



# KORTTELI 42066, TONTTI 4

KULOSAARI

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12061  
PÄIVÄTTY 16.6.2011

Asemakaavan muutos koskee:

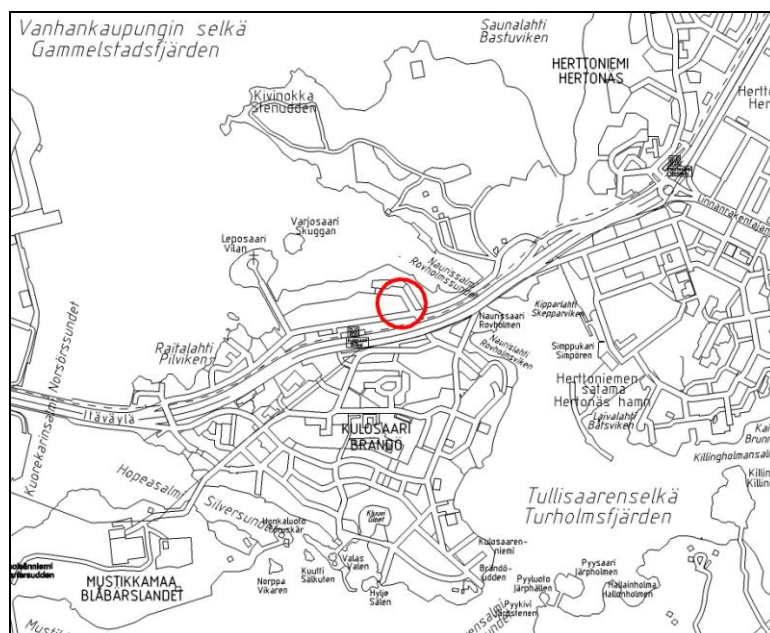
Helsingin kaupungin  
42. kaupunginosan (Kulosaari)  
korttelin 42066 tonttia 4

Kaavan nimi: Kulosaari, Rantatöyry 2  
Hankennumero: 0785\_8

Laatija:  
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 8.4.2011  
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 16.6.2011  
Nähtävilläolo (MRL 65 §):  
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto  
Voimaantulo:

Tontin sijainti:  
Tontti sijaitsee Kulosaaren pohjoisrannan ja Itäväylän välisellä alueella ja rajoittuu etelässä Kulosaaren puistotiehen, idässä ja pohjoisessa Rantatöyry-katuun sekä lännessä saman korttelin tontteihin 3 ja 5.



## LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Seurantalomake  
Sijaintikartta  
Asemakaavan muutos  
Havainnekuvia  
Ote maakuntakaavasta  
Ote Yleiskaava 2002:sta  
Ote ajantasa-asemakaavasta  
Kulosaaren puistotie 52, Hakijan teettämä tie- ja metroliikenteen meluselvitys, AKUKON Oy 103049-1, 30.6.2010

## LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Tiivistelmä hakijan tilaaman viitesuunnitelman muutosratkaisusta "Ullakkoasuntosuunnitelma Kulosaareen", Johannes Laihon diplomityö TKK:ssa vuonna 2010

## YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

### Kaupunkisuunnitteluvirasto:

arkkitehti Petteri Erling  
insinööri Kalle Simonen, liikennesuunnittelu  
diplomi-insinööri Heikki Hälvä, melu- ja ilmanlaatukysymykset  
suunnitteluavustaja Sirkka Hinkkanen

### Rakennusvalvontavirasto:

arkkitehti Heli Virkamäki

## 1 TIIVISTELMÄ

### Asemakaavan muutoksen sisältö

Kulosaaressa muutetaan Rantatöyry 2:n asemakaavaa siten, että asuinkerroksen lisääminen on mahdollista.

### Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty tontin omistajan aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä asemakaavan muutosluonnoksesta on jätetty kolme mielipidettä ja neljä viranomaiskirjettä.

## 2 LÄHTÖKOHDAT

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

### Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta sekä kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta.

### Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa tontti on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi. Asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

### Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 4450 (Kulosaaren keskiosa, vahvistettu 17.1.1959). Kaavan mukaan tontti on asunto- tai liiketontti ja siinä on rakennusala 3-kerroksista enintään 10,5 m korkeaa rakennusta varten. Piirrookseen merkityllä rakennusosalalla saadaan käyttää raken-

tamiseen enintään 5/6 osa rakennusalan pinta-alasta, joka vastaa 2 175 k-m<sup>2</sup>.

#### Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

#### Kiinteistörekisteri

Tontti on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

#### Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 31.3.2011.

#### Maanomistus

Tontti on yksityisomistuksessa.

#### Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Tontti sijaitsee Kulosaassa Vanhankaupunginlahden ja Itäväylän väliin rajoittuvalla viihtyisällä ja puistomaisella asuinalueella, jossa on yhdeksän 3–4-kerroksista kerrostaloa ja yhdeksän kaksikerroksista rivitaloa. Alueen rakennukset ovat valmistuneet vuosina 1960–1962 muodostaen yhtenäistä rakentamistapaa edustavan kokonaisuuden. Rantatöyry 2 on arkkitehti Into Pyykön suunnittelemana valmistunut vuonna 1960. Toteutunut rakennusoikeus on 2 182 k-m<sup>2</sup>.

**Palvelut** Alueella on hyvät kaupalliset ja julkiset palvelut. Palvelutaso ja ulkoilu-mahdollisuudet ovat monipuoliset.

**Liikenne** Tontin itä- ja pohjoispuolella on Rantatöyry -tonttikatu ja eteläpuolella Kulosaaren pohjoisosan paikallinen kokoojakatu Kulosaaren puistotie, jonka takana on metrorata ja moottoritien luonteinen Itäväylä. Liikennemäärä Kulosaaren Rantatöyryn kohdalla Itäväylällä on 52 000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa, Kulosaaren puistotiellä 2 600 ja tonttikadulla 300. Itäväylän liikennemäärän ennuste on 66 000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa.

Rantatöyry-kadun varrella on jonkin verran pysäköintiä, koska tonteilla on pula pysäköintipaikoista. Tämä johtune siitä, että alueen vanhassa asemakaavassa ei määritelty pysäköintipaikkojen määrää tonteilla.

Polkupyöräliikenne on Rantatöyry-kadulla ajoradalla.

Alueen julkiset liikenneyhteydet ovat hyvät. Etäisyys Kulosaaren met-roasemalle ja bussipysäkeille on 400 metriä.

#### Luonnonympäristö

Kulosaari on kaupunkimainen ja merellinen osa Helsingin saaristoa. Itäväylä jakaa saaren kahtia suurempaan eteläosaan ja pienempään pohjoisosaan, jossa tontti sijaitsee. Väljästi rakennettujen alueiden väliin jää puistomaisia suojakatumetsikköjä, Vanhankaupunginlahteen laskeutuvan pohjoisrannan ollessa enemmän luonnontilainen. Saaren pohjoisosa on avointa ja harvaa sekametsää, joka aluskasvillisuudeltaan on melko paljasta.

#### Yhdyskuntatekninen huolto

Tontti on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

**Maaperä** Alueen maaperä on kitkamaata, hiekka-alueen maakerroksen paksuus on yli 3 metriä.

#### Ympäristöhäiriöt

Itäväylän ja Kulosaaren puistotien ja metroradan liikenne nostaa alueella melutasoa huomattavasti. Tontti on haitallisen yli 55 dB:n liikennemelun vaikutusalueella. Liikenne aiheuttaa myös maaperän värähtelyä. Lisäksi moottoriajoneuvoliikenteellä on merkitystä ilmanlaadulle päästöjen ja katupölyn takia.

### 3

#### TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on yhden asuinkerroksen lisääminen ja piha-alueen kunnostaminen niin, että aluekokonaisuuden rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvalliset arvot säilyvät.

Yksi tärkeimmistä syistä kaavamuutokselle on hissien rakentaminen, joka luo edellytyksiä esteettömälle asumiselle talossa. Muutos toisi kaupungin keskustan tuntumaan uusia asuntoja ja nykyisissä asunnoissa asumisviihtyisyys kasvaisi. Hissi mahdollistaisi monen asukkaan asumisen talossa entistä pidempään.

## 4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

### Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksessa on tarkoitus osoittaa uutta kerrosalaa yhden uuden asuinkerroksen rakentamiselle. Kaavamääräyksillä on pyritty sovittamaan lisärakentamista itse rakennukseen ja rakennettuun ympäristöön.

**Mitoitus** Tontin pinta-ala on 3 204 m<sup>2</sup>. Kerrosalaa tontilla on 2 182 k-m<sup>2</sup>, jonka lisäksi uutta rakennusoikeutta lisäkerrosta varten on kaavamuutoksessa varattu 578 k-m<sup>2</sup>.

### Asuinkerrostalorakennusten korttelialue (AK)

Alue on asemakaavan muutoksessa asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Rakennukseen tulee rakentaa hissit, koska muutosten jälkeen siinä tulee olemaan neljä asuinkerrosta. Hissien lisäämiseksi porrashuonetta saa kuitenkin laajentaa rakennus- tai pelastusteknisistä syistä myös rakennusrungon ja -alan ulkopuolelle. Asemakaavassa on annettu määräyksiä rungon ulkopuolisten porrashuoneen osien julkisivumateriaaleista ja rakennusalan ylityksen määrästä, jotta porrashuoneen osat sopisivat kokonaisuuteen. Sisäpihalle sallitaan myös rakennusoikeuden lisäksi varasto- ja jätetilarakennus sekä polkupyöräkatos toiminnallisista syistä ja asumisviihtyisyyden lisäämiseksi.

Uusi asuinkerros rakennetaan nykyisen puolilämpimän ullakon tilalle, ulkonäöltään sitä muistuttavaksi. Sen ulkoseinät tulee erottua rakennuksen muista punatiilellä verhoilluista kerroksista valkoisena. Uuden kerroksen päälle ei saa lisätä ullakkoa eikä teknisiä tiloja. Kaavamääräyksellä rajoitetaan myös rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeutta.

Ensimmäisessä kerroksessa tulee säilyttää nykyisten asumista palvelevien yhteistilojen ja teknisten tilojen määrä. Rakennusoikeuden lisäksi lisää varastotiloja saa sijoittaa myös sisäpihan talousrakennukseen. Asumista palvelevia yhteistiloja ja teknisiä tiloja saa tarvittaessa sijoittaa myös uuteen asuinkerrokseen.

Rakennusoikeuden lisäksi uuden kerroksen asuntojen kattoterassit tulee lasittaa, jotta niissä melutason ohjearvot eivät ylity.

**Liikenne** Ajoneuvoliittymä Rantatöyry-tonttikadulta on alkuperäisellä paikallaan tontin pohjoisreunalla. Ajoneuvojen pysäköintipaikoista on annettu



määräys 1 ap/120 m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa, joka tarkoittaa 23 autopaikkaa. Nykyisissä kellarin autotalleissa on 13 autopaikkaa ja loput autopaikat voidaan osoittaa erikseen osoitetuille alueille sisäpihalle.

Asemakaavassa on annettu määräys polkupyöräpaikoista 1 pp/30 m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa.

### Luonnonympäristö

Tontin osat, joita ei ole osoitettu rakentamiselle, kulkuteiksi, pysäköintiin, leikki- tai oleskelupaikoiksi, tulee istuttaa.

### Ympäristöhäiriöt

Itäväylän suunnasta tulevaa haitallista yli 55 dB suuruista liikennemelua, jota on torjuttu kaavamääräyksiin rakennuksen ulkoseinän ja sen osien ääneneristävyydestä sekä määräämällä uuden asuinkerroksen kattoterassit lasitettavaksi, jotta niillä saavutetaan valtioneuvoston asettamat määräykset melutasosta.

Muutoksen hakija on teettänyt ullakkorakentamiseen liittyen meluselvityksen (AKUKON Oy, 30.6.2010, 103049-1). Selvityksen johtopäätöksenä on, että rakennukseen ei suositella avoimia parvekkeita melun ollessa suurimmillaan lounaissivulla 68 dB.

## 5

### ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

#### Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Uuden asuinkerroksen rakentaminen tuo kaupungin keskeisille alueille uusia asuntoja.

- Kaavan toteuttaminen vaikuttaa hieman Rantatöyry-kadun kaupunkikuvaan, koska rakennuksen korkeus muuttuu jonkin verran nykyistä korkeammaksi. Rakennuksen korottuminen nykyisestä on niin vähäistä, että varjostuminen ei oleellisesti lisäännä. 45 asteen valokulmaan liittyvät määräykset täyttyvät.

Asemakaava mahdollistaa hissin rakentamisen joko rakennuksen rungon sisään tai sen ulkopuolelle luoden edellytyksiä esteettömälle asumiselle. Rakentamiseen ryhtyvä saattaa valita asemakaavan salliman suunnitteluvaihtoehdon, jossa porrashuoneet joudutaan laajentamaan

rungon ulkopuolelle. Silloin rakennuksen vaakasuuntainen yleisilme ja Rantatöyry-kadun tila muuttuvat enemmän.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kun pysäköintinormin vaatimat autopaikat osoitetaan tontille, kadunvarsipysäköinnin tarve voi pienentyä.

Vaikutukset ihmisten toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä

Hissien rakentaminen muuttaa asuinkerrostalon liikuntarajoitteisille esteettömäksi.

## 6

### ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Rakentamisen toteutus

Lisäkerroksen muutokset toteuttaa taloyhtiö.

## 7

### SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Asunto-osakeyhtiö Kulosaaren Puistotie 52:n (tontin 42066/4 omistaja) hakemuksen johdosta (saapunut 5.10.2010) vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 27.4.2011) ja asemakaavan muutosluonnos.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kolme naapurien mielipidettä ja neljä viranomaisten kannanottoa.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä HSY:n vesihuollon, rakennusvalvontaviraston ja rakennusviraston katu- ja puisto-osaston sekä ympäristökeskuksen kanssa.

Viranomaisten kannanotot koskivat kaavoituksen yhteydessä selvitetäviä ja huomioon otettavia Itäväylän ja metron melua sekä Itäväylän

aiheuttamia ilmanlaatuhaittoja, meluaidan korottamisesta aiheutuvia kustannuksia sekä pysäköinnin riittävyttä.

#### Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet kohdistuivat rakennuksen vesikaton ylintä kohtaa koskevan kaavamääräyksen arvioimiseen luonnosvaiheessa, kaavakartan määräykseen suurimmasta sallitusta kerrosluvusta suhteessa selostuksen tietoihin, suunnitelmaluonnoksen suhteeseen ullakkorakentamisesta annetuista kaupunkikuvaan liittyvistä rakentamistapaohjeista, maantasopaikoituksen määräyksen ja olevan puustoon suhteeseen, pysäköinnin mitoituksen riittämiseen, kadunvarsipysäköinnin määrään, hissien rakentamisen tarpeeseen, pelastuskaluston kulkureittiin kadulla, työmaatoimintojen häiriövaikutuksiin, rakennuksen varjostamiseen, kaavoituksen tehtävien määrittelyyn sekä huolimattomaan autopaikoitukseen kadun varressa.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että asemakaavan muutosehdotuksessa vesikaton ylimmän kohdan enimmäiskorkeutta on laskettu luonnosvaiheesta 1,1 metriä, pulpettikaton alaräystä on muutettu sisäpihan puolelta Rantatöyry-kadun puolelle sekä lisätty määräys olemassa olevien puiden huomioon ottamisesta pysäköintipaikkojen suunnittelussa.

#### Luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeiset muutokset

Asemakaavan määräykseen on tehty seuraavat muutokset

- Lisätty määräys: Olemassaolevat puut tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan
- Muutettu julkisivumuurauksen purkamista koskeva määräys: Tiilimuraus tulee ylettyä vanhaan räystäskorkoon molemmilla pitkillä sivuilla
- Muutettu määräys vesikaton ylimmän kohdan enimmäiskorkeudesta: Vesikaton yläräystään enimmäiskorkeus +20.4
- Muutettu kattomuotoa koskeva määräys pulpettikaton osalta: Rakennuksen kattomuodon tulee olla pulpettikatto, jonka yläräystä on kadun puolella tai tasakatto
- Lisätty määräykseen kattamattoman pysäköimispaikan alasta: Pysäköimispaikkojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon olemassa olevat puut.

8  
KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 16.6.2011 ja se päätti ...

Helsingissä

Olavi Veltheim



# KULOSAARI, RANTATÖYRY 2, ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

## Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee asuinkerrostalotonttia osoitteessa Rantatöyry 2 / Kuloosaaren puistotie 52, korttelissa 42066 tontilla 4. Tontti rajoittuu lännessä saman korttelin tontteihin 3 ja 5.

## Nykytilanne

Tontilla on vuonna 1960 valmistunut asuinkerrostalo, jossa on kolme asuinkerrosta. Rakennus edustaa Vanhankaupunginlahden ja Itäväylän väliin rajoittuvaa viihtyisää ja puistomaista asuinaluetta, jossa on yhdeksän 3-4 -kerroksista kerrostaloa ja yhdeksän kaksikerroksista rivitaloa. Rakennuksen julkisivut ovat punatiiltä ja valkoista mineritlevyä. Kattomuoto on pääosin pulpettikatto. Liikenneyhteydet ovat hyvät, etäisyys Kuloosaaren metroasemalle on 400 metriä ja kantakaupunkiin (Sörnäinen) 2 km.

## Mitä alueelle suunnitellaan

Tavoitteena on rakentaa yksi asuinkerros lisää nykyiseen kolmen asuinkerroksen asuintaloon olemassa olevan ullakkokerroksen tilalle sekä rakentaa määräysten edellyttämät hissit rakennusrungon sisäpuolelle porrashuoneisiin. Rakennus tulisi olemaan nykyistä korkeampi. Muutoksen hakijan arvioima asuntojen lisäpinta-ala on 458 huoneistoneeliometriä. Uudet asunnot rakennetaan olemassa olevan 36 asunnon lisäksi. Nykyisen ullakkokerroksen irtaimistovarastot on suunniteltu siirrettäväksi yhtiön muihin tiloihin.



## Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta.

## Maanomistus

Tontti on yksityisomistuksessa.

## Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1959 tontti on määritelty asuntotontiksi, jossa on rakennusala 3-kerroksista enintään 10,5 m korkeaa rakennusta varten. Rakennuslalla saadaan käyttää rakentamiseen enintään murtoluvun 5/6 osoittama osa.





Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi.

### **Tehdyt selvitykset**

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Tontin omistaja on teettänyt ullakkorakentamisen suunnitteluun liittyen tie- ja metroliikenteen meluselvityksen (ACUCON Oy, 30.6.2010, 103049-1)
- Tontin omistaja on saanut ullakkorakentamisen suunnitteluun liittyen viranomaislausunnon Helsingin kaupungin pelastuslaitokselta paarinkuljetuksen tilantarpeen riittävydestä suunnitellussa ratkaisussa (Pelastuslaitos, 15.9.2010).

### **Maankäyttösopimus**

Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseen tulevan maankäyttösopimuksen haki-  
jan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

### **Vaikutusten arviointi**

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja tarvittaessa muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia asumiseen, liikenteeseen ja kaupunkikuvaan kaavan valmistelun yhteydessä.

### **Kaavan valmisteluun osallistuminen**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille. Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto on esillä 3.5.–24.5. 2011:

- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) (kohdassa "Nähtävänä nyt").

Kaavan valmistelija on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta voi esittää mielipiteen viimeistään 9.5.2011 kirjallisesti osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,  
Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10,  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13)

tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi)  
tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle keväällä 2011.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään (tarvittaessa) viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä loppuvuodesta 2011.

### **Ketkä ovat osallisia**

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- tontin ja sen naapuruston asukkaat ja yritykset
- Kulosaarelaiset ry Brändöborna rf
- Helsingin Yrittäjät ry





- asiantuntijaviranomaiset: kiinteistöviraston tonttiosasto, rakennusvalvontavirasto, rakennusviraston katu- ja puisto-osasto, pelastuslaitos, ympäristökeskus, Helsingin Energia, HKL-liikelaitos, Helsingin seudun ympäristöpalvelut/Vesi, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus/Ympäristö.

### **Mistä saa tietoa**

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelusta tiedotetaan

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille, asukkaille ja yrityksille)
- [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) (kohdassa Nähtävänä nyt!)

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston Internet-sivuilla ([www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv)).

### **Kaavaa valmistele**

arkkitehti Petteri Erling  
puhelin 310 37467  
sähköposti [petteri.erling\(a\)hel.fi](mailto:petteri.erling(a)hel.fi)



## Asemakaavan seurantalomake

### Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

<b>Kunta</b>	091 Helsinki	<b>Täyttämispvm</b>	31.05.2011
<b>Kaavan nimi</b>	Kulosaari, Rantatöyry 2		
<b>Hyväksymispvm</b>		<b>Ehdotuspvm</b>	
<b>Hyväksyjä</b>		<b>Vireilletulosta ilm. pvm</b>	03.05.2011
<b>Hyväksymispykälä</b>		<b>Kunnan kaavatunnus</b>	
<b>Generoitu kaavatunnus</b>			
<b>Kaava-alueen pinta-ala [ha]</b>	0,3204	<b>Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]</b>	
<b>Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]</b>		<b>Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]</b>	

<b>Ranta-asemakaava</b>	<b>Rantaviivan pituus [km]</b>	
<b>Rakennuspaikat [lkm]</b>	<b>Omarantaiset</b>	<b>Ei-omarantaiset</b>
<b>Lomarakennuspaikat [lkm]</b>	<b>Omarantaiset</b>	<b>Ei-omarantaiset</b>

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,3204</b>	<b>100,0</b>	<b>2760</b>	<b>0,86</b>		<b>578</b>
<b>A yhteensä</b>	0,3204	100,0	2760	0,86		578
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>				



## Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,3204</b>	<b>100,0</b>	<b>2760</b>	<b>0,86</b>		<b>578</b>
A yhteensä	0,3204	100,0	2760	0,86		578
AK	0,3204	100,0	2760	0,86		578
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

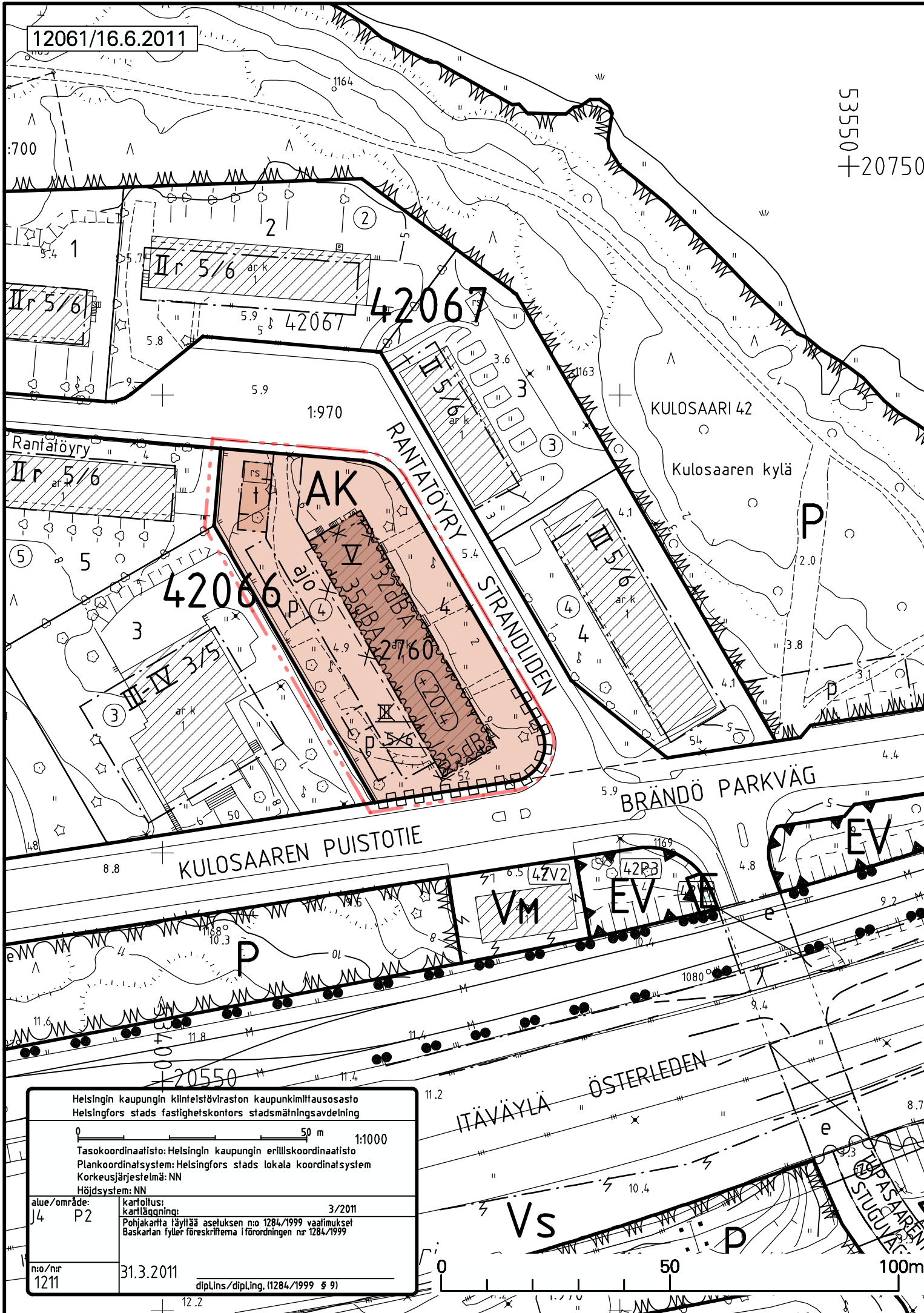


**Sijaintikartta**  
Kortteli 42066, tontti 4



12061/16.6.2011

53550  
+20750



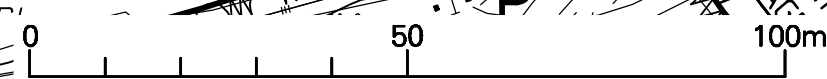
Helsingin kaupungin kilnietistöviraston kaupunkimittausosasto  
Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning

0 50 m 1:1000

Tasokoordinaatio: Helsingin kaupungin erilliskoordinaatio  
Plankoordinaatio: Helsingfors stads lokala koordinatsystem  
Korkeusjärjestelmä: NN  
Höjdsystem: NN

alue/område: J4 P2	karttoitus: karttäggning: 3/2011
Pohjakartta täyttää asetuksen nro 1284/1999 vaatimukset Baskartan tyller föreskrifterna i förordningen nr 1284/1999	
n:o/nr 1211	31.3.2011
dipl.lins./dipl.ing. (1284/1999 § 9)	

12.2



HELSINKI  
42. kaupunginosa, Kulosaari  
Kortteli 42066, tontti 4  
Asemakaavan muutos 1:1000

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.



2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

42066

Korttelin numero.

4

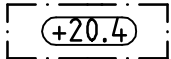
Ohjeellisen tontin numero.

2760

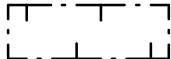
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

V

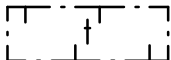
Roomalainen numero osoittaa rakennuksen suurimman sallitun kerrosluvun.



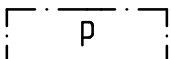
Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan enimmäiskorkeus.



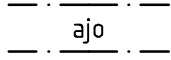
Rakennusala.



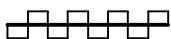
Rakennusala, jolle kerrosalan lisäksi saa rakentaa jätetilan ja varastotiloja sisältävän enintään 60 m<sup>2</sup> kokoisen yksikerroksisen talousrakennuksen ja polkupyöräkatoksen.



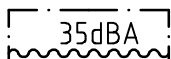
Kattamaton pysäköimispaikka. Pysäköimispaikat on jaettava puilla ja istutuksilla korkeintaan viiden autopaikan ryhmiin. Pysäköimispaikkojen suunnittelussa on huomioitava olemassa olevat puut.



Tontin sisäiselle liikenteelle varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Merkintä osoittaa sen rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänen-eristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään luvun osoittama määrä dB.

Olemassa olevan asuinrakennuksen rakennusosalalle osoitettu rakennusoikeuden lisäys on toteutettava korottamalla rakennusta yhdellä uudella asuinkerroksella.

Rakennuksen kattomuodon tulee olla pulpettikatto, joka laskeutuu kadulle päin tai tasakatto. Ylimmän asuinkerroksen päälle ei saa rakentaa ullakkoa eikä teknisiä tiloja.

Uuden asuinkerroksen tulee erottua rakennuksen muista kerroksista julkisivupinnan sisäänvedolla sekä julkisivumateriaalin ja värisävyn avulla valkoisena, kuten olemassa olevan ullakon ulkoseinä.

Rakennuksen tiilimuuraus tulee ylettyä vanhaan räystäskorkoon molemmilla pitkillä julkisivuilla. Julkisivumuurauksen korotus tulee tehdä ulkona olemassa olevaa muurausta vastaavaksi. Porrashuoneiden kohdalla julkisivumateriaalin tulee olla pääasiallisesti olemassa olevaa muurausta vastaava tai metalli-lasirakennetta. Julkisivujen muutokset tulee toteuttaa niin, että uudet osat täydentävät alueen selkeäpiirteistä ja rauhallista ilmettä.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi

- saa ensimmäiseen kerrokseen rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, pesu-oloita, kuivaushuoneita, saunoja, teknisiä tiloja, harraste-, kokoontumis- tai vastaavia yhteistiloja, porrashuoneita, käytäviä, väestönsuojia, esteettömän sisäänkäynnin vaatimia rakenteita, ulkoseinää sekä autotalleja.

- saa laajentaa porrashuoneita niin, että ne voidaan varustaa hissillä. Porrashuoneen laajennus saa ulottua rakennusalan ulkopuolelle enintään 3 metriä.

- saa rakentaa uuden asuinkerroksen kattoterassit ja yhtenäisen terassilasituksen tai puolilämpimän viherhuoneen, jos siten melutason ohjearvot kattoterasseilla eivät ylitä. Kattoterassi ei saa ylittää alempien kerrosten julkisivupintaa.

- saa uuteen asuinkerrokseen rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, saunoja, teknisiä tiloja, harraste-, kokoontumis- tai vastaavia yhteistiloja.

- saa rakentaa parvekelasituksen olemassa oleville parvekkeille.

Rakennusoikeuden lisäksi rakennettavia tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja eikä väestönsuojaa.

Olemassa olevat puut tulee säilyttää.

Porrashuoneeseen ei tarvitse järjestää kadun puolelta esteetöntä sisäänkäyntiä.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkeinä, autojen tai polkupyörien pysäköintipaikkoina, leikki- tai ulko-oleskelupaikkoina, on istutettava.

Tonttia ei saa aidata.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- asunnot 1 ap/120 k-m<sup>2</sup>

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

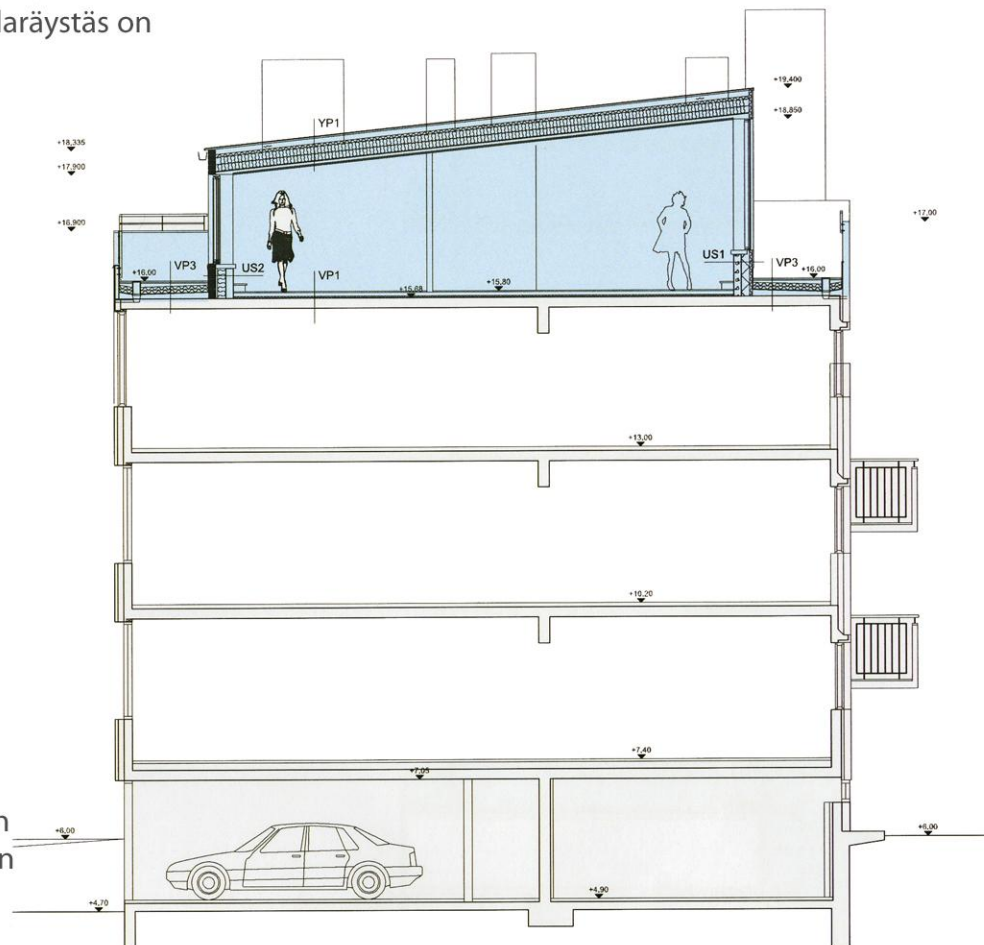
- asunnot 1 pp/30 m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa, joista puolet tulee sijoittaa rakennuksiin.

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueelle laadittava erillinen tonttijako.



### Katunäkymä Kulosaaren puistotieltä

- Hakijan viitesuunnitelmasta poiketen, kaavamääräyksessä pulpettikaton alaräystä on kuitenkin kadun puolella



### Pystyleikkaus

- Hakijan viitesuunnitelmasta poiketen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema määrityy myös muun muassa asuntojen terassien esteettömyyden vuoksi

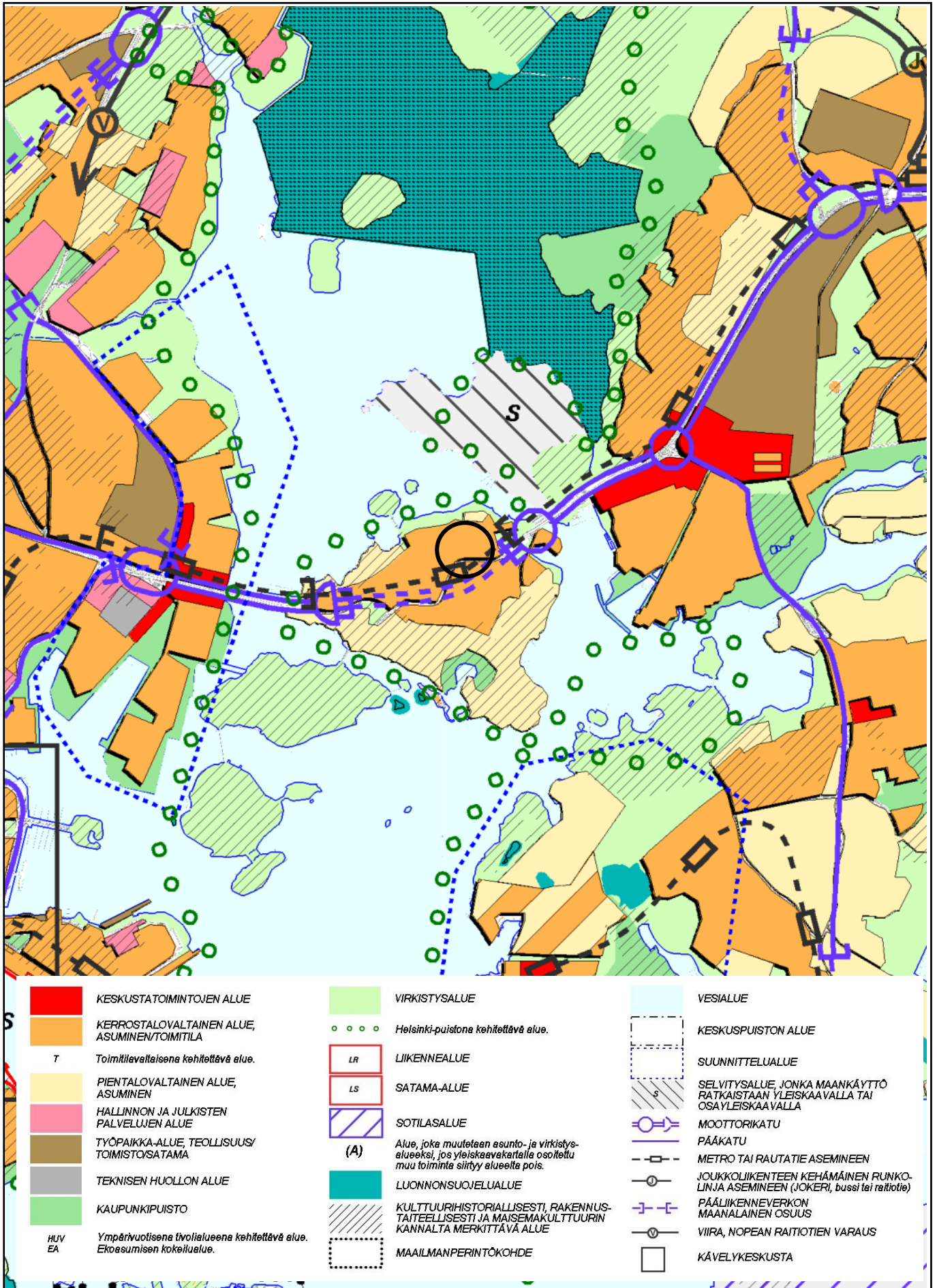


### Ote maakuntakaavasta

Kortteli 42066, tontti 4

Liite kaavaan nro 12061/ 16.6.2011



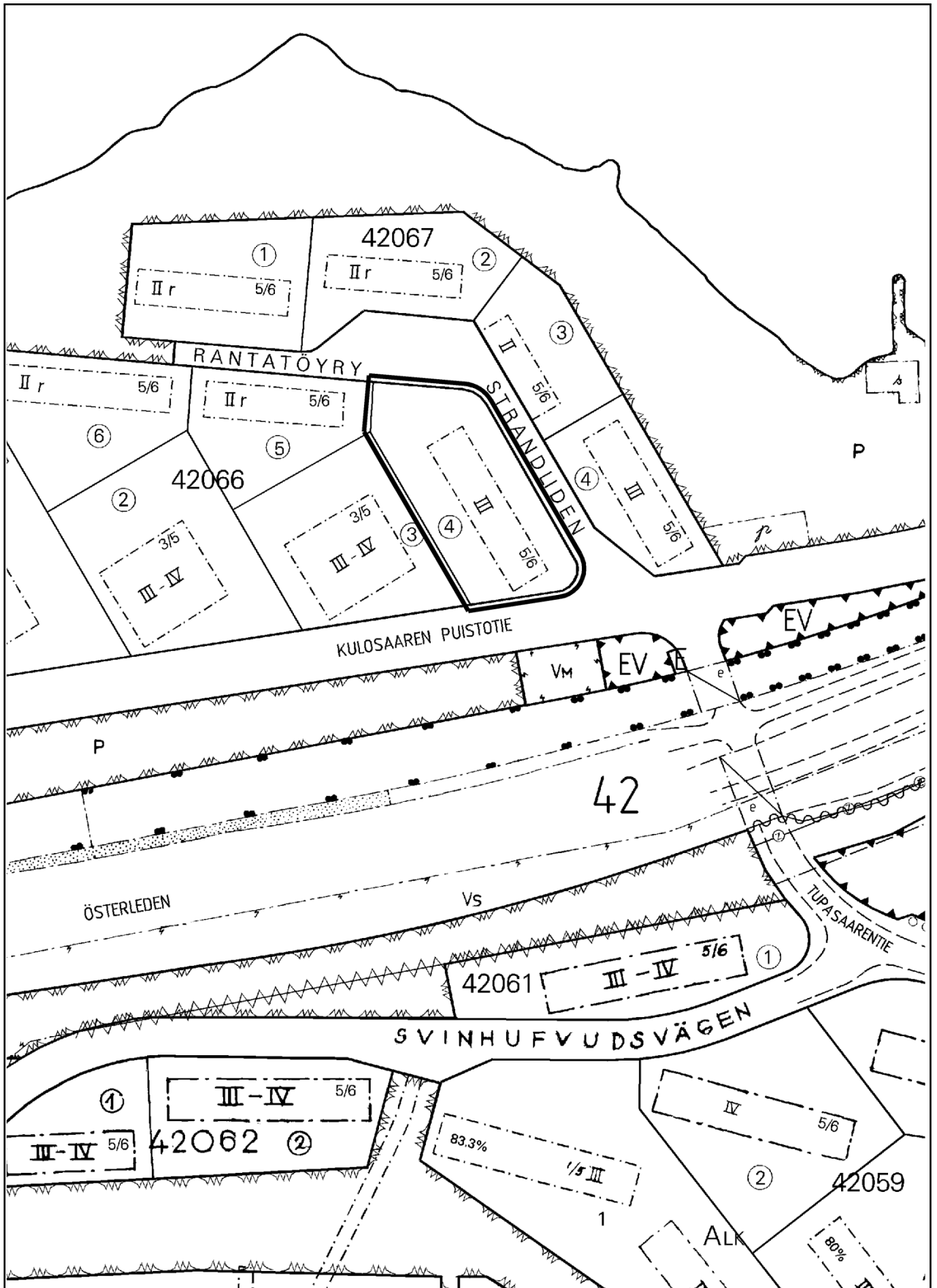


## Ote Yleiskaava 2002:sta

Kortteli 42066, tontti 4

Liite kaavaan nro 12061/ 16.6.2011





**Ote ajantasa-asetakaavasta**

Kortteli 42066, tontti 4

Liite kaavaan nro 12061 / 16.6.2011





Kulosaaren Puistotie 52

Tie- ja metroliikenteen meluselvitys

tilaaja: As.oy Kulosaaren Puistotie 52  
tilaus: 24.5.2010 sähköposti Maarit Kinnunen  
yhdyshenkilö: Maarit Kinnunen (hall. pj)

## 1 Tausta

Helsingin Kulosaaren Puistotie 52 asuinkerrostalon ullakkoa on suunniteltu muutettavan asunnoiksi. Tästä syystä on tarpeen selvittää rakennukseen kohdistuva liikennemelu. Tulosta voidaan käyttää myöhemmin rakenteiden äänieristysvaatimusten mitoitukseen.

## 2 Melun mallilaskenta

### 2.1 Menetelmät ja tarkastelusuureet

Liikennemelulaskenta tehtiin Datakustik CADNA/A 4.0 -tietokoneohjelmalla, joka sisältää pohjoismaiset tie- ja raideliikennemelun laskentamallit [1,2].

Kolmiulotteiseen tietokonemalliin syötettiin alueen maaston korkeuskäyrät, rakennusten sijainnit ja korkeudet sekä liikenneväylien ja metron sijainnit ja korkeustiedot. Lisäksi malliin syötettiin Itäväylän ja metron melusteet.

Laskentasuurena käytettiin tavallista A-keskiäänitasoa  $L_{Aeq}$ . Julkisivuihin kohdistuvat tasot eivät sisällä heijastusta laskettavasta julkisivusta. Avoimilla parvekkeilla esiintyvä melussa julkisivun heijastus sen sijaan täytyy ottaa huomioon. Parvekkeiden melutasot ovat 3 dB suurempia kuin julkisivuihin kohdistuvat melutasot.

### 2.2 Liikennetiedot

Laskennassa otettiin huomioon Itäväylän ja Kulosaaren puistotien liikenteet sekä metroliikenne. Muut tiet ovat selvästi kauempana tontista ja niiden liikenne on pienempää. Niiden melulla ei ole vaikutusta kokonaismeluun kohteen osalta.

Melutasot laskettiin sekä nykytilanteelle että ennusteliikenteelle vuodelle 2030. Liikennetiedot saatiin Helsingin kaupungilta ja ne ovat esitetty taulukoissa 1 ja 2. Tieliikenteen tapauksessa päiväajan osuudeksi oletettiin tavalliseen tapaan 90% ja yöajan 10% vuorokausiliikenteestä.

Todettakoon lisäksi, että melutasot eivät ole herkkiä liikennemäärien vaihteluille. Esimerkiksi Itäväylän kasvuennuste (29%) lisää Itäväylän melua vain n. 1,1 dB.

Taulukko 1. Laskennassa käytetyt tieliikenteen liikennemäärät (ajoneuvoja per keskimääräinen arkivuorokausi), raskaiden ajoneuvojen osuudet sekä nopeusrajoitukset.

tie	nykytilanne, kavl	ennuste, kavl	raskas-%	nopeus
Itäväylä	51 100	66 000	4 %	70 km/h
Kulosaaren Puistotie	2 300	2 700	6 %	40 km/h

Taulukko 2. Laskennassa käytetyt metron liikennemäärät ja pituudet. M300-sarjan melupäästöä ei vielä tiedetä, joten ennustelaskennassa käytettyä M200-sarjaa. Metron nopeus 80 km/h.

junatyyppi	päiväliikenne	yöliikenne	junan pituus
<i>nykyliikenne</i>			
M100-sarja	290	70	135 m
M200-sarja	120	30	135 m
<i>ennusteliikenne 2030</i>			
M300-sarja	690	140	90 m

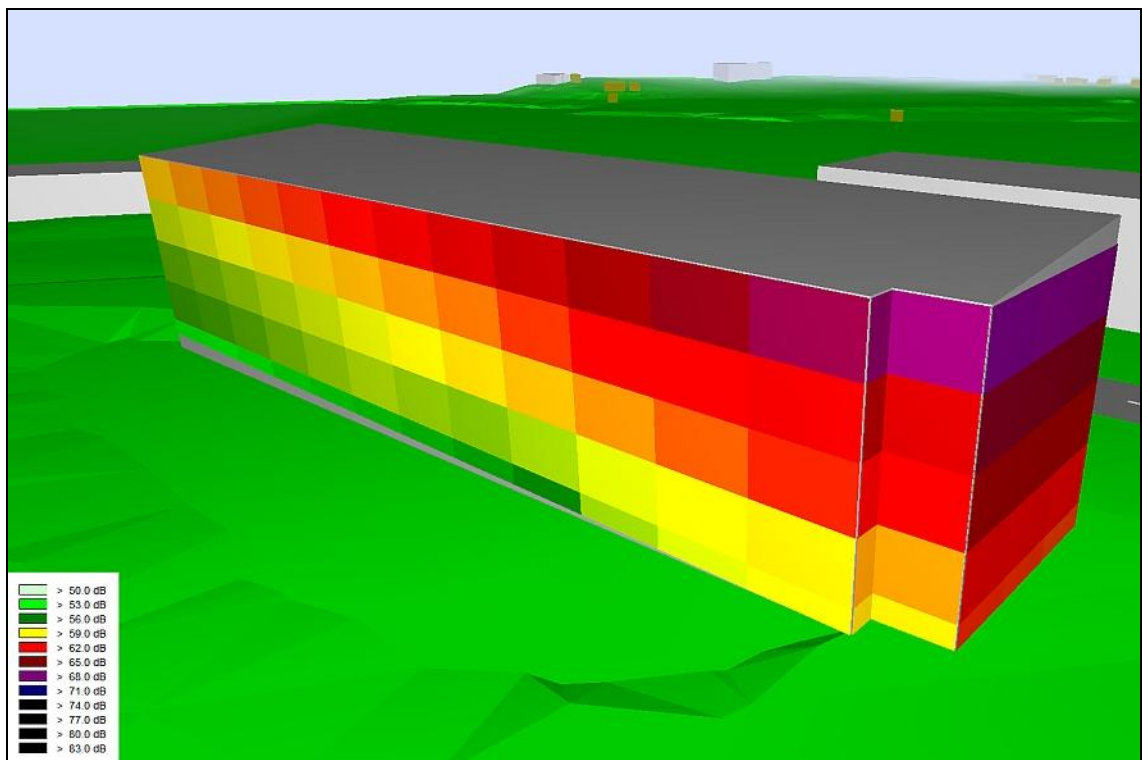
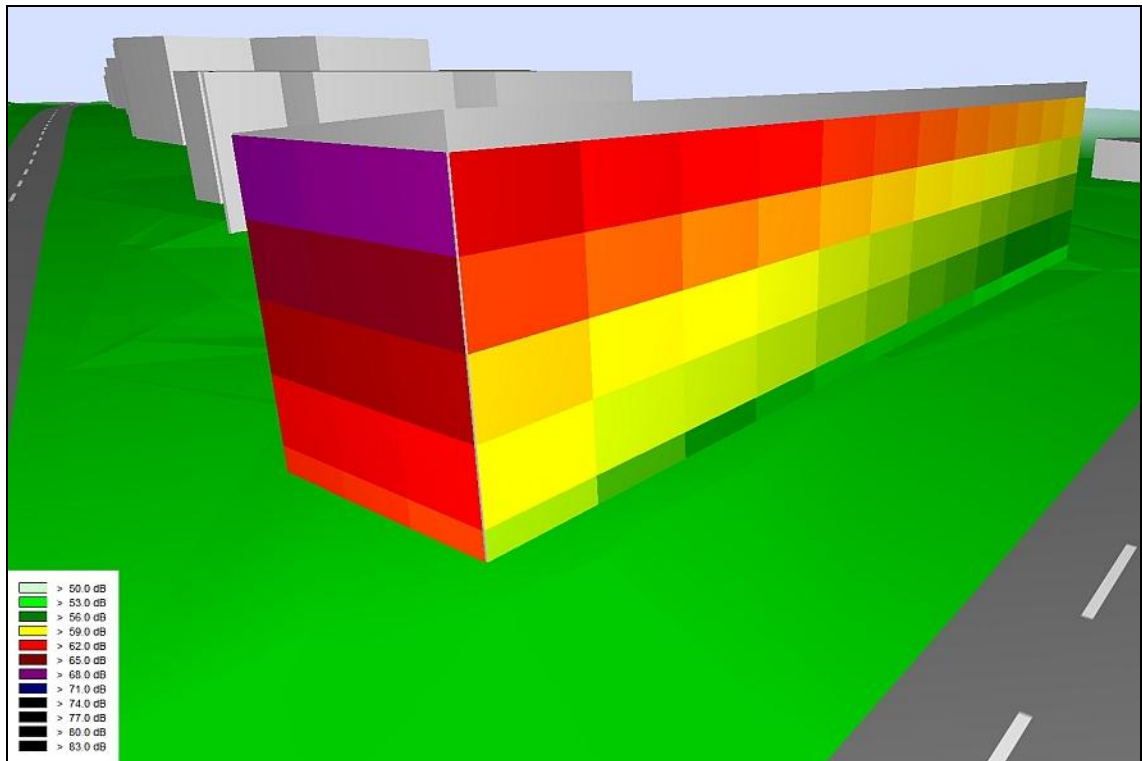
### 3 Laskentatulokset

Taulukossa 3 on esitetty eri julkisivuihin kohdistuvat suurimmat melutasot  $L_{Aeq}$ . Meluusteista ja maavaimennuksesta johtuen suurimmat melutasot esiintyvät ylhäällä eli suunnittelussa ullakkokerroksessa. Toisien sanoen taulukoidut tulokset edustavat melua juuri ullakkokerroksessa.

Päiväajan melu ennusteliikenteelle (mitoitettava laskentatulokset) on esitetty lisäksi liitteessä A sekä kuvissa 1.

Taulukko 3. Eri julkisivuihin kohdistuvat suurimmat melutasot  $L_{Aeq}$  [dB]. Avoimilla parvekkeilla esiintyvät melutasot ovat 3 dB tässä esitettyjä suurempia täyden heijastuksen vuoksi.

	eteläpääty	lounaissivu	koillissivu
nyky, päivä (klo 7-22)	68	67	64
nyky, yö (klo 22-7)	60	59	56
<b>ennuste, päivä (klo 7-22)</b>	<b>69</b>	<b>68</b>	<b>64</b>
ennuste, yö (klo 22-7)	60	59	56



Kuvat 1. Julkisioujen laskennalliset päiväajan keskiäänitasot  $L_{Aeq}$  ennusteliikenteelle neljässä kerroksessa, joista ylin on suunnitteilla oleva kerros ullakkoasunnoille. Kuvista nähdään, että melutaso on suurimmillaan eteläosassa. (ylä) näkymä kaakosta; (ala) näkymä lounaasta.

#### 4 Tulosten tarkastelu ja johtopäätökset

Julkisivujen äänieristysvaatimuksen mitoituksen lähtöarvona käytetään A-äänitasoero-  
tusta  $\Delta L$ . Vaatimus määritetään vertaamalla sisämelun ohjearvoa ulkomelutasoon.  
Asuintilojen sisämelun ohjearvo on 35 dB päivällä ja 30 dB yöllä [3].

Suurimmillaan vaatimus on rakennuksen eteläpäädyssä, jossa äänitasoerotus  $\Delta L$  on ol-  
tava vähintään  $69 - 35 = 34$  dB. Lounaissivulla vaatimus on suurimmillaan 33 dB. Koil-  
lissivulla vaatimus on hieman pienempi 29 dB.

Ulkomelun ohjearvo oleskelualueilla on 55 dB päivällä ja 50 dB yöllä [3]. Kohteeseen ei  
suositella avoimia parvekkeita melun ollessa suurimmillaan lounaissivulla 71 dB (68 +  
3 dB heijastus).

Lasitetuilla parvekkeilla on mahdollista saavuttaa noin 10-15 dB äänieristys tieliiken-  
nemelua vastaan riippuen lasin paksuudesta sekä lasituksen tiiveydestä.

#### Viitteet

1. Road traffic noise - Nordic Prediction Method. *TemaNord* **1996:525**. Nordic council of  
ministers. 110 s.
2. Raideliikennemelun laskentamalli. *Ympäristöopas* **97**. Ympäristöministeriö, Helsinki  
2002. 58 s.
3. Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista **993/1992**. Helsinki 29.10.1992.

**Kulosaaren puistotie 52**  
Julkisivuun kohdistuvat melutasot

**Ennuste 2030**  
Päiväajan (klo 7-22)  
A-keskiäänitaso  $L_{Aeq}$

