

MELKONKATU 7 JA 22 SEKÄ SÄRKINIEMENTIE 5 ASEMAKAAVAN MUUTOS

31. LAUTTASAARI, VATTUNIEMI

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



KUVA: POOK ARKKITEHTITOIMISTO OY



KUVA: ARKKITEHTITOIMISTO MIKA PÄIVÄRINNE OY



KUVA: HUTTUNEN-LIPASTI ARKKITEHDIT OY

Asemakaavan selostus

Päivätty 22.11.2022
Diaarinumero HEL 2017-000216
Hankenumero 0790_24
Asemakaavakartta nro 12494

Kaavaselostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
31. kaupunginosan (Lauttasaari, Vattuniemi)
korttelin 31120 tonttia 2,
korttelin 31131 tonttia 4 ja
korttelin 31136 tonttia 1

Kaavan nimi:
Melkonkatu 7 ja 22 sekä Särkiniementie 5

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 22.12.2021
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 1.8.–30.8.2022
Kaupunkiympäristölautakunta: 22.11.2022
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Lauttasaaren Vattuniemessä, osoitteissa Melkonkatu 7, Melkonkatu 22 ja Särkiniementie 5.

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Heidi Siitonen, arkkitehti, Mikko Reinikainen, tiimipäällikkö

Kaavapiirtäminen: Leena Heino, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Eeva Väistö, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Paula Hurme, maisema-arkkitehti

Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistoloudelliset asiat: Jarkko Nyman, insinööri, Anu Haahla, ympäristöasiantuntija

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Tapio Laalo, Kirsi Federley

Rakennusvalvontapalvelut: Päivi Teerikangas/Juha Sundqvist, arkkitehti

Ympäristöpalvelut: Jenni Kuja-Aro

Pelastuslaitos: Katja Seppälä

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (Kaupunginmuseo): Johanna Björkman

Muut viranomaistahot

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY: Jukka Saarijärvi

Hakijataho

Melkonkatu 7: As Oy Melkonkatu 7

Melkonkatu 22: As Oy Helsingin Itälahdenkatu 21 ja

As Oy Helsingin Melkonkatu 22

Särkiniementie 5: Lauttasaaren Pienteollisuustalo Oy

Hankesuunnittelu

Melkonkatu 7: arkkitehti Pentti Raiski (POOK Arkkitehtitoimisto Oy)

Melkonkatu 22: arkkitehti Mika Päivärinne (Arkkitehtitoimisto Mika Päivärinne Oy)

Särkiniementie 5: arkkitehti Risto Huttunen (Huttunen-Lipasti Arkkitehdit Oy)

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	5
Asemakaavan kuvaus	7
Tavoitteet	7
Mitoitus	8
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	9
Liikenne	11
Palvelut	13
Esteettömyys	14
Luonnonympäristö	14
Ekologinen kestävyys	15
Suojelukohteet	15
Yhdyskuntatekninen huolto	15
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	16
Ympäristöhäiriöt	17
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka	17
Vaikutukset	18
Suunnittelun lähtökohdat	20
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet	22

Liitteet

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Sijaintikartta
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Havainnekuva
 - Ote Helsingin yleiskaavasta 2016
 - Ote ajantasa-asemakaavasta
- 4 Paloturvallisuusselvitys, Särkiniementie 5
- 5 Räystäskorkokartoitus, Särkiniementie 5
- 6 Hava-raportti
- 7 Viitesuunnitelmat, Melkonkatu 7 ja 22 sekä Särkiniementie 5

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti
-

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee kolmea Lauttasaaren Vattuniemessä sijaitsevaa tonttia (Tontit 31136/1, 31131/4 ja 31120/2).

Osoitteessa Melkonkatu 7 tavoitteena on mahdollistaa uuden kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen tontille, jolla sijaitsee tällä hetkellä kaksi seitsemänkerroksista asuinkerrostaloa ja maanpäällinen pysäköintialue. Voimassa olevassa asemakaavassa (1994) tontti on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Uutta asuinkerrosalaa on 3 234 k-m². Suunnitelmassa tontin autopaikat, 60 kpl, on sijoitettu kaksitasoiseen pysäköintitilaan pihakannen alle, maantasoon ja olemassa olevien asuinrakennusten autotalleihin. Asuinkerrostalon rakentaminen parantaa kaupunkikuvaa ja tiivistää kaupunkirakennetta.

Osoitteessa Melkonkatu 22 tavoitteena on muuttaa asemakaavaa vastaamaan toteutunutta nykytilannetta. Maankäyttöjohtaja hyväksyi tonttia koskevan poikkeamishakemuksen vuonna 2017. Voimassa olevassa asemakaavassa (1982) osoitetun käyttötarkoituksen (liike- ja toimistorakennusten korttelialue K) mukainen, nelikerroksinen toimistorakennus, muutettiin asunnoiksi, hoivakodiksi, päiväkodin tiloiksi sekä vähäisessä määrin toimisto- ja liiketilaksi. Tontin käyttötarkoitus ja rakennusoikeus tullaan nyt laadittavassa kaavaratkaisussa määrittelemään toteutetun mukaiseksi. Tontista tulee ALP, asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialuetta. Uutta asuinkerrosalaa on 8 970 k-m², toimi- ja liiketilaa on 880 k-m². Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on neljä ja Melkonkadun puoleisessa rakennuksen osassa viisi. Autopaikat, 61 kpl, sijaitsevat pysäköintihallissa pihakannen alla ja maantasossa. Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen palvelee alueen nykyisiä tarpeita ja parantaa alueen kaupunkikuvaa.

Osoitteessa Särkiniementie 5 tavoitteena on mahdollistaa viisikerroksisen toimistotalon käyttötarkoituksen muuttaminen asunnoiksi. Lisäksi rakennukseen voidaan sijoittaa palveluasumista. Voimassa olevassa asemakaavassa (1985) tontti on määritetty teollisuus- ja varastoalueen korttelialueeksi (T). Tontilla sijaitsee nykyisin vuonna 1953 valmistunut viisikerroksinen tehdasrakennus, Lauttasaaren pienteollisuustalo, jossa sijaitsee varastoja, autotalleja, työhuoneita ja toimistotiloja, keittiö-, apu- ja ruokailutiloja sekä asunto. Tontista tulee AK-korttelialuetta. Rakennusta korotetaan osin yhdellä kerroksella ja rakennuksen länsisiipeä madalletaan neljällä kerroksella. Uuden asuin- ja palvelukerrostalon laajuus on 10 135 k-m². Kaavaratkaisun myötä uutta asuinkerrosalaa on 10 140 k-m². Autopaikat, 69 kpl, sijaitsevat pysäköintitilassa pihakannen alla. Tontilla olevasta rakennuksen rungosta tullaan hyödyntämään rakentamisessa vähintään 75 %. Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen palvelee alueen nykyisiä tarpeita ja parantaa sen kaupunkikuvaa.

Tontit ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemusten johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

Käyttötarkoituksen muutos tuottaa kaavoitettua uutta asuinkerrosalaa 22 344 k-m². Kaavan mukainen toimitilan määrä tonteilla vähenee 18 405 k-m².

Alueen asukasmäärä lisääntyy arviolta 335:llä ihmisellä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esilläolon jälkeen tulleet mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että Melkonkatu 7:ään suunnitteilla olevaa rakennuksen ilmastointikonehuone muutetaan suunnitelmissa niin, että se poistetaan vesikaton yläpuolelta ja sijoitetaan rakennuksen runkoon. Tavoite on, että kaikilla kaavoitettavilla tonteilla säilyy mahdollisimman paljon olemassa olevaa puustoa ja kasvillisuutta. Uudisrakennusten ympäristöä täydennysistutetaan. Rakennusten arkkitehtonisessa ja kaupunkikuvallisessa ilmeessä huomioidaan alueen rakennetun ympäristön ajallinen kerrostuma ja uudisrakennukset sovitetaan ympäristöönsä mahdollisimman hienovaraisesti. Liikennematkaisuissa huomioidaan turvallisuustekijät. Kohteiden autopaikoitusta on tarkastelu kokonaisuutena huomioiden oleva rakentamisen ja suunnitellun uudisrakentamisen määrä.

Särkiniementie 5:ssä sijaitsevasta Lauttasaaren Pienteollisuustalosta on tehty rakennushistoriallinen selvitys ja paloturvallisuusselvitys sekä räystäskorkokartoitus. Melkonkatu 7:stä tehtiin varjoisuustutkielma, jossa tutkittiin suunnitteilla olevan uuden asuinkerrostalon varjostavuusvaikutuksia lähiympäristöön. Asemakaavaratkaisun hiilijalanjälkeä ja -kädenjälkeä on arvioitu alustavasti HAVA-työkalulla (Helsingin asemakaavojen vähähiilisyyden arviointimenetelmä, 2021).

Kaavaratkaisun vaikutuksissa on arvioitu muutoksen nostavan suunnittelualan tonttien arvoa.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa yhdyskuntarakennetta tiivistävästi lisäten alueen asuntojen, toimitilojen ja palveluiden määrää.

Kaavaratkaisuilla ei ole erityisiä vaikutuksia luontoon tai maisemaan.

Kaavaratkaisusta aiheutuva liikennemäärän lisäys tonteilla on hyvin vähäinen.

Kaupunkirakennetta täydennetään olemassa olevaan katu- ja kunnallistekniikkaa hyödyntäen hyvin joukkoliikenneyhteyksiin tukeutuen. Melkonkatu 22 ja Särkiniementie 5 kaavamutoksissa hyödynnetään olemassa olevaa rakennuskantaa. Melkonkatu 7

lisärakentaminen tiivistää ja täydentää kaupunkikuvaa ja vähentää viheralueiden rakentamisen painetta alueella.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta tehtiin 6 muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat Melkonkatu 7:ään suunnitteilla olevan asuinkerrostalon korkeuteen, sijaintiin ja varjostavuuteen, hankkeen laillisuuteen ja ihmisten elinympäristön vaikutuksiin, viheralueisiin ja leikkipaikkoihin, kaupunkikuvaan ja rakennusoikeuteen sekä autopaikoitukseen. Muistutuksissa vastustettiin uudisrakentamisen sijoittamista tontille.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat julkisivuihin ja muuntamoon.

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista siten, että se edistää asuntotuotantoa ja kaupungin kestävästä kasvusta. Kaavaratkaisu edesauttaa myös kaupunkistrategian tavoitteita uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä kestävästi huomioiden alueen erityispiirteet.

Kaavaratkaisu noudattaa Helsingin kaupungin vuonna 2018 laatimaa Vattuniemen suunnitteluperiaatteiden linjausta, jossa Vattuniemeä kehitetään niin, että alueesta syntyy kaupunkikuvallisesti, toimintojen sijoittumisen kannalta ja toimintojen monipuolisuuden ja sekoittuneisuuden osalta aiempaa ehyempi kokonaisuus. Kaavaratkaisu parantaa ja tiivistää kaupunkirakennetta sekä vastaa alueen muuttuneisiin tarpeisiin.

Melkonkatu 7:ssä kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa uuden kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen. Tavoitteena on sovittaa uudisrakentamisen massoittelu, korkeus, julkisivumateriaalit ja suhde katutilaan luontevasti osaksi Melkonkadun asuinkerrostalomiljöötä.

Melkonkatu 22:ssa kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa nelikerroksisen toimistotalon käyttötarkoituksen muuttaminen hoivakodiksi, päiväkodiksi, liiketiloiksi sekä asunnoiksi. Maankäyttöjohtaja hyväksyi tonttia koskevan poikkeamishakemuksen 26.9.2017 jonka jälkeen käyttötarkoituksen muutos toteutettiin.

Tontin käyttötarkoitus ja rakennusoikeus tullaan asemakaavassa määrittelemään toteutetun mukaiseksi.

Särkiniementie 5:ssä kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa viisikerroksisen toimistotalon käyttötarkoituksen muuttaminen asunnoiksi. Lisäksi rakennukseen voidaan sijoittaa palveluasumista. Rakennusta korotetaan osin yhdellä lisäkerroksella ja madalletaan sen länsisiipeä neljällä kerroksella. Tavoitteena on lisäkerroksen sovittaminen olemassa oleviin rakennuksiin ja ympäröivään rakennuskantaan julkisivumateriaalien, kattomuotojen ja rakennusten korkeuden avulla.

Mitoitus

Melkonkatu 7:ssä tontin 31136/1 pinta-ala on 4 613 m². Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa 3 234 k-m². Tontin rakennusoikeudeksi tulee uuden asuinkerrostalon osalta 3 230 k-m² ja olemassa olevien talojen osalta, kultakin, 2 770 k-m². Tonttitehokkuus tulee olemaan e=1,9. Rakennusoikeuteen on laskettu nykyisen rakennuksen asuinkerrosten kerrosala 5 534 k-m². Kaavaratkaisussa tontille on osoitettu 3 230 k-m² laajuinen kahdeksankerroksinen asuinkerrostalo. Rakennukseen sijoittuu asuntoja ja yhteistiloja. Autopaikat, 60 kpl, sijaitsevat kaksitasoisessa pysäköintitilassa pihakannen alla ja maantasossa sekä autotalleissa. Pyöräpaikkoja on 108 kpl. Rakennukseen on suunniteltu 48 - 56 asuntoa. Asuntojakaumaa voi muokata joustavasti. Asukasmäärä lisääntyy arviolta 80 henkilöllä. Melkonkatu 22:ssa tontin 31131/4 pinta-ala on 5 286 m². Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa 864 k-m². Tontin rakennusoikeudeksi tulee 9 850 k-m² ja tonttitehokkuudeksi e=1,9. Rakennusoikeuteen on laskettu nykyisen rakennuksen asuinkerrosten kerrosala 9 849 k-m². Tontilla sijaitsee toimisto- ja liikerakennus, jonka kerrosala oli 8 985 m². Maankäyttöjohtaja hyväksyi tonttia koskevan poikkeamishakemuksen 26.9.2017. Toimistorakennus muutettiin asunnoiksi, hoivakodiksi ja päiväkodin tiloiksi ja vähäisessä määrin toimisto- ja liiketilaksi. Rakennuksessa on 81 asuntoa, 61-paikkainen hoivakoti, päiväkotikoti, ruokala sekä toimisto. Autopaikat, 61 kpl, sijaitsevat pysäköintihallissa pihakannen alla ja maantasossa. Pyöräpaikkoja on 218 kpl. Asukasmäärä lisääntyi arviolta 215:llä asukkaalla.

Särkiniementie 5:ssä tontin 31120/2 pinta-ala on 4 498 m². Kaavaratkaisun myötä tontin kaavan sallima kerrosala pienenee 1 105 k-m². Tontilla sijaitsee nykyisin vuonna 1953 valmistunut viisikerroksinen tehdasrakennus, Lauttasaaren pienteollisuustalo, jossa sijaitsee varastoja, autotalleja, työhuoneita, keittiö-, apu- ja ruokailutiloja sekä asunto, yhteensä 10 300 k-m². Uuden kuusi-kerroksisen asuinkerrostalon laajuus on 10 135 k-m². Tontin rakennusoikeudeksi tulee 10 140 k-m² ja tonttitehokkuudeksi e=2,3. Koska suunnitelmissa hyödynnetään rakennuksen olemassa olevaa runkoa ja edistetään näin hankkeen hiilineutraalisuutta, on kaavaratkaisussa päätetty sallia alueen suunnitteluperiaatteissa

ilmoitettua tonttitehokkuutta (1,9) korkeampi tehokkuus 2,3. Kerrostaloon on suunniteltu asuntoja ja mahdollisuus palveluasumiseen. Autopaikat, 69 kpl, sijaitsevat pysäköintitilassa pihakannen alla. Pyöräpaikkoja on 348 kpl. Asukasmäärä lisääntyy arviolta 255:llä henkilöllä.

Asemakaavan muutosalueeseen kuuluvien tonttien yhteenlaskettu pinta-ala on 14 397 m². Asemakaavan muutos tuottaa kaavoitettua uutta asuinkerrosalaa 22 344 k-m². Kaavan mukainen toimitilan määrä tonteilla vähenee 18 405 k-m².

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Vattuniemen alueen rakennuskanta on vaihtelevaa. Aluetta on rakennettu 1950-luvulta lähtien ja siellä sijaitsee toimisto- teollisuus- ja asuinrakennuksia. Vattuniemen asuinkerrostalokanta on vanhemmassa eteläisellä ja läntisellä alueella. Kiinteistöissä harkitaan rakennuksissa tehtävien perusparannusten yhteydessä toteutettavia rakennusten korotuksia ja tonttien täydennysrakentamista. Asuinrakennusten osuus Vattuniemen alueella on 2000-luvulla vähitellen kasvanut ja toimistotilojen osuus puolestaan vähentynyt. Toimitilojen kysyntä on viime vuosien ajan ollut vähäistä, ja kiinteistöjen omistajat ovat hakeneet runsaasti asemakaavan muutoksia toimitilatonttien muuttamiseksi asuinkäyttöön erityisesti Vattuniemen keskiosissa.

Melkonkatu 7:ssä tontilla 31136/1 sijaitsee kaksi vuonna 1977 valmistunutta seitsemänkerroksista asuinkerrostaloa. Nykyisin voimassa olevassa asemakaavassa olemassa olevat rakennukset on merkitty kuusikerroksisiksi, koska asemakaavojen laatimisen aikaan maanpäällistä kellarikerrosta ei tulkittu kerrokseksi. Pysäköinti on sijoitettu maanpäälliselle paikoitusalueelle ja maantokkeroksen autotalleihin. Rakennuksissa on kuusi asuinkerrosta ja maanpäällinen kerros, joka sisältää autotallien lisäksi saunaosaston, uima-altaan ja varastotilaa. Väestönsuoja ja irtaimistovarastot sijaitsevat kellarikerroksessa. Kerrostalojen julkisivut ovat pesubetonipintaisia ja niissä on tasakatto. Tontin reunoilla on täysikasvuisia puita. Tontti sijaitsee Melkonkadulla, jonka rakennukset ovat eri vuosikymmeniltä 1950-luvulta 2010-luvulle. Kadun varren asuinkerrostalot ovat pääosin 8-kerroksisia.

Melkonkatu 22:ssa tontilla 31131/4 sijaitsee vuonna 1985 valmistunut neljäkerroksinen liike- ja toimistotalo, jonka autopaikat ovat kellarikerroksessa. Toimistorakennus muutettiin vuonna 2019 asunnoiksi, hoivakodiksi ja päiväkodin tiloiksi ja vähäisessä määrin toimisto- ja liiketilaksi. Rakennuksessa on 81 asuntoa, 61-paikkainen hoivakoti, päiväkotiki, ruokala sekä toimisto. Rakennuksen katolla, viidennessä kerroksessa sijaitseva toimistotalon sauna-

osasto muutettiin asunnoiksi. Rakennuksen julkisivut ovat tiililaat-
taa ja siinä on tasakatto. IV-konehuoneet sijaitsevat rakennuksen
katolla. Tontti sijaitsee Melkonkadulla, jonka rakennukset ovat eri
vuosikymmeniltä 1950-luvulta 2010-luvulle. Kadun asuinkerrostal-
ot ovat pääosin 8-kerroksisia.

Särkiniementie 5 tontilla 31120/2 sijaitsee vuonna 1955 valmistu-
nut viisikerroksinen, Lauttasaaren pienteollisuustalo, jossa sijait-
see varastoja, autotalleja, työhuoneita, keittiö-, apu- ja ruokailuti-
loja sekä asunto, yhteensä 10 300 k-m². Rakennuksessa on tehty
sisäisiä huonejärjestelyitä ja teknisiä parannuksia, mutta ulkoisesti
rakennus on pysynyt hyvin samanlaisena yli 60 vuotta. Pysäköinti
on sijoitettu pihamaalle, rakennuksen eteläpuolelle ja maanta-
sokerroksen autotalleihin. Rakennuksen julkisivut ovat kalkkihiek-
katiiltä ja rakennuksessa on pulpettikatto. Tontti sijaitsee Särkinie-
mentiellä, jonka rakennukset ovat eri vuosikymmeniltä 1950-lu-
vulta 2010-luvulle. Kadun asuinkerrostalot ovat pääosin 7-kerrok-
sisia.

Asuinrakennusten korttelialue (AK)

Asuinkerrostalojen korttelialueelle suunnitellaan uutta asuinker-
rostaloa osoitteessa Melkonkatu 7. Tontille 31136/1 saadaan ra-
kentaa enintään kahdeksankerroksinen rakennus. Asemakaavan
muutoksessa tontille määrätty yhteenlaskettu asuinkerrosala on
8 770 k-m², josta uudelle asuinkerrostalolle on osoitettu 3 230 k-
m².

Osoitteessa Särkiniementie 5 suunnitellaan viisikerroksisen toi-
mistotalon käyttötarkoituksen muuttamista asunnoiksi (sekä pal-
veluasumiseen). Tontille 31120/2 saadaan rakentaa enintään
kuusikerroksinen rakennus. Rakennuksen länsisiipi saa olla enin-
tään kaksi- ja itäsiipi viisikerroksinen. Rakentamisessa tulee hyö-
dyntää tontilla olevasta rakennuksesta vähintään 75 %. Tämän
hiilineutraalisuutta edistävän määräyksen johdosta rakentamisen
tehokkuus saa ylittää Vattuniemen suunnitteluperiaatteiden salli-
man enimmäistehokkuuden 1,9 ja tontille saa rakentaa 10 140 k-
m² asuinkerrosalaa.

Korttelialueen asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien va-
rasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputi-
lat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila. Kaikki
asumisen aputilat, yhteistilat sekä varasto-, huolto-, tekniset ja py-
säköintitilat saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan li-
säksi AK-kortteleihin.

AK-korttelialueella julkisivujen tulee olla materiaaliltaan paikalla
muurattua tiiltä tai muurauksen päälle tehtyä rappausta. Lämpö-
rappausta ei sallita.

AK-kortteleissa asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

AK-korttelialueella saa ensimmäisen kerroksen porrashuoneeseen rakentaa enintään 30 k-m²:n porrasaulan asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi edellyttäen, että porrasaula lisää sisääntulon viihtyisyyttä ja valoisuutta.

Jätetila tulee sijoittaa rakennukseen tontilla 31120/2.

Asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialue (ALP)

Osoitteessa Melkonkatu 22 tontin käyttötarkoitus ja rakennusoikeus määritellään asemakaavassa poikkeamispäätöksellä toteutetun mukaiseksi. Toimistorakennuksen käyttötarkoitus muutetaan asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialueeksi.

ALP-korttelialueella asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila. Kaikki asumisen aputilat, yhteistilat sekä varasto-, huolto-, tekniset ja pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi.

Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on neljä ja rakennuksen Melkonkadun puoleisessa osassa viisi. Asemakaavan muutoksessa tontille määrätty kerrosala on 9 850 k-m². Korttelialueen julkisivujen tulee olla tiiltä tai tiililaattaa. Jätetila tulee sijoittaa rakennukseen.

Liikenne

Lähtökohdat

Jalankulku ja pyöräily

Tasaisen maaston sekä enimmillään 1,5 km:n metron liityntämatkojen vuoksi Vattuniemi on sopivaa kävely- ja pyöräilyaluetta.

Suunnittelualueella Särkiniementiellä, Melkonkadulla ja Melkonkujalla pyöräily on ajoradalla. Jalkakäytävät ovat molemmilla puolilla katuja. Lähimmät kaupunkipyöräasemat sijaitsevat Melkonkujalla Itälahdenkadun/ Nahkahousuntien risteyksessä ja Heikkilänaukiolla.

Julkinen liikenne

Joukkoliikenneyhteydet ovat monipuoliset. Suunnittelualueet ovat noin 15 minuutin kävelymatkan päässä Lauttasaaren metroasemalta. Linja 21 (Lauttasaari M–Vattuniemi–Ruoholahti M–Kamppi M) liikennöi Lauttasaaren metrolta Vattuniemen kautta Kamppiin.

Vattuniemessä linja ajaa reittiä Särkiniementie–Wavulinintie–Itälahdenkatu–Melkonkuja–Vattuniemenkatu. Bussit kulkevat 10 minuutin välein ja ruuhka-aikana 6 minuutin välein. Yölinja on 21N.

Autoliikenne

Helsingin katuluokituksen mukaan Särkiniementien eteläosa, Melkonkatu ja Melkonkuja ovat asuntokatuja ja aluenopeusrajoitus on 30 km/h. Katuliittymät ovat tasa-arvoisia. Melkonkujalla on linja-autoliikennettä. Särkiniementie on päättävä asuntokatu ja sen autoliikennemäärä on noin 400 ajoneuvoa arkivuorokaudessa. Melkonkadun ja Melkonkujan autoliikennemäärä on nykyisin noin 1 000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa.

Lauttasaarella on ollut käytössä asukas- ja yrityspysäköintijärjestelmä syksystä 2015 lähtien.

Kaavaratkaisu

Jalankulku ja pyöräily

Katualueella jalankulku- pyöräliikennejärjestelyt säilyvät ennallaan.

Tontille sijoitettavien auto- ja pyöräpaikkojen vähimmäismäärä perustuu hyväksytyihin pysäköintipaikkojen laskentaohjeisiin. Vieraspysäköinti tapahtuu kadunvarsipaikoilla.

Pysäköinti

Autopaikkojen määrät:

- asuinkerrostalot vähintään 1 ap / 135 k-m² asuinkerrosalaa
- toimistot, liiketilat enintään 1 ap / 150 k-m²
- hoivalaitos, päiväkotit enintään 1 ap / 320 k-m²
- vieraspysäköinti 1 ap / 1 000 k-m².
- liikkumisesteisten autopaikat 1 ap / 30 tavallista ap.

Liikkumisesteisten autopaikat eivät lisää autopaikkojen kokonaisuuttamäärää. Vieraspysäköinti järjestetään yleisillä kadunvarsipaikoilla.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

- asuinkerrostalot 1 pp / 30 k-m²
- toimistot, liiketilat 1 pp / 50 k-m²
- hoivalaitos, päiväkotit 1 pp / 90 k-m²
- vieraspaiikat 1 pp / 1 000 k-m².

Asukkaiden polkupyörien pysäköintipaikoista vähintään 75 % tulee sijaita helposti saavutettavissa olevissa sisätiloissa. Asukkaiden paikoissa ja vieraspysäköintipaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Toimistojen ja liiketilojen asiakas- ja vierailijaliikennettä varten tulee sijoittaa pyöräpaikkoja pääovien lähelle. Toimistoissa ja muissa työpaikoissa työntekijöiden pyöräpaikoista vähintään 50 % tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Kaikkien kohteiden pyöräpaikat suositellaan rakennettavaksi runkolukituksen mahdollistavina.

Laadukasta ja suuremmasta pyöräpysäköintiratkaisusta saa vähentää 1 ap kymmentä pyöräpysäköinnin lisäpaikkaa kohden kuitenkin enintään 5 % laskentaohjeen määräämästä autopaikkojen kokonaismäärästä. Lisäpaikkojen tulee sijaita pihatasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa.

Yhteiskäyttöautopaikasta saa vähentää 5 autopaikkaa, kuitenkin enintään 10 % asemakaavamääräyksen mukaisesta autopaikkojen vähimmäismäärästä. 50 keskitetystä nimeämättömästä autopaikasta saa vähentää 10 %. Tuetussa vuokra-asuntotuotannossa saa vähentää kokonaisuudessaan enintään 40 % ja muussa tuotannossa enintään 25 % asemakaavamääräysten mukaisen autopaikkojen vähimmäismäärästä.

Asukkaiden pysäköinti järjestetään siten, että se mahdollistaa tiiviin tavoiteltavan kaupunkirakenteen toteuttamisen. Kaava mahdollistaa, että pyörä- tai autopaikkaa tarvitseva asukas saa pysäköintipaikan.

Autoliikenne

Särkiniementie 5 tontti sijaitsee rauhallisella paikalla päättyvän kadun varressa. Tontin pysäköintihalliin ajo tapahtuu Särkiniementieltä.

Melkonkatu 7 tontti sijaitsee Melkonkujan läheisyydessä. Pysäköintihalliin ja pihalle ajo tapahtuu Melkonkadulta. Pihalla on 5 autopaikkaa ja 13 autotallipaikkaa on nykyisessä asuinkerrosta-
lossa.

Melkonkatu 22 pysäköintihalliin ajo ja huoltoajo tapahtuu Itälahdenkadulta.

Palvelut

Lähtökohdat

Vattuniemessä sijaitsevia kouluja ja päiväkoteja ovat Vattuniemen ala-aste, Päiväkotimeri, Päiväkotiveijari, Päiväkotilunni, Päiväkotiankkalampi Duckies, Päiväkoti Into School, Päiväkoti Melkko. Virkistyspalveluita alueella ovat Merikyöpylän puisto ja Lauttasaa-
ren urheilupuisto. Lauttasaa-
ren metroasema sijaitsee Lauttasaa-
ren keskustassa ja sinne on hyvät kävely-, pyöräily ja liityntäyh-

teydet kaikilta tonteilta. Vattuniemen alueella on runsaasti kaupallisia palveluja (mm. lähikauppa ja ravintolapalveluja), jotka keskittyvät Heikkilänaukion tuntumaan.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu lisää palveluita alueella. Melkonkatu 22:ssa on päiväkotij- ja hoivakotitilat sekä Särkiniementie 5 sijoitetaan mahdollisesti palveluasumista.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Melkonkatu 7 tontti on yleisilmeeltään vihreä ja sen reunoilla on kookkaita puita, nurmikkoa sekä pensasaitaa. Sisäpiha on enimmäkseen asfaltoitua pysäköintialuetta.

Melkonkatu 22 sisäpihalla on rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä toteutettua vihreää oleskelualuetta ja Melkonkadun puolella istutuksia.

Särkiniementie 5 tontilla ei nykytilanteessa ole kasvillisuutta.

Tonteille ei sijoitu arvokkaiksi määriteltyjä luontokohteita. Tontin ja Särkiniementien välissä on puistoalue.

Kaavaratkaisu

Melkonkatu 7 kaavaratkaisussa uusi rakennus sijoittuu enimmäkseen nykyisen asfalttipintaisen pysäköintialueen paikalle. Melkonkadun varresta poistuu muutama suurikokoinen puu. Muilta osin viherympäristö tontilla pyritään säilyttämään entisellään ja uuden rakennuksen ympäristöä täydennysistutetaan.

Melkonkatu 22:ssa tarkennetaan ainoastaan asemakaava toteutuneen käyttötarkoituksen mukaiseksi, joten toimenpiteillä ei ole vaikutusta luonnonympäristöön.

Särkiniementie 5:ssä uudet piha- ja kattoistutukset lisäävät viherpinta-alan ja kasvillisuuden määrää tontilla. Tontin viereinen puistoalue tulee suojata mahdollisimman hyvin työmaa-aikana ja työmaan valmistuttua ne alueet puistosta, jotka ovat vaurioituneet, tulee ennallistaa.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Tontit sijaitsevat hyvien liikenneyhteyksien varrella, tiiviissä kanta-kaupunkiympäristössä, lähellä palveluita.

Ilmastonmuutoksesta johtuvat hellejaksot lisääntyvät kesäaikaan. Rakennukseen kohdistuva lämpökuorma tulee huomioida suunnittelussa.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu täydentää Vattuniemen tiivistä korttelirakennetta, joka mahdollistaa lähipalvelut ja tehokkaan joukkoliikenteen. Täydennysrakentaminen ja rakennusten käyttötarkoituksen muuttaminen alueen tarpeita peremmin palvelevaksi hyödyntää olemassa olevaa rakennuskantaa ja kunnallisteknisiä verkostoja eikä lisää rakentamiseen käytettyä maapinta-alaa.

Kaavamuutosalueille on suunnitteilla enimmäkseen asuntoja ja palveluasumista. Kaavassa tullaan määräämään, että yhteen suuntaan avautuvien asuntojen lämpöolosuhteisiin tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Koko Lauttasaari on Vattuniemeä lukuun ottamatta luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi. Alue on hyvin säilynyt ja yhtenäinen kerrostalovaltainen kaupunginosa. Suunnittelualueeseen kuuluvilla tonteilla ei sijaitse suojelukohteita. Osoitteessa Särkiniementie 3, rakennus on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa sr-2 merkinnällä. Muita suojelukohteita ei tonteilla tai sen välittömässä läheisyydessä ole.

Kaavaratkaisu

Suunnittelualueeseen kuuluvilla tonteilla ei sijaitse suojelukohteita.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Särkiniementie 5:n kiinteistössä sijaitsee kiinteistön oma sähkömuuntamo, johon kiinteistö on liittynyt keskijännitteellä.

Aluetta palvelevat yleiset vesihuoltolinjat on rakennettu valmiiksi. Asemakaavan muutos ei edellytä vesihuollon lisärakentamista.

Osoitteessa Melkonkatu 22 tontin eteläreunalla sijaitsee käytössä olevia yleisiä vesihuoltolinjoja, joita varten asemakaavassa tulee olla vähintään 6 metriä leveä johtokuja.

Kaavaratkaisu

Melkonkatu 7 ja Melkonkatu 22 tonttien lisärakentaminen ja muutokset eivät aiheuta sähköverkossa merkittäviä muutostarpeita. Uudet liittymisjohdot ja vahvistamiset tehdään nykyisiin muuntopiireihin.

Särkiniementie 5 kiinteistö on liittynyt sähköverkkoon keskijänniteasiakkaana kiinteistöön sijoitetusta muuntamosta. Kun sähköliittymä halutaan vaihtaa asuinkiinteistössä tyyppilliseksi pienjänniteliittymäksi, niin kiinteistössä on varauduttava Helen Sähköverkon ohjeen mukaisen muuntamotilan rakentamiseen tai vaihtoehtoisesti tilan järjestämiseen erillismuuntamolle. Muuntamotilan lopullinen tarve ratkaistaan jatkosuunnittelussa.

Osoitteessa Melkonkatu 22 tontin eteläreunaan merkitään 6 m leveä johtokuja vesihuoltolinjoja varten.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Kaava-alue on maaperältään siltti- ja hiekkamaata, jonka päällä on täytemaakerros. Siltti- ja hiekkakerroksen paksuuden on arvioitu olevan yli kolme metriä ja täytemaakerroksen paksuuden 1-3 metriä.

Maanpinnan korkeustaso vaihtelee Melkonkatu 7:n osalta +10,6...+14 välillä, Melkonkatu 22:n osalta +5,7...+8,6 välillä ja Särkiniementie 5:n osalta +7,9...+11,8 välillä

Pohjaveden pinnan tasosta ei ole käytettävissä mittaustietoja.

Kaavaratkaisu

Maaperä on rakennettavuudeltaan normaalia. Rakennusten perustamistapa määritetään jatkosuunnitteluvaiheessa täydentävien pohjatutkimusten perusteella.

Tonttien korkeustasot ja suunniteltujen kellareiden lattiatasot ovat vuodelle 2100 arvioidun turvallisen rakentamiskorkeuden +3,42 (Vattuniemen itäranta) ja +3,71 (Vattuniemen länsiranta) yläpuolella.

Pohjaveden tasolla voi olla vaikutusta Melkonkatu 7:n kaksikerroksisen autohallin rakenteisiin. Tontille suositellaan pohjaveden pinnan seurantaä ennen toteutussuunnitelmien laatimista.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Melkonkatu 22:n kohdalla melutason ohjearvot ulkona ylittyvät Melkonkadun ja Itälahdenkadun puolella. Sisäpihan melutilanne on hyvä ja melutason ohjearvot alittuvat. Melkonkatu 7:n alueella melutilanne on pienemmistä liikennemääristä johtuen parempi. Melutason ohjearvo voi ylittyä korttelialueella rajoittuen katujen välittömään läheisyyteen. Särkiniemenkadun eteläosassa liikenteen ei arvioida aiheuttavan merkittäviä meluhaittoja.

Kaava-alueen katujen liikennemäärät ovat melko pieniä, joten liikenteestä ei aiheudu merkittäviä ilmanlaatuhaittoja. Ilmanlaadun raja- ja ohjearvojen arvioidaan alittuvan.

Kaavaratkaisu

Melkonkatu 22:n melutilannetta mitoittavassa ennustetilanteessa voidaan arvioida Vattuniemen keskuksen kaavatyön yhteydessä tehdyn liikennemeluselvityksen perusteella. Julkisivuihin kohdistuvat päiväajan keskiäänitasot jäävät Itälahdenkadun puolella alle 65 dB ja Melkonkadun puolella alle 60 dB, jolloin äänitasoero vaatimuksen antamiselle ei ole tarvetta. Rakennusmassojen suojaan jäävällä sisäpihalla melutason ohjearvot alittuvat.

Melkonkatu 7:n rakennusten julkisivuihin ei liikennemäärän, etäisyyden ja nopeusrajoituksen perusteella arvioida kohdistuvan sellaisia melutasoja, jotka vaatisivat kaavallista ohjausta ääneneristävyyden osalta.

Särkiniemenkadun eteläosassa liikenteen ei arvioida aiheuttavan merkittäviä meluhaittoja.

Kadun suuntaan sijoittuvilla avoimilla parvekkeilla melutason ohjearvot ulkona voivat ylittyä melko pienilläkin liikennemäärillä. Tästä syystä asuinrakennusten oleskeluparvekkeita koskien kaavassa edellytetään melutason ohjearvojen saavuttamista. Samalla ohjataan leikkiin ja oleskeluun tarkoitettujen piha-alueiden sijoittamiseen siten, että melutason ohjearvot saavutetaan.

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Lähtökohdat

Kaavamuutoksen laadinnan yhteydessä on arvioitu Särkiniementie 5 aiemmasta toiminnasta johtuvaa riskiä rakenteisiin mahdollisesti joutuneista haitta-aineista. Saatavilla olevan tiedon mukaan kiinteistössä ei ole sijainnut toimintaa, josta olisi saattanut joutua haitta-aineita rakenteisiin.

Kaavaratkaisu

Rakennusten poistumisjärjestelyt on viitesuunnitelmissa esitetty järjestettävän osittain pelastuslaitoksen kalustoa hyödyntäen (pelastustiet ja pelastustien nostopaikat sekä vetotikkaat). Muihin asuntoihin hätäpoistumismahdollisuus järjestetään omatoimisen pelastautumisen keinoin, kuten esimerkiksi parvekkeiden (parvekeluukkuja hyödyntäen) ja varatieportaiden kautta tai vastaavien ratkaisujen avulla.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Särkiniementie 5 sijaitsevasta Lauttasaaren Pienteollisuustalosta on tehty rakennushistoriallinen selvitys sekä paloturvallisuusselvitys ja räystäskorkotutkimus.

Osoitteessa Melkonkatu 7 laadittiin varjoisuustutkimus, jossa tutkittiin suunnitteilla olevan uuden asuinkerrostalon varjostavuusvaikutuksia lähiympäristöön.

Asemakaavaratkaisun hiilijalanjälkeä ja -kädenjälkeä on arvioitu alustavasti HAVA-työkalulla (Helsingin asemakaavojen vähähiilisyden arviointimenetelmä, 2021).

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa suunnittelualueen tonttien arvoa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa yhdyskuntarakennetta tiivistävästi lisäten alueen asuntojen, toimitilojen ja palveluiden määrää. Rakennettu ympäristö kehittyy Helsingin kaupungin strategian sekä Vattuniemen suunnitteluperiaatteiden linjaamaan suuntaan.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavaratkaisuilla ei ole erityisiä vaikutuksia luontoon tai maisemaan. Melkonkatu 7 kohdalla katunäkymä muuttuu jonkin verran muutaman suuren puun poistuessa. Särkiniementie 5:n uudet piha-alueet tuovat ympäristöön lisää vehreyttä nykytilanteeseen verrattuna.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Noin 550 uutta asukasta tuottaa noin 1700 matkaa vuorokaudessa. Kuitenkin vain pieni osa näistä on henkilöautomatkoja, lisäys on noin 500 henkilöautomatkaa vuorokaudessa, joka on arvioltaan 30 % kokonaismatkoista. Kaavaratkaisusta aiheutuva autoliikennemäärän lisäys on vähäinen.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Osoitteessa Melkonkatu 7, uuden kerrostalon rakentaminen nykyiselle paikoitusalueelle tiivistää Melkonkadun katukuvaa. Uusi asuinkerrostalo sopii Melkonkadun rakennuskantaan hyvin. Julkisivumateriaaleja ja rakennuksen korkeutta säätelevien määräysten tarkoituksena on varmistaa, että uudisrakentaminen liittyy ympäristöönsä mahdollisimman hyvin ja täydentää olemassa olevaa kaupunkikuvaa.

Osoitteessa Melkonkatu 22 tontin käyttötarkoitus ja rakennusoikeus määritellään asemakaavassa toteutetun mukaiseksi. Toimistorakennuksen käyttötarkoitus muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi. Käyttötarkoituksen muutos vastaa alueen kasvaviin asumisen tarpeisiin ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että se tukee Helsingin kaupungin vuonna 2018 laatimaa Vattuniemen suunnitteluperiaatteiden linjausta, jossa Vattuniemeä kehitetään niin, että alueesta syntyy kaupunkikuvallisesti, toimintojen sijoittumisen kannalta ja toimintojen monipuolisuuden ja sekoittuneisuuden osalta aiempaa ehyempi kokonaisuus.

Osoitteessa Särkiniementie 5:ssä viisikerroksisen toimistotalon käyttötarkoituksen muuttaminen asunnoiksi sekä palveluasumiseen vastaa alueen kasvaviin asumisen tarpeisiin sekä jäntevöittää ja parantaa alueen kaupunkikuvallista ilmettä.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaupunkirakennetta täydennetään olemassa olevan katu- ja kunnallistekniikkaa hyödyntäen hyviin joukkoliikenneyhteyksiin tukeutuen. Melkonkatu 22 ja Särkiniementie 5 kaavamuutoksissa hyödynnetään olemassa olevaa rakennuskantaa. Melkonkatu 7 lisärakentaminen tiivistää ja täydentää kaupunkikuvaa ja vähentää viheralueiden rakentamisen painetta alueella. Kaavassa määrätään, että AK-korttelialueella tulee asuinkerrostalojen energiatehokkuus olla A-energialuokkaa.

Asemakaavaratkaisun hiilijalanjälkeä ja -kädenjälkeä on arvioitu alustavasti HAVA-työkalulla (Helsingin asemakaavojen vähähiilisyiden arviointimenetelmä, 2021). Työkalulla on mahdollista saada tietoa asemakaavojen ilmastovaikutuksista ja ohjata maankäyttöä vaikuttavimpiin vähähiilisiin ratkaisuihin.

HAVA:lla arvioitu asemakaavan mukaisen rakentamisen hiilijalanjälki on noin 107 750 kg CO₂e vuodessa 50 vuoden tarkasteluajanjaksolla, mikä tarkoittaa noin 550 kg CO₂e/a asukasta kohden. Koska alueen esirakentamisen suunnittelu on vielä kesken, hiilijalanjälkilaskelmassa ei ole huomioitu esirakentamisesta aiheutuvia päästöjä. Esirakentamisen osalta valittu toteutustapa vaikuttaa merkittävästi hiilijalanjälkeen. Yleensä esirakentamisen osuuden rakennusten koko elinkaaren hiilijalanjäljestä arvioidaan olevan noin 1–12 %.

Kaavaratkaisun mukaisessa vaihtoehdossa muodostuva vuosittainen hiilijalanjälki kerrosneliötä kohden olisi noin 12,5 kg ja vuosittainen hiilikädenjälki kerrosneliötä kohden noin 3,5 kg.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaaliin oloihin ja kulttuuriin

Kaavaratkaisu parantaa eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksia lähiympäristössä luoden lisää toimitiloja, palveluita ja asumisratkaisuja alueelle.

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden kanssa.

Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavassa 2016 tontit 31136/1 osoitteessa Melkonkatu 7 ja 31120/2 osoitteessa Särkiniementie 5 ovat asuntovaltaista aluetta A2. Tontti 31131/4 osoitteessa Melkonkatu 22 on kantakaupungin aluetta C2. Nyt laadittu kaavaratkaisu on näiden tonttien osalta Helsingin yleiskaavan (2016) mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021) mukaan alueet ovat esikaupungin pintakallioaluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Tontilla 31136/1 osoitteissa Melkonkatu 7 on voimassa asemakaava nro 10217 (hyväksytty 30.11.1994). Kaavan mukaan tontti 31136/1 on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Korkein sallittu kerrosluku on VI. Rakennusoikeutta tontilla on 5 536 k-m². Tontin rakennustehokkuus on e=1,2. Asemakaavan vahvistumisen aikana rakennuksen maanpäällistä kellarikerrosta ei laskettu kerrokseksi, vaan nykyinen rakennus tulkittiin 6-kerroksiseksi. Nykyisen tulkintatavan mukaan olemassa oleva rakennus on kuitenkin kokonaisuudessaan 7-kerroksinen.

Tontilla 31131/4 osoitteessa Melkonkatu 22 on voimassa asemakaava nro 8551 (vahvistettu 29.6.1982). Kaavan mukaan tontti 31131/4 on merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Korkein sallittu kerrosluku on IV. Rakennusoikeutta tontilla on 8 986 k-m². Kaavassa on tontin eteläreunaan merkitty alueen osa yleiselle jalankululle. Tontin rakennustehokkuus on e=1,7.

Tontilla 31120/2 osoitteessa Särkiniementie 5 on voimassa asemakaava nro 8880 (vahvistettu 7.11.1985). Kaavan mukaan tontti 31120/2 on merkitty teollisuus- ja varastoalueen korttelialueeksi (T) Rakennusoikeutta tontilla on 11 245 k-m². Tontin rakennustehokkuus on e=2,5.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi alueen asemakaavan muuttamisen periaatteet (Vattuniemen suunnitteluperiaatteet) 8.5.2018 jatkosuunnittelun pohjaksi.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittaushuone on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2021 tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo
- sosiaali- ja terveystoimiala

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksella Lauttasaari-lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa on nähtävillä 24.1.–11.2.2022 seuraavissa paikoissa:

- Lauttasaaren kirjastossa, os. Pajalahdentie 10 a
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat Melkonkatu 7 tontin rakennusalan ja -oikeuden määrittelyyn niillä ehdoin, että piha-alueiden vehreys ja tontin vapaa vyöhyke ovat riittävät. Melkonkadun varren nykyinen vehreä ilme tulee säilyä ja varmistaa tämä riittävillä, myös puita koskevilla istutusmääräyksillä. Muutoin kerrostalon rakentamista puolletaan.

Osoitteessa Melkonkatu 22 kannanotot kohdistuivat tontin eteläreunalla sijaitseviin käytössä oleviin yleisiin vesihuoltolinjoihin, joita varten asemakaavassa tulee olla vähintään 6 metriä leveä johtokuja. Asemakaavanmuutos ei edellytä vesihuollon lisärakentamista. Kaupunginmuseo puoltaa olemassa olevan rakennuksen säilyttämistä.

Osoitteessa Särkiniementie 5 kannanotot kohdistuivat paikallishistoriallisiin arvoihin ja niiden huomioimiseen. Kaupunginmuseo piti tärkeänä ja positiivisena, että tonttia on lähdetty kehittämään olevan rakennuskannan antavista lähtökohdista. Suunnitelmissa esitetyt kerroslukuja pidettiin mahdollisina. Rakennuksen uusia parvekkeita pidettiin kiinnostavina, mutta samalla rakennuksen alkuperäistä arkkitehtuuria voimakkaasti muokkaavina. Huomautettiin, että Särkiniementien suuntainen julkisivu tulee säilyttää alkuperäisen nauhamaisen jäsentelynsä.

Yleisesti pidettiin positiivisena asiana Vattuniemen rakennetun kulttuuriperinnön ja kestäväen kehityksen näkökulmasta, että tonttien suunnittelun lähtökohdina olivat olemassa olevan rakennuskannan säilyminen joko kokonaan tai pääsääntöisesti. Huomautettiin, että Melkonkatu 7 ja Särkiniementie 5 tonteilla tulee huomioida nykyisillä tonteilla sijaitsevien rakennusten ominaisluonne, joihin uudisrakennus tai uudistus sovitetaan. Ympäristöön tulisi täydentämisellä tai muutoksella tuoda lisäarvoa, joka tukee tai korostaa paikan parhaita ominaisuuksia. Mainittiin myös, että kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta asemakaavamuutoksen tavoitteena on, että tonteilla sijaitsevat rakennukset edustavat Vattuniemen rakentamisen moninaista historiaa.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että Melkonkatu 7 tontin suunnitteilla oleva asuinkerrostalo tulee noudattamaan tehokkuudellaan Vattuniemen suunnitteluperiaatteita. Rakennus asemoidaan tontille niin, että tarvittavat turvaetäisyydet naapurirakennuksiin sekä mahdollisimman viihtyisä pihatila toteutuu. Tontilla on tarkoitus säilyttää olemassa olevaa puustoa niin paljon kuin mahdollista. Uuden rakennuksen ympäristöä täydennysistutetaan. Melkonkatu 22 tontilla lisätään kaavaan johtokuja. Särkiniementie 5 kadun puoleinen julkisivun suunnittelussa tullaan huomioimaan alkuperäisen rakennuksen arkkitehtoninen luonne ja rakennuksen nauhamainen ikkuna-aukotus tulee säilymään.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennusten korkeuteen ja massoiteluun, rakennusten sijaintiin tontilla, piha-alueisiin ja luontoon, kaupunkikuvaan ja arkkitehtuuriin, liikenteeseen, pysäköintipaikkoihin ja

katujen ylläpitoon sekä rakentamisesta aiheutuviin purkamis- ja rakentamistöihin.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakennusten korkeutta ja massoitteita on tutkittu varjoisuustarkastelun avulla. Melkonkatu 7 suunnitteilla olevaa rakennuksen ilmastointikonehuone muutetaan suunnitelmissa niin, että se poistetaan vesikaton yläpuolelta ja sijoitetaan rakennuksen runkoon. Tavoite on, että tonteilla säilyy mahdollisimman paljon olemassa olevaa puustoa ja kasvillisuutta. Uudisrakennusten ympäristöä täydennysistutetaan. Kaavassa määrätään tonttien istuttamisesta ja tonttien vihertehokkuudesta viherkertoimen avulla, jonka kautta voidaan edistää kaupunkiluonnon monimuotoisuutta, vihersuunnittelun laatutasoa sekä ilmastomuutoksen hillintää ja sopeutumista koskevia tavoitteita. Rakennusten arkkitehtonisessa ja kaupunkikuvallisessa ilmeessä huomioidaan alueen rakennetun ympäristön ajallinen kerrostuma ja uudisrakennukset sovitetaan ympäristönsä mahdollisimman hienovaraisesti. Liikennetkaisuissa huomioidaan turvallisuustekijät. Kohteiden autopaikoitusta on tarkastelu kokonaisuutena huomioiden oleva rakentamisen ja suunnitellun uudisrakentamisen määrä.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 16 kpl, puheluita 1 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 1.8.–30.8.2022

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 6 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat osoitteessa Melkonkatu 7:ään suunnitteilla olevan asuinkerrostalon korkeuteen, sijaintiin ja varjostavuuteen, hankkeen laillisuuteen ja ihmisten elinympäristön vaikutuksiin, viheralueisiin ja leikkipaikkoihin, kaupunkikuvaan ja rakennusoikeuteen sekä autopaikoitukseen. Muistutuksissa vastustettiin uudisrakentamisen sijoittamista tontille.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat vesihuoltoon sekä osoitteessa Särkiniementie 5 suunnitteilla olevan asuinkerrostalon julkisivuihin ja muuntamoon.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin tehdyt muutokset:

Muistutusten johdosta:

- Tontilla 31136/1, osoitteessa Melkonkatu 7, uuden asuinkerrostalon rakennusalan rajaa on siirretty metrillä etelään päin, eli kauemmaksi naapuritontin 31136/2, Melkonkatu 9, rakennuksia.
- Tontilla 31136/1, osoitteessa Melkonkatu 7 pihalle sijoittuva autopaikkamäärää on vähennetty viidestä neljään.

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- Kaavaan on lisätty määräys kohtaan Ilmastonmuutos - hillintä ja sopeutuminen, 'Yhteen suuntaan avautuvien asuntojen lämpöolosuhteisiin tulee kiinnittää erityistä huomiota.'

Kaavan määräystä on täydennetty kohdassa Rakennusoikeus ja tilojen käyttö. Määräys rajataan pois palveluasumisen osalta: 'AK-korttelialueilla asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Määräys ei koske palveluasumista.'

Kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- Kaavaselistusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta.
- Kaavaselistusta on täydennetty kohdassa ekologinen kestävyys; ilmastonmuutoksesta johtuvat hellejaksot lisääntyvät kesäaikaan. Rakennukseen kohdistuva lämpökuorma tulee huomioida suunnittelussa. Kaavassa tullaan määräämään, että yhteen suuntaan avautuvien asuntojen lämpöolosuhteisiin tulee kiinnittää erityistä huomiota.
- Kaavaselistusta on täydennetty kohdassa Vaikutukset: Asemakaavaratkaisun hiilijalanjälkeä ja -kädenjälkeä on arvioitu

alustavasti HAVA-työkalulla (Helsingin asemakaavojen vähähiilisyyden arviointimenetelmä, 2021). Raportti on lisätty myös liitteisiin.

- Kaavaselostusta on päivitetty kohdassa Asemakaavan kuvaus, Mitoitus, tontilla 31136/1, Melkonkatu 7, autopaikkojen kokonaismäärää, joka väheni kahdella 62 → 60.
- Kaavaselostusta on täydennetty kohdassa yhdyskuntatekninen huolto; Melkonkatu 7 ja Melkonkatu 22 tonttien lisärakentaminen ja muutokset eivät aiheuta sähköverkossa merkittäviä muutostarpeita. Särkiniementie 5 rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen johtaa uuden muuntamotilan rakentamiseen tai tilan järjestämiseen erillismuuntamolle.
- Kaavaselostusta on täydennetty kohdassa yhdyskuntatekninen huolto; Aluetta palvelevat yleiset vesihuoltolinjat on rakennettu valmiiksi. Asemakaavan muutos ei edellytä vesihuollon lisärakentamista.
- Viitesuunnitelmaa on kehitetty saadun palautteen osalta: Särkiniementie 5 viitesuunnitelmiin on päivitetty rakennuksen pohjoispuolen julkisivun parvekemuutokset.
- Kaavakartan nimiö on päivitetty.
- Kirjoitusvirheitä on korjattu kaavakartasta ja kaavaselostuksesta.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla.

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 22.11.2022 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12494 hyväksymistä.

Helsingissä 22.11.2022

Marja Piimies

asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	24.05.2022
Kaavan nimi	Melkonkatu 7 ja 22 sekä Särkiniementie 5 asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	22.12.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112494
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,4395	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]	0,1718	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,4395

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,4395	100,0	28760	2,00	0,0000	23224
A yhteensä	1,4395	100,0	28760	2,00	0,9782	23224
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,5285	
T yhteensä					-0,4497	
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1718	11,9	8245		2310

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,4395	100,0	28760	2,00	0,0000	23224
A yhteensä	1,4395	100,0	28760	2,00	0,9782	23224
ALP	0,5285	36,7	9850	1,86	0,5285	9850
AK	0,9110	63,3	18910	2,08	0,4497	13374
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,5285	
K					-0,5285	
T yhteensä					-0,4497	
T					-0,4497	
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1718	11,9	8245		2310
ma	0,1718	100,0	8245		2310

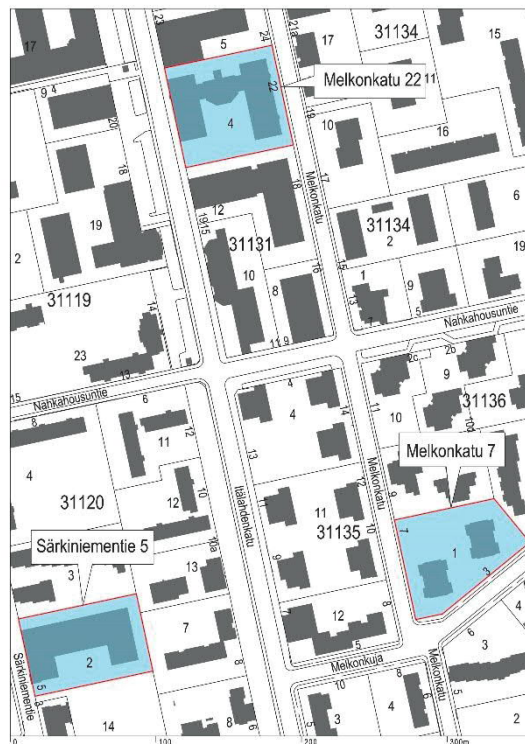
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Melkonkatu 7 ja 22 sekä Särkiniementie 5 asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoituspalvelu
Päivätty 22.12.2021

Diaarinumero HEL 2017-000216
Hankenumero 0790_24
Oas 1569-00/21

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään miksi asemakaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy Helsingin karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.



31. kaupungiossa Lauttasaari, Vattuniemi
Melkonkatu 7 ja 22 sekä Särkiniementie 5
OAS 1/2022

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen alueyksikkö/ Koivusaari- Lauttasaari tiimi

Kuva 1. Karttakuva suunnittelualueesta.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee kolmea tonttia Lauttasaaren Vattuniemessä. Osoitteessa Melkonkatu 7 suunnitellaan uutta kerrostaloa. Osoitteessa Melkonkatu 22 toimistotalo on muutettu hoivakodiksi, päiväkodiksi, liiketiloiksi sekä asunnoiksi maankäyttöjohtajan poikkeamispäätöksellä vuonna 2017. Tontin käyttötarkoitus ja rakennusoikeus tullaan asemakaavassa määrittelemään toteutetun mukaiseksi. Osoitteessa Särkiniementie 5 suunnitellaan toimistotalon käyttötarkoituksen muuttamista asunnoiksi sekä palveluasumiseen.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee kolmea tonttia jotka sijaitsevat Lauttasaareissa, Vattuniemessä osoitteissa Melkonkatu 7 (31136/1) ja 22 (31131/4) sekä Särkiniementie 5 (31120/2).

Tavoitteena on mahdollistaa uuden kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen tontille 31136/1. Tontilla 31131/4 sijaitsevan nelikerroksisen toimistotalon käyttötarkoituksen muuttaminen hoivakodiksi, päiväkodiksi, liiketiloiksi sekä asunnoiksi. Tontilla 31120/2 sijaitsevan viisikerroksisen toimistotalon käyttötarkoituksen muuttaminen asunnoiksi sekä palveluasumiseen.

Kaavaratkaisu noudattaa Helsingin kaupungin kaupunkistrategian linjaa, jossa kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet. Kaavaratkaisu tukee myös strategian kiertotaloustiekarttaa, joka kannustaa korjaamaan rakennettua ympäristöä ja näin ollen vähentää elinkaari päästöjä.

Kaavaratkaisu tukee kaupunkiympäristölautakunnan vuonna 2018 hyväksymän Vattuniemen suunnitteluperiaatteiden linjausta, jossa Vattuniemeä kehitetään niin, että alueesta syntyy kaupunkikuvallisesti, toimintojen sijoittumisen kannalta ja toimintojen monipuolisuuden ja sekoittuneisuuden osalta aiempaa ehyempi kokonaisuus.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavan valmisteluaineistoon (selostusluonnos, hankkeiden viitesuunnitelmat) voi tutustua 24.1.–11.2.2022 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat>
 - Lauttasaaren kirjastossa, osoite Pajalahdentie 10 a, 00200 Helsinki.
-

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee osoitteessa Työpajankatu 8, puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa <https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot/yhteystiedot>. Myös suunnittelijaan voi olla yhteydessä.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 11.2.2022** Kirjalliset mielipiteet lähetetään Helsingin kaupungin kirjaamoon (Pohjoisesplanadi 11–13) sähköpostiosoitteeseen helsinki.kirjaamo@hel.fi tai postiosoitteeseen Helsingin kaupunki, kirjaamo, kaupunkiympäristön toimiala, PL 10, 00099 Helsingin kaupunki.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - Lauttasaari-Seura r.y.
 - Helsingin Yrittäjät
 - Helsingin Yrittäjät – Lauttasaari ry
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
 - Helsingin vanhusneuvosto
 - Helsingin vammaisneuvosto
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
 - kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
 - sosiaali- ja terveystoimiala

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa kaupunkikuvaan, liikenteeseen, kulttuu-

riperintöön ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Suunnittelun taustatietoa

Tontit ovat yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tonttien omistajien hakemuksesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäytösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1994) tontti 31136/1 osoitteessa Melkonkatu 7 on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontin rakennustehokkuus on $e=1,2$.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1982) tontti 31131/4 osoitteessa Melkonkatu 22 on merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Kaavassa on tontin eteläreunaan merkitty alueen osa yleiselle jalankululle. Tontin rakennustehokkuus on $e=1,7$.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1985) tontti 31120/2 osoitteessa Särkiniementie 5 on merkitty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T) Tontin rakennustehokkuus on $e=2,5$.

Helsingin yleiskaavassa 2016 tontti osoitteessa Melkonkatu 22 on merkitty kantakaupunkialueeksi, C2. Tontit osoitteessa Melkonkatu 7 ja Särkiniementie 5 ovat merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi, A2.

Suunnittelualueilla ei ole rakennuskieltoja.

Vattuniemen keskeisimmillä alueilla toimintojen osin sattumanvarainen sijoittuminen, toimitilojen vanheneminen ja kaupunkikuvan hajanaisuus, sekä hankekohtaiset maankäytön muutokset ovat muokanneet alueen kaupunkirakennetta sekavaksi. Toimitilojen kysyntä on viime vuosien ajan ollut vähäistä, ja kiinteistöjen omistajat ovat hakeneet runsaasti asemakaavan muutoksia toimitilaintonttien muuttamiseksi asuinkäyttöön erityisesti Vattuniemen keskiosissa.

Vattuniemen asuinkerrostalokanta on vanhenemassa eteläisellä ja läntisellä alueella. Kiinteistöissä harkitaan rakennuksissa tehtävien peruserustusten yhteydessä toteutettavia rakennusten korotuksia ja tonttien täydennysrakentamista.

Tontilla 31136/1 osoitteessa Melkonkatu 7 sijaitsee kaksi vuonna 1977 valmistunutta seitsemänkerroksista asuinkerrostaloa. Nykyisin voimassa olevassa asemakaavassa olemassa olevat raken-

nukset on merkitty kuusikerroksisiksi, koska asemakaavojen laatimisen aikaan maanpäällistä kellarikerrosta ei tulkittu kerrokseksi. Pysäköinti on sijoitettu pihamaalle rakennusten pohjois- ja länsipuolelle sekä rakennusten ensimmäisessä kerroksessa sijaitseviin autotalleihin.

Tontilla 31131/4 osoitteessa Melkonkatu 22 sijaitsee vuonna 1985 valmistunut neljäkerroksinen liike- ja toimistotalo, jonka autopaikat sijaitsevat kellarikerroksessa. Maankäyttöjohtaja hyväksyi tonttia koskevan poikkeamishakemuksen 26.9.2017. Tontilla sijaitseva toimistorakennus muutettiin asunnoiksi, hoivakodiksi ja päiväkodin tiloiksi ja vähäisessä määrin toimisto- ja liiketilaksi. Tontin käyttötarkoitus ja rakennusoikeus tullaan asemakaavassa määrittelemään toteutetun mukaiseksi.

Tontilla 31120/2 osoitteessa Särkiniementie 5 sijaitsee nykyisin vuonna 1953 valmistunut viisikerroksinen tehdasrakennus, Lautasaaren pienteollisuustalo, johon rakennettiin varastoa, autotalleja, työhuoneita, keittiö-, apu- ja ruokailutiloja sekä asunto. Pysäköinti on sijoitettu pihamaalle, rakennuksen eteläpuolelle ja maantasokerroksen autotalleihin.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Heidi Siitonen, arkkitehti, p. (09) 310 42120,
heidi.siitonen@hel.fi

Liikenne

Olga Veikkolainen, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37280,
olga.veikkolainen@hel.fi

Teknitaloudelliset asiat

Jarkko Nyman, insinööri, p. (09) 310 37094,
jarkko.nyman@hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Paula Hurme, maisema-arkkitehti, p. (09) 310 26093,
paula.hurme@hel.fi

Rakennussuojelu

Sakari Mentu, arkkitehti, p. (09) 310 37217,
sakari.mentu@hel.fi

Kaupunkisuunnittelua voi seurata Suunnitelmavahti-palvelun avulla (<https://www.hel.fi/suunnitelmavahti>) sekä sosiaalisen median kanavissa (<https://www.facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto> ja <https://twitter.com/helsinkikymp>).



Helsingissä 22.12.2021
Mikko Reinikainen
tiimipäällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2021 tontin omistajan hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 24.1.–11.2.2022
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Lautasaari-lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



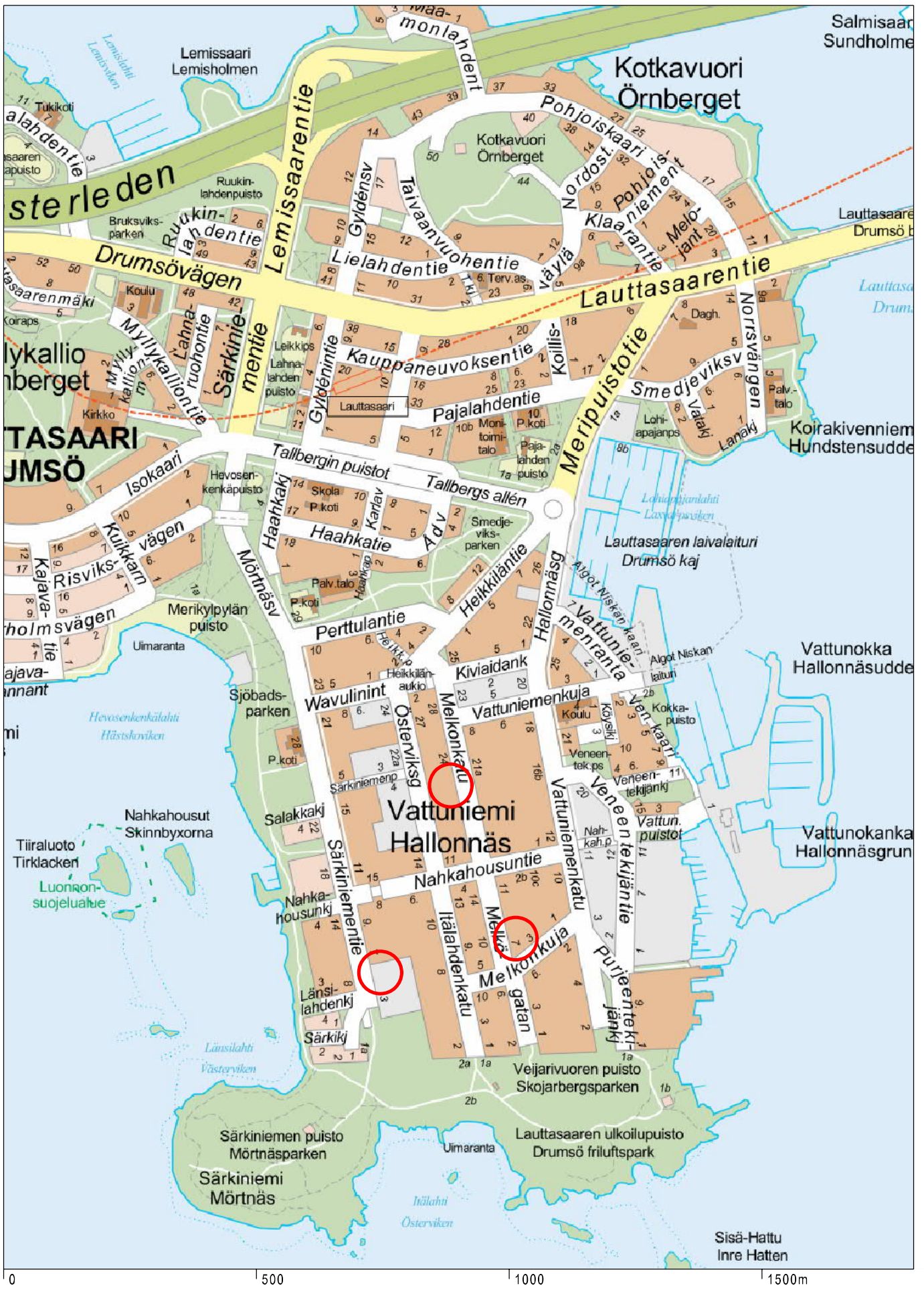
Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle arviolta syksyllä 2022
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta



Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen
- hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.



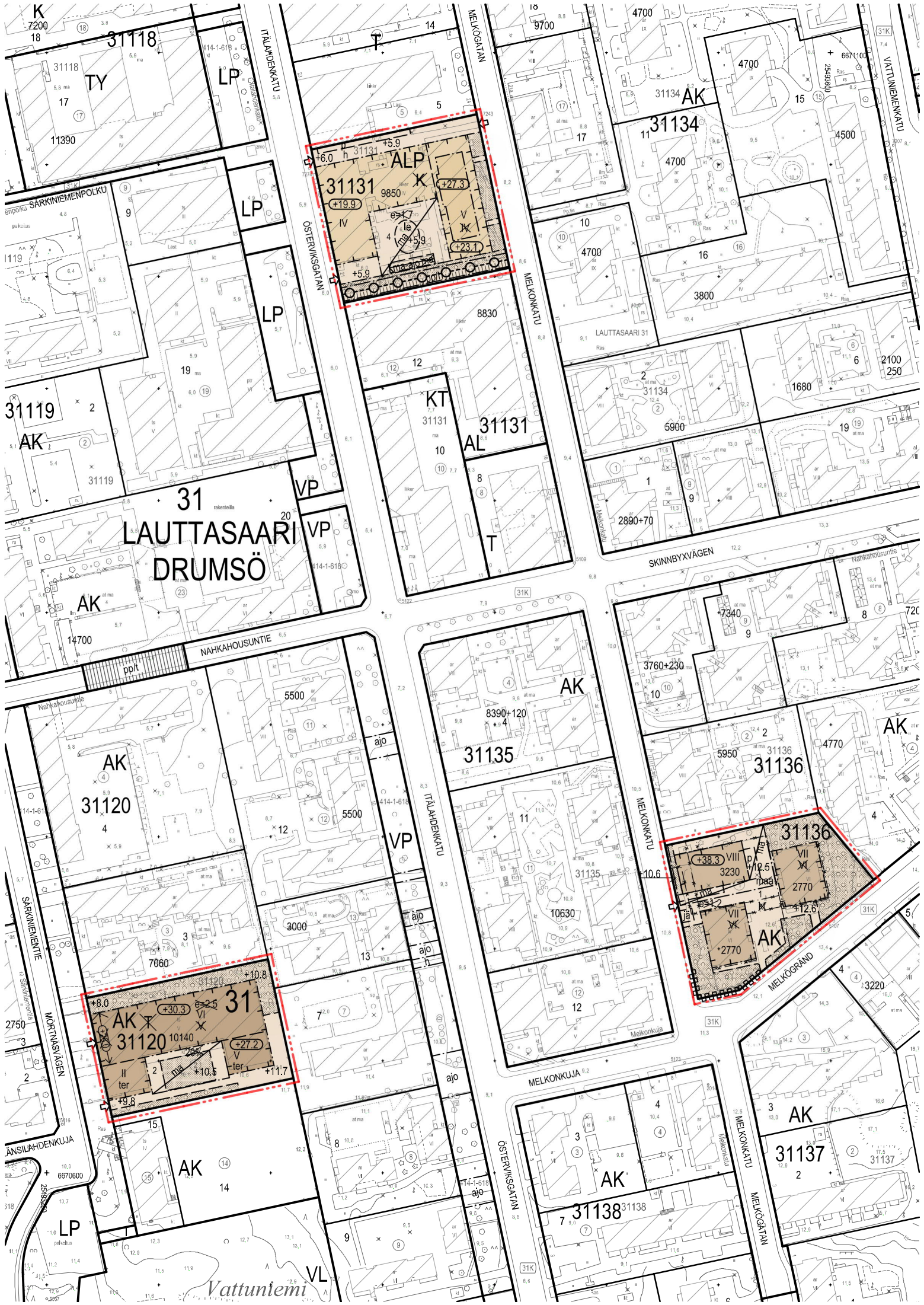
Sijaintikartta
 31. Lauttasaari, Vattuniemi
 Melkonkatu 7 ja 22 sekä Särkiniementie 5

Helsingin kaupunki
 Asemakaavoitus
 Läntinen alueyksikkö / Koivusaari-Lauttasaari tiimi



Ilmakuva
31. Lauttasaari, Vattuniemi
Melkonkatu 7 ja 22 sekä Särkiniementie 5

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen alueyksikkö / Koivusaari-Lauttasaari tiimi



31
LAUTTASAARI
DRUMSÖ

31131
ALP
+19.9
+27.3
+23.7
+5.9

31136
AK
+38.3
+12.6
+27.7

31
AK
+8.0
+30.3
+27.2
+10.5
+11.7
+9.8

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue. Tontilla 31120/2 voidaan rakentaa myös palveluasumista.

ALP

Asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialue.



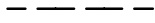
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



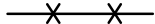
Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

31

Kaupunginosan numero.

31131

Korttelin numero.

2

Ohjeellisen tontin numero.

3230

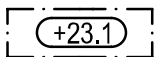
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VIII

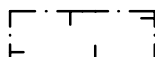
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+10.50

Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema.



Rakennusala.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för flervåningshus. På tomt 31120/2 får även byggas servicebostäder.

Kvartersområde för bostads-, affärs-, kontors- och servicebyggnader.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Riktgivande tomtgräns.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Ungefärlig markhöjd.

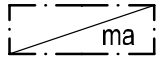
Högsta tillåtna höjd för byggnadens yttertak.

Byggnadsyta.



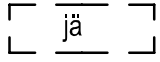
Rakennusala.

Byggnadsyta



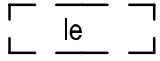
Maanalainen tila.

Underjordiskt utrymme.



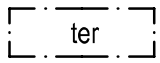
Kierrätyspiste/jätteen syväkeräysastioille varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.

För återvinningspunkt/djupinsamlingskärl reserverad del av område, riktgivande läge.



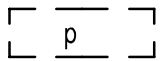
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.

För lek och utevistelse reserverad del av område, riktgivande läge.



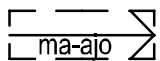
Terassin rakennusala. Kattoterassiksi varattu alueen osa.

Byggnadsyta för terrass. Del av område reserverad för takterrass.



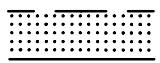
Pysäköintipaikka, sijainti ohjeellinen.

Parkeringsplats, riktgivande läge.



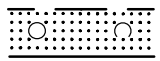
Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska, sijainti ohjeellinen.

Körramp till underjordiskt utrymme, riktgivande läge.



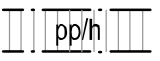
Istutettava alueen osa, sijainti ohjeellinen.

Del av område som ska planteras, riktgivande läge.



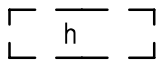
Puin ja pensain istutettava alueen osa, sijainti ohjeellinen.

Del av område som ska planteras med träd och buskar, riktgivande läge.



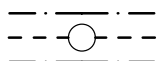
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.

Gata reserverad för gång- och cykeltrafik, där servicetrafik är tillåten



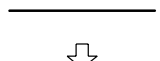
Huollolle varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.

För service reserverad del av område, riktgivande läge.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

För underjordisk ledning reserverad del av område.



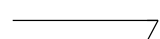
Ajoneuvoliittymä, sijainti ohjeellinen.

In- och utfart, riktgivande läge



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.



Viiteviiva osoittaa alueen tai rajan, jota merkintä koskee.

Hänvisningslinjen anger område eller gräns där beteckningen gäller.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

AK-korttelialueilla asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila. Kaikki asumisen aputilat, yhteistilat sekä varasto-, huolto-, tekniset-, ja pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi.

ALP-korttelialueella asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila. Kaikki asumisen aputilat, yhteistilat sekä varasto-, huolto-, tekniset-, ja pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi.

AK-korttelialueilla asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuintoimintana, joissa on keittiön /keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Määräys ei koske palveluasumista.

AK-korttelialueilla saa ensimmäisen kerroksen porrashuoneeseen rakentaa enintään 30 k-m² :n porrassaulan asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi edellyttäen että porrassaula lisää sisääntulon viihtyisyyttä ja valoisuutta.

Tontilla 31120/2 ja 31131/4 tulee jätetila sijoittaa rakennukseen.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

AK-korttelialueilla julkisivujen tulee olla materiaaliltaan paikalla muurattua tiiltä tai muurauksen päälle tehtyä rappautusta. Lämpörappautusta ei sallita.

ALP-korttelialueella julkisivujen tulee olla tiiltä tai tiililaattaa.

Julkisivuun sijoitettavien teknisten laitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria.

AK-korttelialueilla ulokeparvekkeita ei saa kannattaa maasta.

Ulokeparvekkeet saa rakentaa rakennusalan estämättä.

Tontilla 31120/2 tulee parvekkeiden julkisivussa olla rakenteellista näkösuojaa naapurirakennusten suuntaan.

AK-korttelialueella tulee ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat integroida rakennukseen eikä niitä saa rakentaa katolle erillisiin rakennusosiin vesikaton yläpuolelle. Uusiutuvaan energiaan liittyvät laitteet ja tilat voidaan sijoittaa vesikaton yläpuolelle.

ALP-korttelialueella saa ilmanvaihtokonehuoneita (ja teknisiä varusteita) sijoittaa suurimman sallitun kerrosluvun yläpuolelle ja ne tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

AK-korttelialueilla tulee sijoittaa kannenalaisiin tiloihin johtava ajoaukko rakennukseen.

BYGGNADSRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN

På AK-kvartersområde ska förutom tillräckliga förråd och serviceutrymmen för de boende åtminstone följande hjälputrymmen för boendet byggas: tvättstuga, torkrum, gemensam bastu och fritidslokal. Alla hjälputrymmen för boendet, gemensamma lokaler samt förråds-, service- och parkeringsutrymmen får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

På ALP-kvartersområde ska förutom tillräckliga förråd och serviceutrymmen för de boende åtminstone följande hjälputrymmen för boendet byggas: torkrum, gemensam bastu och fritidslokal. Alla hjälputrymmen för boendet, gemensamma lokaler samt förråds-, service- och parkeringsutrymmen får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

På AK-kvartersområde ska minst 50 % av bostädernas sammanlagda lägenhetsyta utgöras av bostäder som förutom kök/köksutrymme har minst tre bostadsrum. Bestämmelsen gäller inte serviceboende.

På AK-kvartersområde får man i trapphusets första våning, utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan, bygga en trappaula som är högst 30 m² vy förutsatt att aulan förbättrar entréns trivsel och ljusförhållanden.

På tomterna 31120/2 ja 31131/4 ska soprum placeras i byggnad.

STADSBILD OCH BYGGANDE

På AK-kvartersområde ska fasadmaterialet vara tegel eller platsbygg tegel med putsyta. Puts på värmeisolerings tillåts inte.

På ALP-kvartersområde ska fasadmaterialet vara tegel eller tegelplatta.

Tekniska anordningar i fasaderna ska vara en del av byggnadens arkitektur.

På AK-kvartersområde får balkonger inte stödas från marken.

Balkonger får byggas utan hinder av byggnadsytan.

På tomt 31120/2 ska byggas insynsskydd i balkongernas fasader mot intilliggande byggnader.

På AK-kvartersområde ska maskinrum för ventilation och övriga tekniska utrymmen integreras i byggnaden och får inte placeras i separata byggnadsdelar på taket. Anordningar för produktion av förnybar energi kan placeras ovanför vattentaket.

På ALP-kvartersområde får maskinrum för ventilation (och teknisk utrustning) byggas utöver det tillåtna antalet våningar och de ska planeras som en del av byggnadens arkitektur.

På AK-kvartersområde ska infarten till utrymmen under däck placeras i byggnaden.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

PIHAT JA ULKOILUALUEET

Tukimuurien on oltava luonnonkivipintaisia, paikalla muurattuja, paikalla valettuja tai graafista betonia.

Tontilla 31136/1 tulee jätteiden syväkeräysastiat suojata muurilla joka on luonnonkivipintainen, paikalla muurattu, paikalla valettu tai graafista betonia.

Rakentamatta jäävät tontinosat tulee pääosin istuttaa ja niillä oleva elinvoimainen puusto säilyttää.

Tontilla 31120/2 saa rakentaa sisäpihan puolisella pihatasolla asuntoihin oleskeluterassit.

Pihakanteen rakennettavat savunpoistoluukut tulee suunnitella osana piharakenteita ja rakennuksen arkkitehtuuria.

Tontteja ei saa aidata.

AK-korttelialueilla tulee pihalle sijoittuvat pysäköintipaikat rajata pensasistutuksin.

Pihakansi tulee rakentaa ja istuttaa viereiseen piha-alueeseen liittyväksi.

Tukimuurien päälle sijoitettavien kaiteiden on oltava kevytrakenteisia ja läpinäkyviä.

YMPÄRISTÖTEKNIikka

Tontilla 31120/2 on maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve selvitettävä ennen rakentamiseen ryhtymistä ja tarvittaessa maaperä on puhdistettava ennen alueen ottamista kaavan käyttötarkoitukseen.

AK-korttelialueilla tulee maanalaisen pysäköintitilojen poistoilma johtaa rakennuksen katolle asti.

Leikkiin ja oleskeluun tarkoitettut piha-alueet sekä oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

RAKENNETTAVUUS

Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, että niistä tai niiden rakentamisesta ei aiheudu vahinkoa rakennuksille, muille maanalaisille tiloille tai rakenteille eikä kaduille ja katupuuistutuksille, eikä haittaa tai vahinkoa kunnallistekniikan verkostoille.

ILMASTONMUUTOS - HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

AK-korttelialueilla tulee olla asuinkerrostalon energiatehokkuuden rakennusluvan hakemisen ajankohtana määriteltä A-energialuokkaa tai sitä vastaava.

Tontilla 31120/2 on ennen rakennus- tai purkuluvan hyväksymistä luvanhakijan laadittava purkukartoitus.

Fasaden i marknivå får inte ge ett slutet intryck.

GÅRDAR OCH UTOMHUSOMRÅDEN

Stödmurarna ska ha naturstensyta, vara på platsen murade eller gjutas på platsen i betong eller grafisk betong.

På tomt 31136/1 ska djupinsamlingskärl för sopor skyddas med en mur som har naturstensyta, är murad på platsen eller är gjuten på platsen i betong eller grafisk betong.

Obebyggda tomtdelar ska huvudsakligen planteras och livskraftigt trädbestånd på dessa ska bevaras.

På tomt 31120/2 får byggas terrasser för bostäder i gårdsnivån på innergårdens sida.

Rökluckorna i gårdsdäcket ska anpassas till gårdskonstruktionerna och byggnadens arkitektur.

Tomterna får inte inhagnas.

På AK-kvartersområde ska gårdens parkeringsplatser avgränsas med buskplanteringar.

Gårdsdäcket ska byggas och planteras och anslutas till gården intill.

Räcken på stödmurar ska ha lätt konstruktion och vara transparenta.

MILJÖTEKNIK

På tomt 31120/2 ska markens kontaminering och behovet av sanering utredas före man börjar bygga. Vid behov ska kontaminerad mark saneras före området tas i bruk för detaljplanens användningsändamål.

På AK-kvartersområde ska frånluften från parkeringsutrymmen under marknivå ledas ända upp på byggnadens tak.

Gårdar för lek och vistelse samt vistelsebalkonger ska placeras och vid behov skyddas mot buller så att man på dessa uppnår bullernivåns riktvärden dag och natt.

BYGGBARHET

Utrymmen under marknivå ska placeras, schaktas och förstärkas så att de eller byggandet av dem inte förorsakar skada på byggnader, på övriga utrymmen eller konstruktioner under marknivå eller på gator och gatutråd. Samhällstekniska nätverk får inte heller förorsakas olägenhet eller skada.

BEGRÄNSNING AV OCH ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGEN

Energieffektiviteten för flervåningshus för bostäder ska uppfylla den energiklass A som gäller vid tidpunkten för bygglovsansökan eller motsvarande kravnivå.

Innan bygg- eller rivningslov beviljas ska den som ansöker om lov uppgöra en rivningsinventering.

Tonteilla tulee välttää vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja ja suosia hulevesiä pidättäviä rakenteita.

Tontilla 31120/2 tulee ter-merkityillä rakennusalan osilla kattojen olla kattopuutarhoja tai hulevesiä viivyttäviä viherkattoja. Korkeintaan puolet katon alasta saa olla toiminnallista, vettä läpäisemätöntä alaa. Katolle sijoitettavien välttämättömien teknisten laitteiden tulee sopia rakennuksen arkkitehtuuriin ja ne tulee suunnitella luontevaksi osaksi viherkattoa.

Yhteen suuntaan avautuvien asuntojen lämpöolosuhteisiin tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Tontilla 31131/4 tulee autohallin ajoluiskaan rakentaa viherkatto.

Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin vihertavoiteluku.

Tontilla 31120/2 tulee rakentamisessa hyödyntää tontilla olevasta rakennuksen rungosta vähintään 75%.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

- asuinkerrostalot vähintään 1 ap/ 135 k-m² asuinkerrosalaa
- toimistot enintään 1 ap/ 150 k-m²
- päiväkotit ja koulu enintään 1 ap/ 320 k-m²

Liikkumisesteisten autopaikat 1 ap/ 30 tavallista ap. Nämä autopaikat eivät lisää autopaikkojen kokonaismäärää.

Tontin autopaikat tulee sijoittaa asemakaavassa määritettyyn kannenalaiseseen tilaan. Tontilla 31136/1 saa pihalle sijoittaa enintään 4 autopaikkaa. Tontilla 31131/4 saa pihalle sijoittaa enintään 6 autopaikkaa. Tontilla 31120/2 pihalle ei saa sijoittaa autopaikkoja.

Vieraspysäköintiautopaikkoja (1 ap/ 1000 k-m²) ei tarvitse osoittaa tontilta.

Yhteiskäyttöautopaikasta saa vähentää 5 autopaikkaa, kuitenkin enintään 10% asemakaavamääräyksen mukaisesta autopaikkojen vähimmäismäärästä. 50 keskitetystä nimeämättömästä autopaikasta saa vähentää 10%. Tuetussa vuokra-asuntotuotannossa saa vähentää kokonaisuudessaan enintään 40% ja muussa tuotannossa enintään 25% asemakaavamääräysten mukaisten autopaikkojen vähimmäismäärästä.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

- asuinkerrostalot 1 pp / 30 k-m²
- toimistot, liiketilat 1 pp / 50 k-m²
- päiväkodit ja hoivalaitokset 1 pp / 90 k-m²
- vieraspysäköinti 1 pp / 1000 k-m²

På tomterna ska man undvika ytmaterial som inte släpper igenom vatten och gynna konstruktioner som fördröjer dagvatten.

På tomt 31120/2 ska de delar av byggnadsytan som har ter-beteckning ha takträdgårdar eller gröntak som fördröjer dagvatten. Högst hälften av takytan får vara ytor för aktivt bruk som inte släpper igenom vatten. Nödvändiga tekniska anordningar på taket ska anpassas till byggnadens arkitektur och planeras som en naturlig del av gröntaket.

Särskild uppmärksamhet ska fästas vid värmeförhållanden i bostäder som öppnar sig mot ett håll.

På tomt 31131/4 ska byggas ett gröntak på bilhallens körramp.

Tomternas gröneffektivitet ska uppfylla Helsingfors grönytefaktors målsättningstal.

På tomt 31120/2 måste minst 75% av den befintliga byggnadens stomme utnyttjas i byggandet på platsen.

TRAFIK OCH PARKERING

Beteckningen anger per hur många kvadratmeter våningsyta en bilplats ska byggas.

- flervåningshus: min 1 bp / 135 m² vy bostadsvåningsyta
- kontor: max 1 bp / 150 m² vy
- daghem och skola max 1 bp / 320 m² vy

Bilplatser för rörelsehindrade 1 bp / 30 vanliga bilplatser. Dessa ökar ej helhetsmängden bilplatser.

Tomtens bilplatser ska placeras under däck på område med ma-beteckning i detaljplanen. På tomt 31136/1 får placeras högst 4 bilplatser på gården. På tomt 31131/4 får placeras högst 6 bilplatser på gården. På tomt 31120/2 får bilplatser inte placeras på gården.

Bilplatser för gästparkering (1 bp/ 1000 m² vy) behöver inte anvisas på tomten.

Bilplatsernas totala antal kan minskas med 5 bp per sambruksplats, sammanlagt dock max. 10% av minimiantalet bilplatser enligt detaljplanen. För 50 bilplatser byggda som en helhet utan namngivna platser kan antalet platser minskas med 10%. Bilplatsernas helhetsmängd enligt detaljplanen kan via incitament minskas med högst 40% i stödd hyresproduktion och i övrig bostadsproduktion högst 25%.

Minimiantal cykelplatser:

- flervåningshus: 1 cp / 30 m² vy
- kontor, affärer: 1 cp / 50 m² vy
- daghem och serviceenheter 1 cp / 90 m² vy
- gästparkering 1 cp / 1000 m² vy

Asukkaiden polkupyörien pysäköintipaikoista vähintään 75 % tulee sijaita ulkoiluvälinevarastossa pihatasossa tai maanalaisessa tilassa.

Vieraspaikat tulee sijoittaa asuintalon ulko-ovien läheisyyteen. Ulkona sijaitsevien asukkaiden ja vieraspyöräpysäköintipaikkojen tulee olla runkolukittavia.

Laadukkaasta ja suuremmasta pyöräpysäköintiratkaisusta saa vähentää 1 ap kymmentä pyöräpysäköinnin lisäpaikkaa kohden kuitenkin enintään 5 % asemakaavan määräämästä autopaikkojen kokonaismäärästä. Lisäpaikat on sijoitettava rakennuksiin.

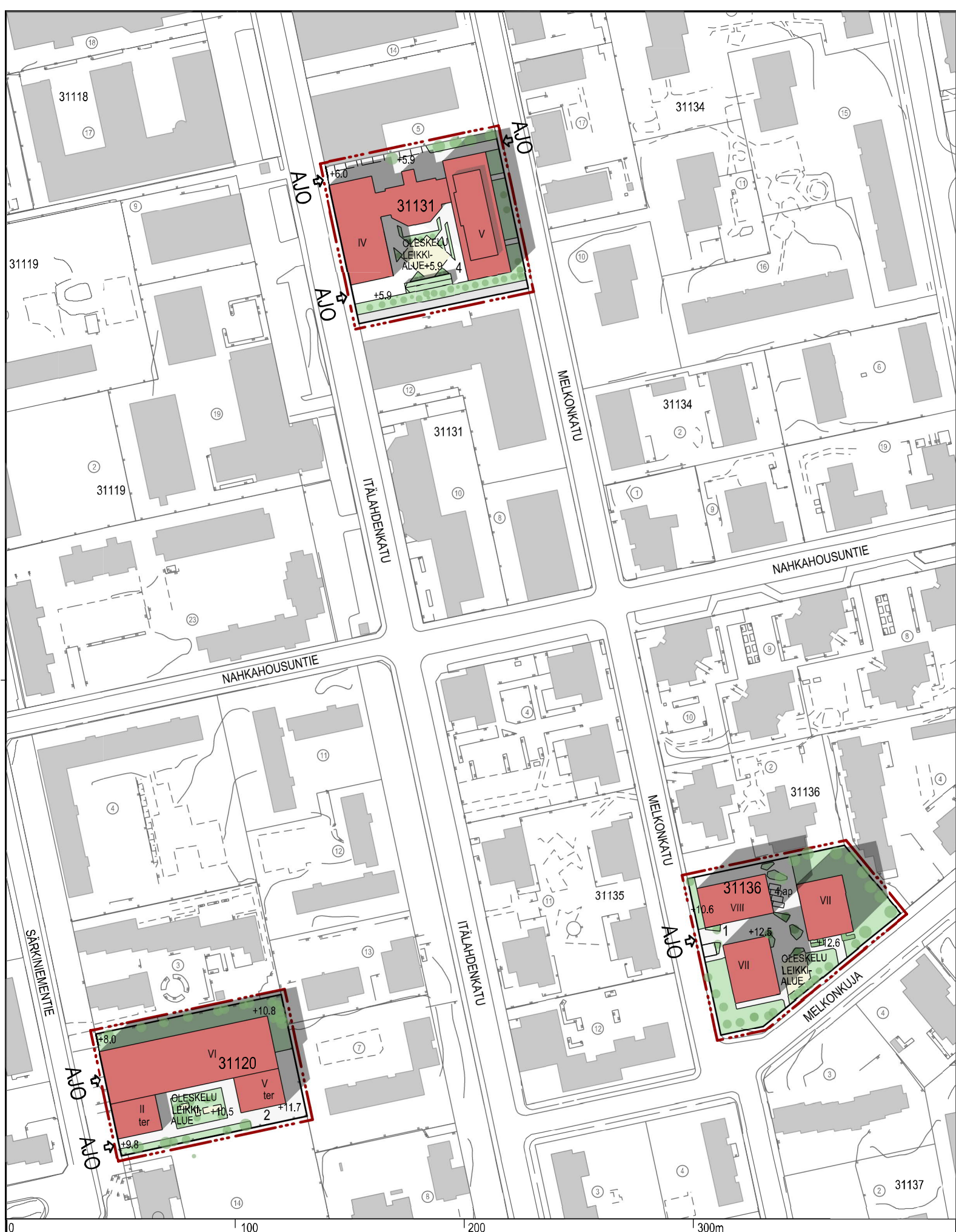
Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Minst 75 % av cykelplatserna ska placeras i förråd för friluftsutrustning som är i gårdsnivå eller i underjordiskt utrymme.

Gästplatserna ska placeras nära bostadshusens ingångar. Både boende- och gästcykelplatser som är utomhus ska ha ramlåsningsmöjlighet.

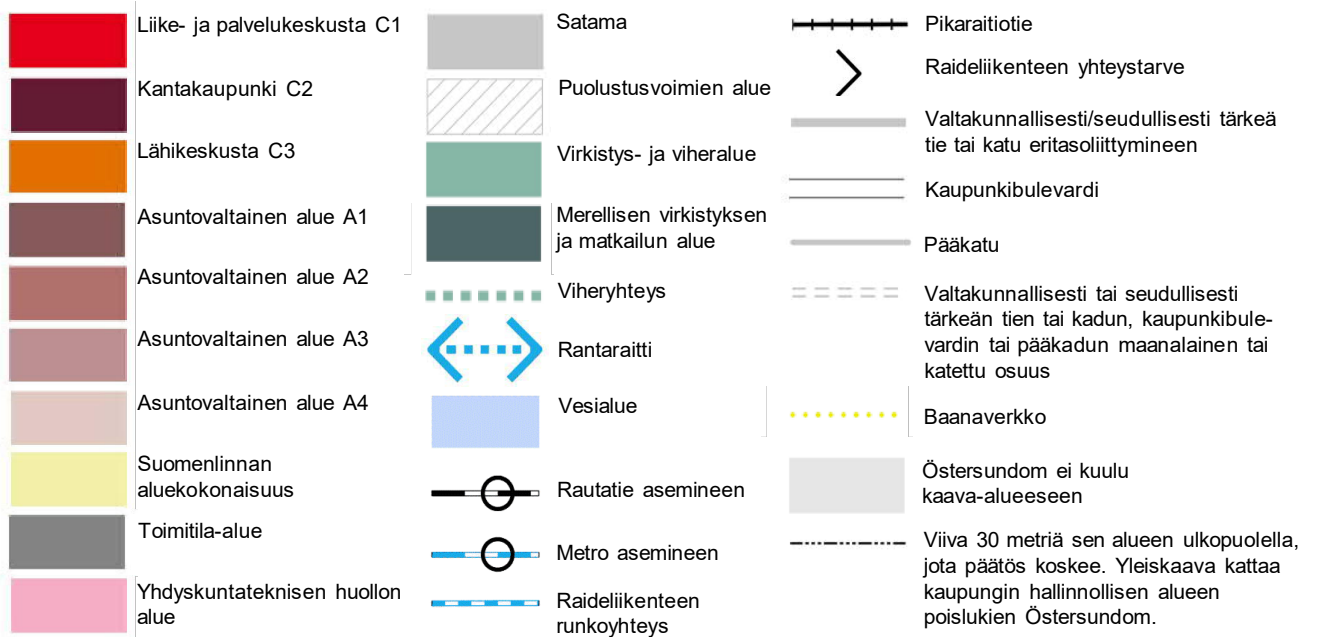
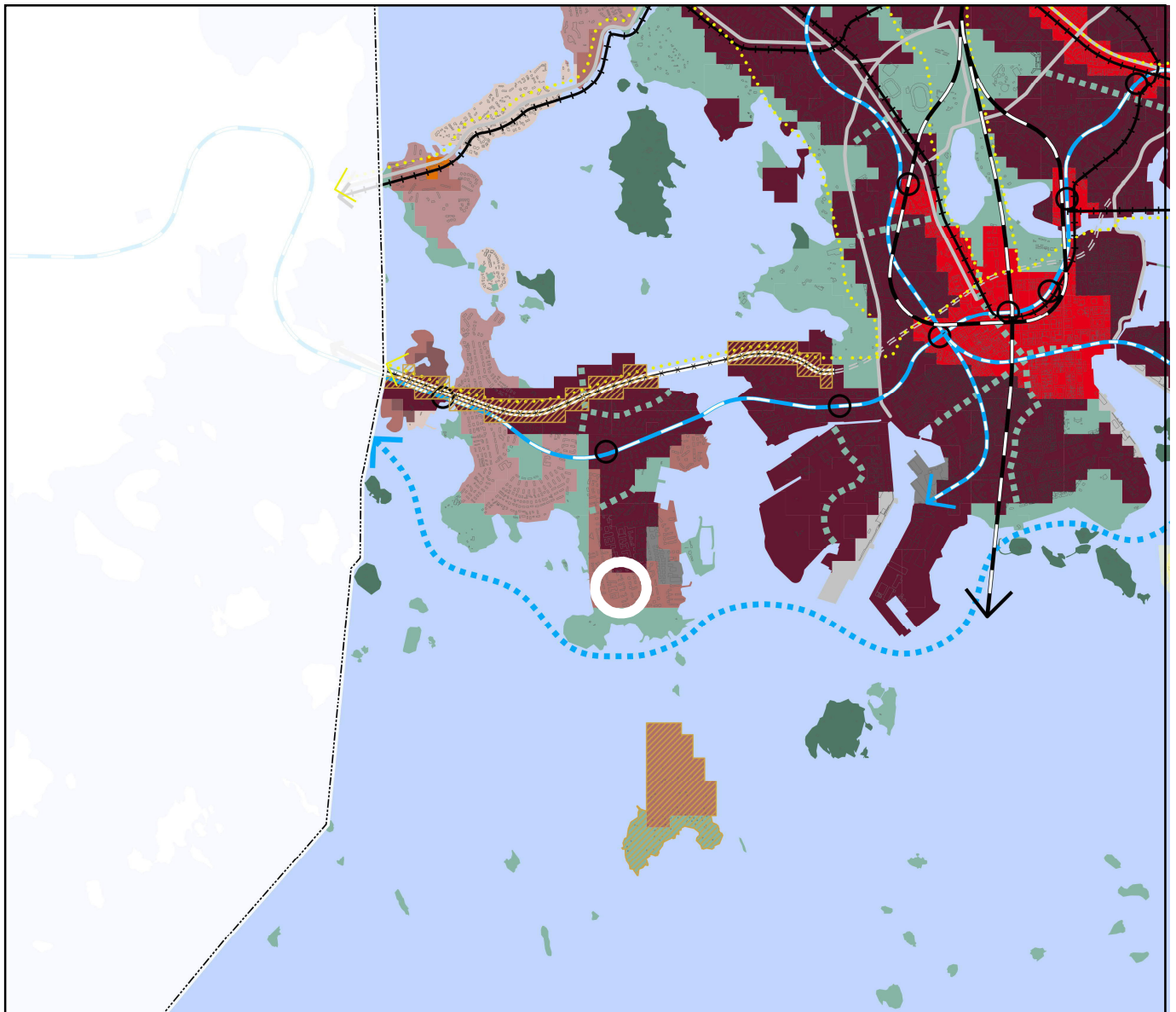
Om husbolaget varaktigt bygger en större och bättre cykelförvaringslösning, kan bilplatsernas antal minska med 1 bp per 10 tilläggsplatser för cyklar, dock max. 5% av bilplatsernas helhetsmängd enligt detaljplanen (beräkningsnormen). Tilläggsplatserna ska placeras i byggnader.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdena utarbetas en separat tomtindelning.



HAVAINNEKUVA
 31. Lauttasaari, Vattuniemi
 Melkonkatu 7 ja 22 sekä Särkiniementie 5

Helsingin kaupunki
 Asemakaavoitus
 Läntinen alueyksikkö / Koivusaari-Lauttasaari tiimi





Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.

Ote ajantasa-asemakaavasta
 31. Lauttasaari, Vattuniemi
 Melkonkatu 7 ja 22 sekä Särkiniementie 5

Helsingin kaupunki
 Asemakaavoitus
 Läntinen alueyksikkö / Koivusaari-Lauttasaari tiimi

Paloturvallisuus selvitys

Asuin- ja palveluasumisen toteutusten tarkastelu kaavamuutoksessa

Särkiniementie 5	K.osa: -	Kortt.: -	Tontti: -
Särkiniementie 5	Rakennustunnus: -		
00210 Helsinki	Lupatunnus: -		

Päiväys	Päiväys (rev.)	Suunnittelija / yhteyshenkilö	Puh.
21.4.2022	28.4.2022 (A)	Miro Helminen	040 840 3842

PALO 22-081-SEL

Sisällysluettelo

1. Perustiedot rakennuksesta	3
2. Palveluasuminen.....	3
3. Paloluokka ja palokuormaryhmät.....	4
4. Suojaustaso	4
5. Kantavat ja palo-osastoivat rakenteet.....	4
6. Palo-osastointitavat.....	5
7. Palon kehittymisen rajoittaminen	5
8. Poistumisturvallisuus	6
9. Sammutus- ja pelastustehtävien järjestelyt	7
10. Yhteenveto	7

Versiopäivitykset:

PVM	Rev.	Tärkeimmät muutokset	Tekijä
28.4.2022	A	Pelastuslaitospalaverin pohjalta päivitetty kirjauksia mm. suojaustason sekä savunpoiston järjestelyjen osalta.	MHe

Tämän selvityksen tarkoituksena on antaa yleiskuva rakennuksen vaadittavista paloteknisistä järjestelyistä. Dokumentti on laadittu asetusten ”Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017” ja ”Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta 927/2020” sekä voimassa olevien ohjeiden ja käytäntöjen mukaan.

Selvitys on laadittu 14.7.2021 päivättyjen arkkitehtiluonnospirustusten pohjalta.

1. Perustiedot rakennuksesta

Kohde on Helsingin Vattuniemeen sijoittuva uudisrakenteinen asuinrakennus, johon on tavanomaisen asuintoiminnan lisäksi suunniteltu palveluasumiseen soveltuvia tiloja.

Rakennuksessa on 6 kerrosta sekä kellarikerros. Kerroksissa 1–2 on palveluasumisen mahdollistavia tiloja ja kerroksissa 3–6 on tavanomaisia asuinhuoneistoja. Kellarikerroksessa on pysäköintitiloja, jätehuone sekä väestönsuojatilat. Rakennuksen kattopinnoilla on oleskelutiloja.

Maanpinnan korko vaihtelee rakennuksen ympärillä. Rakennuksen palotekninen korkeus on n. 21,8 m (alemman maantason pinnasta laskettuna). Ylimmän lattiatason korkeus ensisijaisesta sisääntulotasosta (1. kerros) on noin 15,4 metriä.

2. Palveluasuminen

Rakennuksen palveluasumiseen soveltuvat tilat ovat tulkittavissa hoitolaitostiloiksi niiltä osin, kun tiloissa on ympärivuorokautista käyttöä, tiloja käyttävät henkilöt tarvitsevat päivittäistä apua liikkumisessa ja muissa arjen askareissa sekä joissain tapauksissa henkilöiden poistuminen tapahtuu osittain tai täysin henkilökunnan tai pelastuslaitoksen avustamana. Oleellisena määrittelevänä tekijänä on henkilöiden kyky toimia ja poistua rakennuksesta itsenäisesti.

Mikäli/kun tiloissa oleskelevien/majoittuvien henkilöiden toimintakyky on alentunut, kohteesta on laadittava erilliset YmA 848/2017:n mukaiset poistumisaikalaskelma (36 §) sekä turvallisuuselvitys (37 §), joiden pohjalta on toteutettava mahdollisia parantavia toimenpiteitä, kuten rakenteellisia parannuksia, lisättävä henkilökuntaa tai tilat on varustettava automaattisella sammutuslaitteistolla.

Usein hoitolaitostiloiksi määriteltävissä tiloissa turvallisuustasoa parantavana toimenpiteenä on automaattisen sammutuslaitteiston lisääminen. Sammutuslaitteisto lisää myös kohteen muunto- ja käyttöjoustavuutta sekä antaa joiltain osin helpotuksia määräyksiin.

3. Paloluokka ja palokuormaryhmät

Rakennuksen paloluokka on P1.

Tilojen palokuormaryhmä on pääsääntöisesti alle 600 MJ/m².

Jätehuoneen sekä irtaimistovarastotilojen (VSS-tilat) palokuormaryhmä on 600–1200 MJ/m².

4. Suojaustaso

Rakennuksen hoitolaitoskäytössä olevat tilat tulee varustaa hätäkeskukseen kytketyllä automaattisella paloilmoinjärjestelmällä, kun rakennuksessa on yli 25 vuodepaikkaa.

Lisäksi turvallisuusselvityksen pohjalta hoitolaitoskäytössä oleviin tiloihin (kerrokset 1 ja 2) tulee vaatimuksena todennäköisesti automaattinen sammutuslaitteisto. Sprinklattavaksi vaaditaan yleensä myös sprinklattujen tilojen alapuoliset tilat, mutta jos sprinklauksella ei haeta helpotusta muihin suunnitteluratkaisuihin, ei sprinklausta hoitolaitostilojen alapuolisiin tiloihin ja kerroksiin (kellari/autosuoja) vaadita. Jos/kun autosuoja sprinklataan, autosuojalle ja hoitolaitostiloille tulisi järjestää erilliset paloilmointikeskukset.

Asuinhuoneistot varustetaan sähköverkkoon kytketyillä akku- tai paristovarmennetuilla palovaroittimilla.

Hoitolaitostilat tulee varustaa poistumisopasteilla sekä poistumisreitivalaistuksella. Autosuoja tulee varustaa poistumisopasteilla.

Alkusammutuskalustona tiloissa on käsisammuttimet sekä kellari ja hoitolaitostiloissa pikapalopostit.

5. Kantavat ja palo-osastoivat rakenteet

Rakennuksen kantavat rakenteet ovat pääsääntöisesti R 60.

- Palokuormaryhmän 600-1200 MJ/m² tilat ovat R 120 (R 60, jos sprinklattu).
- Parvekkeiden kantavuusvaatimus on R 30.
- Uloskäytävien tasanteet ja syöksyt R 30.

Osastoivat rakennusosat yleensä EI 60.

- Osastoinnit EI 90, kun palokuormaryhmä 600-1200 MJ/m² (EI 60, jos sprinklattu).
- Parvekkeiden laatat EI 30 ja seinät EI 15.

Osiinjako EI 15. Osiinjaosta ei aiheudu vaatimuksia ilmakehänvaihtolaitteille tai ilmanvaihtolaitteille, mutta savun leviämisen estäminen tulee huomioida.

Osastoiville oville ja ikkunoille osastointiluokkien puolitus on yleensä sallittu.

Osastoivat ovet voivat olla normaalitilanteessa auki, mutta näiden tulee sulkeutua automaattisesti palotilanteessa.

6. Palo-osastointitavat

Rakennuksessa noudatetaan tavanomaisia palo-osastoinnin periaatteita.

Rakennuksessa toteutuu tavanomainen käyttötarkoitus-, kerros- ja pinta-alaosastointi. Omia palo-osastojaan ovat mm:

- asunnot
- uloskäytävät
- autosuoja
- tekniset tilat
- hoitolaitostilat
- varastotilat
- jätehuone

Hoitolaitostilojen suurin sallittu palo-osastokoko on 1600 m² ja hoitolaitosten yöpymistiloja sisältävän palo-osaston maksimikoko on 800 m². Majoitushuoneita sisältävä palo-osasto on jaettava majoitushuoneittain osiin.

Hoitolaitosten majoitushuoneita sisältävissä kerroksissa palo-osastoja tulisi olla kerrostasolla aina vähintään kaksi, jotta evakuointi on vaaratilanteessa mahdollista palo-osastosta toiseen.

Kerroskäytävillä tulee olla osastoivia ovia riittävässä määrin sekä käytävien pituuksissa on huomioitava Topten 117b 28 C -kortin reunaehdot ja vaatimukset.

Autosuojan maksimipalo-osastokoko on yleensä 1500 m² (2250 m², jos paloilmoin). Autosuojan palo-osastokoko suunnitelmissa on n. 2356 m², joten autosuojaa on jaettava pienempiin palo-osastoihin tai se on sprinklattava, jolloin autosuoja voi olla yhtä palo-osastoa (maksimikoko 10 000 m²).

7. Palon kehittymisen rajoittaminen

Asuintilojen pintaluokkavaatimukset ovat seinissä ja katoissa yleensä D-luokkaa. Hoitolaitostilojen lähtökohtaisena pintaluokkavaatimuksena on yleensä seinissä ja katoissa B-luokka ja lattialla D-luokkaa. Autosuojan pinnat B-luokkaa. Teknisten ja varastotilojen pinnat tulee olla yleensä vähintään B-luokkaa. Uloskäytävien pintamateriaalit tulee olla palamattomia.

Julkisivussa, katossa ja eristeinä tulee käyttää vähintään B-luokan tarvikkeita. Huonomman luokituksen omaavan tarvikkeen käyttö tulee tarkastella erikseen.

Viherkaton etäisyys osastoimattomasta aukkoja sisältävästä seinästä on vähintään 1 metri. Suuria viherkasveja ei tule sijoitella suoraan rakennuksen seinäpintaan kiinni eikä parvekkeiden alle. Minimietäisyytenä sivusuunnassa voidaan pitää vähintään metriä. Viherrakenteiden hoito-ohjeisiin ja -suunnitelmiin on kiinnitettävä huomiota.

Rakennuksen etäisyys viereisiin rakennuksiin on yli 8 metriä.

Mahdollisten kaasujen (esim. sairaalakaasut) varastointi ja käyttö rakennuksessa tulee tarkastella erikseen.

8. Poistumisturvallisuus

Kaikista tiloista, joissa säännöllisesti oleskellaan tai työskennellään, tulee olla pääsy vähintään kahteen erilliseen uloskäytävään, paitsi asuinhuoneistoista, joista riittää yksi uloskäytävä sekä varatie ikkunan/parvekkeen kautta pelastuslaitoksen toimenpitein tai parvekeluukkuratkaisulla.

Uloskäytävien leveys yleensä 1200 mm.

Sallitut maksimipoistumisetäisyydet ovat:

- hoitolaitostilat yleensä: 40 m (45 m, kun tilat sprinklattu)
- hoitolaitostilojen yöpymistilat: 30 m
- tilat (asunnot), joista on yksi uloskäytävä: 30 m
- muut tilat: 45 m (50 m, jos paloilmoin; 60 m, jos sprinklattu).

Niiltä osin, kun reitti kahteen erilliseen uloskäytävään yhtyy, tulee poistumismatka laskea kaksinkertaisena.

Poistumismatkat lasketaan pääosin tilan perältä. Pienehköistä hoitolaitostiloista, joista on kulku sisäisen käytävän kautta uloskäytäviin, poistumismatka voidaan laskea tilan ovelta.

Poistumismatkoihin tulee kiinnittää huomioita uloskäytävien sijoittelussa ja järjestelyissä.

Palveluasumisen osalta tulee suosia sivusuuntaista evakuointia, eli hoitolaitostiloja sisältävissä kerroksissa tulisi olla mahdollista evakuoida henkilöitä kerrostasolla palo-osastosta toiseen.

Rakennuksessa on kaksi osastoitua uloskäytäväporrashuonetta koko rakennuksen läpi, ja lisäksi siipiosan päädyssä on yksi osastoitu uloskäytävä kerrosten kellari-2 (hoitolaitostilat) välillä.

Kellarikerroksesta sekä maantasokerroksesta on mahdollista poistua myös suoraan ulos.

Autosuojasta kulku osastoituihin uloskäytäviin (jotka palvelevat myös muuta rakennusta) tulee järjestää savusulkutilan kautta.

9. Sammutus- ja pelastustehtävien järjestelyt

Pelastusteiden ja nostopaikkojen mitoituksessa on noudatettava paikallisen pelastusviranomaisen suunnitteluohjetta (hiklu-ohje).

Sammutusreitti rakennuksen kellarikerrokseen on suoraan ulkoa.

Jokaiselle poistumisalueelle johtaa vähintään yksi parikuljetukseen soveltuva reitti.

Savunpoisto rakennuksesta on pääosin painovoimainen.

- Savunpoisto käsin avattavien ikkunoiden ja ovien kautta palokunnan toimenpitein.
- Kerroskäytävien savunpoisto tulee järjestää hallitusti kaukolaukaistavan ikkunan/luukun/kuilun kautta.
- Porrashuoneiden savunpoisto kaukolaukaistavilla luukuilla, 1 m².
- VSS-tilojen savunpoisto hätäpoistumiskuilujen kautta.

Autosuojan savunpoiston toteutus ja mitoitus riippuu mm. autosuojan osastointijaosta, avoimuudesta sekä sprinklauksesta. Nykysuunnitelmien mukaisesti autosuoja tulee todennäköisesti varustettavaksi koneellisella savunpoistolla.

10. Yhteenveto

Esittyjen suunnitelmien mukaista kokonaisuutta voidaan pitää toteutuskelpoisena, kun suunnitelmien kehittämisessä otetaan huomioon tässä selvityksessä esitetyt asiakohdat.

Johtuen suunnitelmien tarkkuustasosta, selvitys ei ota kantaa tarkkoihin yksityiskohtiin ja tarkemmat suunnitteluratkaisut tulee käydä läpi suunnitelmien tarkentuessa. Vaatimukset voivat myös muuttua, mikäli suunnitelmiin tehdään oleellisia muutoksia.

Allekirjoitus

Miro Helminen

Paloturvallisuusasiantuntija, RI

miro.helminen@jensenhughes.com

040 840 3842

Jensen Hughes (Tampere)

Aleksanterinkatu 32 B, 3. krs

33100 Tampere



+31.00

+29.77

+28.55

+30.91

+31.45

KASKENOJA OY

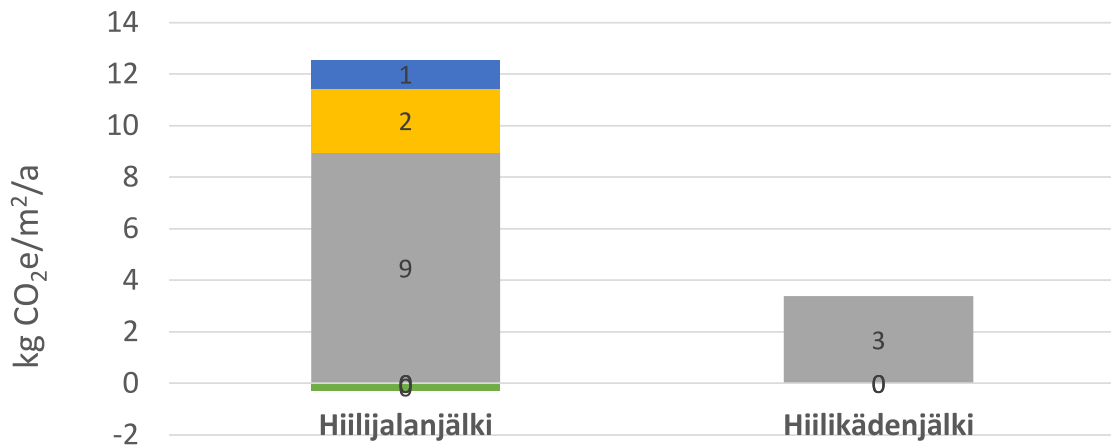
Asemakaavan vähähiilisyden arviointi

Helsinki

Kaavahankkeen nimi	Melkonkatu 7 ja 22 sekä Särkiniementie 5
Laskennan nimi	Laskenta 1
Laskelman suorittajan nimi	
Päiväys	17.10.2022

Laskelmat on toteutettu Helsingin asemakaavojen vähähiilisyden arviointimenetelmän (HAVA) mukaisesti. Tarkasteluajanjakso on 50v.

Kaavan hiilijalanjälki ja -kädenjälki osa-alueittain



- Maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastot
- Energiankulutus
- Infra ja yleiset alueet
- Liikenne
- Rakennukset ja tontit
- Esirakentaminen



VIITESUUNNITELMA ASEMAKAAVAMUUTOSTA VARTEN

MELKONKATU 7 HELSINKI
TÄYDENNYSRAKENTAMINEN | ALUSTAVA LUONNOS



2186_HAR
Melkonkatu 7

POOK ARKITEHTITOIMISTO. SNETTANSINTIE 15, 02740 ESPOO FINLAND
INFO@POOK.FI TEL 044-0347 000 / 044-0346 000 WWW.POOK.FI

22.9.2022
29.4.2022

ARK Nro

Yhteyshenkilö
RAISKI, RAUTIALA

Melkonkatu 7 Helsinki | Täydennysrakentaminen

Asemakaavamuutoksen viitesuunnitelman selostus

Viitesuunnitelmassa on käytetty koko tontin osalta tehokkuuslukua $e=1,9$. Uudisrakennukselle osoitettu asuinrakennusoikeuden määrä on tällöin noin 3.230 as-kem2. Uudisrakennuksen kerroskoko on kahdeksan ja räystäskorkeus on sama kuin Melkonkatu 9 katujulkisivuilla. Ilmanvaihto toteutetaan huoneistokohtaisena tai kerrokseen integroidulla konehuoneella.

Uudisrakennukseen sijoituu asuntoja, näitä palvelevat yhteis- ja varastotilat sekä koko tonttia palveleva pysäköintihalli. Asuntojakaamaa voi jatkosuunnittelussa muokata joustavasti. Viitesuunnitelmassa on rakennukseen on tutkittu jakaumat 47-55 asuntoa. Perheasuntojen pinta-alan osuus on kaikissa jakaumissa yli 50%. Rakennuksessa on yksi asuntoja palveleva porrashuone ja lisäksi toinen autohallia palveleva toisena uloskäytävänä toimiva porrashuone.

Autopaikoituksen normina on käytetty 1ap/135 kem2, jonka lisäksi on huomioitu yhteiskäyttöauton autopaikkavähennys. Tällöin autopaikkojen vähimmäismääräksi tontille muodostuu 60ap. Viitesuunnitelmaan on sijoitettu yhteensä 60 ap, joista autohallissa on 43 ap, autotalleissa 13 ap ja maanpäällä 4 ap. Maanpäällä olevat autopaikat käyttävät samaa ajorataa ja peruutustilaa kuin säästävät autotallit. Laadukkaan ja suuremman pyöräpaikoituksen vähentävä vaikutus autopaikkamääriin tarkastellaan myöhemmässä suunnittelussa.

Julkisivumateriaaleina viitesuunnitelmassa on käytetty puhtaaksi muurattua tiiltä, mustanharmaata kiviainespintaa ja keveitä metallipinnoja kaideosissa. Parvekkeet ovat kadun puolella visuaalisesti rakennusmassaan integroituja. Pihan katuliittymä toteutetaan avointa näkymää tukevanana matalana tukimuurina. Jätehuolto on järjestetty huolellisesti pihan integroiduilla suorakulmaisilla syväkeräysastiolla, joiden otsapinnat viimeistellään julkisivumaisesti.

Pelastusjärjestelyt: Olevien rakennusten takia viitesuunnitelmassa on varauduttu pelastusajon säilyttämiseen pihalle. Mahdolliset muutokset tähän voidaan huomioida jatkosuunnittelussa. Uudisrakennuksen osalta pelastaminen on järjestettävissä nostopaikoin tai omaehtoisesti parvekeluukuin.

Yhteyshenkilö: Pentti Raiski, SAFA ARK 832 | pentti.raiski@pook.fi | 044-0347 000

POOK Arkkitehtitoimisto Oy



Rakennuksen laajuus noin 3.230 as-kem2
kerrosluku VIII

- 2 kellar
- varasto- ja aputiloja
- VSS

- 1 kellar
- autohalli

1 kerros
- yhteistiloja
- autohalli

2 kerros
- saunaosasto: varaussauna ja i.sos.
- asuntoja

3-8 kerros
- asuntoja
- as-kem2

vt*
Parvekeluukku, jos parvekelinjat
päällekkäin. Sivutikas, jos parvekelinjat
porrastavat.

KERROS 2



Rakennusoikeuslaskelma

Olevat rakennukset 5.534 kem2
Uusi rakennus 3.230 kem2
Yhteensä 8.764 kem2

Autopaikkalaskelma

Normi 1ap/135 kem2
Autopaikkavaatimus 65 ap

Polkupyörät

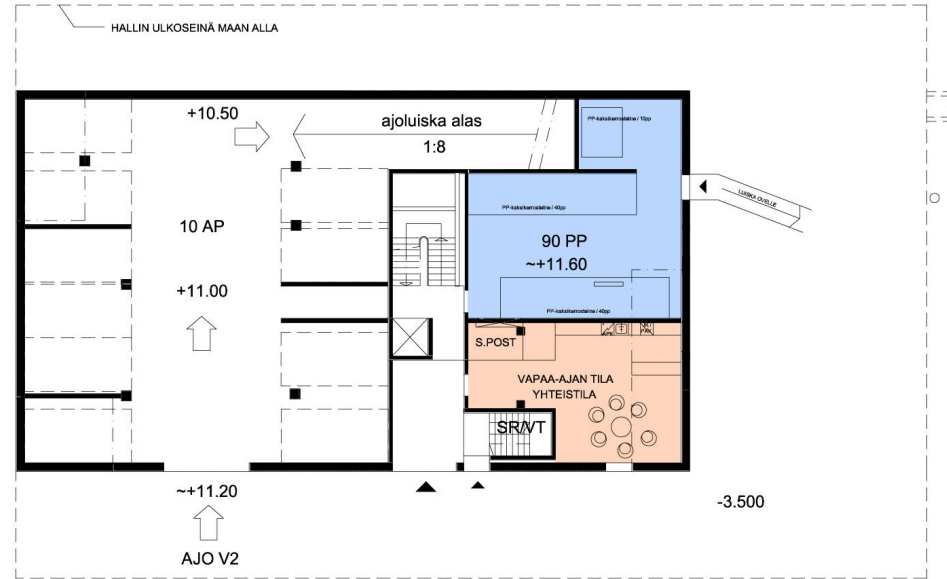
1 pp/ 30kem2
Uudisrakennukselle 108pp (joista 90 pp sisällä)
Laadukkaan ja vaatimuksia tilavamman pyöräpysäköinnin
vähentävä vaikutus autopaikkamääriin tarkastellaan
myöhemmässä suunnittelussa.

Yhteisautovähennykset - 5 ap huomioituna
autopaikkavaatimus 60 ap

Suunnitelman autopaikat

Autohallissa 43 ap
Autotalleissa 13 ap
Maanpäällä 4 ap
Yhteensä 60 ap sisältäen yhden yhteiskäyttöautopaikan

MAANTASO/ KERROS 1



0 5 10 15 20 25

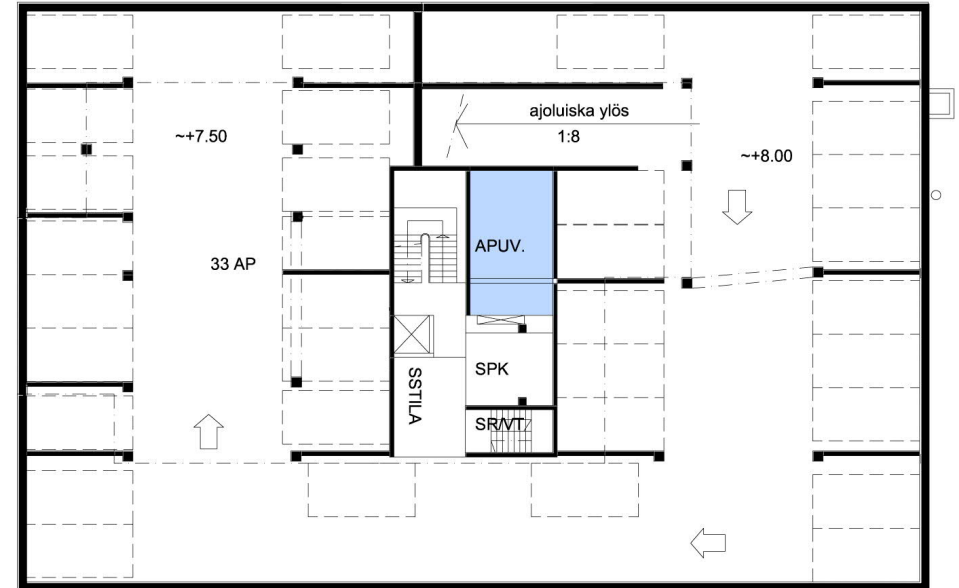


KERROS 3-8 / TYYPIKERROS (ALUSTAVA)

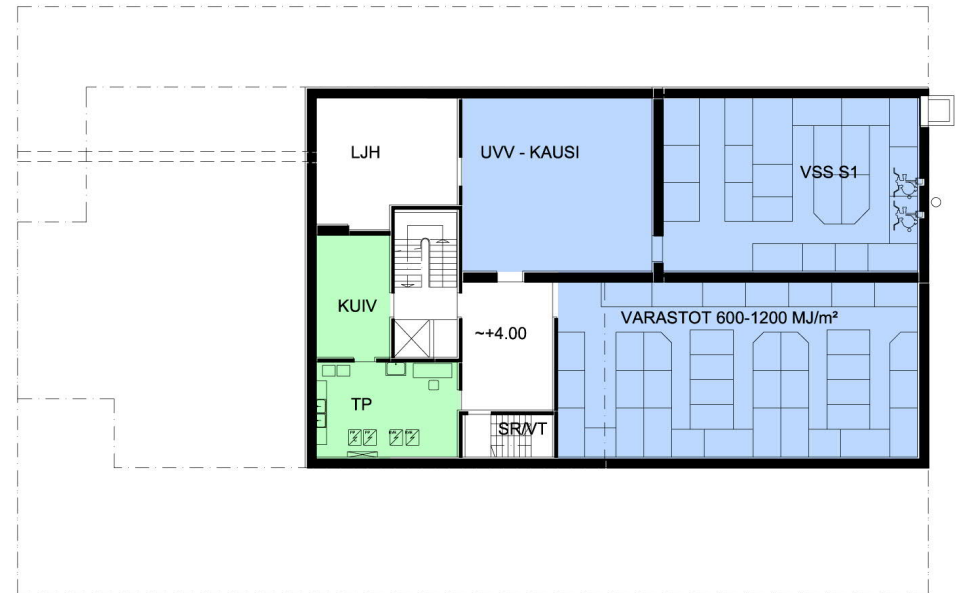
Kerrostasolle sijoittuu 6-8 asuntoa kohteeseen jatkosuunnittelussa määriteltävän tarkemman asuntojakauman mukaan. Perheasuntojen yhteenlaskettu pinta-ala on yli 50 % asuntoalasta. Katujulkisivuun sijoittuvat parvekkeet toteutetaan visuaalisesti rakennusmassaan integroituna.

Asukkaiden yhteistiloja on sijoitettu maantasokerrokseen ja kaksiosainen saunaosasto toiseen kerrokseen. Autopaikoituksen ohella kellaritasoilla on apu- ja varastiloja. Tällä on pyritty säilyttämään maanpäällinen rakennusrunko hoikkana.

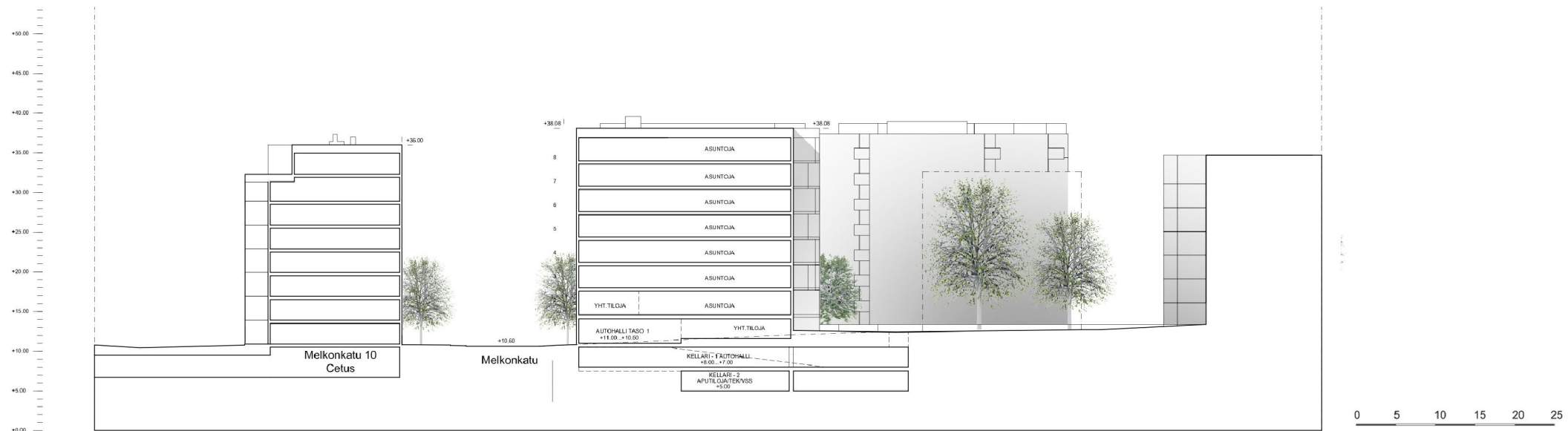
Kellaritasojen savunpoisto toteutetaan koneellisena ja/tai painovoimaisena myöhemmin laadittavien toteutussuunnitelmien mukaan. Asuntojen porrashuoneen savunpoisto järjestetään kattoikkunalla.



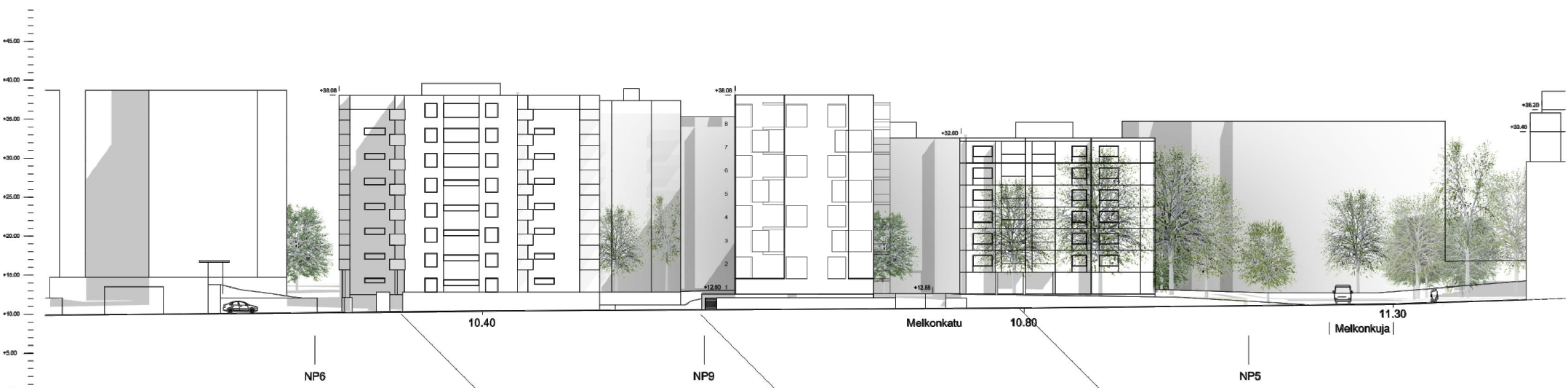
KELLARITASO -1



KELLARITASO -2

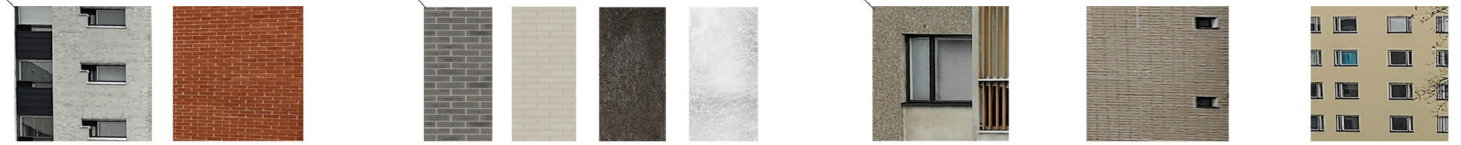


ALUELEIKKAUS / KAAVIO A-A POIKKISUUNTAAN MELKONKATUUN



ALUEJULKISIVU MELKONKADUN SUUNTAAN

Melkonkadun katujulkisivussa kohteen pohjoispuolelle sijoittuu punatiiltä, valkoista slammausta ja graffitin harmaita sävyjä. Etelään siirryttäessä julkisivut ovat hiekan ja ruskean sävyisiä; pesubetonia, tiillilaattaa, rappausta ja valkobetonia.



Täydennysrakentamiskohteen julkisivuihin esitetään käytettäväksi välittävää sävy maailmaa: Puhtaaksi muurattua tiiltä, betonipintaa graafisena tai lasuurivärjättyä.



2186_HAR Melkonkatu 7 Helsinki	Piirustuksen sisältö ALUEJULKISIVUKAAVIO MELKOKADULLE - ALUELEIKKAUS A-A	Mittakaava 1:500	ARK Yhteyshenkilö RAISKI, RAUTIALA	Nro
POOK	ARKKITEHTITOIMISTO, SNETTANSINTIE 15, 02740 ESPOO FINLAND TEL (09) 2486 0066 WWW.POOK.FI			

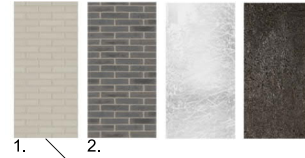
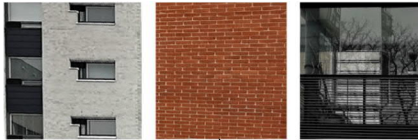
SUUNNITELTU UUDISRAKENTAMINEN
 Asuinrakennuksen pääasiallinen julkisivumateriaali:
 Vaalean hiekanharmaata tiilipintaa likimäärin samansävyisellä saumauksella.

Jalustaosa ja matalat rajaukset katutilaan: Mustan harmaa/musta kiviaines.

Vesikatto: Kattopinnot keskiharmaa kermi tai sirote.

Täydentäviä verhouksia: Mustia/ mustan harmaita täydentäviä käsittelyitä ja läpivärjättyjä levytyksiä julkisivuissa ja sokkelipinnoissa.

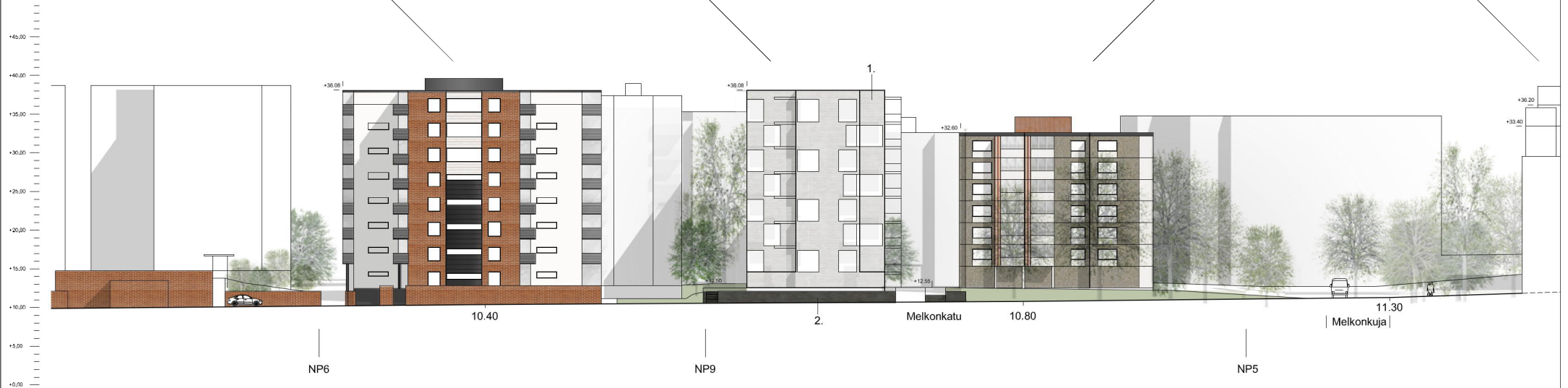
MELKOKATU 9
 Punatiiltä puhtaaksi muurattuna
 Valkoiseksi slammattua tiilipintaa
 Tummanharmaata / mustia tehosteosia



MELKONKATU 7
 Hiekanharmaata pesubetonia
 Vaalean harmaita betoniosia ja
 vaaleen ruskeita tehosteosia.



MELKONKATU 5
 Hiekanharmaa tiili.
 MELKONKATU 3
 Hiekan keltainen rappaus



ALUEJULKISIVU MELKONKADUN SUUNTAAN

0 5 10 15 20 25



2186_HAR
 Melkonkatu 7

POOK

ARKKITEHTITOIMISTO, SNETTANSINTIE 15, 02740 ESPOO FINLAND
 INFO@POOK.FI TEL 044-0347 000 / 044-0346 000 WWW.POOK.FI

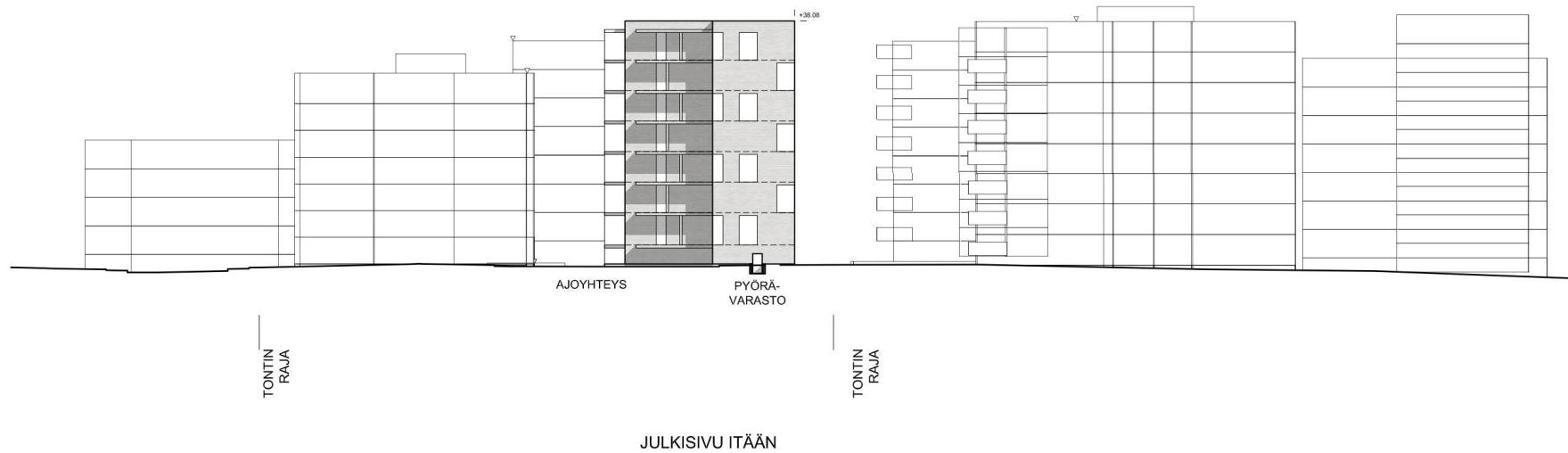
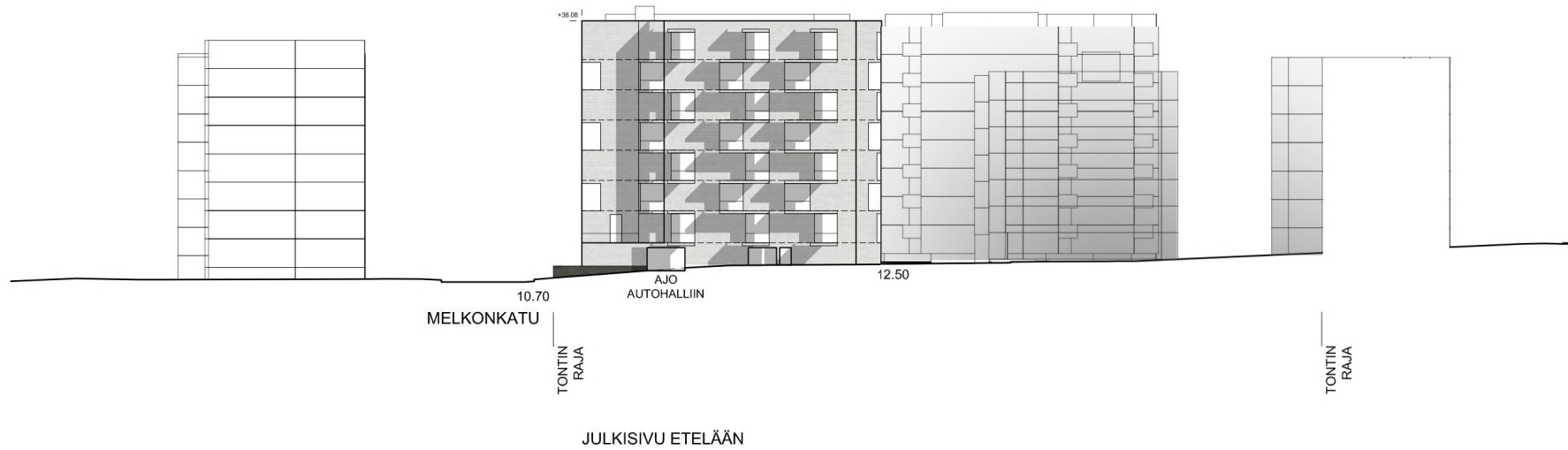
Piirustuksen sisältö
 VÄRITETTY ALUEJULKISIVU - MELKONKATU

Mittakaava
 1:500

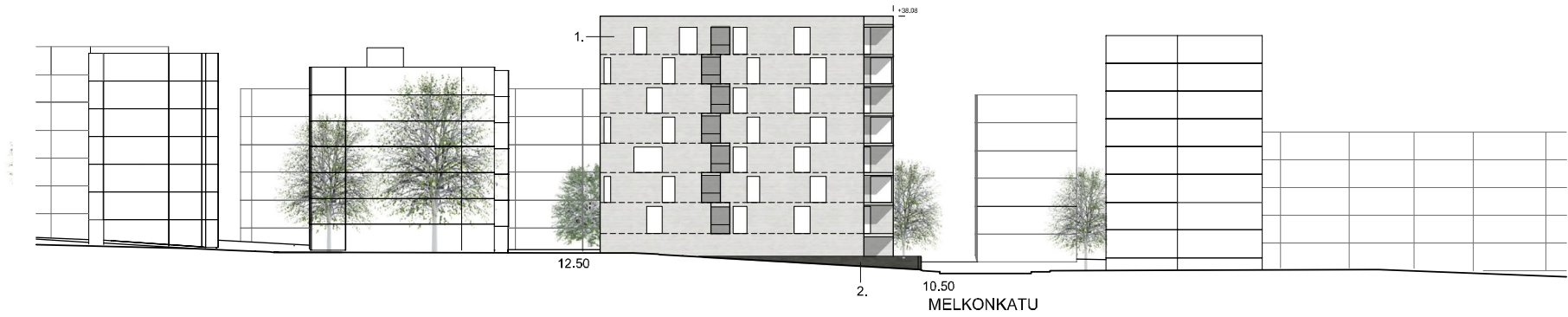
ARK Nro

29.4.2022.

Yhteyshenkilö
 RAISKI, RAUTIALA



2186_HAR Melkonkatu 7	Piirustuksen sisältö ALUEJULKISIVU ETELÄÄN JA ITÄÄN	Mittakaava 1:500	ARK Nro
POOK ARKKITEHTITOIMISTO, SNETTANSINTIE 15, 02740 ESPOO FINLAND INFO@POOK.FI TEL 044-0347 000 / 044-0346 000 WWW.POOK.FI			Yhteyshenkilö RAISKI, RAUTIALA



JULKISIVU POHJOISEEN

<p>2186_HAR Melkonkatu 7</p>	<p>Piirustuksen sisältö ALUEJULKISIVU POHJOISEEN</p>	<p>Mittakaava 1:500</p>	<p>ARK Nro</p>
<p>POOK ARKKITEHTITOIMISTO, SNETTANSINTIE 15, 02740 ESPOO FINLAND INFO@POOK.FI TEL 044-0347 000 / 044-0346 000 WWW.POOK.FI</p>			<p>Yhteyshenkilö RAISKI, RAUTIALA</p>



Näkymä lounaasta



Näkymä luoteesta



Näkymä koillisesta



Näkymä kaakosta



2186_HAR
Melkonkatu 7

Piirustuksen sisältö
HAVAINNEKUVAT

Mittakaava

ARK

Nro

POOK ARKITEHTITOIMISTO, SNETTANSINTIE 15, 02740 ESPOO FINLAND
INFO@POOK.FI TEL 044-0347 000 / 044-0346 000 WWW.POOK.FI

29.4.2022.

Yhteyshenkilöt
RAISKI, RAUTIALA



KATUNÄKYMÄ MELKONKADULTA ETELÄÄN



2186_HAR
Melkonkatu 7

POOK ARKITEHTITOIMISTO, SNETTANSINTIE 15, 02740 ESPOO FINLAND
INFO@POOK.FI TEL 044-0347 000 / 044-0346 000 WWW.POOK.FI

Piirustuksen sisältö | Mittakaava
HAVAINNEKUVAT

ARK Nro

29.4.2022.

Yhteyshenkilö
RAISKI, RAUTIALA



KATUNÄKYMÄ MELKONKADULTA POHJOISEEN



2186_HAR
Melkonkatu 7

Piirustuksen sisältö
HAVAINNEKUVAT

Mittakaava

ARK

Nro

POOK ARKITEHTITOIMISTO, SNETTANSINTIE 15, 02740 ESPOO FINLAND
INFO@POOK.FI TEL 044-0347 000 / 044-0346 000 WWW.POOK.FI

29.4.2022.

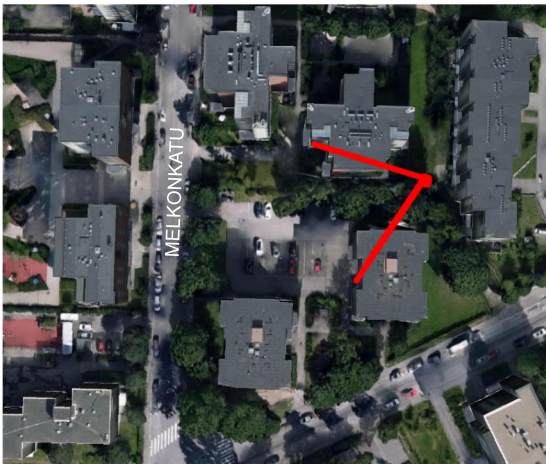
Yhteyshenkilö
RAISKI, RAUTIALA



Havainnekuva, jossa näkyy olevien rakennusten välissä olevaa puustoa, joka säästetään.



Havainnekuva, jossa olevaa puustoa on piilotettu näkymästä havainnollisuuden vuoksi.





2186_HAR
Melkonkatu 7

Piirustuksen sisältö
HAVAINNEKUVAT

Mittakaava

ARK Nro

POOK ARKKITEHTITOIMISTO, SNETTANSINTIE 15, 02740 ESPOO FINLAND
TEL (09) 2486 0066 WWW.POOK.FI

Yhteyshenkilö
RAISKI, RAUTIALA



YLLÄ KATUNÄKYMÄ MELKONKADULTA POHJOISEEN





YLLÄ KATUNÄKYMÄT MELKONKADULTA ETELÄÄN



2186_HAR
Melkonkatu 7

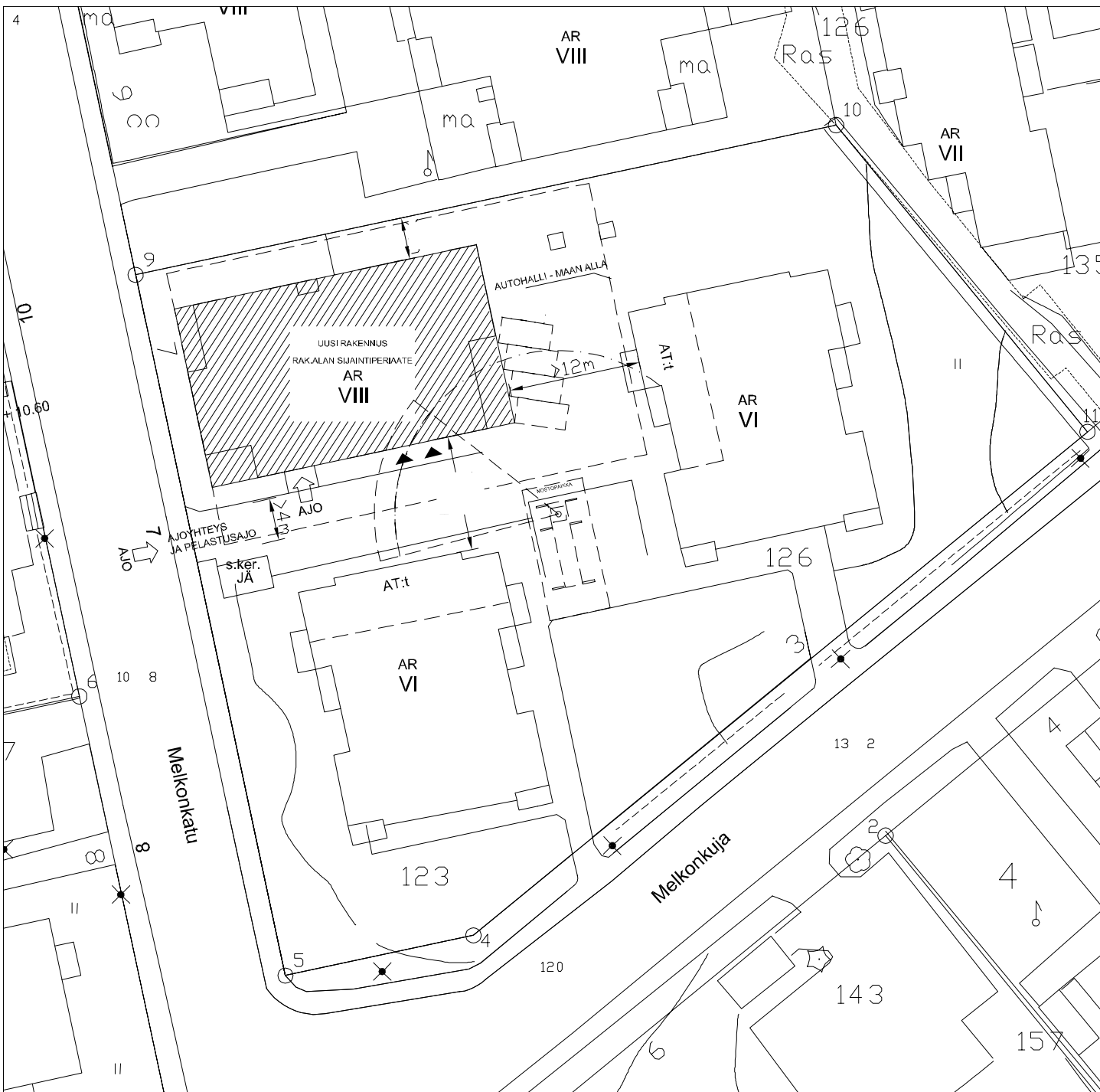
Piirustuksen sisältö
HAVAINNEKUVAT

Mittakaava

ARK Nro

POOK ARKKITEHTITOIMISTO, SNETTANSINTIE 15, 02740 ESPOO FINLAND
TEL (09) 2486 0066 WWW.POOK.FI

Yhteyshenkilö
RAISKI, RAUTIALA



PELASTUSKAAVIO / VIITESUUNNITELMA

MELKONKATU 7 HELSINKI | TÄYDENNYSRAKENTAMINEN

Piirroksessa on esitetty suunnitellun uudisrakennuksen viitesuunnitelman muoto. Suunniteltu kerrosluku on kahdeksan pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosta. Rakenteellinen pysäköinti ja aputiloja sijoittuu maan alle.

Pelastuskaavio perustuu pihalle piirroksen mukaisesti (likimääräinen) sijoitettaviin nostopaikkoihin, joista ulotetaan olevien rakennusten ja parvekkeille tai avattaville ikkunoille. Uudisrakennuksen osalta varatiet toteutetaan omatoimisena parvekkeiden varatieluukkuihin perustuvana. Tontilla olevien nykyisten rakennusten varatiet perustuvat toistaiseksi nostopaikkoihin.

Sammutusjärjestelyt: Autohalliin ja kellarin sammutusreitti ajoaukosta ja erillisestä kellaritasoille johtavasta toisesta porrashuoneesta. Halli ja kellarin varustetaan tarvittavin savunpoistokattoikkunoin ja/tai koneellisella poistolla.

2186_HAR
Melkonkatu 7 Helsinki

Piirustuksen sisältö Mittakaava
PELASTUSKAAVIO (alustava) 1:400

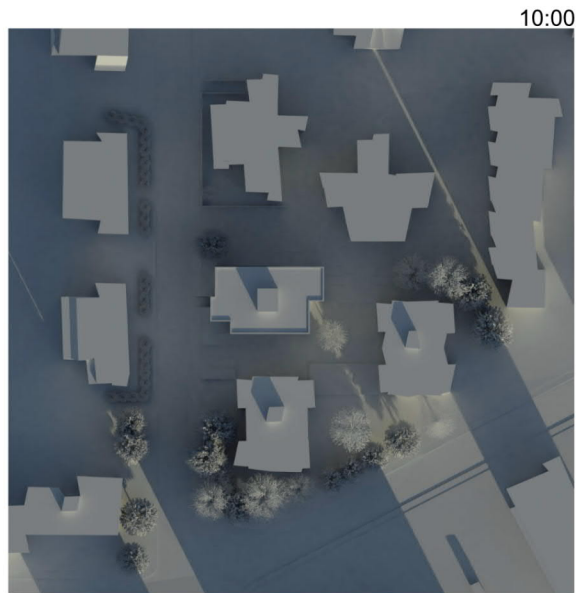
ARK Nro
001

POOK ARKITEHTITOIMISTO, SNETTANSINTIE 15, 02740 ESPOO FINLAND
TEL (09) 2486 0066 WWW.POOK.FI

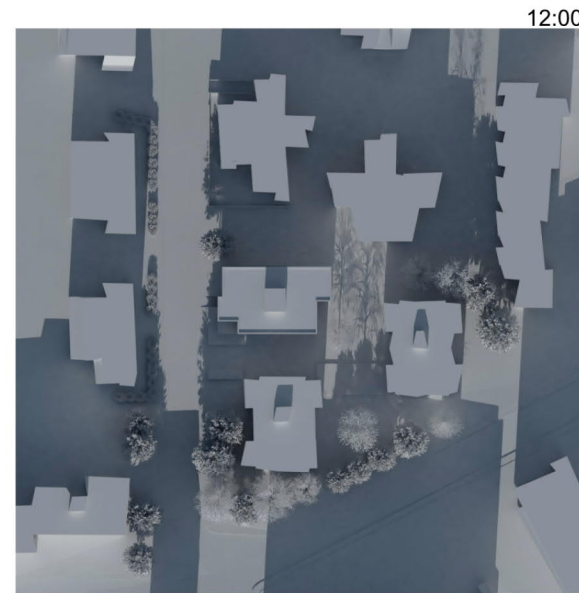
Yhteyshenkilö
Pentti Ralski, SAFA ARK832 / 2.5.2022



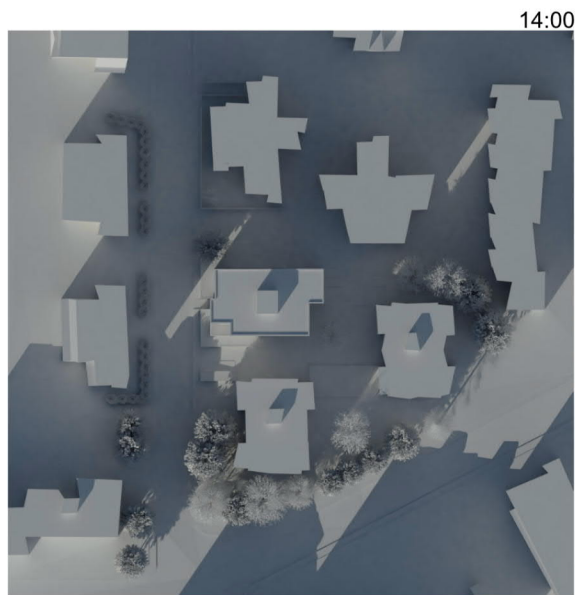
08:00



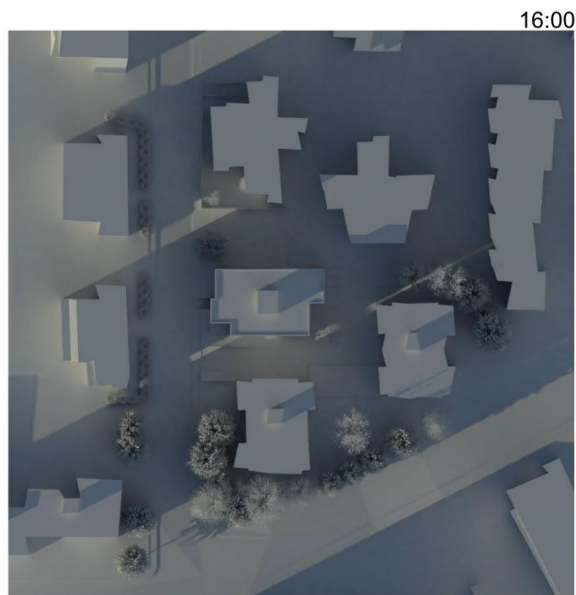
10:00



12:00



14:00



16:00



18:00

HELMIKUU

20.2.2022



2186_HAR
Melkonkatu 7

Piirustuksen sisältö
AURINKOISUUSTARKASTELU

Mittakaava

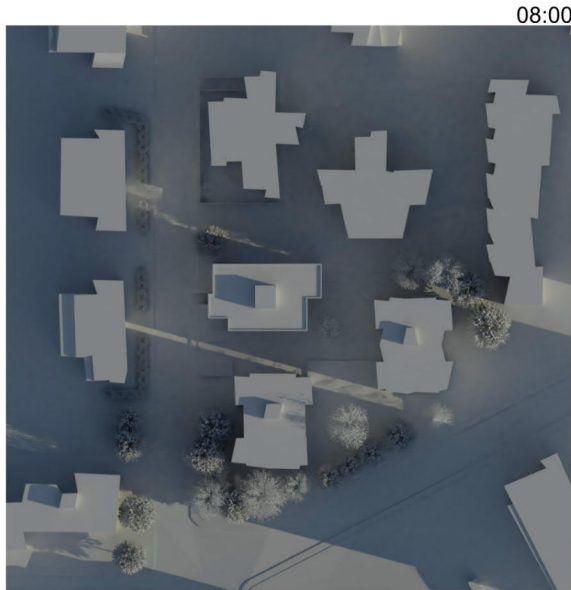
ARK

Nro

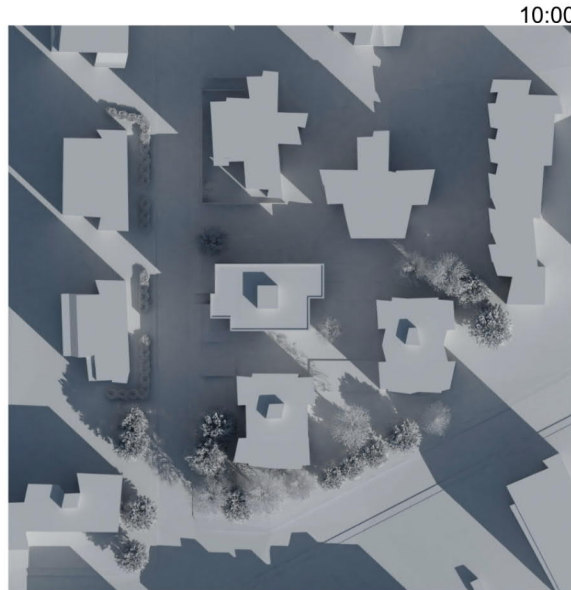
POOK ARKKITEHTITOIMISTO, SNETTANSINTIE 15, 02740 ESPOO FINLAND
INFO@POOK.FI TEL 044-0347 000 / 044-0346 000 WWW.POOK.FI

31.1.2022

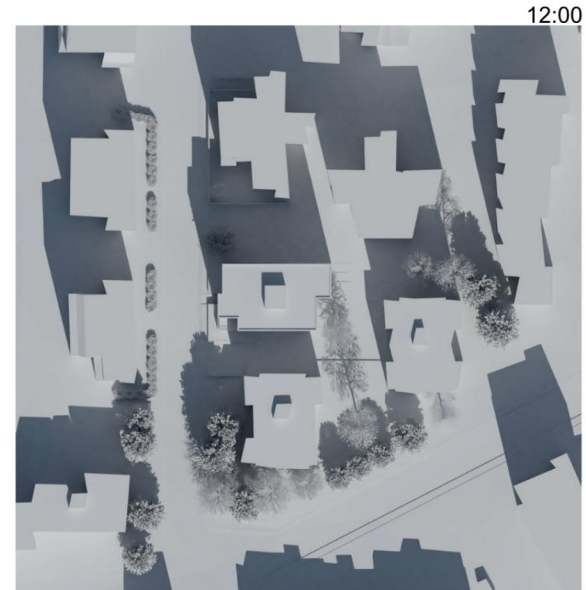
Yhteyshenkilö
RAISKI, RAUTIALA



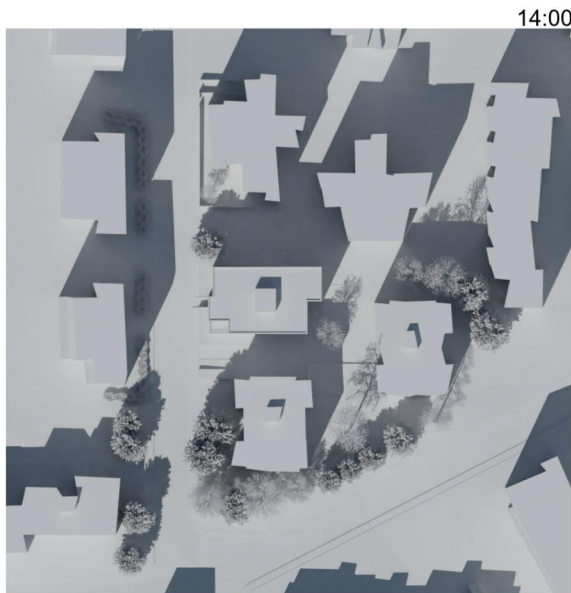
08:00



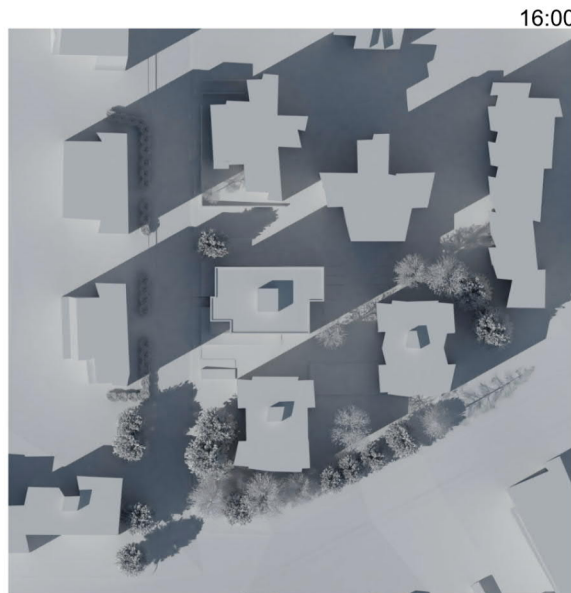
10:00



12:00



14:00



16:00



18:00

HUHTIKUU

20.4.2022



2186_HAR
Melkonkatu 7

Piirustuksen sisältö
AURINKOISUUSTARKASTELU

Mittakaava

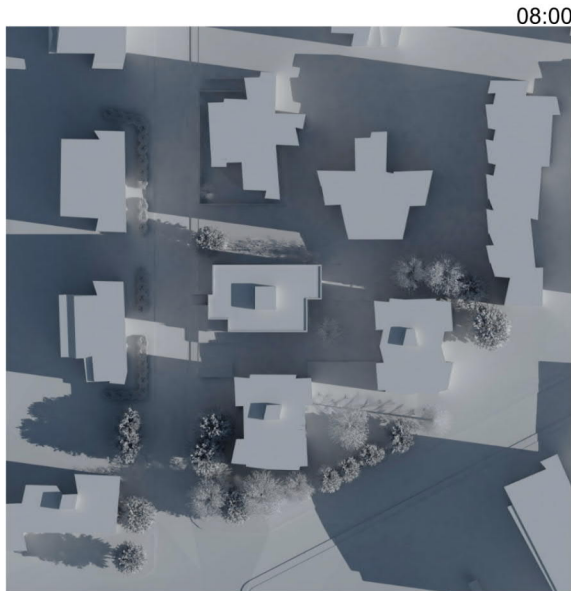
ARK

Nro

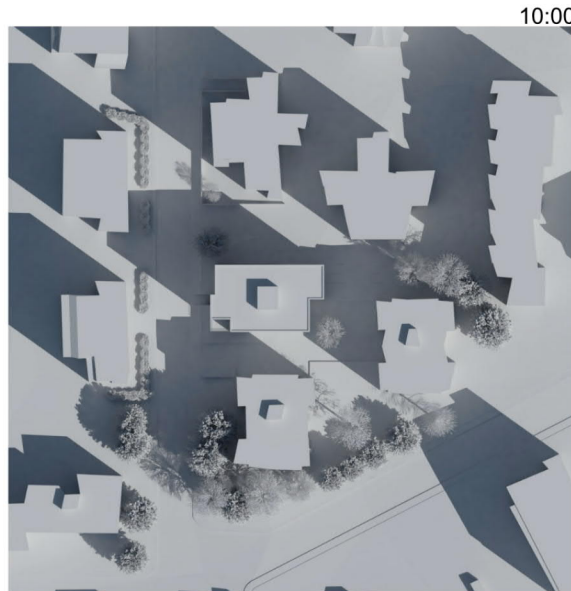
POOK ARKKITEHTITOIMISTO, SNETTANSINTIE 15, 02740 ESPOO FINLAND
INFO@POOK.FI TEL 044-0347 000 / 044-0346 000 WWW.POOK.FI

31.1.2022

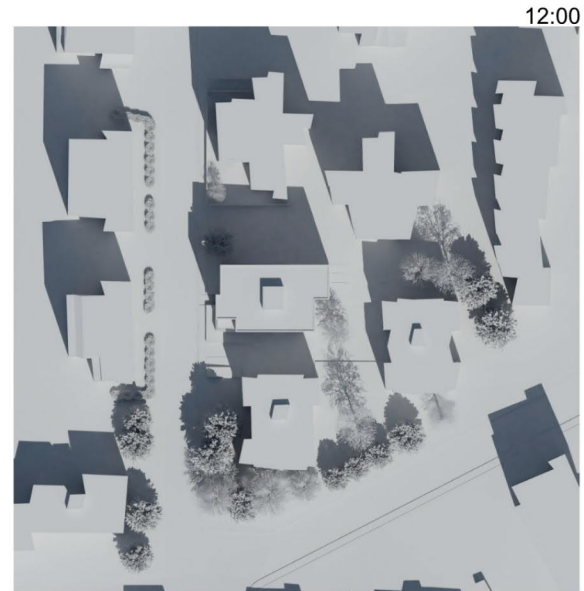
Yhteyshenkilö
RAISKI, RAUTIALA



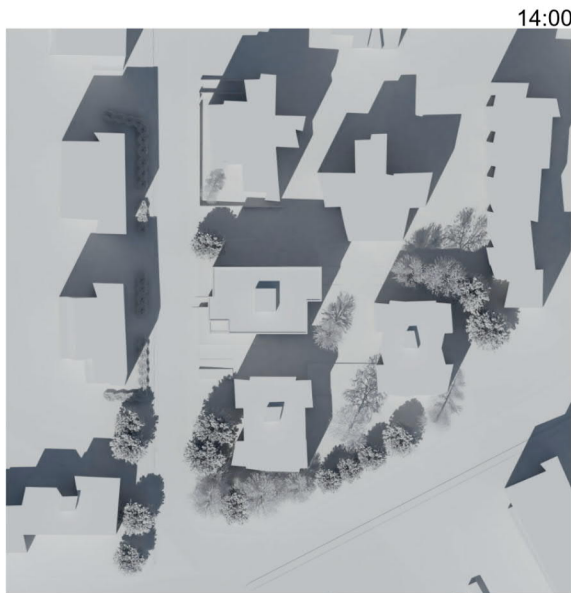
08:00



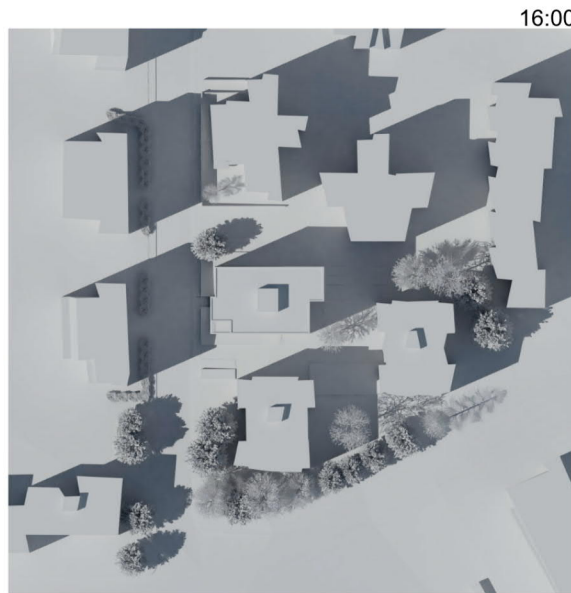
10:00



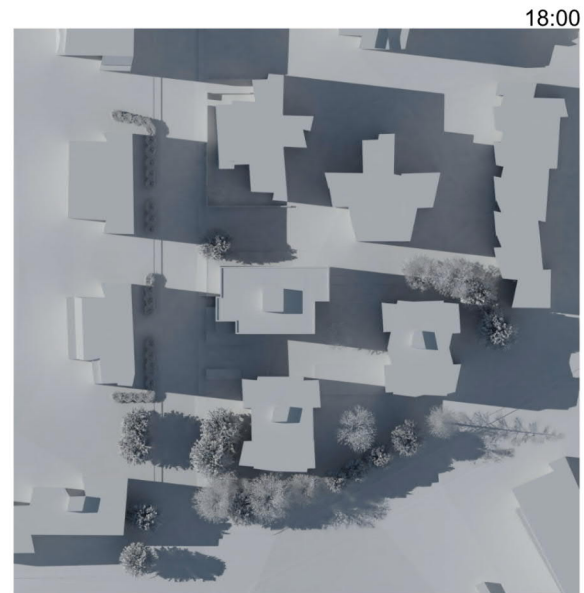
12:00



14:00



16:00



18:00

KESÄKUU

20.6.2022



2186_HAR
Melkonkatu 7

Piirustuksen sisältö
AURINKOISUUSTARKASTELU

Mittakaava

ARK

Nro

POOK ARKKITEHTITOIMISTO, SNETTANSINTIE 15, 02740 ESPOO FINLAND
INFO@POOK.FI TEL 044-0347 000 / 044-0346 000 WWW.POOK.FI

31.1.2022

Yhteyshenkilö
RAISKI, RAUTIALA



- KASVILLISUUS
- OLEVA LEHTIPUU
 - ISTUTETTAVA LEHTIPUU
 - ISTUTETTAVA KORISTEPUU
 - ISTUTETTAVA KÖYNNÖS
 - ISTUTETTAVA KESKIKORKEA PENSAS
 - ISTUTETTAVA MAANPEITEPENSAS
 - ISTUTETTAVA HEINÄ- / PERENNAISTUTUS
 - NURMI
 - PINNOITTEET
 - BETONOKIVEYS / MAATIILI, ERIKOISLADONTA
 - ASFALTTI
 - TURVAHAKE / TURVASORA
 - PUUTERRASSI
 - KIVIKKO
 - RAKENTEET
 - MUURI KANSIALUEELLA
 - RAPATTU MUURI
 - REUNATUKI, METALLIA
 - PERGOLA

- Pihasuunnittelun tavoitteena on sovittaa uudisrakennuksen ja nykyisten 1970-luvun rakennusten piha-alueet toimivaksi korttelipihaiksi, säästäten pihan nykyistä täysikasvuista, arvokasta puustoa, mm. vaahteroita.
- Uudisrakennuksen ja vanhojen rakennusten välin jäävässä pihatilassa on paljon toiminnallisia tilavaroja, mm. vanhojen rakennusten autotallien peruutustilat, pelastusajon vaatimat tilavaraukset kääntösäteineen, sisäänajo tulevaan pysäköintihalliin, muutama pysäköintipaikka sekä ajoväylät. Tilavarauksen vuoksi uudisrakennuksen ja vanhojen talojen väliin vaaditaan laaja avoin tila - sisäänntuloaukio - jota jäsennetään istutussarekeilla ja erikoiskiveyksellä.
- Hulevesiä ohjataan kallistuksiin pääosin viheralueille, joista ne imeytyvät kasvukerrokseen. Lisäksi tontin hulevesiä viivytetään/imeytetään maanalaisissa hulevesikaseteissa.

MELKONKATU 7, HELSINKI

PIHASUUNNITELMA
ALUSTAVA LUONNOS
29.9.2022

MAISEMA-ARKKITEHTITOIMISTO KOKOMA
Työpajankatu 2 C 5b, 00580 Helsinki
puhelin +358 405643566
niina.strengell@kokomatoinisto.fi

1:400

Tuloskortti

Päivämäärä
10.5.2022

Täyttäjän nimi
Niina Strengell / Maisema-arkkitehtitoimisto Kokoma
Kohteen nimi (osoite)
Melkonkatu 7

Korttelinumero
31136
Tonttinumero
1

Viherkertoimen laskelma

Viherkerroin	1,04
Tavoitetaso	0,90

Hulevesimäärä m ³	
28,1	
Valuma kerroin C	Mahdollisuus viivyttämiseen ulkopuolella
0,6	Ei
Viivytystilavuustarve tontilla m ³	
28,1	
Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m ³	Jää viivyttämättä m ³
31,0	0,0
Läpäisemättömän pinnan osuus	
57 %	

Suunnitelmaan sisällytetyt elementit

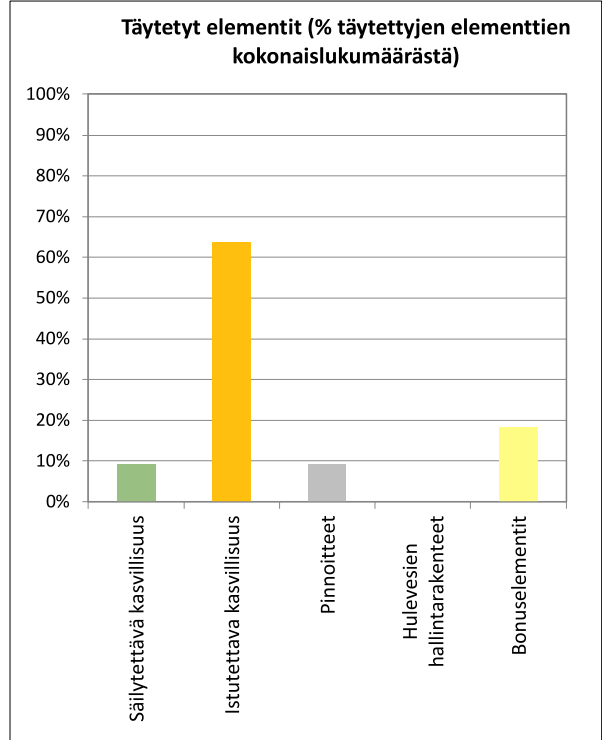
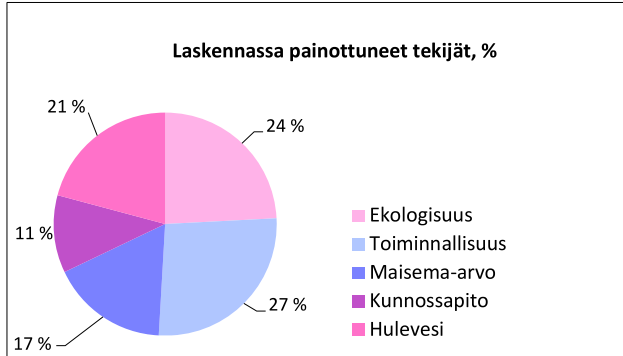
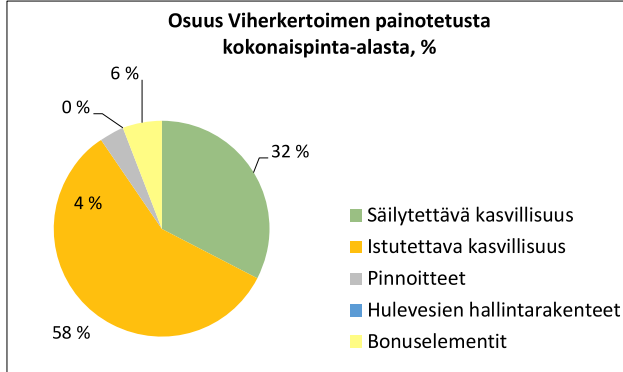
Elementtityyppi	Elementtejä täytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus	1	5
Istutettava kasvillisuus	7	10
Pinnoitteet	1	2
Hulevesien hallintarakenteet	ei elementtiä!	9
Bonuselementit	2	12
Yhteensä	11	38

Täyttäjän kommentit:

Kansialueella olevia terasseja ei ole sisällytetty laskentaan puoliläpäisevinä pintoina. Hulevesiä ohjataan kallistuksin pääosin viheralueille, joista ne imeytyvät kasvukerrokseen.

Lisäksi tontin hulevesiä viivytetään tai imeytetään maanalaisissa hulevesikaseteissa. Viivytytys- ja imeytysrakenteiden periaate, sijainti ja purkupaikka tarkentuvat suunnittelun edetessä.

Huomioitavat asiat:





Havainnekuva lounaasta.

KOY Melkonkatu 22

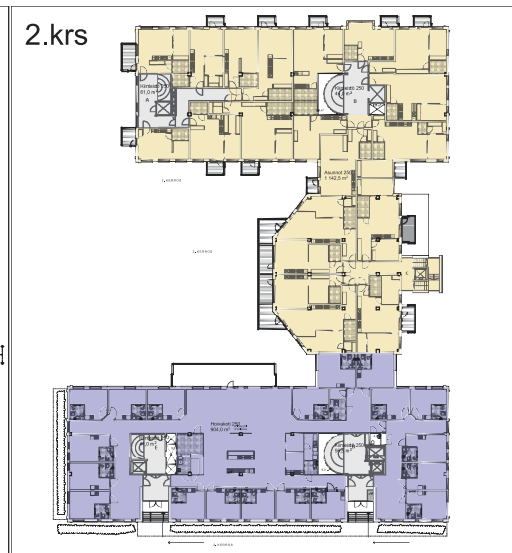
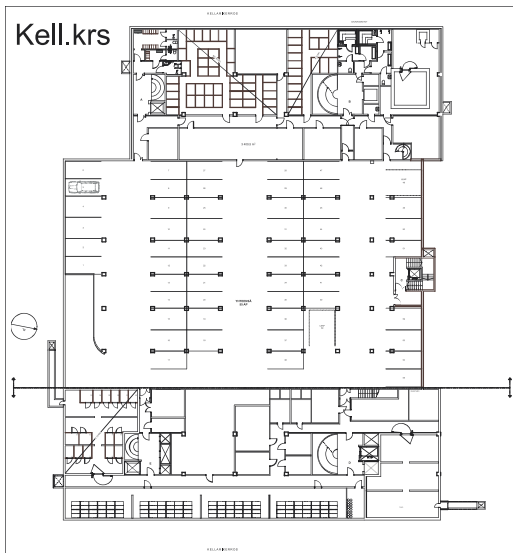
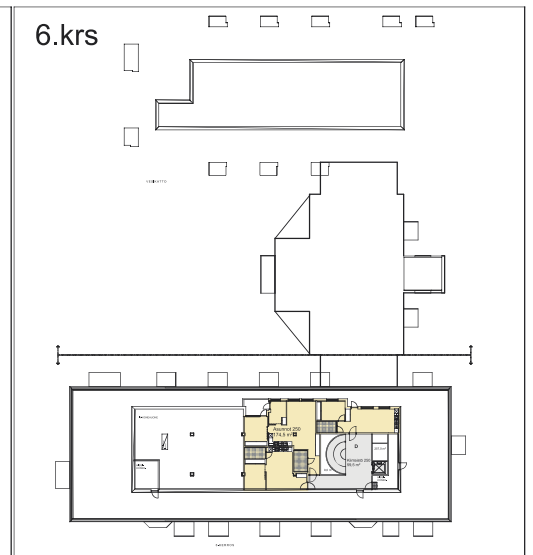
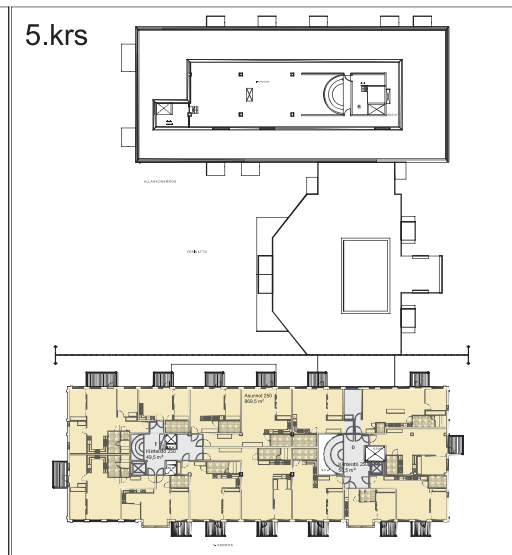
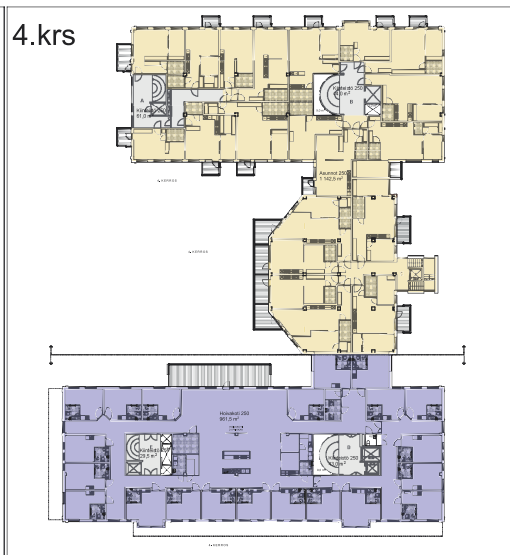
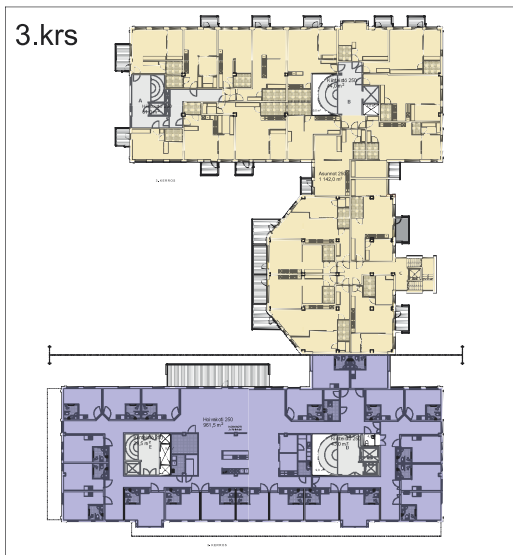
MELKONKATU 22



Näkymä Itälahdenkadulta



Näkymä Melkonkadulta



MAANPÄÄLLISET TILAT JOITA EI OLE LASKETTU KERROSALAAN

As. aputilat 128 m²

MUUT EI KERROSALAAN LASKETUT TILAT

Muut

- Asunnot
- Liiketilat
- Kiinteistö
- Päiväkoti
- Hoivakoti

Käyttäjä	Sijoituskorros	Kerrosala 250
Asunnot		
1.KERROS		270,4
2.KERROS		1 143,0
3.KERROS		1 142,4
4.KERROS		1 143,0
5.KERROS		870,5
6.KERROS		174,3
		4 743,6 m²
Hoivakoti		
1.KERROS		362,0
2.KERROS		903,9
3.KERROS		961,6
4.KERROS		961,6
		3 189,1 m²
Kiinteistö		
1.KERROS		235,9
2.KERROS		207,5
3.KERROS		179,0
4.KERROS		179,0
5.KERROS		108,5
6.KERROS		59,3
		969,2 m²
Liiketilat		
1.KERROS		375,2
		375,2 m²
Päiväkoti		
1.KERROS		496,2
		496,2 m²
YHTEENSÄ		9 773,3 m²

Kaupunki Helsinki	Kaupunginosa/Kylä 31	Kortteli/Tila 31131	Tontti 4
Rakennuskohde Melkonkatu 22	Rakennustoimenpide MUUTOS	Piirustuslaji Luonnos	
Piirustuksen sisältö Kerrosalat 250			Mittakaava
 ARKHITEHTITOIMISTO MIKA PAIVARINNE OY KEILARANTA 1, 02150 ESPOO, FINLAND TEL 050-370 4470 e-mail: etunimi.sukunimi@paivarinne.com, www.paivarinne.com			PVM 6.9.2017



JS1

Pohjoiseen

1:200



JS2

Itään

1:200



JS3

Etelään

1:200



JS4

Länteen

1:200



JS5

Itään sisäpihalta

1:200



JS8

Länteen sisäpihalta

1:200

Pinta:	Tuote/väri:
1. Tiili, punainen	nykyinen
2. Betoni, käsittelemätön	nykyinen
3. Julkisivulevy, valkoinen	Cembrit Solid, S 212
4. Julkisivulevy, tumman harmaa	Cembrit Solid, S 101
5. Alumiini, harmaa	Tikkula, RAL 7045
6. Teräs, harmaa	Ruukki, RR22
7a. Lasi, kirkas	
7b. Lasi, opeaji	
8. Poimulevy, tumman harmaa	Ruukki, RR23
9. Julkisivulevy, murettu beige	Cembrit Solid, S 515
10. Julkisivulevy, murettu kellainen	Cembrit Solid, S 525
11. Konesaumattu pelti	Ruukki, RR22

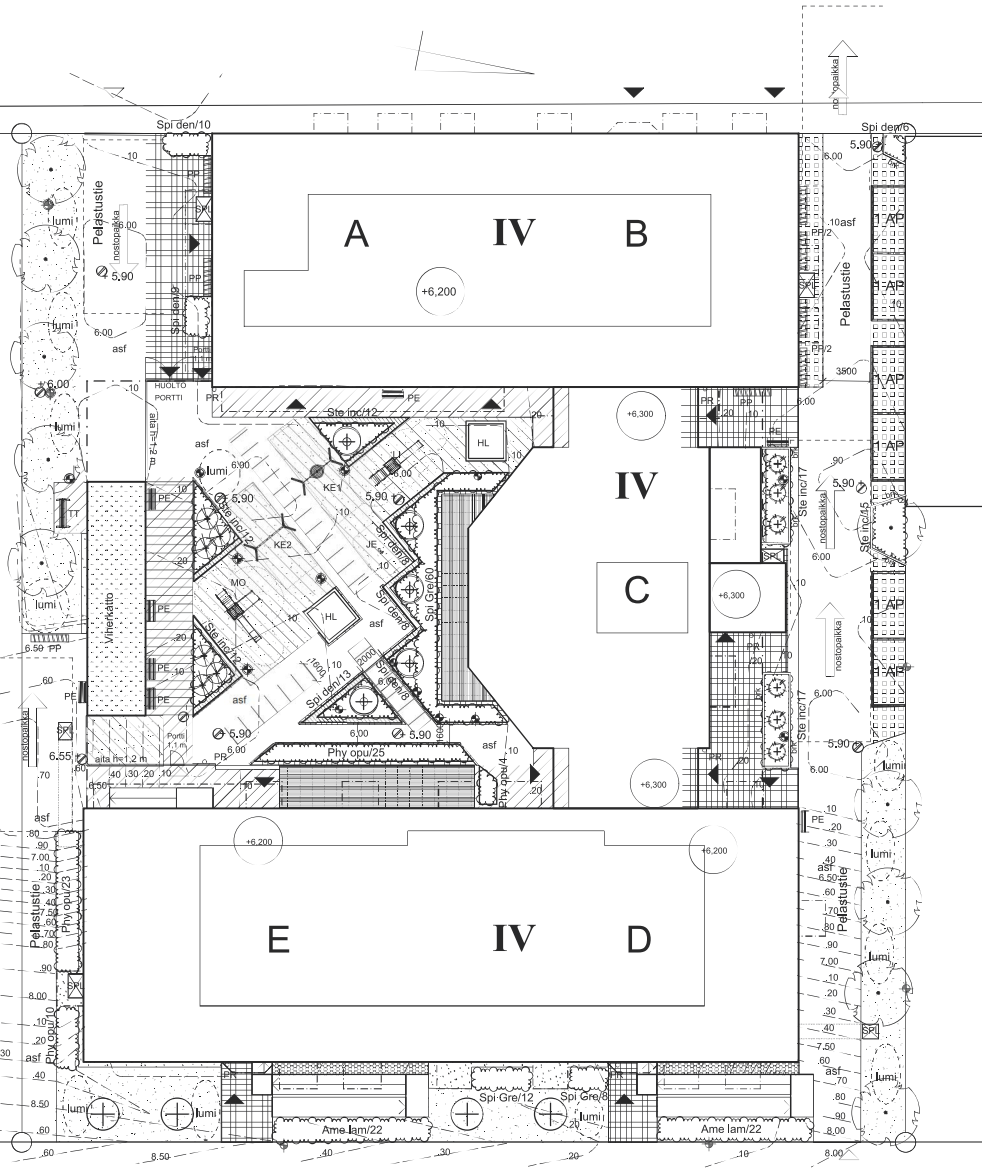
R.A.M. 1

RAKENNUSAIKAISET MUUTOKSET (R.A.M.):

- 1 Lisätty julkisivumateriaali 11, konesaumattu pelti.

01	R.A.M. kuvat	8.5.2019	
Revisio		J.Hannula	
Kuusi/14	Kortti/14	Tontti/Rtko	Viranomaisen arvioinninmerkintä varten
1	31	4	
Rakennuksen numero/Rakennusten numerot/Rakennus/Rak./Lumukset	Tasokoordinaattijärjestelmä / Korkeusjärjestelmä		
	GK25 / NZ2000		
Rakennusvaihe	Pinnat		
MUUTOS	PÄÄPIIRUSTUS (R.A.M.)		
Rakennusvaiheen nimi ja osoite	Pinnustuksen sisältö		
Tuottille- ja asuinrakennukset Melkonkatu 22	1:200		
Melkonkatu 22 / Iislanderinkatu 21	Väritetty julkisivut		
00210 Helsinki			
Suunnittelijan nimi, sähköpostiosoite ja päiväys	Suunnittelija	Työnnumero	Piirustusnumero
ARKKITEHTITOIMISTO MIKA PÄIVÄRINNE OY	ARK	4517	Liite 2
Kuusi/14, 10190 Helsinki, Finland	Arkkitehti SAFA	Muutos	
07.05.2019	Tiedosto: Melkonkatu_Nivisalsuomi.juh		

ITÄLAHDENTIE



MELKONKATU

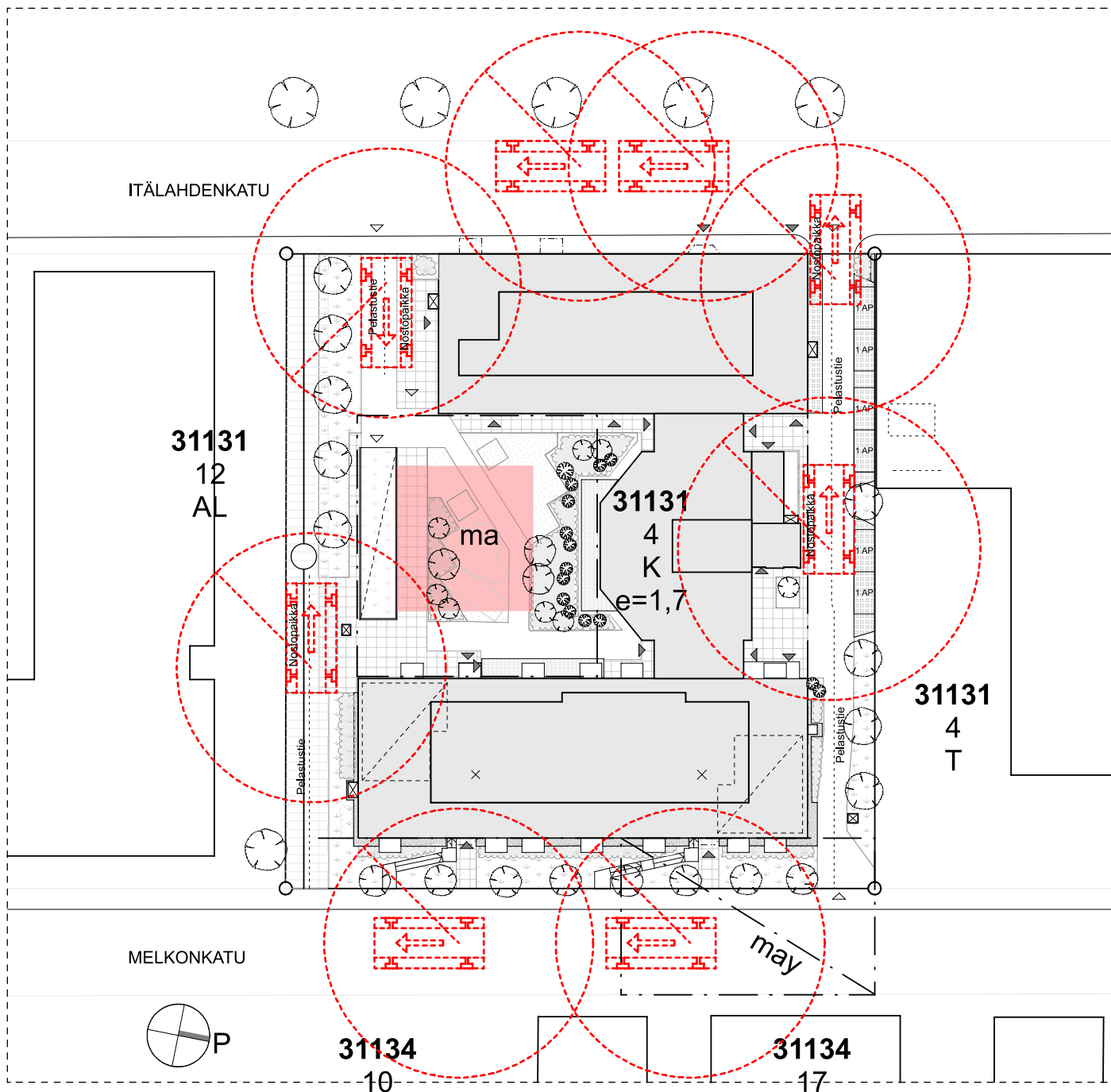
ISTUTUKSET	Tieteellinen nimi	suomalainen nimi	taimikoko	kpl
Puu:				
	<i>Picea glauca</i> 'Conica'	kartiokalkokruusi	50 - 60	6
	<i>Sorbus aucuparia</i> 'Edulis'	makeapihlaja	6 - 8	4
	<i>Sorbus aucuparia</i> 'Granařana'	makeapihlaja	4 - 6	5
	<i>Thuja occidentalis</i> 'Brabant'	kartiokuva	100 - 120	6
Pensaat:				
	<i>Araucaria araucaria</i>	rustoimpilijaja	50 - 70	44
	<i>Phytolacca</i>	purppuraheisangervo	50 - 70	62
	<i>Stephanandra</i>	seppelvarpu	20 - 40	85
	<i>Spiraea densiflora</i>	rimmenagervo	30 - 50	62
	<i>Spiraea 'Grefsheim'</i>	norjanagervo	50 - 70	80
PINNOITTEET JA RAKENTEET				
	Asfaltti			
	Betonikiveys, hammaa, tilidatonta, 138 x 278 x 80 mm			
	Betonilaatu: 400 x 400 x 50, hammaa			
	Betonikiveys, G4/Rivki, hammaa, numisaumaus, 140 x 140 x 80 mm (Rustus Oy)			
	Kentäkiveys, mukulakivi, Ø 100 - 200			
	Kivulitika			
	Nauri			
	Hiekkakonkumi + turve-olista, vihreä			
	Puutaso, leikkukuusi			
	Reunakivi, upotettava betonireunakivi, näkyvä h=120 mm			
	Sainariveusoppeli			
	Aita, esim. Legi R Fit antraalihilhamaa, RAL 7016, korkeus 1,20 m			
	Huolto- ja käyntiportit, esim. Legi R Fit antraalihilhamaa, RAL 7016, korkeus 1,20m.			
	Käyntiportti leveys 1,1 m, portin "lapeus", Huoltoportti 3,6 m leveä, lehdet 1,8 m, portteihin tuulirvat ja lukko, Aidan ja portin alareunasta max. 10 cm rako maanpintaan.			
	Tukimauri yläreuna +6.40, laturitaso 400 mm syvä, käsittelemätön lehtikuusi			
	Tasemerkintämaali, räsymattoräätöily, värinä julkisivun ja leikkikalusteiden värit			
	Vierhakatko, maksaruuhomatto			
VARUSTEET				
Merkintä Valmistaja ja malli				
HL	Hiekkajastikko, hiekkajastikko istuintevyillä, 3x3 m 090302HL, Finture Oy			2
JE	Jousestin, banaanin, 10010500, punainen, Finture Oy			1
KE1	Limuspesienä, 083893, Finture Oy			1
KE2	Keinu, 083892 + kumilautastun 084104 (2kpl), Finture Oy			1
LI	Liukumäki, Eve - liukumäki, 100LM2075, Finture Oy			1
MO	Liukumäki + kiipeilyteline, Harry -leikkikeskus, 100LM214, Finture Oy			1
LT	Lipputanko, 12 m varusteinen + lippu (esim. Flagmore Oy)			1
PE	Penkki, 070251, teriösoat hammaa, puuosat oksakka, kintseä asennus, Finture Oy			8
PP	Pölkkyöstöline, 04012003, hammaa, 5-pakkaa, Finture Oy			7
PR	Piharokkari, 054030G, 30, hammaa, Finture Oy			1
TT	Tomutusteline, 020101P, kuumasinkity, kintseä asennus, Finture Oy			7
	Pykälävalaisin			
	Pöytävalaisin			
HUOM! Leikkivälit on kansasennus perustuksiin. Finture Oy:n leikkiväliteissä väri "Kevät"				
KATTO- JA PINTAVESIEN KÄSITTELY				
	Kattovedet viemärisään kapungin verkkoon.			
	Sadevesikaivo, vedet viemärisään kapungin verkkoon.			
	Hulevesien viivytys viivytävillä kaavoilla ja viivytävillä putkilla.			
	-6.00 Tasausviiva + korkeus			

LP-091-2017-08767

KAUPUNKI / K. OSA	KORTTELI / TILA	TONTTI / RNO	RAKENNUSLUVAN TUNNUS
31	31131	4	
RAKENNUSTOIMENPIDE MUUTOS			PIRUSTUSLAJI
			JUOKS. NO
RAKENNUSKOHTIEN NIMI JA OSOITE			PIRUSTUKSEN SISÄLTÖ
AS OY / KIINT. OY MELKONKATU 22 HELSINKI			MITTAKAAVAT
			PINTAVESISUUNNITELMA
			PHASUUNNITELMA
			1 : 200
			1 : 200
Kirkkonummi 18.1.2018			

Aarit Pihasuunnittelu
Anne Pohjatalo
anne.pohjatalo@aarit.net
puh. 0400 - 245 295

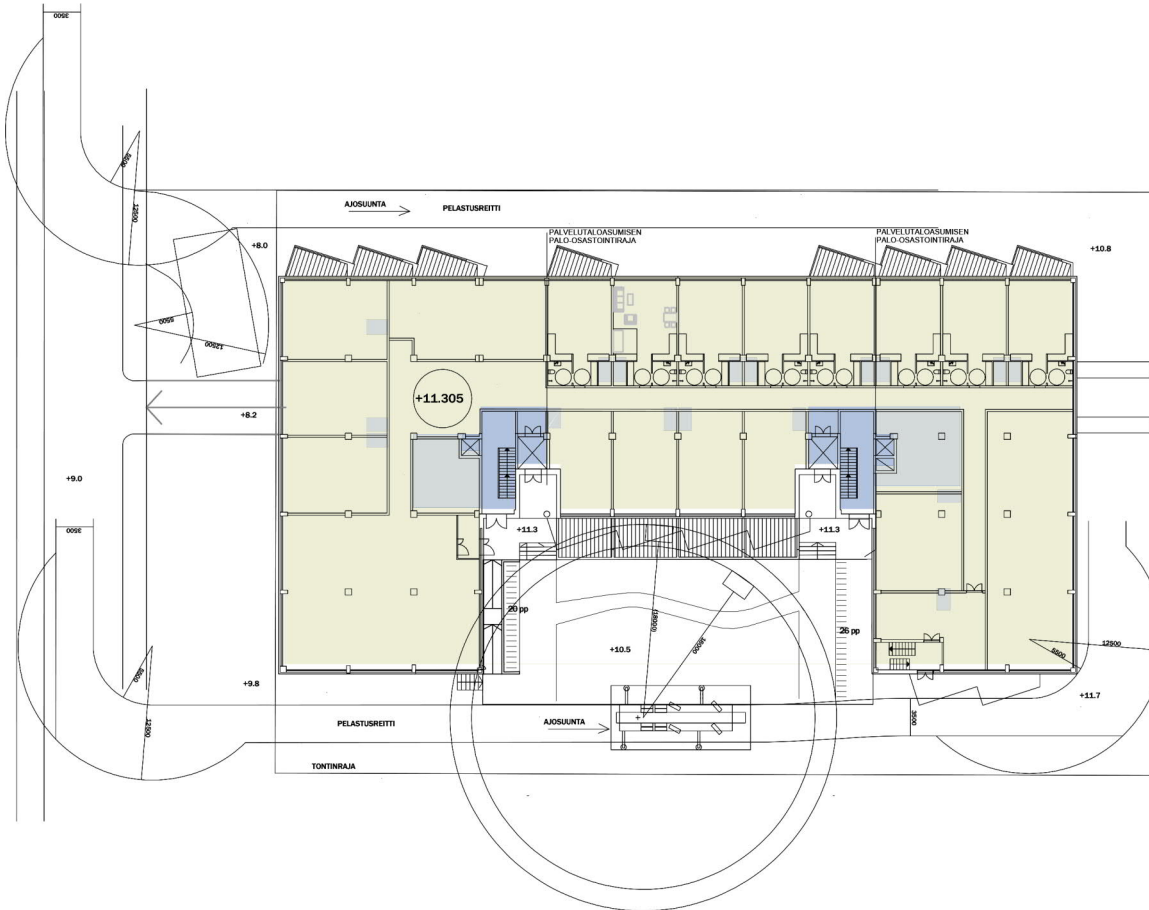
Anne Pohjatalo, Hortonomi (AMK)



Kaupunki Helsinki	Kaupunginosa/Kylä 31	Kortteli/Tila 31131	Tontti 4
Rakennuskohde Toimitila- ja asuinrakennukset Melkonkatu 22/Itälahdenkatu 21	Rakennustoimenpide MUUTOS	Piirustustaji Kaavio	
Piirustuksen sisältö Pelastuskaavio			Mittakaava 1:500
		PVM 11.11.2021	
KEILARANTA 1, 02150 ESPOO, FINLAND e-mail: etunimi.sukunimi@paivarinne.com,			







1. KERROS

palveluasuminen	1 920 kem ²
porrashuone	109 kem ²
aputilat	140 kem ²
yhteensä	2 029 kem²

SÄÄDÖKSET

AUTOPAIKKA

1ap/135kem² asuinkerrostalo

1ap/ 320kem² hoivalaitos

1ap/1000kem² vieraspaikka

Yhteiskäyttöautopaikasta saa vähentää 5 autopaikkaa kuitenkin enintään 10% asemakaavamääräyksen mukaisesta autopaikkojen vähimmäismäärästä.

PYÖRÄPAIKAT

1pp/30kem², vähintään 75% sijoitettava rakennuksiin vieras 1pp/ 1000kem² ulko-ovien läheisyyteen.

ALAT

Max kerrosala : Tontti (4498) x 1.9 = 8 546 kem²

Nykyinen kerrosala kaavassa : 10 300 kem²

LASKELMAT

KERROSALA JA AUTOPAIKKATARVE

- Palveluasuminen	3 774 kem ²	-->	12 ap + 126 pp
- Asuminen	6 361 kem ²	-->	47 ap + 212 pp
- Vieraspaikat		-->	10 ap + 10 pp
- Yhteensä	10 135 kem ²		69 ap + 348 pp
- Aputilat	897 kem ²		

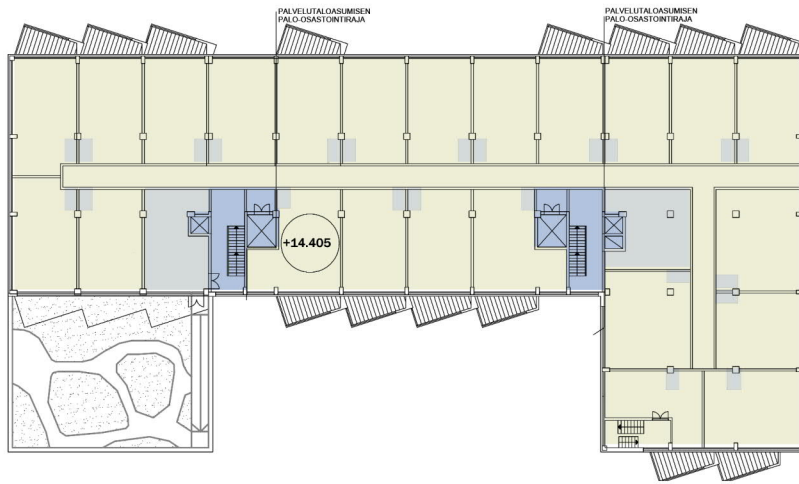
MUUT TILAT

- Kellari yhteensä	2 830 brm ²
* vanha osa	2 193 brm ²
* uusi osa	637 brm ²
- Väestönsuoja	285 brm ²
* huoneistoala	235 hm ²

AUTO- JA PYÖRÄPAIKAT

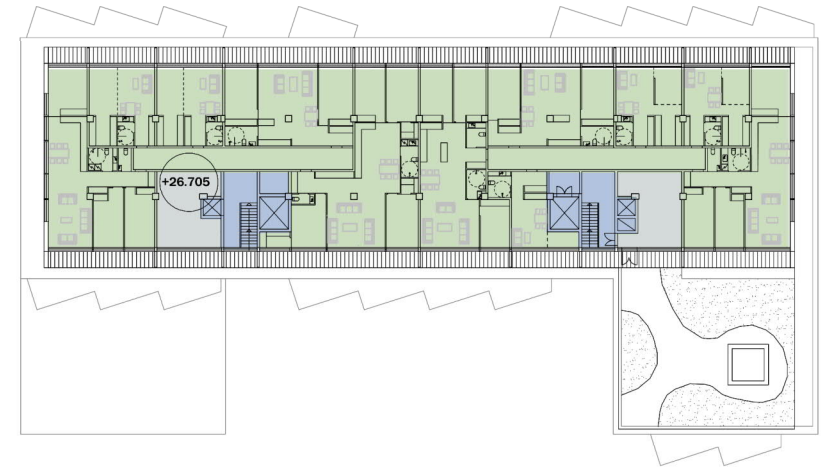
- 69 ap kellarissa

- 302 pyöräpaikkaa kellarissa + 46 etupihalla: 348 pp



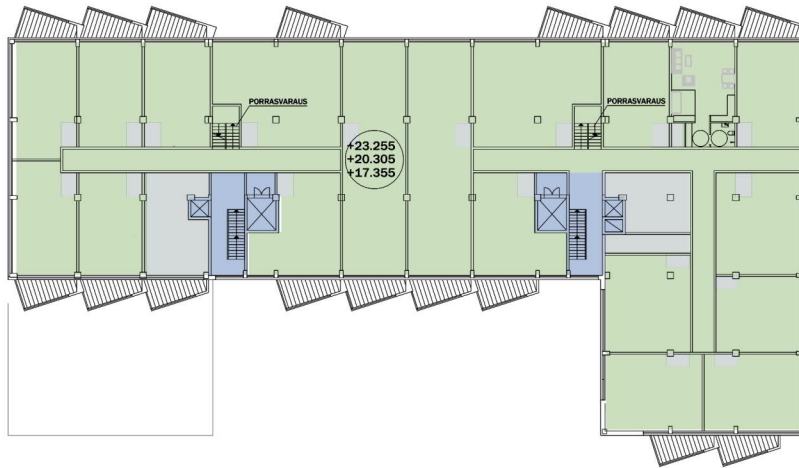
2. KERROS

palveluasuminen	1 638 kem ²
porrashuone	107 kem ²
aputilat	170 kem ²
yhteensä	1 745 kem²



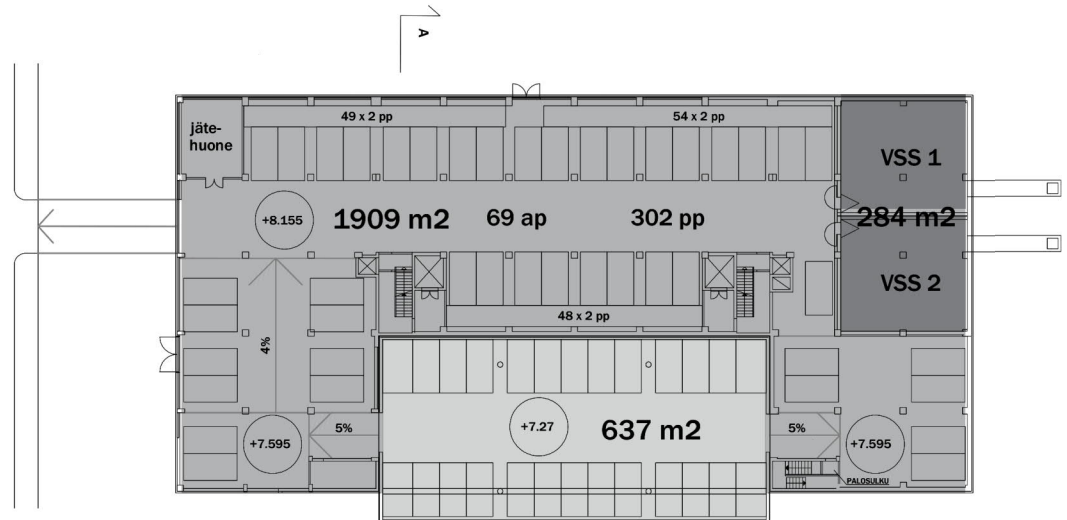
6. KERROS

asuminen	1 029 kem ²
porrashuone	91 kem ²
aputilat	83 kem ²
yhteensä	1 120 kem²



3. - 5. KERROS

asuminen	1 640 kem ²	x 3	=	4 920 kem ²
porrashuone	107 kem ²	x 3	=	321 kem ²
aputilat	168 kem ²	x 3	=	504 kem ²
yhteensä	1 747 kem²	x 3	=	5 241 kem²



KELLARIKERROS

vanha osa	2 193 brm ²
uusi osa	637 brm ²
väestönsuoja	285 brm ²
yhteensä	2 830 brm²



JULKISIVU
ETELÄÄN



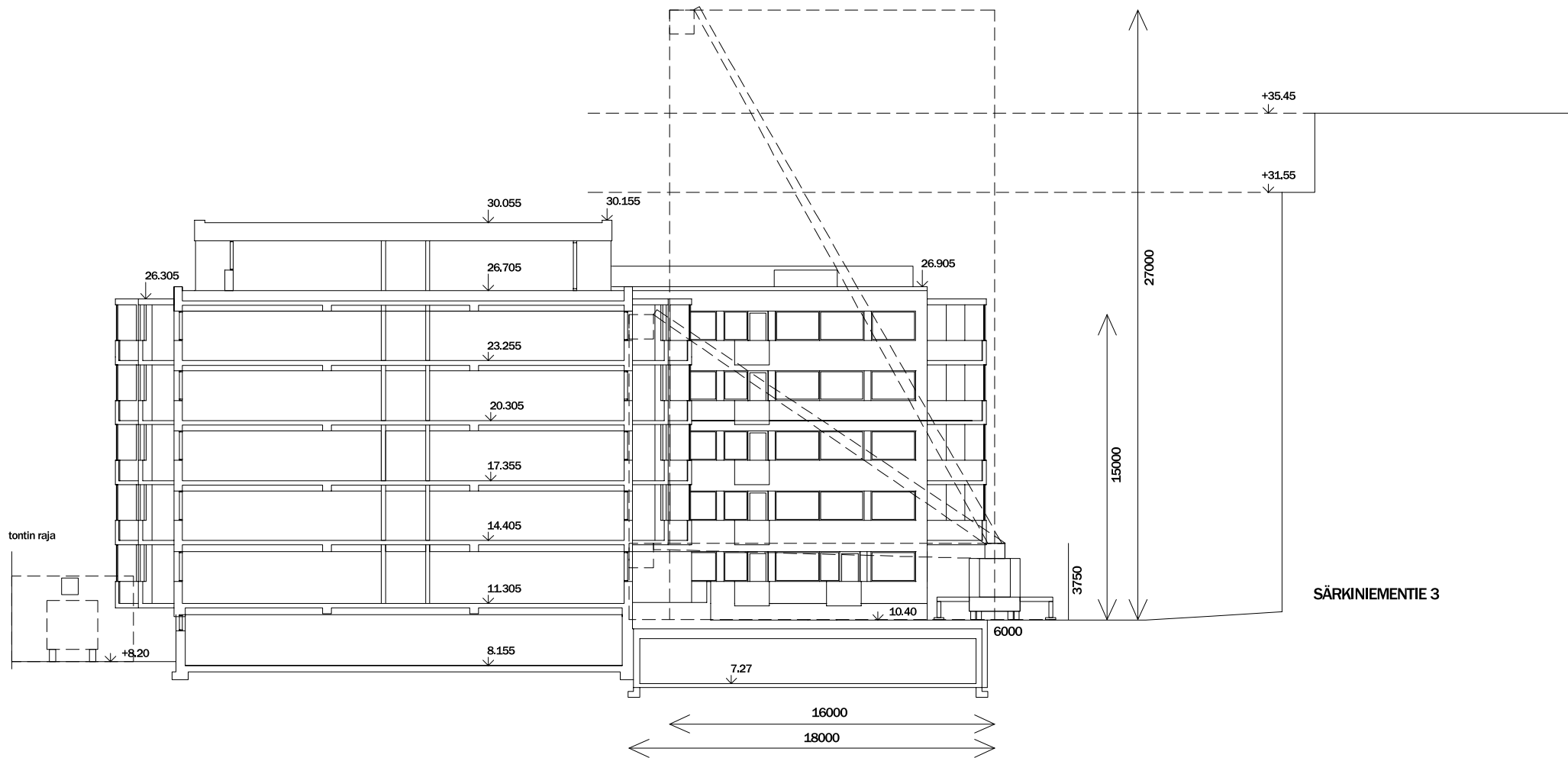
JULKISIVU
ITÄÄN



JULKISIVU
POHJOISEEN



JULKISIVU
LÄNTEEN



SÄRKINIEMENTIE 3



SÄRKINIEMENTIE 5

KAHAVAIHEEN VIITESUUNNITELMA: PIHA-ALUEET

29.4.2022

SÄRKINIEMENTIE 5 KAAVAVAIHEEN VIITESUUNNITELMA: PIHA-ALUEET

Taustaa

Tämä piha-alueiden viitesuunnitelma on laadittu Lauttasaaren pienteollisuustalo Oy:n toimeksiantona huhtikuussa 2022.

Piha-alueiden viitesuunnitelma liittyy Huttunen Lipasti Arkkitehtien kaavoitustyön taustaksi laatimaan viitesuunnitelmaan, jossa nykyinen tontilla sijaitseva toimistorakennus muutetaan asuinkäyttöön. Tässä viitesuunnitelmassa on tarkasteltu tontin uuteen käyttötarkoitukseen liittyvää piha-alueiden tilallista ja toiminnallista jäsentelyä arkkitehdin laatiman suunnitelman pohjalta.

Työn ovat laatineet maisema-arkkitehdit Emilia Weckman ja Sarianna Salminen. Työtä ovat kommentoineet tilaajan puolesta Tom Eckstein ja Tuomo Tahkola sekä Helsingin kaupungilta arkkitehti Heidi Siitonen sekä maisema-arkkitehti Paula Hurme.

Suunnittelualueen nykytilanne

Suunnittelukohte sijaitsee Helsingin Lauttasaareissa osoitteessa Särkiniementie 5 (kortteli 31120, tontti 2). Tontilla sijaitsee 1970-luvulla rakennettu toimistorakennus sekä rakennusta palvelevia liikennöinti-, pysäköinti- ja lastausalueita. Tontti rajautuu itä- ja pohjoisreunoilla oleviin asuinkortteleihin, etelässä rakenteilla olevaan asuinkortteliin sekä lännessä Särkiniementien varrelle sijoittuvaan puistoalueeseen (VP, ak 10217).

Ulkotilat ovat nykytilassa kauttaaltaan asfaltoituja. Tontin tasoerot sijoittuvat pohjoisreunalle, jossa 0,2...1 metrin korkeusero naapuritonttiin on rajattu tukimuurein. Muut tontin reuna-alueet ovat maanvaraisia ja liittyvät tasaisesti ympäröiviin alueisiin.

Piha-alueiden jäsentely viitesuunnitelmassa

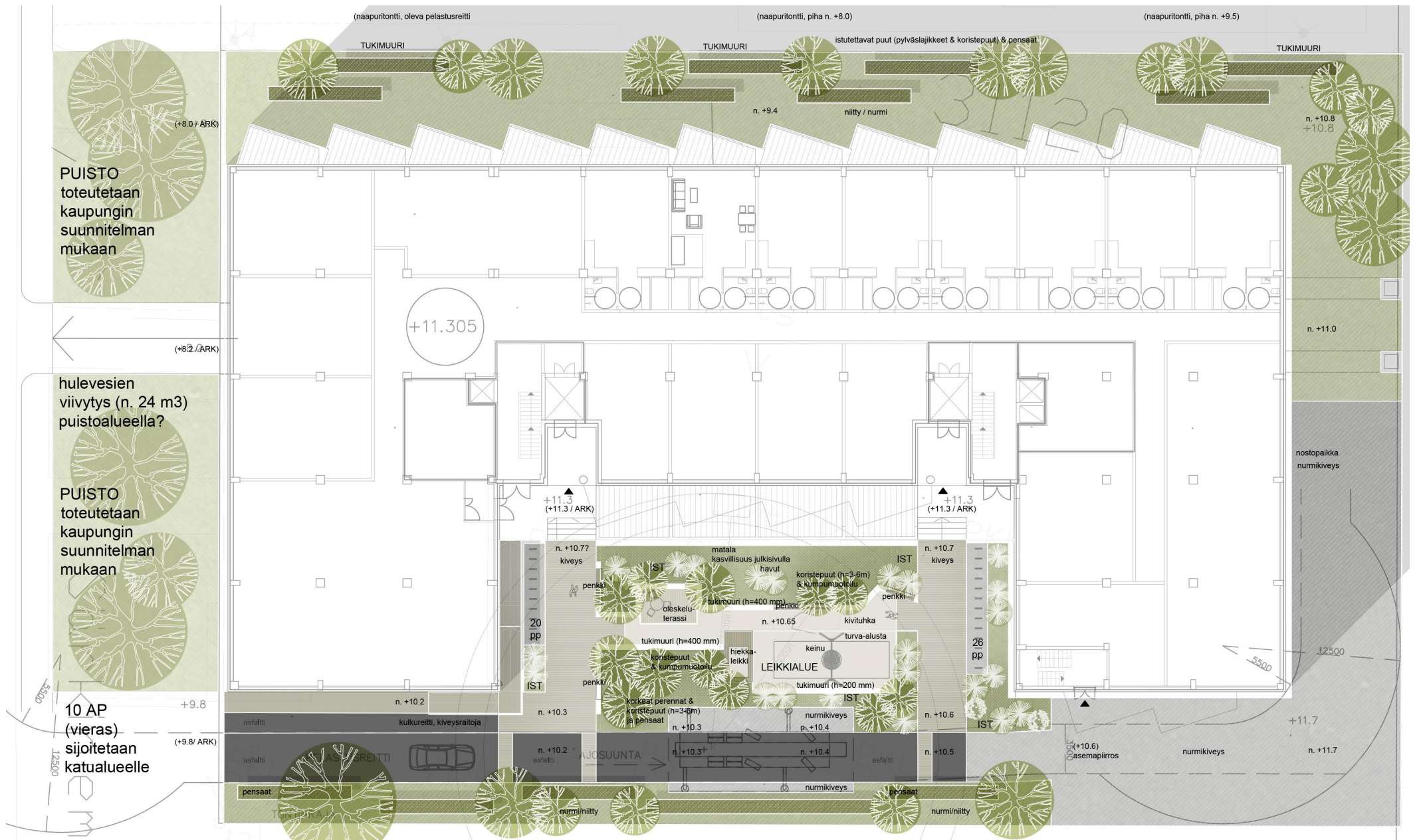
Piha-alue jakautuu maantasokerroksessa rakennuksen pohjois- ja itäreunalle sijoittuviin maanvaraisiin osiin sekä rakennuksen syvennykseen kansirakenteen päälle sijoittuvaan kansipihaan. Lisäksi rakennuksen eri kerroksiin sijoittuu kaksi kattopuutarhaa (2. ja 6. krs).

Piha-alueiden suunnittelussa on huomioitu pihojen rajallinen pinta-ala ja sijoittuminen kansirakenteelle. Suunnittelussa on tavoiteltu viihtyisiä, joustavia ja suojaisia ulkotiloja kasvillisuuden ja maastonmuotoilun keinoin, hyödyntäen harkitusti myös tukimuuri- ja katosrakenteita. Suunnittelun tavoitteena on ollut myös luoda vehreä ja maastonmuodoiltaan kumpuileva reunavyöhyke asuntojen ja yhteispihujen välille. Pintamateriaalivaihtelut mahdollistavat ulkotilojen joustavan käytön ja heijastelevat ulkotilojen hierarkiaa ja käyttöä (sisäänkäyntien kiveys, leikkialue, kattopuutarhojen terassipinnat).

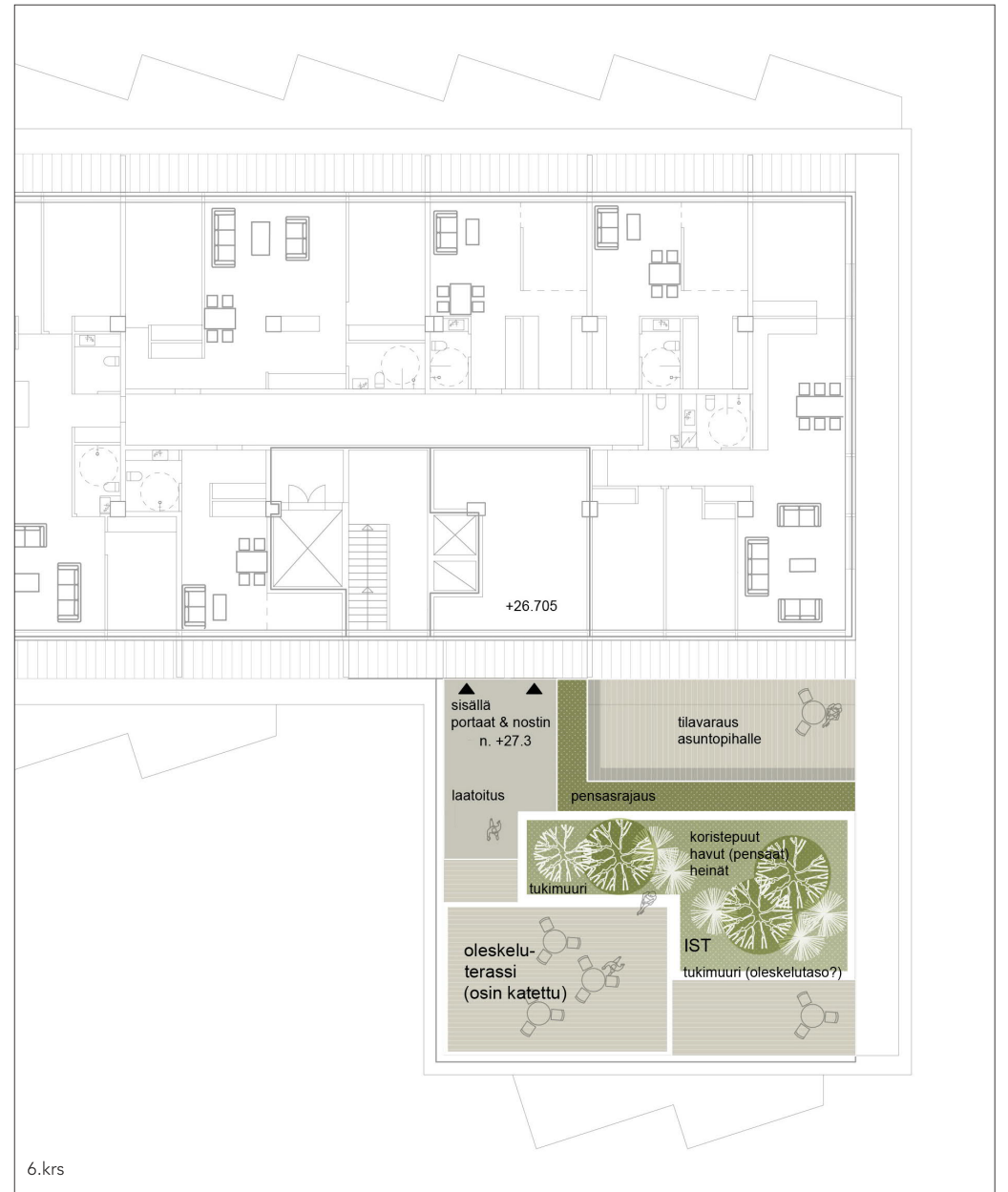
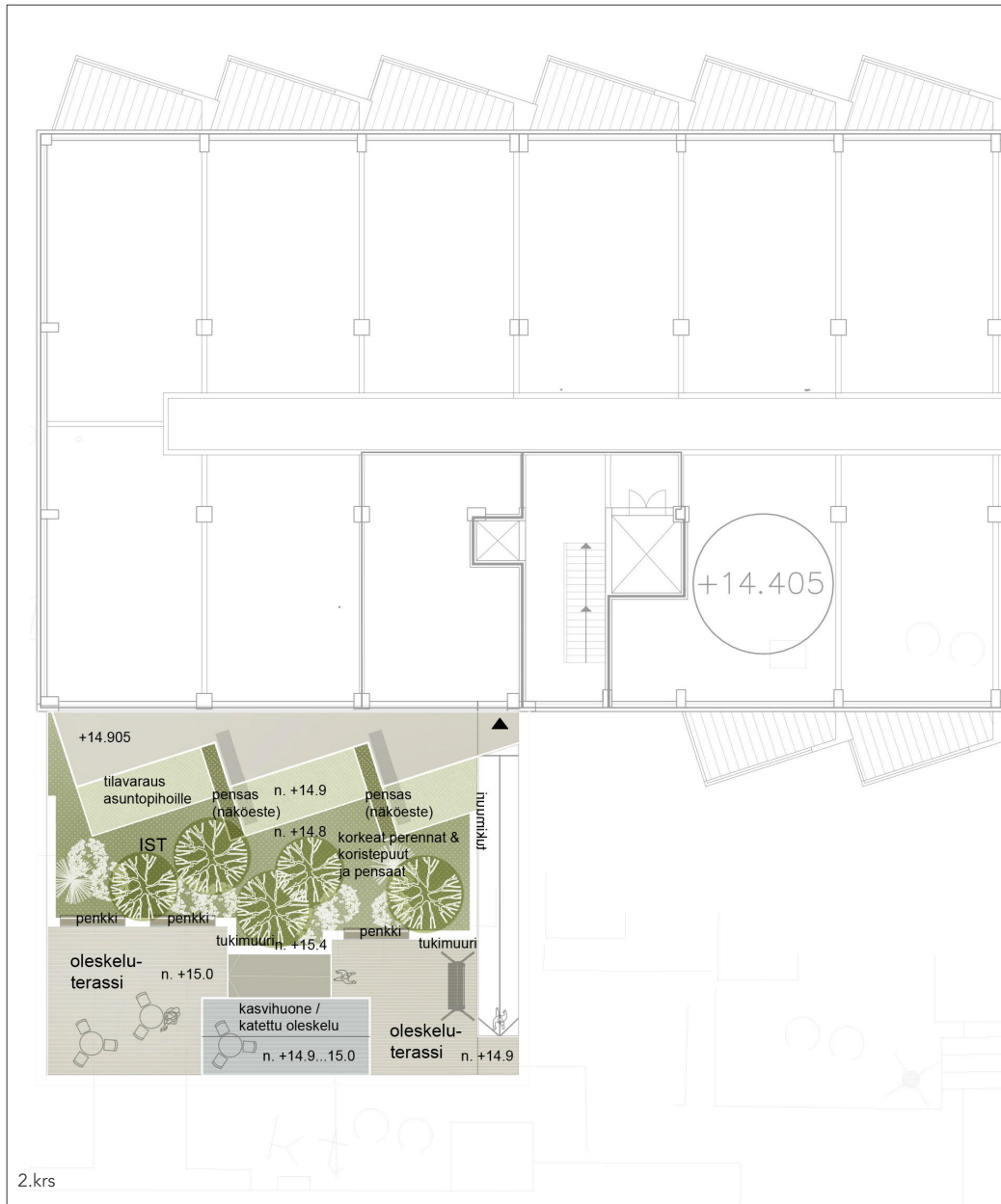
Tontin reunoille sijoittuville maanvaraisille alueille istutetaan nurmi- ja niittyalueita sekä puustoa luomaan vehreä reuna naapuritonttien välille. Pohjois- ja eteläreunoille on osoitettu myös pensasrivejä reunustamaan pihatilaa maantasossa. Kasvillisuus on monilajista ja erityisesti puiden valinnassa huomioidaan alueelle tyypillisiä puulajeja, jolla varmistetaan tontin liittyminen laajemmin Särkiniementien puistomaiseen katukuvaan.

valokuvia nykytilanteesta (huhtikuu 2022)





SÄRKINIEMENTIE 5
 VIITESUUNNITELMA
 PIHA-ALUEET 1.krs 1:250 / A3
 29.4.2022



PIHA-ALUEIDEN PINTAMATERIAALIT JA KASVILLISUUS

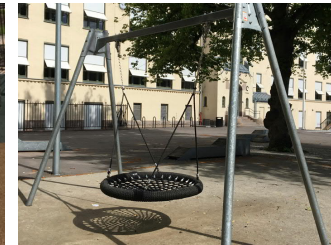
kulkupinnat ja toiminnot: selkeät, yhtenäiset pinnat ja sävyt



suuria avoimia pintoja jaksotetaan kiveysraidoin



kalusteet ja rakenteet



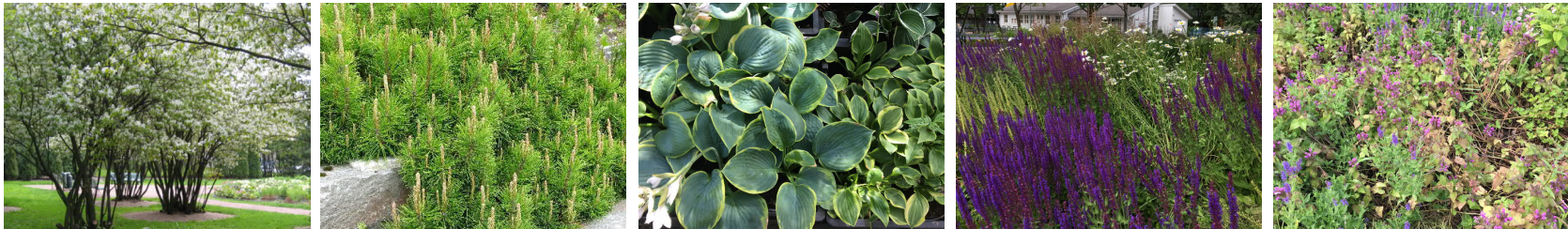
puumateriaali ja pelkistetty muotoilu leikki- ja oleskelurakenteissa

kookkaat puut sekä nurmi- ja niittyalueita reunustavat pensasrivit luovat raamin rakennuksen ja maantasopihan ympärille

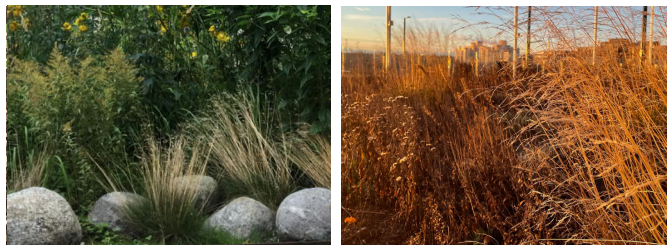


Kerroksellinen ja monilajinen kasvillisuus yhdistyy loivasti kumpuilevaan ja tukimuurein rajattuun maastonmuotoiluun. Periaate mahdollistaa pihatilojen tilallisen ja toiminnallisen jäsentelyn sekä pienikokoisten puiden sijoittelun kansialueille.

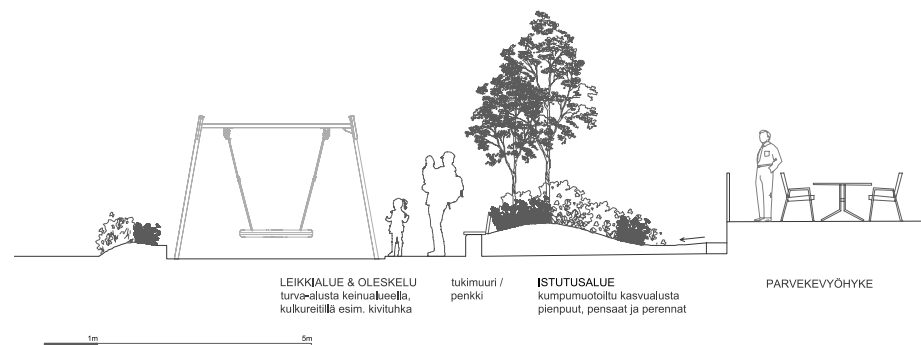
kerroksellinen kasvillisuus kansialueilla - koristepuut, havut ja perennat - kukintoa, lehtimuotoja ja vaihtuvuutta, hyötykasveja?



luonnonelementit ja vuodenaajat vahvistavat pihojen tunnelmaa ja elämyksellisyyttä



periaateleikkaus piha-alueen jäsentelystä ja istutusalueen kumpumuotoilusta

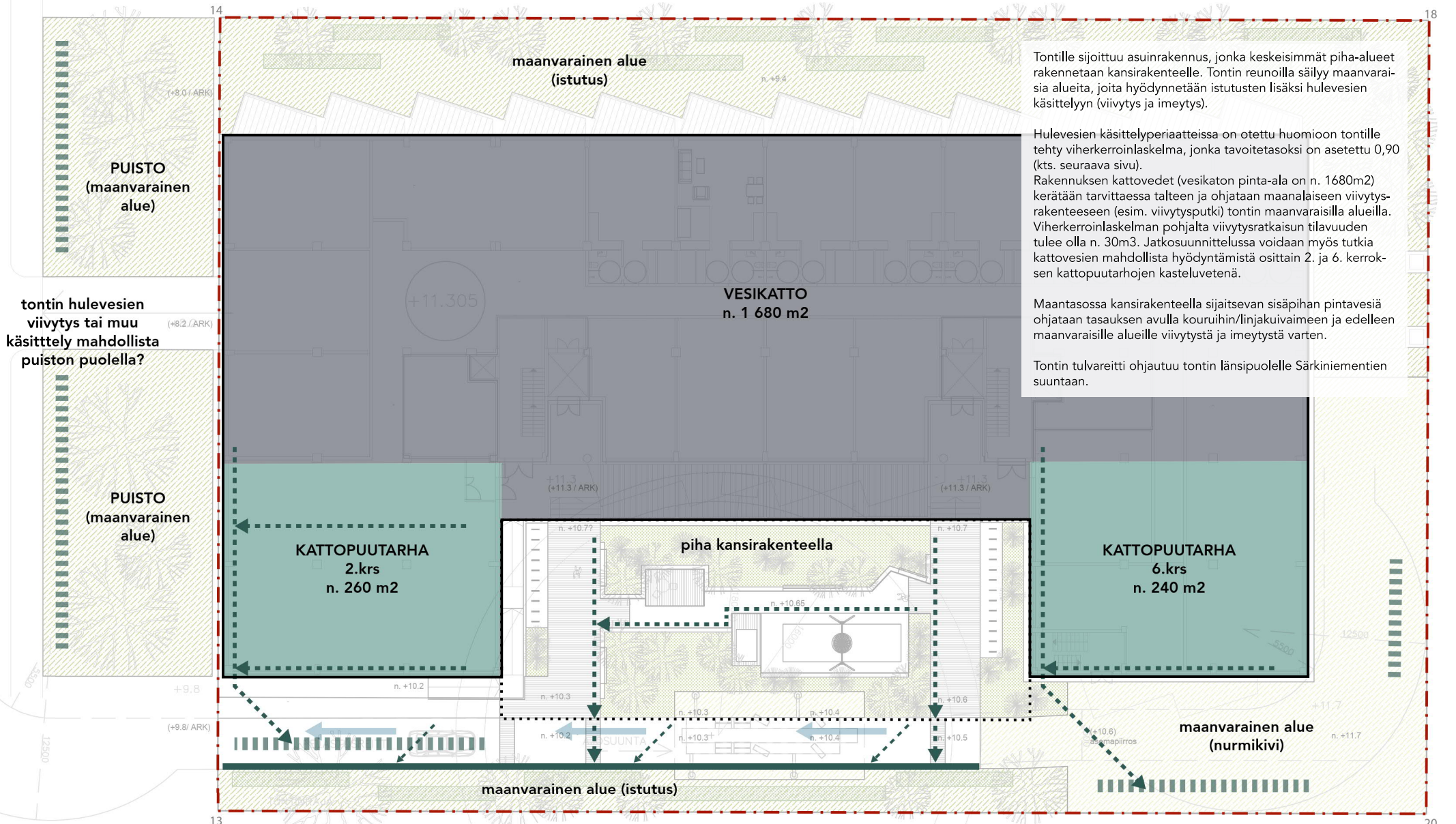


HULEVESIEN KÄSITTELYN PERIAATTEET

(naapuritontti, oleva pelustusreitti)

(naapuritontti, piha n. +8.0)

(naapuritontti, piha n. +9.5)



Tontille sijoittuu asuinrakennus, jonka keskeisimmät piha-alueet rakennetaan kansirakenteelle. Tontin reunoilla säilyy maanvaraisia alueita, joita hyödynnetään istutusten lisäksi hulevesien käsittelyyn (viivytys ja imeytys).

Hulevesien käsittelyperiaatteissa on otettu huomioon tontille tehty viherkerroinlaskelma, jonka tavoitetasoksi on asetettu 0,90 (kts. seuraava sivu). Rakennuksen kattovedet (vesikaton pinta-ala on n. 1680m²) kerätään tarvittaessa talteen ja ohjataan maanalaiseen viivytysrakenteeseen (esim. viivytysputki) tontin maanvaraisilla alueilla. Viherkerroinlaskelman pohjalta viivytysratkaisun tilavuuden tulee olla n. 30m³. Jatkosuunnittelussa voidaan myös tutkia kattovesien mahdollista hyödyntämistä osittain 2. ja 6. kerroksen kattopuutarhojen kasteluveteniä.

Maantasossa kansirakenteella sijaitsevan sisäpihan pintavesiä ohjataan tasauksen avulla kouruihin/linjakuivaimiin ja edelleen maanvaraisille alueille viivytystä ja imeytystä varten.

Tontin tulvareitti ohjautuu tontin länsipuolelle Särkiniementien suuntaan.

tontin hulevesien viivytys tai muu käsittely mahdollista puiston puolella?

MERKINNÄT

- - - - - 14 tonttirajaus ja tonttipyykin numero
- kansipihan rajaus (maantasoo)
- · - · - · pintavesien ohjaussuunta pinnankallistuksin ja kouruin

- pintavesien keruu ja ohjaaminen istutusalueelle huomioitava olevat maalämpökaivot
- ← tulvareitin suunta
- ||||| mahdollinen maanalaisen viivytysrakenteen sijainti huomioitava olevat maalämpökaivot



Päivämäärä

27.4.2022

Täyttäjän nimi

Korttelinumero

31120

Kohteen nimi (osoite)

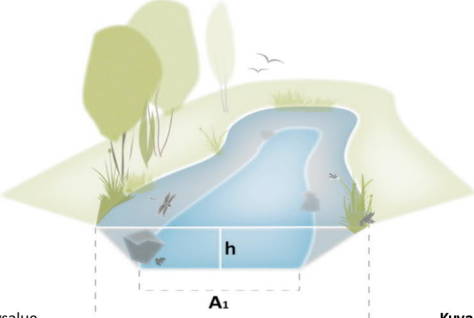
Särkiniementie 5

Tonttinumero

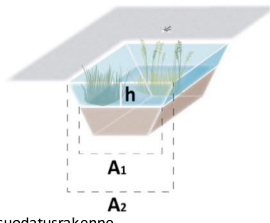
2

Rajaukset	Nro	Kysymys	Vastaus
Maankäyttö	1	Asuinalueet	<input checked="" type="radio"/>
		Palvelujen alueet ja toimistorakentamisen alueet	<input type="radio"/>
		Kaupan- ja liikerakentamisen alueet	<input type="radio"/>
		Teollisuustoimintojen ja logistiikan alueet	<input type="radio"/>
Pihatyyppi	2	Kansipihan osuus yli 50 %	<input checked="" type="radio"/> Kyllä <input type="radio"/> Ei
Ympäröivät alueet	3	Onko ≤ 50 m etäisyydellä tontista luonnonsuojelualuetta/vesistöä/luonnonkasvillisuudesta koostuvaa viherkäytävää?	<input type="radio"/> Kyllä <input checked="" type="radio"/> Ei
Maaperä/pohjavesi	4	Onko läpäisevän maa-aineksen syvyys vähintään 1 m (läpäisemättömän kallioperän tai pohjaveden pinnan tason päällä)?	<input checked="" type="radio"/> Kyllä <input type="radio"/> Ei
Hulevesiratkaisut	5	Mikä on arvioitu viivytysalueen (Kuva 1) toteutuskelpoisen viivytystilan keskisyvyys (m)? ¹⁾	0
	6	Mikä on arvioitu biosuodatusrakenteen (Kuva 2) päällä olevan viivytystilan keskisyvyys (m)? ¹⁾	0
	7	Onko mahdollista hyödyntää tontin lähialueita viivytykseen? Miten suurelle osuudelle hulevesimäärästä/viivytystarpeesta (%)?	0

Hulevesien hallintaratkaisun keskisyvyyden laskenta



Kuva 1. Viivytysalue



Kuva 2. Biosuodatusrakente

Rakenteen pohjan pinta-ala, m ² (A1)
Rakenteen ylimmän vesipinnan pinta-ala, m ² (A2)
Viivytyskerroksen maksimisyvyys (h)
Keskisyvyys #DIV/0!

1) Viivytyskerros = hulevesien hallintaratkaisun (biosuodatus, imeytys, pidätys, viivytys) tila, jossa vesi viiyy / lammikoituu, mutta ei muodosta pysyvää vesipintaa: esim. viivytys- tai pidätysrakenteen pysyvän vesipinnan (ja ylivuotoputken) yläpuolinen kerros; biosuodatusrakenteen kasvualustan yläpuolelle muodostuva lammikoitusalue

Viherkerroin
1,08
Tavoitetaso
0,90
Tontin pinta-ala, m ²
4497
Painotettu pinta-ala yht., m ²
4856

Hulevesimäärä m ³
28
Sadanta mm
10
Valumakerroin C
0,6

Laskennassa huomioitavat asiat

Päivämäärä
27.4.2022
Täyttäjän nimi
-
Kohteen nimi (osoite)
Särkiniementie 5

Korttelinumero
31120
Tonttinumero
2

Elementti-tyyppi	Elementin määrittelmä	Yksikkö	Pinta-ala tai lukumäärä	Painotus	Painotettu pinta-ala, m ²	Valumakerroin C		
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	Säilytettävä hyväkuntoinen isokokoinen (täysikasvuisena > 10 m) puu, vähintään 3 m (à 25 m ²)	kpl		3,5	0,0	0,1		
	Säilytettävä hyväkuntoinen, pienikokoinen (täysikasvuisena ≤ 10 m) puu, vähintään 3 m (à 15 m ²)	kpl		3,0	0,0	0,1		
	Säilytettävä hyväkuntoinen puu (1,5-3 m) tai iso pensas (à 3 m ²)	kpl		2,4	0,0	0,15		
	Säilytettävä luonnonnitty tai luonnonmukainen pohjakasvillisuus	m ²		2,2	0,0	0,1		
	Säilytettävä luonnonmukainen avokallio (ainakin osittain paljas kalliopinta, vähäisesti puustoa)	m ²		1,9	0,0	0,7		
Istutettava / kylvettävä kasvillisuus	Isokokoinen puu, täysikasvuisena > 10 m (à 25 m ²)	kpl	11	2,8	773,0	0,1		
	Pienikokoinen puu, täysikasvuisena ≤ 10 m (à 15 m ²)	kpl	30	2,3	1031,1	0,1		
	Isot pensaas (à 3 m ²)	kpl		1,7	0,0	0,1		
	Muut pensaas	m ²	245	1,4	347,4	0,15		
	Perennat	m ²	163	1,6	266,0	0,2		
	Niitty tai keto	m ²	360	1,8	637,6	0,2		
	Viljelypalstat	m ²		2,0	0,0	0,3		
	Nurmikko	m ²	400	1,1	440,7	0,25		
	Monivuotiset köynnökset (à 2 m ²)	kpl		1,3	0,0	0,15		
	?	Viherseinä, vertikaalinen pinta-ala	m ²		0,9	0,0	-	
	Pinnoitteet	?	Puulläpäisevät pinnoitteet (esim. nurmikivi, kivituikka, terassi)	m ²	477	1,0	486,8	0,6
		?	Läpäisevät pinnoitteet (esim. sora- ja hiekkapinnat)	m ²		1,4	0,0	0,35
		?	Vettä läpäisemätön pinta	m ²	2542	-	-	1
Hulevesien hallintarakenteet	?	Sadepuutarha, jossa monipuolista ja kerroksellista kasvillisuutta	m ²		2,8	0,0	0,2	
	?	Viherkatto: Kattopuutarha, kasvualueen paksuus 20 – 100 cm	m ²	200	2,0	406,6	0,1	
	?	Viherkatto: Niitty, keto tai heinä, kasvualueen paksuus 15 – 30 cm	m ²	110	1,5	166,5	0,4	
	?	Viherkatto: Maksaruoho, kasvualueen paksuus 6-8 cm	m ²		1,4	0,0	0,6	
	?	Imeytysallas tai -painanne kasvillisuus- tai kivilainespinnalla (ei pysyvää vesipintaa, läpäisevä maaperä)	m ²		2,3	0,0	0,1	
	?	Imeytyskaivanto (esim. kivipesä)	m ²		1,5	0,0	0,1	
	?	Lampi, kosteikko tai tulvaniitty luonnonmukaisella kasvillisuudella (ainakin osan vuodesta pysyvä vesipinta; muun ajan maa pysyy kosteana)	m ²		2,8	0,0	0,1	
	?	Viivytys- tai pidätysallas tai -painanne kasvillisuus- tai kivilainespinnalla (ainakin osan vuodesta pysyvä vesipinta; muun ajan maa pysyy kosteana)	m ²		2,0	0,0	0,2	
	?	Viivytyskaivanto tai -säiliö (maalainen, huom. yksikkö on tilavuus!)	m ³		1,4	-	-	
	?	Biosuodatuspainanne tai -allas	m ²		2,7	0,0	0,15	
Bonuselementit	?	Hulevesien kerääminen läpäisemättömiltä pinnoilta kasteluvedeksi tai ohjaaminen hallitusti läpäisevälle kasvillisuudelle maassa	m ²		0,7	0,0	-	
		Hulevesien ohjaaminen läpäisemättömiltä pinnoilta rakennettuihin vesialheisiin, kuten lampiin ja puroihin, joissa vesi vaihtuu/kiertää	m ²		0,8	0,0	-	
		Varjostava isokokoinen puu (à 25 m ²) rakennuksen etelä- ja lounaispuolella (erityisesti lehtipuut)	kpl	4	0,9	89,5	-	
		Varjostava pienikokoinen puu (à 15 m ²) rakennuksen etelä- ja lounaispuolella (erityisesti lehtipuut)	kpl		0,9	0,0	-	
		Viljelyyn soveltuvat istutukset: hedelmäpuut (à 10 m ²), marjapensaas (à 10 m ²)	kpl		1,0	0,0	-	
		Valikoima alueella luontaisesti esiintyviä lajeja- väh. 5 lajia/100 m ²	m ²		0,9	0,0	-	
		Helsingille ominaiset puulajit ja kukkivat puut ja pensaas - väh. 3 lajia/100 m ²	m ²		0,9	0,0	-	
		Perhosnityt ja näyttävästi kukkivat/tuoksuvat istutukset	m ²		0,8	0,0	-	
		Viljelylaatikot	m ²		0,6	0,0	-	
		Leikkimiseen tai urheiluun osoitettu läpäisevä pinta (esim. hiekka- tai sorapinnaiset leikkipaikat, urheilukenttänummi)	m ²		0,7	0,0	-	
		Yhteiskäytössä olevat kattoterassit, joissa kasvillisuutta vähintään 10 % pinta-alasta	m ²	346	0,6	210,5	-	
		Luonnonmonimuotoisuuden ja eläimistön elinolosuhteiden tukeminen (à 5 m ²)	kpl		1,2	0,0	-	

Tuloskortti

Päivämäärä
27.4.2022

Täyttäjän nimi
-
Kohteen nimi (osoite)
Särkiniementie 5

Korttelinumero
31120
Tonttinumero
2

Viherkertoimen laskelma

Vihkerroin	1,08
Tavoitetaso	0,90

Hulevesimäärä m ³	
27,6	
Valuma kerroin C	Mahdollisuus viivyttämiseen ulkopuolella
0,6	Ei
Viivyttystilavuustarve tontilla m ³	
27,6	
Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivyttystilavuus m ³	Jää viivyttämättä m ³
0,0	27,6
Läpäisemättömän pinnan osuus	
57 %	

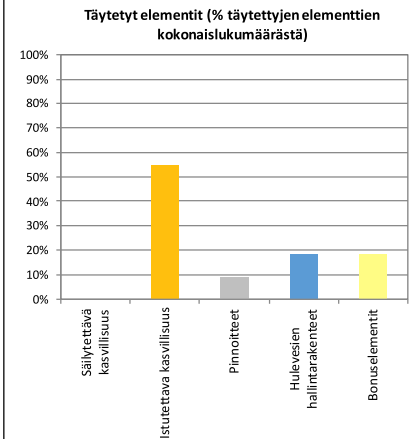
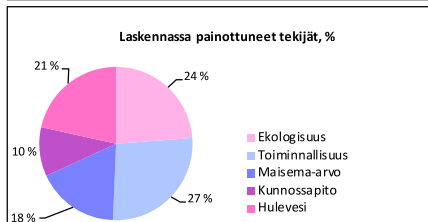
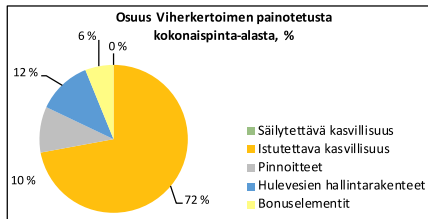
Suunnitelmaan sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä täytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus	ei elementtiä!	5
Istutettava kasvillisuus	6	10
Pinnoitteet	1	2
Hulevesien hallintarakenteet	2	9
Bonuselementit	2	12
Yhteensä	11	38

Täyttäjän kommentit:

Huomioitavat asiat:

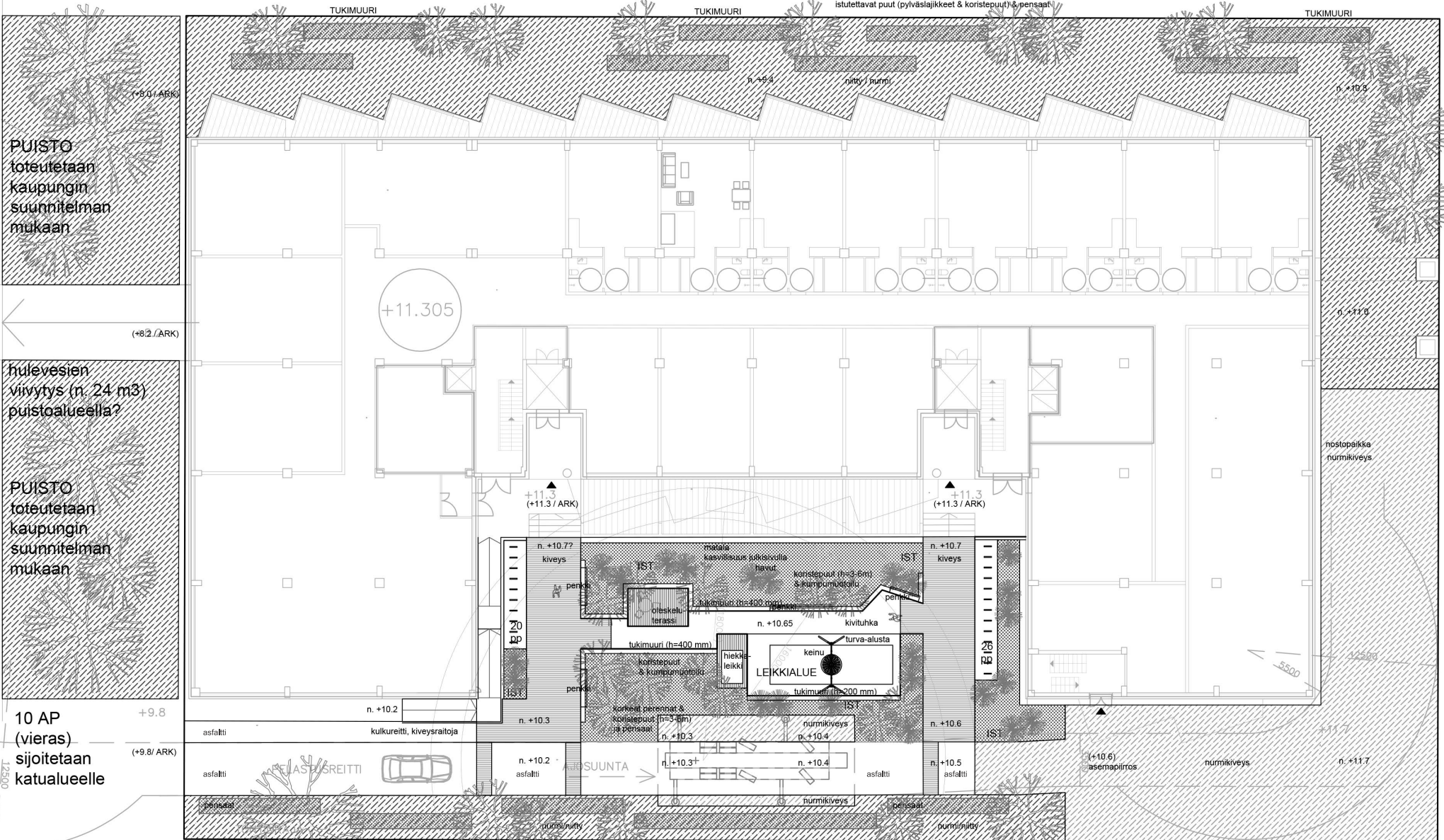
- Osa hulevesistä jää viivyttämättä!



(naapuritontti, oleva pelastusreitti)

(naapuritontti, piha n. +8.0)

(naapuritontti, piha n. +9.5)



PUISTO toteutetaan kaupungin suunnitelman mukaan

hulevesien viivytys (n. 24 m³) puistoalueella?

PUISTO toteutetaan kaupungin suunnitelman mukaan

10 AP (vieras) sijoitetaan katualueelle



