



HELSINGIN KAUPUNKI

ASEMAKAAVOITUS

2017:12443

KAUPPAKARTANONKATU 16

45. KAUPUNGINOSA, VARTIOKYLÄ, ITÄKESKUS

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN NRO 12443 SELOSTUS





ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12443
PÄIVÄTTY 28.2.2017

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
45. kaupunginosan (Vartiokylä, Itäkeskus)
korttelin 45048 tontteja 8 ja 9 sekä puistoaluetta

Kaavan nimi:
Kauppakartanonkatu 16

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 11.5.2016
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 28.2.2017
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 24.3.–24.4.2017
Kaupunkiympäristölautakunta: muutettu 19.9.2017
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Itäkeskuksen Maamerkin välittömässä läheisyydessä Kauppakartanonkadun eteläpuolella.

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto**Maankäyttö:**

Mikko Näveri, arkkitehti

Liikenne:

Jussi Jääskä, liikenneinsinööri

Teknistaloudelliset asiat:

Peik Salonen, insinööri

Kaarina Laakso, diplomi-insinööri

Kaavapiirtäminen: Sirkka Hinkkanen, suunnitteluavustajaRakennusvalvontavirasto

Hannu Litovuo, arkkitehti

Rakennusvirasto

Nina Mouhu, aluesuunnittelija

Kiinteistöviraston tonttiosasto

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies

Kiinteistöviraston tilakeskus

Keijo Virtanen, tekninen asiantuntija

Varhaiskasvatusvirasto

Carola Harju, erityissuunnittelija

Opetusvirasto (ruotsinkielinen päivähoito)

Mia Kuokkanen

Kaupunginkanslia

Riikka Henriksson, suunnittelija

Hankesuunnittelu

ATT

Marja-Liisa Heikkilä, rakennuttaja-arkkitehti

Heka-Puotila

Kari Komulainen, kiinteistöpäällikkö

Suunnitteleva konsultti

Arkkitehdit Anttila-Rusanen Oy, arkkitehti Mikko Rusanen

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	6
ASEMAKAAVAN KUVAUS	7
Tavoitteet	7
Mitoitus.....	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne.....	8
Palvelut	8
Esteettömyys.....	9
Luonnonympäristö.....	9
Ekologinen kestävyys.....	9
Yhdyskuntatekninen huolto	9
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	9
Ympäristöhäiriöt	10
Pelastusturvallisuus.....	10
Vaikutukset.....	11
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	12
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	13

LIITTEET

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Sijaintikartta
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4-koossa)
- Ote Yleiskaava 2002:sta
- Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta (kaupunginvaltuusto 26.10.2016)
- Ote voimassa olevista asemakaavoista
- Maaperäkartta

4 Viitesuunnitelma, Arkkitehdit Anttila-Rusanen Oy, 12.1.2017

5 Meluselvitys, Destia, 24.5.2017

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Itäkeskuksessa Kauppakartanonkadun varrella sijaitsevaa kiinteistöä, jossa on nyt Helsingin kaupungin asunnot Oy:n vuokra-asuntoja, kivijalan liiketiloja sekä kaksi pientä päivähoidon yksikköä. Heka Oy on arvioinut, että kohteen rakennustekniset ongelmat ovat suuria ja rakennukset ovat laajamittaisen peruskorjauksen tarpeessa lähivuosina. Peruskorjaus on arvioitu kannattamattomaksi.

Kaavamuutos perustuu nykyisten rakennusten purkamiseen, rakennusoikeuden määrän arviolta kaksinkertaistamiseen ja uuden umpikorttelimaisen asuintalokokonaisuuden rakentamiseen. Kadun varteen rakennetaan nykyiseen tapaan kivijalan liiketiloja. Tontille ei sijoiteta jatkossa päivähoidon yksiköitä. Asuintonttia laajennetaan kaakkoiskulmassa vähäisessä määrin nykyisen puolelle. Autopaikat sijoittuvat vieressä sijaitsevalle, useamman tontin käytössä olevalle pysäköintikentälle ja rakennuksen-/pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen.

Tavoitteena on täydentää aluetta nykyistä tehokkaammalla asuntorakentamisella, joka volyymiltaan ja arkkitehtuuriltaan sopeutuu nykyiseen kaupunkikuvaan, mutta samalla luo alueelle uutta ajallista kerrostumaa ja entistä kaupunkimaisempaa ilmettä.

Rakennusoikeuden määrä on kaavamuutoksessa yhteensä 20 300 k-m². Uutta asuntokerrosalaa on 8 500 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 200.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että asukasmäärä lisääntyy hyvien kaupallisten ja liikenteellisten palveluiden äärellä.

Helsingin kaupunki omistaa alueet. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 28.2.2017 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot, muistutuksia (6 kpl) ja kirjeitä (1 kpl). Esitetyt muistutukset kohdistuivat mm. purkamiseen ja sen perusteisiin yleisesti, kaavamuutoksesta tiedottamiseen ja kuulemisen järjestämiseen, uudisrakentamisen mittakaavaan, massoitteeluun ja korttelityyppiin, muutoksen aiheuttamiin varjostus- ja meluhaittoihin, purku- ja perustusolosuhteisiin, kulkureittien ja kasvillisuuden säilyttämiseen sekä ruotsinkielisen päivähoidon tilojen tulevaisuuteen ja siihen liittyvään vaikutusten arviointiin.

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

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavamuutos perustuu Kauppakartanonkatu 16 nykyisten rakennusten purkamiseen, rakennusoikeuden määrän kasvattamiseen ja uuden umpikorttelimaisen asuintalokokonaisuuden rakentamiseen. Tavoitteena on täydentää aluetta nykyistä tehokkaammalla asuntorakentamisella, joka volyymiltaan ja arkkitehtuuriltaan sopeutuu nykyiseen kaupunkikuvaan, mutta samalla luo alueelle uutta ajallista kerrostumaa ja entistä kaupunkimaisempaa ilmettä.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että täydennysrakentamista edistetään.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1.6 ha.

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa 8 500 k-m².

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontilla 45048/9 (Kauppakartanonkatu 16) on 4-kerroksisia asuin-kerrostaloja ja sisäpihalla pieni päiväkotirakennus (valmistuneet 1978–1979), joiden koko on yhteensä 13 165 k-m². Tontti 45048/8 on autopaikkojen korttelialuetta. Pysäköintikenttä on vuokrattu kolmelle eri asuntoyhtiölle. Muutosalueen kaakkoiskulma on kaavallisesti puistoa, mutta käytännössä tontilla sijaitsevan päiväkodin käytössä ja aidattuna.

Asuin-kerrostalojen korttelialue (AK)

Korttelialueen rakennusoikeus on 20 300 k-m², josta vähintään 400 k-m² on toteutettava liike, ravintola-, toimisto- tai palvelutiloina kadunvarsirakennuksen ensimmäiseen kerrokseen.

Asuinrakennukset muodostavat yhdessä yhden kaikilta sivuiltaan suljetun umpikorttelin, jonka sisäosa on saavutettavissa läpikuljetavien porrashuoneiden ja porttikäytävien kautta. Sisäpiha ja pihakannen ja/tai asuinrakennusten pohjakerrokseen sijoittuva pysäköintilaitos ovat molempien tonttien yhteiskäytössä.

Enimmäiskerroslukumäärä alueella on pääosin kuusi. Enintään 8-kerroksisia rakennusosia saa sijoittaa vain Kauppakartanonkadun

varrelle, jossa ne muodostavat kaupunkikuvallisen päätteen Lyypekin aukion suuntaan. Rakennusten julkisivupintojen tulee olla pääosin paikalla tiilimuurattuja.

Asemakaavassa korttelialueen rakennusala muodostaa yhden yhtenäisen alueen. Tämä kaavatekninen ratkaisu antaa toteutusvaiheeseen joustoa mm. rakennusten runkosyvyyden, pysäköintitilojen sekä mahdollisten piharakennusten suunnittelun osalta.

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Alue säilyy nykytilanteen mukaan useamman tontin käytössä olevana pysäköintialueena. Alueelle voi nykytilanteen mukaisesti sijoittaa autokatoksia ja jätesäiliöitä.

Liikenne

Lähtökohdat

Kauppakartanonkadun liikennemäärä on nykyisin noin 10 900 ajoneuvoa vuorokaudessa. Viime vuonna valmistunut Gotlanninkatu osaltaan vähentää Kauppakartanonkatua Citymarkettiin suuntautuvaa liikennettä. Nykyisen asuintontin molemmilla pitkillä sivuilla kulkee Kauppakartanonkadulta puistoon johtavat tontin sisäiset jalankulkuväylät, jotka käytännössä ovat julkisessa käytössä.

Kaavaratkaisu

Uusien asuinrakennusten pysäköinti sijoitetaan nykyisen LPA-alueen lisäksi asuinkortteliin sijoitettavaan pysäköintilaitokseen. Ajo-yhteys pysäköintilaitokseen on järjestettävä LPA-alueen kautta. Kaavassa on osoitettu AK-korttelialueelle jalankulkuväylät yleiseen käyttöön nykyisten eteläiseen puistoon johtavien polkujen kohdalle vakiintuneiden kävely-yhteyksien varmistamiseksi myös jatkossa.

Palvelut

Lähtökohdat

Muutosalue sijaitsee Itäkeskuksen kattavien palveluiden äärellä. Kohteessa on kaksi kivijalan liiketilaa.

Kaavaratkaisu

Kadun varren kivijalkaan on toteutettava vähintään 400 k-m² liike, ravintola-, toimisto- tai palvelutiloja. Määrä kasvaa hieman nykytilanteesta.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Asuintontilla on sisäpihan kasvillisuuden lisäksi puustoa tontin pohjois-, länsi- ja etelälaidoilla.

Kaavaratkaisu

Asuinrakennusten ja pysäköintialueen välissä sijaitseva koivurivistö on kaavassa merkitty säilytettäväksi.

Ekologinen kestävyys

Kaavaratkaisu

Asemakaavassa on kestävän kehityksen mukaiseen rakentamiseen ohjaavia määräyksiä viherkatoista, viherkertoimen soveltamisesta ja uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavien teknisten laitteistojen integroimisesta rakennuksiin.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaavaratkaisu

Maanalaisten tilojen kuivatus ja jätevedet tulee tarvittaessa johtaa kiinteistökohtaisella pumppaamalla yleiseen viemäriverkostoon.

Asemakaavan toteuttaminen mahdollisesti edellyttää sähköverkon liittymisjohdon vahvistamisen.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Alueen maaperä on savea, jossa savikerroksen arvioitu paksuus tiiviin kerroksen yläpuolella on 1...6 metriä, alueen eteläosassa esiintyy saven yläpuolinen hiekkamaakerros, tontti rajautuu

idässä moreenialueeseen. Pohjaveden pinnan havainnot lähimmissä tarkkailupisteissä tontin itäpuolella ovat olleet välillä +2.61... +3.48.

Rakennukset tulee perustaa tukipaaluin kantavan kerroksen vaaraan, lopullinen perustamisratkaisu tulee suunnitella tarkempien maaperätutkimusten perusteella.

Kohde on pääosin entistä peltomaata, joka on rakennettu nykyiseen käyttöönsä 1970-luvun lopussa. Alueella ei ole tiedossa pilaavaa toimintaa. Kauppakartanontien pohjoispuolella on 2000-luvun alussa poistettu rakentamisen yhteydessä havaittu Hana saaren voimalaitoksen lentotuhkaa sisältänyt kerros. On mahdollista, että voimalaitostuhkaa on käytetty maanrakentamisessa laajemminkin. Mikäli alueella havaitaan purkamisen ja rakentamisen yhteydessä tuhkakerroksia tai muuta pilaantumiseen viittaavaa, on asiasta viipymättä otettava yhteys Helsingin kaupungin ympäristökeskukseen.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Viereisen Kauppakartanonkadun liikenne aiheuttaa ympäristöhaittoja. Liikenteen määrä kadulla on nykyisin noin 10 900 ajoneuvoa vuorokaudessa. Ennustettavissa ei ole liikenteen määrän kasvua. Sen sijaan 2016 valmistunut Gotlanninkatu vähentää Kauppakartanon kadulta Citymarkettiin suuntautuvaa liikennettä.

Meluselvityksen laskentojen perusteella Kauppakartanonkadun puoleisille asuinrakennusten julkisivuille kohdistuu enimmillään 63 dB keskiäänitaso päivällä ja 56 dB yöllä.

Kaavaratkaisu

Kaavassa on annettu katua lähinnä olevien julkisivun osien ääneneristävyyttä koskeva määräys sekä parvekkeiden lasittamista ja asuntojen avautumista koskevia määräyksiä. Asuntojen kaikki oleskelupihat sijoittuvat kaikilta sivuiltaan rakennuksilla suojatulle sisäpihalle.

Pelastusturvallisuus

Kaavaratkaisu

Asemakaavaselostuksen liitteenä on viitesuunnitelma, jossa on erillinen piirustus arvioiduista pelastusajoneuvojen reiteistä ja nostopaikoista. Suunnitelma on otettu huomioon asemakaavan ratkaisuisissa. Pelastusturvallisuuteen liittyvät ratkaisut tarkentuvat toteutussuunnitteluvaiheessa.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavan toteuttaminen mahdollistaa yhdyskuntarakennetta tiivistävän asuntorakentamisen kaupunginosakeskuksen ja hyvien julkisen liikenteen yhteyksien läheisyydessä.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Uudella asuntorakentamisella ei ole merkittävää vaikutusta Kauppakartanonkadun liikenteeseen. Asemakaavan toteuttaminen vahvistaa olemassa olevan teknisen huollon verkoston käyttöä.

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Nykyisten rakennusten purkaminen uuden entistä tehokkaamman sekä hieman korkeamman asuinkorttelin rakentaminen tiivistää kaupunkikuvaa. Naapurustonsa mukaisesti tiilestä muurattuna uudisrakennukset eivät erotu merkittävällä tavalla ympäristössään.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Nykyistä tehokkaampi rakentaminen vähentää jonkin verran kasvillisuutta ja hulevesiä imevää maanpintaa alueella. Vaikutusta pyritään kompensoimaan kaavassa annetuilla ekologiseen kestävyteen liittyvillä määräyksillä.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin

Muutoksen kohteena olevan kiinteistön nykyisten asukkaiden elinolot muuttuvat nykyisten rakennusten purkamisen vuoksi merkittävästi. Väistöasunnoista kohteeseen palaavia asukkaita odottaa uusista asuinkerrostaloista muodostuva umpikortteli, joka on nykyistä väkirikkaampi, tiiviimpi ja korkeampi. Uusittu sisäpiha on nykyistä suljetumpi ja siten liikenteen melulta paremmin suojattu. Nykyistä kasvillisuutta on hävinnyt ja uutta on istutettu.

Nykyistä korkeampi ja kadun reunaan sijoittuva rakentaminen lisää varjostusta Kauppakartanonkadun toisella puolella olevien asuintalojen suuntaan.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisua koskee erityistavoite: alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (tullut kokonaisuudessaan voimaan 19.1.2007 lukuun ottamatta Malmin lentokentän aluetta). alue on kerrostalovaltaista asumisen ja toimitilojen aluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on yleiskaavan mukainen.

Helsingin uudessa, tarkistetussa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue sijaitsee osittain liike- ja palvelukeskustan alueella C1 ja osittain asuntovaltaisella alueella A2. Nyt laadittu kaavaratkaisu on tarkistetun yleiskaavaehdotuksen tavoitteiden mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 7105 (vahvistettu 22.7.1975). Kaavan mukaan tontti 9 on asuntolarakennusten korttelialuetta, jonne saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden (11 800 k-m²) lisäksi palvelutiloja enintään 10 % rakennusoikeuden määrästä. Viereinen tontti 8 on autopaikkojen korttelialuetta. Alueella on lisäksi voimassa asemakaava 7395 (vahvistettu 20.1.1977), jonka puistoksi merkitylle alueelle muutosalue ulottuu vähäisessä määrin.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittaosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 17.11.2016.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa alueet.

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 2016 kaupungin aloitteesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- asuntotuotantotoimisto (ATT)
- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston geotekninen osasto
- kiinteistöviraston tilakeskus
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- opetusvirasto
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- varhaiskasvatusvirasto
- ympäristökeskus

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 viraston verkkosivuilla www.hel.fi/ksv sekä lehti-ilmoituksella Helsingin uutisten itäpäinoksesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 1.6.–22.6.2016 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- kulttuurikeskus Stoassa, Turunlinnantie 1
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Yleinen asukastilaisuus pidettiin 13.6.2016 kulttuurikeskus Stoassa. Muutoskohteen asukkaille ja muille vuokralaisille pidettiin oma infotilaisuus 19.5.2016 yhdessä Heka-Puotilan kanssa osoitteessa Kauppakartanonkatu 26.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Rakennusviraston kannanotto kohdistui muutosalueen ulkopuolella olevaan Ystävydenpuistoon, jonne on tehty keskeneräinen väestönsuojakaava ja toteutumaton puiston yleissuunnitelma, jonka tavoitteita rakennusvirasto voi tarvittaessa varautua toteuttamaan.

Kiinteistöviraston geoteknisen osaston lausunto kohdistui kohteen perustamisolosuhdetietoihin.

Kiinteistöviraston tonttiosasto on ilmoittanut, että suunnitelma on hyvä ja tehokas ja että pihan mahdollinen yhteinen käyttö varmistettaisiin kaavamääräyksiin eikä osoittamalla piha yhteispihatoniksi.

Ympäristökeskuksen kannanotossa todetaan, että rakentamishokkuuden nostaminen hyvien joukkoliikenteen yhteyksien äärellä on järkevää ja että umpikorttelirakenne suojaa hyvin pihaa melulta. Ilmastonmuutoksen tema on jatkosuunnittelussa hyvä nostaa kokonaisvaltaisesti esiin ja kadun puoleiseen julkisivuun kohdistuva melutaso on arvioitava.

Asuntotuotantotoimisto on pyytännyt huomioimaan kaavan valmistelussa kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteuttamisedellytykset.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että pihan yhteinen käyttö on huomioitu kaavassa kiinteistöviraston toivomalla tavalla. Kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteuttamisedellytykset on huomioitu laatimalla viitesuunnitelma ja sen mukainen kaavan yhteistyössä asuntotuotantotoimiston kanssa. Kadun puoleiseen julkisivuun kohdistuva melutaso on arvioitu. Kaavassa on määräykset viherkatoista ja viherkertoimen käytöstä jatkosuunnittelussa.

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 14 kpl. Valtaosassa kirjeistä on useita allekirjoittajia ja useissa kirjeissä on samoja allekirjoittajia. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuuksissa.

Kriittiset mielipiteet kohdistuivat mm. purkamiseen ja sen perusteisiin, rakentamisen tehokkuuden nostoon, korttelityyppiin, kulkureittien ja kasvillisuuden säilyttämiseen, päivähoidon tilojen tulevaisuuteen ja kaavamuutoksesta tiedottamiseen. Kriittisten mielipiteiden tai suunnitelmien kategorisen vastustamisen lisäksi kahdessa mielipiteessä nykyisten rakennusten purkamista ja uusien rakentamista pidettiin hyvänä ratkaisuna ja lisäkerroksia toivottiin jopa enemmän kuin luonnossuunnitelmissa.

Lisäksi mielipiteitä on esitetty runsaasti muutoksen kohteena olevan vuokratalon kiinteistön hoidosta, aikaisemmista remonteista sekä isännöinnistä. Mielipiteissä on esitetty myös toiveita uudisrakennusten varustelutasosta ja muista toteutussuunnitteluun liittyvistä asioista sekä mielipiteitä jo lautakuntavaiheen ohittaneesta Ystävydenpuiston väestösuojakaavasta. Näihin mielipiteisiin, jotka eivät kohdistuneet tämän kaavamuutoksen sisältöön tai kaavavaiheiden suunnitteluun, ei ole annettu vastineita.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 24.3.–24.4.2017

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 28.2.2017 ja se päätti asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 6 muistutusta.

Muistutukset kohdistuivat mm. purkamiseen ja sen perusteisiin yleisesti, kaavamuutoksesta tiedottamiseen ja kuulemisen järjestämiseen, uudisrakentamisen mittakaavaan, massoitteluun ja korttelityyppiin, muutoksen aiheuttamiin varjostus- ja meluhaittoihin, purku- ja perustusolosuhteisiin, kulkureittien ja kasvillisuuden säilyttämiseen sekä ruotsinkielisen päivähoidon tilojen tulevaisuuteen ja siihen liittyvään vaikutusten arviointiin. Yhdessä muistutuksessa esitettiin toiveita vaihtelevammasta kattomuotoilusta ja parvekkeista Ystävydenpuiston suuntaan.

Lisäksi muistutuksissa on esitetty mielipiteitä muutoksen kohteena olevan vuokratalon kiinteistön hoidosta, aikaisemmista remonteista ja isännöinnistä sekä Ystävyyspuiston väestönsuojakaavasta ja puuttuvasta alueellisesta väestösuojasta yleisesti.

Kirjeet

Nähtävilläoloajan ulkopuolella on saapunut kaksi kirjettä. Kirjeissä esitetyt kriittiset huomiot kohdistuivat muistutusten tapaan purkamiseen ja sen perusteisiin yleisesti, kaavamutoksesta tiedottamiseen ja kuulemisen järjestämiseen.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- pelastuslautakunta
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristölautakunta

Yhteenveto lausunnoista

ELY-keskuksen lausunnossa esitettiin huomautuksia liikenteen aiheuttamiin ympäristöhäiriöihin ja niihin liittyviin kaavamääräyksiin.

Ympäristölautakunnan lausunto kohdistui liikenteen aiheuttamiin ympäristöhäiriöihin ja niihin liittyviin kaavamääräyksiin.

Pelastuslautakunnan lausunto kohdistui jatkosuunnittelussa huomioon otettaviin asioihin.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vastineet muistutuksiin, kirjeisiin ja lausuntoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Muistutuksissa, kirjeissä ja lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon mahdollisuuksien mukaan. Kaavaehdotukseen on tehty muutoksia, jotka eivät olennaisesti muuta kaavaehdotuksen sisältöä.

Kaavaehdotukseen on tehty seuraavat muutokset:

ELY-keskuksen ja ympäristölautakunnan lausuntojen johdosta:

- Merkintä, joka osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään merkityn luvun osoittamalla tasolla ja jonka parvekkeet on lasitettava, on jatkettu noin 20 m rakennusalan pidempien julkisivujen puolelle.
- Kaavaan on lisätty katuun rajoittuvien asuntojen avautumista ja parvekkeiden lasittamista koskeva määräys.

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- Kaavaan on lisätty määräys: ”Rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen rakennettu kehä rakennusalan reunalle. Julkisivujen osia saa jaotella aukotukseltaan ja muuraukseltaan toisistaan poikkeaviin osiin.”
- Ohjeellinen tonttijako on poistettu.
- Liiketilaja koskevasta määräyksestä on poistettu vaatimus tilojen varustamisesta kaikkien käyttötarkoitusten mukaisesti.
- Autopaikka- ja polkupyöräpaikkamääräyksiä on tarkistettu kaupunkisuunnittelulautakunnan 28.2.2017 hyväksymän työpaikka-alueiden autojen ja pyörien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeen mukaisiksi: autopaikkojen vähimmäismäärät: liiketilat 1 ap /100 k-m², toimistotilat 1 ap / 100 k-m² ja ravintolat 1 ap /100 k-m². Liike ja toimistotiloissa polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 50 k-m².

Lisäksi kaavakartan nimiö on päivitetty. Kaavaselistusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta sekä muokattu ympäristöhäiriöiden selostuksen osalta. Kaavaselistukseen on liitetty melututkimus kohteesta.

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 28.2.2017 päivätyn ja 19.9.2017 muutetun asemakaavan muutos-ehdotuksen nro12443 hyväksymistä.

Helsingissä 19.9.2017

Marja Piimies

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki Täyttämispvm	24.01.2017
Kaavan nimi	Kauppakartanonkatu 16	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	28.02.2016
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	11.05.2016
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,6214

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	1,6214		20300	1,25	0,0000	8500
A yhteensä	1,1323	69,8	20300	1,79	0,0170	8500
P yhteensä					-0,0170	
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,4891	30,2	0		0,0000	0
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					

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

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,6214		20300	1,25	0,0000	8500
A yhteensä	1,1323	69,8	20300	1,79	0,0170	8500
AK	1,1323	100,0	20300	1,79	1,1323	20300
AK/s					-1,1153	-11800
P yhteensä					-0,0170	
P					-0,0170	
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,4891	30,2	0		0,0000	0
LPA	0,4891	100,0	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

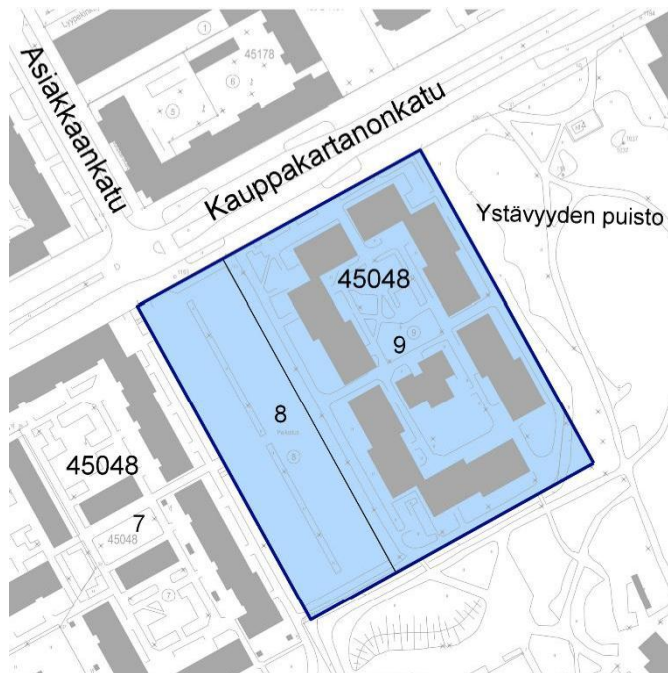


KAUPPAKARTANONTIE 16 ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osoitteessa Kauppakartanontie 16 suunnitellaan nykyisten rakennusten purkamista ja korvaamista uusilla asuinkerrostaloilla.

Suunnittelun tavoitteet ja alue



Kauppakartanontie 16:ssa sijaitsee Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) vuokra-asuntoja ja kaksi pientä päiväkotiyksikköä. Hekan arvion mukaan kohteen laajamittainen peruskorjaaminen ei ole kannattavaa. Suunnittelun lähtökohdaksi on asetettu kiinteistön purkaminen ja uusien, nykyhetken ja tulevaisuuden tarpeisiin paremmin vastaavien asuinrakennusten toteuttaminen tilalle. Kohteessa toimivien kunnallisten päiväkotien hoitopaikat tullaan korvaamaan uusilla paikoilla lähialueella.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueen kaupunkikuvaa luontevalla tavalla täydentävä, mutta nykytilannetta tehokkaampi asuntorakentaminen. Suunnittelualueeseen kuuluu Kauppakartanontie 16 tontin lisäksi viereinen pysäköintitontti sekä pieni pala puistoa alueen itänurkassa, jota suunnitellaan liitettäväksi osaksi asuntotonttia.



Osallistuminen ja aineistot

Kaavoittaja on tavattavissa mahdollisia kysymyksiä varten maanantaina 13.6.2016 klo 17.30–19.30 kulttuurikeskus Stoan kerhohuoneessa, osoitteessa Turunlinnantie 1.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa on esillä 1.6.–22.6.2016 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- kulttuurikeskus Stoassa, Turunlinnantie 1
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 22.6.2016**.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - Puotila-seura
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - asuntotuotantotoimisto (ATT)
 - Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
 - Helsingin taidemuseo
 - kaupunginmuseo
 - kiinteistöviraston geotekninen osasto
 - kiinteistöviraston tilakeskus
 - kiinteistöviraston tonttiosasto
 - opetusvirasto



- pelastuslaitos
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- varhaiskasvatusvirasto
- ympäristökeskus

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin ja kaupunkikuvaan ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat.

Suunnittelun taustatietoa

Helsingin kaupunki omistaa alueen. Kaavoitus on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1975) tontti nro 45048/9 on asuntolarakennusten korttelialuetta (AKS) ja tontti 45948/8 on autopaikkojen korttelialuetta (AP) Muutosalue ulottuu vähäisessä määrin puiston puolelle kaakkoiskulmassa.

Yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista asumisen ja toimitilojen aluetta.

Helsingin uudessa yleiskaavaehdotuksessa (2015) alue sijaitsee osittain liike- ja palvelukeskustan alueella C1 ja osittain asuntovaltaisella alueella A2.

Tontilla sijaitsee nykyisin 1978 valmistuneita asuinkerrostaloja ja sisäpihan päiväkotirakennus.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Mikko Näveri, arkkitehti, p. (09) 310 37331, mikko.naveri@hel.fi

Liikenne

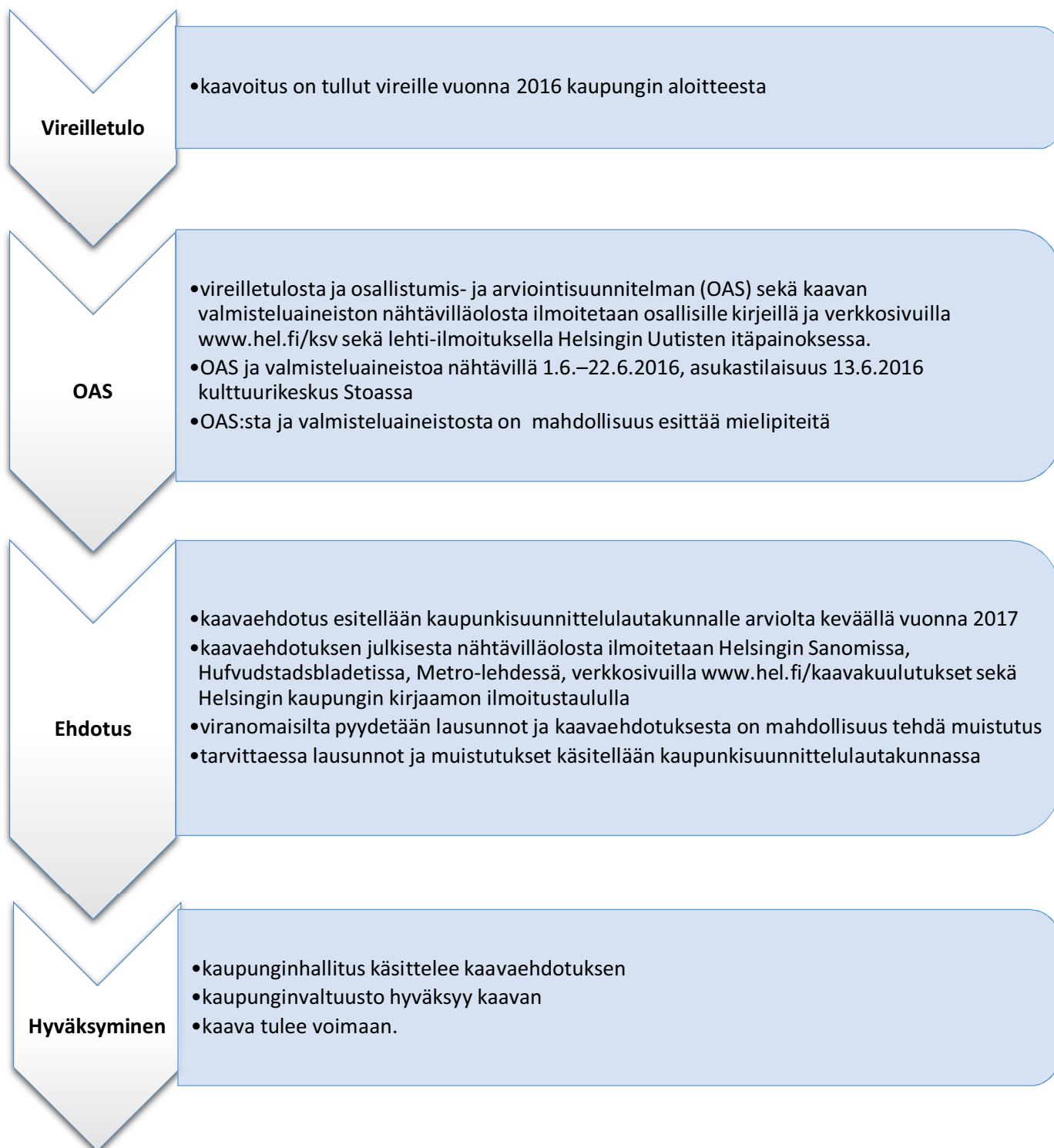
Jussi Jääskä, insinööri, p. (09) 310 37129, jussi.jaaska@hel.fi

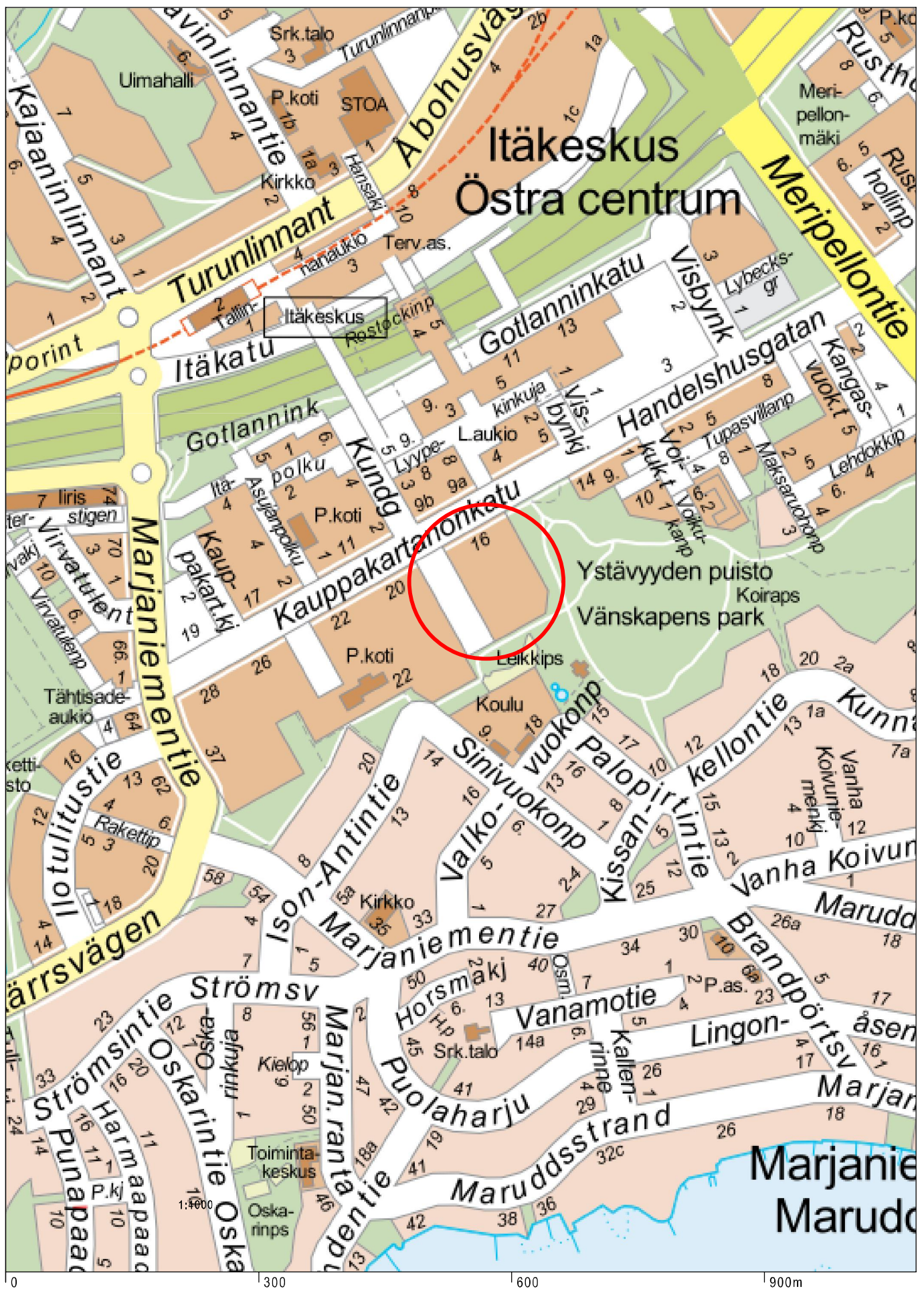


Kaupunkisuunnittelua voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkisuunnittelee, twitter.com/ksvhelsinki, www.youtube.com/helsinkisuunnittelee) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla (www.hel.fi/suunnitelmavahti).



Kaavoituksen eteneminen





Sijaintikartta
Kauppakartanonkatu 16

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Itäinen toimisto



ILMAKUVA
Kauppakartanonkatu 16
Alueen rajaus

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Itäinen toimisto

12443 / 28.2.2017

KT

45178

AK

45178
4700

45091

AKS

4000

45098

KS

4000

45098

45053

ALK

45053

KAUPPAKARTANONKATU

HANDELSHJUGATAN

ÄNGSULLSSTIGEN

TUPASVILLANPOLKU

LPA

SMÖRBJÖMMES TIGEN

YÖKKIKAMPOLKU

P
YSTÄVYYDEN PUISTO
VÄNSKAPENS PARK

AK

VIII 20300

m 400

10

45048

LPA

(45048/6, 7, 10, 11)

IV 3920

45048

AK

IV 6160

YOS

II 3000

IV 6770

VARTIOKYLÄ 45

0 m

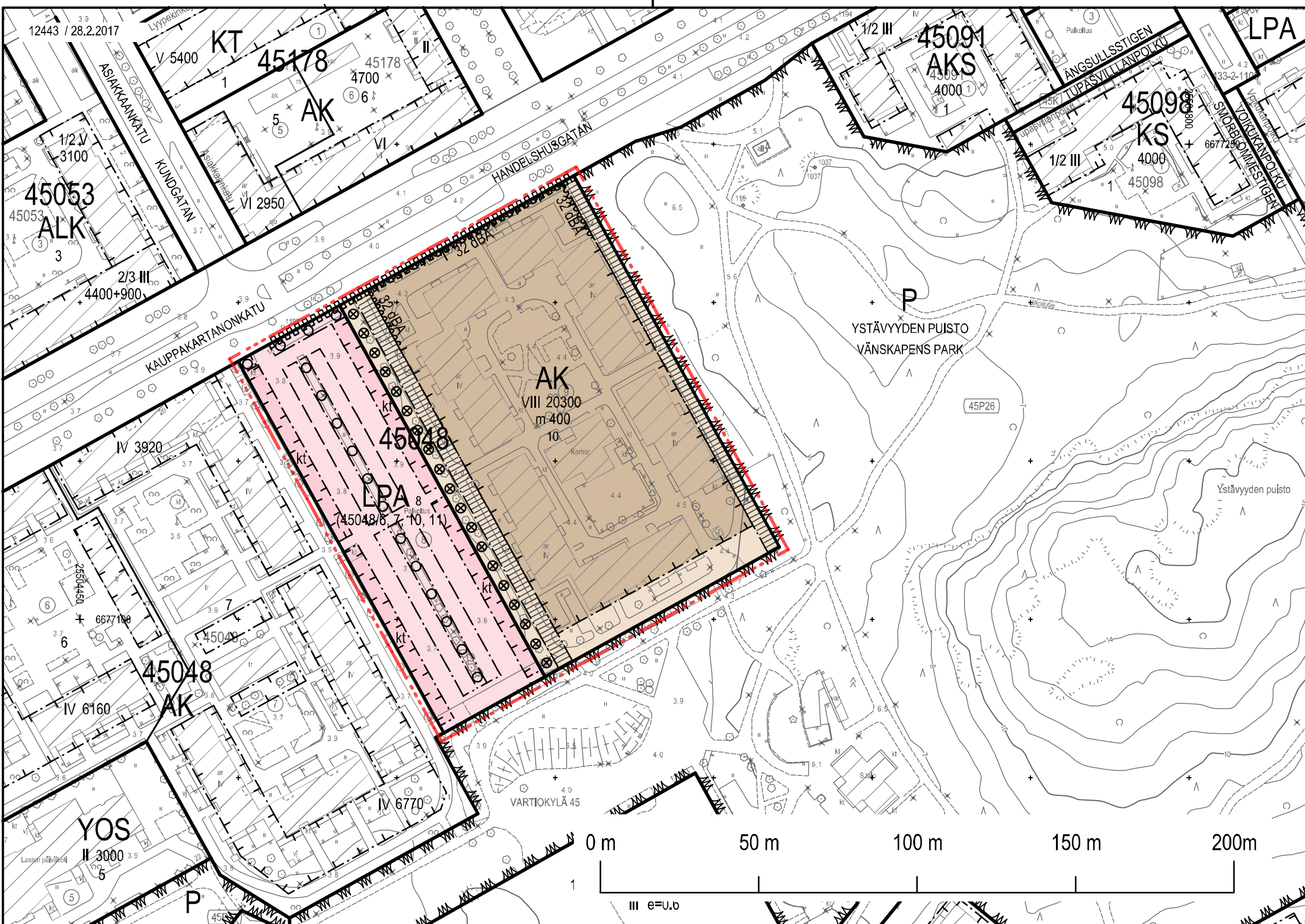
50 m

100 m

150 m

200 m

III e=U.b



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuinkerrostalojen korttelialue.



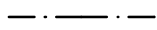
Autopaikkojen korttelialue. Lukusarja osoittaa korttelin ja ohjeellisesti tontit, joiden autopaikkoja saadaan sijoittaa korttelialueelle. Korttelialueelle saadaan sijoittaa myös jätesäiliöt.



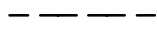
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



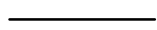
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

45048

Korttelin numero.

10

Ohjeellisen tontin numero.

20300

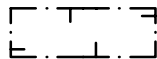
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

m 400

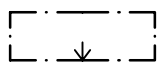
Luku osoittaa kerrosalaneliömetreinä kuinka paljon kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä kerroksesta vähintään on varattava liike, ravintola-, toimisto- tai palvelutiloiksi. Kerroskorkeuden on oltava vähintään 3,5 m.

VIII

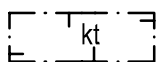
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Yli 6-kerroksisia rakennusosia saa sijoittaa vain Kauppakartanonkadun varrelle.



Rakennusala.



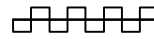
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Autokatoksen rakennusala, jolle saa sijoittaa myös jätesäiliöt. Rakennelmien materiaalien ja arkkitehtuurin tulee olla yhteensopivia viereisten asuinrakennusten kanssa.



Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.



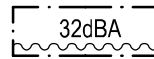
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Säilytettävä / istutettava puurivi.



Puurivi, jota tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen kaupunkikuvallinen arvo säilyy.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden kokonaisääneneristävyyden liikennemelua vastaan on asuinhuoneiden, kokoontumistilojen tai vastaavien tilojen osalta oltava vähintään lukeman osoittamalla tasolla dB. Parvekkeet tulee lasittaa.

AK-korttelialueella:

Korttelialueelle saa rakentaa asumista palvelevia yhteis-, varasto- ja huoltotiloja, teknisiä tiloja sekä pysäköintitiloja asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Rakennuksen kadun puoleisen pohjakerroksen julkisivu tulee rakentaa näyteikkunajulkisivuna.

Rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen rakennettu kehä rakennusalan reunalle. Julkisivujen osia saa jaotella aukotukseltaan ja muuraukseltaan toisistaan poikkeaviin osiin.

Asunnot eivät saa rajoittua ainoastaan kadun puoleiseen ulkoseinään.

Parvekkeet tulee lasittaa tarvittaessa liikennemelun torjumiseksi.

Katualueelle avautuvien porrashuoneiden ulko-ovet on toteutettava vähintään 0,9 m syvennykseen tai sisäänvedettyyn pohjakerrokseen.

Parvekkeet tulee sijoittaa rakennusalan sisäpuolelle ja toteuttaa ulkokehällä pääosin sisäänvedettyinä tai yhtenäistä julkisivupintaa muodostavina.

Rakennuksiin on rakennettava tasakatto, jotka on toteutettava hulevesiä pidättävinä viherkattoina.

Rakennusten julkisivupintojen tulee olla pääosin paikalla tiilimuurattuja.

Lukuun ottamatta yli 6-kerroksia rakennusosia, kattokerroksiin saa rakentaa julkisivusta sisään-

vedettyjä ilmanvaihtokonehuoneita. Tilat tulee suunnitella ulkonäöltään kappalemaisina ja kattomaisemaan sopivina.

Maanalaisten pysäköintitilojen poistoilmahormi on sijoitettava rakennusten yhteyteen ja johdettava rakennusten korkeimman kohdan yläpuolelle. Hormi on tehtävä niin, että se on kiinteä osa rakennusta.

Maanalaisissa pysäköintitiloissa ei tarvitse rakentaa tontin rajaseiniä.

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

Pihamaalla olevia tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Niillä tonteilla, joiden pihamaat rajautuvat toisiinsa, leikki- ja oleskelutilat on rakennettava yhteisiksi.

Alueen jatkosuunnittelussa tulee tutkia viherkerroinmenetelmän soveltamista siten, että alueen viher- tehokkuus noudattaa Helsingin viherkerroinmenetelmässä asetettua tavoitetasoa.

Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavien teknisten laitteistojen integroiminen rakennuksiin on sallittua.

Autopaikat on sijoitettava pihakannen tai asuinrakennuksen alaisiin tiloihin tai viereiselle LPA-tontille.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- Asunnot 1 ap/130 k-m²
- Myymälät 1 ap/100 k-m²
- Toimistot 1 ap/100 k-m²
- Ravintolatilat 1 ap/100 k-m²

Jos taloyhtiö osoittaa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavalla varaavansa yhtiön asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voidaan autopaikkojen vähimmäismäärästä vähentää 5 ap yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10%.

Jos toteutetaan vähintään 50 pysäköintipaikkaa keskitetysti siten, että paikat ovat nimeämättömiä, voidaan autopaikkoja toteuttaa 10 % vähemmän.

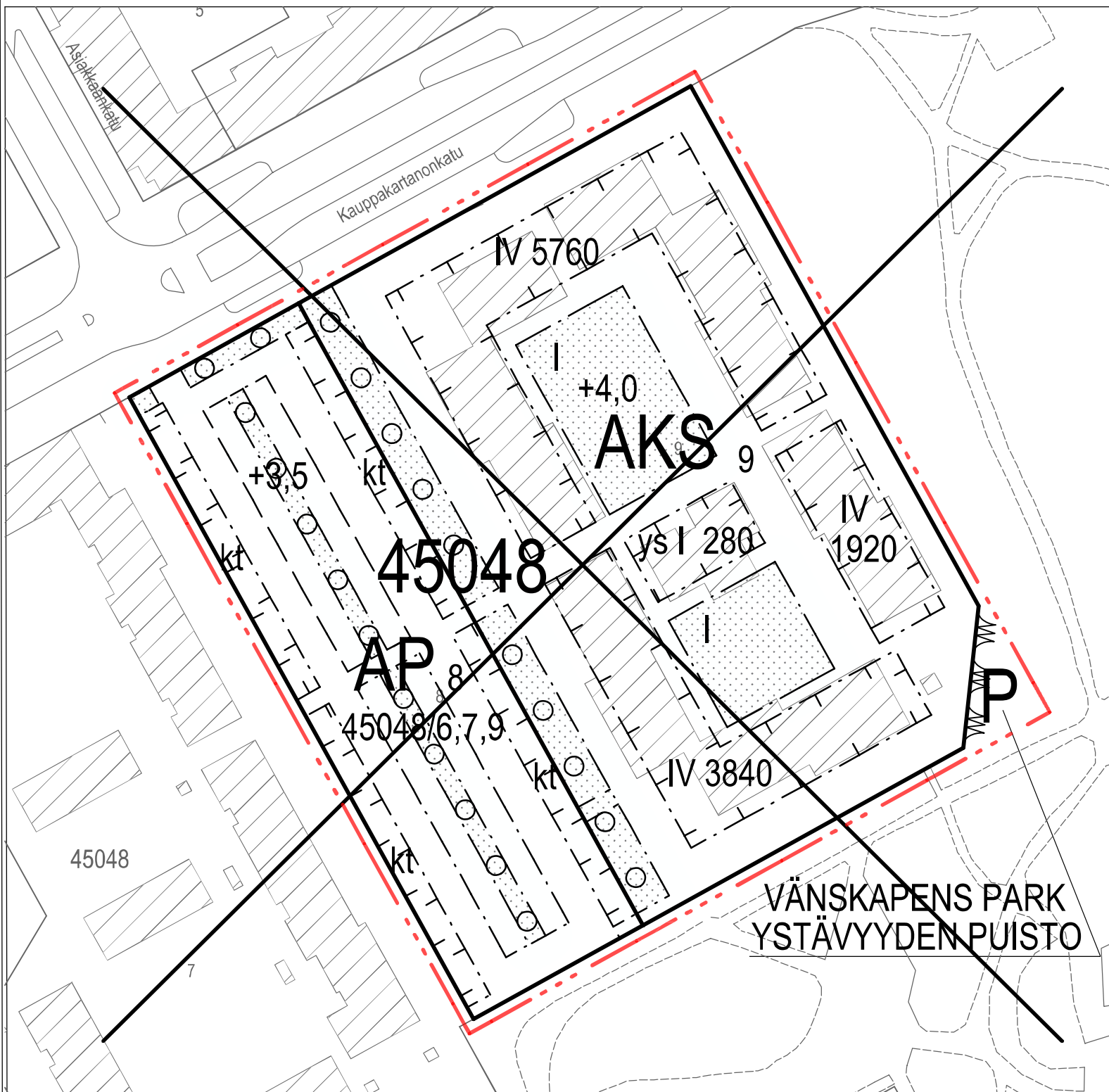
Jos tontilla on kaupungin tai ARA-vuokra-asuntoja, voidaan niiden osalta toteuttaa autopaikkoja 20 % määräyksiä vähemmän.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

- Asunnot 1pp/30 k-m²
- Muut tilat 1 pp/50 k-m²

Vähintään 75 % on sijoitettava asuin- tai ulkorakennuksiin tai pihakannen alaisiin tiloihin.

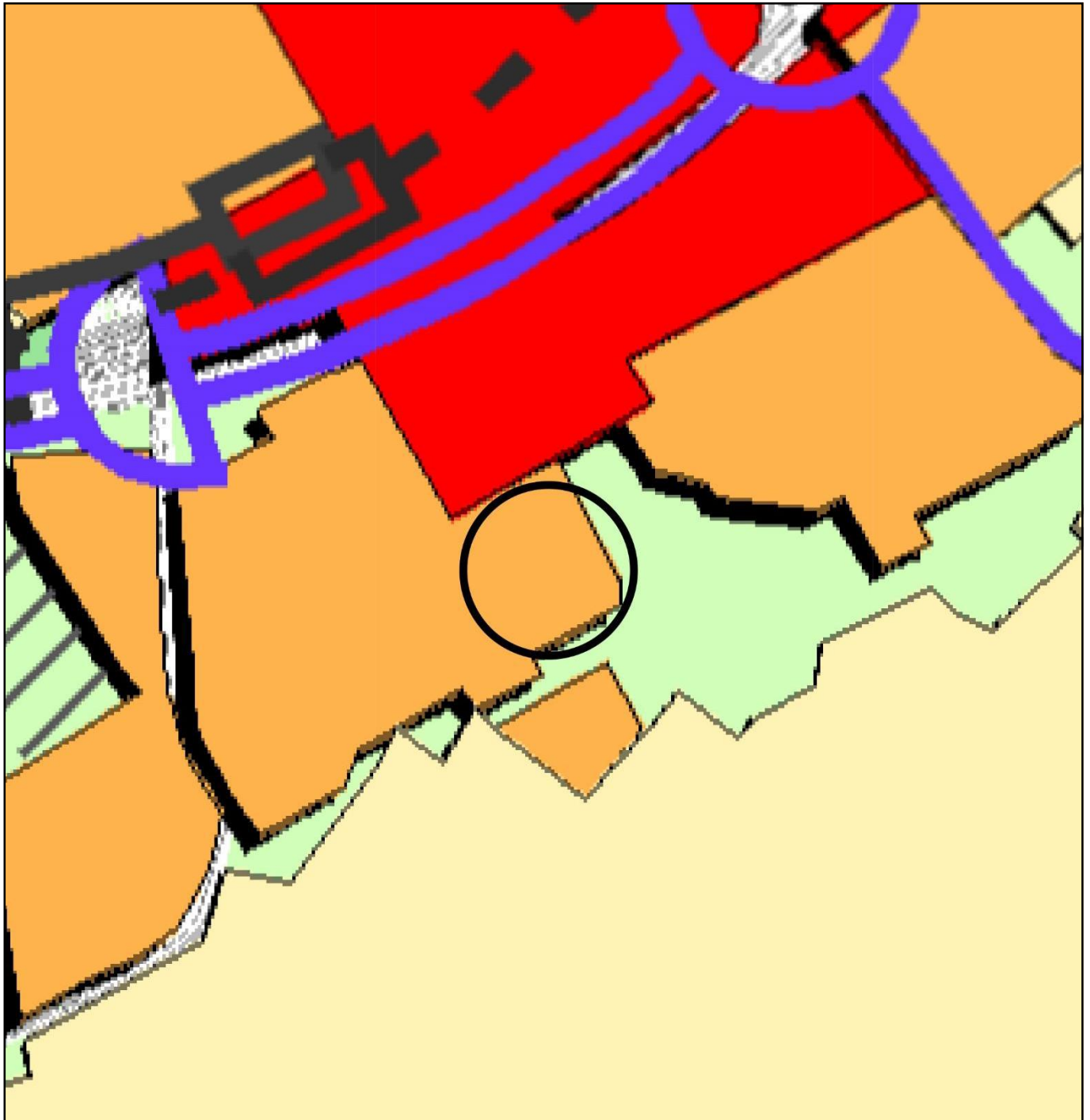
Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



Yhdistelmä asemakaavoista, jotka asemakaavanmuutos nro 12443 voimaantullessaan kumoaa.

Sammanställning av de detaljplaner som upphävs då detaljplaneändringen nr 12443 träder i kraft.

0 50 100 150m

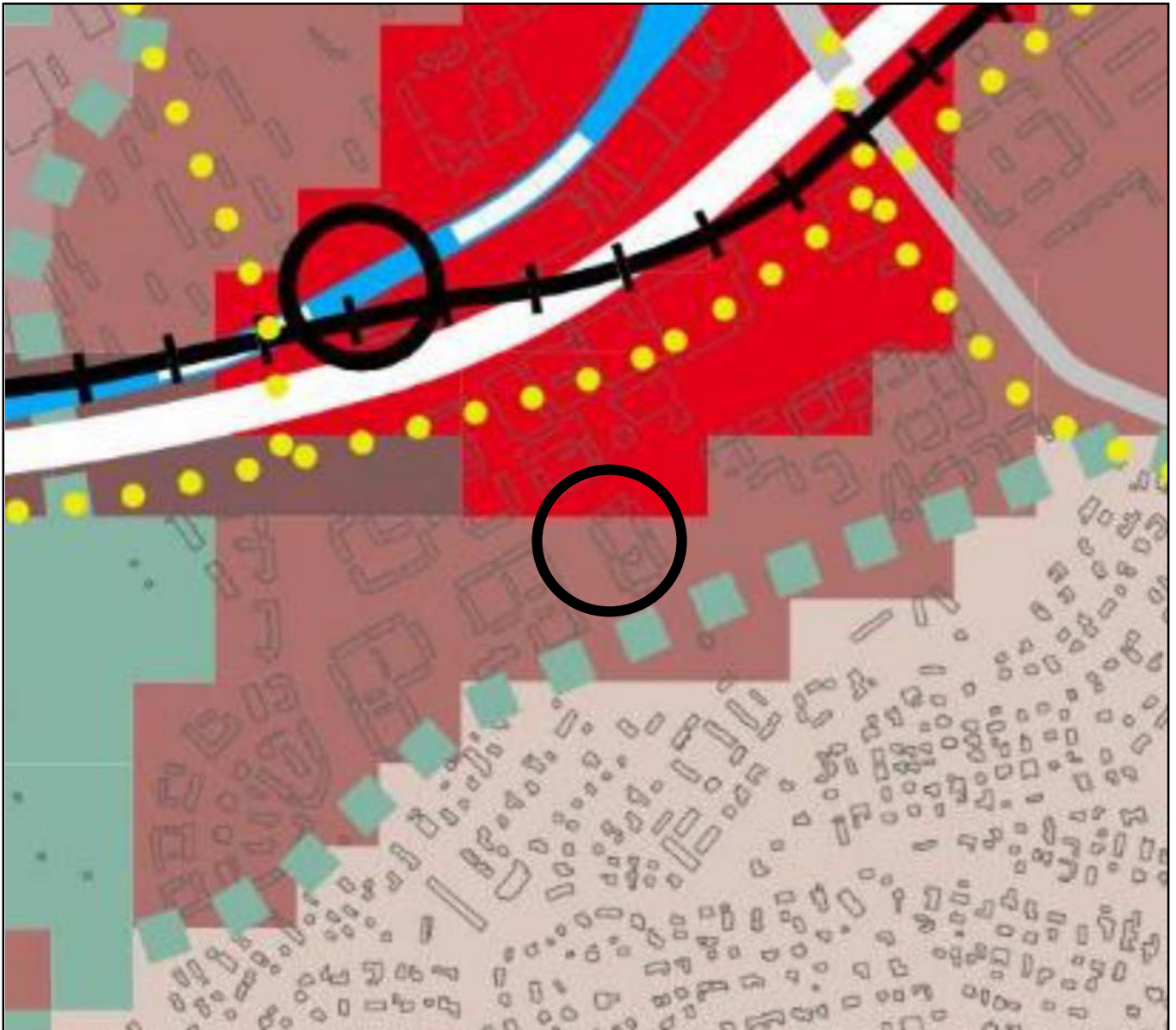



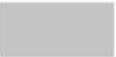
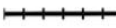




















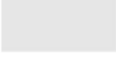


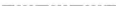


- KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE
- KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA
- T* Toimintalevittäisena kehitettävä alue.
- PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN
- HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE
- TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/TOIMISTO/SATAMA
- TEKNISEN HUOLLON ALUE
- KAUPUNKIPIIUSTO

HUV
EA Ympäri- ja luonnonalueena kehitettävä alue.
Ekoasumisen kokeilualue.

- VIRKISTYSALUE
- Helsinki-puistona kehitettävä alue.
- LR LIIKENNEALUE
- LS SATAMA-ALUE
- SOTILASALUE
- (A) Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavakartalla osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois.
- LUONNONSUOJELUALUE
- KULTTUURIHISTORIALLISESTI, RAKENNUS- TAITTEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIN KANNALTA MERKITTÄVÄ ALUE
- MAAILMANPERINTÖKOHDE

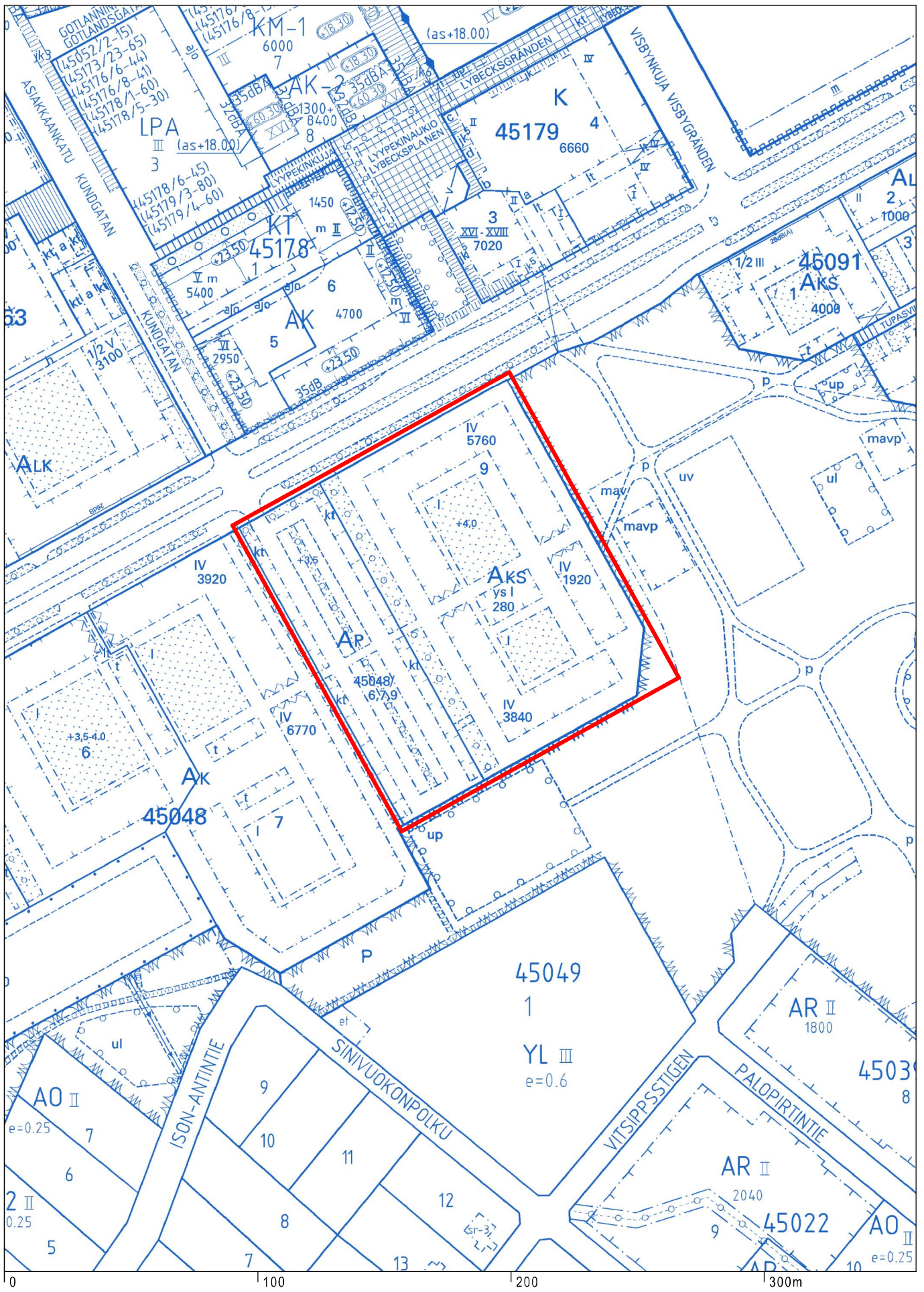
- VESIALUE
- KESKUSPIIUSTON ALUE
- SUUNNITTELUALUE
- SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RATKAISTAAN YLEISKAAVALLA TAI OSAYLEISKAAVALLA
- MOOTTORIKATU
- PÄÄKATU
- METRO TAI RAUTATIE ASEMIINEEN
- JOUKKOLIIKENTEEN KEHÄMÄINEN RUNKO- LINJA ASEMIINEEN (JOKERI, bussi tai raitiotie)
- PÄÄLIKENNEVERKON MAANALAINEN OSUUS
- VIIRA, NOPEAN RAITIOTIEN VARAUS
- KÄVELYKESKUSTA



	Liike- ja palvelukeskusta C1		Satama		Pikaraitiotie
	Kantakaupunki C2		Puolustusvoimien alue		Raideliikenteen yhteystarve
	Lähikeskusta C3		Virkistys- ja viheralue		Valtakunnallisesti/seudullisesti tärkeä tie tai katu eritasoliittymineen
	Asuntovaltainen alue A1		Merellisen virkistys- ja matkailun alue		Kaupunkibulevardi
	Asuntovaltainen alue A2		Viheryhteys		Pääkatu
	Asuntovaltainen alue A3		Rantaraitti		Valtakunnallisesti tai seudullisesti tärkeän tien tai kadun, kaupunkibulevardin tai pääkadun maanalainen tai katettu osuus
	Asuntovaltainen alue A4		Vesialue		Baanaverkko
	Suomenlinnan aluekokonaisuus		Rautatie asemineen		Östersundom ei kuulu kaava-alueeseen
	Toimitila-alue		Metro asemineen		Viiva 30 metriä sen alueen ulkopuolella, jota päätös koskee. Yleiskaava kattaa kaupungin hallinnollisen alueen poislukien Östersundom.
	Yhdyskuntateknisen huollon alue		Raideliikenteen runkoyhteys		

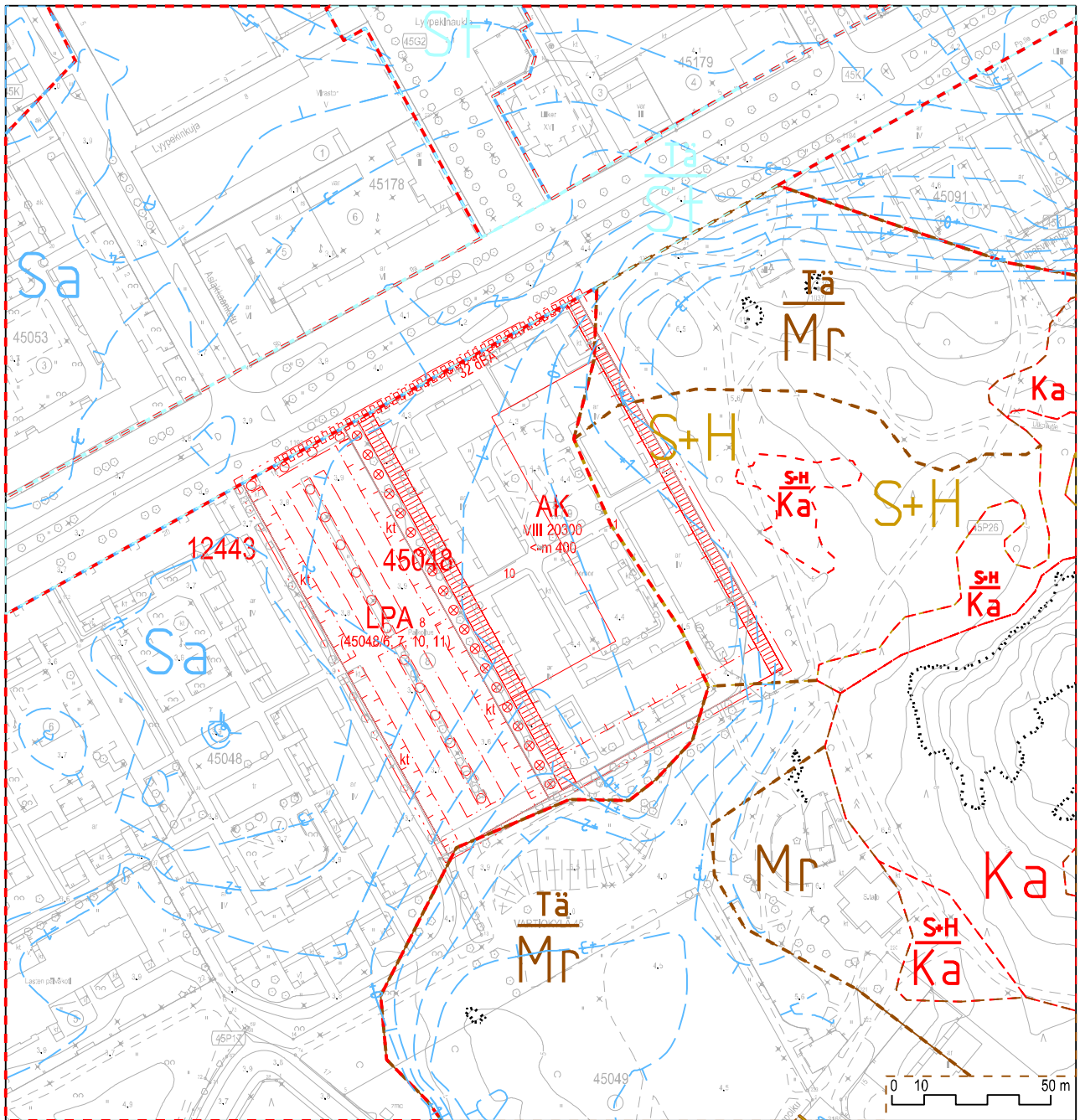
Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta
(kaupunginvaltuusto 26.10.2016)
Kauppakartanonkatu 16

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Itäinen toimisto



Ote ajantasa-asetakaavasta
Kauppakartanonkatu 16

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Itäinen toimisto



Kauppakartanonkatu 16 Maaperä

1 : 2000

Kallopaljastuma

Maalajaluon raja

Saven alapinnan arvioitu taso

Mr Moreenikerroksen paksuus ≥ 3 m, Moreeni ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.

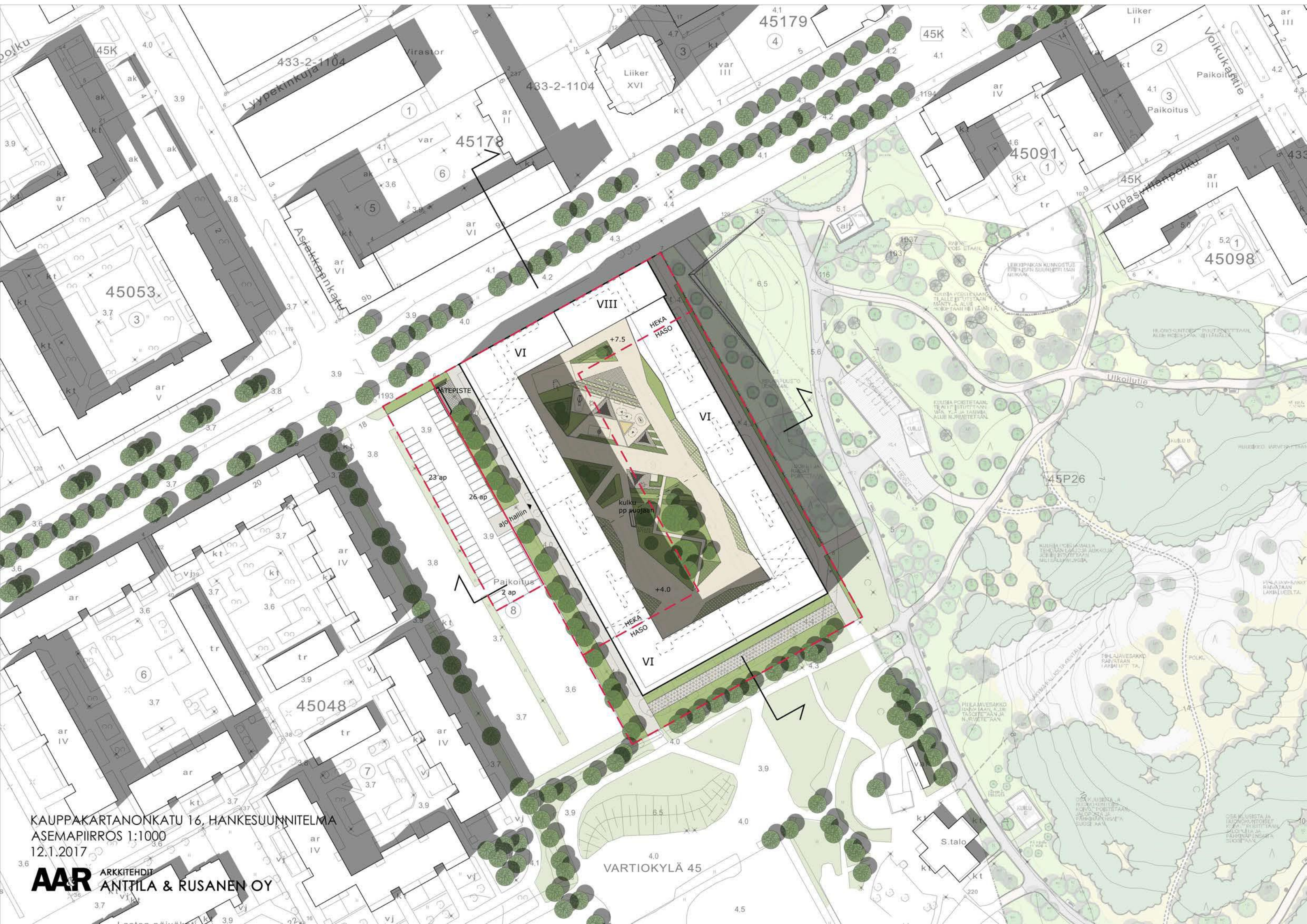
Sa Pääsavikerroksen paksuus ≥ 3 m, Savi ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.

S + H Siltti+hiekkakerroksen paksuus on ≥ 3 m ja se ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.

Tä
St Stabiloitujen maakerroksen päällä olevan täyterroksen paksuus on 1-3m, Stabiloitujen maakerroksen paksuus on ≥ 3 m, Täyterkerros on maanpinnassa tai sen läheisyydessä.

Tä
Mr Moreenikerroksen päällä olevan täyterroksen paksuus on 1-3m, Moreenikerroksen paksuus on ≥ 3 m, Täyterkerros ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.

S+H
Ka Kallion päällä olevan siltti+hiekkakerroksen paksuus on 1-3m, Siltti+hiekkakerros ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.



KAUPPAKARTANONKATU 16, HANKESUUNNITELMA
ASEMAPIIRROS 1:1000
12.1.2017

AAR ARKKITEHDIT
ANTILA & RUSANEN OY

VARTIOKYLÄ 45

S.talo

VIII

VI

VI

VI

HEKA HASO

HEKA HASO

KATUPUOLISTE

kuikkapöytäsuojain

Paikotus
2 ap

ajohallin

23 ap

26 ap

+7.5

+4.0

45P26

45091

45098

45179

45178

45053

45048

Lyypekinkatu

Voikukatie

Tupaslihanpolku

Liikokatu

VARTIOKYLÄ 45

S.talo

HEKA HASO

HEKA HASO

KATUPUOLISTE

kuikkapöytäsuojain

Paikotus
2 ap

ajohallin

23 ap

26 ap

+7.5

+4.0

45P26

45091

45098

45179

45178

45053

45048

Lyypekinkatu

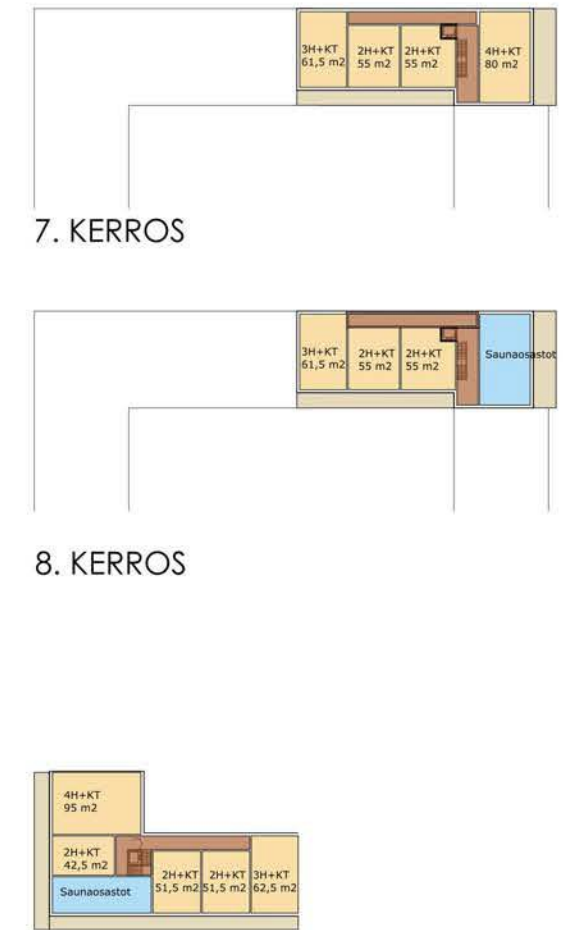
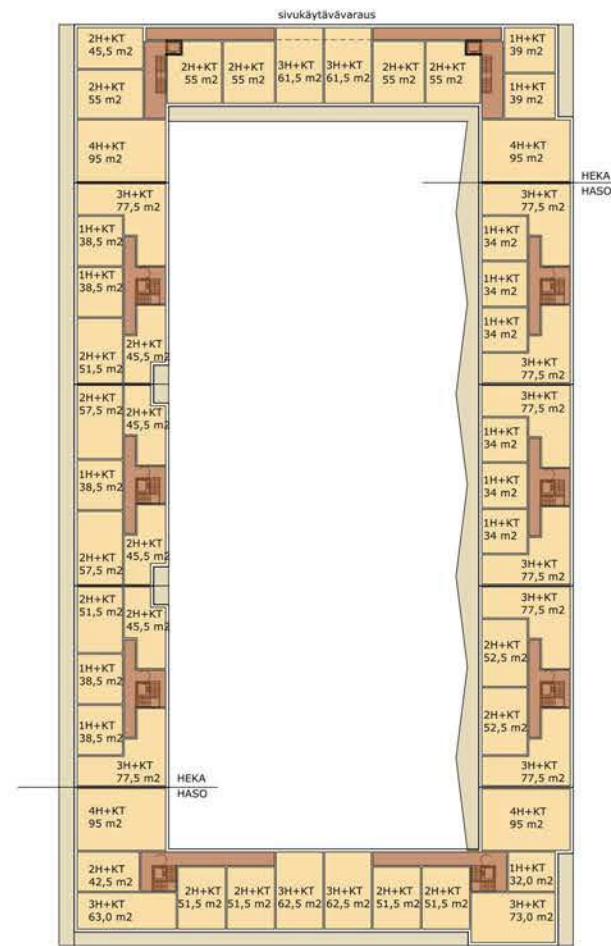
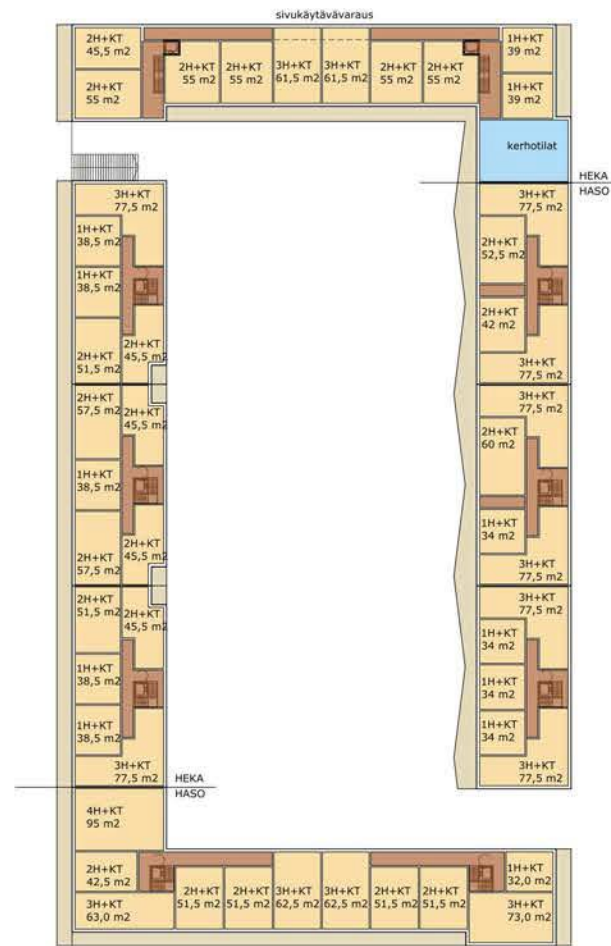
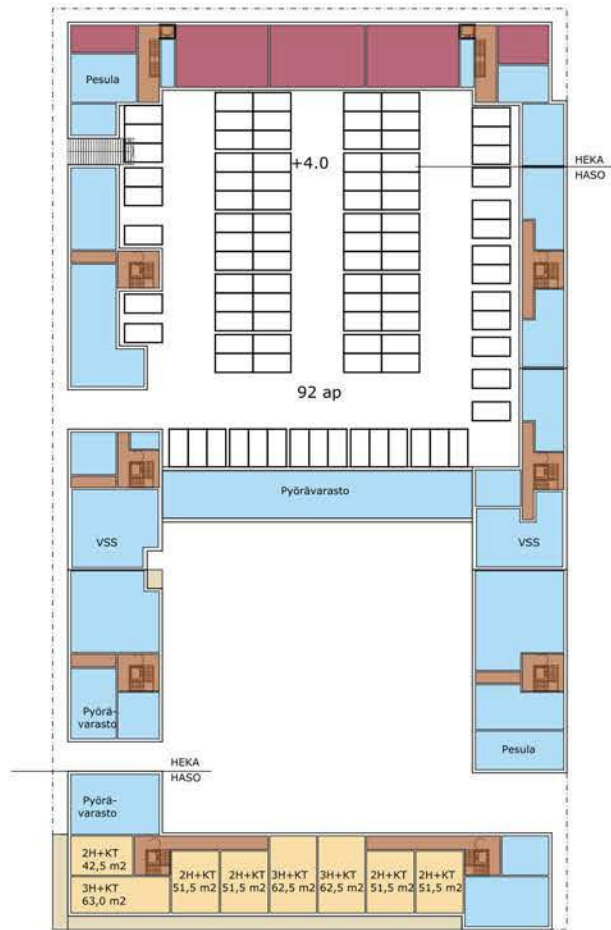
Voikukatie

Tupaslihanpolku

Liikokatu

VARTIOKYLÄ 45

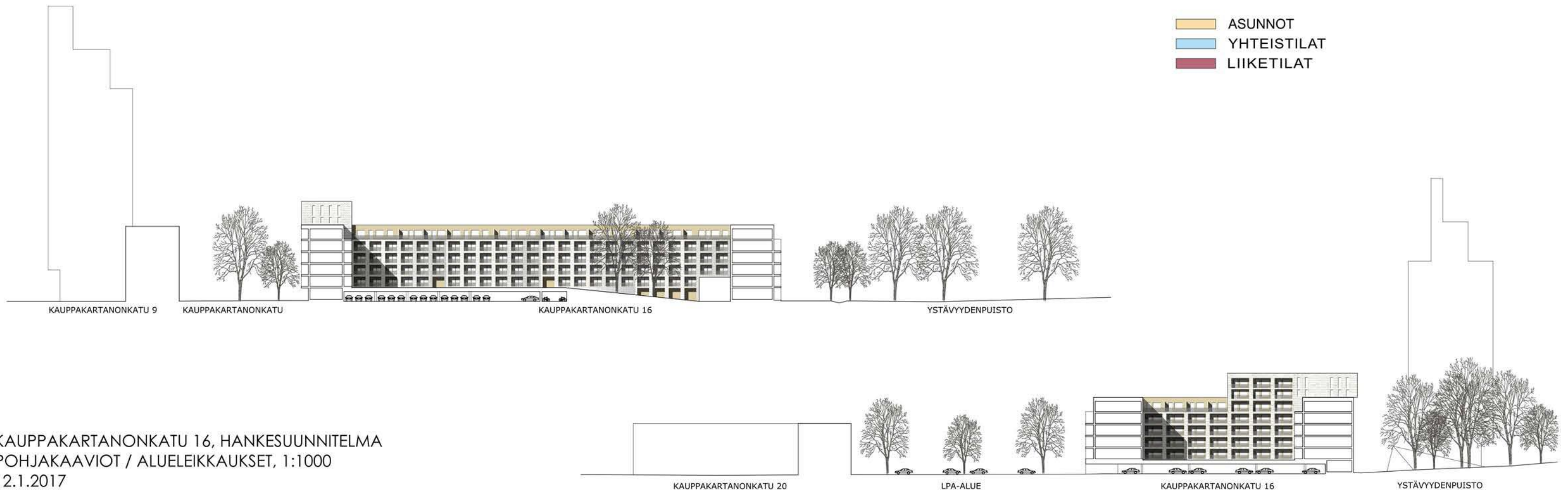
S.talo



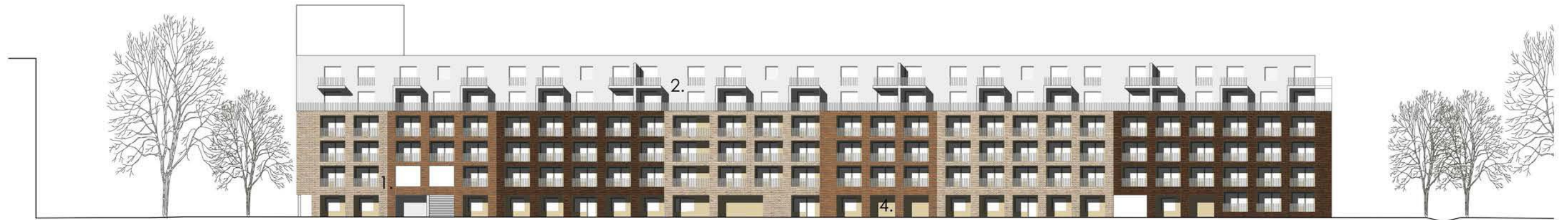
7. KERROS

8. KERROS

- ASUNNOT
- YHTEISTILAT
- LIIKETILAT



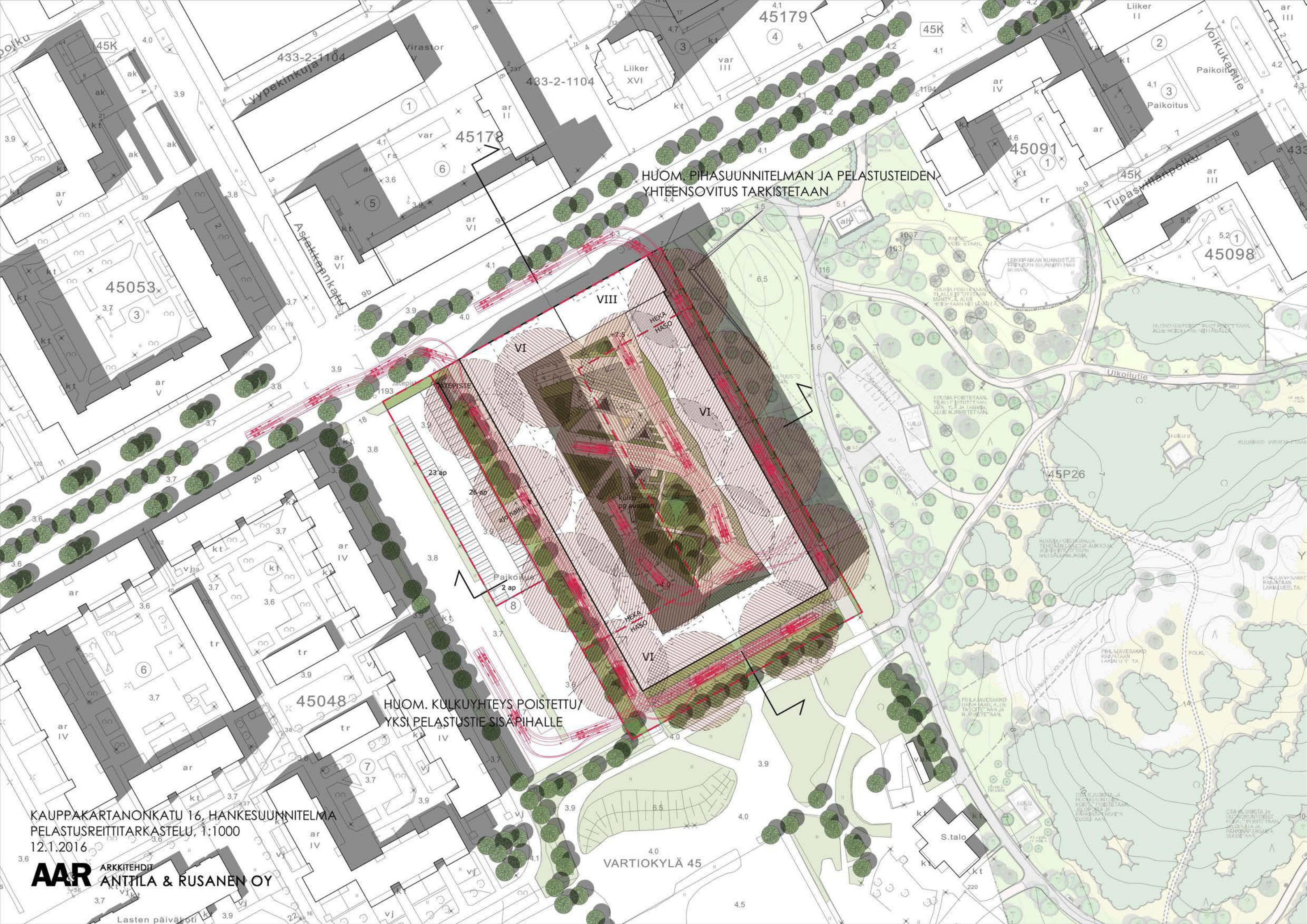
KAUPPAKARTANONKATU 16, HANKESUUNNITELMA
POHJAKAAVIOT / ALUELEIKKAUKSET, 1:1000
12.1.2017



1. puhtaaksi muurattu tiili
2. valkoinen/vaalea rappaus, maalattu betoni
3. värillinen rappaus, maalattu betoni
4. julkisivukuoren taustaseinä maalattu betoni



KAUPPAKARTANONKATU 16, HANKESUUNNITELMA
 JULKISIVU-/LEIKKAUSPERIAATTEET, 1:500
 12.1.2017



HUOM. PIHASUUNNITELMAN JA PELASTUSTEIDEN YHTEENSOVITUS TARKISTETAAN

HUOM. KULKUYHTEYS POISTETTU/ YKSI PELASTUSTIE SISÄPIHALLE

KAUPPAKARTANONKATU 16, HANKESUUNNITELMA
PELASTUSREITTITARKASTELU, 1:1000
12.1.2016

AAR ARKKITEHDIT
ANTTILA & RUSANEN OY

VARTIOKYLÄ 45

S.talo

Lasten päiväkoti



KAUPPAKARTANONKATU 16, HANKESUUNNITELMA
KAUPPAKARTANONKATU LÄNNESTÄ
12.1.2017

AAR ARKKITEHDIT
ANTTILA & RUSANEN OY



KAUPPAKARTANONKATU 16, HANKESUUNNITELMA
KAUPPAKARTANONKATU IDÄSTÄ
12.1.2017

AAR ARKKITEHDIT
ANTTILA & RUSANEN OY

KAUPPAKARTANONKATU 16 VARTIOKYLÄ, ITÄKESKUS

Asemakaavamuutoksen meluselvitys
24.5.2017



Helsingin kaupunki

DESTIA

ALKUSANAT

Meluselvitys on laadittu Kauppakartanonkatu 16 asemakaavamuutoksen yhteydessä. Meluselvityksen tarkoituksena on ollut selvittää melumallinnuksen avulla suunnitellun asuin- ja liikekorttelin julkisivuille kohdistuvat melutasot. Selvitys on laadittu asemakaavaehdotuksen ratkaisuun perustuen keväällä 2017.

Kauppakartanonkatu 16 asemakaavamuutoksen meluselvitys on tehty Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston toimeksiannosta. Tilaajan yhteyshenkilönä on toiminut arkkitehti Mikko Näveri. Meluselvityksen projektipäällikkönä on toiminut ins. YAMK Taina Mattila ja melun mallintamisesta on vastannut DI Hannele Sivonen Destia Oy:n Infrasuunnittelusta.

Vantaalla toukokuussa 2017

Destia Oy
Infrasuunnittelu

SISÄLLYS

1	SUUNNITTELUKOHDE	5
2	MENETELMÄT JA LÄHTÖTIEDOT	7
2.1	Melutasojen ohjearvot	7
2.2	Melulaskennat	7
2.3	Melulaskennan maastomalli	8
2.4	Liikennetiedot	8
3	OLESKELUPIHOJEN ÄÄNITASOT	9
4	JULKISIVUILLE KOHDISTUVAT ÄÄNITASOT	9
5	JOHTOPÄÄTÖKSET	11

LIITTEET

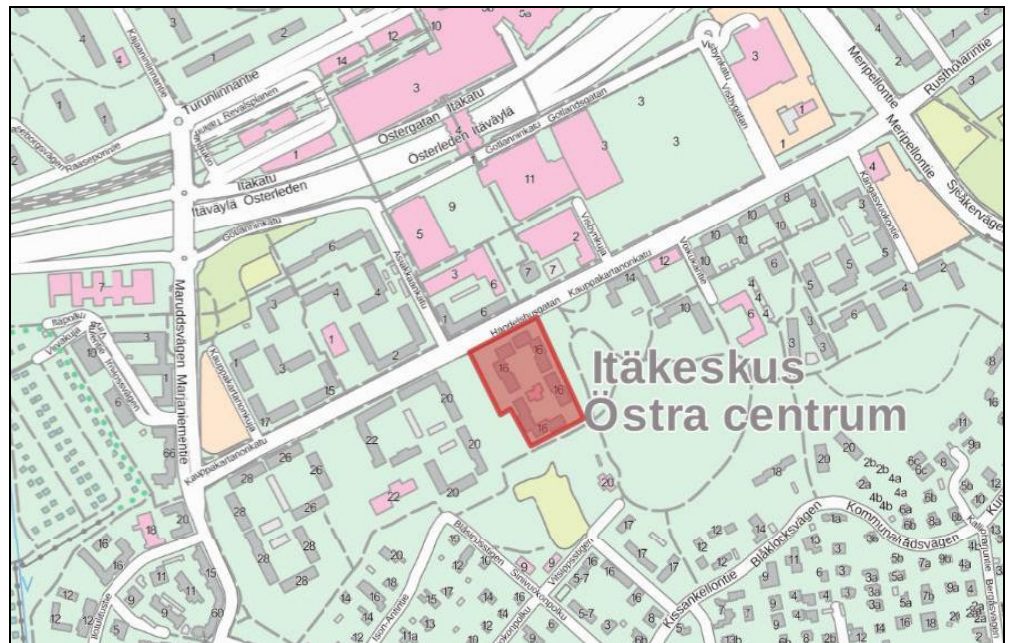
- Liite 1 Päiväajan melutilanne ($L_{Aeq\ 7-22}$)
- Liite 2 Yöajan melutilanne ($L_{Aeq\ 22-7}$)

1 SUUNNITTELUKOHDE

Suunnittelualue sijaitsee Helsingin Itäkeskuksessa, Kauppakartanonkadun varrella sijaitsevassa kiinteistössä, korttelissa 45048. Suunnittelualue rajautuu lännessä asuinkortteliin, pohjoisessa Kauppakartanonkatuun ja idässä ja etelässä Ystävyden puistoon.

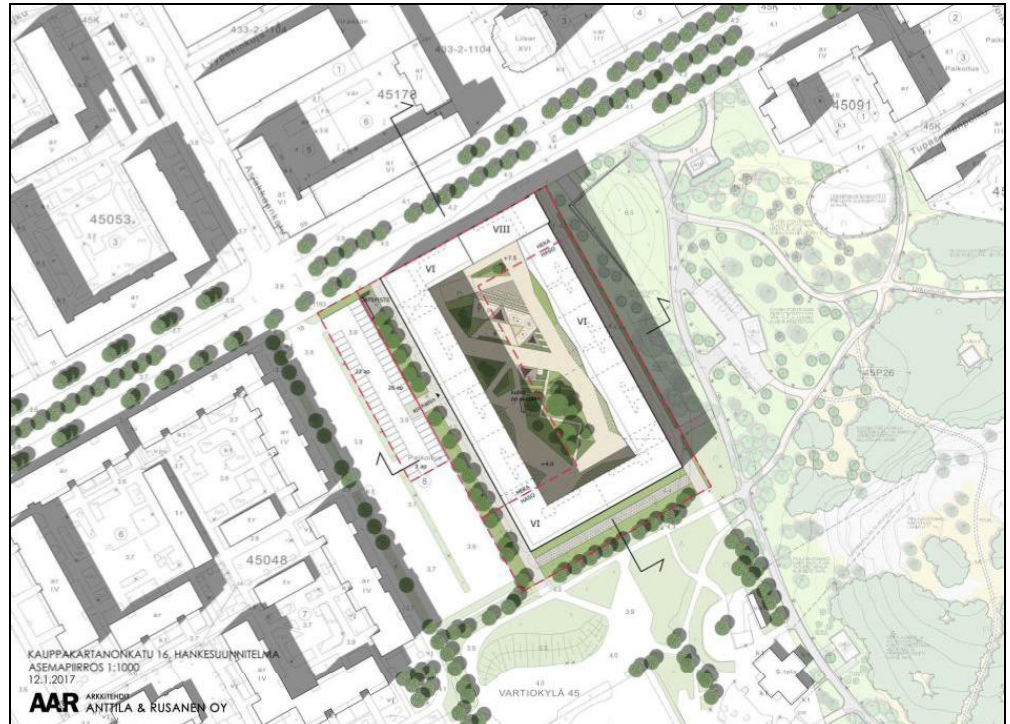
Suunnittelualueella on nykyisellään vuokra-asuntoja, kivijalan liiketiloja sekä kaksi pientä päivähoiton yksikköä. Kaavamuutos perustuu nykyisten rakennusten purkamiseen, rakennusoikeuden määrän arviolta kaksinkertaistamiseen ja uuden umpikorttelimaisen asuintalokokonaisuuden rakentamiseen. Kadun varteen tullaan rakentamaan nykyiseen tapaan kivijalan liiketiloja, mutta päivähoiton yksiköitä alueelle ei tulla enää sijoittamaan.

Alueen kehittämisen tavoitteena on täydentää aluetta nykyistä tehokkaammalla asuntorakentamisella, joka volyymiltaan ja arkkitehtuuriltaan sopeutuu nykyiseen kaupunkikuvaan, mutta samalla luo alueelle uutta ajallista kerrostumaa ja entistä kaupunkimaisempaa ilmettä.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti (© Maanmittauslaitos 2017).

Asemapiirros uusien rakennusten sijoittumisesta suunnittelualueelle on esitetty kuvassa 2. Kuvassa 3 on havainnekuva näkymästä Kauppakartanonkadulta lännessä. Melutilanteen arvioinnissa otetaan huomioon kaavaehdotuksen mukainen täydennysrakentaminen sekä Kauppakartanonkadun liikenne.



Kuva 2. Asemapiirros uusien rakennusten sijoittumisesta (AAR 1/2017).



Kuva 3. Havainnekuva Kauppakartanonkadulta lännestä (AAR 1/2017).

2 MENETELMÄT JA LÄHTÖTIEDOT

2.1 Melutasojen ohjearvot

Tulosten tulkinnessa on käytetty valtioneuvoston päätöstä melutasojen ohjearvoista (N:o 993/1992). Ohjearvot perustuvat päivä- (klo 07–22) ja yöajan (klo 22–07) keskiäänitasoihin. Asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- ja oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa 55 dB eikä yöohjearvoa 50 dB. Alue voidaan katsoa täydennysrakentamiseksi, joten siihen sovelletaan yöohjearvoa 50 dB.

Asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa on ohjeena, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa A-painotetun keskiäänitason (L_{Aeq}) päiväohjearvon 35 dB ja yöohjearvon 30 dB. Opetus- ja kokoontumistiloissa sovelletaan ainoastaan melutason päiväohjearvoa ja liike- ja toimistohuoneissa päiväohjearvoa 45 dB.

Taulukko 1. Melutasojen ohjearvot (VNp 993/1992)

Ohjearvot ulkona	Päivä	Yö
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- ja oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50 dB
Uudet asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa sekä hoitolaitoksia ja oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	45 dB
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB
Ohjearvot sisällä	Päivä	Yö
Asuin- potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneistot	45 dB	-

2.2 Melulaskennat

Liikenteen keskiäänitasot on mallinnettu CadnaA -melulaskentaohjelman versiolla 2017. Ohjelma käyttää pohjoismaista laskentamallia. Keskiäänitasot (L_{Aeq}) on mallinnettu 3D-maastomallia käyttäen. Laskentamalli ottaa huomioon maaston muodot ja laadun (akustisesti kova tai pehmeä) ja lisäksi rakennusten ja mahdollisten muiden koviin pintojen aiheuttamat heijastukset sekä ääntä absorboivat elementit. Leviämislaskennoissa heijastusten määrä on ollut kaksi.

Liikennemäärästä, raskaan liikenteen osuudesta ja ajonopeudesta muodostetaan lähtömelutaso, joka mallinnetaan kadun geometriaan sidottuna. Ohjelma laskee etäisyyden aiheuttaman äänen vaimenemisen maaston muodot ja rakenteen huomioon ottaen. Pohjoismaisen laskentamallin tarkkuus on noin ± 3 dB. Lähellä melulähdettä mallin antama tulos on tarkempi. Leviämismallinnuksessa laskentahilana on käytetty 5 x 5 metrin laskentaruudukkoa.

Melun leviämislaskelmat on tehty pohjoismaisen melulaskentamallin mukaisesti kahden metrin korkeudella maanpinnasta.

Melulaskennan tuloksina esitetään päiväajan ($L_{Aeq\ 7-22}$) keskiäänitasot kartoilla 5 dB:n välein. Lisäksi on tehty laskelmat rakennusten julkisivuille kohdistuvista keskiäänitasoista. Niiden perusteella voidaan määrittää tarvittavat julkisivujen äänitasoerovaatimukset.

2.3 Melulaskennan maastomalli

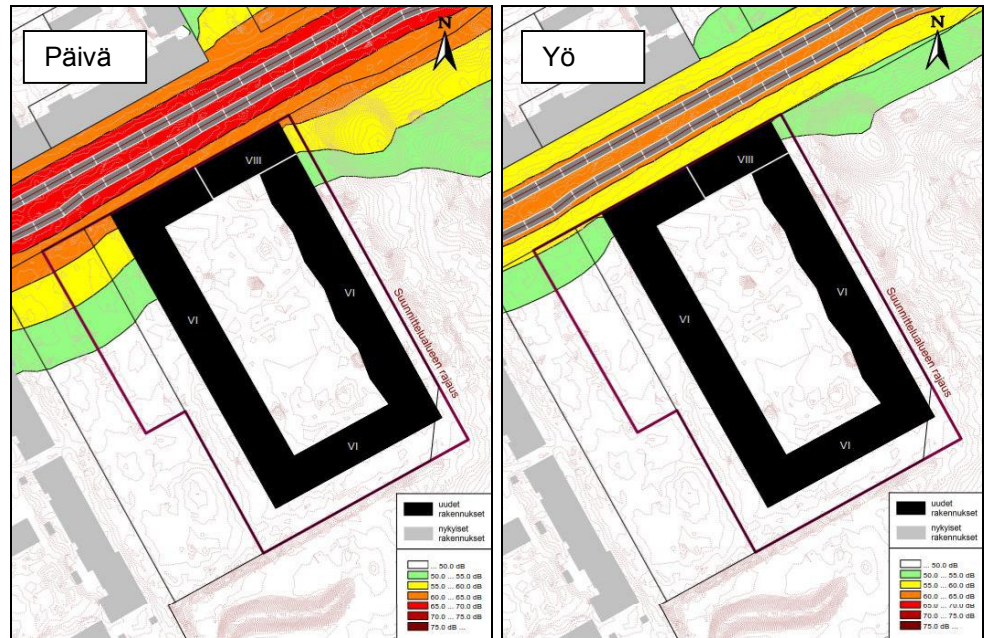
Melulaskelmien maastomalli on muodostettu Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston 5/2017 toimittamasta maastomalliaineistosta, josta on saatu myös nykyisten rakennusten sijainnit ja korkeustiedot. Kolmioverkkona toimitettu maastomalliaineisto on purettu melumalliin korkeuskäyriksi 0,1 metrin välein. Suunnittelualueen uusi rakennusmassa on digitoitu malliin kaupunkisuunnitteluviraston toimittaman aineiston mukaisena.

2.4 Liikennetiedot

Leviämislaskelmissa melulähteinä on otettu huomioon Kauppakartanonkadun liikenne. Keskimääräinen arkivuorokauden liikennemäärä (KAVL) on 10 900 ajoneuvoa vuorokaudessa. Raskaan liikenteen osuus on 5 % ja ajonopeus 40 km/h. Päiväajan liikenteen osuudeksi on arvioitu 90 % keskimääräisestä arkivuorokauden liikennemäärästä. Liikennetiedot on saatu Kaupunkisuunnitteluviraston Liikennesuunnitteluosastolta toukokuussa 2017. Kauppakartanonkadun liikennemäärän ei ennusteta kasvavan nykyisestä. Itäväylän liikennettä ei melulaskelmissa ole otettu huomioon, koska aiemmin tehtyjen laskentojen perusteella sen melu ei leviä suunnittelukohteeseen saakka. Muiden lähikatujen liikenne ei aiheuta häiriötä suunnittelukohteessa.

3 OLESKELUPIHOJEN ÄÄNITASOT

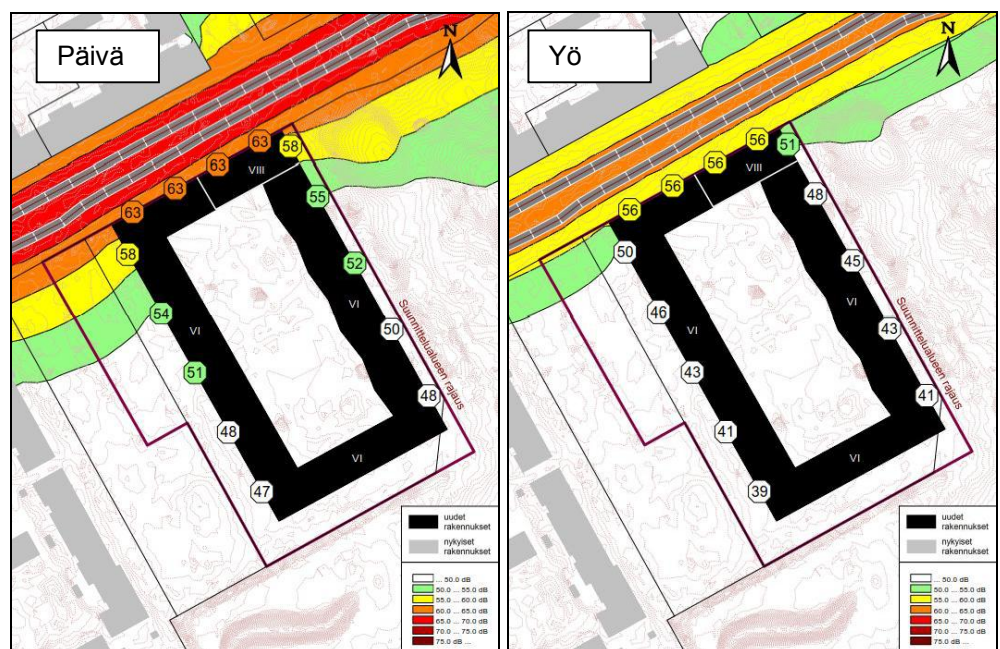
Rakennusmassojen sijoittuminen katualueita rajaavaksi suojaa asuinkorttelien oleskelupihat katuliikenteen melulta. Katuliikenteen aiheuttamat päivä- ja yöajan keskiäänitasot on esitetty kuvassa 4 sekä liitteessä 1 ja 2.



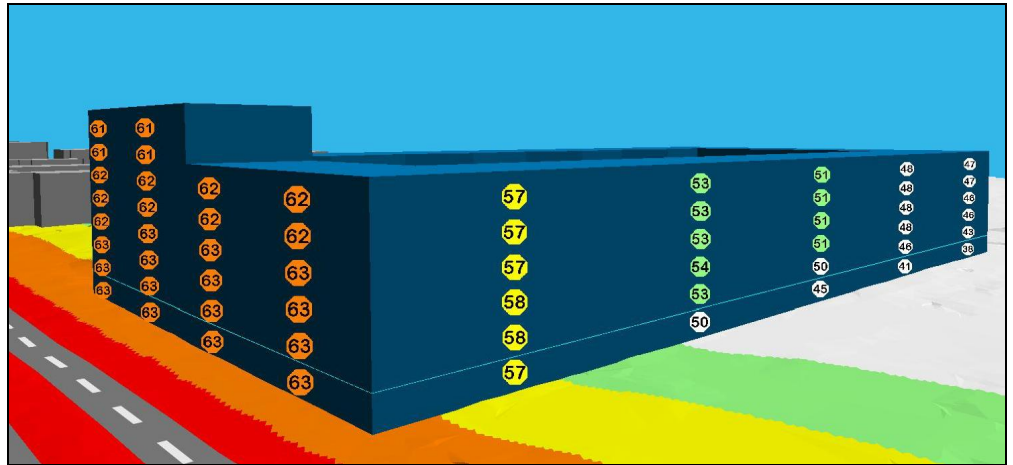
Kuva 4. Liikenteen aiheuttamat päivä- ja yöajan keskiäänitasot ($L_{Aeq,d,n}$).

4 JULKISIVUILLE KOHDISTUVAT ÄÄNITASOT

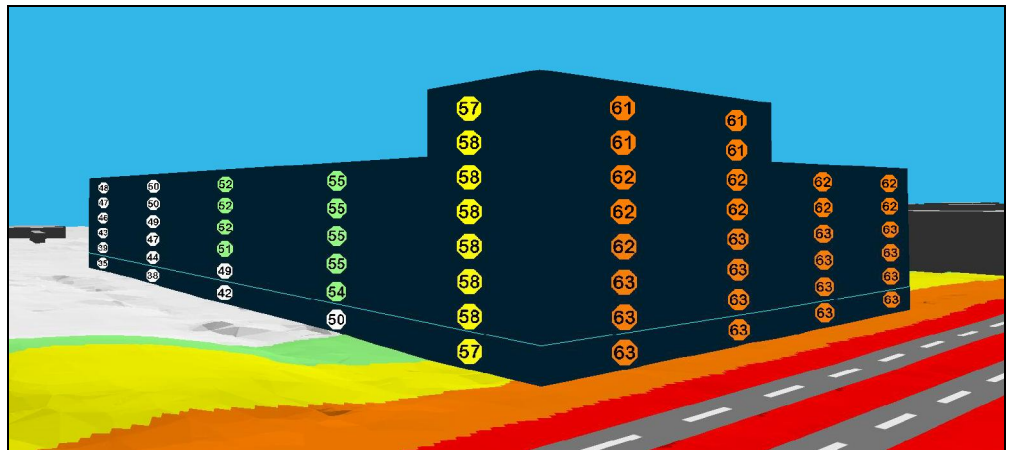
Suurin melukuorma suunnittelualueella kohdistuu Kauppakartanonkadun puoleisille rakennusten julkisivuille. Rakennusten julkisivuille kohdistuu enimmillään 58...63 dB päivällä ja yöllä 51...56 dB keskiäänitaso.



Kuva 5. Julkisivuille kohdistuvat päivä- ja yöajan keskiäänitasot ($L_{Aeq,d,n}$). Suurimmat melutasot kohdistuvat Kauppakartanonkadun puoleisille julkisivuille.



Kuva 6. Julkisivuille kohdistuvat päiväajan keskiäänitasot ($L_{Aeq,d}$) läntisellä ja pohjoisella julkisivulla. (Rakennuksessa oleva merkkiviiva on 3 m korkeudella, josta asuin-kerrokset alkavat.)



Kuva 7. Julkisivuille kohdistuvat päiväajan keskiäänitasot ($L_{Aeq,d}$) itäisellä ja pohjoisella julkisivulla. (Rakennuksessa oleva merkkiviiva on 3 m korkeudella, josta asuin-kerrokset alkavat.)

5 JOHTOPÄÄTÖKSET

Kauppakartanonkadun liikenne aiheuttaa melua kadun lähialueella. Tehtyjen melulaskentojen tulosten perusteella rakennusmassojen sijoittuminen katu-alueita rajaavaksi sekä umpinainen korttelirakenne suojaavat oleskeluun tarkoitetun alueen liikenteen melulta. Melun ohjearvotaso 55 dB päivällä ja 50 dB yöllä alittuu korttelin sisäpihalla.

Tehtyjen melulaskentojen tulosten perusteella Kauppakartanonkadun puoleisille asuinrakennusten julkisivuille kohdistuu enimmillään 63 dB keskiäänitaso päivällä ja 56 dB yöllä. Näin ollen Kauppakartanonkadun puoleisille julkisivuille osoitettu äänitasoerovaatimus 32 dB on riittävä, jotta ohjearvojen mukainen tilanne asuinhuoneissa ja kokoontumistiloissa sisällä toteutuu.

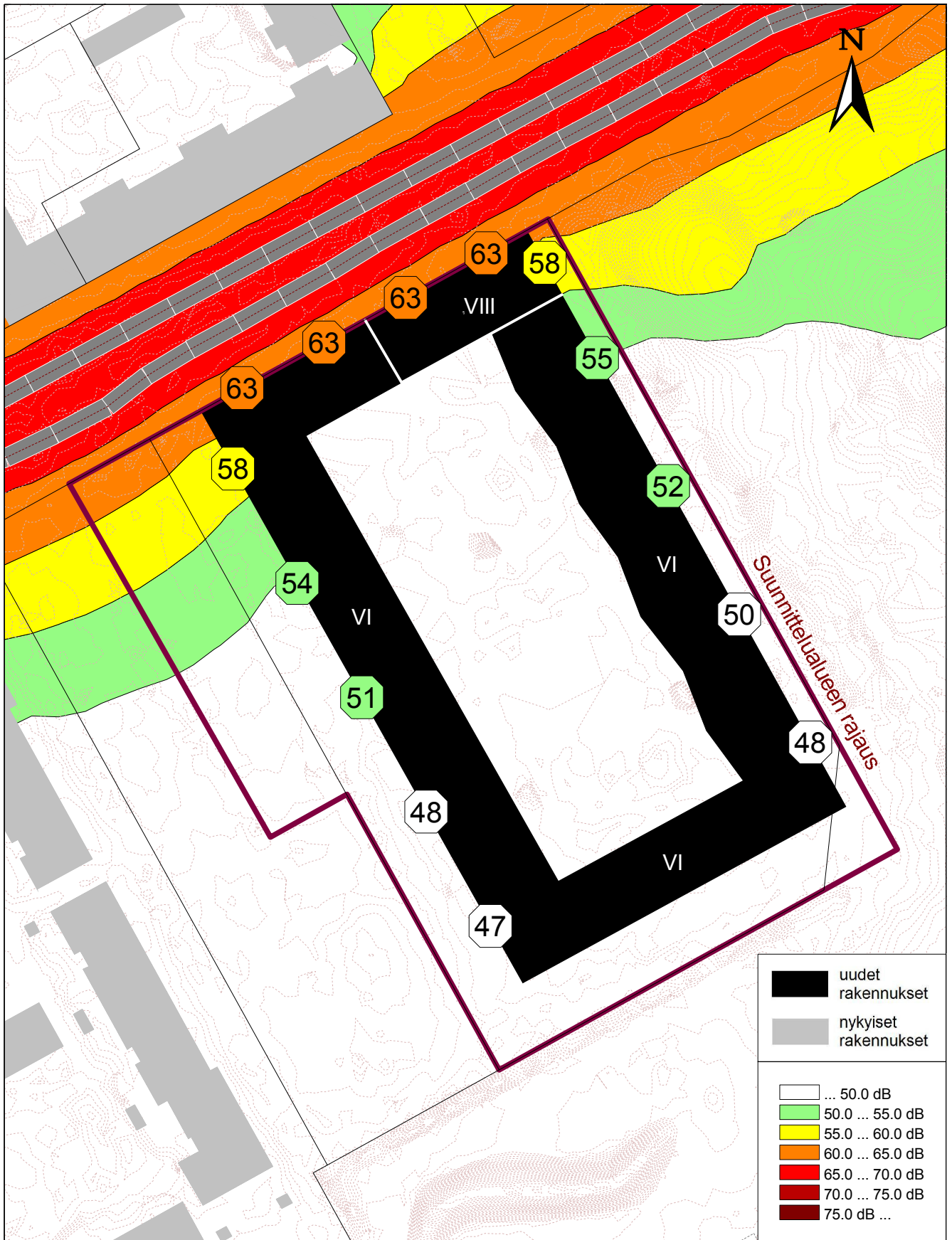
KIRJALLISUUS

Airola, H. 2013. Melun- ja tärinätorjunta maankäytön suunnittelussa. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. Opas 02/2013. www.elykeskus.fi/julkaisut ISBN 978-952-257-771-9 (pdf).

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 2017. Kauppakartanonkatu 16 asema-kaavan muutoksen nro 12443 selostus. Helsinki 2017:12443.

Rakennuksen julkisivun ääneneristävyyden mitoittaminen. Ympäristöopas 108. Ympäristöministeriö, Helsinki 2003. 37 s.

Ympäristöministeriö 1992. Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992. Helsinki 1992.



ENNUSTETILANNE

Päiväajan keskiäänitaso LAeq (7-22)

Laskentakorkeus + 2,0 m
Laskentahila 5 x 5 m

Kauppakartanonkatu 16, asemakaavam muutoksen meluselvitys

DESTIA



Helsingin kaupunki

Pvm

24.5.2017

Suunn.

H. Sivonen

Mittakaava

A4/ 1:1000

Kuva

1

