



Arhotie 20-22
Viitesuunnitelma
25.3.2024





HELSINGIN KAUPUNKI

Mikko Näveri, johtava arkkitehti, asemakaavoitus
Antti Väisänen, arkkitehti, asemakaavoitus
Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu
Mirja Vallinoja, maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu
Kristian Karell, rakennuttaja-arkkitehti, asuntotuotanto
Jorma Tissari, rakennuttaja-arkkitehti, asuntotuotanto



SATO

Raisa Kankare



B&M ARKKITEHDIT OY

Jussi Murole, arkkitehti SAFA
Tuomo Kallio, arkkitehti SAFA
Joni Kopra, arkkitehti SAFA



LOCI-MAISEMA-ARKKITEHDIT

Pia Kuusiniemi, maisema-arkkitehti MARK
Jasmin Hiekkamies, nuorempi suunnittelija
Essi Salmi, nuorempi suunnittelija
Ahti Launis, projektimaisema-arkkitehti

Suunnitelman selostus

Lähtötietoja

*Ortokuva
Asemakaavatilanne, 1961*

Viitesuunnitelma

*Asemapiirros 1:1000
Asemapiirros 1:600 ja autopaikkalaskelmat
Pelastuskaavio 1:600
Pohjapiirrokset, uudisrakennus, SATO 1:250
Pohjapiirrokset, uudisrakennus, HEKA 1:250
Alueleikkauspiirros 1:500
Ilmakuva luoteesta
Ilmakuva pohjoisesta
Ilmakuva idästä
Ilmakuva koillisesta
Varjostustutkielma
Laskelmat*

*Pihasuunnitelma 1:600
Tulvareittitarkastelut 1:1000*



Lähtökohdat

Viitesuunnittelun lähtökohdaksi on lähiympäristöstä aiemmin laadittu kaupunkikuvallinen analyysi. Analyysin perusteella on tutkittu laajempia täydennysrakentamisvaihtoehtoja. Tämän jälkeen laaditussa ideasuunnitelmassa on tutkittu analyysiin pohjautuen vaihtoehtoisia massoiteluratkaisuja. Viitesuunnitelmaan on valittu ideasuunnitelmasta kehityskelpoisimmat vaihtoehdot, joista on laadittu Arhotie 20 ja 22:n osalta tarkempi viitesuunnitelma. Työn tavoite on tuottaa viitesuunnitelma palvelemaan korttelien täydennysrakentamisen mahdollistava asemakaavamuutosta ja toteutussuunnittelua.

Työ perustuu nykyisten rakennusten säilyttämiseen ja tonttien täydennysrakentamiseen kohtuullisen tehokkaina asuinkortteleina. Kortteli ja tontit sijaitsevat Itäkeskuksen vaikutusalueen sekä liikenneväylien puistomaisella reunavyöhykkeellä.

Asumisen ja piha-alueiden suunnittelussa tulee huomioida Kehä I sekä Itäväylän liikenteen vaikutukset. Kortteliin tarvittavat uudet autopaikat, autopaikanormi 1 / 130 k-m², on sijoitettu kustannustehokkaasti maantasoon ja kevyisiin rakenteellisiin ratkaisuihin.

Suunnitteluratkaisu

Viitesuunnitelman avulla on arvioitu tonttien toteutuskelpoisuutta käsittäen mm. alueen korkeusasemat, pysäköintiratkaisut, liikenneyhteyksien järjestäminen, pelastus- ja huoltoreiitit sekä yhteisjärjestelyt naapurikiinteistöjen osalta.

Viitesuunnitelman lähtökohdaksi on aiempien suunnitteluvaiheiden lopputuloksena valittu pistetaloratkaisu, jossa uudisrakennukset on sijoitettu olemassa olevien rakennusten jatkeeksi Arhotie 20 ja 22 tonttien eteläpäätyyn puistoalueeseen rajautuen. Rakennusten sijoittelulla pyritään täydentämään ja vahvistamaan virtaavan maiseman tavoitteita sekä samalla säilyttämään olemassa olevien rakennusten vehreät näkymät sekä piha-alueet.

Suunnitteluratkaisussa pysäköinti on esitetty uudisrakentamisen ja Arhotie 22:n osalta maantasoon Arhotie 22:n tontille sekä osin katualueelle tonttiin liitettävälle katualueen osalle. Arhotie 20:n osalta pysäköinti on esitetty maantasoon Arhotie 20 tontille. Pelastustiet ja ajoyhteydet naapuritonteille säilytetään.

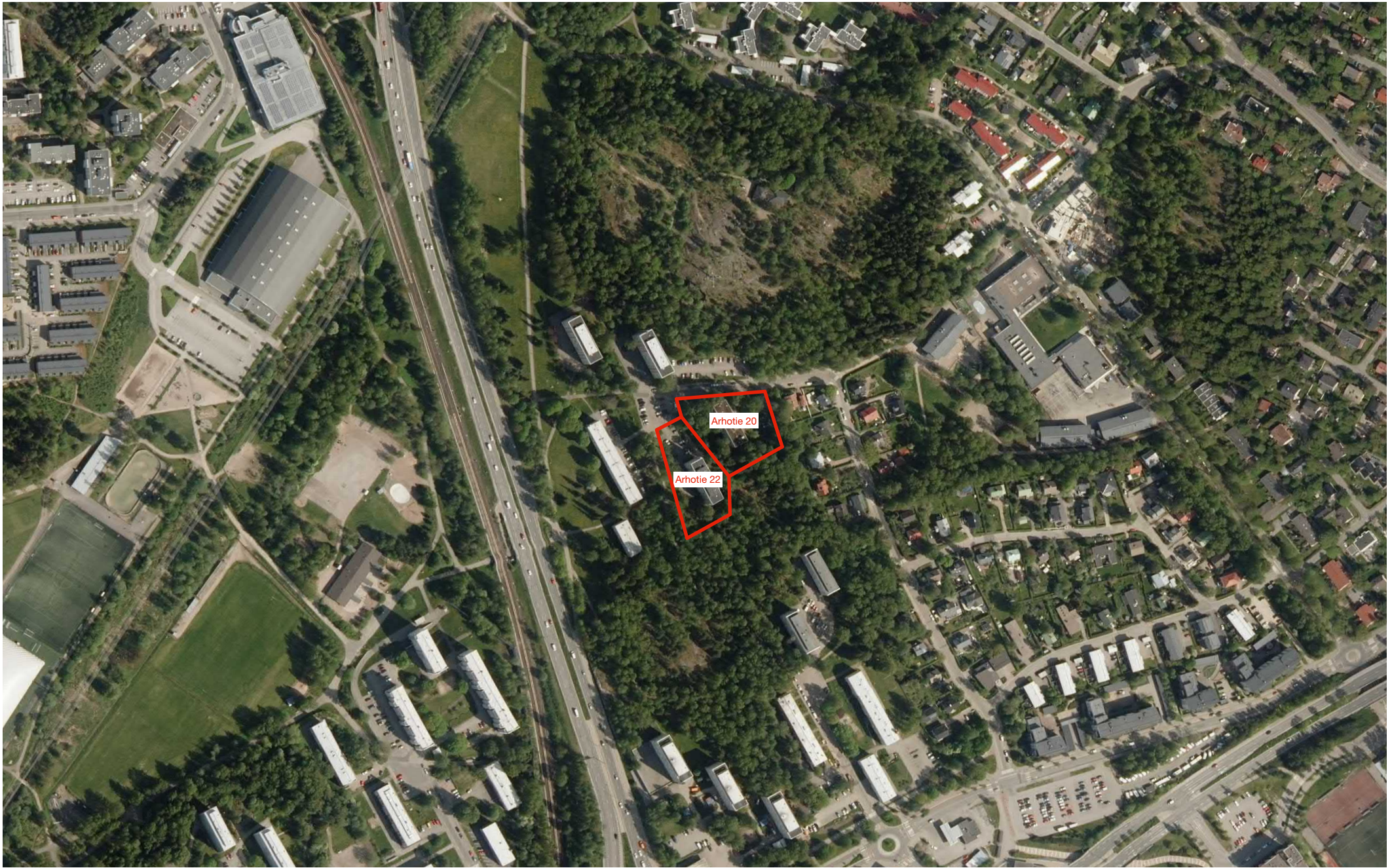
Rakennusten jätehuolto on viitesuunnitelmassa suunniteltu toteutettavan syväkeräysjärjestelmin Arhotien suunnasta pysäköintialueiden läheisyyteen. Kulkuyhteys rakennuksille (sis. huolto-, ambulanssireitti sekä kevytliikenne) järjestetään olemassa olevien rakennusten pihojen kautta integroiden reitti osaksi pihasuunnitelmaa.

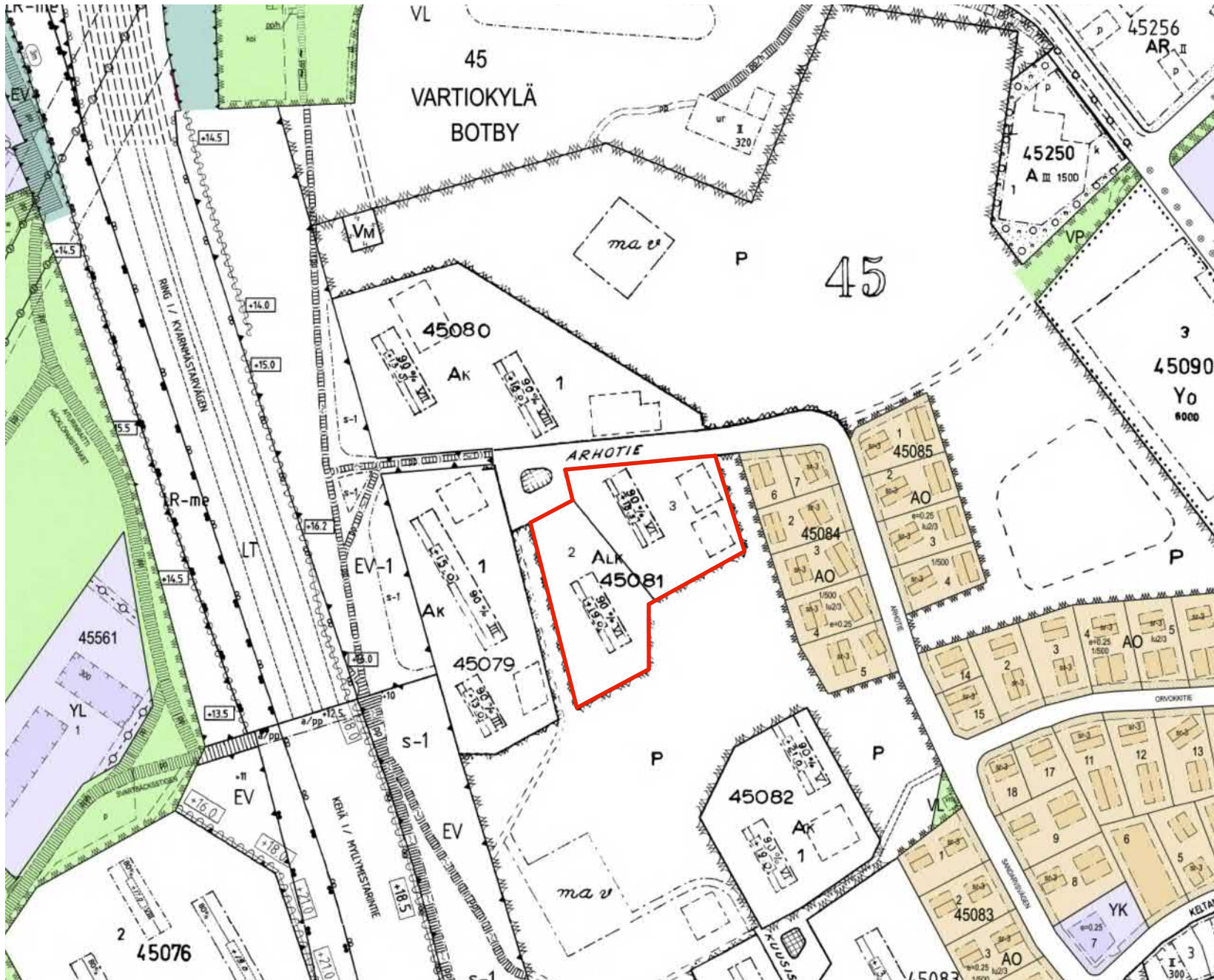
Uudisrakennukset ovat 6- ja 8-kerroksisia pistetaloja. Molemmilla tonteilla maasto nousee etelään puistoalueelle mentäessä, jolloin sisäntulokerros rakennuksen pohjoispuolella on maan päällä ja puiston puolella osittain maan alla.

Rakennusten yhteistilat sijoittuvat näin ollen luontevasti maantasokerrokseen ja Arhotie 22:n osalta osin myös piharakennukseen. Rakennuksen massoitelu ja mitoitus on viitesuunnitelmassa pyritty pitämään mahdollisimman joustavana erilaisten asuntojakamien mahdollistamiseksi.

Pihajärjestelyjä kehitetään osana täydennysrakentamista.

Aiempaa suuremmat leikkipaikat ja oleskelualueet sijoitetaan erilleen käytön monipuolistamiseksi. Tonttien tulvanhallintaa parannetaan tulvareittien avulla ja puistoalueelta tontille ohjautuvat hulevedet johdetaan hallitusti rakennusten ohi. Puustoa kaadetaan rakentamisen takia mm. uusien rakennusten alta. Muu hyväkuntoinen puusto säilytetään ja tonteille istutetaan uutta puustoa.





- SELITYKSIÄ**
- 3M SEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA, JOTA KORTTELIN KOSKEE
 - ERI ASEMAKAAVA-ALUEIDEN ALAISTEN ALUEEN OSIEN VÄLINEN RAJA
 - KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.
 - OHJEELLINEN AJONEUVOLIIKENTEELLE VARATUN LIIKENNEALUEEN OSAN, JALANKULKUTIEN, KÄÄLLO - TAI LEIKKIKENTTÄN SEKÄ TONTILLA OLEVA PYSÄKÖINTIALUE.
- 45 KAUPUNGINOSAN NUMERO.**
- 45071 KORTTELIN NUMERO.**
- 2 TONTIN NUMERO.**
- TURUNLINNANTIE**
- [A] ASUNTO- JA LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
 - [Y] YLEISTEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
 - [P] PUUSTOALUE.
 - [U] URHEILUALUE.
 - [L] LIIKENNEALUE.
 - [V] VAARA-ALUE.
 - [K] KATUUKIO.
 - X RISTI MERKINNÄN PÄÄLLÄ OSOITTAA MERKINNÄN POISTAMISTA.
- ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSIÄ**
- ASUNTOKERROSTALUJEN KORTTELIALUE.**
- [AK] RIVITALOJEN KORTTELIALUE.
 - [AR] LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
 - [AL] YHDISTÄTTYJEN LIIKE- JA ASUNTOKERROSTALOJEN KORTTELIALUE.
 - [ALK] NUOLITRÄKINNÄSTEN KORTTELIALUE.
 - [AH] OPELUSTOIMINTAA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
 - [Y] KORTTELIALUE, JOLLE SAA RAKENTAA PUHELINKESKUSKSEN, PYSÄKÖINTIALUE.
 - [VM] MUUNTAJA-ALUE.
 - [204] TONTTITENOKKUUDELLE ELI TONTIN KERROSALAN SUHDE TONTIN PINTA-ALAA.
 - [30%] RAKENNUSALA, JOLLE ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAA RAKENNUSKORKEUS SUURIMMAN SALLITUN KERROSALUEEN JA PROSENTTILUKU OSOITTAA KUINKA SUUREN OSAN RAKENNUSALASTA SAA RAKENTAA.
 - [HYMÄLÄ] HYMÄLÄRAKENNUSKOROSALA.
 - [A] AUTOSUOJARAKENNUSKOROSALA.
 - [P] PIHAMAAALAINEN AUTOSÄILYTYSPAIKKA.
 - [M] MAALAINEN YHTIISVÄESTÖSUOJA.
 - [E] ERIKESKISEN ASUNTOKERROKSEN TASO LUETTUNA 0-TASOSTA 50 SM TÄRKKÄYDÄLLÄ. TÄMÄN TASON ALAPUOLELLE SAADAN KELLARIKERROKSEN SALLITUIKSEN TULOJEN LUKUJA SUUREN KEROVA - KEROVA - TAI NUIA SÄLVIKÖITÄ TULOJA.
 - [E] YLEISEN RAKENNUSKORKEUS SAA OLLA ENINTÄÄN 12 M, RIVITALON KORKEUS ENINTÄÄN 3 M, HYMÄLÄRAKENNUSKORKEUS ENINTÄÄN 3 M JA AUTOSUOJARAKENNUSKORKEUS ENINTÄÄN 3 M.
 - [E] RAKENNUSTEN TULEE PALONKESTÄVYYDELTÄÄN TÄYTTÄÄ SISÄÄSIIRTYNEIDEN ANTAMIN RAKENNUSTEN JA RAKENNUSOSIEN MAALUOKITTELUKORKEAVAN MÄÄTÖNSEN SISÄLTÄVÄT VAATIMUKSET. MAISTAMATTI VOI SALLIA, ETÄ ENINTÄÄN 10 M KORKEAN MAALUOKITTELUKORKEAVAN KULUVAN RAKENNUSKORKEAVAN KATTOALUE SAA OLLA PUUSTA.
 - [E] RAKENTAMATTA JÄÄVÄT TONTINOSAT, JOITA EI NÄYTTÄ KULKUTIENÄ EIKÄ AUTOJEN PAIKOITUSKORKEAVAN SUUREN.
 - [E] ISTUTETTAVA KORTTELINOSAN.
 - [E] TONTILLA OLEVA PAIKOITUSALUE.
 - [E] VIENÄRIÄ VARTEN VARATTU KORTTELINOSAN.
 - [E] TONTILLA N3 KORTTELISSA N45078 JA TONTILLA N11 KORTTELISSA N45081 SAADAAN RAKENNUSKORKEAVAN KELLARIKERROKSEN SUUREN KORTTELIN N3 N3 IN SUURUINEN ELINTARVIKENUYMIÄ.
 - [E] KORTTELILLA N45086 JA KORTTELIN N45081 OSALLA B-C EI SAA OLLA AJOYHTYVÄ TURUNLINNANTIE.
 - [E] ALUE, JOLLE ON AJOYHTYVÄÄ AINAKIN 3M LEVINEN JALANKULKUTIE ERI TASOON LIIKENNEALUEEN POIKKI.





AUTOPAIKKALASKELMAT

ARHOTIE 20 HEKA	kem ²	normi	ap-tarve	helpotus	helpot. jälk.
OLEVA RAKENNUS	2700	olevat	10		10
UUSI RAKENNUS	1530	1/130	12	-20% ara	10
YHTEENSÄ					20

TOTEUTUS

PYSÄKÖINTIALUE	20
YHTEENSÄ	20

VIERASPAIKKATARVE 3, SIIJOITUS KATUALUEELLE

ARHOTIE 22 SATO	kem ²	normi	ap-tarve	helpotus	helpot. jälk.
OLEVA RAKENNUS	2720	olevat	22	-25% / pysäk.selv.	17
UUSI RAKENNUS	2500	1/130	20		20
YHTEENSÄ					37

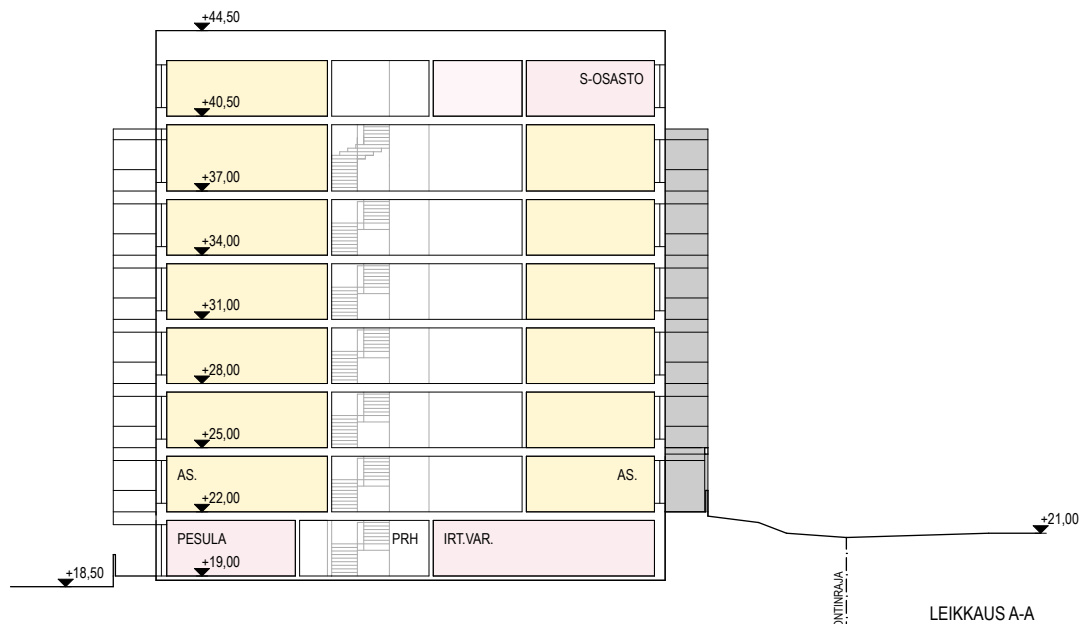
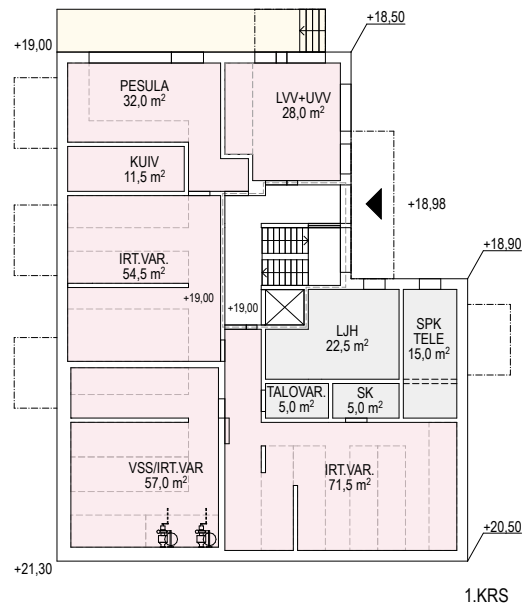
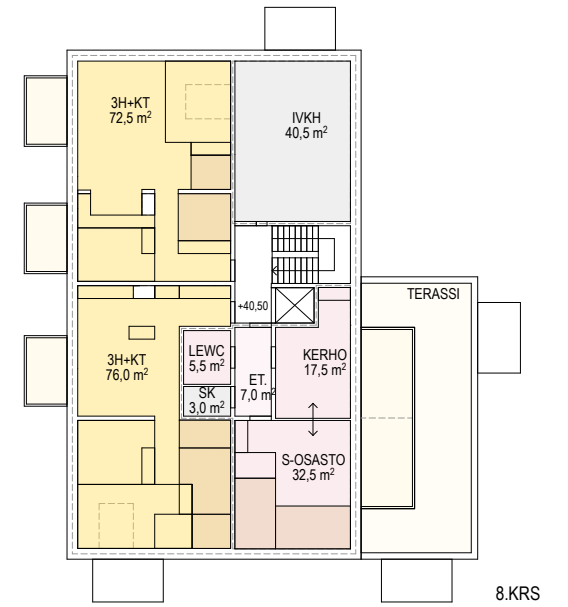
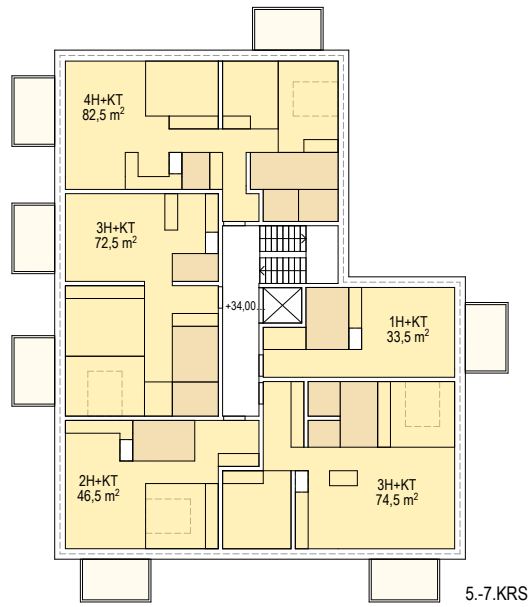
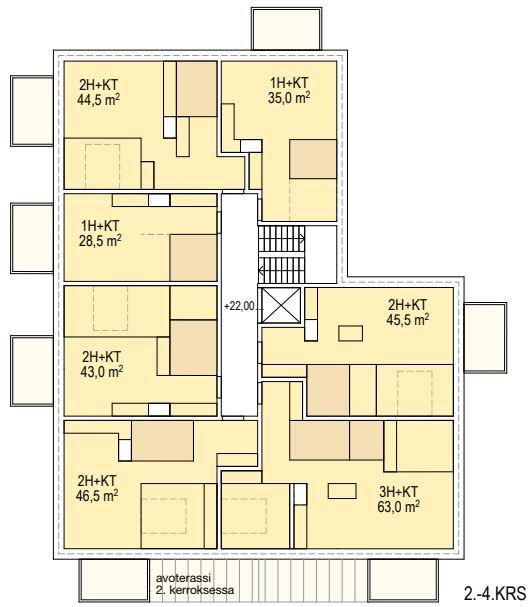
TOTEUTUS

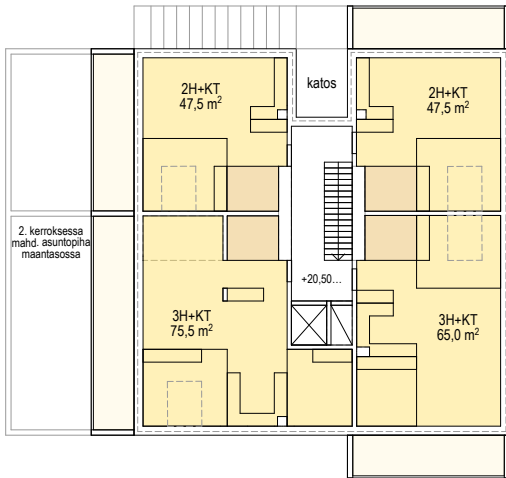
PYSÄKÖINTIALUE	36
AUTOTALLI/OLEVA RAKENNUS	1
YHTEENSÄ	37

VIERASPAIKKATARVE 3, SIIJOITUS KATUALUEELLE

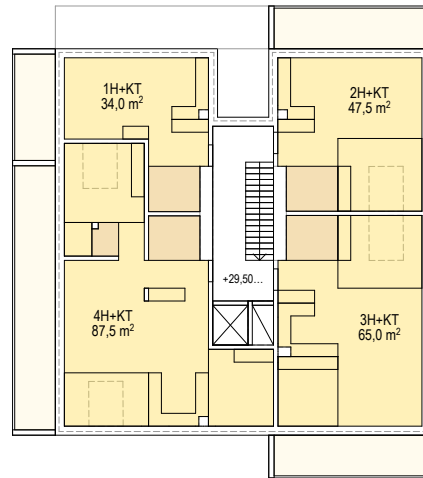


- NOSTOPAIKKA VARATEITÄ VARTEN
- NOSTOPAIKKA SAMMUTUSTYÖTÄ VARTEN
- SAMMUTUSYKSIKKÖ- / AMBULANSSIREITTI
- VARATIEPARVEKE, PARVEKELUUKUT OMATOIMINEN PELASTAUTUMINEN
- VARATIEPARVEKE PELASTAMINEN NOSTOLAVA-AUTOLLA

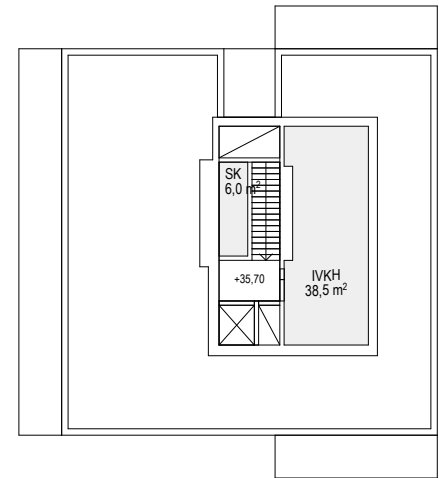




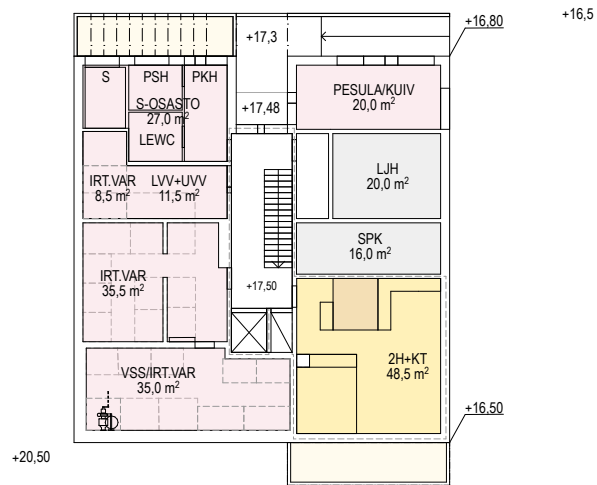
2.-4.KRS



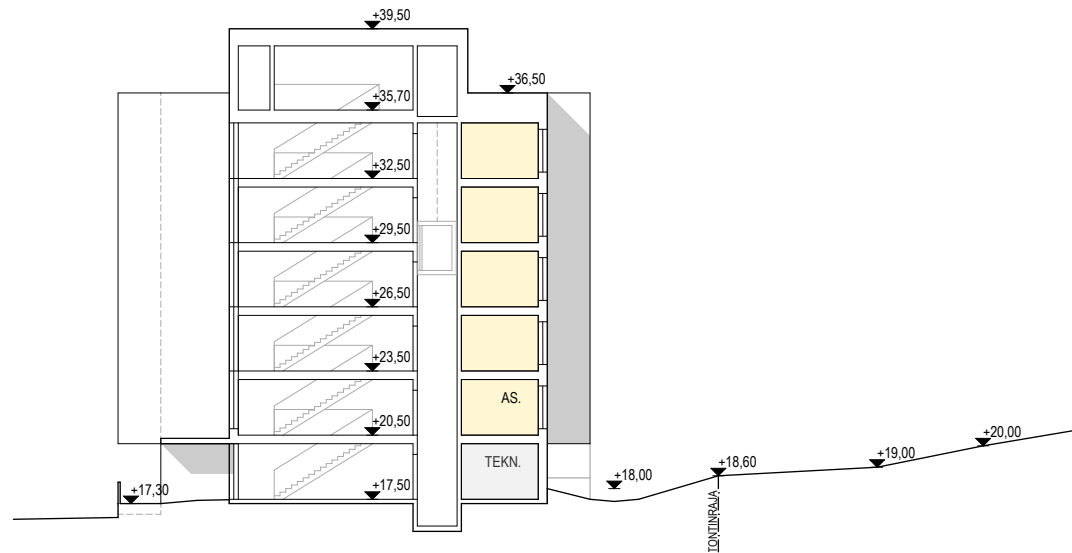
5.-6.KRS



IVKH

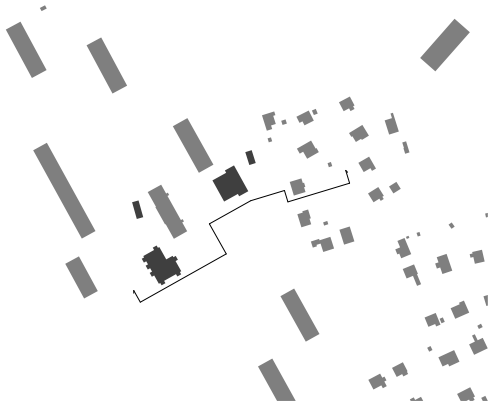


1.KRS (MAANTASO)



Arhotie 20-22
25.3.2024

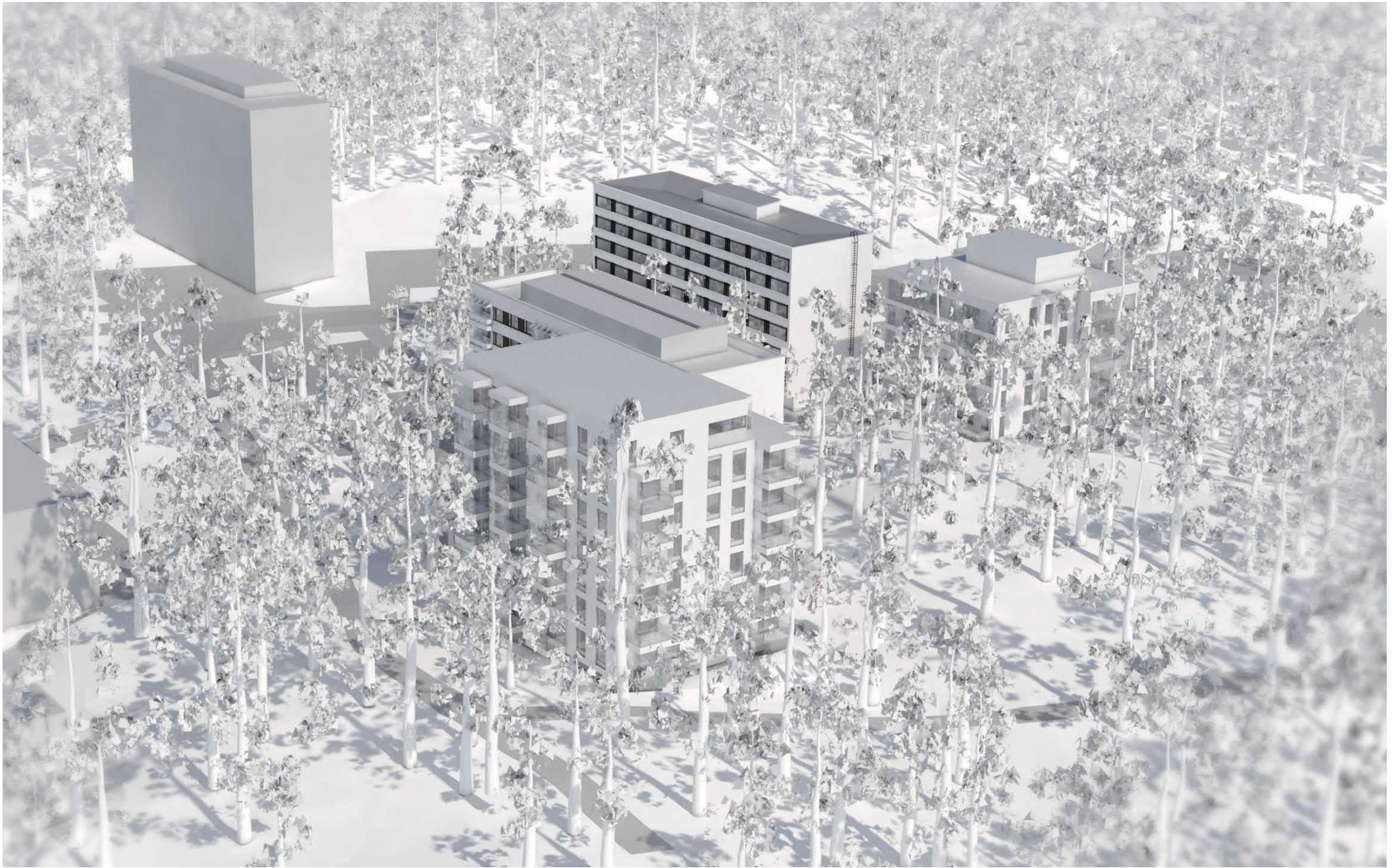
Viitesuunnitelma
Pohjapiirrokset HEKA Uudisrakennus 1:250





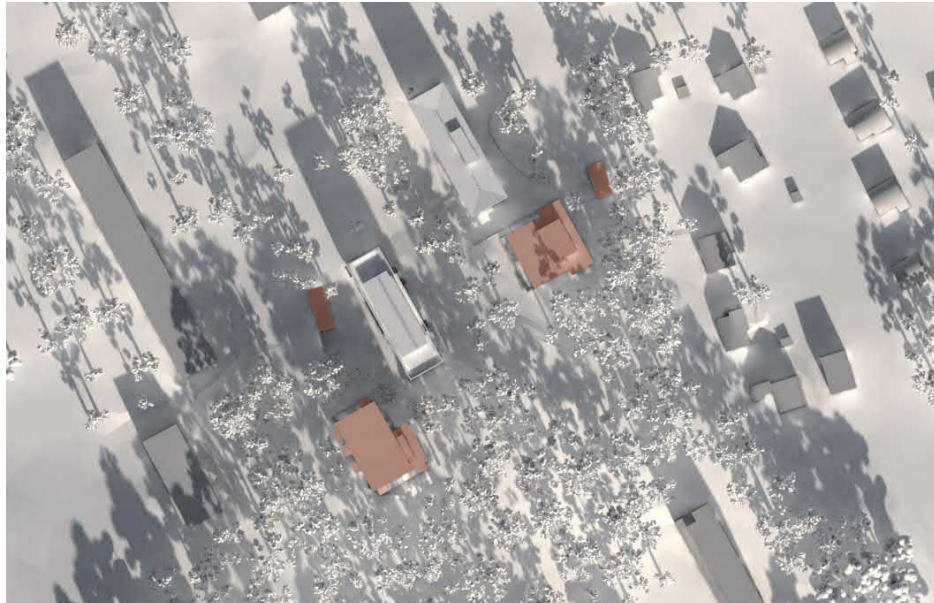




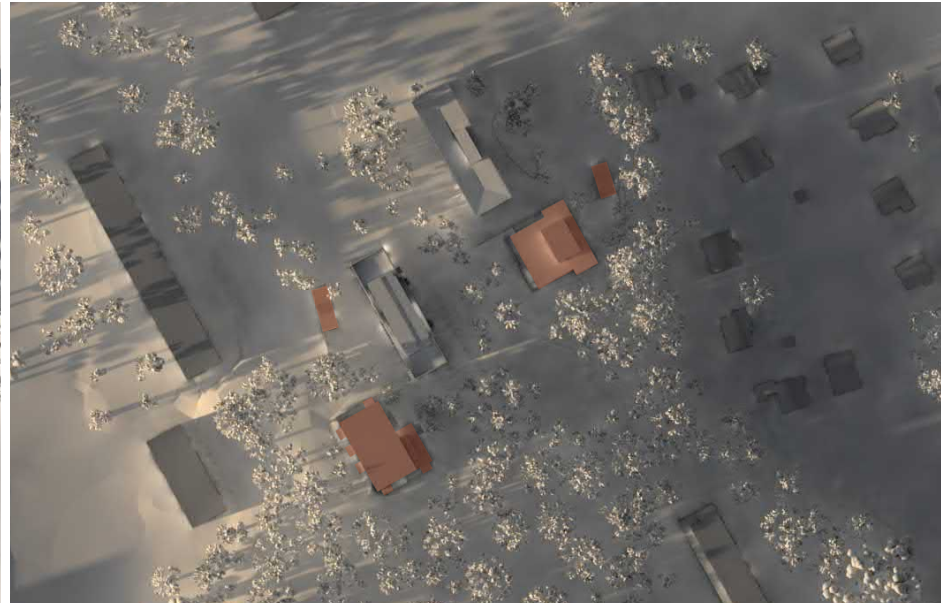


VARJOSTUSTUTKIELMA

Varjostustutkielmassa on esitetty nykyiset ja suunnitellut rakennukset, sekä nykyistä, säilyvää puustoa. Suunnitellut rakennukset on korostettu värillä.



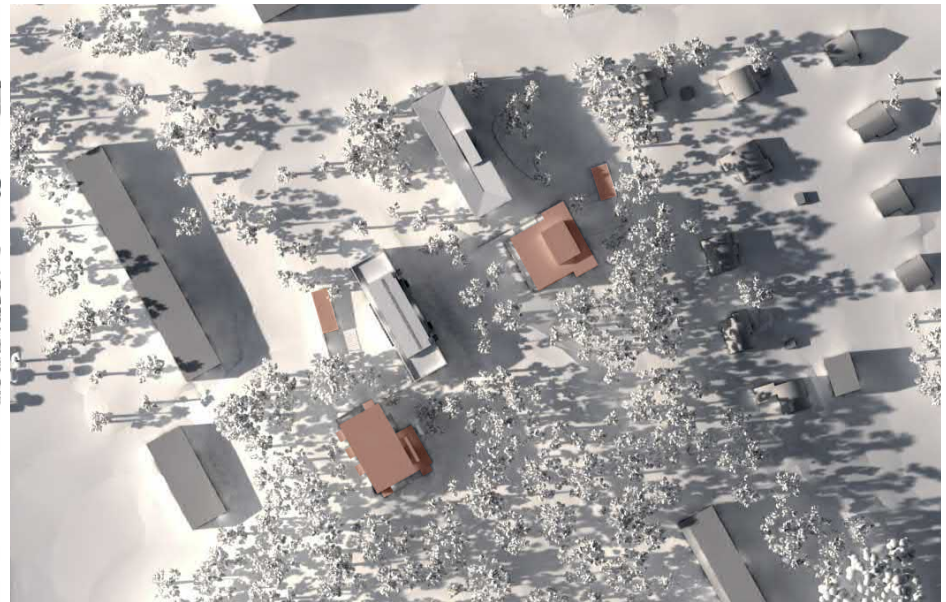
Maaliskuun tai syyskuun 20. klo 12:00



Maaliskuun tai syyskuun 20. klo 18:00



Kesäkuun 22. klo 12:00



Kesäkuun 22. klo 18:00

**ARHOTIE 20 JA 22
LASKELMAT**

Mitoituksen pohjana TOPTEN-rakennusvalvonnat Yhtenäiset
käytännöt: Asuinrakennusten aputilojen mitoitusohje 7.4.2021

ARHOTIE 20 HEKA		
rakennusoikeus (asemakaavaluonnos)	1530,0 k-m2	
käytetty rakennusoikeus	1521,0 k-m2	
bruttoala	1946,5 br-m2	(ei sis. piharakennusta)
bruttoala piharakennus	50,0 br-m2	
asuinkerrosala	1521,0 k-m2	
asuinhuoneistoala	1223,0 hum2	
br-m2/hum2	1,592	
as-m2/kem2	0,80	

pieniä asuntoja 1-2h	11	
perheasuntoja	10	

YHTEISTILATARVE	TOTEUTUS	
polkupyörien määrä	51	51 UVV-varastoon / ulos

	min	
irt.var (arvio kerroin 1,6)	83	79 osa vss:ssa
uvv	37	37 piharak. 35m2, loput lvv+uvv
lvv	8	9,5
siivouskomero	5	6
talovar	5	5 piharakennuksessa
pesula+kuiv	20	20
saunaosasto	25	27
yhteensä	163	184
ljh		20
spk+tele		16
ivkh		38,5
vss (2%*rakennusoikeus)	34,42 min	35

ARHOTIE 22 SATO		
rakennusoikeus (asemakaavaluonnos)	2500,0 k-m2	
käytetty rakennusoikeus	2476,5 k-m2	
bruttoala	3124,0 br-m2	(ei sis. piharakennusta)
bruttoala piharakennus	65,0 br-m2	
asuinkerrosala	2476,5 k-m2	
asuinhuoneistoala	1995,0 hum2	
br-m2/hum2	1,566	
as-m2/kem2	0,81	

pieniä asuntoja 1-2h	24	
perheasuntoja	14	

YHTEISTILATARVE	TOTEUTUS	
polkupyörien määrä	83	83 UVV-varastoon / ulos

	min	
irt.var (arvio kerroin 1,8)	162	183 osa vss:ssa
uvv	64	14 50 m2 piharakennuksessa
lvv	14	14
siivouskomero	5	8 2 kpl
talovar	5	5
pesula	20	32
kuiv	10	11,5
kerhotila	20 min	23 sis. Lewc
saunaosasto	25	32,5
yhteensä	325	323
ljh		25
spk+tele		15
ivkh		40,5
vss (2%*rakennusoikeus)	55,03 min	57

**ARHOTIE 20 JA 22
HUONEISTOJAKAUMA**

ARHOTIE 20 HEKA UUDISRAKENNUS			
TYYPPI	PINTA-ALA	KPL	YHTEENSÄ
1H+KT	34,0	2	68,0
2H+KT	47,5	8	380,0
2H+KT	48,5	1	48,5
3H+KT	65,0	5	325,0
3H+KT	75,5	3	226,5
4H+KT	87,5	2	175,0
YHTEENSÄ		21	1223,0

keskipinta-ala	58,24
huoneistoala 1-2h	496,5 m2
pienien asuntojen lukumäärä	11 kpl
huoneistoala 3-4h+ (perheasunnot)	726,5 m2
perheasuntojen lukumäärä	10 kpl
perheasuntojen kpa	72,7 hum2
perheasuntojen pinta-ala%	59,4 %

ARHOTIE 22 SATO UUDISRAKENNUS			
TYYPPI	PINTA-ALA	KPL	YHTEENSÄ
1H+KT	28,5	3	85,5
1H+KT	33,5	3	100,5
1H+KT	35,0	3	105,0
2H+KT	43,0	3	129,0
2H+KT	44,5	3	133,5
2H+KT	45,5	3	136,5
2H+KT	46,5	6	279,0
3H+KT	63,0	3	189,0
3H+KT	72,5	4	290,0
3H+KT	74,5	3	223,5
3H+KT	76,0	1	76,0
4H+KT	82,5	3	247,5
YHTEENSÄ		38	1995,0

keskipinta-ala	52,50
huoneistoala 1-2h	969,0 m2
pienien asuntojen lukumäärä	24 kpl
huoneistoala 3-4h+ (perheasunnot)	1026,0 m2
perheasuntojen lukumäärä	14 kpl
perheasuntojen kpa	73,3 hum2
perheasuntojen pinta-ala%	51,4 %

AS.TYYPPI	KPL	% ASUNNOISTA
1H	2	9,5 %
2H	9	42,9 %
3H	8	38,1 %
4H+	2	9,5 %
YHTEENSÄ	21	100,0 %

AS.TYYPPI	KPL	% ASUNNOISTA
1H	9	23,7 %
2H	15	39,5 %
3H	11	28,9 %
4H+	3	7,9 %
YHTEENSÄ	38	100,0 %





Merkinnät

- Suunnittelualueen raja
- Vedenjakaja
- Tonttien ulkopuolinen valuma-alue
- Tulvareitti
- Hulvesipainanne