

Laajasalon ratikkakortteli

Laajasalo, Yliskylän alue

ASEMAKAAVAN MUUTOSLUONNOKSEN SELOSTUS



**ASEMAKAAVAN MUUTOSLUONNOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO -
PÄIVÄTTY 5.2.2019**

Asemakaavan muutosluonnos koskee:

Helsingin kaupungin
49. kaupunginosan (Laajasalo, Yliskylä)
korttelin 49023 tonttia 5
korttelin 49027 tonttia 4 sekä katu-, puisto-, suojaviher-, urheilu-
keskus-, urheilu- ja virkistyspalvelu- sekä yleisiä pysäköimisalu-
eita (muodostuvat uudet korttelit 49073 ja 49089)

Kaavan nimi:
Laajasalon ratikkakortteli

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 5.6.2017

Kaupunkiympäristölautakunta:

Nähtävilläolo (MRL 65 §):

Kaupunkiympäristölautakunta / Asemakaavoituspalvelu:

Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto

Voimaantulo:

Alueen sijainti:



Kuva: Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy

Alue sijaitsee Laajasalon Yliskylässä, Reposalmentieltä etelään ja liikuntapuistosta pohjoiseen jäävällä alueella. Alueen länsipuolella sijaitsee Laajasalon alakoulu ja itäpuolella uimaranta metsäalueen.

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala**Asemakaavoitus:**

Suvi Huttunen, arkkitehti
Anu Kuutti, tiimipäällikkö, arkkitehti
Juha-Pekka Konttinen,
suunnitteluavustaja, kaavapiirtäminen

Liikenne- ja katusuunnittelu:

Markus Ahtiainen liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:

Niina Strengell, maisema-arkkitehti
Sari Knuuti, projektipäällikkö,

Yleiskaavoitus:

Tapani Rauramo, arkkitehti

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit:

Katariina Nordberg, kiinteistölakimies

Viestintäpalvelut:

Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija

Asuntotuotanto:

Timo Meuronen, suunnitteluinsinööri

Rakennuttaminen:

Annina Lehikoinen,
projektipäällikkö, Kruunusillat-hanke

Rakennukset ja yleiset alueet:

Riku Kytö, projektipäällikkö
Juha Paahtio, ylläpitoinsinööri
Susanna Hytti, projektipäällikkö

Rakennusvalvontapalvelut:

Salla Mustonen, tiimipäällikkö, arkkitehti

Ympäristöpalvelut:

Raimo Pakarinen, ympäristötarkastaja
Juha Korhonen, ympäristötarkastaja
Jenni Kuja-Aro, ympäristötarkastaja

Kaupunkimittaushpalvelut:

Roope Summanen, maanmittausinsinööri

Helsingin kaupungin liikenneliikelaitos (HKL):

Leena Mätäsniemi, projektipäällikkö

Pelastuslaitos:

Juha Rintala, vanhempi palotarkastaja

Muut Helsingin kaupungin toimialat**Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala:**

Mia Kuokkanen, johtava arkkitehti, tilapalvelut

Carola Harju, erityissuunnittelija, tilapalvelut

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala:

Petteri Kummala, tutkija, kaupunginmuseo

Eeva Jalovaara, arkkitehti, tilapalvelut

Jarkko Rantanen, laitospäällikkö, liikuntapaikat

Harri Taponen, erityissuunnittelija, kehittämisspalvelut

Kaupunginkanslia:

Pirjo Siren, projektinjohtaja

Ilkka Korpi, projekti-insinööri

Muut viranomaistahot

Helen Oy:

Helen Sähköverkko Oy:

Risto Seppänen, yleissuunnitteluasiantuntija

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY:

Sini Lehtonen, alueinsinööri

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL):

Sakari Metsälampi, joukkoliikennesuunnittelija

Hakijataho

Helsingin kaupunki

Arkkitehtuurikutsukilpailun pohjalta tilattu hankesuunnittelu

(tilaajana HKL, Kaupunginkanslia sekä asemakaavoituspalvelu)

Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy

Maisema-arkkitehdit Byman-Ruokonen Oy

WSP-liikennesuunnittelu Oy

Alkutieto Oy

Sweco rakennetekniikka Oy

Sweco talotekniikka Oy

Sipti Oy

Akukon Oy

KK-Palokonsultti Oy

FMC Oy

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	6
ASEMAKAAVAN MUUTOSLUONNOKSEN KUVAUS.....	7
Tavoitteet	7
Mitoitus.....	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne.....	10
Palvelut	10
Esteettömyys.....	11
Luonnonympäristö.....	11
Ekologinen kestävyys.....	13
Suojelukohteet	14
Yhdyskuntatekninen huolto	15
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	15
Ympäristöhäiriöt	16
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka	18
Nimistö	18
Vaikutukset.....	18
TOTEUTUS.....	22
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	23
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	25

LIITTEET

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Sijaintikartta
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Havainnekuva
 - Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) /
 - Ote voimassa olevista asemakaavoista
 - Ote maakuntakaavasta
 - Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
 - Alueen luontotiedot kartta
 - Maanomistuskartta
 - Liikennesuunnitelma (piir.nro 6892)
 - Kuvaliite Holmanmoisionpolusta
- 4 Viitesuunnitelma, Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy
- 5 Holmanmoisionpolun ympäristöhistoriallinen selvitys, Helsingin kaupunki KYMP, 2018
- 6 Selvitys tutkituista varikon sijaintipaikoista, Helsingin kaupunki KYMP, 2019

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
 - Viitesuunnitelman asiantuntijaliitteet:
 - Liikennesuunnitelma, WSP–liikennesuunnittelu Oy
 - Maisemasuunnitelma, Maisema-arkkitehdit Byman-Ruokonen Oy
 - Rakenejärjestelmäkuvaus, Sweco Oy
 - TATE-järjestelmäkuvaus, Sweco Oy
 - Energiankierrätys selvitys, Sweco Oy
 - Liikennemeluselitys, Akukon Oy
 - Melun ja tärinän torjunnan edellytykset, Akukon Oy
 - Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto, Sipti Oy
 - Paloselvitys, KK-Palokonsultti Oy
 - Lepakkoselvitys, BatHouse – Nina Hagner-Wahlsten, Tmi Metsäsiipi – Rasmus Karlsson, 2018
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutosluonnos (kaavaratkaisu) koskee aluetta, joka sijaitsee Laajasalon Yliskylässä Reposalmentien varrella Laajasalon liikuntapuiston kupeessa. Kaavaratkaisu mahdollistaa raitiovaunuvarikon ja siihen liittyvien aputilojen sekä osittain varikon päälle tulevien asuinkortteleiden rakentamisen.

Laajasaloa kehitetään uudeksi raideliikenteen verkostokaupungin osaksi, joka Kruunusiltojen kautta on yhteydessä kantakaupunkiin. Kaavaratkaisun tavoitteena on luoda edellytykset Kruunusillat-hankkeen raitiotielle ja sitä palvelevalle huolto- ja säilytysvarikolle Reposalmentiellä sekä samalla mahdollistaa asumista hyvälle paikalle merelliseen Helsinkiin, monipuolisten ja kehittyvien palvelujen ja joukkoliikenteen läheisyyteen. Tavoitteena on tarjota edellytyksiä hyvälle kaupunkielämälle, asumiselle ja ihmisten kohtaamiselle, yrittämiselle ja asuntotuotannolle.

Ratikkakortteli suunnitellaan hybridiksi. Raitiovaunuvarikon kylkeen ja osittain päälle rakennetaan asumista sekä liiketilaa. Varikko sekä korttelialueen pysäköinti sijoittuvat pihakannen alle. Pihakansi toimii osittain asuinkerrostalojen pihana sekä osittain koko Laajasaloa palvelevana julkisena puistona sekä leikkipaikana.

Kaava-alueella on myös opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta sekä urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta. Näille kortteille on mahdollistettu lisärakentaminen kasvattamalla kerrosalaa.

Uutta asuntokerrosalaa on noin 41 700 k-m² ja liiketilaa on noin 1 200 k-m². Asuntojen lukumäärä on noin 550 ja asukasmäärän lisäys on noin 900. Varikon pinta-ala on noin 17 350 k-m² ja pysäköinnin 12 700 k-m², joka käsittää noin 430 ap. YO-tontille osoitetaan opetustoimintaa palvelevaa rakennus-alaa 3 700 k-m² lisää nykyiseen. Lisäksi YO/VU-tontille osoitetaan 500 k-m² rakennus-alaa.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir. nro 6892), jonka mukaan Ilomäentieltä tuleva raitiovaunuliikenne ohjautuu joko suoraan tai Reposalmentiellä olevan päätepysäkin kautta varikolle. Lisäksi Reposalmentien kautta ajetaan ratikkakorttelin pysäköintiin. Vieraspysäköinti sijoittuu Holmanmoisionaukiolle sekä korttelin itäpuolelle Rantametsänpolun yhteyteen. Liiketilojen huolto tapahtuu Holmanmoisionaukiolta sekä Reposalmentieltä.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että nykyään alueen metsäkumpareella sijaitseva pururata sekä kumpa-

reen vieressä toimivat rantalentopallokentät sekä koirapuisto tullaan osoittamaan uuteen paikkaan lähimaastoon. Leikkipaikka tullaan osoittamaan ratikkakorttelin kansipihalle. Lisäksi suunnittelualueen eteläpuolella olevaa urheilukenttää ja länsipuolella olevaa Holmanmoisionpolkua siirretään. Urheilukenttä siirretään ja ajankukaistetaan Holmanmoisionpolun viereen jäävälle VU/YO -alueelle. Laajasalon uimarannan alue ei kuulu kaava-alueeseen ja sen toiminta jatkuu nykyisen kaltaisena.

Helsingin kaupunki omistaa alueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

ASEMAKAAVAN MUUTOSLUONNOKSEN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on luoda edellytykset Kruunusillat-hankkeen raitiotielle ja sitä palvelevalle huolto- ja säilytysvarikolle Reposalmenttiellä sekä samalla mahdollistaa asumista hyvälle paikalle merelliseen Helsinkiin, monipuolisten ja kehittyvien palvelujen ja joukkoliikenteen läheisyyteen. Tavoitteena on tarjota edellytyksiä hyvälle kaupunkielämälle, asumiselle ja ihmisten kohtaamiselle, yrittämiselle ja asuntotuotannolle.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että asuntotuotantoa edistetään ja kehitetään elävää, omaleimaista ja turvallista kaupunginosaa liikkumisen sujuvuus ja kestävät kulkumuodot huomioiden.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 93 900 m².

Kaavaratkaisun myötä ratikkakorttelin kerrosala on asumisen osalta noin 41 700 k-m² ja liiketilan osalta noin 1 200 k-m². Asuin-kortteleiden tehokkuus asumisen ja liiketilojen osalta on keskimäärin 1,17. Tehokkuusluvussa ei ole mukana istutetun kannen alla oleva varikko. Varikon kerrosala on noin 17 350 k-m² ja pysäköinnin pinta-ala 12 700 m². YO-tontin kerrosala kasvaa 3 700 k-m² ja viereiselle YO/VU -tontille osoitetaan 500 k-m² uutta kerrosalaa.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue sijaitsee vehreällä alueella Laajasalon liikuntapuiston ja uimarannan kupeessa. Alueen pohjoispuolella Yliskylän keskus-

tassa sijaitsee liikerakennuksia, kirkon ja kaupungin palvelurakennuksia sekä koulurakennuksia. Laajasalon peruskoulun yläkoulu sijaitsee suunnittelualuetta vastapäätä Reposalmentien toisella puolella. Alakoulun tontti sijaitsee alueen länsipuolella ja se on otettu kaava-alueeseen mukaan.

Ratikkakortteli tulee sijoittumaan alueelle, jossa on tällä hetkellä metsäinen kumpare ja puistoaluetta. Kumpareella on pururata, mikä talvisin toimii hiihtoladun alustana. Puistoalueella on koira-puisto, lasten leikkipuisto ja neljä rantalentopallokenttää. Tulevan ratikkakorttelin länsipuolella kulkee Holmanmoisionpolku ja sen vieressä koivuja kasvava kosteikko.

Reposalmentien alue on vanhaa kulttuurimaisemaa Degerön ja Yliskylän kartanoiden välimaastossa. Aluetta leimasi aikoinaan viljelykulttuuri, vielä 1950-luvun ilmakuviassa alue oli pääosin maanviljelysmaata, rannassa oli laajempi metsäalue. Alueen kaupunkirakenteen voimallinen muutos alkoi 1960-luvun loppupuolella, jolloin käynnistyi Laajasalon lähiörakentaminen. Nykyään entinen, viljelyalueiden muodostama, huomattavan avoin maisemakuva on miltei kadonnut alueelta metsittymisen ja rakentamisen seurauksena. Asemakaava-alue on osa maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä osana aluetta nimeltä ”Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutus - Degerön kartano”.

Holmanmoisionpolku kuuluu Helsingin kaupungin arvoympäristöluokitukseen/(-tietokantaan).

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Osittain varikon viereen ja osittain varikon päälle tulee seitsemän viisikulmanmuotoista, pitkistä lamellista muodostuvaa asuinkorttelia. Asuinkortteleiden korkeus vaihtelee kolmikerroksisesta yksitoistakerroksiseen. Asuinkortteleiden jalustaosa on puhtaaksi-muurattua tiiltä ja olemukseltaan muurimainen. Jalustaosa erottuu muuta rakennusta matalampana rakennusosana antaen ympäristöön mittakaavan tuntua. Jalustaosan päällä olevat asunrakennusmassat ovat vaaleita ja ne ovat julkisivuiltaan horisontaalisia. Asuinkerrostalokorttelien osalta kaavassa on käytössä Helsingin viherkerroin, joka ohjaa vihreisiin, viihtyisiin ja ilmastonkestävämpiin tonttipihoihin. Korttelialueelle on osoitettu liiketilaa katutasoon Reposalmentien varteen sekä kansipihan tasoon.

Kannenalainen varikko (ma-v)

Varikko toimii raitiovaunujen säilytysvarikkona, jolla voidaan tehdä tavanomaisia ja vähäisiä huolto- sekä korjaustoimia. Enintään 17 350 k-m² varikko on mitoitettu siten, että sillä voidaan säilyttää kahdeksantoista kappaletta 45 m ja seitsemän kappaletta 35 m

pitkiä raitiovaunuja. Lisäksi varikolla säilytetään yhtä huoltovau-
nua vaihtoteleineen. Varikon mitoitukseen kuuluu vaunujen säily-
tystilojen lisäksi kaksi huoltolinjaa, jotka koostuvat huoltohallista ja
pesulinjasta. Varikon tilat saavat olla kahdessa kerroksessa.

Kannenalainen pysäköinti (ma-p)

Kannenalaiseen tilaan saa rakentaa autopaikkoja, varastoja, kiin-
teistöhuoltotiloja ja teknisiä tiloja . Enintään 12 700 k-m² tilat saa-
vat olla kolmessa kerroksessa.

Opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO)

Ratikkakorttelin viereinen koulutontti tulee koilliskulmassa hieman
muuttumaan Holmanmoisionpolun uuden linjauksen myötä. Polku
tulee sijoittumaan aavistuksen verran etelämmäksi. Korttelialueen
rakennusoikeutta on kasvatettu 6 300 k-m²:stä 10 000 k-m²:iin,
jotta koulun lisärakentaminen olisi mahdollista. Kerrosala kasvaa
tontilla 3 700 k-m². Tontin käyttöä suunnitellaan tarkemmin kaava-
ehdotusvaiheessa.

Urheilu- ja virkistyspalveluiden alue.

Alue on ensisijaisesti viereisen YO-korttelialueen käytössä (VU/YO)

Alueelle tulee koulujen opetustoimintaa palvelevaa urheilutoimin-
taa. Ratikkakorttelin eteläpuolella oleva urheilukenttä ajanmukais-
tetaan tälle korttelialueelle palvelemaan sekä koulun opetustoi-
mintaa että asukkaiden liikunta- ja virkistyskäyttöä. Alueelle on
mahdollista rakentaa liikuntatoimintaa palvelevia rakennuksia 500
k-m². Alueen suunnittelua jatketaan kaavaehdotusvaiheessa.

Puisto (VP)

Kansipihan päälle on osoitettu kaikille avointa puistoaluetta Repo-
salmentielle Laajasalon liikuntapuistoon johtavan Kettu Repolai-
sen kulun varrelle. Kettu Repolaisen puistossa on kaupunkilaisille
avoin viheralue ja siellä on mm. leikkipaikka.

Virkistyspalveluiden alue (VL)

Koko aluetta palveleva virkistysalueen reitti Rantametsäntie kul-
kee aluetta pitkin Holmanmoisionpolulta Reposalmentielle.

Liikenne

Lähtökohdat

Reposalmentien ja ilomäentien katuyhteyden liikennemäärä on nykyisin noin 1 500 ajon./vrk. Katuyhteydellä liikennöi bussiliikennettä. Reposalmenttiellä on ajoittain lähialueen palveluiden synnyttämää vilkasta jalankulkua. Koulu on merkittävin jalankulun kohde. Koululaiset kulkevat koulumatkojen lisäksi Reposalmentien molemmin puolin sijaitsevien koulurakennusten välillä päivän aikana. Pyöräliikenne on vähäistä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun mukainen rakentaminen synnyttää uutta liikennettä. Asuntorakentaminen synnyttää noin 3 500 uutta matkaa. Kaava-alueen läheisyydessä on huomattava määrä palveluita ja joukkoliikennepalvelut ovat erinomaisesti saavutettavissa. Asukasmäärä synnyttää arviolta noin 1 300 joukkoliikennematkaa 750 autoliikenteen matkaa 550 pyöräliikenteen matkaa ja 900 jalankulkumatkaa vuorokaudessa. Koulun toiminnan ja virkistyspalveluiden lisäys synnyttävät osaltaan erityisesti jalankulun kasvua. Raitiovaunuvarikko ja korttelin liiketilat synnyttävät melko vähäisen määrän henkilö- ja huoltoliikennettä. Varikolla tapahtuva raitiovaunujen säilytys synnyttää arviolta noin 50 ulos- ja sisäänajotapahumaa vuorokaudessa. Linjaliikenteessä olevaa raitiotiekalustoa liikkuu Reposalmentien päätepysäkillä arviolta noin 150 vaunua vuorokaudessa.

Palvelut

Lähtökohdat

Kaava-alue sijoittuu Laajasalon keskustan kupeeseen. Alueelle on keskittynyt sosiaali- ja terveyspalveluita, kouluja, kirkko ja kaupallisia palveluita. Laajasalontien varteen on juuri valmistunut uusi ostoskeskus.

Kaava-alueella sijaitsee ala-asteen koulu sekä urheilu- ja liikunta- palveluja. Metsäisellä kumpareella on asukkaiden virkistyskäytössä sekä koululiikunnan käytössä oleva pururata, joka talvisin toimii hiihtoladun alustana. Lisäksi alueella on koirapuisto, lasten leikkikenttä ja rantalentopallokenttä. Lisäksi metsäalueita on käytetty koulun oppimisympäristönä.

Kaavaratkaisu

Laajasalon ratikkakortteliin on osoitettu 1 200 k-m² liiketilaa. Nämä on sijoitettu Reposalmentien varteen. Kansipihalle on osoitettu liiketila esim. kahvilalle. Alueella on tekeillä kaupallinen selvitys, joka huomioidaan jatkosuunnittelussa.

Holmanmoisionpolun lännen puoleiselle alueelle on osoitettu urheilu- ja virkistyspalveluiden sekä opetustoimintaa tukeva kortteli-alue. Leikkipaikalle on osoitettu uusi sijainti kaava-alueella ratikkakorttelin kansipihalla. Pururadalle ja rantalentopallokentille tul- laan osoittamaan uusi sijainti uimarannan viereiselle virkistysalu- eelle. Koirapuistolle haetaan uutta sijaintia.

Esteettömyys

Asemakaava-alueen ratikkakorttelin kannelle Kettu Repolaisen puistoon johtavan Kettu Repolaisen kulun kohdalla tulee kiinnittää erityistä huomiota esteettömien yhteyksien järjestämiseen. Kaa- vassa on varaus hissiyhteydelle Reposalmentieltä ja kannelta on mahdollista järjestää luiskayhteys etelän suuntaan liikuntapuis- toon. Muilta osin asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Asemakaavamuutos koskee yhtä Laajasalon keskeistä viheralu- etta. Asemakaava-alueen varikkokortteli sijoittuu pääosin nykyi- seen Laajasalon urheilupuistoksi nimitettyyn kokonaisuuteen, joka on nykyisellään noin 16 hehtaarin kokoinen kokonaisuus. Asema- kaavamuutos koskee tästä puistoalueesta välittömästi 3,3 hehta- arin aluetta, joka sijaitsee Reposalmentien varrella. Tällä alueella sijaitsee 4 rantalentopallokenttää, pieni ulkokuntoilupiste sekä osa kilometrin mittaisesta kuntoreitistä, muuten alue on puistometsää ja nurmialuetta. Asemakaavamuutos ei koske Laajasalon uima- rannan aluetta tai nykyisten liikuntatoimintojen, kenttien ja hallien aluetta.

Helsingin Yleiskaava 2016 kaupunkiluontoliitekartalla Laajasalon rantapuiston kautta kulkee metsäverkostoyhteys.

Asemakaava-alueella ei ole rauhoitettuja tai suojeltuja luontokoh- teita eikä luonnonsuojeluohjelman kohteita.

Kaava-alueella on yksi alue, joka on Helsingin uhanalaisten luon- totyyppien inventoinnissa (2017) todettu uhanalaiseksi luontotyy- piksi. Kohde ei ole lailla suojattu, eikä se ole luonnonsuojelulain

mukainen suojeltu luontotyyppi. Luontotyyppi on nimeltään Yliskylän luhta 13 (0,16 ha) ja se on pensaikkoluhta. Luontotyypin uhanalaisuusluokka on säilyvä ja tämä kohde on luokiteltu edustavuudeltaan heikoksi (4) ja luonnontilaisuudeltaan (3) heikentyneeksi.

Kaava-alueella on arvokkaita luontokohteita. (Helsingin luontotietojärjestelmä 14.12.2018, virkamiesversio).

Kaava-alueen länsipäässä, Reposalmentien eteläpuolella, on arvokas metsäkohde nimeltään Yliskylä, johon kaava-alue osuu osittain. Kohteessa ei ole luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisia suojeltuja luontotyyppisiä. Alueella on kaksi kuviota, joista toinen on lehtoa (0,3 ha), joka on luokiteltu II luokan Metso-kohteeksi ja toinen on metsäluhtaa ja tulvametsää (0,3 ha), joka on luokiteltu II luokan Metso-kohteeksi. Kohdekuvauslomakkeessa toisesta kuvioista (Metsäluhta ja tulvametsä) todetaan, että se täyttäneet metsäluhdan kriteerit eli saattaa olla metsälain 10 §:n mukaista erityisen tärkeää elinympäristöä.

Kaava-alueella on geologisesti tai geomorfologisesti arvokas kohde eli Reposalmentien harju tai rantavalli (2 lk.). Kohteessa on matala hiekkaharjanne, joka on mahdollinen Yliskylän deltan syötöharjun jäänne tai rantavalli.

Alueella on kaksi linnustokohdetta. Reposalmentien eteläpuolella on linnustollisesti arvokas kohde nimeltä Laajasalon uimaranta (III lk), joka koskee lähinnä vesilintuja. Toinen tärkeä linnustokohde on nimeltään Laajasalon itäosan metsät (ei luokitusta).

Asemakaavakohteessa suoritettiin täydentävä lepakkoinventointi vuonna 2018. Inventoinnin mukaan kaava-alueella esiintyy viikisiippoja ja pohjanlepakoita. Lepakkohavainnot keskittyivät pääosin Holmanmoisionpolun varrelle. Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltuja lepakoiden lisääntymis- ja levähdys- tai talvehtimispaikkoja, joita ei saa heikentää.

Kaavaratkaisu

Asemakaavamuutos koskee yhtä Laajasalon keskeistä viheraluetta. Raitiovaunuvarikon tulee sijaita raitiovaunureitin varrella. Varikon tilantarve on huomattava ja monien vaihtoehtoisten sijoituspaikkojen tutkimisesta huolimatta tämä paikka osoittautui kokonaisuutena parhaaksi. Tässä asemakaavahankkeessa raidejoukkoliikenteen edistäminen on arvioitu alueen luontoarvoja painavamaksi.

Rakentamisen seurauksena menetetään nykyinen noin kolmen hehtaarin kokoinen metsäinen kalliokumpare sekä nurmialuetta, koirapuisto, leikkipaikka ja rantalentopallokenttiä. Rakentaminen

ei ulotu Laajasalon uimarannalle, eikä sen läheisyydessä oleviin metsiin.

Laajasalon rannan kautta kulkeva ekologinen yhteys säilyy ja on kapeimmillaankin yli 100 metriä leveä (noin 150 metrin matkalla), yhteys säilyy myös puustoisena metsäverkostoyhteytenä.

Metsäisen kalliokumpareen osana olevasta arvokkaasta metsäkohteesta nimeltä Yliskylä, menetetään 0,6 hehtaaria varikon rakentamisen vuoksi. Tästä 0,3 hehtaaria on metsäluhtaa.

Geologisesti tai geomorfologisesti arvokkaasta kohteesta eli Reposalmentien harjusta tai rantavallista noin puolet tuhoutuu varikokorakentamisen vuoksi.

Laajasalon Itäosan metsät -nimisestä, luokittelemattomasta linnustokohteesta (49 ha), menetetään noin kolmen hehtaarin kokoinen metsäinen kumpare.

Lähes 20 hehtaarin kokoisesta Laajasalon uimaranta -nimisestä linnustokohteesta (III lk) menetetään rakentamisen seurauksena vajaa puoli hehtaaria, jolla nykyään sijaitsee 4 rantalentopallokenttää sekä nurmialuetta.

Asemakaava-alueella lepakkojen esiintyminen keskittyi Holmanmoisionpolulle, joka tulee säilymään tulevaisuudessakin.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Kaavamuutosalue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella.

Kaavaratkaisu

Uudessa yleiskaavassa on mainittu ekologinen kestävyys yhtenä tavoitteellisena arvona. Tiivis yhdyskuntarakenne ja joukkoliikenne, mitä tämä varikko palvelee, edustavat kestävästä yhdyskuntasuunnittelua.

Alueella sovelletaan Helsingin viherkerrointa työkaluna riittävän vihertehokkuuden ja resilienssin saavuttamiseksi. Kompensaattona varikkokorttelin laajasta pihakannesta on käytössä hieman tavanomaista tiukempi viherkertoimen tavoitearvo eli tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen taso 1,0. Määrätty vihertehokkuuden taso on koelaskettu marraskuussa 2018 käytössä olleella Helsingin viherkertoimen laskentatyökalulla.

Viherkerroin on suhdeluku tontin painotetun viherpinta-alan ja tontin kokonaispinta-alan välillä. Painotettu viherpinta-ala koostuu erilaisten viherkerroinelementtien (esim. nurmi, viherkatto, istutettava puu) yhteenlasketuista painotetuista pinta-aloista. Laskennassa käytettävät elementtien painotukset on määritelty ekologisuuden, toiminnallisuuden, maisema-arvon ja kunnossapidon näkökulmasta. Tavoitteena on ekologisesti kestävä ja viihtyisä korttelirakenne.

Tontilla on monta keinoa saavuttaa kaavassa määrätty viherkerroimen taso. Pihakannen määrän vuoksi määrätyn tavoitetasoon saavuttaminen edellyttää todennäköisesti sekä pihoihin että kattopintoihin kohdistuvia ratkaisuja. Pihakannen alueelle ei tule sijoittaa viivyttäviä hulevesiratkaisuja vuotoriskin vuoksi, joka voi vaikuttaa ratikkavarikon sähköistykseen.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Reposalmentien eteläpuolinen alue on maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö nimeltään Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutus - Degerön kartano.

Reposalmentien alue on vanhaa kulttuurimaisemaa Degerön ja Yliskylän kartanoiden välimaastossa. Aluetta leimasi aikoinaan viljelykulttuuri, vielä 1950-luvun ilmakuviissa alue oli pääosin maanviljelysmaata, rannassa oli laajempi metsäalue. Alueen kaupunkirakenteen voimallinen muutos alkoi 1960-luvun loppupuolella, jolloin käynnistyi Laajasalon lähiörakentaminen. Nykyään entinen, viljelyalueiden muodostama, huomattavan avoin maisemakuva on miltei kadonnut alueelta metsittymisen ja rakentamisen seurauksena.

Asemakaavamuutosalueeseen kuuluu Holmanmoisionpolun pohjoisosa. Holmanmoisionpolku kuuluu eteläiseltä osaltaan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun ympäristöön (RKY 2009) osana Degerön kartanoa. Holmanmoisionpolku on yksi Laajasalon vanhimmista tielinjauksista, joka yhdisti aikoinaan Yliskylän ja Degerön kartanoita toisiinsa. Holmanmoisionpolulle ominaista on ollut voimakkaasti kaareutuva tielinjaus ja kujannepuut, joista nykyään osa on kadonnut.

Kaavaratkaisu

Ratikkakorttelin rakentaminen muuttaa maisemaa, mutta Reposalmentien vanha historiallinen miljö on jo ennestään muuntunut paljon.

Asemakaavan mahdollistaman ratikkakorttelin vaatiman tilantarpeen vuoksi Holmanmoisionpolun linjausta on muutettava hieman länteen päin. Muutostarve osuu Holmanmoisionpolun keskikohtaan, jossa Holmanmoisionpolulla ei ole kujannepuita. Muutostarve ei koske RKY-aluetta. Linjausmuutoksen tarve on noin 200 metrin pituisella matkalla ja polun siirtymä on enimmillään 15 metriä länteen päin. Holmanmoisionpolun kaareva linjaus säilyy siirrostä huolimatta. Linjauksen siirron yhteydessä palautetaan Holmanmoisionpolun kaksipuolinen puukujanne, joka merkitään myös kaavaan. Holmanmoisionpolun linjauksessa on ollut jonkin verran vaihtelua kautta aikojen. Polun pintamateriaali säilyy kivituhkana ja leveys nykyisen kaltaisena. Etelä- ja pohjoisosien säilyneiden kujannepuiden alue ei kuulu polun siirron pariin.

Holmanmoisionpolun ympäristöhistoriallinen selvitys on kaava-selostuksen liitteenä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Ratikkakorttelin kohdalla ja vieressä sijaitsee laajempaa aluetta palvelevia yhdyskuntateknisen huollon nykyisiä verkostoja. Niitä uudelleen järjestellään korttelin ja sen ympäristön rakentamisen seurauksena. Suuren kerrosalan liittämismahdollisuutta verkostoihin ja vaikutusta verkostojen toimivuuteen ei ole vielä selvitetty.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Maaperäolosuhteet

Maanpinnan korkeusasema alueella vaihtelee välillä noin +1,0 – +7,7. Alueen keskiosassa sijaitsee kalliokukkula, joka erottuu topografialtaan selvästi muusta alueesta. Muuten alue on topografialtaan pääosin loivapiirteistä. Alueen pohjoisosassa sijaitseva Reposalmentie on kaava-alueella rakennettu pääosin penkereelle luonnontilaiseen maanpintaan nähden. Maapeitteen paksuus kaava-alueella vaihtelee välillä noin 0–28 m. Kaava-alue sijaitsee osittain pehmeiköllä ja osittain kitkamaa-alueella. Löyhiä siltti ja hiekkakerroksia peittää paikoin ohut savikerros. Kallionpinnan korkeusasema alueella vaihtelee välillä noin -26,5 – +7,7. Pohjavedenpinnan korkeusasema alueella vaihtelee välillä noin +0,3 – +2,3. Pohjaveden pinta on ylimmillään alueen pohjoisosassa. Lähimpänä merta olevilla alueilla pohjavedenpinnan korkeusasema vaihtelee viiveellä meriveden pinnan korkeusaseman mukaan. Alue ei sijaitse pohjaveden hankinnan kannalta tärkeällä pohjavesialueella.

Kaavaratkaisu

Rakennukset perustetaan pääosin paaluilla, pois lukien alueen keskiosassa sijaitsevan kallion kohdalla, missä rakennukset voidaan perustaa murskearinnan välityksellä kallion varaan.

Kaavaratkaisu edellyttää merkittäviä muutoksia maanpinnan nykyiseen korkeusasemaan. Osa näistä muutoksista edellyttää täyttötoimenpiteitä, jotka puolestaan edellyttävät pohjanvahvistustoimenpiteitä ts. esirakentamista. Esirakentamisen suunnittelu tulee tehdä alueellisesti ja siinä tulee huomioida kaavan toteuttamisen vaikutukset kaava-aluetta laajemmalle alueelle mkl. alueen kaava-alueen eteläpuolella sijaitsevat urheilualueet.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Reposalmentien liikennemäärä on nykyisellään melko pieni ja Helsingin kaupungin meluselvityksen 2017 mukaan sen liikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitason ohjearvon 55 dB ylittävä vyöhyke ulottuu noin 20 m etäisyydelle kadun reunasta. Kaava-alue on pääosin ääniympäristöltään rauhallista virkistysaluetta sekä urheilualuetta.

Kaavaratkaisu

Kruunusillat-hankkeen raitiliikenteen ja sitä palvelevan huolto- ja säilytysvarikon rakentamisen myötä alueen ääniympäristö muuttuu.

Kaavan viitesuunnitteluvaiheessa on tehty melun ja värähtelyn vaatimukset ja torjuntaperiaatteet -selvitys ja liikennemeluselvitys, jossa tarkastellaan hybridikorttelin rakennusten julkisivuille ja piha- ja oleskelualueille katu-, raide- ja varikkoliikenteestä aiheutuvia melutasoja.

Liikennemeluselvityksen perusteella, siinä esitettyjen suositusten pohjalta, on kaavaluonnoksessa annettu alustavat kaavamääräykset meluhaittojen torjumiseksi hybridikorttelissa.

Piha-alueet ovat selvityksen sijoitettavissa aluille, joilla valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melutason ohjearvot alittuvat.

Selvityksen mukaan oleskeluparvekkeet vaativat monin paikoin lasittamista, jotta niillä saavutetaan melutason ohjearvot päivällä. Paikoin julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot ovat sen verran voimakkaita, ettei niille suositella suunniteltavan parvekkeita, mutta tarkemmassa jatkosuunnittelussa niille voi olla mahdollista

löytää meluntorjunnan näkökulmasta toteuttamiskelpoinen ratkaisu.

Liikennemeluselvityksessä on arvioitu katuliikenteen, raitioliikenteen ja varikon liikenteen hybridikorttelin julkisivuille kohdistuvaa melua sekä keskiäänitasojen että raideliikenteen enimmäisäänitasojen kannalta kaarrekirskunta ja vaihekolina mukaan lukien.

Raitioliikenteen aiheuttama melu edellyttää selvityksen mukaan suurimmillaan 40 dB kokonaisääneneristävyyttä pohjoisen suuntaiselta julkisivulta. Kaavaluonnoksessa alustavasti esitetyt äänitasoerovaatimukset on annettu sillä perusteella, että asuintiloissa saavutetaan melutason ohjearvot LAeq 35 dB päivällä ja 30 dB yöllä. Lisäksi on otettu huomioon raitioliikenteen aiheuttamat laskennalliset enimmäisäänitasot kaarrekirskunta ja vaihekolina mukaan lukien. Enimmäisäänitason osalta äänitasoerovaatimuksen perusteena on ollut asuintiloissa tavoiteltava L_{Amax} 45 dB.

Hybridikortteli on melun kannalta poikkeuksellisen haastava suunnittelukohde. Meluvaikutusten arviointiin ja meluntorjuntaratkaisuihin liittyy jatkosuunnittelutarvetta. Kaavan ehdotusvaiheeseen tullaan tarkistamaan melun arviointia ja esitettyjä meluntorjuntaratkaisuja sekä arvioimaan luonnoksessa esitettyjen kaavamääräysten riittävyyttä.

Raitioliikenteen lisäksi varikon edustalla liikkuu sen toimintaan liittyvää raitiovaunuliikennettä erityisesti ilta- ja yöaikaan. Lukuisat vaihteet ja risteykset tuottavat impulssimelua ja jyrkissä kaarteissa aiheutuu kaarrekirskuntaa. Niiden aiheuttaman melun arviointiin liittyy myös epävarmuustekijöitä, joita tulisi tarkastella. Raitiovaunujen etenkin yöaikaisten huippujen huomioon ottamiseksi, jo kaavaluonnoksessa on alustavasti annettu huomattavan korkeita äänitasoerovaatimuksia lähinnä raidealueita oleville julkisivuille. Asuinviihtyisyyden varmistamiseksi myös nukkumisen ja levon kannalta tavoitearvona voitaisiin perustellusti kuitenkin pitää myös 40 dB, koska yöaikaisia melutapahtumia muutoin melko hiljaisessa ympäristössä on huomattavan paljon. Toisaalta esim. asuminen sijoittelua lähinnä raidealueita voi olla tarpeen tarkastella kriittisesti. Koska raitioliikennettä on runsaasti myös yöaikaan, muodostuu tavanomaisesta poiketen oleskeluparvekkeiden mitoitettavaksi tekijäksi yöajan melutason ohjearvo 50 dB.

Raitiotieliikenteestä aiheutuu raitiotien lähiympäristöön värähtelyä, joka voi olla havaittavissa asuinviihtyisyyttä häiritsevänä runkomeluna tai tärinänä. Lisäksi varikon sisäpuolella liikkuvat raitiovaunut aiheuttavat varikon yhteyteen suunniteltujen asuinrakennusten kannalta merkittävän tärinä- ja runkomeluriskin.

Raitioliikenteen aiheuttaman runkomelu- ja tärinärisikin poistamiseksi tulee tarvittavia torjuntatoimenpiteitä suunnitella jatkossa sekä katualueelle että varikon ja siihen liittyvien asuinrakennusten

yhteyteen kokonaisuus huomioon ottaen. Laaditussa selvityksessä (raporttiviite) on esitetty hybridikortteliin sijoitetun raitiolikenteen ja asumisen toimivan yhteensovituksen edellyttämät tärinän ja runkoäänten alustavat eristysperiaatteet ja vaatimukset jatkosuunnittelulle. Vaatimukset ovat poikkeuksellisen suuria, ja ne tekevät kohteen suunnittelusta ja onnistuneesta toteutuksesta selvästi tavanomaista haastavamman. Myös varikon ulkopuolelle sijoittuvan raitiotien ja erityisesti sen vaihteiden sekä risteysalueiden osalta tulee jatkosuunnittelussa varautua huomattavaan runkomelun ja tärinätorjuntatarpeeseen.

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun mukainen pelastautuminen perustuu nostokalustoon. Tästä syystä erillisiä pelastuskaluston nostopaikkoja pelastautumiseen tarvitaan. Nostokalustolle saattaa kuitenkin olla muita tarpeita, joita osittain voidaan toteuttaa kadulta. Muut kun paloturvallisuutta palvelevat pelastusreitit suunnitellaan normaaliin tapaan myöhemmissä suunnitteluvaiheissa.

Korttelin pelastustiejärjestelyt tulee suunnitella kokonaisuutena. Alueelle on merkitty istutettavia puurivejä. Pelastusteiden sijoituksessa on huomioitava istutettavien puiden sijainti.

Palokunnan toimintaedellytyksiin, poistumisjärjestelyihin ja paloturvallisuuteen tulee jatkosuunnittelussa kiinnittää huomiota.

Nimistö

Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 14.11.2018 esittää Reposalmentien ja Holmanmoisionpolun risteykseen muodostuvalle aukiolle nimeä Holmanmoisionaukio. Ratikkakorttelin uimarannan puoleiselle tielle esitettiin nimeä Rantametsänpolku. Ratikkakorttelin kansipihalle on suunniteltu puistoa, joka käsittää lasten kiipeily- ja leikkipuiston. Kansipihan ja puiston läpi Reposalmentieltä Laajasalon liikuntapuistoon johtavalle reitille esitettiin nimeä Kettu Repolaisen kulku ja puistolle nimeä Kettu Repolaisen puisto.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Laajasalon ratikkakorttelin alueesta on tehty maisemahistoriallinen selvitys Holmanmoisionpolusta, lepakkoselvitys sekä melu- selvitys.

Holmanmoisionpolkua tullaan siirtämään ja se palautetaan entiseen asuunsa käsittämään puurivit kummallekin puolta polkua.

Holmanmoisionpolun maisemahistoriallinen selvitys osoittaa, että ajan kuluessa polun sijainti ja linjaus on muuttunut. Tämän pohjalta kaavassa esitetty Holmanmoisionpolun siirto ei ole ristiriidassa polun historiallisten arvojen suhteen.

Alueella tehdyn lepakkoselvityksen mukaan kaava-alueen Holmanmoisionpolun eteläpää on lepakkojen saalistusalue ja korttelin itäpuolella oleva metsä lepakkojen siirtymäaluetta. Holmanmoisionpolun länsipuolelle olevalle VU/YO-alueelle tulee osoittaa puita, jotka edesauttavat lepakkojen siirtymistä ja saalistusta alueella. Ratikkakorttelin kasvaessa rannan puolen metsäalueelle lepakkojen siirtymäalue siirtyy metsärajan mukana.

Alustava liikennemeluselvytys on tehty Reposalmentien liikenteen vaikutuksesta asuinkortteleiden suuntaan. Meluvaikutusten arviointia täydennetään kaavan ehdotusvaiheeseen.

Viitesuunnitelman laadinnan yhteydessä on laadittu asiantuntijoiden osalta varikon rakenteisiin, meluun ja tärinään sekä liikenteseen liittyviä selvityksiä. Varikkokorttelista on laadittu myös kustannus selvitys sekä energiaselvitys.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaava-alue on Yliskylän tiivistyvää asuinalueita. Asemakaava tarjoaa asuntoja noin 900 uudelle asukkaalle lähellä luontoa ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Alueen täydennysrakentaminen tiivistää rakennettua ympäristöä ja jatkaa osaltaan ympäristössä tapahtuvaa kaupunkikuvallista muutosta.

Laajasalon ratikkakortteli on perusrakenteeltaan iso kokonaisuus ja se tuo alueen kaupunkikuvalle uudentyyppistä muotokieltä. Asuinkorttelit ovat muodoiltaan viisikulmaiset avautuen parvekkein ympäristöönsä mahdollistaen näkymiä joka suuntaan. Mittakaavallisesti ratikkakortteli tulee olemaan maisemassa hallitseva ja korkeimpien rakennuksien osalta se tulee näkymään myös kaukomaisemassa.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Varikkokorttelin rakentamisen seurauksena menetetään virkistysmetsää ja nykyistä puistoaluetta toimintoihin. Menetetävä metsäalue on noin 3 hehtaarin kokoinen, josta 0,6 hehtaaria on arvokasta metsäkohdetta. Arvokkaasta geologisesta kohteesta eli Reposalmentien rantavallista menetetään noin puolet ratikkakorttelin rakentamisen seurauksena. Asemakaavoitusalue on osa kahta eri linnustokohdetta, toisesta kohteesta menetetään noin 3 hehtaaria ja toisesta kohteesta puoli hehtaaria. Kummatkin linnustokohteet ovat laajoja (49 ha ja lähes 20 ha), eivätkä rakentamisen johdosta

menetettävät alueet ole linnustokohteiden ydinalueita. Asema-kaava-alueella lepakkojen esiintyminen keskittyi Holmanmoisionpolulle, joka tulee säilymään tulevaisuudessakin.

Ekologisten yhteyksien verkoston runkoyhteys Yliskylän rantametsässä tulee säilymään nykyisellään.

Pikaraitiotien ulottuminen liikuntapuiston ja virkistysalueen tuntumaan tuo alueelle uusia käyttäjiä.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavaratkaisussa varataan tilat liikenteen järjestämiseksi kaava-alueella. Liikennejärjestelyt muuttuvat kaava-alueella merkittävästi. Raitiovaunuvarikko palvelee koko Kruunusillat-hankkeen mukaisen raitiotielinjaston palvelualueetta. Reposalmentien mitoituksessa on huomioitu mahdollisesti tulevaisuudessa toteutettava raitiolinja, joka kulkee varikon ohitse itä-länsi-suuntaisesti. Reposalmentien liikenteen järjestäminen sisältää baanatasoiset pyöräliikenteen järjestelyt molemmin puoleiset jalkakäytävät. Liikenneennusteen mukaan mitoitettulle ajoradalle sijoitetaan kaava-alueen länsiosaan myös kadunvarsipysäköintiä muita kadun toimintoja häiritsemättä. Reposalmentien, Koulutanhuan ja Holmanmoision aukion risteys rakennetaan siten, että suojatiet varustetaan tulosuunnittain liikennehidastein ja hyvät näkemät suojateille varmistetaan runsaasta koululaisliikenteestä johtuen. Varikolle sisäänajo tapahtuu Reposalmentieltä autoliikenteen ajoratojen pohjoispuolelta. Tämä järjestely säästää merkittävästi tilaa korttelialueen eteläreunoilla, koska varikko ja sen yhteydessä olevat korttelit sijaitsevat näin mahdollisimman pohjoisessa. Raitioliikenteen risteämät muun ajoneuvoliikenteen kanssa järjestetään siten, että risteävä liikenne jalankulkua lukuun ottamatta pysäytetään liikennevalo-opastuksella. Ilomäentien ja Reposalmentien risteykseen ei ole tarvetta toteuttaa täydellistä liikennevalojärjestelyä.

Holmanmoision aukio on mitoitettu siten, että sen kautta pystytään hoitamaan mm. kaava-alueen läntisen korttelin ja pihakanen huoltoliikenne. Kaava-alueen itäosan korttelin huoltoliikenne järjestetään Rantametsänpolun kautta. Varikon ja siellä säilytettävän raitiovaunukaluston huolto järjestetään kokonaisuudessaan varikon sisällä.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaupunkikuvallisesti Laajasalon varikkokortteli tuo alueelle kokonaan uudenlaisen kaupunkirakenteellisen komponentin. Rakennukset muodostavat suurkorttelin, joka poikkeaa alueen nykyisestä arkkitehtuurista. Korttelin hybridisyys tuottaa myös kaupunkikuvallisesti uudenlaista arkkitehtuuria alueelle.

Pikaraitiotien tuleminen Laajasaloon tulee vaikuttamaan katunäkymiin ja varsinkin Reposalmenttiellä muutos aiempaan tulee olemaan merkittävä. Varikolle johtavat raiteet ja varikkohallin julkisivu Reposalmenttielle tulee antamaan katukuvaan uudenlaisen urbaanin ilmeen.

Matalampaan jalustaosaan osoitetut liike- ja kahvilatilat tekevät Reposalmenttiestä myös kaupunkimaisemman oloisen. Liikuntapuiston sekä rantametsän suuntaan matala tiilinen jalustaosa antaa ulkoilualueen käyttäjille mukavaa mittakaavaa. Samalla tiilinen massa kätkee sisäänsä varikon ja pysäköinnin toiminnot.

Seitsemän viisikulmaista asuinkorttelia sijaitsevat osittain varikkoa reunustaen ja osittain sen päällä. Asuinkortteleja muodostavat lamellit ovat erikorkuisia kolmesta yhteentoista kerrokseen. Korkeimmat lamellinosat ovat keskellä korttelia. Metsäkumpareen paikalle rakentuva kortteli muotoutuu ikään kuin rakennetuksi kumpareeksi.

Varikon ja pysäköinnin päälle sekä asuinkortteleiden väliin jäävä kansipiha muodostaa ison aukion. Aukiota tulee jäsentämään puut, istutetut kumpareet sekä eri toiminnot. Aukiolta tulee avautumaan hienot näkymät ympäröivään maastoon, mutta samalla kansipihalle johtavat portaat ja luiskat sekä kansipihan puusto tulevat olemaan näkyviä elementtejä kaupunkikuvassa.

Degerön kartanon pohjoispuolen alueet ovat aikojen saatossa muuttuneet peltoalueista liikuntapalvelujen alueeksi. ...

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaavahanke luo mahdollisuuksia vähähiiliseen, kaupunkimaiseen elämäntapaan. Kruunusillat-hankkeen myötä rakentuva raitiotieyhteys on kokonaisuudessaan mittava satsaus joukkoliikenteeseen ja kestäväen kehityksen mukaiseen vähähiiliseen liikkumistapaan. Kaavahankkeella mahdollistettava varikko on raitiotieyhteydelle välttämätön. Rakentamalla varikon yhteyteen myös asuamista tiivistetään kaupunkirakennetta ja hyödynnetään rakennettava paikka järkevästi samalla myös uusien asuntojen rakentamiseen.

Kaavamuutosalue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Kaavamääräyksissä on viherkattojen rakentamista sijoittamista koskevat määräykset. Viherkatot ehkäisevät osaltaan kaupunkitulvien syntymistä sään ääri-ilmiöiden yleistyessä ilmaston lämmetessä. Kansipihan ja katualueiden puustutuksilla on miellyttävän katutilan ja suojaisan pienilmaston muodostamisen lisäksi viilentävä vaikutus.

Asemakaava edellyttää, että jatkosuunnittelussa noudatetaan Helsingin viherkerroinmenetelmässä asetettua tavoitetasoa.

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

Hyvät joukkoliikenneyhteydet helpottavat etenkin autottomien saapumista alueelle.

Kaava-alueen lähiympäristö tarjoaa laajoja virkistysalueita, joissa ympäristömelu on jatkossakin Helsingin olosuhteisiin verrattuna huomattavan vähäistä.

Kaavaratkaisun tavoitteena on luoda edellytykset melun, tärinän ja runkoäänen kannalta terveelliselle ja turvalliselle elinympäristölle. Jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota melu- ja värähtelyhaittojen minimoimiseen.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Laajasalon ratikkakorttelin varikko tulee toimimaan noin sadan henkilön osapäiväisenä työpaikkana. Lisäksi liiketilat tulevat työllistämään noin kymmenen henkilöä.

TOTEUTUS

Vaiheittain toteuttaminen ja kynnystoimet

Ratikkakortteli toteutetaan vaiheittain. Varikon toteutuksen aikataulussa huomioidaan Kruunusillat-raitiotiehankkeen aikataulu, jonka mukaan varikon on tarpeen olla valmiina noin vuonna 2026. Lisäksi vaiheistuksessa arvioidaan myöhemmin alueellisen pohjarakennuksen tarpeita huomioiden varikon ja asuinrakentamisen rajapinnat

Toteuttamispolut

Toteuttamispoluissa on mahdollista toteuttaa varikkoa ja osaa asuinrakentamisesta yhtä aikaa, pääosin asuinrakentaminen toteutetaan vaiheittain varikon jälkeen kortteleittain.

Rakentamiskelpoiseksi saattaminen

Rakentamiskelpoiseksi saattaminen edellyttää mm. johtosiirtoa ja kunnallistekniikan rakentamista Holmanmoisionpolun ja Rantametsän polun alle. Lisäksi on tarpeen rakentaa Reposalmentien ratikkakortteliin liittyvät liikenteen ja kunnallistekniikan järjestelyt.

Laajemmin on tarpeen toteuttaa myöhemmin myös matala noin 0,5–1 m korkea tulvavalli lähemmäksi merenrantaa.

Rakentamisaikataulu

Joitakin asuinkortteleita on mahdollista toteuttaa tarvittaessa samanaikaisesti varikon kanssa noin vuosina 2023-2026. Asuinrakentaminen toteutetaan vaiheittain, pääosin varikon rakentamisen jälkeen vuodesta 2026 eteenpäin noin vuoteen 2034 mennessä. LPA-halli on mahdollista toteuttaa vaiheittain asuinrakentamisen tarpeiden mukaisesti. Reposalmentien osuus varikon kohdalla on tavoitteena toteuttaa noin vuosina 2022-2023. Puistokansi varikon päälle on mahdollista toteuttaa varikon valmistuttua.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä
- luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle
- edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä
- ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatointojen aluetta sekä virkistysaluetta.

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on tiivistettävää aluetta.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavassa (2016) alue on asuntovaltaista aluetta A2 sekä virkistys- ja viheraluetta. Asuntovaltaista aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen

sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 1,0–2,0. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin. Alueen keskeisten katujen varsilla tulee mahdollistaa liike- ja muuta toimitilaa. Alueen pinta-alasta keskimäärin 60 % tai enemmän on korttelimaata. Virkistys- ja viheraluetta kehitetään merkittävänä virkistys-, ulkoilu-, liikunta-, luonto-, ja kulttuurialueena, joka kytkeytyy seudulliseen viherverkostoon ja merelliseen virkistysvyöhykkeeseen. Virkistys- ja viheralueiden kehittämisessä huomioidaan yleiskaavan teemakartalla esitetty metsäverkosto. Lähtökohtana on säilyttää verkoston metsäinen luonne. Yleiskaavassa kaava-alueita sivuaa idässä sijainniltaan ohjeellinen viheryhteys, viherakseli, joka palvelee virkistysyhteytenä ja liittää viheralueet toisiinsa. Yhteyden luonne voi vaihdella rakennetusta puistomaiseen tai luonnonmukaiseen. Kaava-alueen koilliskulmaa sivuaa yleiskaavassa myös sijainniltaan ohjeellinen pikaraitiotien linja. Nyt laadittu kaavaratkaisu on yleiskaavan mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on osittain esikaupungin pintakallioaluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Varikon kohdalla, pääosalla aluetta, on voimassa asemakaava nro 6420 (vahvistettu 24.4.1971). Kaavan mukaan metsäinen kumpare ja sen ympäristö on leikkikenttäaluetta (UL), urheilukeskusaluetta (UK) ja pysäköimisaluetta (LP).

Koulutontilla (tontti 49023/3) ja sen kaakkoispuolella on voimassa asemakaava nro 10594 (vahvistettu 27.10.2000). Koulutontti on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO). Tontille on osoitettu laaja rakennusala enintään kaksikerroksiselle rakentamiselle ja 6 300 k-m² rakennusoikeutta. Koulutontin kaakkoispuolella oleva alue on osoitettu urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi (UL).

Holmanmoisionpolun päässä on voimassa asemakaava 9906 (vahvistettu 17.6.1992) ja siinä Holmanmoisionpolun luoteisosa on suojaviheraluetta (EV). Holmanmoisionpolun pohjoispuolella Reposalmentien varressa olevalla yleisellä pysäköintialueella (LP) on voimassa asemakaava nro 11743 (tullut voimaan 9.1.2015).

Reposalmentien itäosan katualueella on voimassa asemakaava 8825 (vahvistettu 14.9.1984) ja Koulutanhuan katualueella asemakaava nro 7009 (vahvistunut 25.10.1974). Kaava-alueeseen kuuluu rakentamaton osa julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL) oleva tontti 49027/4. Tontilla on voimassa asemakaava nro 10074 (vahvistettu 28.5.1993).

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittaushuolto on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa alueen.

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 2017 kaupungin aloitteesta.

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
- Uudenmaan ELY-keskus
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan päivitetyn 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 Helsingin uutisissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 5.6.-30.6.2017 seuraavissa paikoissa:

- Laajasalon kirjastossa, osoite Koulutanhua 2
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Asukastilaisuus pidettiin 14.6.2017 Laajasalon kirkossa, Reposalmentie 13

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat Kaupunginmuseon osalta Holmanmoisionpolun suojeluarvoihin sekä kulttuuriympäristön ja maisemallisten arvojen säilymiseen. Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan liikunnan palvelukokonaisuus oli huolissaan liikuntapuiston supistamisesta. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä piti hyvänä kaavahankkeen vaikutuksia Kruunusillat-hankkeen toteutumiselle. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että Holmanmoisionpolun vaiheista on teetetty ympäristöhistoriallinen selvitys ja liikuntapaikoille on etsitty korvaavia sijainteja Holmanmoisionpolun länsipuolelta sekä viereiseltä Itärannan kaava-alueelta.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kaavoitusprosessiin, Laajasalon ja Reposalmentien alueen liikenteeseen, ratikkakorttelin sijoittamiseen alueelle, luontoarvoihin, virkistys- ja urheilualueiden säilymiseen sekä koulujen oppimisympäristön pienenemiseen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavarajauksia on mietitty niin, että mahdollisimman paljon liikunta-, virkistys- ja metsäalueita säilyy.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevia kirjallisia mielipiteitä saapui 51 kpl, joista 2 oli adresseja (allekirjoittajia yhteensä 2753).

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Luonnosaineiston (viitesuunnitelman) erillinen nähtävilläolo 15.11.–30.11.2018

Luonnosaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

Luonnosaineisto oli nähtävillä 15.11.-30.11.2018 seuraavissa paikoissa:

- Verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat
-

Luonnosaineistoa koskeva asukastilaisuus pidettiin 22.11.2018 Laajasalon kirkossa.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

HSY:n kannanotto luonnosaineistosta kohdistui uuden jäteveden pumpptaamon sijoittamiseen alueelle. Lisäksi kannanoton mukaan kaavoituksen yhteydessä tulee selvittää uuden vesihuollon tarve ja sen kustannukset sekä huomioida riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille. Alustava vesihuollon yleissuunnitelma kustannusarvioineen tulee laatia kaavoituksen yhteydessä ja esittää kaavaselostuksen osana. Pihakannen kuivatus tulee järjestää HSY:n ulkopuolisin järjestelyin.

Hankkeen paloturvallisuuden osalta kannanotoissa ei nähty kohtuuttomia ongelmia. Kaavoitetut viisikulmaiset asuinkorttelit tulevat todennäköisesti tuomaan jatkosuunnittelun yhteydessä haasteita paloturvallisuussuunnittelulle, samoin kuin kaava-alueen taaserot ja sen myötä nostolava-autojen reitit, jotka vaativat kuitenkin jonkin verran väljyyttä toimiakseen. Suurin osa paloteknisistä kysymyksistä on ratkaistavissa rakennuslupavaiheessa.

Helen Sähköverkon kannanotossa todettiin, että Helen Sähköverkko on suunnittelemassa Reposalmentielle laajamittaista jakeluverkon investointi- ja uudistamistyötä. Työn toteutus on ajoitettu tehtäväksi Reposalmentien kadun ja talojen rakentamisen aikataulussa. Reposalmentien ratikkakorttelin sähkönjakelu tulee vaahtimaan alueelle 1–2 jakelumuuntamoita. Jakelumuuntamot tulevat palvelemaan pääasiassa muutosalueen asuinkerrostalojen korttelialuetta. Pysäköintilaitos ja ratikkavarikko liittyvät sähköverkkoon omien keskijänniteliittymien (muuntamoiden) kautta. Jatko-suunnittelussa ratkaistaan, voidaanko nykyistä YO-korttelissa olevaa jakelumuuntamoita hyödyntää osittain myös hybridikorttelin sähkönjakelussa.

Kannanotoissa esitetyt asiat on huomioitu kaavamääräyksellä: Näille korttelialueille on suunniteltava ja rakennettava Helen Sähköverkon ohjeen mukainen muuntamo. Muut kannanotot huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Luonnosaineiston (viitesuunnitelman) erillisen nähtävilläolon yhteydessä saadut mielipiteet kohdistuivat ratikkakorttelin sijaintiin ja kokoon, virkistysalueiden vähenemiseen sekä liikenneturvallisuuteen. Lisäksi asukkaat kokevat, että heitä ei kuulla eikä heidän mielipiteitään oteta huomioon kaavoituksessa. Osaan luonnosaineiston nähtävillä olon yhteydessä saatuihin mielipideasioihin on

vastattu jo OAS-vaiheen mielipiteiden vastineissa.

Kirjallisissa mielipiteissä on tuotu esiin kriittisen palautteen lisäksi myös positiivisia seikkoja. Kriitikkiä sai erityisesti liikennemäärän kasvu, ratikkakorttelin sijainti ja koko sekä virkistysalueen pieneeminen. Raitiotien tulemist saarelle pidettiin hyvänä ja siihen liittyvää täydennysrakentamista ymmärrettävänä asiana.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 11 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Esitely lautakunnalle
Helsingissä, 5.2.2019
Marja Piimies

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	08.01.2019
Kaavan nimi	Laajasalon ratikkakortteli		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112546
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	9,3900	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

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	9,3900	100,0	52600	0,56	0,0000	46300
A yhteensä	3,5836	38,2	42100	1,17	3,5836	42100
P yhteensä						
Y yhteensä	1,9341	20,6	10000	0,52	-0,0630	3700
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,7355	18,5	500	0,03	-3,9863	500
R yhteensä						
L yhteensä	2,1368	22,8			1,0912	
E yhteensä					-0,6255	
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	2,1010	22,4	30050	2,1010	30050

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	9,3900	100,0	52600	0,56	0,0000	46300
A yhteensä	3,5836	38,2	42100	1,17	3,5836	42100
AK	3,5836	100,0	42100	1,17	3,5836	42100
P yhteensä						
Y yhteensä	1,9341	20,6	10000	0,52	-0,0630	3700
YL					-0,0267	
YO	1,9341	100,0	10000	0,52	-0,0363	3700
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,7355	18,5	500	0,03	-3,9863	500
V					-0,4430	
VP	0,2338	13,5			0,2338	
VL	0,3371	19,4			0,3371	
VU	1,1646	67,1	500	0,04	-4,1142	500
R yhteensä						
L yhteensä	2,1368	22,8			1,0912	
L	1,3355	62,5			0,4123	
Pihakadut	0,3058	14,3			0,3058	
Kev.liik.kadut	0,4955	23,2			0,4955	
LP					-0,1224	
E yhteensä					-0,6255	
EV					-0,6255	
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	2,1010	22,4	30050	2,1010	30050
mav	1,6249	77,3	17350	1,6249	17350
ma-LPY	0,4761	22,7	12700	0,4761	12700

pohja päivitetty 20.2.2017 (taulukossa "kaupunkisuunnittelulautakunta" on korvattu sanalla "lautakunta", kirjaamon osoitteesta on poistettu "Kaupunkisuunnitteluvirasto") asetelut korjattu uudestaan 8.3.



HELSINGIN KAUPUNKI
KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO

Oas 1308-01/18
Hankenro 4388_3
HEL 2017-005378
15.11.2018

1 (8)

PÄIVITETTY / LAAJASALON RATIKKAKORTTELI REPOSALMENTIEN ALUE

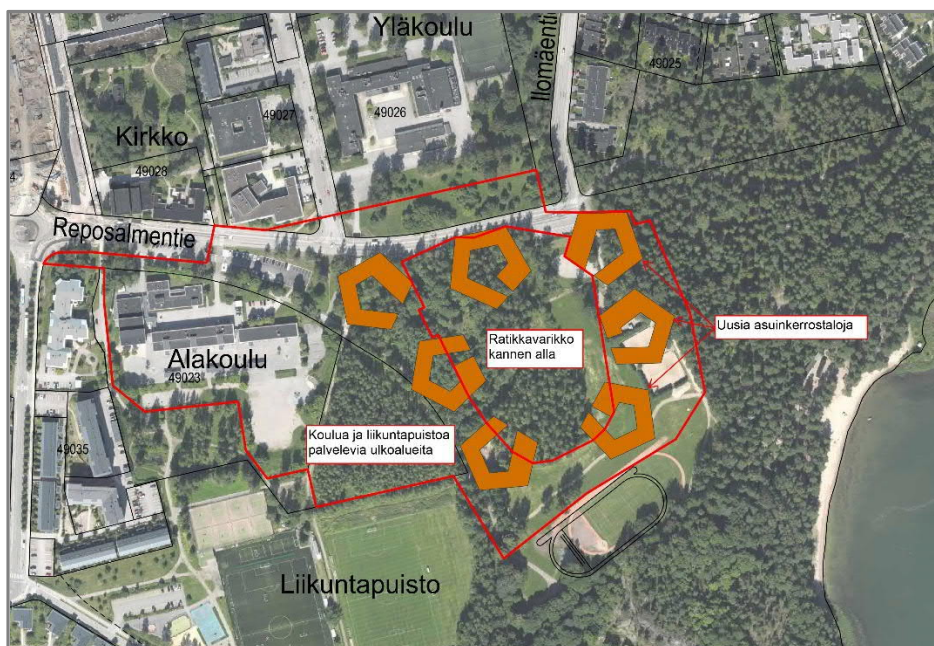
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty hankkeen nimen, suunnittelualueen rajauksen, suunnittelijoiden ja kaavan etenemisen osalta. Hankkeen nimi on muuttunut Reposalmentien alueesta Laajasalon ratikkakortteliksi. Suunnittelualuetta on muutettu. Holmanmoisionpolun uuden linjauksen takia koulutontti on otettu mukaan suunnittelualueeseen. Suunnittelualueesta on poistettu uimaranta ja siihen liittyvä viheralue. Reposalmentien varren kaavoitus ratikkakorttelista eteenpäin ratkaistaan Vartiosaaren kaavoitusratkaisujen selkiytyttyä. Suunnittelijat ovat vaihtuneet arkkitehdin ja maisema-arkkitehdin osalta. Alkuperäiseen OAS:in nähden kaavan eteneminen muuttuu; myös asemakaavan muutosluonnos esitellään lautakunnassa. (Tehdyt muutokset punaisella)

Reposalmentien varteen suunnitellaan merelliselle alueelle, palvelutiloja ja raitiovaunuvarikkoa. Varikko suunnitellaan hybridirakennukseksi, jossa on varikkotoimintojen lisäksi asumista ja palveluja. Varikon ja asumisen hybridistä järjestetään arkkitehtuurikilpailu, jonka pohjalta asemakaavaa osin jatkossa valmistellaan. Reposalmentien suunnittelussa huomioidaan myös raitiotien jatkaminen Vartiosaareen.

Suunnittelijat ovat tavattavissa 14.6.2017 klo 17:30–20, Laajasalon kirkossa, Reposalmentie 13. Tervetuloa keskustelemaan suunnittelun lähtökohdista ja tavoitteista.

Suunnittelun tavoitteet ja alue



Laajasalooa kehitetään uudeksi raideliikenteen verkostokaupungin osaksi, joka Kruunusilltojen kautta on yhteydessä kantakaupunkiin. Tavoitteena on mahdollistaa asumista hyvälle paikalle merelliseen Helsinkiin, monipuolisten ja kehittyvien palvelujen ja joukkoliikenteen läheisyyteen. Tavoitteena on tarjota edellytyksiä hyvälle kaupunkielämälle, asumiselle ja ihmisten kohtaamiselle, yrittämiselle ja asuntotuotannolle. Kruunusillat-hankkeen raitiotietä varten luodaan edellytykset Reposalmentielle, samalla huomioiden Vartiosaaren sillalle johtava raitiotieyhteys. Huolto- ja säilytysvarikolle Reposalmentien eteläpuolella luodaan edellytykset. Varikko suunnitellaan niin sanotuksi hybridiksi, jossa on merkittävä määrä asuinrakentamista kiinni varikossa. Varikon suunnittelu perustuu arkkitehtuurikilpailuun, jonka voittaneesta ehdotuksesta kehitetään ohjauksessa viitesuunnitelma asemakaavaluonnoksen pohjaksi vuonna 2018.

Asemakaavan muutos perustuu Helsingin uuteen yleiskaavaan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016), sen selvityksiin ja Laajasalon kaupunkibulevardin suunnitteluperiaatteisiin (kslk 2015). Yleiskaavassa esitetyt virkistys- ja viheralueet rannalla ja sen tuntumassa sekä Ilomäentien jatkeen suuntainen viheryhteys rannalle suunnitellaan uuteen yleiskaavaan perustuen.

Reposalmentielle tavoitellaan kaupungille ominaista tiivistä, toiminnallisesti aktiivista ja tehokasta rakennetta sekä hyvää kaupunkikuvaa ja monipuolisia liikkumisen mahdollisuuksia kaikille. Uudisrakentaminen suunnitellaan ympäristöön sopivaksi. Pääosa asumisesta on kerrostaloissa. Palvelujen ja yrittämisen edellyttämien tilojen sijoittamista muun muassa kadun varren kivijalkatiloihin ja muihin houkutteleviin tiloihin selvitetään. Merkittävästi uudistettava ympäristö suunnitellaan kokonaisu-

deksi ja nykyisiä viheralueita ja liikuntatoimintoja säilytetään. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman rajan ylittäviä tulva- ja hulevesien hallinnan ratkaisuja sekä muita mahdollisia teknisiä muutostarpeita selvitetään. Baana-pyöräilyverkon osa suunnitellaan alueen läpi, Laajasalontien ja Vartiosaaren sillan välille.

Pohjoisessa alue liittyy Laajasalon yläkoulun ja terveysaseman tontteihin sekä Ilomäentien ja -polun rivi- ja pientaloalueisiin. Lännessä alue liittyy aiemmin suunniteltuun kauppakeskuksen alueeseen ja Laajasalon alakoulun tonttiin sekä idässä muun muassa suunniteltavaan Vartiosaaren siltaan. Alueen eteläpuolella on liikuntapuisto ja viheralueita. Uimaranta ja osa sen välittömässä tuntumassa olevasta merkittävästä metsäalueesta säilytetään.

Kaavan tavoitteet pohjautuvat muun muassa kaupungin strategiaan, strategiaohjelmiin, valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, yleiskaavan tavoitteisiin ja selvityksiin, viraston ympäristöohjelmaan, tulvasuojelun tavoitteisiin, Kruunusillat-hankkeeseen ja sen yleisuunnitelmaan, sekä toisiinsa liittyvien Pohjois-Yliskylän käynnissä olevien ja tulevien asemakaavan muutosten yhteisiin tavoitteisiin.

Osallistuminen ja aineistot

Suunnittelijat ovat tavattavissa Laajasalon kirkossa, Reposalmentie 13 14.6.2017 klo 17:30–20.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä 5.6.–30.6.2017 :

- Laajasalon kirjastossa, osoite Koulutanhua 2
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Aineistoon voi käydä tutustumassa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturin asiakaspalvelussa (käyntiosoite Narinkka 2), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään esittämään **viimeistään 30.6.2017**. Niille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa, lähetetään tieto lautakunnan päätöksistä.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, 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. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee. Keväällä 2018 valmistellaan kaavaluonnos tai sitä vastaava valmisteluaineisto, joka asetetaan nähtäville. Siinä vaiheessa järjestetään keskustelutilaisuus ja muuta tiedotusta. Tämän jälkeen valmistellaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Kaavatyön etenemistä voi seurata myös tilaamalla sähköpostiin Vartiosaaren suunnittelun uutiskirjeen osoitteesta www.hel.fi/ksv/uutiskirjeet.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
 - seurat, yhdistykset ja yritykset
 - Laajasalo-Degerö-seura
 - Laajasalon pienkiinteistöyhdistys
 - Vartiosaari-seura ry
 - Vartiosaaren asukasyhdistys
 - Vartiosaaren luonto- ja eläintalliyhdistys ry
 - Helsingin seudun kauppakamari
 - Helsingin Yrittäjät
 - Helsingin seurakuntayhtymä
 - Laajasalon Palloiluhallit Oy
 - DNA Oy
 - Elisa Oyj
 - Sonera Carrier Networks Oy
 - TDC Oy
 - AinaCom Oy
 - IP-Only Telecommunications Finland
 - Helsingin luonnonsuojeluyhdistys
 - asiantuntijaviranomaiset
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
 - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
 - Asuntotuotantotoimisto (ATT)
 - Museovirasto
 - Kaupunginmuseo
 - kiinteistöviraston tonttiosasto
 - kiinteistöviraston tilakeskus
 - kiinteistöviraston geotekninen osasto
 - liikuntavirasto
 - opetusvirasto
 - pelastuslaitos
 - rakennusvalvontavirasto
-

- rakennusvirasto
- sosiaali- ja terveystieteiden virasto
- varhaiskasvatusvirasto
- ympäristökeskus
- Puolustusvoimat

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, kaupunki- ja ympäristökuvaan, luontoon, virkistykseen, maisemaan, liikkumiseen ja liikenteeseen sekä laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Suunnittelun taustatietoa

Helsingin kaupunki omistaa suunnittelualueen. Kaavoitus on tullut viereille Helsingin kaupungin aloitteesta. HKL:n ja Kruunusillat-hankkeen kanssa on neuvoteltu raitiotievarikon tarpeesta. Kiinteistövirasto valmistelee myöhemmin asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäytösopimuksen hakijan / tontinomistajan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Alueella voimassa olevissa asemakaavoissa

- nro 6420 (voim. 1971) alue on merkitty urheilukeskusalueeksi (UK), leikkikenttäalueeksi (UL), puistoalueeksi (P), (LP) ja katualueeksi.
- 9906 (voim. 1993) alue on merkitty suojaviheralueeksi (EV).
- 11743 (voim. 2015) alue on merkitty yleiseksi pysäköintialueeksi (LP).
- 7009 (vahv. 1974) alue on merkitty katualueeksi.
- 10594 (voim. 2000) alue on merkitty urheilu- ja virkistyspalvelualueeksi (VU), **opetustoimintaa palvelevaksi korttelialueeksi (YO)** sekä puistoksi (VP).
- 8825 (voim 1984) alue on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL) ja katualueeksi.
-

Voimassa olevassa Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty pientalovaltaiseksi alueeksi, asuminen; kerrostalovaltaiseksi alueeksi, asuminen/toimitila; kaupunkipuistoksi sekä kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (2016) alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi (A2), asuntovaltaiseksi alueeksi (A3) sekä virkistys- ja viheralueeksi. Alueelle on merkitty myös osa viheryhteyttä, baanaverkkoa ja pikaraitiotietä.

Suunnittelualueetta koskevia selvityksiä ja suunnitelmia:

- Kruunusillat-hankkeen raitiotien yleissuunnitelma (Kruunusillat ja Helsingin kaupunki, 2016).
- Laajasalon alueellinen kehittämissuunnitelma ja kaupunkibulevardi (Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2014:13)
- Laajasalon kaupunkibulevardin suunnitteluperiaatteet (Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto, kslk 9.6.2015)
- Laajasalon kauppakeskuksen alueen asemakaavan muutosehdotus, nro 12430 (HEL 2015-001115)
- Koirasaarentien ja Ilomäentien alueiden asemakaavan muutos (HEL 2016-000535), osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Yliskylän aluesuunnitelma 2015-2024 (Helsingin kaupunki rakennusvirasto, 2015:2)
- Vartiosaaren osayleiskaava, nro 12373 (HEL 2011-007765)

Alueella on nykyisin Reposalmentien molemmin puolin monimuotoisia ja vaihtelevia puistoja ja viheralueita sekä liikuntapuiston pohjoisosa. Viheralueet liittyvät osaksi laajempaa kokonaisuutta Pohjois-Yliskylässä. Reposalmentie on itäiseltä osaltaan jalankulku- pyöräily- ja huoltoreitti Reposalmen rantaan. Alueen maiseman ja luonnon kannalta tärkeä osa on merenranta. Pääosin kaakkoon suuntautuva ranta-alue sen tuntuman viheralueineen on merkittävä maisemallinen kokonaisuus liikkumiseen houkuttelevine kulkureitteineen. Kaupunki ylläpitää rannalla puku-suojia. Reposalmentien tuntumassa on koira-aitaus. Liikuntapuiston toimintoja suunnittelualueella ovat beach volley -kentät, kuntoiluvälineet, lentopallokenttä ja kuntoradan osa. Alueen eteläosa on osin alavaa ja tulvariskille altista.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Suvi Huttunen, arkkitehti, p. (09) 31037335, suvi.huttunen@hel.fi

Liikenne

Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37088, markus.ahtiainen@hel.fi

Teknicaloudelliset asiat

Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, p. (09) 310 37251, jouni.kilpinen@hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Niina Strengell, maisema-arkkitehti p. (09) 310 37072, niina.strengell@hel.fi

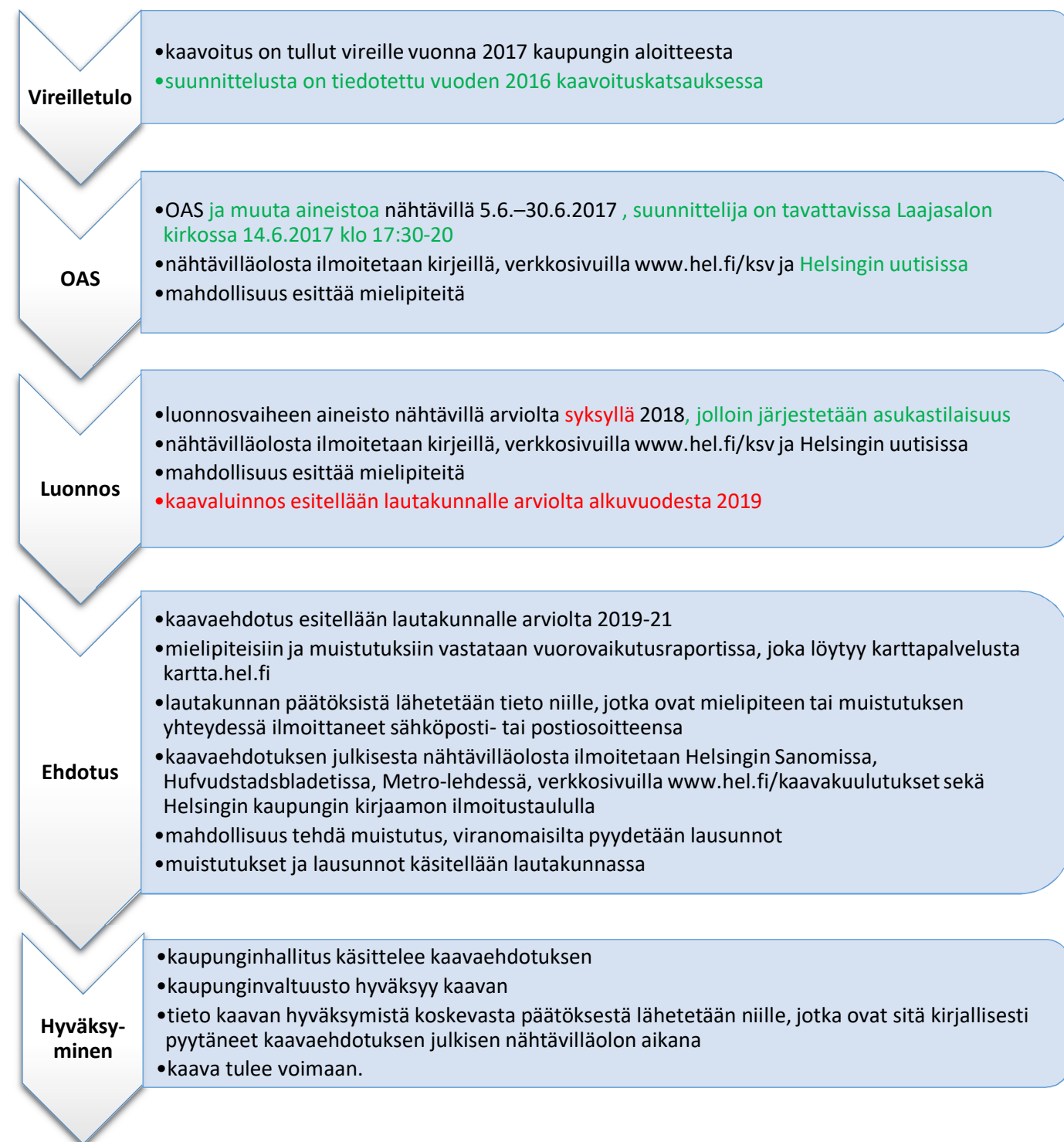
Vuorovaikutus

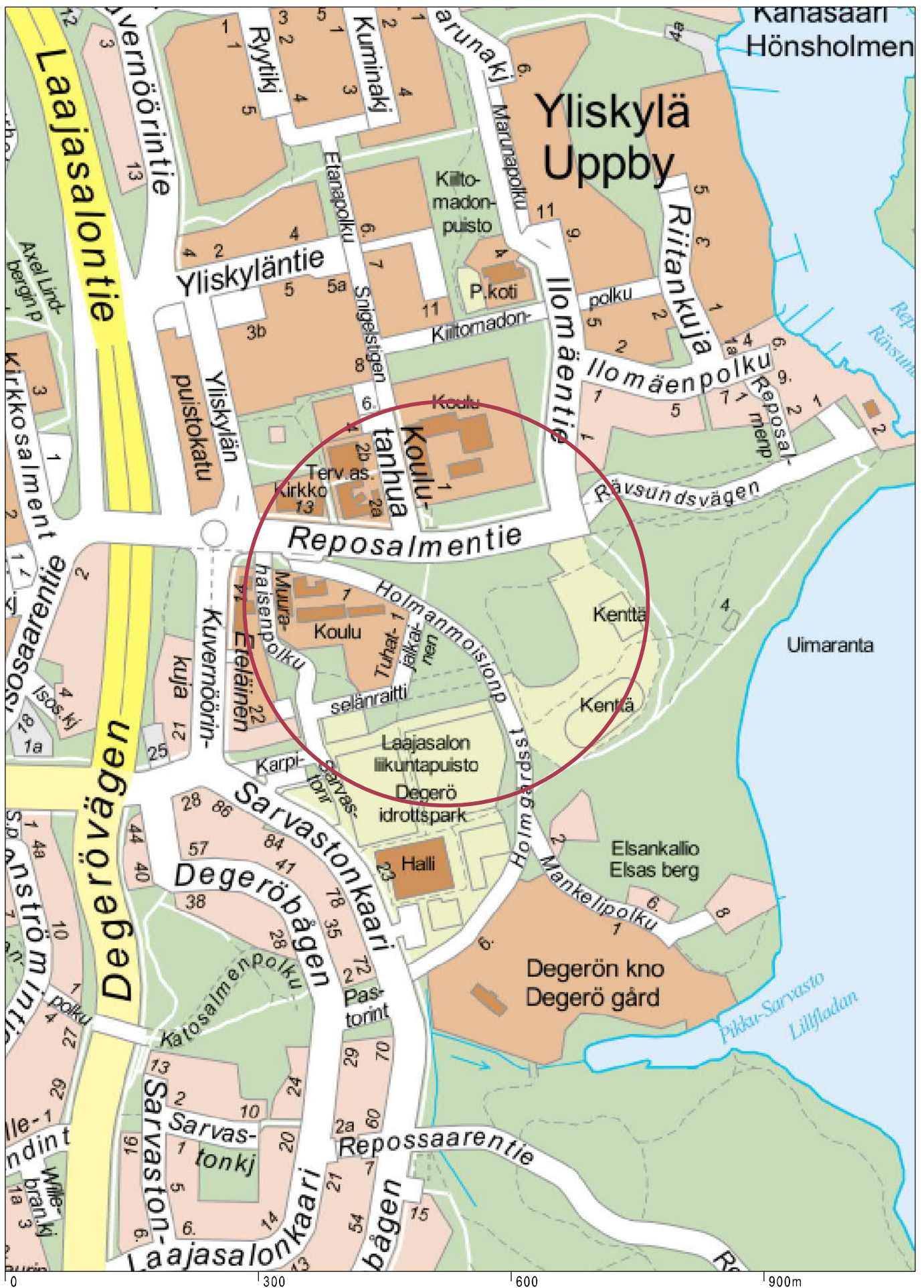
Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija, p. (09) 310 37403, juha-pekka.turunen@hel.fi



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).

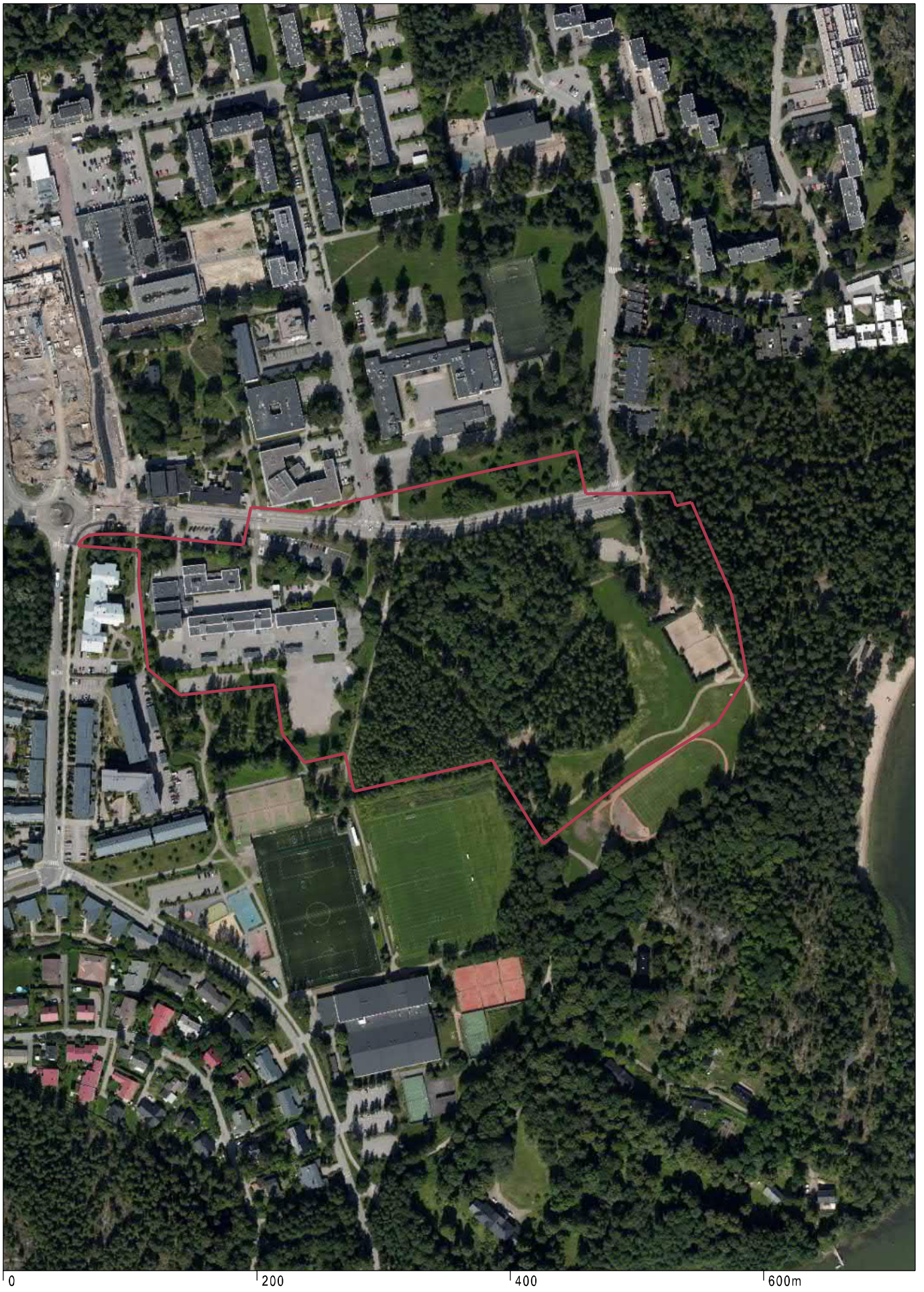
Kaavoituksen eteneminen





Sijaintikartta
Laajasalo, Reposalmentien alue

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen yksikkö/ Laajasalo-tiimi



Ilmakuva
Laajasalo, Reposalmentien alue

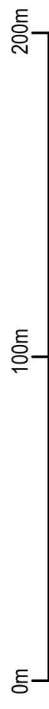
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen yksikkö/ Laajasalo-tiimi

Asemakaavan nro 6420, 8825, 9906, 10594 ja 11743 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12546 voimaantullessaan kumoaa.

Del av detaljplan nr 6420, 8825, 9906, 10594 och 11743 som upphävs då detaljplaneändringen 12546 träder i kraft.

Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos.

De strukna beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuinkerrostalojen korttelialue.



Opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.



Puisto.



Lähivirkistysalue.



Urheilu- ja virkistyspalveluiden alue. Alue on ensisijaisesti viereisen YO-korttelialueen käytössä.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa alueen raja.



Ohjeellinen tontinraja.

49

Kaupunginosan numero.

LAAJ

Kaupunginosan nimi.

49073

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

REPOSALMENTIE

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

8500

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

v

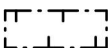
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

5400+550

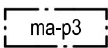
Ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan enimmäismäärän, toinen liiketilan vähimmäismäärän. Lukusarja yhteenlaskettuna ilmoittaa rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä.

+14.0

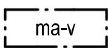
Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen korkeusasema.



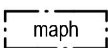
Rakennusala.



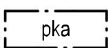
Kannenalainen tila, jolle saa rakentaa enintään 13000 k-m² autopaikkoja, varastoja, kiinteistöhuoltotiloja ja teknisiä tiloja. Luku osoittaa sallittujen kannenalaisten kerrosten lukumäärän. Pihakansi on osittain istutettava ja rakennettava leikkipaikoiksi ja ulko-oleskelupaikoiksi. Pihakannen rakennepaksuuden tulee olla riittävä kannen tasoon tehtäville istutuksille.



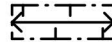
Kannenalainen tila, jolle saa rakentaa enintään 18000 k-m² kokoisen raitiovaunun ympäristöhäiriötä tuottamattoman säilytys- ja huoltovankon. Varikon tilat saavat olla kahdessa kerroksessa. Pihakansi on osittain istutettava ja rakennettava leikkipaikoiksi ja ulko-oleskelupaikoiksi. Pihakannen rakennepaksuuden tulee olla riittävä kannen päälle tehtäville istutuksille.



Likimääräinen alueen osa, johon saadaan sijoittaa maanalaisista tiloista maanpinnalle tai rakennukseen johtavan portaan, hissiyhteyden, hätäpoistumistien, ilmanvaihtokuilun ja näihin liittyvät tekniset tilat suojavyöhykkeineen.



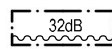
Pihakansi.



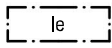
Merkintä osoittaa rakennusalan, joka on rakennettava koko pituudeltaan.



Rakennukseen jätettävä kulkuaukko, jonka sijainti on likimääräinen.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen julkisivun kokonaisääneneristävyyden liikkemelua vastaan tulee olla vähintään luvun osoittama desibelimäärä.



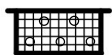
Alueen osa, jolle tulee sijoittaa leikkipaikka, jonka sijainti on ohjeellinen. Leikkipaikan tulee olla korttelien 49073 ja 49089 yhteiskäytössä.



Istutettava alueen osa.



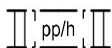
Katu.



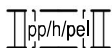
Katuaukio, jonka kautta pelastus- ja huoltoajo tontille on sallittu. Aukiolle on istutettava puita.



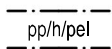
Aukiomainen tontin osa.



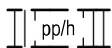
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu. Yhteys sitova, sijainti ohjeellinen.



Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla pelastus- ja huoltoajo on sallittu. Yhteys sitova, sijainti ohjeellinen.



Alueen sisäiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla pelastus- ja huoltoajo on sallittu. Yhteys sitova, sijainti ohjeellinen.



Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu. Yhteys sitova, sijainti ohjeellinen.



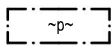
Raitiovaunuliikenteelle varattava katualueen osa, joka on toteutettava nurmiratana.



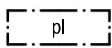
Pihakatu, jolla pysäköinti on sallittu ja jolle tulee istuttaa puita.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.



Pysäköimispaikka, jonka sijainti on ohjeellinen.



Jalankulun luiska tai porras, jonka sijainti on ohjeellinen.



Istutettava puu, jonka sijainti on ohjeellinen.



Säilytettävä tai tarvittaessa uudelleen istutettava puu.



Nuoli osoittaa sisään- ja ulosajon ohjeellisen sijainnin varikko-, huolto-, ja pysäköintitiloihin.



Julkisivuun sopiva paikallaan muurattu muuri.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Asukkaiden käyttöön on rakennettava harraste- ja kokoon tumistiloja 1,5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta sekä riittävät varastotilat ja talopesula. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Rakennuksen kaikkiin kerroksiin saa rakentaa asu- mista palvelevia yhteis-, varasto-, huolto-, ja teknisiä tiloja asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa saa olla liiketiloja ja julkisia palvelutiloja sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia tiloja.

Kunkin ohjeellisen tontin korkeimpaan rakennukseen tulee rakentaa saunatilat sekä kattoterassi, joiden tulee olla koko tontin käytössä. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Alimman kerroksen asuntojen parvekkeet saavat avautua pihalle. Asuntoon ja porrashuoneeseen tarvittava esteetön sisäänkäynti saadaan järjestää pihan puolelta.

Jätehuoneet tulee sijoittaa rakennukseen tai kannen- alaisen pysäköinnin yhteyteen.

Korttelialueille on suunniteltava ja rakennettava Helen Sähköverkon ohjeen mukaiset muuntamotilat.

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueella laadittava erillinen tonttijako.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Rakennusten jalustaosan pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää vaalean sävyistä paikallamuurattua tiiltä. Asuinrakennusten jalustaosan päälle rakentuvien kerrosten julkisivumateriaali tulee poiketa alempien kerrosten julkisivumateriaalista ja sen tulee olla korkeatasoista materiaalia ja väriltään vaaleampi kuin jalustaosa.

Varikon jalustaosana tulee käyttää vaaleansävyistä paikallaan muurattua tiiltä ja ovissa tulee käyttää kuparin sävyistä metallia.

Maantasokerrosten julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa lukuun ottamatta varikon julkisivua.

Asuntoihin tulee rakentaa terassi, lasikuisti, lasitettu parveke tai viherhuone. Rakennusten tilillisen jalustaosan parvekkeet on rakennettava kokonaisuudessaan sisäänvedettyinä. Ylempien vaaleiden kerrosten parvekkeet muodostavat yhtenäisen horisontaalisen pinnan. Parvekkeitaiteet ovat teräslattaa. Parvekkeiden lasitukset tulee tehdä yhtenevästi. Viherhuoneet saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Parvekkeet tulee toteuttaa katu- ja piha-alueisiin rajautuvilla julkisivuilla ja päädyissä sisäänvedettyinä tai julkisivupintaa muodostavina. Parvekkeissa tulee olla latta- tai pinnakaide, joka on ilmeeltään yhtenäinen muun julkisivun kanssa. Parvekeyöhykkeen julkisivu tulee ulottaa maahan asti.

Kortteleiden katot on rakennettava tasakattoisina. Rakennusten katot lukuun ottamatta korkeimpia rakennusosia on rakennettava viherkattoina. Viherkaton kasvualustan on oltava vähintään 60 mm.

PIHAT JA ULKOALUEET

Kansipihat ja maanvaraiset pihat on jäsennettävä pintamateriaalein, istutuksin, kalustuksen ja valaistuksen avulla viihtyisiksi leikki-, ulkoilu- ja oleskelutiloiksi. Piholla olevia tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Niillä tonteilla, joiden pihamaat rajautuvat toisiinsa, leikki- ja oleskelutilat on rakennettava tonttien yhteisiksi.

Kansipihoilla on huolehdittava istutusten vaatimien kasvualustojen rakenteet. Kasvualustan syvyys on puuistutuksilla oltava vähintään 1,5m, pensasistutuksilla vähintään 500mm ja nurmialueilla vähintään 250mm.

Asuinkerrostalokortteleissa tulee olla kansipihalle nousevat luiskat Laajasalon liikuntapuiston sekä Holmanmoisionpolun suunnasta sekä porrasyhteydet Holmanmoisionaukiolta, Reposalmentieltä sekä Rantametsänpolulta. Holmanmoisionpolulta kansipihalle nouseva luiska sekä kansipiha tulee rakentaa siten, että rakenteet kestävät pelastus- ja huoltoajon.

Kansipiha on rajattava niiltä osin, kun piha ei rajoitu rakennukseen, luiskaan tai portaikkoon paikalla muurattulla tiilimuurilla, jonka korkeus ja materiaali tulee olla viereiseen julkisivuun sopiva ja kortteleittain yhtenevä.

Asuinkerrostalojen Holmanmoisionpolun ja Rantametsänpolun puoleisten pihojen sekä Rantametsänpolun pihakadun suunnittelussa on huomioitava yhteensovittaminen ympäristöön.

Holmanmoisionpolku tulee päällystää kivituhkalla. Holmanmoisionpolun kummallekin puolelle tulee istuttaa puurivi.

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

Pelastusteiden sijoituksessa on huomioitava istutettavien puiden sijainti.

Holmanmoisionaukion ja Rantametsänpolun pihakadun vieraspysäköintipaikat on toteutettava vettä läpäisevänä pintana, kuten nurmikivellä tai vastaavalla vettä läpäisevällä pintamateriaalilla.

Ma-v alueella ei saa olla hulevettä viivytettäviä rakenteita.

YMPÄRISTÖHÄIRIÖIDEN TORJUNTA

Maata louhittaessa ja tiivistäessä on huomioitava suojaetäisyydet siten, ettei lähimetsän puiden juuristo vahingoitu.

Varikko ja sen yhteyteen sijoittuvat asuinrakennukset on kokonaisuutena suunniteltava ja rakennettava siten, ettei varikon toiminnasta aiheudu vaaraa tai häiritse asemakaavan mukaiselle käytölle, ympäristölle tai rakenteille. Rakennatarkaisuus tulee suunnitella varikon melu, tärinä- ja runkoääniriskiä huomioiden.

Pihakannen alaisten pysäköinnin ja varikon poistoilma on johdettava viereisten rakennusten kattotason yläpuolelle. Poistoilmahormit on sijoitettava ja sovitettava osaksi rakennuksia.

Oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

VIHERTEHOKKUUS JA UUSIUTUVA ENERGIA

Tontilla tulee soveltaa Helsingin viherkerroin menetelmää siten, että tontin vihertehokkuus täyttää viherkertoimelle asetetun korotetun tavoiteluvun 1,0. Viherkerroin on suhdeluku tontin painotetun viherpinta-alan ja tontin kokonaispinta-alan välillä.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Raitiotie tulee suunnitella siten, ettei raitiotieliikenteen aiheuttama ääninä- tai runkoääni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja rakennusten sisätiloissa.

Asuinrakennusten ja varikon pysäköintipaikat tulee rakentaa ma-p3 merkinnällä varustetulle alueelle pihakannen alle. Pihakannen päälle ei saa rakentaa autopaikkoja.

Kortteleiden 49073 ja 49089 rakennussuunnitelmissa on huomioitava pysäköintiin, huoltoon ja varikolle johtavien sisäänkäyntien mitoitus sekä sen kautta menevä liikenne.

Korttelin 49073 ajoluiskan kautta saadaan järjestää pihakannen huolto- ja pelastusliikenne.

Pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

AK-korttelialueella autopaikkojen määrät ovat:

- Asuinkerrostalot: vähintään 1 ap/130 k-m2.
- Myymälät: vähintään 1 ap/100 k-m2.
- Ravintolat: vähintään 1 ap/150 k-m2.
- Toimistot: vähintään 1 ap/100 k-m2.

Jos tontilla on kaupungin tai ARA-vuokra-asuntoja, voidaan autopaikkojen määrää näiden osalta vähentää 20 %:lla.

Jos vähintään 50 autopaikkaa toteutetaan keskitetysti nimeämättöminä, voidaan kokonaispaikkamäärästä vähentää 10%.

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

AK-korttelialueilla pyöräpaikkojen määrät ovat:

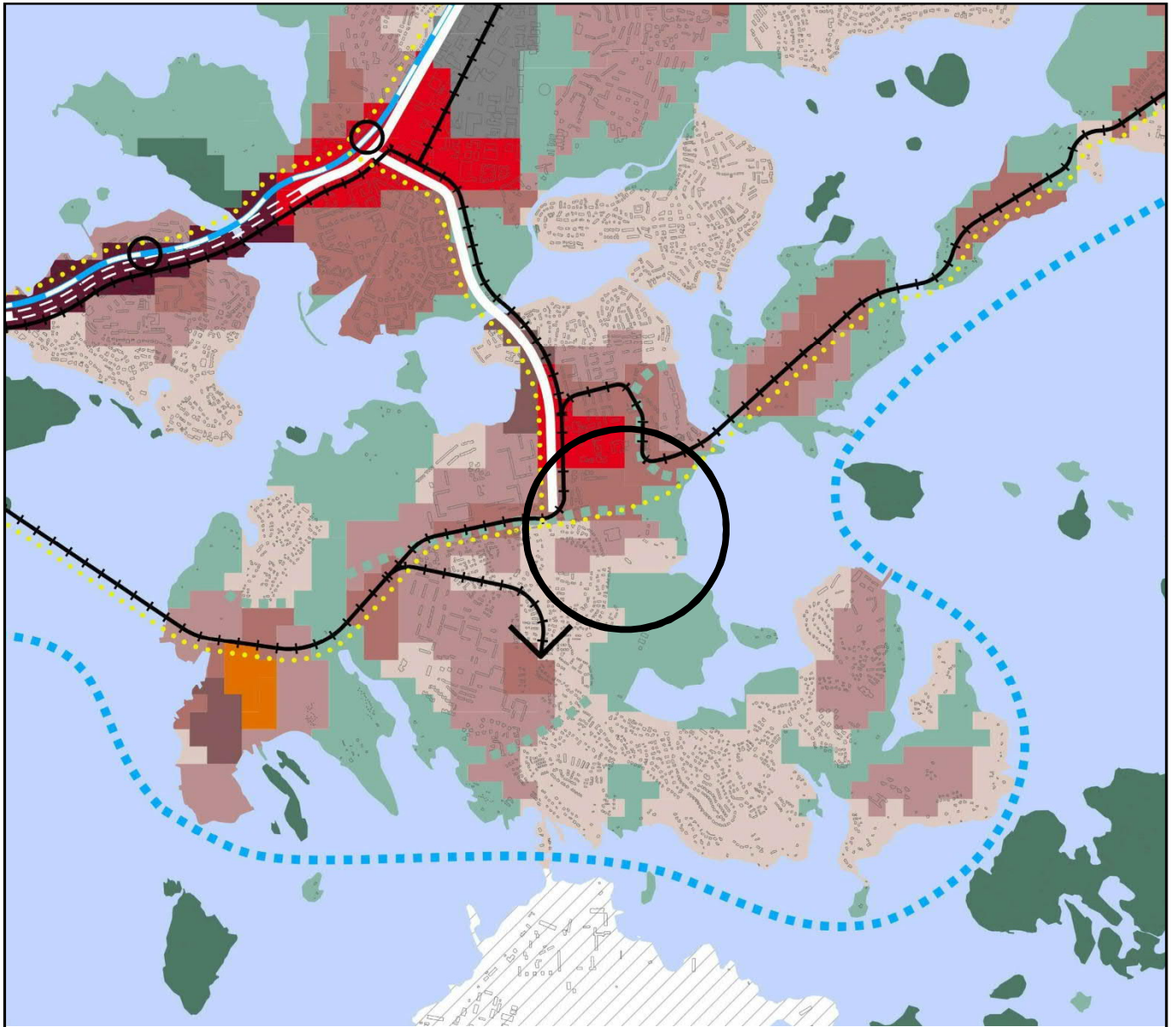
- AK-korttelialueilla vähintään 1 pp/30 k-m2, joista 75% on sijoitettava rakennuksiin, piha- tai katutasoon.
- Vieraspysäköinnin osalta vähintään 1 pp/1000 k-m2, jotka sijoitetaan asuinrakennusten sisäänkäyntien yhteyteen.
- Toimistot: vähintään 1 pp/50 k-m2.
- Myymälät: vähintään 1 pp/50 k-m2.
- Ravintolat: vähintään 1 pp/15 asiakaspaikkaa.
- Työntekijöille (pl. toimistot) vähintään 1 pp/3 työntekijää.
- Asukkaiden ja vieraspysäköinnin paikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.






















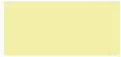

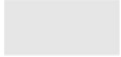







LAAJASALON RATIKKAKORTTELIN

HAVAINNEKUVA

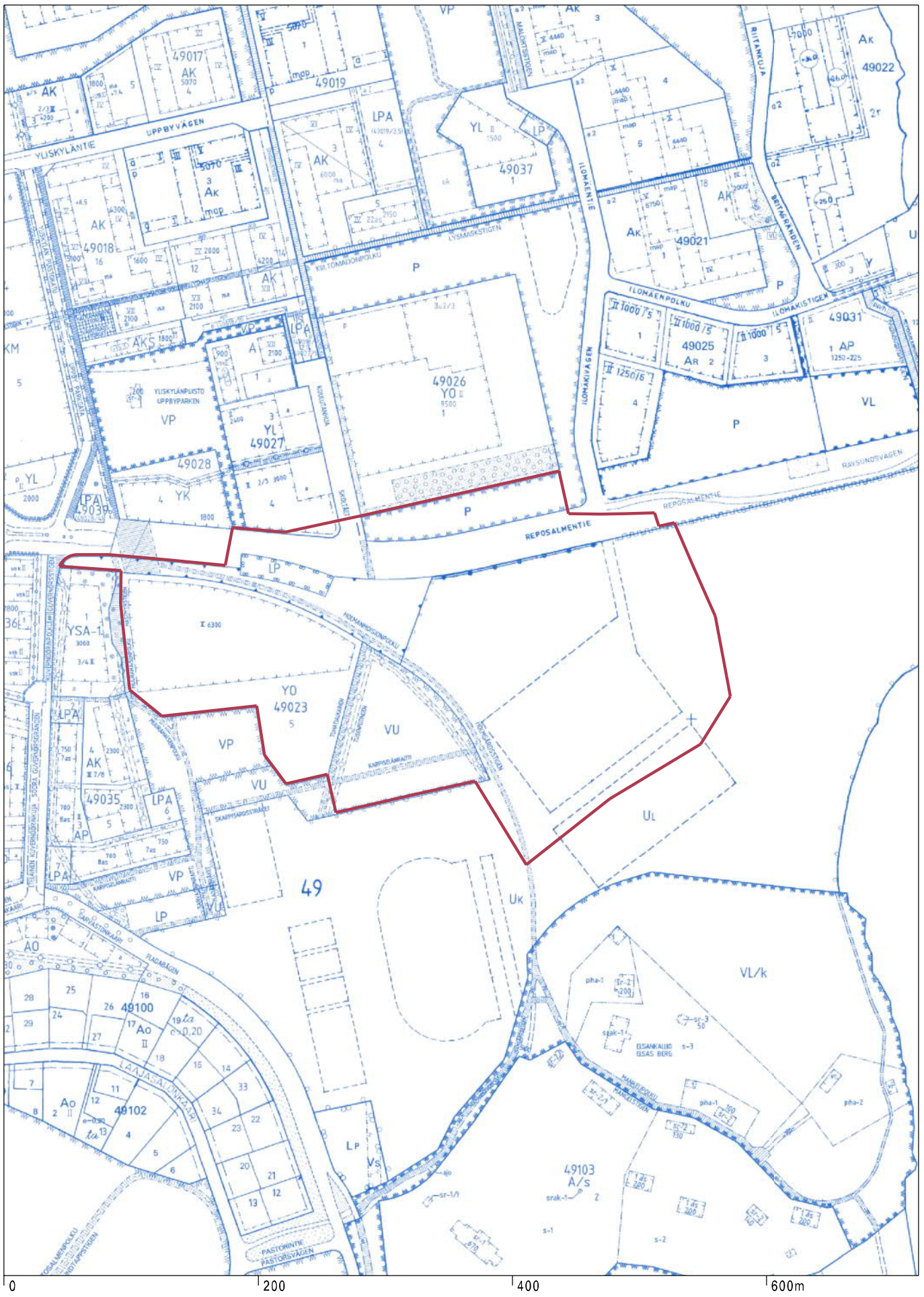
Helsingin kaupunki
 Asemakaavoitus
 Itäinen yksikkö/ Laajasalo-tiimi



	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 virkistyksen 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		

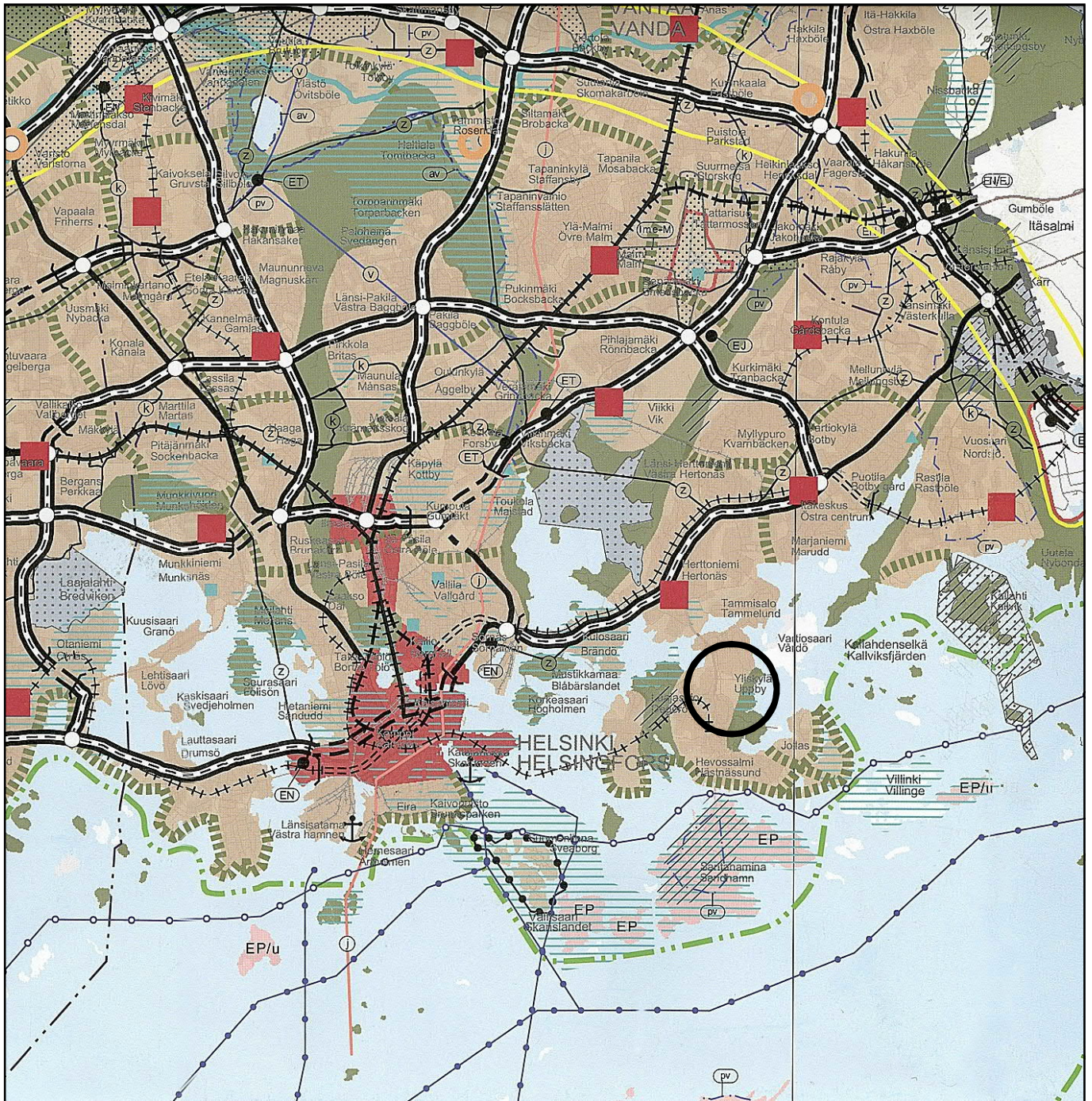
Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta
(kaupunginvaltuusto 26.10.2016)
Laajasalo, Reposalmentien alue

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen yksikkö/ Kruunuvuorenranta-
Vartiosaari-tiimi



Ote ajantasa-
 asemakaavasta
 Laajasalo, Reposalmentien alue

Helsingin kaupunki
 Asemakaavoitus
 Itäinen yksikkö/ Laajasalo-tiimi



- Taajamatoimintojen alue
- Keskustatoimintojen alue
-
- Virkistysalue
- Viheryhteystarve
- Luonnonsuojelualue
- Puolustusvoimien alue

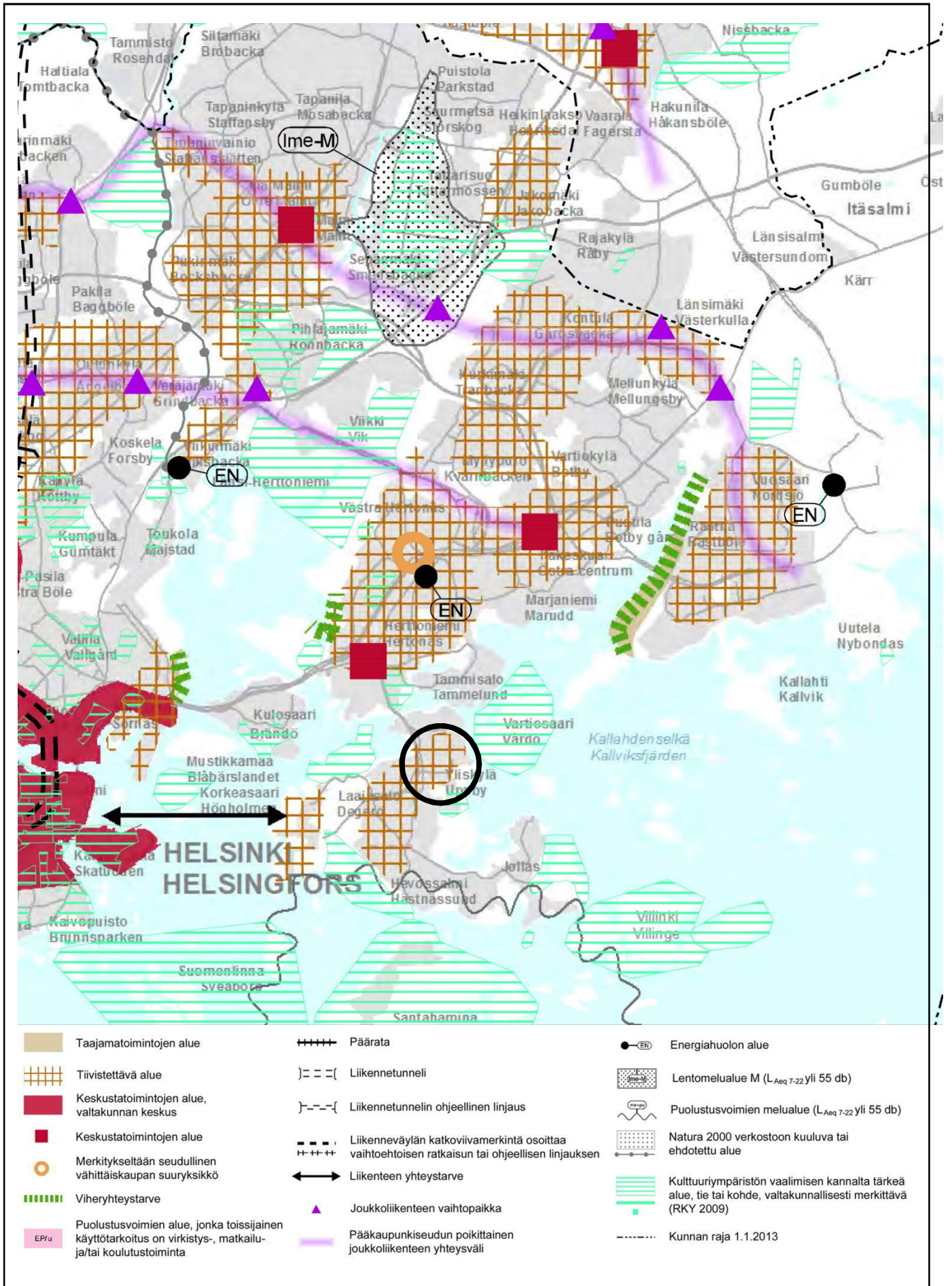
- EP/u Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutus-toiminta
- (ENE/EJ) Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue
- (ET) Yhdyskuntateknisen huollon alue
- Satama
- Moottoriväylä
- Valtatie / kantatie
- Eritasoliittymä

- Päärata
- Yhdysrata
- Liikennetunneli
- Laivaväylä
- Veneväylä
- 400 kV voimalinja
- Maakaasun runkoputki
- Raakavesitunneli
- Jätevesitunneli
- Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue

- Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde
- Valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäännös
- UNESCO:n maailmanperintökohde
- Pääkaupunkiseudun rannikko- ja saaristovyöhyke -rajaus
- Kunnan raja

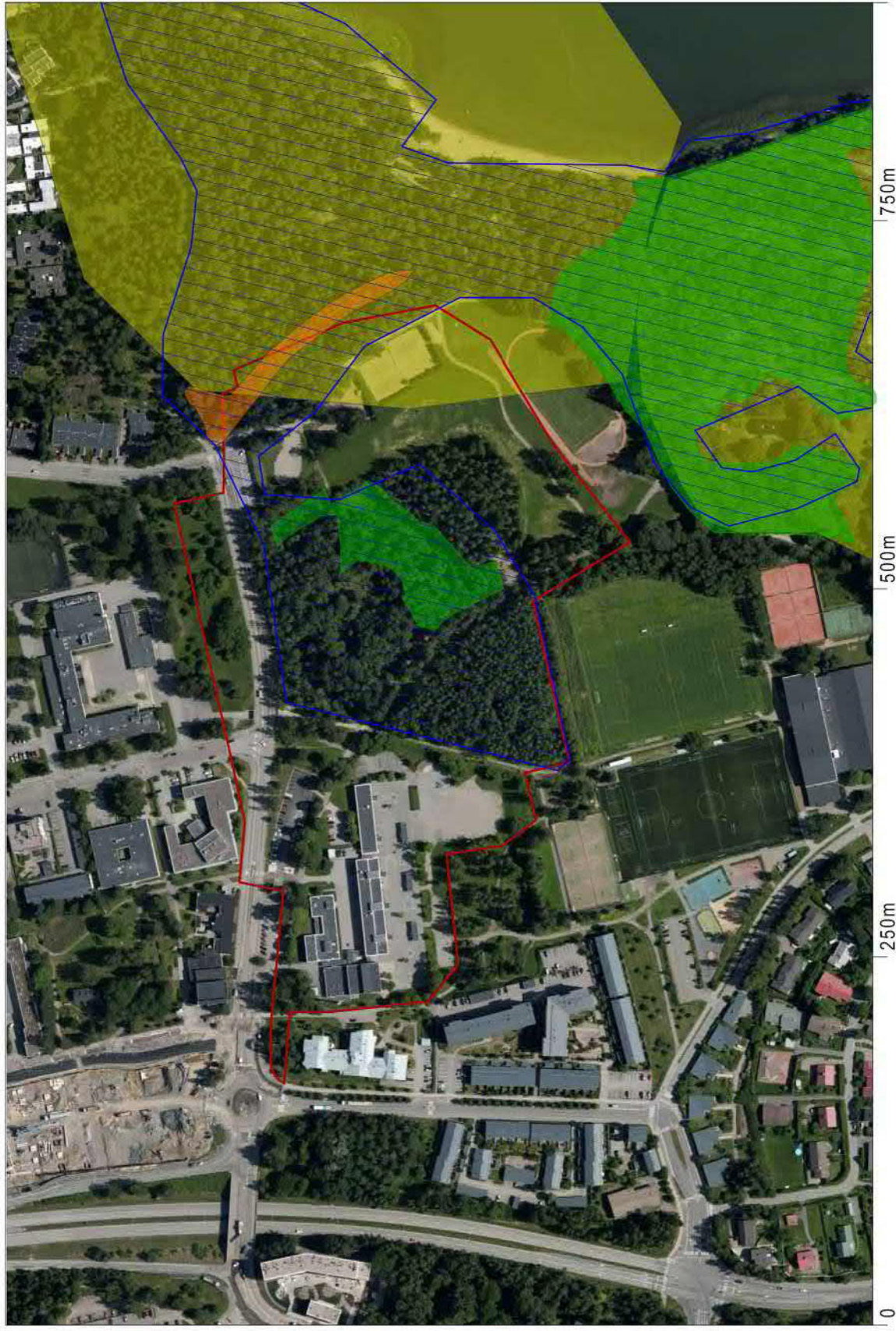
Ote maakuntakaavasta
Laajasalo, Reposalmentien alue

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen yksikkö, Kruunuvuorenranta-
Vartiosaari-tiimi








Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
Laajasalo, Reposalmentien alue

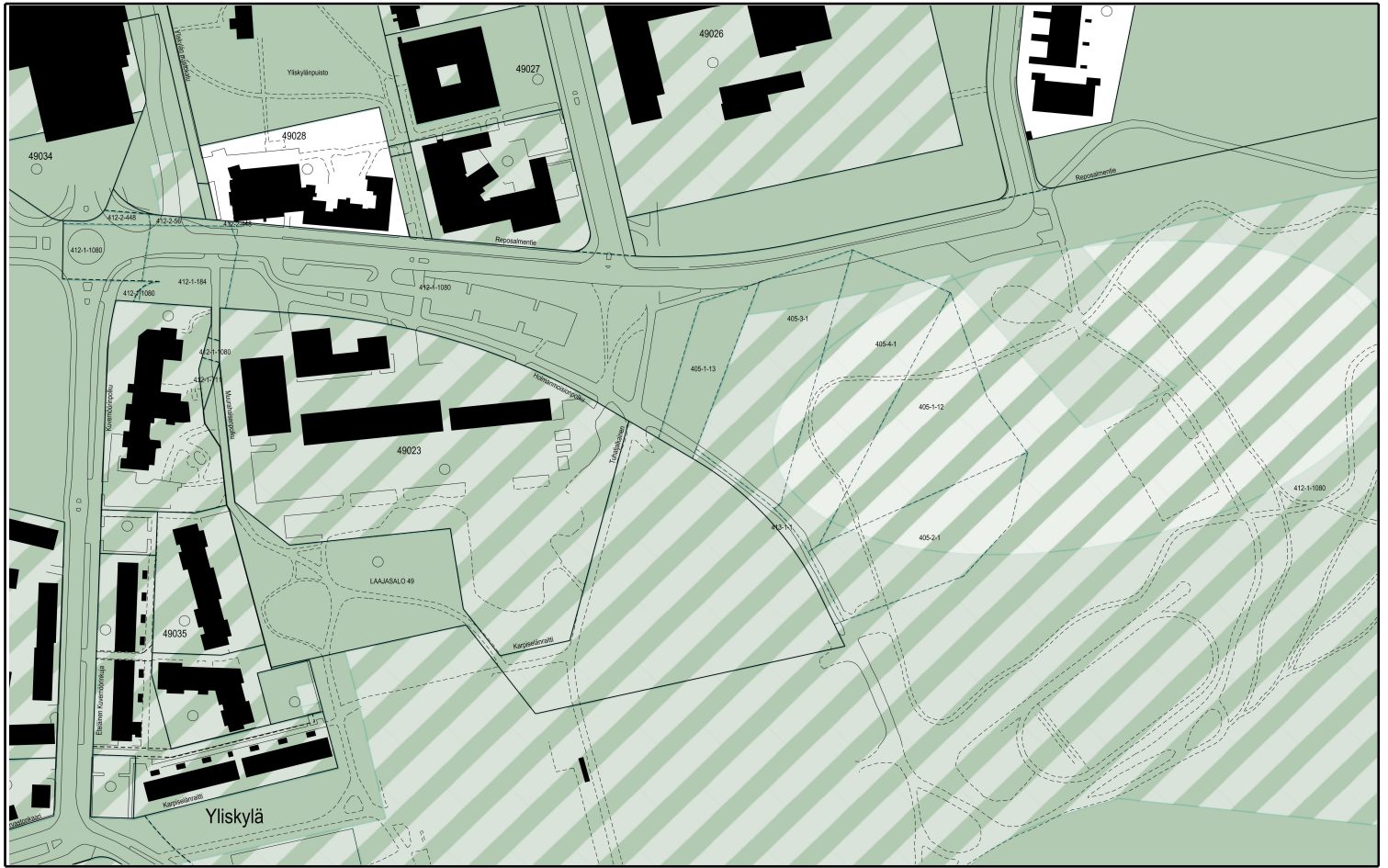
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen yksikkö, Kruunuvuorenranta-
Vartiosaari-tiimi




Luontotiedot 4.12.2018
 Liite kaavaan 12546


-  Arvokkaat lintualueet
-  Arvokkaat lintukohteet
-  Metsäkohteet
-  Arvokkaat geologiset kohteet
-  Asemakaava-alue

Helsingin kaupunki
 Asemakaavoitus
 Itäinen yksikkö/ Laajasalo-tiimi



© KAMI

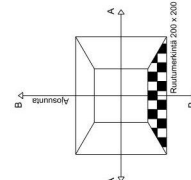
 = Kaupungin omistama maa-alue

 = Kaupungin vuokraama alue

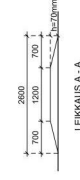
 = Yksityisen omistama alue

Ote kiinteistökartasta, maanomistus
Laajasalon ratikkakortteli
Liite kaavaan nro 12546

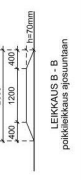
KOROSTETTU OIKAKAULO
0,5 m
1 m = 7 cm



TYNNYHDISTE
Ruutimittat 200 x 200



LEIKKAUS A - A



LEIKKAUS B - B
pöytäleikkauksen ajonurkkaan



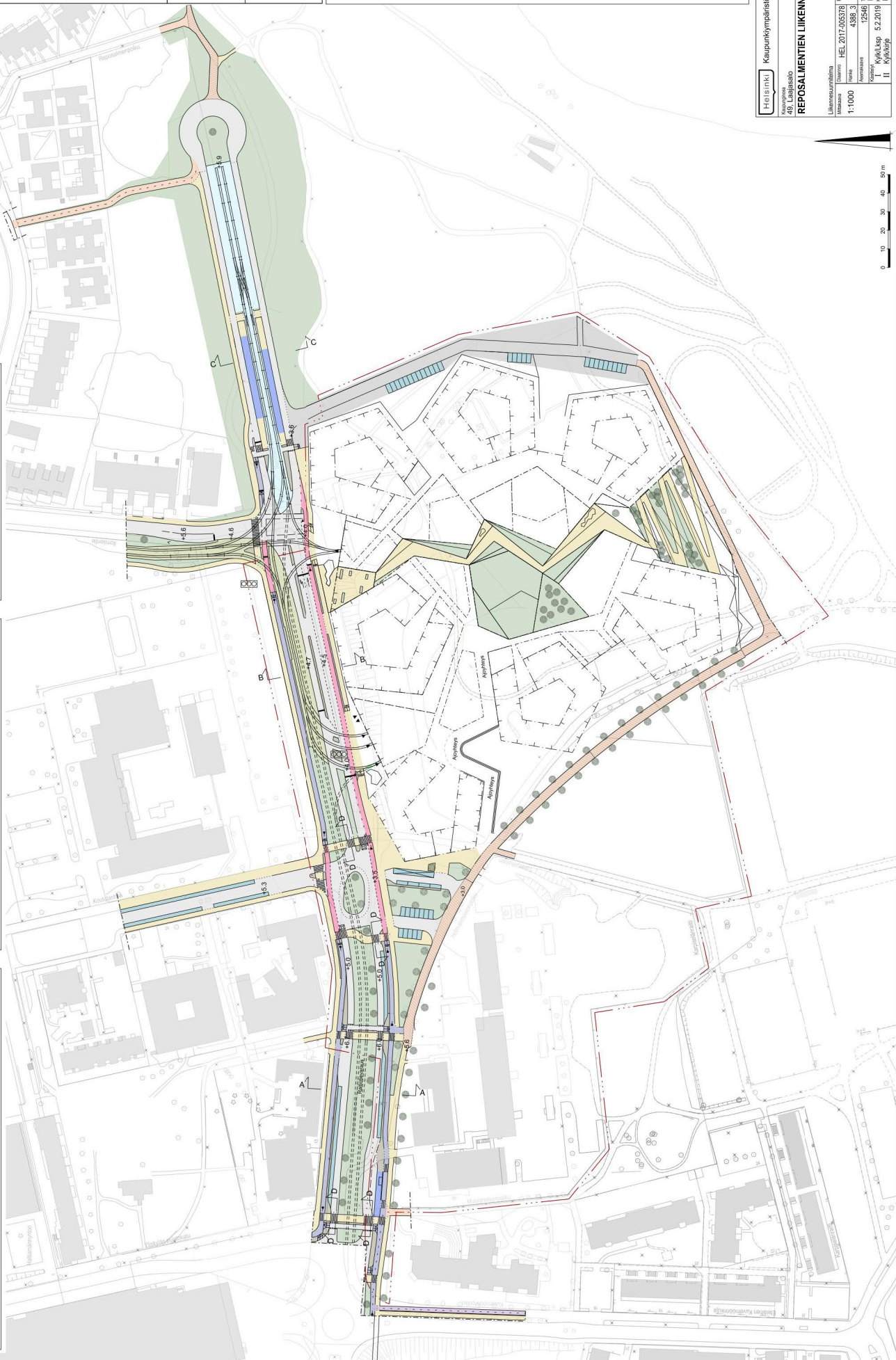
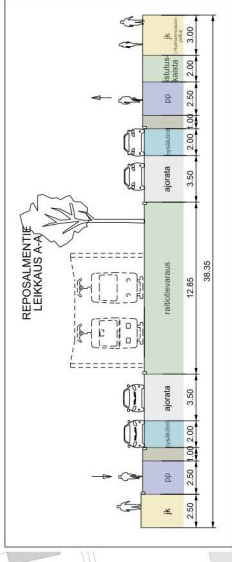
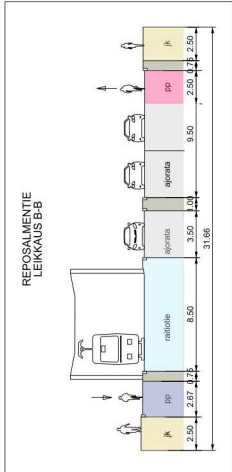
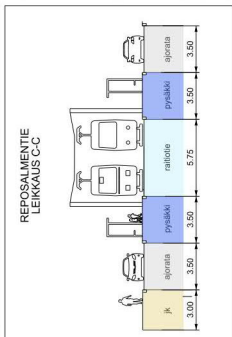
SELITE

- Suunnitelma-alueen raja
- Kaava-alueen raja
- Liikennevalot
- Jalkakäytävä
- Yhdistetty jalkankuilu ja pyörätie
- Pyörätie jalkankulun tasossa
- Pyöräkaista, maalaatu
- Pyöräkaista
- Pyörätie, 3-lasoo
- Ajorata
- Pihakatu
- Istutuskaisla
- Korke / erouskaista
- Pysäkki
- Raitiotie
- Pysäköinti
- Yhdistetty jalkankuilu ja pyörätie / huoltokarne
- Ylläpidettävä koroke
- Uusi istutettava puu

HELSINKI
Kaupunkiympäristön toimiala

REPOSALMENTIEN LIIKENNESUUNNITELMA
Liikennesuunnitelma

Liikennesuunnitelma	HEL 2017-005378	Projekti	5.2.2019
Mittakaava	1:1000	Maailma	6892
Asiantuntija	Kyösti Korpunen	Yhtäly	Reetta Purkonen
Asiantuntija	Kyösti Korpunen	Taloustiet.	Jouni Korhonen
Asiantuntija	Kyösti Korpunen	Taloustiet.	Markus Allanen
Asiantuntija	Kyösti Korpunen	Taloustiet.	Markus Allanen



Holmanmoisionpolku
etelän suunnasta



Holmanmoisionpolku
pohjoisen suunnasta



Holmanmoisionpolku
kosteikosta ratikkakorttelin
suuntaan



Kuvaliite Holmanmoisionpolusta



REPOSALMENTIEN HYBRIDIKORTTELI
VIITESUUNNITELMA

15.11.2018

ANTTINEN OIVA ARKKITEHDIT OY

REPOSALMENTIEN HYBRIDIKORTTELI, TYÖRYHMÄ

Heisingin kaupunki, ohjausryhmä

Pirjo Siien
Ilkka Korpi
Anu Kuutti
Suvi Huttunen
Markus Ahtiainen

HKL, ohjausryhmä

Leena Määtäniemi
Antero Alku, Alkutieto Oy

Arkkitehtisuunnittelur. Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy

Selma Anttinen
Yvesa Oiva
Kaisa Lintula
Riku Rönkä
Jenni Nuojua
Jussi Kalliojuska
Maria Laisi
Samuli Summanen

Maisemasuunnittelur. Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy

Eeva Byman
Minna-Majja Sillanpää

Liikemesuunnittelur. Trafix Oy/WSP

Esa Kaivonen
Juho Kero

Rakennesuunnittelur. Sweco Rakemetekniikka Oy

Antti Vilen
Eero Virtanen

Pohjarakennesuunnittelur. Sipti Oy

Teemu Rähikainen
Juha Kujansuu

Palotekninen suunnittelur. KK-Palokonsultti Oy

Esko Mikkola
Teemu Kahhala

Akustinen suunnittelur. Akukon Oy

Timo Peltonen
Sakari Teuvo

TATE-suunnittelur. Sweco Talotekniikka Oy

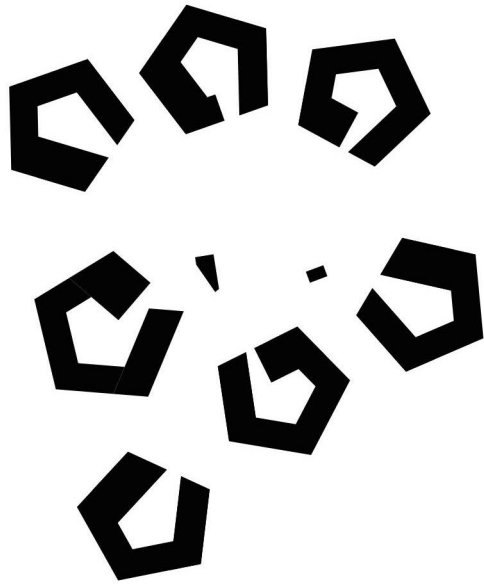
Martin Makoy
Jyrki Kokko
Jussi Ainalano
Niina Laasonen

SSÄLYSLUETTELO

SUUNNITTELUUN RAIJAUS	3
KAUPUNKIRAKENNE JA LIITTYMINEN YMPÄRISTÖÖN	4
HELSINKILÄISIÄ PHA- JA AUKIOTILOJA, VERTAILU	5
SELOSTUS JA LAAJUUUSTIEDOT	6-8
ASEMAPIIRROS	9
PIHASUUNNITELMA (MAISEMA-ARKKITEHDIT BYMAN & RUOKONEN OY)	10
NÄKYMÄ YHTESPIHALTA	11
KORTTELIJULKISIVUT JA -LEIKKAUKSET	12-13
NÄKYMÄ LÄNNESTÄ REPOSALMENTIELTÄ	14
ASUINKORTTELIN POHJARATKAISUT	15-20
NÄKYMÄ HOLMANMOISIONPOLLUILTA	21
KORTTELIKSONOMETRIAT	22
ASUINKORTTELIN JULKISIVUTEEMAT	23
ASUINKORTTELIN JULKISIVUOTTEET	24-25
NÄKYMÄ REPOSALMENTIEN PIKARAITOTIEN PÄÄTEPYSÄKILTÄ	26
VARIKKO JA PYSÄKÖINTILAITOS, KORTTELIPOHJAT	27-29
VARIKKO, PERIAATELEIKKAUKSET	30-31
VARIKKO, JULKISIVUOTTEET	32-34
VARIKKO, POHJAOITTEET	35-36
ERIKOISSUUNNITELMAT, LIITTELUETTELO	37



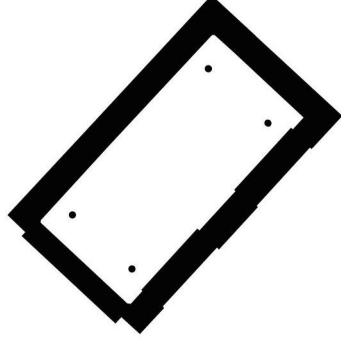




Reposalmentien hybridikortteli



Allotrian kortteli



Koneen ja Sillan kortteli



Temppeilaukio



Ruttopuisto



Fredantori

REPOSALMENTIEN HYBRIDIKORTTELI

Työn lähtökohdiana oli tutkia keväällä 2018 ratkennan arkkitehtuurikutsukilpailun voittaneen ehdotuksen 'Scapes' pohjalta arviointi- ja ohjauksien jatkotyöohjeet huomioiden Reposalmentien hybridikorttelin viitesuunnitelma. Viitesuunnitelma toimii asemakaavoituksen, asuinkorttelien tontinvarauskilpailun sekä varikon jatkosuunnittelun pohjana.

Sijainti

Reposalmentien hybridikortteli sijoittuu Laajasalon keskusta-alueen palveluiden välittömään läheisyyteen. Korttelialueen etelä- ja itäpuolella avautuvat Laajasalon merireilise ulkolluomaastot moninaisne liikuntapalveluineen. Alueen hyvät liikenneyhteydet täydentävät varikon rakentamisen aikataulussa. Laajasalon uusien raitiovaunulinjojen liikennöinnin käynnistyessä Reposalmentien varikon edessä olevailta pikaraitiotien päätepykäliltä pääsee noin 15 minuutissa kantakaupunkiin.

Kaupunkikuva

Hybridikortteli koostuu korttelin ytimen muodostavasta varikko-osasta sekä seitsemästä kortteliosasta ja niiden rajaamista ulkotoilista. Rakentaminen rajautuu tiivistä Reposalmentien muodosta samalla pienten istutettujen aukoiden tilisarjan. Kortteli reunustavat raitiovaunurakko siten, että varikon päälle rakentamista on pyritty välttämään. Kokonaisuuden keskeillä oleva kortteli (7) on muista poiketen sijoitettu kokonaan kannen päälle. Korttelin ympäri ja sen läpi kulkevat keuyen liikenteen reitit yhdistävät korttelialueen ympäristönsä.

Hybridikortteli jakautuu toiminnallisesti ja tilallisesti vyöhykeisiin. Korttelin uloin vyöhyke on matalampaa, 2-4 kerroksista rakentamista. Reunavyöhyke yinastuu ympäröivän kaupunkirakenteen pienempään mittakaavaan ja tekee kokonaisuudesta helposti lähestyttävän. Ulkoreunallaan polveileva korttelirakenne mahdollistaa luonnon ja rakennusten liittymisen. Korttelien väliin jää sisäänuloaukoita ja kulkuvyöhykiä kansitasolle. Korttelieissa 1-6 on maavainen vehreä sisäpaha. Korttelirakenne nousee vaihteittain korttelin sisäosa koriden niin, että korkeampi rakentaminen (W-X) rajautuu kansipihan suuntaan. Korkean kansipihan reunat saadaan porrastavalla ratkaisulla luontevaksi osaksi maisemaa. Rakennukset on suunnattu siten, että asunnoista avautuu mahdollisimmat hyvät ja pitkät näkymäksell.

Korttelirakenteessa on yhdistetty lähiympäristön vaihtelevia mittakaavoja sekä esi- ja kantakaupungin korttelirakenteen piirteitä. Matalat korttelireunat muodostavat jalkankäijän mittakaavassa sosiaalisesti kestävää ja jäseneltyä lähiympäristöä samalla, kun korkeammat lamellit sijoittuvat vapaasti maisematilaan avautuen.

Suunnittelualueen eteläpuolella olevaa urheilukenttää esitetaan siirrettäväksi lounaaseen suoran juoksuradan osuuden suuntaisesti.

Varikko

HKL:n käyttöön rakennettava raitiovaunurakko tulee palvelemaan Kruunusiltolien valmistamisen jälkeen Laajasalon liikennöivä raitiovaunulinjoja. Varikon viitesuunnitelmassa on otettu huomioon HKL:n esittämät toiminnalliset tavoitteet ja tilatarpeet. Varikon toiminta on esitetty tarkemmin HKL:n konsultin, Antero Alku – Alkuteito Oy, laatimassa selostuksessa raitiosuunnitelmaasta.

Varikko sijoittuu korttelin keskiosaan. Varikkotoiminnot ovat näkyvässä roolissa Reposalmentien katujulkisuussa: sisäänajojen patinoituneen kuparinsävyiset taitteotet ja varikon muiden toimintatilojen järjestelmäjulkisivuosat rytmittävät massiivista paikalla murattava varikon julkisivuosaa. Asuinkorttelien väleissä varikko näyttäytyy ympäristönsä harkittuun avauksiin – idän ja lännen puoleisista sisäänkäyntiaukoista avautuu näkymät sisälle varikkoon. Näin varikko on visuaalisesti läsnä asukkaiden päivittäisten reittien varrella.

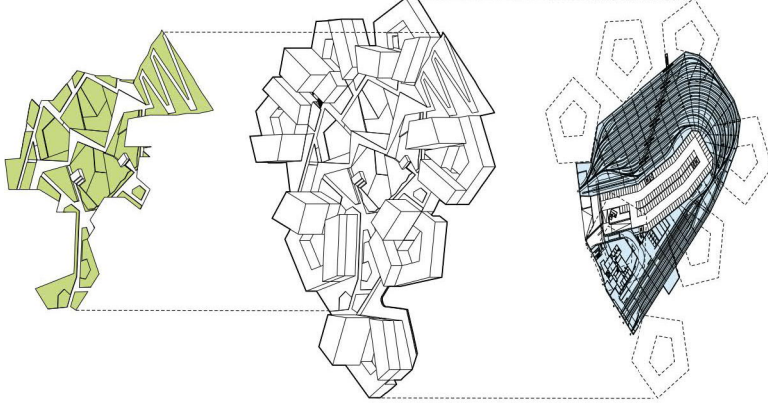
Asuinrakentaminen

Suunnitteluratkaisussa korostetaan luonnonläheisyyttä ja yhteisöllisyyttä ja pitkiä näkymiä. Korttelien eri osat heijastavat omia asumisen teemoja. Korttelitoitotus mahdollistaa monipuolisen ja muunneltavan asuintajakauman.

Korttelien matalammat osat tarjoavat erilaisia mahdollisuuksia pien- ja rivitalomaiseen asumiseen. Maantasokerroksiin voidaan sijoittaa useampikerroksisia asuntoja ja niihin liittyviä monipuolisia puistotun ja kansipihalle rajautuvia ulkotoiljoja. Pyrkimyksenä on yhdistää luonnonläheisen ja urbaanin asumisen parhaita puolia. Korkeampien osuuksien runko mahdollistaa monipuoliset ja valoisat asuintyyppit, myös vaihtelevat pienasunnot.

Kortteli jakautuu julkisivultaan tiilipiintaisiin jalustaosiin sekä niiden yläpuoliseen korkeammista pistetaloista muodostuvaan vyöhykkeeseen. Rakennusten julkisivujen arkkitehtonisessa ilmeessä on pyritty varioimaan suurpiirteisyyteen ja ajatamaan väheleisyyteen alueen hengen mukaisesti ja monimuotoisen luonnonympäristön vastapainona. Matala vyöhyke on pääosin paikalla murattava elävöittävä vaalean tai harmaan sävyistä tiiltä. Parvekevyöhykkeen tiilimurausteemoja vartioidaan korttelikohtaisesti. Korkeampien rakennusten julkisivut ovat nauhamaisen aukotusperiaatteen variaatioita. Hienovaraisista variointia voidaan tehdä rakennuskohdaisesti. Korkeampien rakennusten yhdistävänä tekijänä on valkoinen vari, joka kaukänäkömissä tekee hybridikorttelista rauhallisen ja kokonaisvaltaisen. Korkeampien rakennusosien parvekeväliseinät ja –taustaseinät sekä mahdollisuuksien mukaan parvekkekatolla puulla. Kaikki parvekkeet lasitetaan täyskorkkeilla lasituksilla.

Avoimet yhteisötilat (kerhotilat, pesulat, saunat) sijoitetaan näkyvien ääreille joko rakennusten ylimpiin kerroksiin tai pihatazon näköalapaikoille. Polkupyöräpaikat ja –säilytystilat sijoituvat helposti saavutettavasti asuinrakennusten sisäänkäyntien yhteyteen. Asuinrakennusten yhteisötilat on mitoitettu rakennusvalvonnan yhteistilojen mitoitusohjeen mukaisesti. Korttelien 1-3 yhteyteen sijoitetaan yhteiskäyttöiseen ulkoiluvälinevarastoon toteutetaan polkupyörän huoltoaste sekä säilytystilat yhteiskäyttöisille polkupyörille ja muille erikoispyörille (tavaraopjörät) sekä lasten kuljetuksiin varustetut pyörät). Asuinrakennuksiin ei rakenneta maanalaista kellaritiloja.

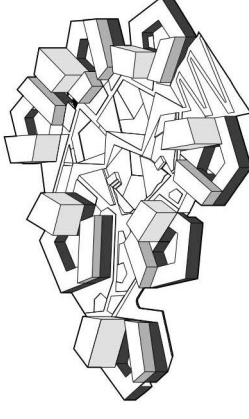


Nostettu pihapuisto

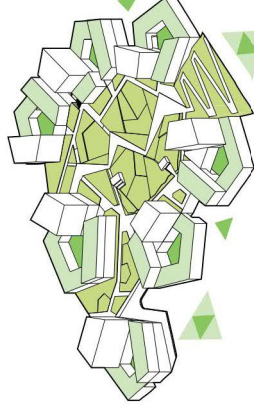
Asuinkortellit

Varikko+Pyssäköinti

Hybridikorttelin konsepti



Asuinrakennukset varioivat ympäristön mittakaavoja ja rakennustyyppiä



Polveileva korttelirakenne mahdollistaa luonnon ja rakennusten liittymisen



Liiketilat

Liiketilat on keskitetty Reposalmentien varteen korttelien 1 ja 6 maantasokerroksiin. Korttelin 7 Reposalmentien varrella olevat varikon toimistotilat rinnastetaan em. liiketiloihin. Korttelin 1 liiketilojen yhteyteen on esitetty HKL:n varikotoimintoihin liittyvä pääteyryksen välittömässä läheisyydessä sijaitseva taukotila. Korttelin 3 sijoittuu julkiselle kansiphaosalle avautuva kahvilatila.

Liikenne- ja pysäköinti

Korttelin liikenteelliset ratkaisut pohjautuvat varikkotoimintojen ja asumisen määrittämiin tarpeisiin. Viitesuunnitelmassa on esitetty Reposalmentien katusuunnitelmaluonnos, joka tarkentuu jatkosuunnitteluvaiheessa.

Varikon liikennöinti: raiteisoinen ja huoltoajoyhteyksinen on suunniteltu HKL:n määrittämien tarpeiden mukaisesti. Varikon raiteisoinen on esitetty viitesuunnitelma-aineistossa WSP Finland Oyn laatiman suunnitelman mukaisesti. Varikon raitisvaunujen sisään ja ulosajo sekä huoltoajoyhteydet ovat Reposalmentien. Varikon ohjelman mukaiset autopaikat sijoittuvat korttelin yhteiskäyttöiseen pysäköintilaitokseen.

Hybridikorttelin autopaikat on keskitetty yhteen kolmikerroksiseen pysäköintilaitokseen korttelin keskiosaan. Pysäköintilaitoksen sisään ja ulosajo on Reposalmentien. Pysäköintilaitoksesta on hissi- ja porrasyhteydet kansipihan paviljonkeihin, joiden kautta kuljetaan asuinrakennuksiin. Korttelin 7 on myös suora hissilinien sisäyhteydet pysäköintilaitoksesta.

Kansipihalle on pelastus- ja huoltoajoyhteydet Holmannioisioportulilta. Pelastustie kiertää maantasossa koko korttelikokonaisuutta. Korttelin itä- ja länsipuolen päätyvät pistokadut palvelevat korttelien 1-6 saattoliikennettä ja huoltoajoa. Pistokadujen kääntöpaikat ovat sisääntuloulkoukoiden yhteydessä korttelien välissä. Sisääntuloulkoukoihin sijoittuu myös yksittäisiä esteettömiä vieraspysäköintikäyttöisiä autopaikkoja.

Piha- ja maisema-arkkitehtuuri

Kohteen piha- ja maisemasuunnitelman on laatinut Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonon Oy. Piha- ja maisemasuunnitelmaan liittyvät ratkaisut on esitetty tarkemmin pihasuunnitelman yhteydessä.

Korttelin monipuoliset ulkotilat antavat mahdollisuuksia eri toimintojen, käyttäjien ja asukkaiden aktiiviselle vuorovaikutukselle ja kannustavat hieppoon arkkitehtuuriin. Korttelin laaja kansipiha jakautuu julkiseen yhteiskäyttöiseen pihaosaan ja asuin korttelien käytössä olevaan pihaosaan. Tavoitteena on kokonaisvaltainen, korkeatasoinen ja monipuolisesti käytettävä tilallinen kokonaisuus, joka jatkaa korttelin lähiympäristön metsäistä ja merellistä tunnelmaa. Maantasolla piha kokonaisuus jakautuu korttelin väleihin jääviin sisäänkäyntiulkoihin ja liikennöintiliioihin sekä korttelien pieniin sisäpihoihin.

Palotekniset ratkaisut

Varikon ja pysäköintilaitoksen palotekniset perusratkaisut on esitetty tarkemmin KK-palokonsultit Oyn laatimassa paloteknisessä suunnitelmassa.

Varikon ja pysäköintilaitoksen poistumistiet järjestetään määrätysten mukaisesti. Pysäköintilaitoksesta poistuminen tapahtuu suoraan pihakannelle ja varikolta suoraan ulos tai välillisesti hätäpoistumistunnelin kautta. Varikon ja pysäköintilaitoksen savunpoisto hoidetaan koneellisesti varikon julkisivuosiin ja pihakannen poistumistieportaiden yhteyteen kulluihin sijoitettuihin savunpoistopuhalttimiin.

Asunorakentamisen suunnitelmakokonaisuus toteutetaan käyttäen tavanomaisia paloteknisiä ratkaisuja. Matalien rakennusosien (I-VI) varatiensä toimii parveke. Matalimpien rakennusosista (I-II) pelastaminen voidaan hoitaa ulosvedettävien tikkein pelastuslaitoksen toimesta. Korttelin pelastus on esitetty pelastustietkaaviossa ja huomioitu pihasuunnitelmassa. Korkean rakentamisen (VII-X) osalta voidaan selvittää rakennusosien sprinklaamista tai vaihtoehtoisesti rakennukset tulee varustaa kahdella erillisellä poistumistieportaalilla. Suunnitelmassa on esitetty toisen poistumistieportaan tilavaaraa pisteviivalla.

Talotekniset ratkaisut

Varikon ja pysäköintilaitoksen talotekniset ratkaisut on esitetty tarkemmin Sweco Talotekniikka Oyn laatimassa LVI- ja sähkötekniisissä järjestelmävaikauksissa.

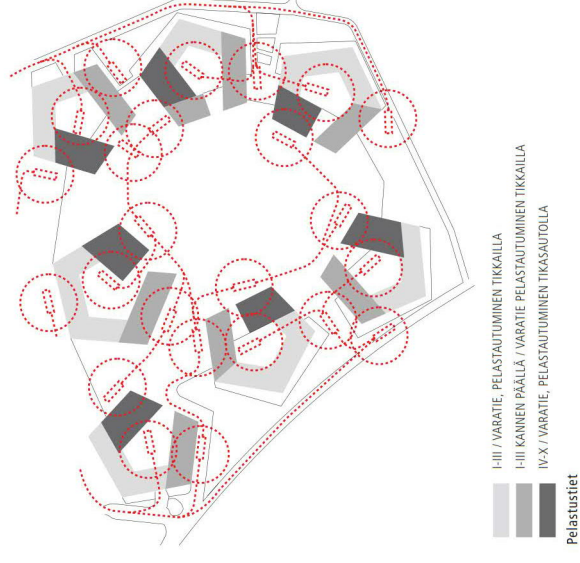
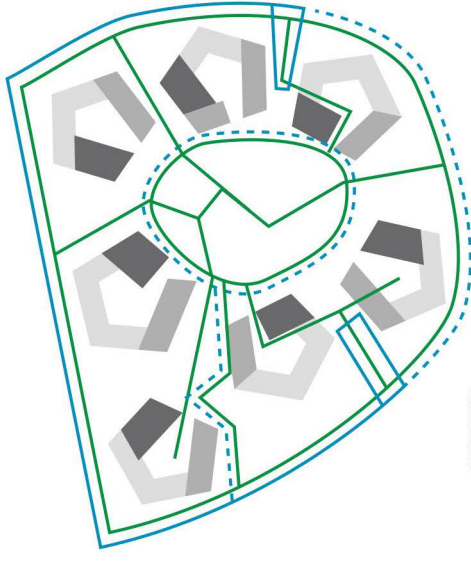
Sweco Talotekniikka Oy on laatimassa korttelista tarkempaa energiaselvitystä, jossa selvitetään mm. varikon hukkalämmön käyttämistä asuinrakentamisen lämmityksessä. Asunorakentamisen kokonaisuus toteutetaan käyttäen tavanomaisia taloteknisiä ratkaisuja. Asemapiirroksessa esitetyille viherkatteille ei saa sijoittaa IV-konehuoneita. Korttelien 1 ja 6 sijoitetaan Helenin muuntamotilat.

Akustiset ratkaisut

Varikkotoimintojen melu- ja värinätorjuntaan liittyvät ratkaisut on esitetty tarkemmin Akukon Oyn laatimassa suunnitelmassa.

Varikon sisätiloissa kulkevan raitioliikenteen runkamelu- ja värinähahtat on suunniteltu torjuttavaksi rakenteellisesti kahdessa vyöhykkeessä. Primääriestyksen toimii varikolle toteutettava kelluva lattiarakenne, joka vähentää kiskoista ja vaihteista aiheutuvan värähtelyherätyksen kytkettyjen varikkorakennuksen runkorakenteisiin. Riittäväen eristävyyden varmistamiseksi kohteeseen suunnitellaan myös sekundäärinen eristys, joka sijoittuu asuinrakennusten ja varikkorakennuksen/piharakenteen välisiin liittoksiin.

Varikon toimintaan liittyä useita melulähteitä, joista osa sijoittuu varikon sisäpuolelle ja osa katualueelle kohteen edustalle. Melulähteet aiheuttavat vaatimuksia julkisivujen rakenteille.



Pohjarakenteet

Hybridikorttelin pohjarakentamiseen liittyvät ratkaisut on esitetty tarkemmin Sipti Oy:n laatimissa suunnitelmissa.

Pohjarakentamisen osalta on selvitetty vaihtoehtoisia perustamisvaihtoehtoja: paalutus tai pudotustivistys pohjamaan päälle rakennettavan massanvaihdon varaan.

Rakennusten alimmassa korkeusasemassa on huomioitu meriveden mahdollinen nousu tasolle +3,40 Laajasalon itäreunalla vuoteen 2100 mennessä. 1.kerroksen yleinen lattiataso sijoittuu tasolle n.+4,50.

Rakennejärjestelmä

Varikon rakennejärjestelmään liittyvät ratkaisut on esitetty tarkemmin Sweco Rakennetekniikka Oy:n laatimissa suunnitelmissa.

Varikon rakenteellinen ratkaisu perustuu paikallavalettuun betoniin ja sitä kannattaviin betoniisiin pilareihin ja seinäosiin. Betoniset pilarit on sijoitettu raiteiden väleihin n.9x12metrin ruudukolla. Asuntorakentaminen sijoittuu osittain varikon päälle. Asuntorakentamisen kuormat siirretään betonilaatassa kantavalle pilaristolle, jota on tiheennetty asuinrakennusten alapuolella.

Asuntorakentamisen runko-osat toteutetaan betonirakenteisina osittain maanvaraisina ja osittain varikon/pysäköintilaitoksen betonisen kansilaaan varaan. Asuinrakennusten pystyrunko tehdään pääosin betonielementeistä. Väliohjat ovat paikallavalettuja betonilaattoja tai vaihtoehtoisesti ontelolaattoja. Parvekalaatat ovat korkean rakentamisen osalta ulokeparvekkeita.

Vaiheittain rakentaminen

Varikon vaiheittain rakentamisesta on esitetty erillisessä kaaviossa.

Maanrakennustyöt on riskien minimoimiseksi suositeltavaa tehdä kerralla koko korttelin alueelta.

Korttelin varikkotoimintojen käynnistyminen on sidoksissa Kruunusilltojen valmistusaikatauluun. Varikko ja pihakansi toteutetaan korttelin ensimmäisessä rakentamisvaiheessa. Asuin-korttelien ja pysäköintilaitoksen välitasot on mahdollista toteuttaa vaiheittain halutussa järjestyksessä.

Vaiheittaisessa rakentamisessa on huomioitava väliaikainen tilanne, kun varikko on rakennettu, mutta liittyvät asuintalot vielä rakentamatta. Varikko tarvitsee väliaikaisen vesikatkon ja ulkoseinät liittymäkondissa. Myös varikon kannen läpi asuintaloihin menevät kulut on suojeltava väliaikaisesti.

Jatkosuunnittelussa tulee huomioida, varaudutaan varikon kannen rakenteissa joihinkin rakentamisaikaisiin kuormituksiin, esim. nosturit tai muut laitteet.

Rakentamisjärjestyksessä tulee huomioida työmaan logistiikka. Työmaaliikenne todennäköisesti järjestetään tontin pohjoispäätä Reposalmentien kautta. Mikäli pohjoisimmat asuinrakennukset rakennetaan ensin, tulee työmaaliikenteen järjestelyt eteläisille taloille selvittää.

Hybridikorttelin toteutuksen pilkkominen useammalle toimijalle ei ole rakennetekniikan kannalta suositeltavaa. Teknisesti vaativassa hybridihankkeessa liittymäpinnat ovat hankkeen onnistumisen kannalta kriittinen asia, ja näiden jakaminen usean eri toteuttajan kesken aiheuttaa kokemuserusteisesti merkittävän riskin teknisen toteutuksen laadulle ja onnistumiselle. Yhden toimijan mallissa hankke voidaan toteuttaa kokonaisuutena, jossa em. riskit pystytään hallitsemaan selvästi paremmin.

Kannen päälle rakentamisessa tulee myös huomioida, että kannen päälle rakennettavat asuintalot tulee olla suunniteltu riittävän pitkälle ennen kannen toteutusta, jotta kansi ja sitä tukevat rakenteet voidaan toteuttaa taloudellisesti. Jaetussa hankke useammalle toimijalle ei ole varmuutta, että näin päästään toimimaan, mikä aiheuttaa hankkeelle aika- ja kustannusriskin.

ASUINKORTTELIEEN LAAJUUSTIEDOT

KORTTELI	KERROSLUKU	ASUINKERROSALA (SIS.PRH) k-m ²	LIUKETLAN KERROSALA k-m ²	YHTEISTILA m ²	ASUNTOIEN LKM N.	AUTOPAIKAT ASUNNOT 1ap/130k-m ² (±25%)	VIERASPAIKAT ASUNNOT 1ap/1000k-m ²	AUTOPAIKAT LIUKETLAT 1ap/130k-m ²
1	II-X	5430	560	900	69	31	5	4
2	II-X	6635	87	900	87	38	7	
3	II-X	4900	100	800	69	28	5	1
4	II-X	6315	82	750	82	36	6	
5	II-X	4270	585	585	25	4		
6	II-X	5855	565	855	82	34	6	5
7	II-X	8345		900	106	49	9	
YHTEENSÄ		41840	1225	5690	556	241	42	10

Yhteistilat on mitoitettu RAV:n yhteistilajohjeien (2018) mukaan
Asuntojen autopaikkojen osalta lerty ±25%:n välityksellä



Rakentamisen vaiheistus

Ensimmäisessä vaiheessa toteutetaan varikkorakennus ja pihakansi. Asuminen kortteille voidaan toteuttaa usealla eri vaiheistustavalla. Pysäköinti voidaan rakentaa 1. vaiheessa, vaiheittain muun rakentamisen kanssa tai vaiheittain lopuksi.

VARIKON LAAJUUSTIEDOT

KERROS	BRUTTOALA br-m ²	RAKENNUSOIKEUDellinen KERROSALA k-m ²	HUONEISTOALA m ²
0	1140	1018	1464
1	16053	15830	15131
2	495	460	432
YHTEENSÄ	17688	17308	17027

Varikon ohjelman mukaiset autopaikat 30ap

PYSÄKÖINTILAITOKSEN LAAJUUSTIEDOT

KERROS	BRUTTOALA br-m ²	RAKENNUSOIKEUDellinen KERROSALA k-m ²	HUONEISTOALA m ²
0	3951	3862	3721
1	4651	4566	4209
2	4334	4245	3933
YHTEENSÄ	12944	12673	11863

Pysäköintilaitoksen kokonaisautopaikkamäärä 429ap
Viitesuunnitelman mukainen autopaikkatarve 323ap
Uusivuokrattavat autopaikat 106ap





KASVILLISUUS
 SÄLYTETTÄVÄ KASVILLISUUS / METSÄALUE
 SÄLYTETTÄVÄ LEHTIPUU
 SÄLYTETTÄVÄ HAVUPUU
 POISTETTAVA PUU
 ISTUTETTAVA LEHTIPUU
 ISTUTETTAVA HAVUPUU
 ISTUTETTAVA PIKKUPUU / RINGOLLINEN PENSAS
 ISTUTETTAVA MATALA PENSAS
 ASUNTOPÄIHÄ, ESIM. ASUKKAIDEN OMAT ISTUTUKSET JA VILJELMÄT
 PERENNAISTUTUS, KUKKIAT PERENNAT
 PERENNAISTUTUS, HEINÄT
 UUSI NURMI

PINNOITTEET
 BETONIKIVIES
 KIVITUHKA
 LUONNONKIVEYS, NUPUKIVEYS
 LUONNONKIVEYS, GRANITILAATOITUS
 SORAPAINANNE HULEVESILLE
 HIEKKA
 NURMIKIVEYS
 TURVA-ALUSTA, TEKONURMI
 TURVA-ALUSTA, HAKE
 MAKSARUOHIVIERKATTO
 NIITYKKÄTTO
 LUONNONKIVIRYHMÄ

RAKENTEET
 TUKIWAURI, CORTEN-TERAS, NÄKYVÄ KORKEUS
 ISTUTUSKUMPUJEN YMPÄRILLÄ 400 MM, KESKIREITIN
 REUNALLA 400-700 MM
 VILJELYLAATIKKO, CORTEN-TERAS
 PERGOLA, JA KÖYNNÖKSET, TERÄSRUNKO

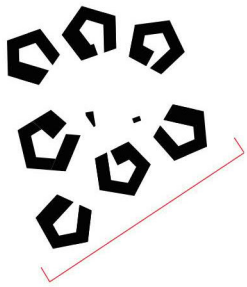
VARUSTEET JA KALUSTEET
 PUUKI ERIKESKISEN SUUNNITTELMAN MUKAAN, PUUTTA JA METALLIA
 Pylväsvalaisin

PEI X

REPOSALMENTIEN HYBRIDIKORTTELI
 PIHASUUNNITELMA
 1:1000
 7.11.2018

MAISEMA-ARKKITEHDIT
 BYMAN & RUOKONEN OY
 Hämeenitie 139 A, 00560 HELSINKI PUH. 09-8571761
 byman.ruokonon@maisema-arkkitektit.fi

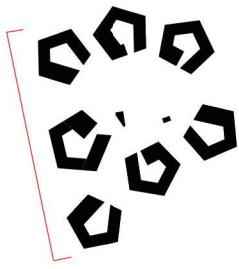




ALUEJULKISIVU HOLMANMOISSIONPOLULLE 1:1000



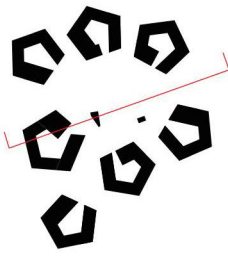
Kortteli 6 Huoltoreitti kansipihalle Kortteli 5 Sisaänkäyntaukio Kortteli 4 Maisema-arnfi



ALUEJULKISIVU REPOSALMENTIELLE 1:1000



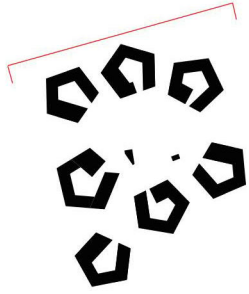
Kortteli 1, liiketilat Varikko, ulosajo Varikko, toimittilat Varikko, sisäärajo Kortteli 6, liiketilat



ALUELEIKKAUS A-A, POHJOINEN -ETELÄ 1:1000



Reposalmentie Pyskikintilaos, sisäärajo Kortteli 7 Pyskikintilaos Maisema arnfi Unehukenttä



ALUEJULKISIVU ITÄÄN 1:1000



Maisema-arnfi

Kortteli 3

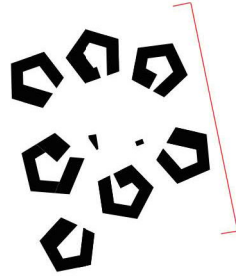
Sisäkäyntitaukio

Kortteli 2

Porrasyhteyks kansipihalle

Kortteli 1

Reposalmentie



ALUEJULKISIVU URHEILUPIISTOON 1:1000



Holmanmoisionpouku

Kortteli 4

Maisema-arnfi

Kortteli 3

Holmanmoisionpouku

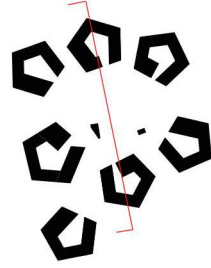
Kortteli 5, sisäpiha

Varikko, huolto

Pysäköintilaitos

Varikko, säilytys

Kortteli 2, sisäpiha



ALUELEIKKAUS B-B, ITÄ-LÄNSI 1:1000



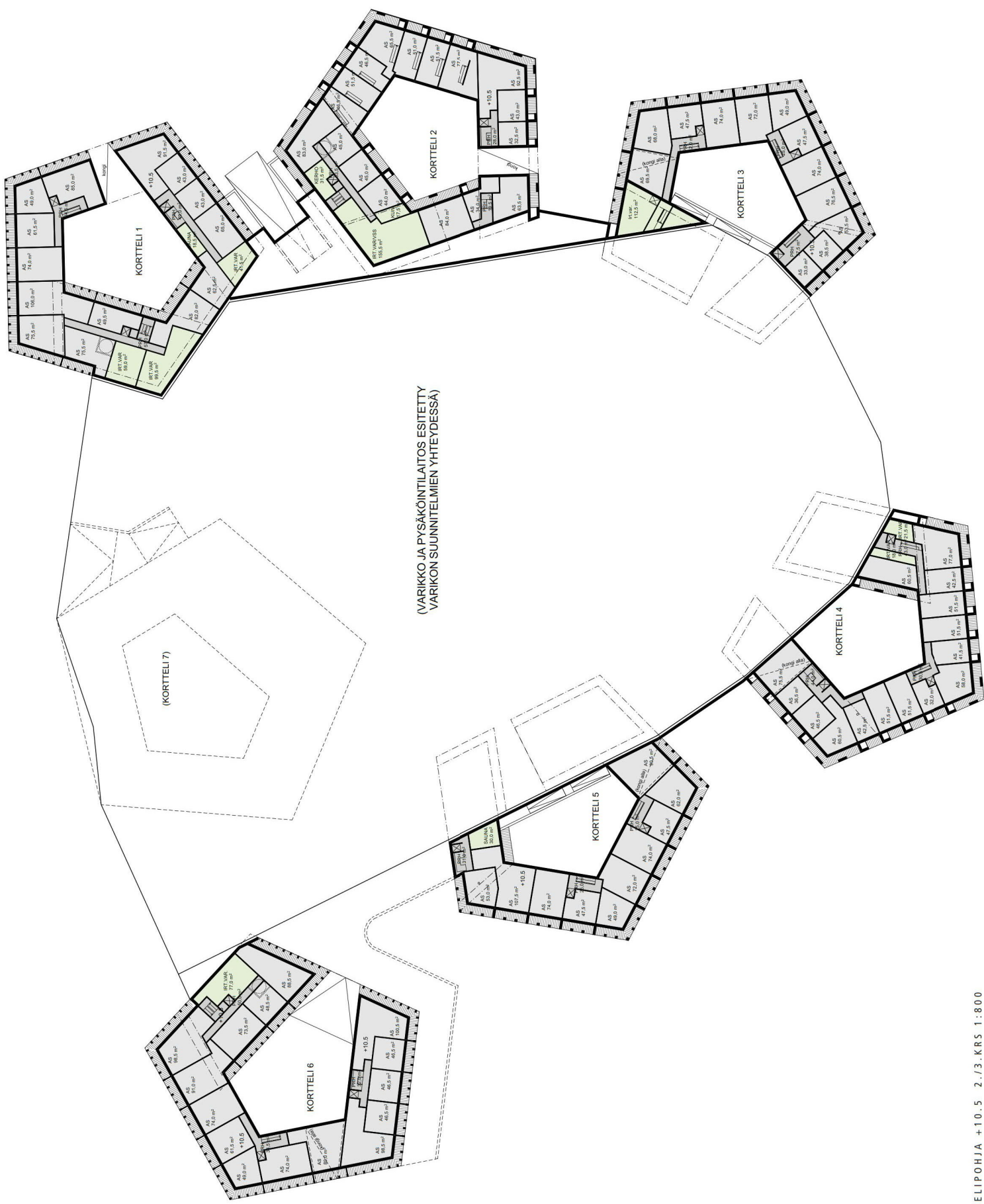




VARIKKO JA PYSÄKÖINTILAITOS ESITETTY VARIKON SUUNNITELMIEN YHTEYDESSÄ



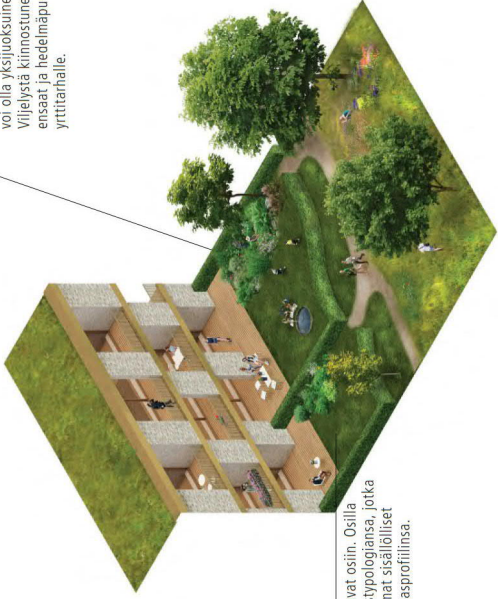
(VARIKKO JA PYSÄKÖINTILAITOS ESITETTY VARIKON SUUNNITELMIEN YHTEYDESSÄ)



(VARIKKO JA PYSÄKÖINTILAITOS ESITETTY VARIKON SUUNNITELMIEN YHTEYDESSÄ)

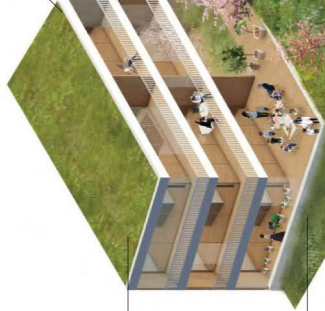


Maanvaraisilla asuttopihdoilla pihat liittyvät puistoon vaihtelevin tavoin. Helppohotisia asuttopihdoja rajaavat pensasaidat ja kukkivat pikkupuut. Asuttopihdojen rajalla voi olla yksijuoksuinen pergola tai köynnössalekko. Viilejistä kiinnostuneiden asuttopihdoja rajaavat marjapensaat ja hedelmäpuut. Pihdoilla on tilaa kasvinmaalle ja yrttitarhalle.



Kortteilit jakaantuvat osiin. Osilla erilaiset rakennustyylojensa, jotka mahdollistavat omat sisällölliset teemansa ja asukasprofiilinsa.

Korkeampien rakennusten julkisivut ovat nauhamaisen aukotusperiaatteen variaatioita. Rakennusten julkisivujen yhdistävänä tekijänä on valkoinen väri ja puuverhoilu parvekkeiden taustaseinissä ja kat-oissa. Hienovaraisia variaatioita voidaan tehdä rakennuskohtaisesti.



Perheasuntojen teemana elinkaarijoustavuus – perheasuntoihin liittyviä siviilasuntoja sekä työhuoneita omilla sisäänkäynnillä.

Asuttopihdoja lähinnä olevat istutettavat puut ovat hedelmäpuuita tai kukkivia pikkupuuta; pilvikirsikka, koristeomenapuu, pihlajat.

Vihersaarekkeisiin rajautuen pieniä perheasuntoja omilla etuterasseillaan.

Kansipihalle istutettava kasvillisuus on monipuolista. Kansi mitoitetaan siten, että myös suurten puiden istutus ja ankkurointi kannelle on mahdollista. Suurten puiden lisäksi kansipihalle istutetaan kukkivia pikkupuuta, paahdettua kestäviä pensaita, koristeheimiä, maanpeitepensaita ja –perennoja.

KORTTELI 5, LIITTYMINEN YMPÄRISTÖÖN

Rakennusten kaot ovat viherkattoja (niitty- tai maksaruoho)



Maantasokerrokseen sijoitetaan asuntoja ja niihin liittyviä monipuolisia ulkotiloja. Pyrkimyksenä asumismuoto, jossa yhdistyy luonnonläheisen ja urbaanin asuksen parhaat puolet.

KORTTELI 4, LIITTYMINEN YMPÄRISTÖÖN

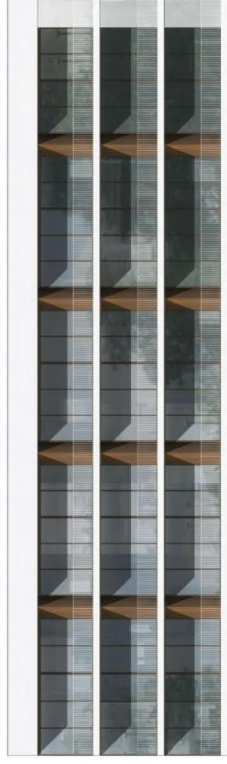
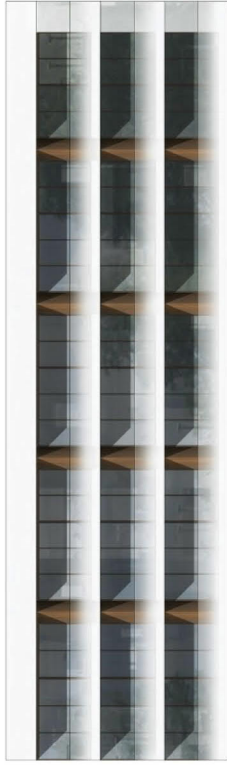
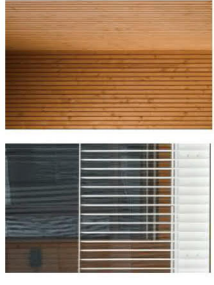
KORTTELI 3, LIITTYMINEN KANSITASOLLE



Hyvin varustellut yhteisilat toimivat niin kortteli- kuin porrasluonnetasolla asuntojen reiviin jatkeena. Hybridikorttelin suunnitelun keskeisiä lähtökohtia on ollut yhteisöllisyyden korostaminen.

Varikko on visuaalisesti läsnä asukkaiden päivittäisten reittien varrella.

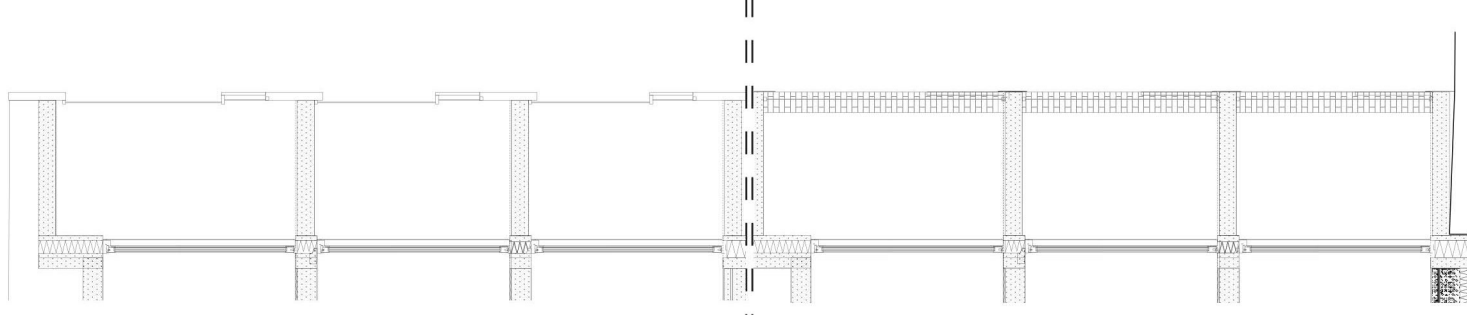
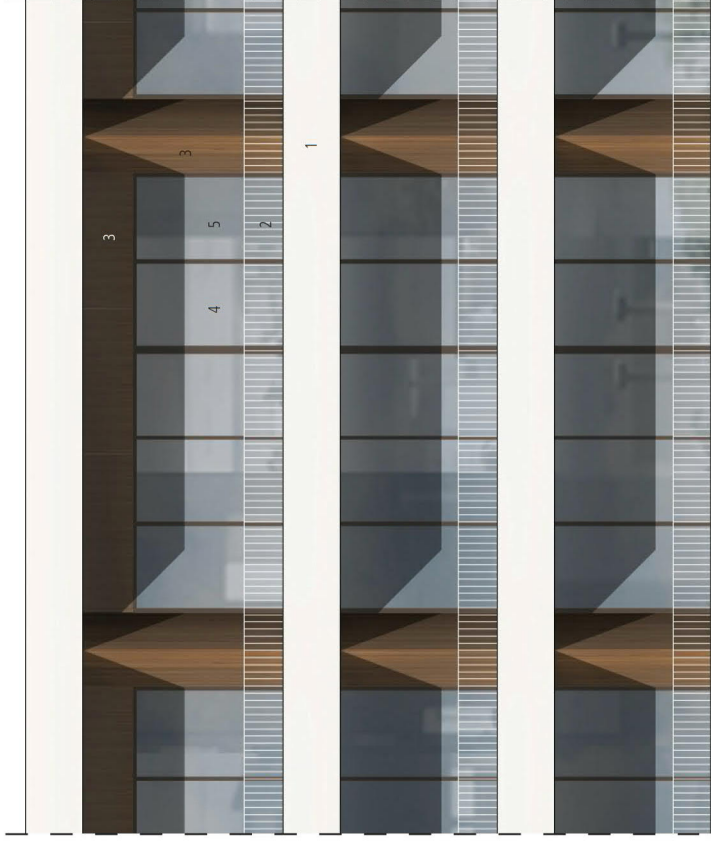
KORTTELI 5, SISÄÄNTULOAKKIO



TORNIOSSUUS KANNEN YLÄPUOLELLA

 JALUSTA KANNEN ALAPUOLELLA

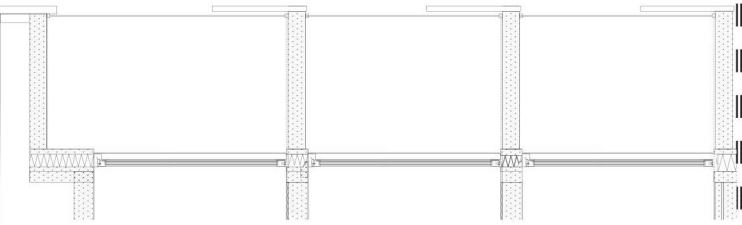
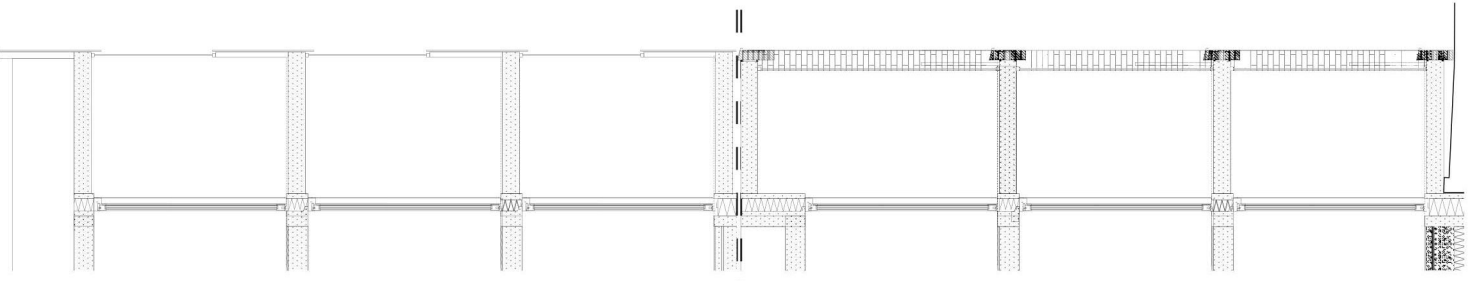
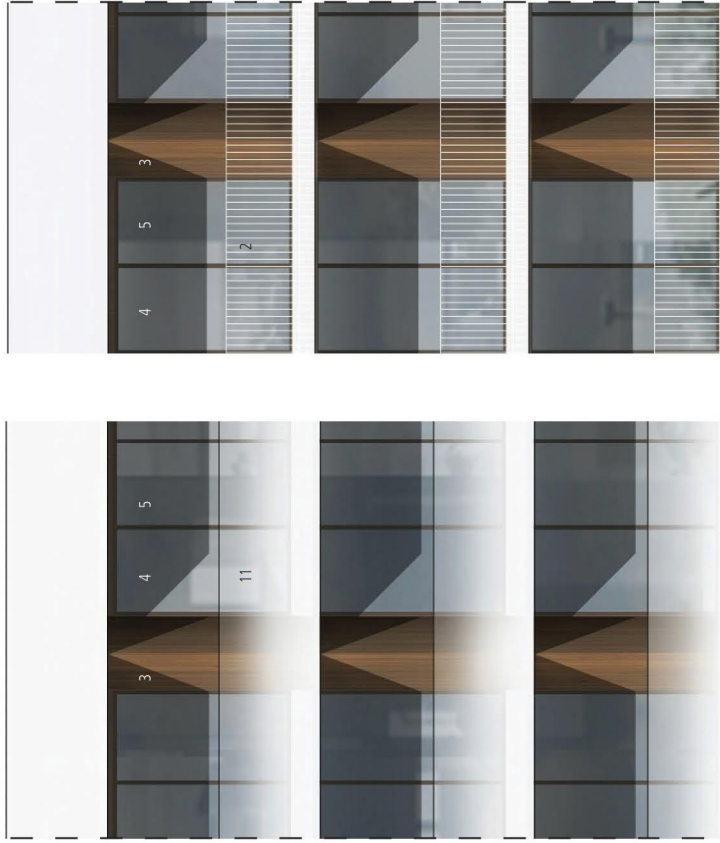




Kattopinnat
 - Viherkatot II-VII krs
 - Kiviputarhat
 - Kattoterassit

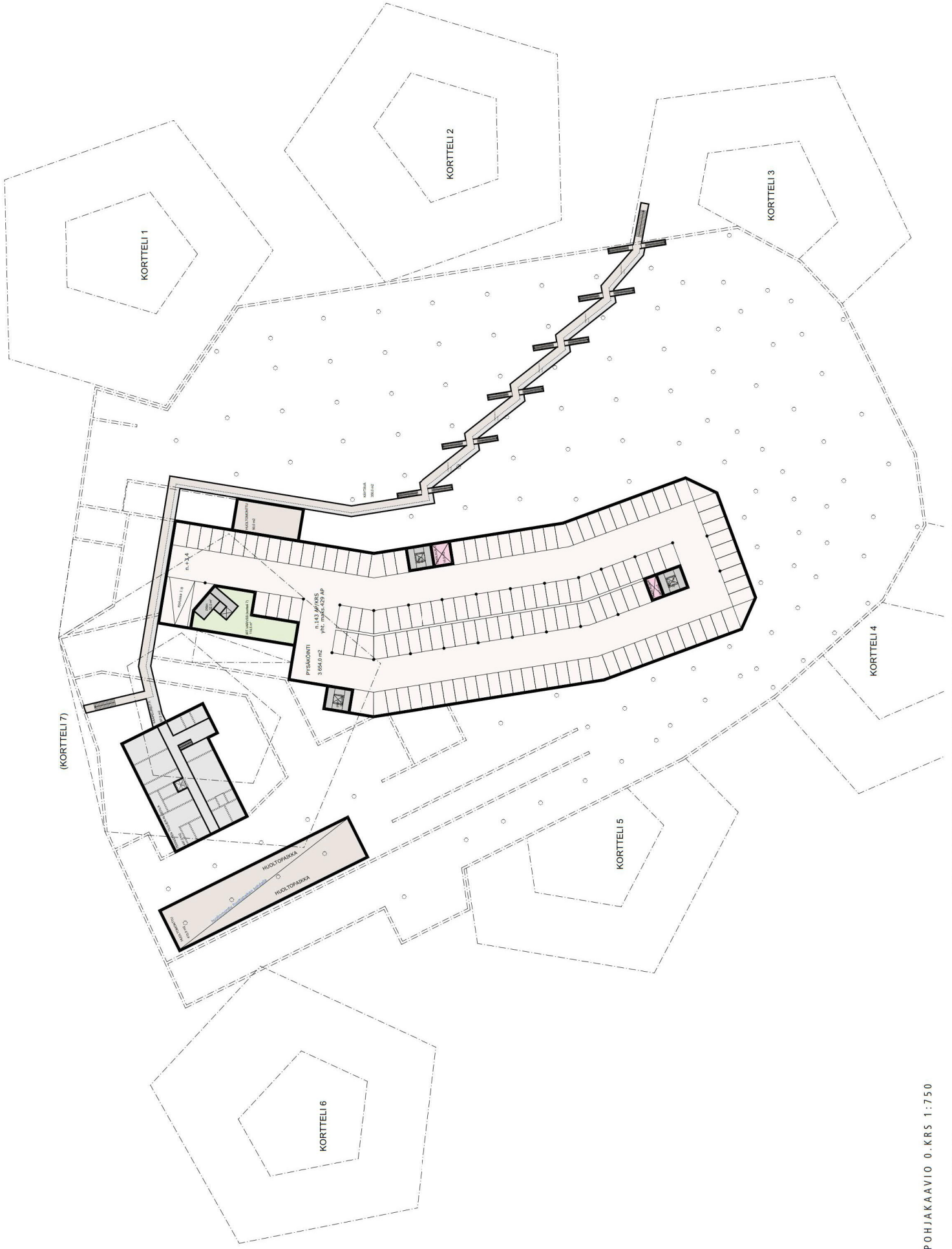
1. Alumiinikomposiittilevy, valkoinen
2. Maalattu teräslattakaide, valkoinen
3. Kuultokäsitelty puuverhoilu
4. Täyskorkea parvekelasitus
5. Ikkunalasi, esim. liukulasi
6. Ruukin tiili tai käsinlyöty tiili, elävän vaalean harmaa
7. Ruukin tiili tai käsinlyöty tiili, elävän harmaa
8. Maalattu teräs
9. Maalattu teräslattakaide
10. Maatiili
11. Lasi, taustamaalattu liukuväri
12. Maalattu teräslattakaide, musta
13. Kuparisävyinen maalattu ja perforoitu metalli





1. Alumiini komposiittilevy, valkoinen
2. Maalattu teräslattakaide, valkoinen
3. Kuultokäsitelty puuverhoilu
4. Täyskorkea parvekelasitus
5. Ikkunalasi, esim. liukulasi
6. Ruukin tiili tai käsinlyöty tiili, elävän vaalean harmaa
7. Ruukin tiili tai käsinlyöty tiili, elävän harmaa
8. Maalattu teräs
9. Maalattu teräslattakaide
10. Maatiili
11. Lasi, taustamaalattu liukuväri
12. Maalattu teräslattakaide, musta
13. Kuparisävyinen maalattu ja perforoitu metalli





(KORTTELI 7)

KORTTELI 1

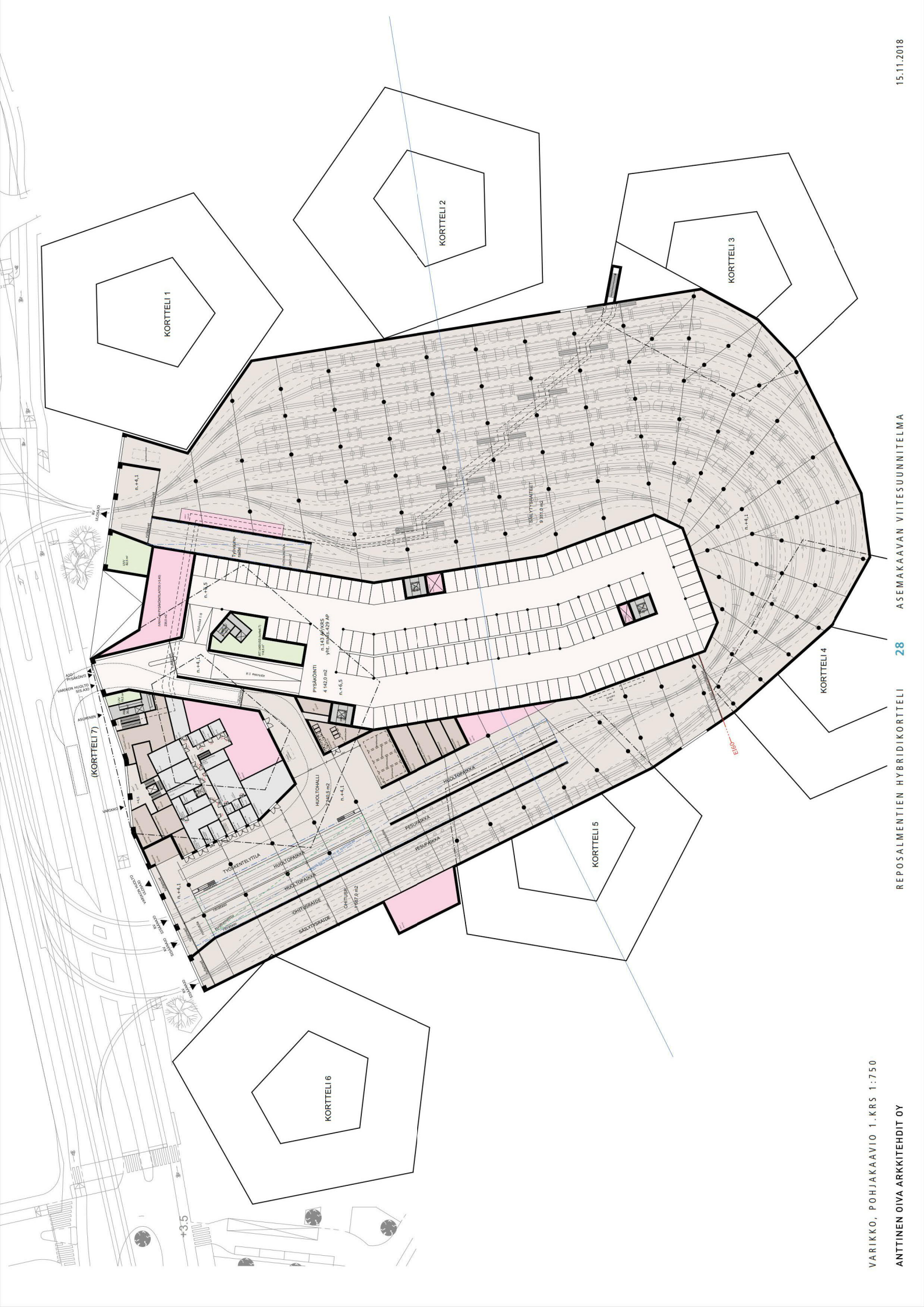
KORTTELI 2

KORTTELI 3

KORTTELI 4

KORTTELI 5

KORTTELI 6



KORTTELI 1

KORTTELI 2

KORTTELI 3

KORTTELI 4

KORTTELI 5

KORTTELI 6

(KORTTELI 7)

+3.5

n. 4.1

n. 4.3

n. 4.5

n. 4.1

n. 4.1

n. 4.1

EI60

PHYSIÖNITI
n. 143 m²/KRS
VHT. 0106.429 AP

KÄYTTÖALUE
9 371,0 m²

HUOLTOHALLI
n. 242,8 m²

CHINTURU
n. 187,8 m²

TYÖBENEFITILA

HUOLTOKATU

REKUPAKKA

OHITUSRAIDE

SÄÄLÄTTEID

PESUKATU

ESIPÄIKÄ

ESIPÄIKÄ

ASUNO

ASUNO

ASUNO

ASUNO

ASUNO

ASUNO

ASUNO

ASUNO

ASUNO

ASUNO

ASUNO

ASUNO

ASUNO

ASUNO

ASUNO

ASUNO

ASUNO

ASUNO

ASUNO

ASUNO

ASUNO

ASUNO

ASUNO

ASUNO

ASUNO

ASUNO

ASUNO

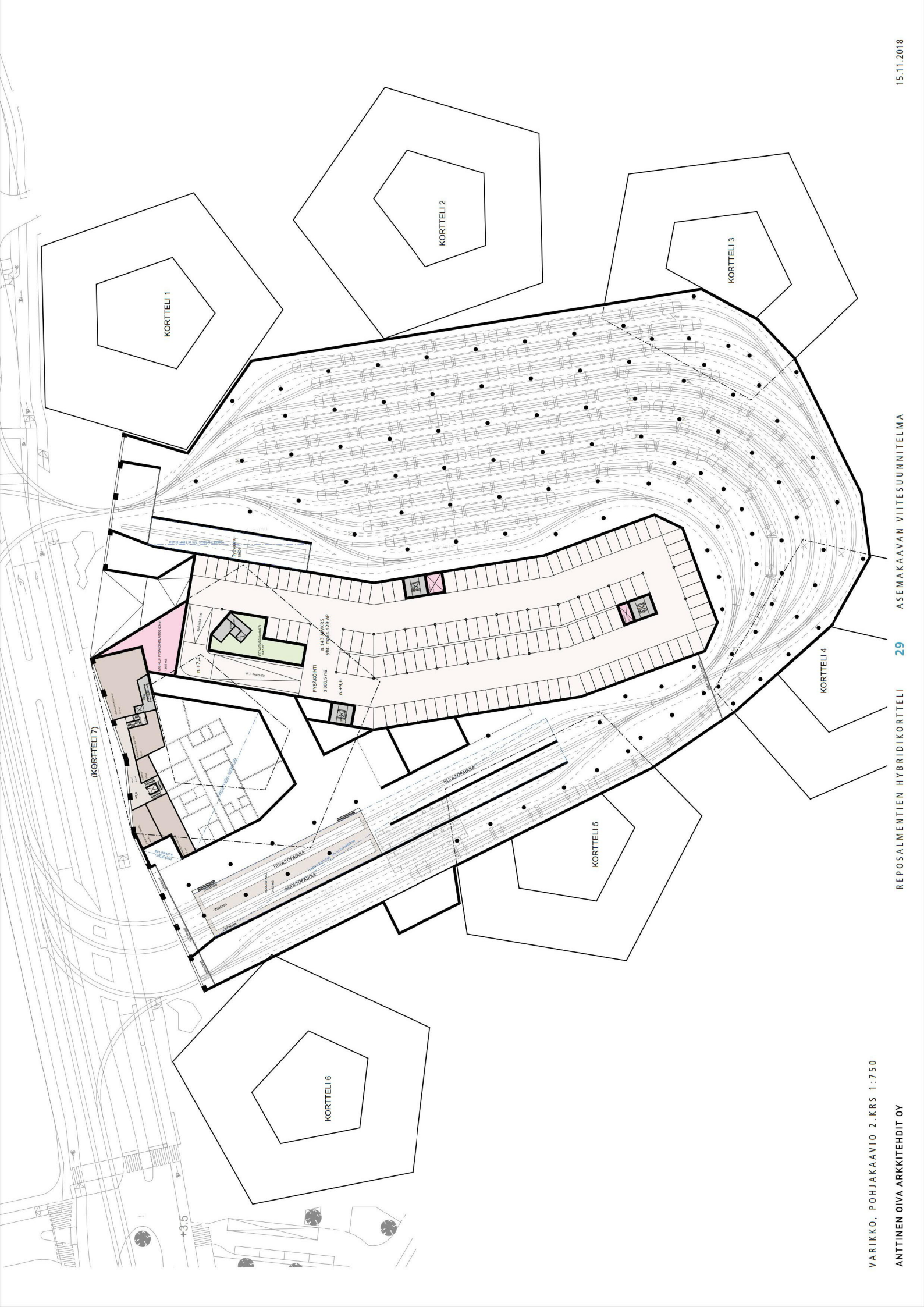
ASUNO

ASUNO

ASUNO

ASUNO

ASUNO



(KORTTELI 7)

KORTTELI 1

KORTTELI 2

KORTTELI 3

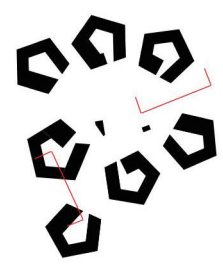
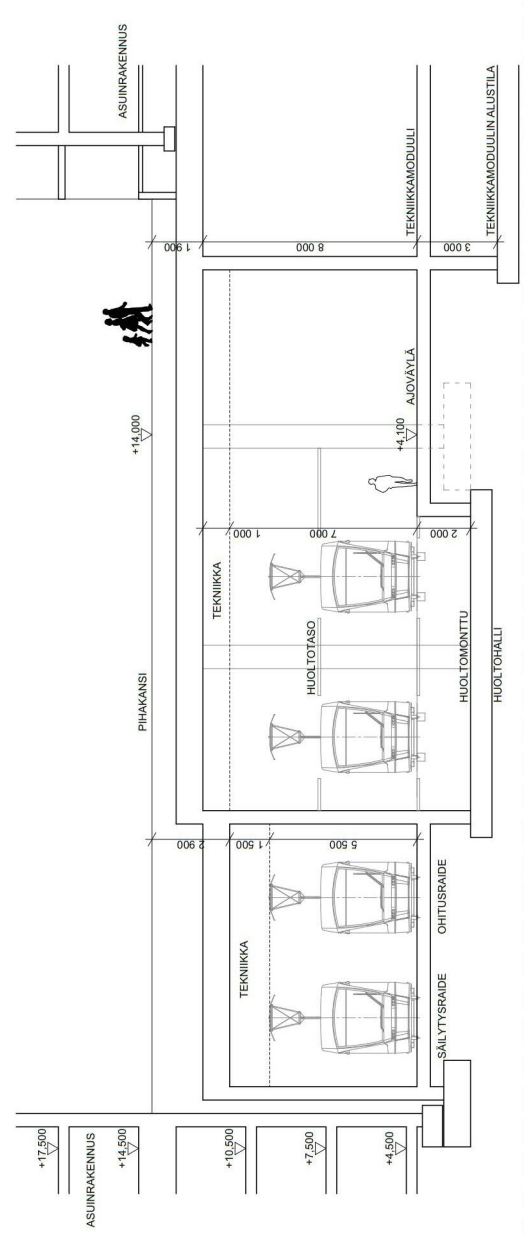
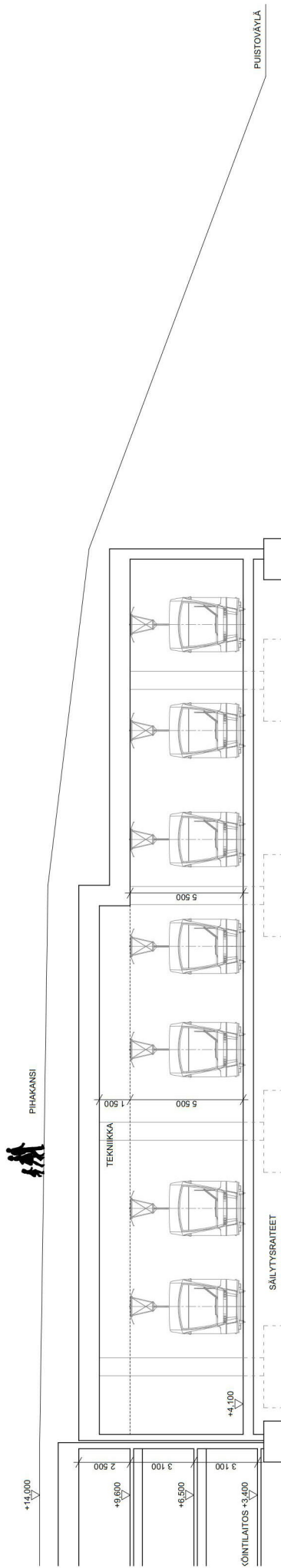
KORTTELI 4

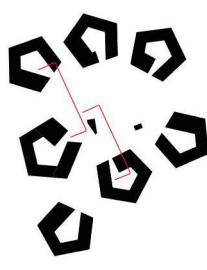
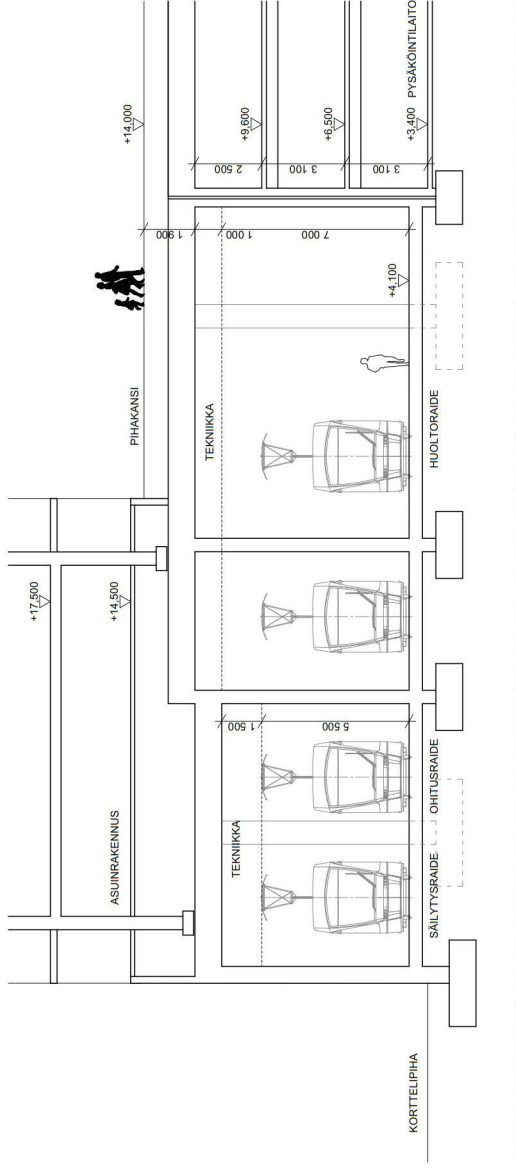
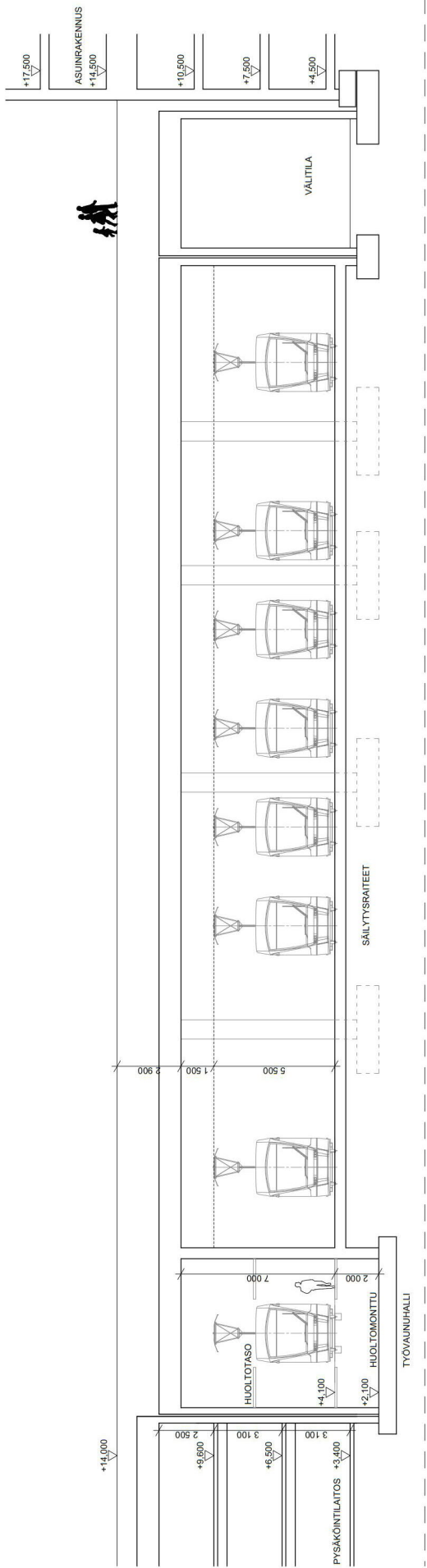
KORTTELI 5

KORTTELI 6

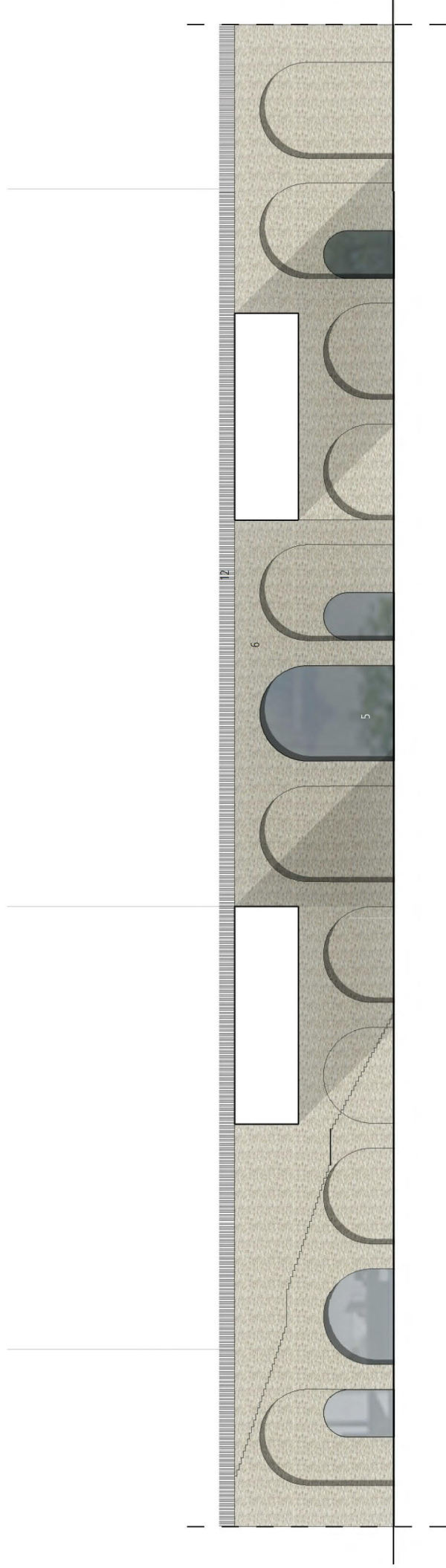
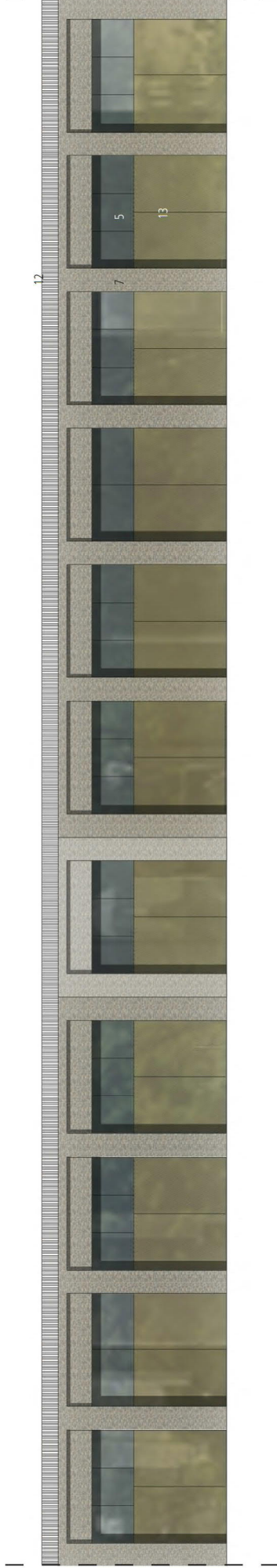
+3.5

PYSYKORTTI
 n. 143 m² / krs
 3 806,5 m³
 VML: 0,016, 4,29 AP
 n. 49,6

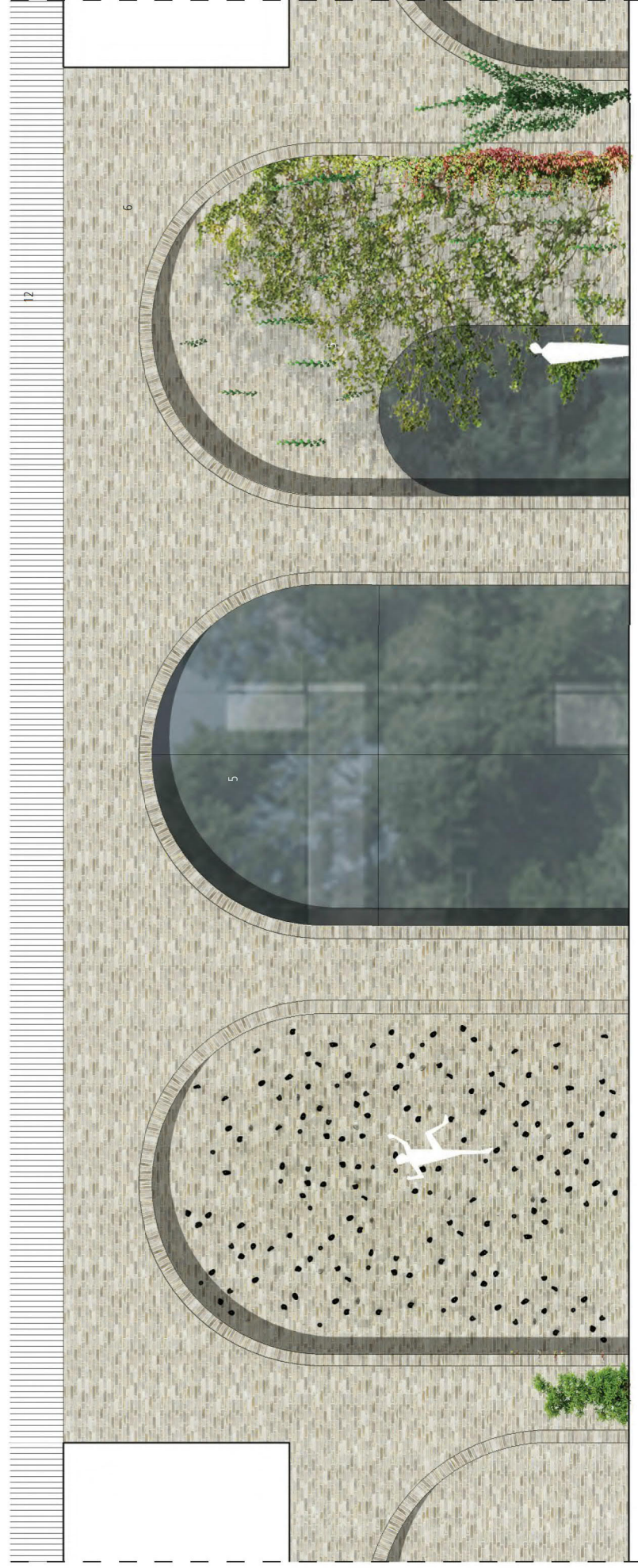




1. Alumiini komposiittilevy, valkoinen
2. Maalattu teräslattakaide, valkoinen
3. Kuultokäsitelty puuverhoilu
4. Täyskorkea parvekelasitus
5. Ikkunalasi
6. Ruukin tiili tai käsinlyöty tiili, elävän vaalean harmaa
7. Ruukin tiili tai käsinlyöty tiili, elävän harmaa
8. Maalattu teräs
9. Maalattu teräslattakaide
10. Maatiili
11. Lasi, taustamaalattu liukuväri
12. Maalattu teräslattakaide, musta
13. Kuparisävyinen maalattu ja perforoitu metalli



1. Alumiinikomposiittilevy, valkoinen
2. Maalattu teräslattakaide, valkoinen
3. Kuultokäsitelty puuverhoilu
4. Täyskorkea parvekelasitus
5. Ikkunalasi
6. Ruukin tiili tai käsinlyöty tiili, elävän vaalean harmaa
7. Ruukin tiili tai käsinlyöty tiili, elävän harmaa
8. Maalattu teräs
9. Maalattu teräslattakaide
10. Maatiili
11. Lasi, taustamaalattu liukuväri
12. Maalattu teräslattakaide, musta
13. Kuparisävyinen maalattu ja perforoitu metalli





1. Alumiinikomposiittilevy, valkoinen
2. Maalattu teräslattakaide, valkoinen
3. Kuultokäsitelty puuverhoilu
4. Täyskorkea parvekelasitus
5. Ikkunalasi
6. Ruukin tiili tai käsinlyöty tiili, elävän vaalean harmaa
7. Ruukin tiili tai käsinlyöty tiili, elävän harmaa
8. Maalattu teräs
9. Maalattu teräslattakaide
10. Maatiili
11. Lasi, taustamaalattu liukuväri
12. Maalattu teräslattakaide, musta
13. Kuparisävyinen maalattu ja perforoitu metalli



REPOSALMENTIEN VARIKON TILAOHJELMA

tilan nimi	kokoo m ²
Vaunujen huolto- ja säilytys	2242 m ²
Huoltohalli	
huoltoautava / tilaohje	
4,5m x 4,5m + 2m: Korkeus monttu 2m-5,2m. Alustatarkistus, korkean mahdollisuus. Nostinlata 1tn virolinen vaihtoa varten. 30,5m laskutia ja kuorma-auton kuljetusyhteydet huoltoalan molempiin päihin.	

Huoltomonttu	412 m ²
Huoltohalli	1687 m ²
Ohjainpöytä (sis.vaihtoluokki)	9311 m ²
Mitoitusperuste:	
35+2,65m vaunut 7 kpl	
45+2,65m vaunut 18 kpl	
156,40m laajuuksuu, huoltomonttu. Puhus yhti. n. 30m	
Työväenala	249 m ²
Huoltomonttu	90 m ²
Laitteet	
Keskusnurjelijästä	47 m ²
Hiekanpyörä	36 m ²
Varastot	
Trukki	huoltohallissa m ²
Kaivakormainen	säilytyshallissa m ²
Varosarasto	92 m ²
Varikon huolto	
Sivouskeskus	27 m ²
Jätteenhuolto	149 m ²

seka, pahvi, bio-, metalli, paperi-, lasijätteet, romuonnetti, varalliset jätteet (öljyt, maailjinnat, aerosolit, lastepätket, emäkset, hapot, akut, paritit jne) sekä sähkö- ja elektronikkajätet.

Yksi näite

Akkuluone	24 m ²
Kemikaalia	24 m ²
yhteensä	1436 m²
Henkilöstötilat	1436 m²
Mitoitusperuste: Kijeltäällä 75: huolto- ja kunnossapitoonkuluja 25	
Sosiaalitiit yhteensä 100 henkilöille	
Pukutilat + lepola	274 m ²
(sis. Pesutilat ja WC:t)	

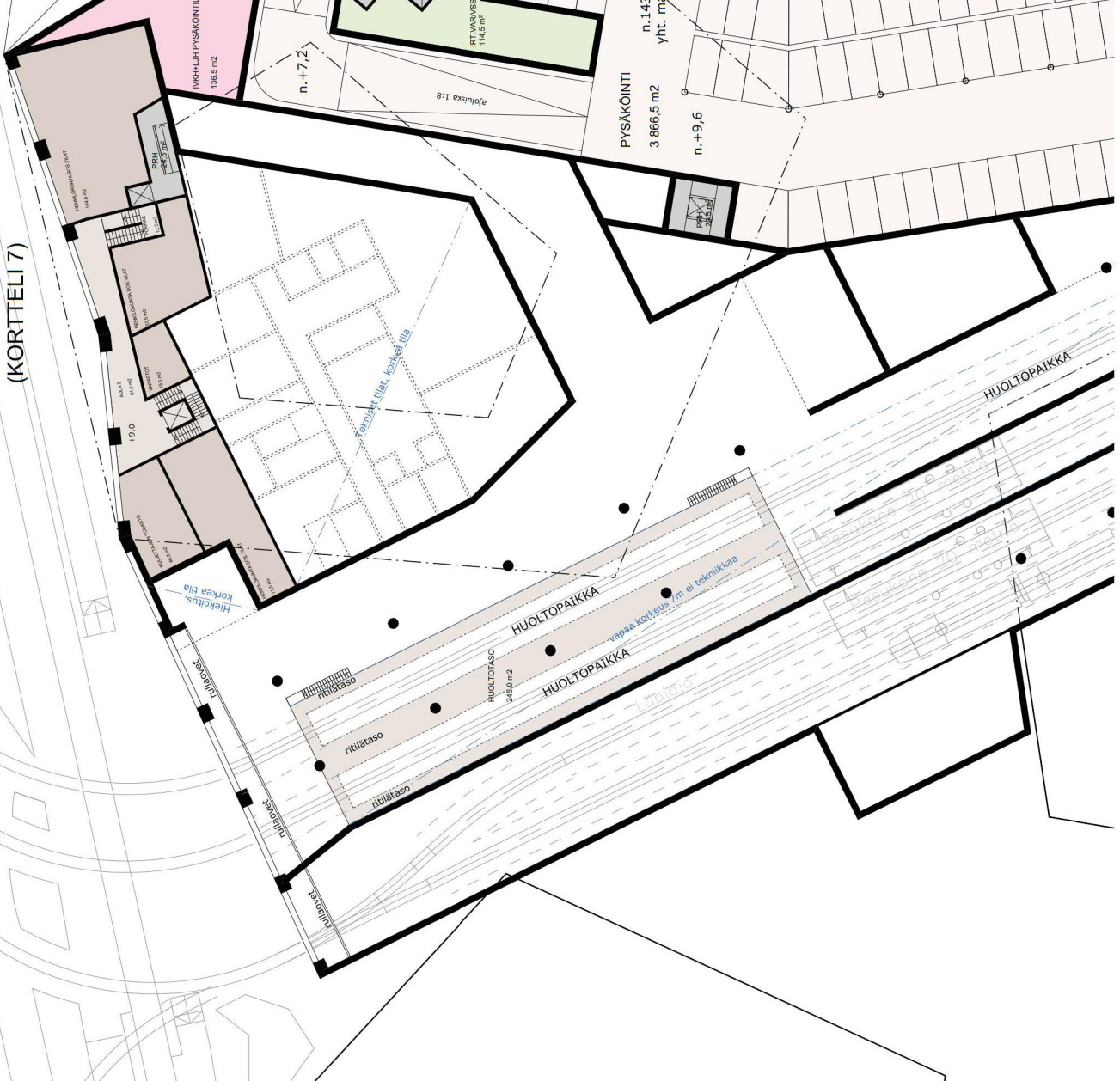
liikaaava työtä, käynti pukutiloihin myös kulkematta varikon kautta
1,3m²/henonkijä kun työ- ja pitovälineet erilaisissa säilytyskalusteissa, ukupuoliokauuma helposti muokattavissa, lepola järjestettävissä pukutiloihin yhteyteen
vähintään 25 pesupaikkaa + 4 suihkua > 20 pesupaikka + 9 suihkua
WC:t 30, 30, 1, leivot

Taukutila + lepola 40 henkilöille	97 m ²
Neuvottelutila 20hio bauoktilan yhteyteen	33 m ²
Kuljettajien toimistotila 4 hio	46 m ²
Liikensuorittajien toimisto 4 hio	46 m ²
Vanikkoväenno 2 hion työpöydät	19 m ²
Tomionia (varikonpuus)	15 m ²
WC-tilat (huoltohallissa)	23 m ²
Tomistojen varasto	19 m ²
Henkiloistojen sivuotila	19 m ²
yhteensä	597 m²

Liikennemat	597 m²
Auliat	58 m ²
Käytävä 1	20 m ²
Käytävä 2	12 m ²
Portti 2	12 m ²
Häiläpöistumäkkyrävä (säilytyshallissa)	356 m ²
yhteensä	577 m²

Tekniset tilat	1527 m²
Rakoa paineliseet	44 m ²
Kytkinlaite	8 m ²
Kytkinlaite jähdytys	12 m ²
Muuntamo M9	12 m ²
Radan syöttöasema, reiluone	15 m ²
Varosarasto	8 m ²
Kaasudammutusluone	18 m ²
Kytkinlaite	38 m ²
Kytkinlaite	41 m ²
Hakeluokku alustaan	
Vanikkaa paineliseet	
Muuntamo M7	12 m ²
Muuntamo M8	12 m ²
Muuntamo T2	4 m ²
Jähdytys M8	4 m ²
Jähdytys M8	58 m ²
Kytkinlaite	4 m ²
Kytkinlaite jähdytys	17 m ²
Vanikon syöttöasema, reiluone	
Käytävä	36 m ²
Teeetila	9 m ²
Muuntamo T1	9 m ²
Muuntamo T2	9 m ²
Jähdytys T1 ja T2	6 m ²
Paineliseet ja painepisto	41 m ²
IVHK+LH	
LH+IVKH 1	208 m ²
IVKH 2	147 m ²
IVKH 3	75 m ²
IVKH 4	75 m ²
Alustiat kellantasailla	
Teknisten tilojen alustilla	447 m ²
Kaapelitietti, tilavaus	157 m ²
yhteensä	1527 m²
varikon tilat yhteensä	17027 m²

Vanikon henkilöstötilat ja asuinin auto- ja pyöräpaikat	
Autopaikat	30 ap
Pyöräpaikat	30 pp
Yhteensä	60 ap/pp
työkäyttöaloksesta	
Reposalmentien varrella UVV:ssä	



ERIKOISSUUNNITELMAT, LIITELUETTELO

Arkkitehtisuunnittelur: Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy

Reposalmentien hybridikorttelin viitesuunnitelma (Reposalmentien hybridikorttelin_ARK-viitesuunnitelma.pdf)

Maisemasuunnittelur: Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy

Reposalmentien hybridikorttelin maisemasuunnittelu viitesuunnitelma (Reposalmentie_maisema_viitesuunnitelma_20181112.pdf)

Liikennesuunnittelur: Trafix Oy/WSP

Reposalmentien katusuunnitelmaluonnos, tasauspiirustus (Reposalmentien_suunnitelma_Luonnos_24102018.pdf)

Reposalmentien katusuunnitelmaluonnos, pituusleikkaus (Reposalmentien_pituusleikkaus_Luonnos_24102018.pdf)

(Varikon vaihteosuunnitelma esitetty ARK-viitesuunnitelmassa)

Rakennesuunnittelur: Sweco Rakennetekniikka Oy

Rakennejärjestelmäkuvaus (Rakennejärjestelmäkuvaus.pdf)

Rakennemediat (Rakennemediat.pdf)

Pohjarakennesuunnittelur: Sipti Oy

Pohjatutkimus ja perustamistapaolosuuksien kaavoitusta varten (1514 GEO Pohjatutkimus ja perustamistapaolosuuksien kaavoitusta varten.pdf)

Esirakentaminen, tasopiirustus (1514 GEO 100 Esirakentaminen tasopiirustus.pdf)

Massanvaihto ja padoituspiirustus (1514 GEO 101 Massanvaihto ja padoituspiirustus.pdf)

Pergerys ja paalutus (1514 GEO 102 Pergerys ja paalutus.pdf)

Palotekninen suunnittelur: KK Palokonsultti Oy

Palotekninen suunnitelmaluonnos (Reposalmentien varikko_palotekninen suunnitelmaluonnos.pdf)

Akustinen suunnittelur: Akukon Oy

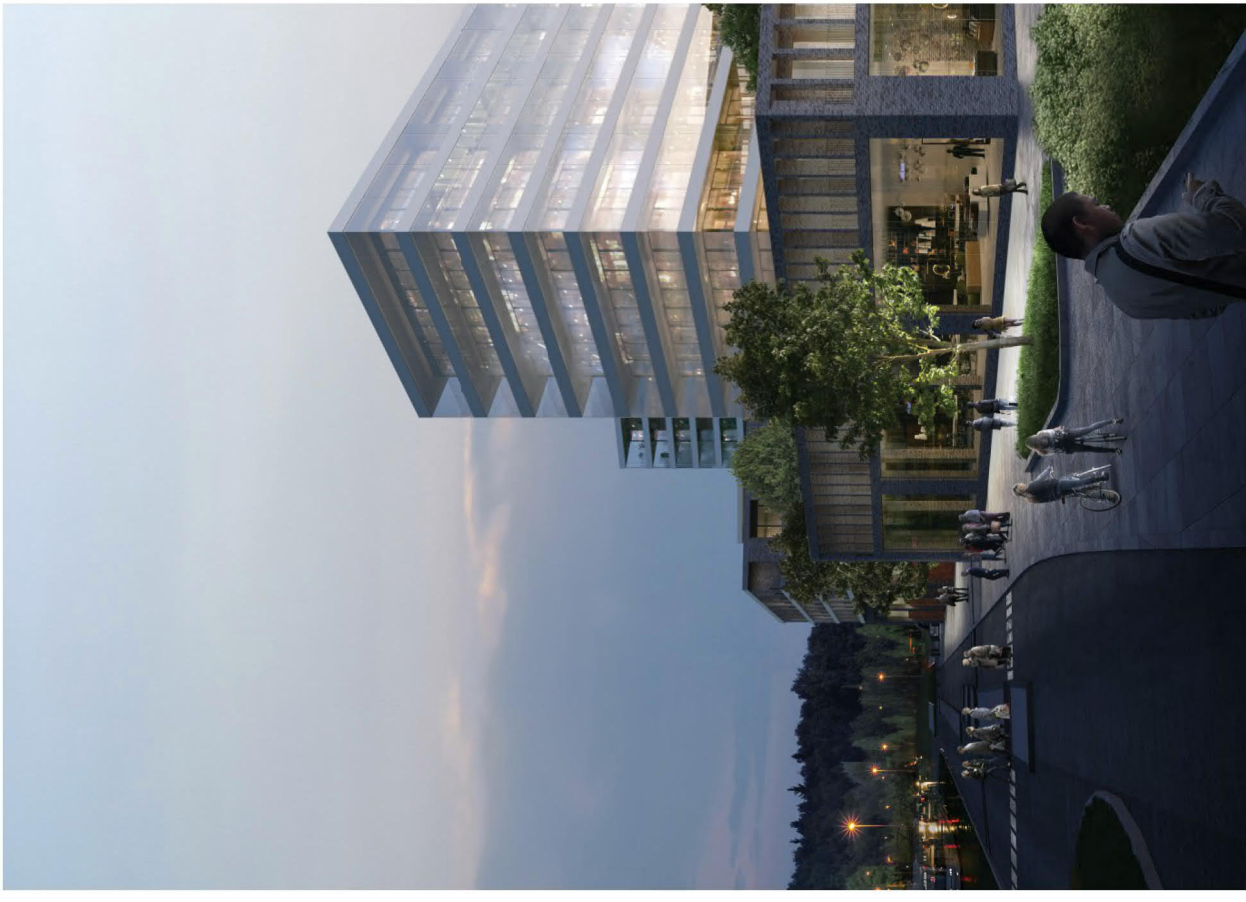
Melun ja täinääntorjunnan edellytykset (Akukon_180636-1-A Reposalmentien hybridikorttelin - melun ja täinääntorjunnan edellytykset.pdf)

Liikennemeluvuorokausi (Akukon_180636-2 Reposalmentien hybridikorttelin - Liikennemeluvuorokausi.pdf)

TATE-suunnittelur: Sweco Talotekniikka Oy

LVA- ja sprinklerjärjestelmäkuvaus (REP-20181031 LVASPR-järjestelmäkuvaus.pdf)

Sähköjärjestelmäkuvaus (REP-20181015 SÄHKÖ-järjestelmäkuvaus.pdf)





Holmanmoisionpolun ympäristöhistoriallinen selvitys



Holmanmoisionpolun ympäristöhistoriallinen selvitys

Niina Strengell ja Sofia Kangas
Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala, 2018

Kannen kuva:

Näkymä uimarantaan johtavalta tieltä kohti Holmanmoisionpolkua ja Yliskylän koulua (nykyinen Laajasalon ala-aste).

Eeva Rista SER 1970. Helsingin kaupunginmuseo.

Aluksi

Ympäristöhistoriallinen selvitys on laadittu Reposalmentien varteen tulevan raitiovaunuvarikkokorttelin asemakaavoitustyön pohjaksi. Selvityksen ovat laatineet maisema-arkkitehti Niina Strengell ja maisema-arkkitehtiharjoittelija Sofia Kangas Helsingin Kaupunkiympäristön toimialalla Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelun Aluesuunnittelu-yksikössä.

Ympäristöhistoriallinen selvitys käsittelee Holmanmoisionpolkua, joka on ollut oleellinen osa Laajasalon maisemaa yli 200-vuoden ajan. Aikoinaan Holmanmoisionpolku johti Yliskylän kartanolta Degerön kartanolle. Reitille on ollut ominaista kautta aikojen sen tunnusomainen puolikaaren mallinen linjaus sekä kaksipuoliset puukujanteet, joiden puusto on ollut sekalajista.

Holmanmoisionpolun eteläosaa lähellä Degerön kartanoa. Aidattu kujannepuu on luonnonmuistomerkkinä suojeltu hopeapoppeli, jonka ympärysmitta on 455cm.



Holmanmoisionpolku

Polun kuvaus ja nykytila

Holmanmoisionpolku (Holmgårdstigen) sijaitsee Laajasalossa, saaren koillisosassa. Se on ollut saapumisreitti Degerön kartanoon jo 1700-luvun loppupuolelta lähtien. Holmanmoisionpolun vanhin osa on jäännös Yliskylän kartanolta Degerön kartanolle johtaneesta pitkästä kaarevasta puukujanteesta, joka on säilynyt kevyen liikenteen reittinä. Degerön kartano sijaitsee nykyisin samalla paikalla kuin 1700-luvulla, mutta polun linjaus on vanhojen karttojen perusteella jonkin verran muuttunut. Holmanmoisionpolulle on ollut ominaista kautta aikojen puolikaarenmuotoinen linjaus ja reittiä reunustanut puukujanne.

Nykyään Holmanmoisionpolku on noin 1,6 km pituinen reitti. Se alkaa pohjoisesta Reposalmentieltä ja kulkee Laajasalon peruskoulun sivuitse kaartuen Laajasalon urheilupuiston läpi, jolloin Elsankallio ja Degerön kartano-alue jäävät polun itä- ja kaakkoispuolelle. Kartanolta reitti jatkuu Sarvastonkaaren suuntaisena Holmanmoisionpolun rivitalojen vierestä Sarvaston aluepuiston läpi Jollaksentielle asti, tämä osa polusta on rakennettu 1960-luvulla. Nykyään polku on yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn reitti, ajoyhteys Degerön kartanolle ja Mankelipolun kiinteistöille sekä toimii myös yleisten alueiden huoltoväylänä.

Holmanmoisionpolun pintamateriaalina on pääasiassa kivituhka tai sora. Polun pohjoisosa Tuhatjalkaisen risteykseen asti sekä osa Sarvastonkaaren suuntaisesta osasta on kuitenkin päällystetty asfaltilla. Reitin leveys vaihtelee 2,3-4,0 metrin välillä.

Holmanmoisionpolun puolikaaren muotoinen osuus kuuluu Helsingin yleisten alueiden arvoympäristöihin ja kaaren eteläosa Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutus nimiseen RKY-alueeseen osana Degerön kartanoa. Degerön kartano ympäristöineen on myös maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä.

Puukujanne

Holmanmoisionpolun kartanolle johtavalla osuudella on monilajinen puukujanne. Polun varrella kasvaa varsin iäkästä puustoa, muun muassa puistolehmuksia, vaahteroita, rauduskoivuja ja hopeapoppeleita, sekä

muun muassa joitain mäntyjä ja lehtikuusia. Säännön mukainen istutus luo yhtenäisyyttä lajiston vaihteluun. Osa kujanteen puista on kuitenkin kaadettu ja metsäosuuden kohdalla kujanne häviää.

Yksi kujanteen puista on rauhoitettu luonnonmuistomerkki. Tämä polun keskivaiheilla urheilukenttien lähistöllä sijaitseva rauhoitettu hopeapoppeli (*Populus alba*) on yksi suurimmista lajinsa edustajista Helsingissä. Vuonna 2003 tehdyissä mittauksissa puun ympärysmitta oli 455 cm ja pituus 22,5 metriä. Poppeli on ympäröity matalalla suoja-aidalla.

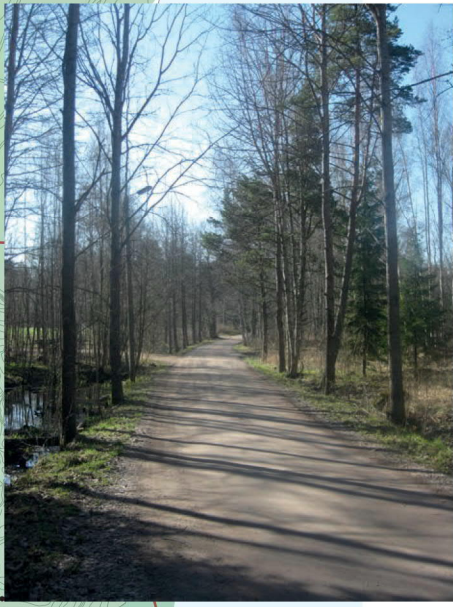
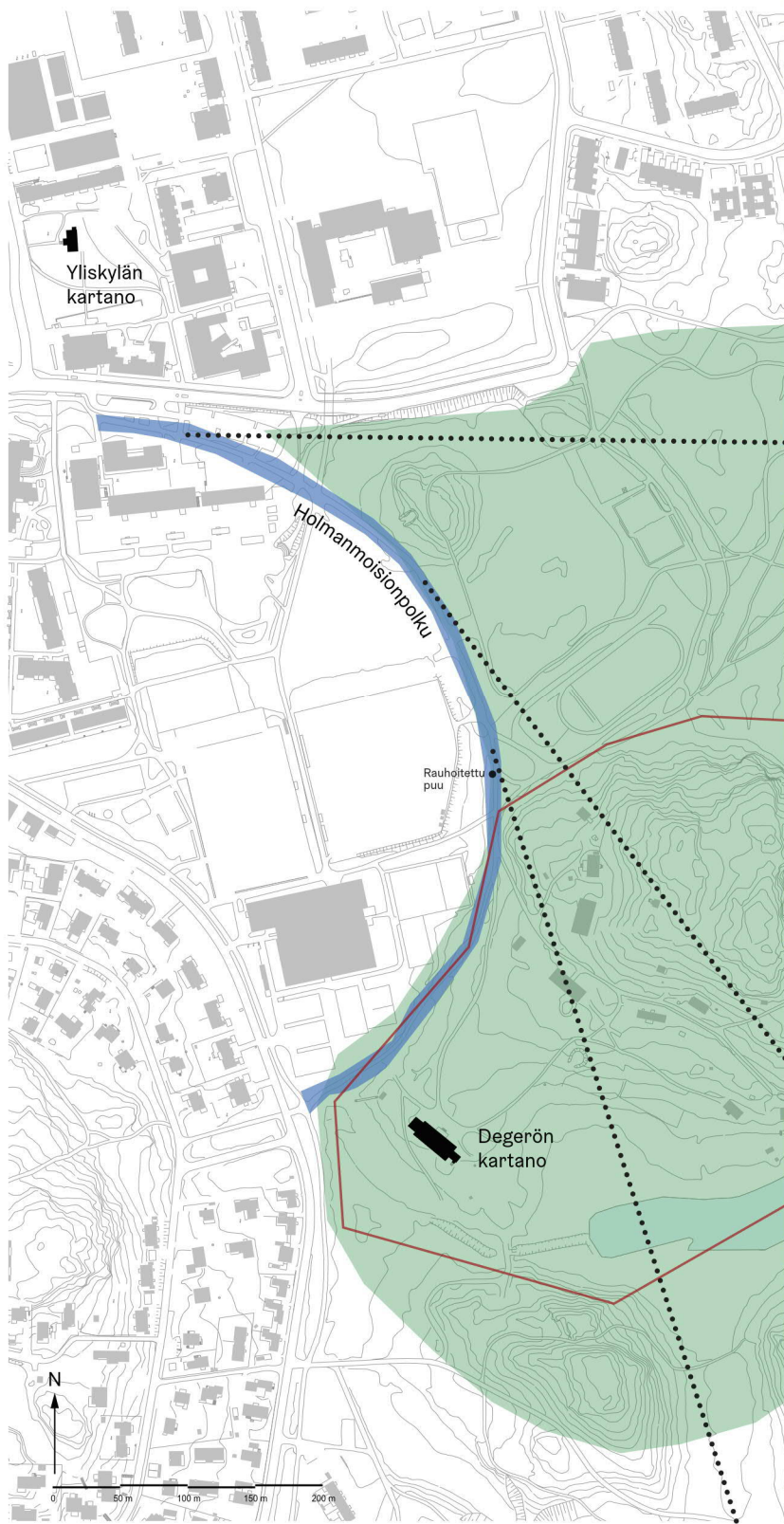
Maanomistus ja kaavoitustilanne

Helsingin kaupunki omistaa Holmanmoisionpolun. Polun keskiosa on sisäisesti vuokrattu Liikuntaviraston käyttöön osana Laajasalon urheilupuistoa.

Vuoden 2002 yleiskaavassa Holmanmoisionpolun puolikaaren muotoinen osuus määriteltiin kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi.

Holmanmoisionpolku jakaantuu neljään eri asema-kaavaan. Pohjoisosassa kaavassa (9906, vahvistunut v. 1992) polku on yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Kaavan pohjakartassa näkyy, että polun kujannepuita on vielä tuolloin ollut nykyistä enemmän. Keskiosan kaavassa (6420, vahvistunut v. 1971) Holmanmoisionpolku on yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Kaavan pohjakartassa näkyy, että polun kujannepuut ovat muodostaneet hieman epäsäännöllisen, mutta yhtenäisen puurivin aina Degerön kartanolle asti. Puita on ollut polun kummallakin puolella. Eteläosan kaavassa (11882, vahvistunut vuonna 2010) polku on esitetty jalankululle ja pyöräilylle varattuna alueen osana, jossa historiallisen puukujan säilymistä vaarantavia toimenpiteitä ei saa suorittaa. Tässä kaavassa oleva polun osa sijaitsee VL/k-alueella eli lähivirkistysalueella, joka on varattu kunnan tarpeisiin. Kaavamääräyksessä on lisäksi, että maanrakennustöitä suunniteltaessa tulee olla yhteydessä kaupunginmuseoon. Eteläisimmän osan kaavassa (7415, vahvistunut vuonna 1977) Holmanmoisionpolku on esitetty yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattuna alueen osana.

Kulttuuriympäristörajaukset

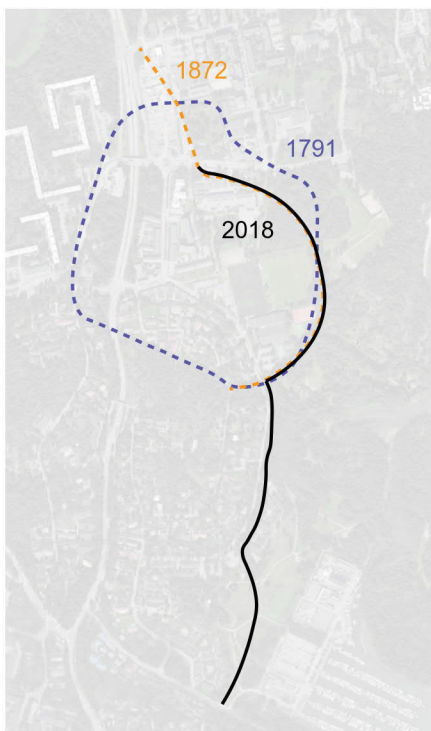


- Maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö
- Arvoympäristö
- RKY-alue - Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö

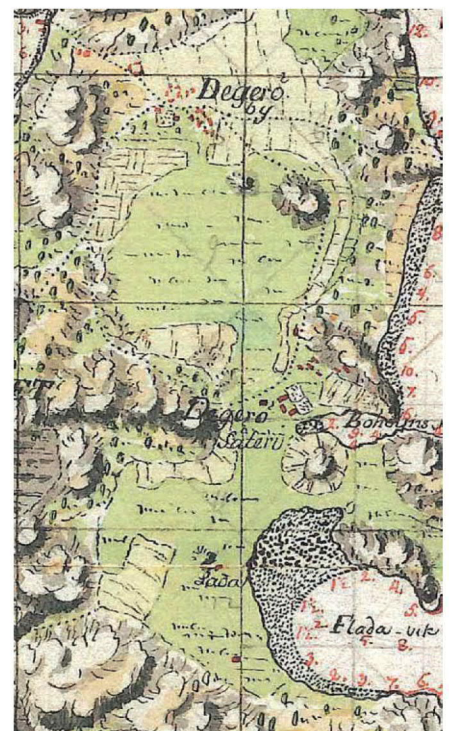
Holmanmoision pohjois- ja eteläosissa on säilynyt kujaneistutuksia, polun keskiosissa kujannepuusto on kadonnut.



Degerön kartano vuoden 1845 paikkeilla, Erik Westerlingin piirroksessa Zacharias Topeliuksen teoksessa Finland framstäldt i teckningar, 1845. (<www.doria.fi>)



1776-1805
Kuninkaan kartasto



1791-1796
Kuninkaallinen merikartasto

Holmanmoisionpolun ja Degerön kartanon historiaa

Degerön kartano muodostui 1600-luvun keskivaiheilla kolmesta rälssitilasta, ja se sai säterivapauden 1675. Vuonna 1798 siitä erotettiin Stansvikin, Jollaksen ja Villingin kartanot. Alkuaikoina Degerön kartanoa kutsuttiin Holmgårdiksi. Holmanmoisionpolku sai nimensä tästä kantatilan nimestä, jota käytettiin jo 1700-luvulla.

Varhaisimmat karttamerkinnot Degerön kartanolle johtaneesta polusta ovat Kuninkaan kartastossa vuosilta 1776-1805 sekä Kuninkaallisessa merikartastossa vuosilta 1791-1796. Peltojen viertä kaarena kulkeva polku johti kartanolle ja jatkui siitä kehänä peltoalueiden ympäri takaisin Yliskylän kartanolle. Kartoista ei erota oliko polun varrella kujannepuuistutuksia vielä tuolloin. Kummassakin kartassa Holmanmoisionpolun linjaus kulkee polun pohjoisosan kohdalla nykyistä idempänä, sillä se kiertää pienen kallioselänten sen itäpuolelta.

Laajasalon vanhimmat rakennukset tuhoutuivat 1700-luvun alkupuolella iso- ja pikkuvihan aikana. Kartanon säilyneet rakennukset ovat pääosin 1800-luvulta, esimerkiksi päärakennus rakennettiin vuonna 1818. Kartanon maisematyylinen puisto perustettiin muutama vuosikymmen myöhemmin, kun Platon Rokassowski oli kartanon omistajana vuosina 1850-1873. Degerön puukujanne ei ole säännönmukaisen suora vaan tyylin mukaisesti vapaasti kaarena maastoon sijoittuva. Puukujanteen sijainti avoimien peltoalueiden keskellä korosti sen merkitystä maisemassa.

Vuosien 1872-1873 venäläiseen topografikarttaan ei ole merkitty kujannepuuistutuksia, mutta polun linjaus ja kaareva muoto muistuttaa jo selvästi nykyistä reittiä. Polku kulki niittyjen poikki kartanolle. Karttaan ei ole merkitty, jatkuuko reitti kartanon länsipuolella, mutta sen voi olettaa noudattaneen aiempaa kehämäistä linjausta. Karttaan on piirretty myös reitti kallioiden yli Laajasalon eteläosiin.

1870-luvulta 1950-luvulle päärakennusta käytettiin lähinnä kesäasuntona. Laajasalon kartanoiden omistajat olivat tyypillisesti virkamiehiä, ja kulkuyhteydet töihin Helsinkiin olivat talvella niin hankalat, ettei ympärivuotinen asuminen Degerössä ollut mahdollista. Rannikkoalueiden tiestö oli aluksi melko heikkoa, joten höyrylaivat olivat tärkeitä kulkuvälineitä kartanoiden asukkaille 1800-luvulta 1900-luvun alkupuolelle. Myös purje- ja moottoriveneitä käytettiin kaupungin ja kesäasunnon välisiin matkoihin. Degerön kartanolla oli oma laituri Karpinselän rannalla. Tieyhteys kanta-kaupunkiin parani 1910-luvun lopulla uusien siltayhteyksien myötä, jolloin tiestön muuttuessa tärkeämmäksi meren merkitys kulkureittinä alkoi vähentyä.

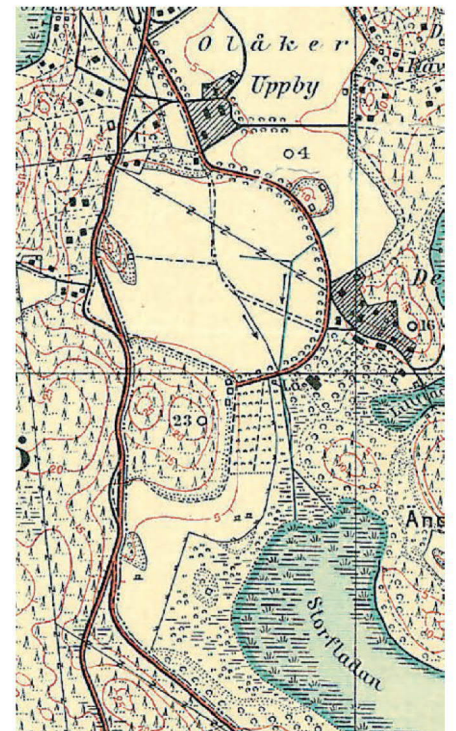
Kartanoon kuuluivat myös laajat viljelysalueet, maata viljeltiin 1940-luvulle asti. Pellot eivät kuitenkaan soveltuneet viljelyyn erityisen hyvin, joten kartanossa oli myös suuri karja, mm. kymmeniä lemmiä. Karjasta luovuttiin vuonna 1954, kun suurin osan kartanon maista myytiin Helsingin kaupungille. Päärakennus lähiympäristöineen jäi kuitenkin vielä aiemmille omistajille, ja Degerö onkin Helsingin seudun vanhoista kartanoista ainoa, joka on yhä saman suvun omistuksessa.



1872-1873
Topografikartta



1902
Venäläinen topografikartta



1933



Degerön kartanon heinäpeltoja vuonna 1953.
C. Grünberg, Helsingin kaupunginmuseo.



1932
Ilmakuva



1956
Ilmakuva



1969
Ilmakuva

1945 kiinteistökartassa Holmanmoisionpolun eteläinen jatke muistuttaa linjaukseltaan nykyistä Laajasalonkaarta, eikä jatku vielä Jollaksentielle asti. Toisen maailmansodan jälkeen kartanon länsipuolelle valmistui Laajasalonkaaren rintamamies- ja omakotitaloalue. Vuoden 1962 opaskarttaan on merkitty Holmanmoisiontie, joka alkaa Yliskyläntien risteyksestä ja päättyy pian kartanon jälkeen Laajasalonkaareen.

1970-luvulla Holmanmoisionpolun pohjoisosan varteen rakennettiin koulu ja urheilukenttiä kartanon entisten peltojen paikalle. Myöhemmin liikuntapuiستoon rakennettiin myös urheiluhalleja. Rantaviiva on siirtynyt vähitellen kauemmas polusta Pikku-Sarvaston merenlahden umpeenkasvamisen takia.

Ilmakuvien perusteella Holmanmoisionpolun nykyinen Jollaksentielle ulottuva eteläosa syntyi 1960-luvun loppupuolella, tätä aiemmin reitti kiersi peltoalueet niiden länsipuolelta. Vuoden 1969 ilmakuvassa pellot ovat hävinneet, ja niiden tilalla on pohjois-eteläsuuntainen reitti. Sarvaston aluepuisto polkuineen sai nykyisen muotonsa 1970-1980-luvulla. Samoihin aikoihin Holmanmoisionpolun varteen rakennettiin rivitaloja. Iso-Sarvaston sataman toiminnasta näkyy joitain merkkejä jo 1976 ilmakuvassa, mistä satama kasvoi 1990-luvun loppua kohti nykyiseen laajuuteensa.

Vuonna 2011 tehdyssä inventoinnissa Holmanmoision puolikaaren muotoinen osuus on määritelty kaupunkirakenteelliseksi puistoakseliksi, joka on kaupunkirakenteelliselta ja kasvilajistolliselta arvoltaan merkittävä, mutta kunnoltaan heikko. Puisto on kasvanut osin umpeen, osa aiemmista peltoalueista metsittynyt ja

kadunvarsien ja ojien vesakoituminen estää näkyvyyttä. Reitin hahmo on luonteeltaan katkonainen. Reitin metsäisillä osuuksilla lehtipuukujannetta on hankala hahmottaa, eikä polun yhteys kartanohon hahmotu polulla liikkuesa yhtä selkeästi kuin ennen. Samalla kartano on menettänyt merkitystään maiseman keskuspisteenä.

Ennen vuotta 1946 Holmanmoisionpolusta käytettiin nimeä Puistotie (Allévägen). Tämän jälkeen reitistä käytettiin nimeä Holmanmoisiontie (Holmgårdsvägen), mikä on nähtävissä esimerkiksi vuoden 1962 opaskartassa. Vuonna 1970-luvulla nimi muutettiin edelleen käytössä olevaksi Holmanmoisionpoluksi (Holmgårdsstigen).



1976
Ilmakuva



1997
Ilmakuva



2017
Ilmakuva



Ilmakuva Laajasalosta vuodelta 1955. Kuva on rajattu niin, että Holmanmoisionpolun monilajinen puukujanne kulkee kuvassa keskellä oikeassa reunassa sijaitsevalta Yliskylän kartanolta kohti vasemman reunan metsäsaarekettä. P.O. Jansson. Helsingin kaupunginmuseo.



Näkymä Laajasalontieltä Yliskyläntien risteyksestä etelään vuodelta 1970. Holmanmoisiontie on kuvan keskellä vasemmalle erkaneva hiekkatie. Simo Rista SER. Helsingin kaupunginmuseo.

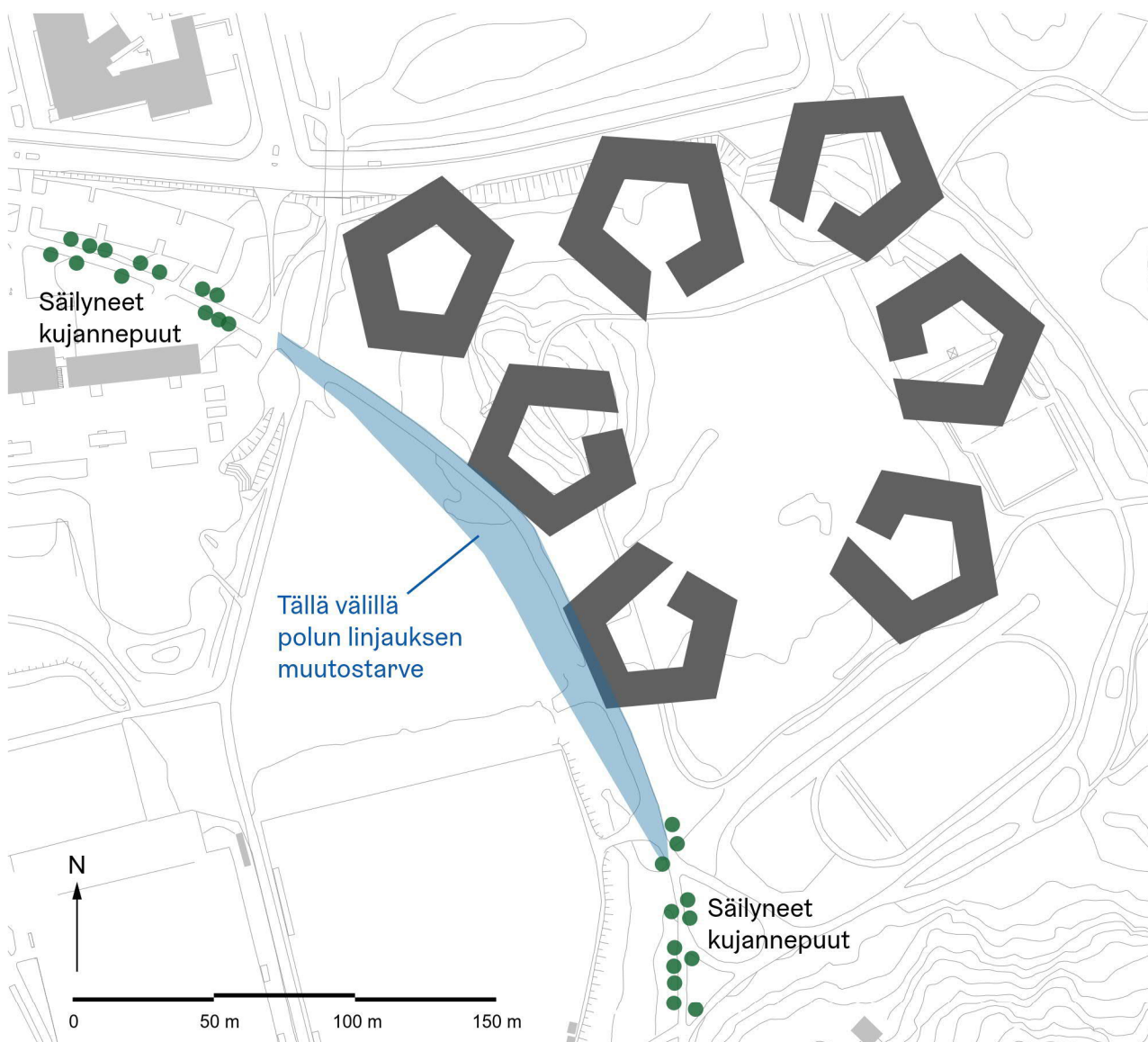
Asemakaavamuutos

Repomäentien varteen on tulossa uusi raitiovaunuvarikon ja asumisen hybridikortteli. Raitiovaunuvarikko liittyy Kruunusiltojen uuden raitiotieyhteyden liikennöintiin. Varikolle ei löytynyt muuta sopivaa paikkaa raitiovaunulinjan varrella. Raitiovaunuvarikon tilatarve on melko suuri ja tarkasta yhteensovittamisesta huolimatta varikko sijoittuu siten, että Holmanmoisionpolun linjausta polun keskivaiheilla pitää siirtää länteenpään enimmillään 15 metriä. Siirtotarve koskee noin 150 metrin matkaa. Muutama pohjoisosan vanhoista kujannepuista mahdollisesti menetetään. Kujanteen kartanonpuoleinen osuus säilyy ennallaan. Holmanmoision polun siirron yhteydessä on mahdollista ennallistaa kujannetta istuttamalla uudet kaksipuoliset kujannepuuistutukset.

Säilyvät ja istutettavat kujannepuut

Holmanmoisionpolun kartanolle johtavan monilajisen puukujanteen puiden ikä ja kunto vaihtelevat. Reposalmentien puoleisessa päässä, koulun vieressä olevan kujannepätkän puille on tehty kuntoarvio vuonna 2015 ja huonokuntoisimmat puut on poistettu. Holmanmoisionpolun kaaren eteläosissa olevan kujanneosuuden puut ovat puolestaan kasvaneet metsäisessä ympäristössä, mikä näkyy myös puiden hoitotavassa. Puiden latvustoja ei ole hoitoleikattu intensiivisesti ja muutaman puun tyvivesat ovat saaneet kasvaa vapaasti melko paksuiksi rungoiksi.

Ennallistettava kujanneosuus istutetaan vaahteroilla, joka on yksi puukujanteen nykyisistä lajeista. Vaahteraan päädyttiin puun nopeakasvuisuuden vuoksi. Kujannepuut istutetaan 12 metrin välein.





Holmanmoisionpolku vuonna 2018.

Lähteet

Painetut lähteet

Alanen, T. ja Kepsu, S. Kuninkaan kartasto Suomesta 1776-1805. Suomalaisen Kirjallisuuden Seuran Toimituksia 505. Tampere 1989.

Harju, E.-S. ja Tiilikainen H. Kuninkaallinen merikartasto 1791-1796 - C.N. af Klerckerin johtama kartoitus-työ Suomenlahdella. AtlasArt. Jyväskylä 2009.

Hautamäki, R. Kartanot kaupungissa. Helsingin kartanoympäristöjen kaupunkimaistuminen, säilyttäminen ja yhteensovittaminen kaupunkirakenteeseen. Aalto-yliopiston julkaisusarja Doctoral Dissertations, 4/2016. Helsinki 2015.

Helsingin kadunnimet - toinen korjattu painos, 1981. Helsingin kaupungin julkaisuja 24. Helsinki 1992.

Helsingin kadunnimet 2. Helsingin kaupungin julkaisuja 32. Helsinki 1979.

Helsingin kaupunginmuseo. Huviloita Laajasalossa. Tutkimuksia ja raportteja 1/2009, toim. Ulla-Maija Laurila. Porvoo 2009.

Kailari, K. Maalaismaisemista Itä-Helsingiksi. Itä-Helsingin Kulttuuriseura ry. Helsinki 2005.

Painamattomat ja Internet-lähteet

Arle, H. Inventering över den vedartade växtligheten i parken på Degerögård. Lopputyö, Överby Trädgårdsskola. 1998.

Hautamäki, R. Helsingin kartanoympäristöt - yhteenveto syksyn 1998 inventoinnista. Rakennusvirasto, viherosasto. 1999.

Helsingin kaupungin karttapalvelu. <http://kartta.hel.fi>

Museovirasto: valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY. http://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1573

Suhonen, V.-P. ja Heinonen, J.: Helsingin keskiaikaiset ja uuden ajan alun kyläpaikat 2011. Kohdeluettelo. Museovirasto, Arkeologiset kenttäpalvelut. https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/mjhanke/read/asp/hae_liite.aspx?id=114258&ttyyppi=pdf&kansio_id=91

Valokuvat nykytilanteesta vuodelta 2018:
Niina Strengell

Helsinki

Kaupunkiympäristön toimiala huolehtii Helsingin kaupunkiympäristön suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta, rakennusvalvonnasta sekä ympäristöön liittyvistä palveluista.

SELVITYS LAAJASALON VARIKON SIJAINNISTA

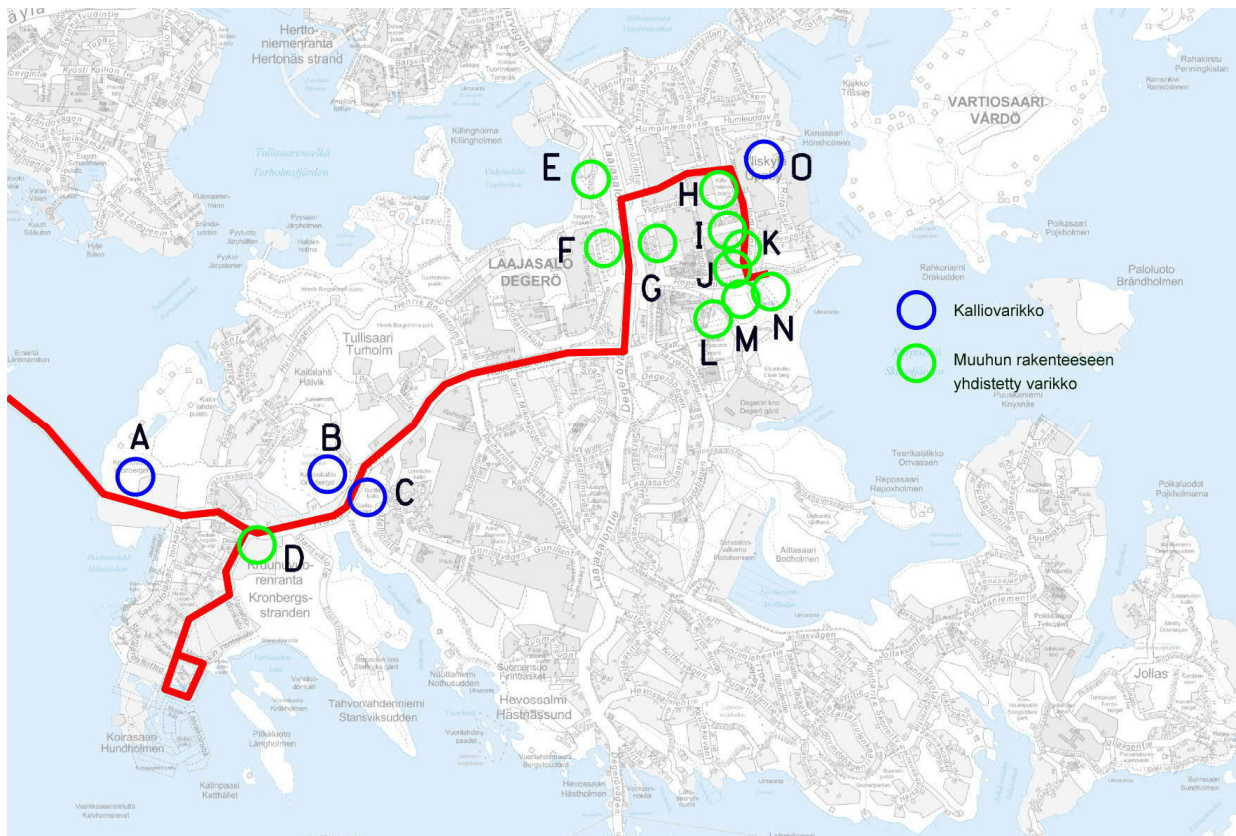
Markus Ahtiainen

Helsingin kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala 2019

SELVITYS LAAJASALON VARIKON SIJAINNISTA

Kruunusillat raiteen liikennöintiin tarvittavan raitiovaunukaluston varikko toiminnan sijoittamista on selvitetty, nykyisille varikoille, Laajasalon alueelle ja Roihupeltoon. Nykyisille varikoille ei mahdu Kruunusillat raiteen kalustomäärä, eikä kyseisen kokoiselle kalustolle ole tarvittavia päivittäishuollon tiloja. Roihupeltoon pitäisi rakentaa siirtoraide, joka 2-raiteisena maksaisi raidejokerin keskimääräisellä kilometrihinnalla noin 60 milj.euroa. Raiteelle ei ole näköpiirissä riittävää matkustajakysyntää liikennöinnin aloittamiseksi näköpiirissä olevan maankäytön (yleiskaava) toteutuessa. Raide jäisi siirtoraiteeksi. Paitsi siirtoraideinvestointi niin myös siirtoajo muodostaisi vuositasolla mittavia kustannuksia. Raidejokerin varikolle Roihupeltoon ei myöskään ole järjestettävissä riittäviä tiloja. Raiteelle Roihupeltoon ei ole käytettävissä riittävästi asemakaavan mukaista katutilaa liikennöinnin kannalta tarkoituksenmukaisimmalle linjausvaihtoehdolle. Tämän tilan järjestäminen ei ole prosessina mielekästä siirtoraideita varten. Laajasaloon rakennettava varikko ei tuo ylimääräisiä rakenteita tai siirtoliikennetarvetta. Siirtoliikenteen kustannukset on arvioitu Koskelaan olevan n. 1,4 milj.euroa vuodessa (vuoden 2015 ajokustannukset nykyisin käytettävällä kalustolla). Isommat korjaukset (mm. pyörähionta) on työkuineinvestointien ja ammattityöntekijöiden työn kannalta kuitenkin tarpeen keskittää harvemmillä varikoilla (Koskela). Kaikki olemassa olevat varikot joutuvat merkittävien korjaustöiden kohteeksi ja muitakin uusia varikoita joudutaan tekemään. Varikon sijoittamista Laajasaloon on arvioitu jo siitä lähtien kun raitiotieliikenne alkoi näyttää todennäköiseltä joukkoliikennetarpeelta Laajasaloon (2010-luvun vaihde). Tuolloin ei tosin vielä tiedetty kaluston tarkkaa kokoa tai määrää. Arvioidut vaihtoehdot ovat jaettavissa kahteen eri kategoriaan kalliovarikoihin ja muuhun rakenteeseen yhdistettyihin varikoihin. Täysin erillistä maanpäällistä varikkoa paremmin teollisuusalueille soveltuvine ominaispiirteineen ei ole pidetty mahdollisena sijoittaa Laajasaloon.



KALLIORATKAISUT

Kallioratkaisuissa yhteinen riskitekijä on louhiminen jo rakennetussa ympäristössä sekä kallion myöhemmin esille tuleva odotettua heikompi laatu.

1. Kruunuvuorenrannan vanhat kallioluolat (varmuusvarastot, A)

Kruunuvuorenrannan vanhat kallioluolat ovat aiemmin olleet öljysäilytyksen käytössä. Luolia on kaksi ja ovat pitkiä melko jyrkästä alaspäin laskevia tiloja. Luolien pohja on alimmillaan – 50 metrissä. Kallioluolien muoto, koko ja pohjan ominaisuudet eivät sellaisenaan olisi toimineet valmiina tilana vaan lisälouhintaa ja rakentamista olisi jouduttu tekemään huomattavan paljon. Käytettävissä olleen tiedon mukaan olisi ollut varsin todennäköistä, että kalloluolan sisään olisi pitänyt rakentaa kahdennettu rakenne (halli). Näin olleen kallion sisään sijoittamisella ei olisi syntynyt erityisiä säästöjä itse varikon osalta verrattuna maan päälliseen halliin. Ajorampille olisi kertynyt huomattavasti mittaa. Sen toteutettavuus arvioitiin haastavaksi suuaukko olisi pitänyt sijoittaa melko kauas. Suuaukoksi sopivia paikkoja ei ole paljon tarjolla kallioseinämien muodossa. Suuaukko olisi pitänyt erittäin todennäköisesti sijoittaa korttelirakenteeseen suurelta osin päältä avattavana betonirakenteena.

2. Gunillankallio-Kaivoskallio (B,C)

Gunillankalliossa rajallisista rampin toteutusmahdollisuuksista johtuen lattiapintaa ei olisi saatu laskettua niin alas, että riittävät tilat olisivat järjestyneet. Lisäksi päältä avattavaa rakennetta olisi syntynyt niin paljon, ettei avokalliosta olisi jäänyt jäljelle käytännössä juuri mitään. Kallion päälle tulisi kuitenkin joka tapauksessa rakenteita, jotka muuttaisivat avokallion luonnetta haitallisesti. Sisään ja ulosajon järjestämistä rajoitti Koirasaarentien geometria, joka on sovitettu kallioiden (Gunillankallio ja Kaivoskallio) väliin. Lisähaasteita muodostuu rakentamiskorkeuksista ja mahdollisen rakenteen kuivatuksesta. Kaivoskallioon sijoittamiselle ei nähty senkään vertaa edellytyksiä mitä Gunillankallioon.

3. Riitankallio (O)

Riitankallioon ainoa mahdollinen ajoyhteys olisi ollut sen pohjoispuolelta Marunakujalta. Ajoyhteyden järjestäminen toisi puistokaistaleelle noin 100 m pitkän huoltohallin (ei mahdu kallioalueelle). Raiteet sekä sisään, että ulosajoon sekä varikon tarvitseman huoltoyhteyden. Kyseinen puistokaistale on myös tärkeä hulevesireitti, joka on selvästi alempana mihin tulvakorkeuksiin pitkällä aikavälillä katsotaan tarpeelliseksi varautua (Helsingin kaupungin tulvastrategia). Yhteyden tulee jatkossakin toimia tulvareittinä (sadantatulva). Varikon järjestelyt tulee myös tehdä siten, että tulvatilanteissa, joihin varaudutaan, vesiä ei pääse varikolle. Raideyhteyden järjestäminen varikolle katkaisisi tulvareitin.

Yleiskaavassa rakentamisalueeksi osoitettu kallioalue on sinänsä varsi laaja ja keskiosiltaan korkeusasemat mahdollistaisivat sellaisten holvattujen kalliotunnelien tekemisen, jotka mahdollistaisivat raitiovaunujen säilyttämisen. Kallioalue laskee kuitenkin voimakkaasti sivustoiltaan ja rinteiden yläosassa kulkee yksityisten tonttien raja. Idässä lähimmät rakennukset sijaitsevat melko ylhäällä kalleilla. Lännessä kallion alapuolella. Varikon luolajärjestelyt (säilytys- ja järjestelyraiteet) eivät aivan mahdu kokonaisuudessaan kallion korkeimmalle osalle. Kalliota jouduttaisiin melko todennäköisesti avaamaan päältä erityisesti kallioalueen lounaisosasta. Toimenpiteet pitäisi toteuttaa

yksityisessä omistuksessa olevien tonttien kanssa yhteistyössä. Tällaisen järjestelyn osalta ei ole etukäteen arvioitavissa löytyykö yhteisesti hyväksyttävää lopputulosta tarvittavassa aikataulussa. Kaupunki ei halua pakottaa yksityisiä maanomistajia tällaisiin yhteisjärjestelyihin. Alueen länsipuolisista tonteista valtaosa ei ollut kiinnostunut tonttikohtaisesta täydennysrakentamisesta, kun sitä tiedusteltiin käynnissä olevan asemakaavoitustyön yhteydessä.

MAAN PÄÄLLISET RATKAISUT

Näille ratkaisuille yhteisenä ominaisuutena voidaan katsoa varikon sijoittuminen jo rakennettuun ympäristöön. Tästä seuraa rakennukselle ja varikkotoiminnalle kohdistuva kaupunkikuvallinen korkea vaatimustaso. Laajat järjestelyraiteet, avokentät tai esteettisesti heikkolaatuiset hallirakenteet eivät tule kyseeseen.

4. Haakoninlahdenkadun ja Koirasaarentien risteyksen kortteli (D)

Koirasaarentien ja Haakoninlahdenkadun kaakkoisnurkan korttelia arvioitiin varikkohybridiksi. Tuossa kohteessa kadun kohtien välillä, joista kortteliin voisi ajaa raitiovaunulla on liikaa korkeuseroa riittävän tasaisen lattiapinnan muodostamiseksi. Kohteessa ei olisi mahdollisuutta yhden ajoliittymän ratkaisulle. Lisäksi korttelimaaksi käytettävissä oleva tila osoittautui liian suppeaksi.

5. Laajasalontien varren korttelit (E,F,G)

Laajasalontien muuttamiseksi nykyisen suunnittelun mukaiseksi tehtiin ensimmäisiä suunnitelmia 2010-luvun taitteessa, kun kauppakeskuksen alueen nykyinen asemakaava oli pitkälle valmisteilla. Tarkastelun pohjalta havaittiin Laajasalontien varren soveltuvuus varikkotoiminnalle kauppakeskuksen kohdalla erittäin huonoksi. Yliskylänlahden kohta arvioitiin potentiaalisemmaksi. Myöhemmin kun Laajasalontien varren ja raitiotien suunnittelu on edennyt, on arvioitu tarkemmin myös Yliskylänlahden kohtaa. Ajoyhteyden järjestäminen Laajasalontieltä vaatii erittäin paljon tilaa koska vaunujen sisään ja ulosajoon tarvittavaa järjestelytilaa ei ole helposti järjestettävissä Laajasalontielle, kun varaudutaan siihen, että Laajasalontielle olisi myös linjaliikennettä. Lisäksi Laajasalontien on erittäin vilkasliikenteinen ja ajon ohjaaminen aiheuttaa haittaa muulle liikenteelle. Sisään ja ulosajoa varten pitäisi sivukadulla olla riittävästi tilaa; vähintäänkin noin 75m (noin korttelin verran) Laajasalontien reunasta lähimmälle ovelle. Tästä syystä varikko ja siihen kytkeytyvä kortteli työntyisi merialueen päälle täyttömaalle.

6. Ilomäentien ja Marunapolun vierustan puistoalueet (h,I,J,K)

Kyseisille alueille sijoittaminen edellyttäisi varikolla tarvittavien toimintojen (huolto ja säilytys) sijoittamista erilleen. Toimintojen välinen ja suurelta osin muukin järjestelyraiteisto sijoittuisi kadulle ja toimintojen väliin. Tämä olisi kaupunkikuvallisesti huonoa ympäristöä ja varikkotoiminnan haitat olisivat vaikeammin hallittavissa. Varikon integrointi muuhun korttelirakenteeseen kaupunkikuvallisesti kestäväällä tavalla olisi erittäin vaikeaa, ellei mahdotonta.

7. Reposalmentien varsi (L,M,N)

Reposalmentien varren yleiskaavan mukaiset rakentamisalueet muodostavat suurempia kokonaisuuksia. Ilomäentien itäpuolelle sijoittuva varikkokortteli arvioitiin mahtuvan alueelle kolmella eri tavalla joko pohjoispuolelle siten, että Reposalmentie linjataan etelämmäksi tai Reposalmentien eteläpuolelle. Ensimmäinen ratkaisutapa toisi uuden melko suuren korttelikokonaisuuden lähelle nykyisi tontteja. Jäljempi toteutusvaihtoehto olisi sijoittunut varsin lähelle uimarantaa ja itä-länsi suuntaisesti siten, että se olisi ollut järjestelyraiteista johtuen tilankäytöllisesti epäedullinen. Varikon alle olisi jäänyt metsäistä virkistysaluetta ja uimarantaa palvelevia alueita. Nämä katsottiin huonoiksi tavoiksi toteuttaa varikko. Ilomäentien länsi ja Reposalmentien eteläpuolella olevalle alueelta löytyi sen sijaan mahdollinen sijoituspaikka. Sijoittaminen tuohon paikkaan mahdollistuu siten, että Reposalmentien linjaus siirretään mahdollisimman pohjoiseen ja varikon toiminta järjestetään läpi ajettavaksi etelään päin kiillautuvaan muotoon. Sisäänajon järjestäminen melko hiljaiselta kadulta onnistuu. Myös kortteliin sijoittuva muu rakentamien katsottiin mahdolliseksi. Varikon rakenteita ei katsottu mahdolliseksi sijoittaa Holmanmoisionpolun lounaispuolelle. Tältä pohjalta laadittiin varikon luonnos varikon esimerkkiratkaisuksi, joka oli varikkokorttelin suunnittelukilpailun yksi lähtötieto. Kilpailun voittaneen ehdotus perustuu sijoituspaikasta tehdyn arviointityön mukaiseen ratkaisuun merkittävästi tarkentuneena.