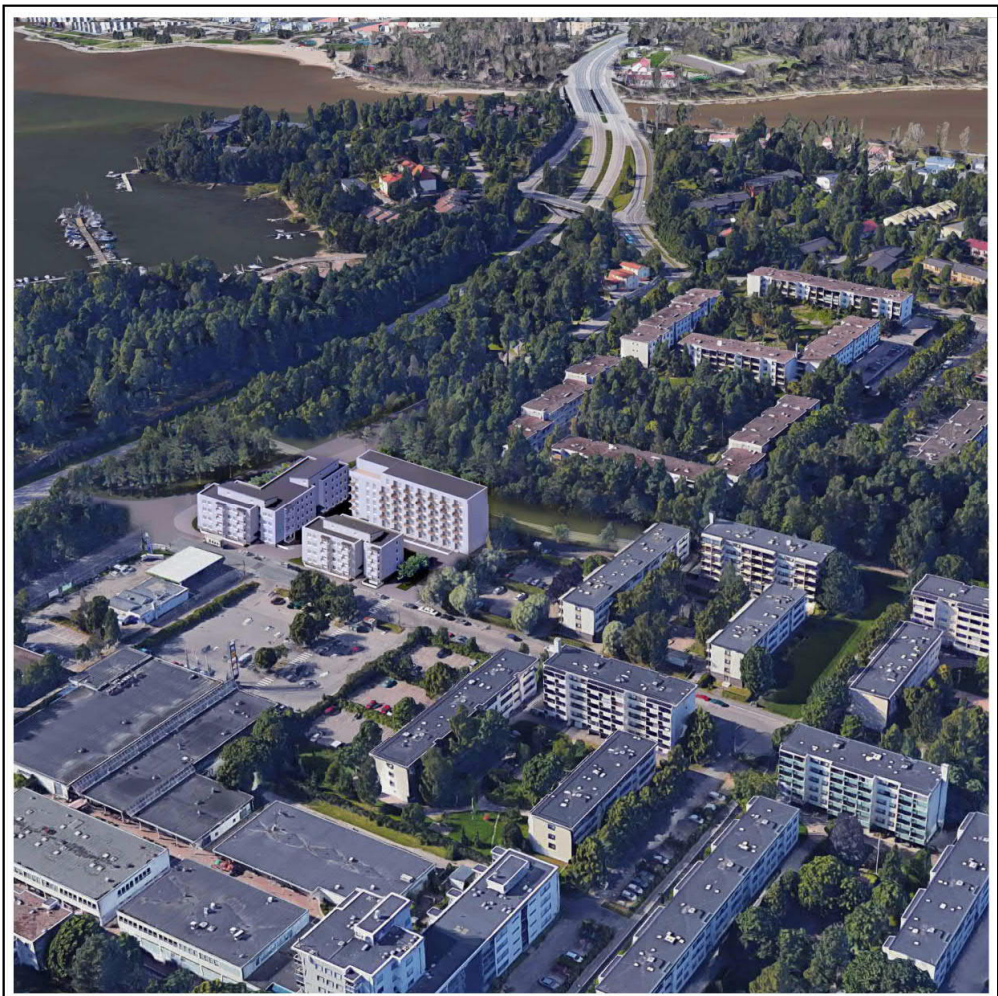


YLISKYLÄNTIE 2

49. KAUPUNGINOSA LAAJASALO, YLISKYLÄ

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Asemakaavan selostus

Päivätty 14.6.2022
Diaarinumero HEL 2021-001008
Hankenumero 4388_13
Asemakaavakartta nro 12753

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

Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
49. kaupunginosan (Laajasalo, Yliskylä)
korttelin 49017 tonttia 3.

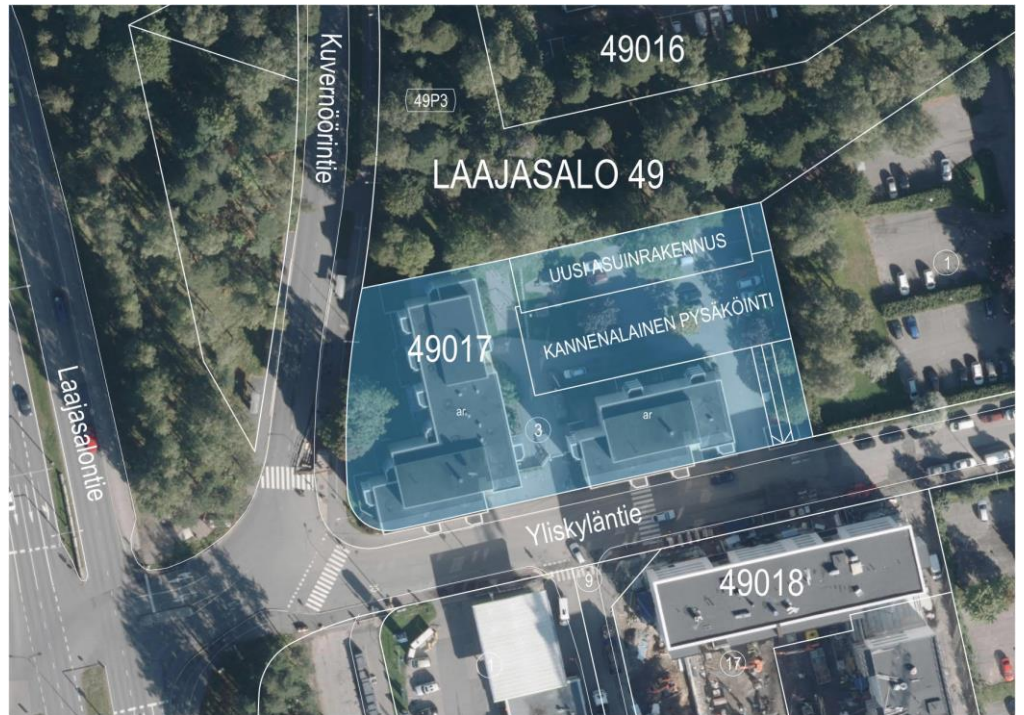
Kaavan nimi:
Yliskyläntie 2

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 6.5.2021
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 3.3.–1.4.2022
Kaupunkiympäristölautakunta: 14.6.2022
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Laajasalon Yliskylässä suunnitellun pikaraitiotien varrella.



Kuva: Suunnittelualan sijainti.

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus:	Suvi Huttunen, arkkitehti Anu Kuutti, tiimipäällikkö
Kaavapiirtäminen:	Juha-Pekka Konttinen, suunnitteluavustaja
Liikenne- ja katusuunnittelu:	Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri
Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:	Anu Kiiskinen, maisema-arkkitehti, aluesuunnittelija
Teknistaloudelliset asiat:	Kaarina Laakso, insinööri Anu Haahla, ympäristöasiantuntija
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit:	Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies
Rakennusvalvontapalvelut:	Valtteri Suontausta, arkkitehti

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kaupunginkanslia: Ulla Loukkaanhuhta

Muut viranomaistahot

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY: Sini Lehtonen

Hakijataho

Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo

Hankesuunnittelu

Kirsti Sivén & Asko Takala arkkitehdit Oy

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	6
Asemakaavan kuvaus	7
Tavoitteet	7
Mitoitus	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne	8
Palvelut	9
Esteettömyys	10
Luonnonympäristö	10
Ekologinen kestävyys	10
Yhdyskuntatekninen huolto	10
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	11
Ympäristöhäiriöt	11
Vaikutukset	13
Suunnittelun lähtökohdat	14
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet	16

Liitteet

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Sijaintikartta
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4-koossa)
- Havainnekuva
- Ote Helsingin yleiskaavasta 2016
- Ote ajantasa-asemakaavasta

4 Viitesuunnitelma (Kirsti Sivén ja Asko Takala Arkkitehdit Oy, 2022)

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti
 - Koirasaarentien ja Ilomäentien alueet -asemakaavamuutoksen liikennemeluserveys (Akukon Oy, 180625-2, 12.11.2018)
-

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee tonttia, joka sijaitsee Laajasalon Yliskylässä Yliskyläntien ja pikaraitiotietä varten kaavoitetun Ollinraitio-nimisen katuyhteyden välissä. Kaavaratkaisu mahdollistaa, että tontille voidaan rakentaa kuusikerroksinen asuinkerrostalo ja maanalainen pysäköintilaitos. Tontille osoitettu tontin itäreunan jalankulkurasite säilyy ja talon väliin voimassa olevassa kaavassa osoitettu rasite poistuu.

Tavoitteena on, että nykyistä asuinkerrostalotonttia täydennetään uudella asuinkerrostalolla ja asukkaiden autopaikoitus viedään maanalaiseen pysäköintiin.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, miten Laajasalon Yliskylän alue täydentyy nykyistä rakennuskantaa koavalla ja yhdistävällä uudisrakentamisella.

Laajasalon keskusta muuttuu urbaanimmaksi ja kantakaupunkimaisemmaksi. Alueelle valmistellut asemakaavat mahdollistavat kaupunkibulevardin, asuinkerrostalojen ja uuden raitiotien rakentamisen leveään Laajasalontien moottorikadun tilalle. Yliskylän alueen kehittämisen tavoitteena on kaupunkikuvan parantaminen, liikkumismahdollisuuksien monipuolistaminen, palvelutarjonnan lisääminen, moottoritienmäisen kadun jakamien kaupunginosa-alueiden yhdistäminen ja pikaraitiotien mahdollistaminen.

Uutta asuntokerrosalaa on 2 455 k-m². Asukasmäärän lisäys on n. 55.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Yliskylän alueelle mahdollistetaan uusia asuntoja tulevan pikaraitiotien läheisyyteen.

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu haki-ajan kanssa.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 3 muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat uudisrakennuksen korkeuteen ja sijoittumiseen tontilla, kansipihan kasvualustan syvyyteen, hankkeen yhdyskuntataloudellisiin vaikutuksiin, täydennysrakentamisen perusteluihin sekä lintujen elinolosuhteisiin alueella.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausunnot sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnon esitetty huomautus kohdistui johtokujaa koskeviin kaavamääräyksiin.

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

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteet:

- Esikaupungin keskus muutetaan kaupunginosan keskustaksi.
- Mahdollistetaan kaupunkimainen korttelirakenne, joka liittyy Laajasalontien bulevardisointiin.
- Kaupunkikuva suunnitellaan korkeatasoisesti.
- Uusien asuntojen rakentaminen mahdollistetaan olemassa olevien ja uusien hyvien palvelujen ja joukkoliikenteen läheisyyteen.
- Uudisrakentaminen on laadultaan hyvää ja kustannuksiltaan kohtuullista.
- Täydennysrakentamista edistetään.
- Tuodaan uusia asiakkaita alueen palveluille ja joukkoliikenteelle.
- Toteutetaan AM-ohjelman asuntotuotantotavoitetta.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että esikaupunkikeskusta muutetaan kaupunkikeskustaksi, moottoritiemäiset ympäristöt muutetaan kaupunkimaiseksi ja täydennysrakentamista edistetään.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 4 163 m².

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa 2 455 k-m²:llä. Kerrosalan kokonaismäärä tontilla on 6 655 k-m² ja keskimääräinen tonttitehokkuus on noin $e=1,6$.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Yliskylässä suunnitellaan Laajasalontielle pikaraitiotietä ja kadun varteen asuinkerrostaloja. Laajasalontien moottorikatu muutetaan kaikkien liikkumistapojen katualueeksi Koirasaarentien risteyksestä pohjoiseen. Pääosa uudisrakentamisesta sijoittuu kauppakeskuksen kortteliin Laajasalontien, Yliskyläntien ja Reposalmentien varsille. Kaava-alue käsittää tontin Laajasalontien ja Yliskyläntien kulmassa. Tontilla on tällä hetkellä kaksi nelikerroksista asuinkerrostaloa, asukaspysäköinti on pihalla ja tontille on osoitettu kaksi jalankulkurasitetta Yliskylän pohjoisosasta Ollinraitiolta etelään ostoskeskuksen suuntaan. Kaavamuuotos on osa toisiinsa liittyvistä Laajasalontietä ja pohjoista Yliskylää koskevista kaavamutoksista.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Yliskyläntien pohjoispuoleisella tontilla, nykyisten kahden nelikerroksisten asuinkerrostalojen viereen, osoitetaan rakennusala täydennysrakennettavalle uudelle kuusikerroksiselle asuinkerrostalolle. Uudisrakennus tulee sijoittumaan tontin pohjoisosaan, kiinni tontin rajaan. Asuinrakennusten pysäköintipaikat sijoitetaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen pihakannen alle. Uudisrakennus muuttaa nykyisen pysäköintikäytössä olevan pihan suojaisemmaksi oleskelupihaksi tulevan pikaraitiotien melulta. Tontille osoitettu tontin itäreunan jalankulkurasite säilyy ja talon väliin voimassa olevassa kaavassa osoitettu rasite poistuu. Tontille on osoitettu uutta rakennusoikeutta 2 455 k-m² asumiseen, ensimmäiseen kerrokseen on mahdollistettu myös toimisto- ja liiketilaa. Uudisrakennukseen on määrätty tasakatto.

Rakennuksen arkkitehtuuri on selkeää ja eleeöntä. Vaalea julkisivukäsittely sopeutuu alueen nykyiseen rakennuskantaan. Mittakaava noudattaa Laajasalontien varren tulevaa täydennysrakentamisen mittakaavaa.

Liikenne

Lähtökohdat

Jalankulku

Nykytilanteessa päivittäiset lähipalvelut ja Laajasalon itäiset lähivirkistysalueet ovat hyvin jalan kulkien tavoitettavissa. Sen sijaan Laajasalontien nykyinen estevaikutus kaventaa Laajasalon läntisten lähivirkistysalueiden saavutettavuutta ja pidempien asiointimatkojen houkuttelevuutta.

Pyöräliikenne

Pyöräliikenteen olosuhteet ovat jalankulun nykytilannetta vastaavat.

Julkinen liikenne

Julkinen liikenne perustuu Herttoniemen metroasemalle kulkevaan liityntäbussilinjastoon, jonka tarjonta on runsasta ja kattavaa. Myös yöaikaisesti tarjontaa on lähettyvillä, Laajasalontiellä.

Autoliikenne

Autoliikenteen saavutettavuus lähialueelle ja pidemmälle on hyvä.

Yksittäisen tontin osalta ei ole luotettavasti mahdollista arvioida laskennallisesti liikennetuotoksia tai kulkumuotojakaumia. Niitä ei ole erikseen selvitetty kohteen pienestä koosta johtuen. Kuitenkin

keskimääräisten liikkumistottumusten mukaisesti tontilta syntyy vajaa 200 matkaa.

Kaavaratkaisu

Jalankulku

Jalankulun osalta ympäristö muuttuu lähivuosina merkittävästi parempaan suuntaan ja kulkumuodon sujuvuutta ja houkuttelevuutta kaventavat tekijät vähenevät merkittävästi. Uusia yhteyksiä muodostuu erityisesti Läntiseen Laajasaloon ja sitä kautta myös pidemmälle.

Pyöräliikenne

Myös pyöräliikenteen osalta kehitys on lähivuosina erityisen suotuisaa kulkumuodon houkuttelevuuden ja toimivuuden kannalta. Laajasalontielle rakennetaan mm. baanatasoinen pyöräliikenteen yhteys. Pyörrien säilytykseen tontilla varaudutaan korkeatasoisilla ratkaisulla.

Julkinen liikenne

Julkisen liikenteen osalta bussiliikenteen palvelutaso säilyy lähes nykytasoisena. Laajasalontien suuntaisen linjaston pysäkit siirtyvät hieman kauemmaksi. Toisaalta myös lähemmäksi palveluita. Yhden liityntäbussi päätepysäkin osalta varaudutaan sen siirtämiseksi lyhyen kävelymatkan päähän tontista. Kruunusillat raitiotie tuo osaltaan merkittävän lisäyksen joukkoliikenteen tarjontaan.

Autoliikenne

Autoliikenteen yhteydet säilyvät nykyisen kaltaisina.

Palvelut

Lähtökohdat

Kaava-alueen tuntumassa on monipuoliset palvelut. Laajasalontien varteen avattiin marraskuussa 2018 uusi paikalliskeskus, joka korvasi 1970-luvulla rakennetun ostoskeskuksen. Päivittäistavara-kauppojen lisäksi paikalliskeskuksessa on mm. apteekki, parturikampaamoja, optikko, kukkakauppa, Alko, ravintoloita, kuntoilukeskus, suutari, pesula ja autokoulu. Lisäksi paikalliskeskukseen sijoittuvat kirjasto ja nuorisotalo. Reposalmentien varrella sijaitsevat Laajasalon terveysasema, kirkko ja peruskoulurakennukset. Huolto- ja polttoaineen jakeluasema on Laajasalontien varrella. Lähistöllä on myös muutama päiväkotijä palvelukotijä leikki-puisto. Yliskylän venesatama sijaitsee 300 metrin ja Laajasalon liikuntapuisto 500 metrin päässä, jonka ympäristössä ovat uimaranta ja palloiluhallit pelikenttineen.

Kaavaratkaisu

Asuinkerrostalojen ensimmäiseen kerrokseen mahdollistetaan toimisto- ja liiketilojen sijoittaminen.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Suunnittelualue on rakennettua ympäristöä. Tontti käsittää nykyisin kaksi asuinkerrostaloa ja niiden paikoitusalueen. Tontilla on istutettuja ja luonnonvaraisia puita.

Kaavaratkaisu

Kaava muuttaa ympäristöä siten, että pihalta poistetaan puita uudisrakennuksen ja maanalaisen pysäköinnin rakentamisen alta. Kaavassa on määrätty istutettavaksi uusia puita.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Tontti käsittää nykyisin kaksi asuinkerrostaloa ja niiden paikoitusalueen.

Kaavaratkaisu

Nykyistä tonttia täydennysrakennetaan Ollinraitin puolella. Paikoitusalue siirretään maan alle ja sen päälle tulee kansipiha, jolle istutetaan nurmea ja kasvillisuutta. Tontilla tulee välttää vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja ja suosia hulevesiä pidättäviä rakenteita. Tavoitteena on ekologisesti kestävä ja viihtyisä korttelirakenne. Alue on hyvin saavutettavissa julkisella liikenteellä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Tontin poikki kulkee halkaisijaltaan 300 mm jätevesien keräilyviemäri, jolle on nykyisessä kaavassa merkitty johtokuja. Kiinteistöllä on sitä palvelevia tietoliikenteen johtoja.

Kaavaratkaisu

Jätevesiviemäriä varten varattu johtokuja säilyy asemakaavassa entisellään. Tietoliikennettä palvelevat johdot edellyttävät siirtoa uudisrakentamisen vuoksi kiinteistöllä toiseen paikkaan.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Tontti sijoittuu kitkamaa-alueelle. Tontin ympärillä tehtyjen pohjatutkimusten perusteella pohjaa on hiekkaa, jonka rakeisuus vaihtelee silttisestä soraiseen ja tiiviys löyhästä keskitiiviiseen. Maakerrosten paksuus vaihtelee arviolta 3,5...16 m välillä. Pohjaveden painetaso on vaihdellut pääosin noin tasolla +0,4...+1,8 (5-7 m syvyydellä) ja osin lähellä maanpinnan tasoa.

Alueelta ei ole tiedossa maaperään mahdollisesti pilannutta toimintaa.

Kaavaratkaisu

Rakennukset on alustavasti arvioitu perustettavaksi paaluilla kantavan pohjamaan tai kallion varaan. Lopullinen perustamistapa ratkaistaan toteutussuunnittelussa riittäviin pohjatutkimuksiin perustuen.

Ympäristöhäiriöt

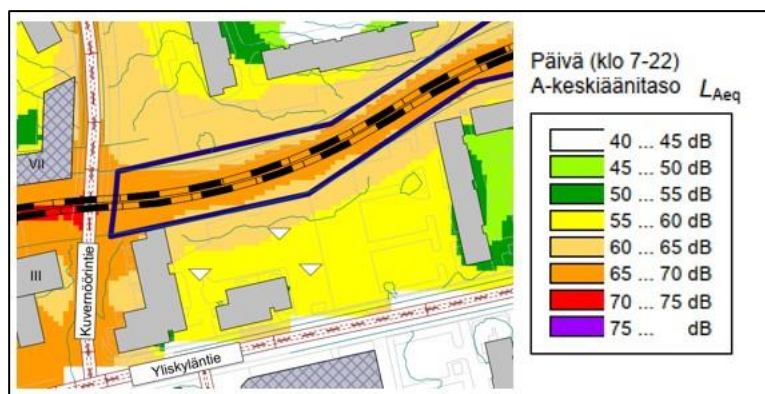
Lähtökohdat

Kaava-alueelle aiheutuu liikennemelua lähikaduilta lähinnä Laajasalontien suunnalta. Alue on Helsingin kaupungin meluselvityksen 2017 mukaan osittain melualueita, jolla ylittyy VNp 993/1992 mukaiset melutason ohjearvot.

HSY:n tuottaman aineiston perusteella voidaan arvioida, etteivät liikenteen aiheuttamat ilman epäpuhtauspitoisuudet ylitä ilmanlaadulle annettuja raja- ja ohjearvopitoisuuksia. Etäisyys Laajasalontiestä täyttää ilmanlaatuvohykkeiden suosituksetäisyyden.

Kaavaratkaisu

Kaava-alueen ennustetilanteen mukaista mitoittavaa liikennemelutilannetta on arvioitu valtuuston hyväksymän mutta valitusprosessissa olevan Koirasaarentien ja Ilomäentien alueet -asema-kaavamuutoksen liikennemeluselvityksen perusteella (Akukon Oy, 180625-2, 12.11.2018). Selvityksessä on mallintamalla arvioitu katujen ajoneuvoliikenteestä ja raitioliikenteestä aiheutuvaa melua.



Päiväajan keskiäänitaso, tie- ja raitioliikenne.

Keskiäänitasojen perusteella ei muodostu suoraan tarvetta äänitasoerovaatimuksille. Kuitenkin epävarmuuksien ja raitioliikenteen aiheuttamien enimmäisäänitasojen huomioon ottamiseksi kaavassa on annettu kohtuulliset äänitasoerovaatimukset. Enimmäisäänitason osalta äänitasoerovaatimuksen perusteena on ollut sisätiloissa tavoiteltava L_{Amax} 45 dB

Kaava-alueella melun lisääntyminen aiheutuu raitioliikenteestä. Raitiotien suuntainen uusi asuinrakennus estää raitioliikenteen melun leviämistä ja sen eteläpuolelle arvioidaan muodostuvan melukatve, jolla alitetaan melutason ohjearvot, ja jolle leikki- ja oleskelupiha voidaan sijoittaa. Kaavassa on kuitenkin annettu jatkosuunnittelua ohjaava määräys leikki- ja oleskelualueiden sekä oleskeluparvekkeiden meluntorjuntavaatimuksista.

Melutilanteen arviointiin käytetyssä meluselvityksessä on varauduttu ns. pahimpaan mahdolliseen melutilanteeseen, joten melupäästönä on käytetty Artic-vaunun melupäästöä radan pintarakenteen ollessa asfalttia ja betonia. Vireillä olevassa asemakaavassa Ollinraition alueella on määrätty radan rakentamisesta viherraitiotienä. Umpinurmiraadalla melupäästö voi olla jopa 5–6 dB alhaisempi. Raitioliikenteen melu on mallinnettu nopeusrajoituksella 40 km/h, mikä todennäköisesti on yliarvio todellisista ajonopeuksista. Näin ollen raitioliikenteen meluvaikutukset voivat kaikkiaan olla selvästi vähäisemmät kuin nyt arvioidussa tilanteessa.

Raitioliikenteestä aiheutuu maa- ja kallioperään värähtelyä, joka radan läheisiin rakennuksiin kytkeytyessään saattaa aiheuttaa häiritsevää tärinää tai runkoääntä. Ollinraition raitiotien osalta mahdollisen runkomelun ja tärinän torjuntatarve on otettava huomioon raitiotien suunnittelussa ja rakentamisessa.

Ollinraitiotielle suunniteltua raitiolinjaa ei toteuteta Kruunusillat hankkeen ensimmäisessä vaiheessa.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Mahdollisista maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen tai lähialueen asukkaiden asumisoloihin. Uusi asuinrakennus sijoittuu yhdyskuntateknisen huollon ja julkisen liikenteen piiriin sekä erinomaisten palvelujen ja virkistysalueiden lähelle. Täydennysrakentaminen hyvien julkisten liikenneyhteyksien varten ja monipuolisten palvelujen lähelle on tarkoituksenmukaista maankäyttöä. Rakennuksen sijoittelulla ja rakentamista koskevilla määräyksillä luodaan edellytykset hyvälle asuinolosuhteille. Rakentaminen sovitetaan nykyiseen rakenteeseen ja se muodostaa uuden ajallisen kerrostuman Laajasalon Yliskylässä. Muutosalueen läheisyydessä säilyy edelleen yhtenäisiä puistoalueita.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaava muuttaa osaltaan nykyisen esikaupunkiympäristön rakennetummaksi kaupunkiympäristöksi. Kaavaratkaisussa esitetty uudisrakennus sallitaan rakennettavan Ollinraitin puolelle tonttia. Täydennysrakentamisen myötä tontin piha jää suojaan tulevalta pikaraitiotieliikenteeltä. Autopaikoitus viedään pihakannen alle ja kannelle on määrätty kasvillisuutta.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kokonaisuudessaan kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen. Tontille ajo ja huoltoliikenne ovat edelleen hyvin järjestettävissä Yliskyläntien suunnasta. Tontille osoitettu toinen jalankulkurasite säilyy ja toinen poistuu. Tontilta poistuva jalankulkurasite on alun perin palvellut yhteyttä entiselle ostoskeskukselle. Tältä osin maankäyttö on muuttunut ja yhteydellä ei ole enää suurta tarvetta. Toinen rasite palvelee jatkossakin lähialueen jalankulkuyhteyksiä pilkkoen kortteleita kiertäviä reittejä lyhyemmäksi.

Kaava luo edellytykset yhdyskuntateknisen huollon palveluiden toteuttamiselle tontille.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaupunkikuvaan kaavaratkaisu vaikuttaa siten, että kaavassa sallittava täydennysrakentaminen muuttaa korttelirakennetta ja nykyisten rakennusten välisiä tiloja. Asemakaavassa mahdollistettu täydennysrakentaminen sovitetaan olemassa oleviin ja viereisen kaava-alueen mahdollistamiin täydennysrakennettaviin rakennuksiin sopeutuen.

Rakentaminen sovitetaan nykyiseen rakenteeseen ja se muodostaa uuden ajallisen kerrostuman Laajasalon Yliskylässä.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Asuintontin pihan istuttamisesta on annettu kaavamääräyksiä.

Kaavan myötä rakentuu uusia asuntoja hyvän joukkoliikenneyhteyden varteen.

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

Kaavassa osoitettu uudisrakennus mahdollistaa lisää asumista ja ensimmäisiin kerroksiin sallitut liike- ja toimitilat yritystoiminnan ja palveluiden kehittämistä alueella. Asemakaavamuutos ei tuo muutoksia naapuritonttien elin- ja asuinolosuhteisiin.

Asemakaava luo edellytykset palo- ja pelastusturvallisuuden huomioivien määräysten mukaiselle jatkosuunnittelulle ja toteutukselle. Kaavaratkaisun meluntorjuntaa koskevat määräykset luovat edellytykset terveellisen ja viihtyisän asuin ympäristön toteuttamiselle.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Kaavamuutos luo asumisen lisäksi edellytyksiä myös uusille yrityksille tontilla. Olevien rakennusten ja uudisrakennuksen ensimmäisen kerrokseen sallitaan liike- tai toimitilaa. Uudet asukkaat tuovat kysyntää alueen nykyisille palveluille parantaen näin myös alueen yritysten toimintaedellytyksiä.

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

- vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä suurilla kaupunki-seuduilla

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on liike- ja palvelukeskusta-alueetta C1, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava pääsääntöisesti liiketilaksi. Osa alueesta on asuntovaltaista aluetta A2, jossa korttelitehokkuus on pääasiassa 1,0-2,0. Alueen keskeisten katujen varsilla tulee mahdollistaa liike- ja muuta toimitilaa. Aluetta sivuaa pikaraitiotieyhteys. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 10074 (vahvistettu 28.5.1993). Kaavan mukaan tontti on asuinkerrostalojen kortteli-alueetta. Tontille on osoitettu kaksi rakennusala kolmikerroksisille rakennuksille, joiden kellarikerrokseen saa osoittaa 2/3 suurimman kerroksen alasta kerrosalaan laskettavaa tilaa kerrosluvun estämättä. Tontille on osoitettu 4 200 k-m² rakennusoikeutta. Autopaikat on osoitettu pihalle. Tontille on lisäksi osoitettu kaksi yleiselle jalankululle varattua alueen osaa.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Tontti on yksityisomistuksessa.

Muut lähtökohdat

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

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2021 tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

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

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 24.5.–11.6.2021 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Esittely- ja keskustelutilaisuus järjestettiin verkossa Uutta Itä- ja Kaakkois-Helsinkiä –tilaisuudessa 26.5.2021. Hanke esiteltiin verkossa järjestetyssä Uutta Kaakkois-Helsinkiä –tilaisuudessa 22.9.2021 perusteellisemmin useamman kuvan kera.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui alueella sijaitsevaan yleiseen jätevesiviemäriin sekä mahdollisten johtosiirtojen tarpeeseen ja kustannuksiin kaavoituksen yhteydessä sekä vesihuollon riittävien tilavarausten huomioimiseen. Kannanotossa esitetty asia on otettu huomioon kaavatyössä siten, että yleistä viemäriä varten on asemakaavaan merkitty johtokuja.

Vastine kannanottoon on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat täydennysrakentamisen määrään, kansi-

pihasuunnitelmaan, hankkeen asuntojakaumaan, tontin jalankul-
kurasitteeseen, Yliskylän alueen kaavoitukseen yleensä sekä lin-
tujen turvallisiin elinolosuhteisiin. Mielenpitoet on otettu huomioon
kaavoitustyössä siten, että tontille on osoitettu edelleen rasite ja-
lankulkuyhteydelle ja kansipihan istutuksista on laadittu erillinen
kaavamääräys. Uudisrakennuksen vesikatkon ylin korkeusasema
on määrätty.

Kirjallisia mielenpiteitä saapui 4 kpl.

Vastineet mielenpiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 3.3.–1.4.2022

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 3 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat uudisrakennuk-
sen korkeuteen ja sijoittumiseen tontilla, kansipihan kasvualustan
syvyyteen, hankkeen yhdyskuntataloudellisiin vaikutuksiin, täy-
dennysrakentamisen perusteluihin sekä lintujen elinolosuhteisiin
alueella.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisen lausunto sen ollessa jul-
kisesti nähtävillä. Lausunnossa esitetty huomautus kohdistui joh-
tokujaa koskeviin kaavamääräyksiin.

Lausunto saatiin seuraavalta taholta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helen Sähköverkko Oy.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuk-
sesta saaduista muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista
sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoit-
teet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin tehdyt muutokset:

Muistutusten johdosta:

- Kaavamääräystä on tarkennettu pihakannen rakentamista koskevan määräyksen osalta: "Kasvualustan on oltava vähintään 300 mm."

Helsingin seudun ympäristöpalvelun (HSY) lausunnon johdosta:

- asemakaavan Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa -merkintää on täydennetty lauseella: " Johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai syväjuurisia pensaita."
- asemakaavan Puin ja pensain istutettava alueen osa –merkintää on täydennetty lauseella: " Johtokuja-alueelle ei saa istuttaa puita tai syväjuurisia pensaita."

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- Kaavakartan rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on tarkennettu korkoon + 28.9
- Kaavamerkinnöistä on poistettu Pihat ja ulkoalueet-otsikon alta lause: "Pihalle ei saa sijoittaa autopaikkoja.". Määräykset: "Asukkaiden pysäköintipaikat tulee sijoittaa tontilla maanalaiseen pysäköintiin. Liikkumisesteisten ja yhteiskäyttöauton pysäköintipaikat saa sijaita pihalla." ohjaa asiaa riittävästi.

Kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselistusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
- kirjoitusvirhe on korjattu kaavakartasta ja kaavaselistuksesta.

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

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 14.6.2022 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12753 hyväksymistä.

Helsingissä 14.6.2022

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	28.01.2022
Kaavan nimi	Yliskyläntie 2		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	0912753
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4163	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,4163

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	0,4163	100,0	6655	1,60	0,0000	2455
A yhteensä	0,4163	100,0	6655	1,60	0,0000	2455
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0917	22,0	917	0,0917	917

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4163	100,0	6655	1,60	0,0000	2455
A yhteensä	0,4163	100,0	6655	1,60	0,0000	2455
AK	0,4163	100,0	6655	1,60	0,0000	2455
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0917	22,0	917	0,0917	917
ma	0,0917	100,0	917	0,0917	917

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Yliskyläntie 2 asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoituspalvelu
Päivätty 6.5.2021

Diaarinumero HEL 2021-001008
Hankenumero 4388_13
Oas 1537-00/21

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



Kuva 1. Karttakuva suunnittelualueesta.

Tiivistelmä

Yliskyläntie 2 tontille suunnitellaan täydennysrakentamista ja maanalaista pysäköintiä tulevan pikaraitiotien varteen.

Hankkeen lähtökohdista keskustellaan Uutta Itä- ja Kaakkois-Helsinkiä asukastilaisuudessa verkossa 26. toukokuuta 2021 klo 17.00–20.00.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee tonttia, joka sijaitsee Laajasalon Yliskylässä suunnitellun pikaraitiotien varrella. Kaavaratkaisu mahdollistaa, että tontille voidaan rakentaa kuusi-kerroksinen asuinkerrostalo ja maanalainen pysäköintilaitos. Tontille osoitettu jalankulkurasite säilyy.

Osallistuminen ja aineistot

Hanketta esitellään keskiviikkona 26.5.2021 klo 17.00–20.00 osana alueellista Uutta Itä- ja Kaakkois-Helsinkiä -verkkotilaisuutta. Illan ohjelma, liittymislinkki ja muut ohjeet löytyvät verkosta osoitteesta hel.fi/asukastilaisuudet > Uutta Itä-Helsinkiä 26.5. Siinä on mahdollisuus vaikuttaa illan sisältöön etukäteen kyselyssä, joka löytyy osoitteesta kerrokantasi.hel.fi lähempänä tilaisuutta.

Osallistumiskokemus on parempi, mikäli sinulla on mahdollisuus käyttää laitetta, jossa on iso näyttö, esimerkiksi tietokonetta. Osallistuminen onnistuu myös mobiililaitteella kuten tabletilla tai älypuhelimella. Osallistuaksesi sinun ei tarvitse ladata uusia sovelluksia, sillä tilaisuuteen osallistutaan verkkoselaimen välityksellä. Tilaisuudessa on mahdollisuus kysyä ja kommentoida chatissä. Illasta tulee tallenne verkkoon jälkikäteen katsottavaksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (viitesuunnitelma) on esillä 24.5.–11.6.2021:

- verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat>.

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa <https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot>. Asiakaspalvelun käyntiosoite on Työpajankatu 8, tarkistathan poikkeustilanteen aikana asiakaspalvelupisteen aukiolon. Myös suunnittelijaan voi olla yhteydessä.

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

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 11.6.2021**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelinnumero: 09 310 13700, verkko-osoite: <https://www.hel.fi/helsinki/fi/kaupunki-ja-hallinto/hallinto/kirjaamo>) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

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

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

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - Laajasalo-Degerö Seura ry
 - Laajasalon Pienkiinteistöyhdistys ry
 - Laajasalotoimikunta
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Helsingin vanhusneuvosto

Vaikutusten arviointi

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

Suunnittelun taustatietoa

Tontti on yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen tontinomistajan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1993) alue on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontin rakennusoikeus on 4 200 k-m² ja rakennusten suurin sallittu kerrosluku on 2/3 III. Rakennukseen saa rakentaa 2/3 suurimman kerroksen alasta kolmen kerroksen alapuolella kerrosalaan laskettavaa tilaa kerrosluvun estämättä. Rakennusten pohjakerrokseen saa sijoittaa kerrosalaan laskettavia päiväkotitiloja tai liiketiloja. Lisäksi tontille on osoitettu yleiselle jalankululle sekä polkupyöräilylle varattu alueen osa sekä likimääräinen alueen osa, jolla yleinen jalankulku on sallittu.

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on osoitettu liike- ja palvelukeskusta-alueeksi (C1) sekä asuntovaltaiseksi alueeksi (A2). Pal-

velu-, liike- ja toimitilapainotteista keskusta-aluetta kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava pääsääntöisesti liiketilaksi. Alue on kävelypainotteinen. Alue erottuu ympäristöönsä tehokkaampana ja toiminnallisesti monipuolisempana. Liike- ja toimitilan kokonaismäärää ei lähtökohtaisesti tule vähentää. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava keskustalle ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu. Asuntovaltaista aluetta A2 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. Lisäksi alueelle on osoitettu pikaraitiotie, joukkoliikenteen nopea runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa bussiratkaisuna.

Tontilla sijaitsee nykyisin kaksi nelikerroksista asuinkerrostaloa.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Suvi Huttunen, arkkitehti, p. (09) 310 37335, suvi.huttunen@hel.fi

Liikenne

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



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

Helsingissä 6.5.2021

Anu Kuutti
tiimipäällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2021 tontin omistajan hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 24.5.–11.6.2021, esittely- ja keskustelutilaisuus järjestetään verkossa 26.5.2021 klo 17.00–20.00
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Helsingin Uutiset-lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään lautakunnalle arviolta alkuvuodesta 2022
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat
- lautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



Hyväksyminen

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



Sijaintikartta
Laajasalo, Yliskylä

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus / Itäinen yksikkö
Herttoniemi ja itäiset saaret-tiimi



Ilmakuva
Liite selostukseen 12753

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus / Itäinen yksikkö
Herttoniemi ja itäiset saaret-tiimi

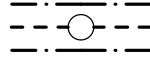
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.



Asuinkerrostalojen korttelialue.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai syväjuurisia pensaita.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

49017

Korttelin numero.

3

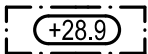
Ohjeellisen tontin numero.

2590

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VI

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



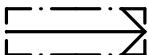
Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.



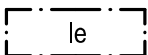
Rakennusala.



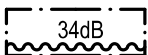
Maanalainen tila.



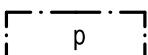
Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.



Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen julkisivun kokonaisääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee asuin- ja majoitustilojen osalta olla vähintään luvun osoittama desibelimäärä.



Pysäköimispaikka.



Istutettava alueen osa.



Puin ja pensain istutettava alueen osa. Johtokuja-alueelle ei saa istuttaa puita tai syväjuurisia pensaita



Säilytettävä puu.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

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

Ensimmäisen kerroksen porrashuoneeseen saa rakentaa enintään 30 k-m²:n porrasaulan asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi edellyttäen, että porrasauala lisää sisäntulon viihtyisyyttä ja valoisuutta.

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

Rakennusten ensimmäisessä kerroksessa saa olla liiketiloja ja julkisia palvelutiloja sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia tiloja.

Uudisrakennuksen ylimpään kerrokseen tulee sijoittaa saunatilat sekä parveke tai kattoterassi asukkaiden käyttöön.

Tekniset tilat tulee integroida rakennukseen eikä niitä saa sijoittaa vesikaton yläpuolelle erillisiin rakennusosiin.

Jätetila tulee suojata pihamuurein yhteneväisesti uudisrakennuksen kanssa.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Uudisrakennuksen maantasokerroksen julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Uudisrakennuksen julkisivut on oltava rapattuina tai slammatuina ja ne tulee rakentaa laadukkaasti. Julkisivuväriytyksen tulee olla vaalea tai valkoinen ja väriytyksen on sovellettava yhteen viereisten rakennusten kanssa. Julkisivupintojen aukotuksen tulee olla tasajakoinen ja yhtenäinen. Uudisrakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön. Uudisrakennus on rakennettava tasakattoisena.

Parvekkeissa tulee olla pinnakaide. Parvekkeita ei saa tukea maasta.

Uuden ajoluiskan katosrakenteet on suunniteltava muotoilultaan ja materiaaleiltaan ympäristöön soveltuvana. Katto on rakennettava viherkattona.

PIHAT JA ULKOALUEET

Tontin pihat on suunniteltava viihtyisiksi oleskelu- ja leikkialueiksi ja jäseneltävä pintamateriaalein, istutuksin, kalustein ja valaistuksen avulla. Uudet piharakennelmat on suunniteltava kaupunkikuvallisesti, muotoilultaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisina ja ympäristöön soveltuvina. Ajoluiska maanalaiseen pysäköintitilaan tulee integroida pihakanteen.

Tontin piha-alueiden, joita ei ole merkitty istutettavaksi alueen osaksi, tulee olla yhtenäiset. Rakennusten ja katualueen väliset tontin osat, joita ei ole merkitty istutettavaksi alueen osaksi tulee rakentaa laadukkaasti ja kadun pintamateriaaleihin sovittaen. Uudet tukimuurit tulee toteuttaa laadukkaasti ja yhtenäisesti rakennuksiin sovittaen. Pihakansilla kasvualustan tulee olla riittävä monipuoliselle kasvilajistolle. Kasvualustan on oltava vähintään 300 mm.

Tontin rakentamisalueen ja kulkureittien ulkopuolelle jäävä kasvillisuus tulee säilyttää.

Pelastusteiden sijoituksessa on huomioitava istutettavien puiden sijainti.

YMPÄRISTÖTEKNIikka

Leikkiin ja oleskeluun tarkoitettu piha-alue sekä uudisrakennuksen oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melulta siten, että sillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

Maanalaisten pysäköintitilojen ilmanvaihtojärjestelyt tulee suunnitella ja järjestää siten, ettei niistä aiheudu ilmanlaatu- tai meluhaittaa asunnoilla, ulko-oleskelutiloille tai ympäristölle. Raitis ilma tulee ottaa riittävän etäältä päästölähteistä.

RAKENNETTAVUUS

Tontilla sekä tontin reunoilla yleisiä alueita vasten olevien rakenteiden yhteensovittamisesta, rakentamisesta ja ylläpidosta tulee sopia kirjallisesti ennen rakennusluvan myöntämistä.

Olemassa olevien maanalaisten tilojen ja rakenteiden läheisyydessä olevilla alueilla rakennettaessa tai louhittaessa on otettava huomioon maanalaisten tilojen sijainti ja rakenteiden suojaetäisyydet siten, ettei aiheuteta haittaa maanalaisille tiloille tai rakenteille.

ILMASTONMUUTOS HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Hulevesiä tulee viivyttaa tontilla ja johtaa maanvaraiselle pihan osalle. Lämpisemättömiä pintamateriaaleja tulee välttää.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Asukkaiden pysäköintipaikat tulee sijoittaa tontilla maanalaiseen pysäköintiin. Liikkumisesteisten ja yhteiskäyttöautojen pysäköintipaikat saa sijaita pihalla.

Tontin autopaikkamääräykset:

- Asunnot, vähintään 1 ap / 130 k-m²
- Toimistot ja liiketilat, enintään 1 ap / 60 k-m²
- Vieraspaikat, vähintään 1 ap / 1 000 k-m²

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%.

Jos toteutetaan vähintään 50 auton pysäköintipaikat keskitetysti siten, että niitä ei nimetä kenellekään, voidaan laskentaohjeen antamasta autojen pysäköintipaikka määrästä vähentää 10 %.

Jos kerrostalo-yhtiö osoittaa pysyvästi vaadittua suuremman ja laadukkaamman pyöräpysäköintiratkaisun, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 1 ap kymmentä pyöräpysäköinnin lisäpaikkaa kohden kuitenkin enintään 5 %. Lisäpaikkojen tulee sijaita pihatasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa.

Kaupungin vuokra-asunnoissa tai ARA-vuokra-asunnoissa autopaikkamäärä on 20 % pienempi kuin vastaavissa omistusasunnoissa. Tuetun vuokra-asuntotuotannon (kaupungin ja ARA-vuokra-asunnot) osalta kannustimilla tehtävien vähennysten yhteenlaskettu kokonaismäärä on enintään 40 %.

Muun kuin tuetun vuokra-asuntotuotannon osalta kannustimilla tehtävien vähennysten yhteenlaskettu kokonaismäärä on enintään 25 %.

Vieraspaikat saa sijoittaa katualueelle.

Tontin polkupyöräpaikkojen määräykset:

- Asuinkerrostalot: vähintään 1 pp / 30 k-m². Näistä vähintään 75 % on sijoitettava helposti saavutettavissa oleviin sisätiloihin.
- Toimistot ja liiketilat: vähintään 1 pp / 50 k-m²
- Asuntojen vieraspysäköintiä varten 1 pp / 1 000 k-m², jotka sijoitetaan sisäänkäyntien läheisyyteen.

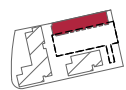
Asukkaiden polkupyörä- ja vieraspysäköintipaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Toimistoissa ja liiketiloissa työntekijöiden pyöräpaikoista vähintään 50 % tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa.

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueella laadittava erillinen tonttijako.



Havainnekuva

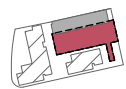


uusi asuinrakennus



Yleinen jalankulku

Helsingin kaupunki



kannenalainen pysäköinti



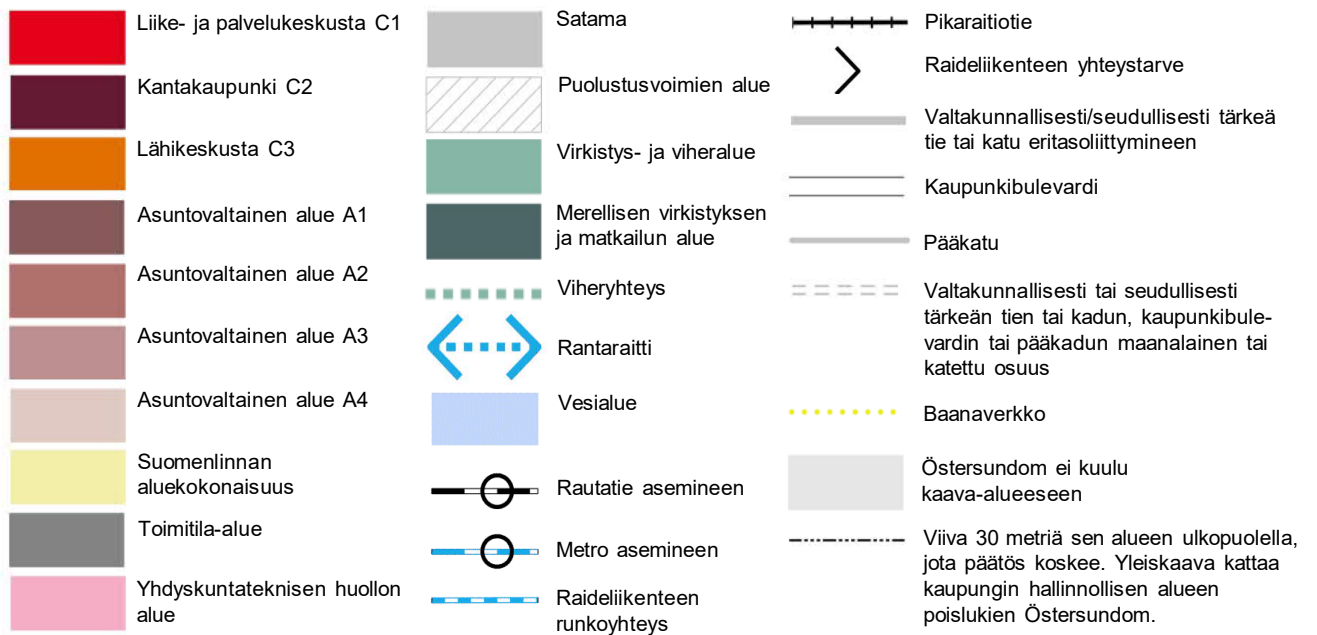
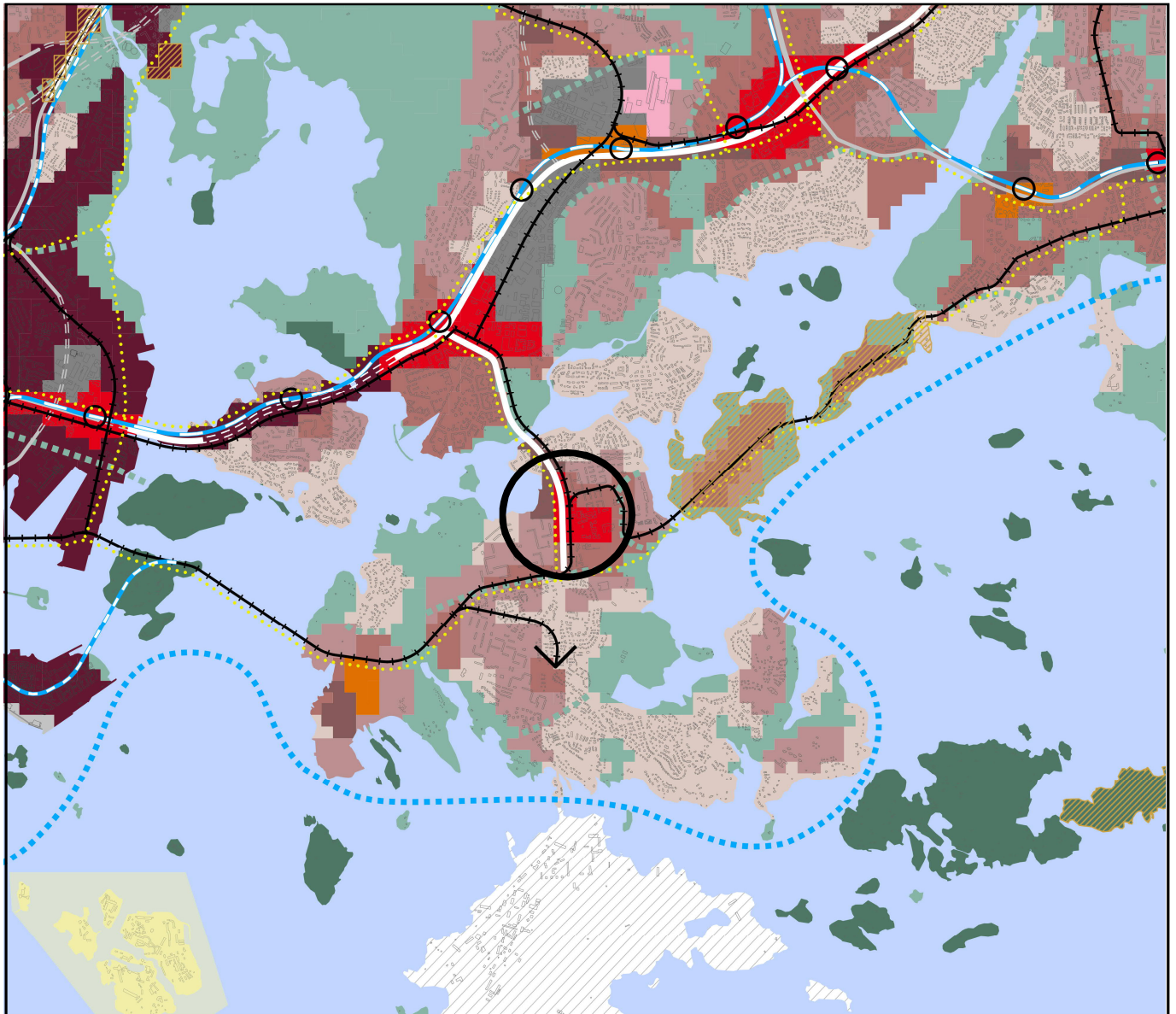
Leikkipaikka

Asemakaavoitus

Yliskyläntie 2

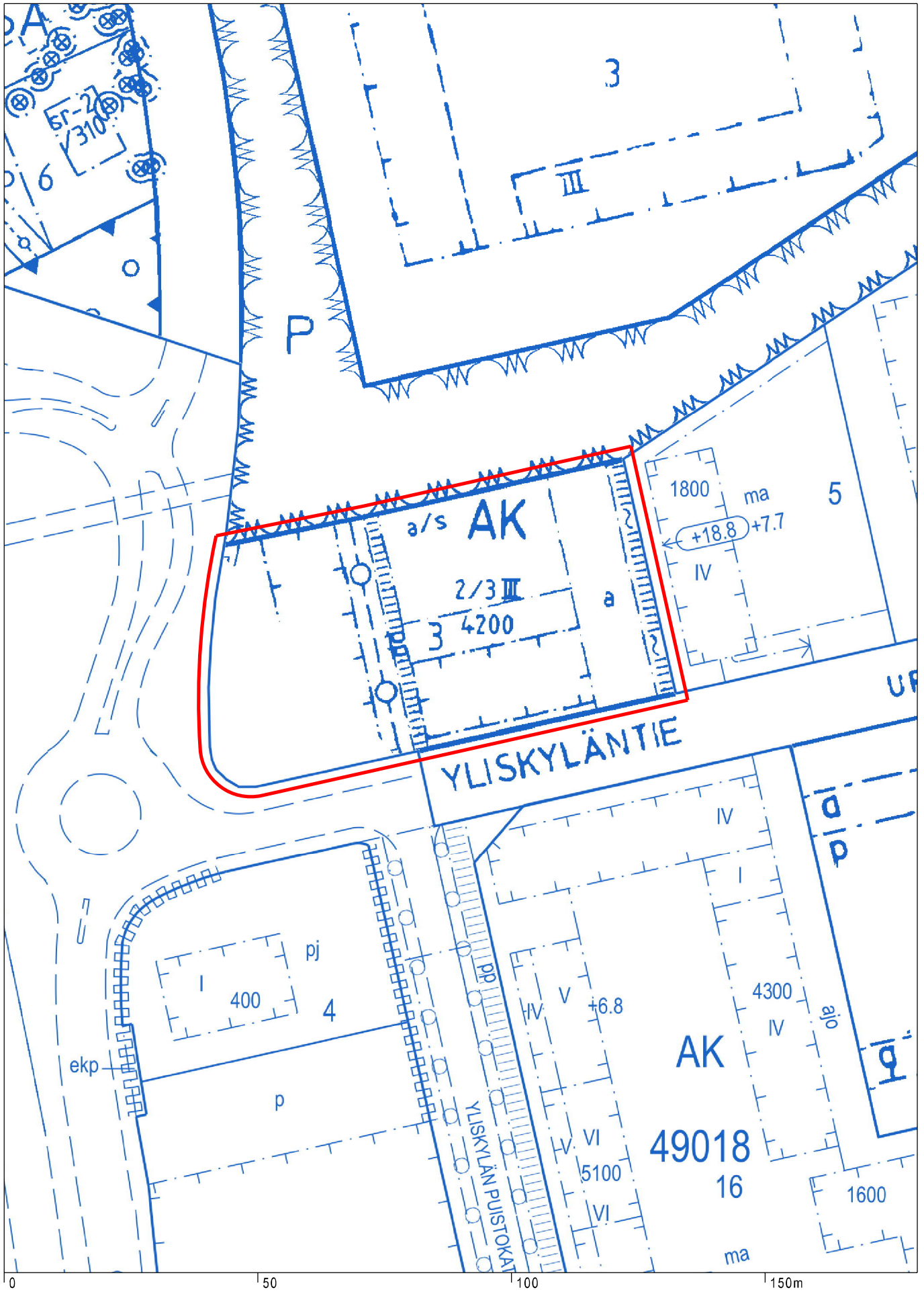
Itäinen yksikkö

Herttoniemi ja itäiset saaret-tiimi



Ote Helsingin yleiskaavasta 2016
Laajasalo, Yliskylä

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen yksikkö
Herttoniemi ja itäiset saaret-tiimi



Ote ajantasa-asemakaavasta
Liite selostukseen 12753

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus / Itäinen yksikkö
Herttoniemi ja itäiset saaret-tiimi



VIITESUUNNITELMA 14.01.2022

YLISKYLÄNTIE 2

HUONEISTOJAKAUMA, UUDISRAKENNUS:

	kpl	m2
1h+kt 29-31 m2	29	888,5
2h+kt 46,5-49 m2	7	338,0
3h+kt 55-60,5 m2	11	638,0
4-5h+kt 91 m2	1	91,0

	48	1955,5

PERHEASUNTOJAKAUMA UUDISRAKENNUKSESSA:

	kpl	m2	%
1-2h	36	1226,5	63%
3-5h	12	729	37%

OLEVAT RAKENNUKSET 1 JA 2:

	kpl	m2	%
1-2h	32	1367	42%
3-4h	24	1888	58%

	56	3255	

KOKONAISUUS, RAKENNUKSET 1, 2 JA 3

	kpl	m2	%
1-2h	68	2593,5	50%
3-5h	36	2617	50%

	104	5210,5	

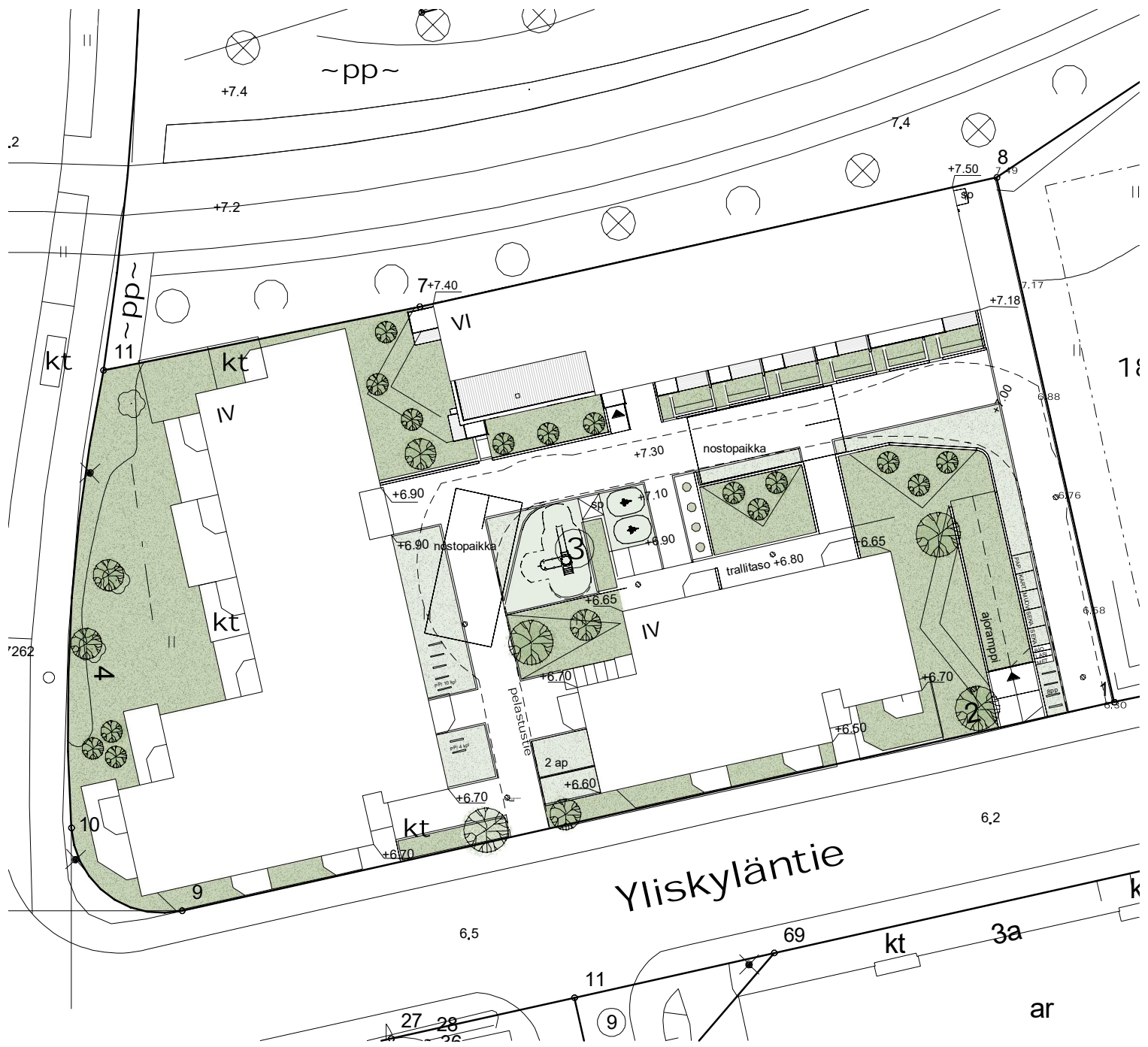
Uudisrakennuksen asuntokerrosala ilman kaavamääräysten ja MRL:n mukaisia sallittuja ylityksiä 2585 kem²
vanhojen rakennusten asuntokerrosala nykyisen kaavan sallimalla yhteistilavähennyksellä 4057 kem² (2 talossa 2
nykyistä asuntoa muutettu yhteistiloiksi (kerhotila, pesula, uvv-varasto) .

Asuntokerrosala tontilla yhteensä 6642 kem²

Autopaikkoja hallissa 41 paikkaa ja pihalla 2 paikkaa (yhteiskäyttöauton paikka ja le-paikka tai tavallinen paikka),
yhteensä 43 paikkaa.

Asemakaavan mukainen tarve $6642/130=51$ ap, josta tehty seuraavat vähennykset:

- yhteiskäyttöauto -5 ap
- ylimääräisiä pyöräpaikkoja ulkoiluvälinevarastoissa 30 kpl -3 ap.



0 5 10 20 m

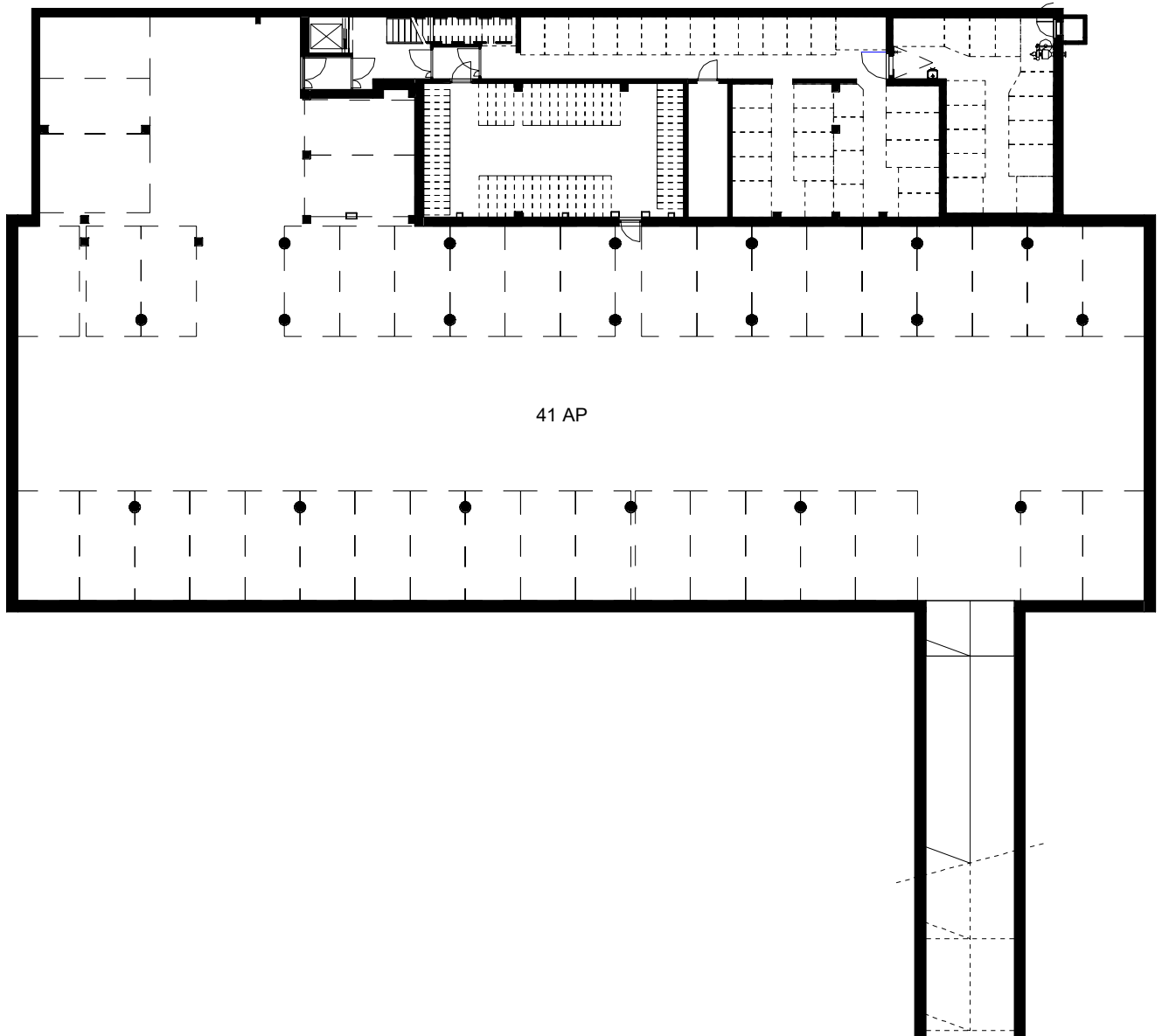
ASEMPIIRUSTUS

1 : 500

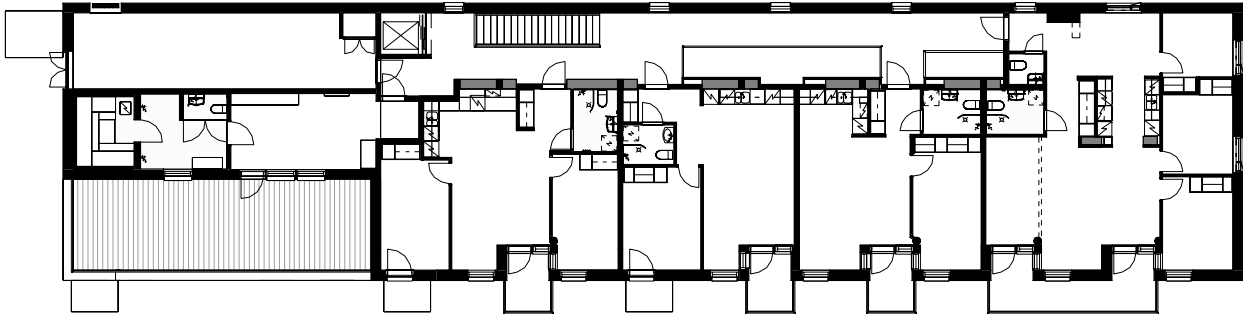
362 YLISKYLÄNTIE 2

KIRSTI SIVÉN & ASKO TAKALA ARKKITEHDIT OY

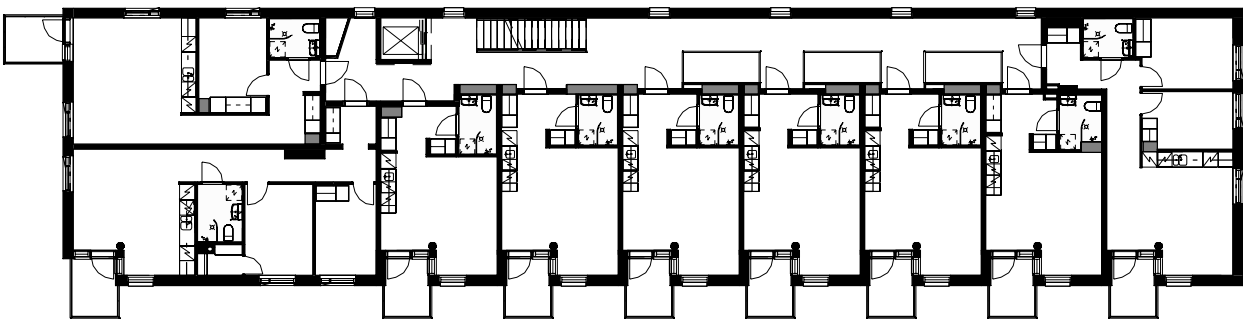
14.01.2022



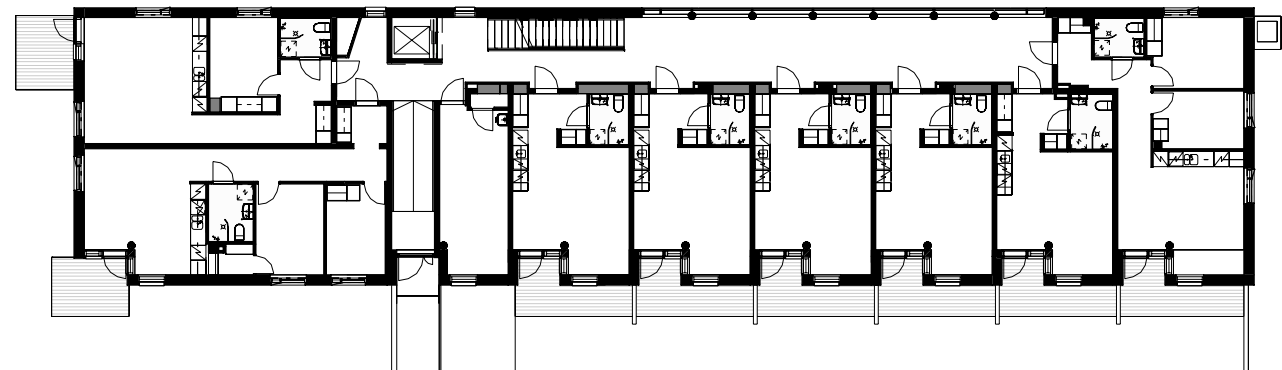
41 AP



6.krs



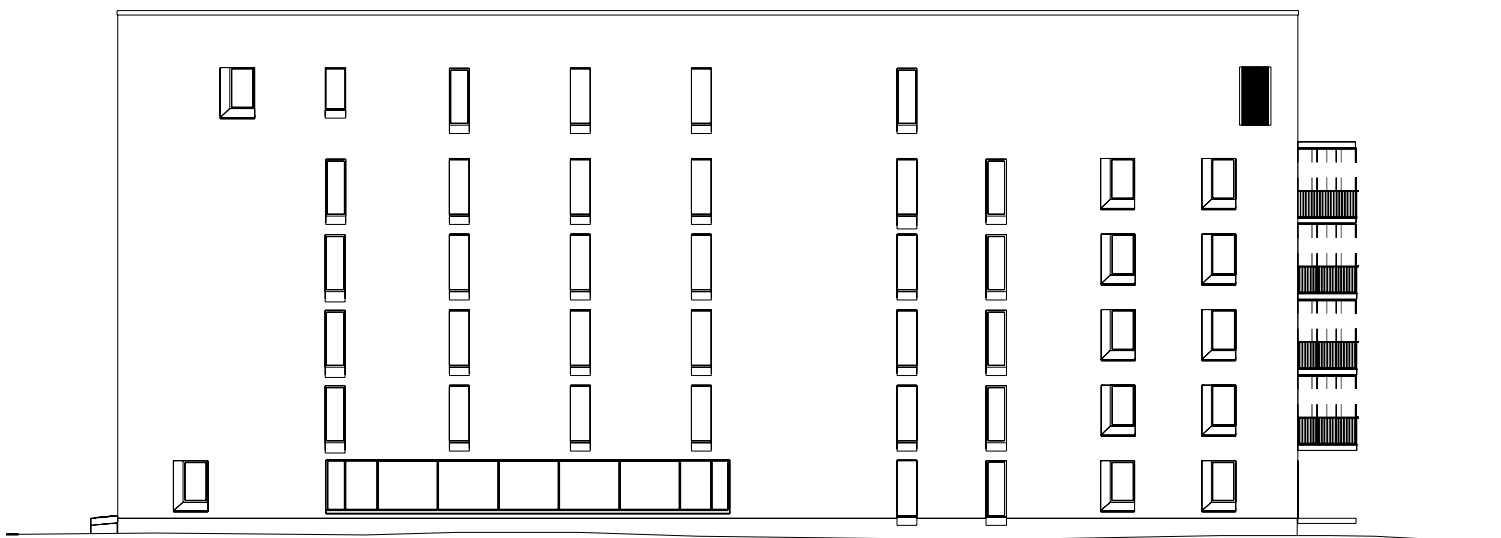
2-5.krs



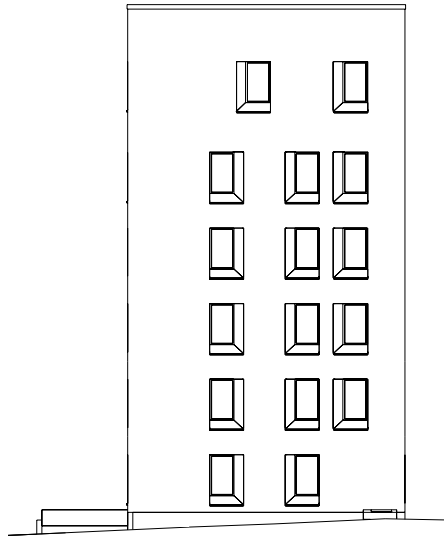
1.krs



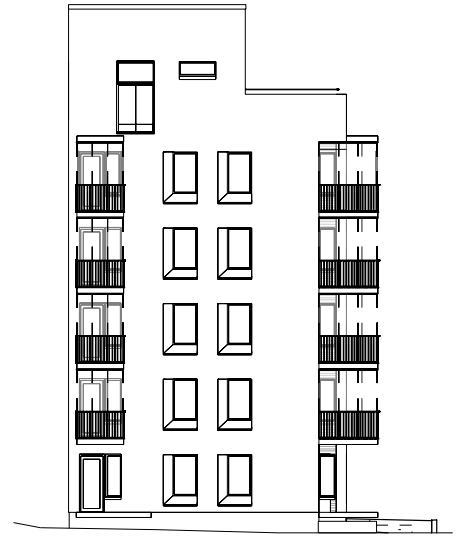
JULKISIVU ETELÄÄN



JULKISIVU POHJOISEEN



JULKISIVU ITÄÄN



JULKISIVU LÄNTEEN



LEIKKAUS

