

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO XXXXX
PÄIVÄTTY x.x.20xx

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
32. kaupunginosan (Konala)
korttelia 32025, tonttia 32026/1, korttelia 32032 sekä katu- ja puistoal-
eita

Kaavan nimi: Konala, Aittatie 13, 14 ja 16
Hankennumero: 1565_2
HEL 2011-003984

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 13.5.2013
Kaupunkisuunnittelulautakunta: x.x.20xx
Nähtävilläolo (MRL 65 §):
Kaupunkisuunnittelulautakunta /-virasto: muutettu xx.xx.20xx
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Aittalehdon puiston ja Konalantien välissä. Suunnittelu-
alue rajautuu lännessä Käärtipolun päähän, pohjoisessa Konalan ala-
asteen tonttiin ja Luhtipuistoon, idässä Konalantiehen.

<< Sijaintikartta >>

LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Sijaintikartta
Seurantalomake
Ilmakuva
Asemakaavan muutoksen pienennös
Havainnekuva
Ote maakuntakaavasta
Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
Ote Yleiskaava 2002:sta
Ote ajantasa-asemakaavasta
Maanomistuskartta
Vesihuolto
Konalantien liikennemelutarkastelu
Luonnos Aittatien kääntöpaikan liikennejärjestelyistä
Luonnos Aittatien korotetusta suojatiestä
Luonnos Käärtipolun korotetusta suojatiestä
Pelastustiekaavio
Aittalehdon metsikkökuvaus
Kuvaliite suojelukohteista

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Konalan täydennysrakennusmahdollisuuksien selvitys (Ksv, 2010)

Asunto Oy Konalanrinne 1–2 ja Asunto Oy Konalanrinne 3, Täydennysrakentamisen viitesuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Hannula & Salonen Ky, 2011)

Konalan länsireuna: Aluekarttoitus ja korjaustapaohjeet, 1960-luvun kerrostalokorttelit (Ksv, 2014)

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Kaupunkisuunnitteluvirasto:

arkkitehti Mikael Ström
liikenneinsinööri Pirjo Koivunen
diplomi-insinööri Lauri Sipilä (teknistaloudellinen suunnittelu)
insinööri Taina Mattila (melutarkastelu)
suunnitteluavustaja Sinikka Ekroos
vuorovaikutussuunnittelija Tiina Antila-Lehtonen
arkkitehti Riitta Salastie (rakennussuojelu)

Kiinteistövirasto: apulaisosastopäällikkö Esko Patrikainen
Rakennusvalvontavirasto: arkkitehdit Päivi Hellman ja Helena Koski, maisema-arkkitehti Pia-Liisa Orrenmaa
Rakennusvirasto: aluesuunnittelija Jere Saarikko
Ympäristökeskus: ympäristötarkastaja Eeva Pitkänen

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos mahdollistaa neljän uuden nelikerroksisen asuinkerrostalon, yhteensä 4 800 k-m², rakentamisen osin nykyisille korttelialueille, osin nykyiselle puistoalueelle. Korttelit 32025 ja 32032 laajenevat eteläreunastaan vähäisesti puistoalueelle. Korttelia 32026 laajennetaan Käärtipolun käänstöpaikan suuntaan.

Olemassa olevat asuinkerrostalot suojellaan ja niiden tonteilta vähennetään voimassa olevan kaavan mukaista toteutumaton kerrosalaa 320 k-m². Uudisrakentamista ja piha- ja pysäköintijärjestelyjä ohjataan kaavamääräyksin siten, että alueen yhtenäisyys säilyy. Aittatien käänstöpaikan muotoa muutetaan.

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Korttelialueiden kaavoitustyö on käynnistetty tontinomistajien hakemuksesta. Puistoalueiden kaavoitustyö on käynnistynyt kaupungin aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin 27 kirjallista mielipidettä. Lisäksi mielipiteitä on esitetty suullisesti yleisötilaisuudessa ja sähköpostitse kaavan valmistelijalle.

Asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, kaupungintalolla, esittelytila Laiturilla ja Pitäjänmäen kirjastossa.

Asemakaavan muutoksen toteutus

Korttelien 32025 ja 32032 osalta toteutus tapahtuu yksityisten maanomistajien aloitteesta.

Suunnittelualueen länsiosassa toteutus tapahtuu kaupungin aloitteesta. Käärtipolun päähän muodostuu uusi asuinkerrostalontontti jonka pääosa sijaitsee nykyisellä puistoalueella. Tällöin kaupungille syntyy oikeus lunastaa osa nykyisestä tontista 32026/1 liitettäväksi uuteen tonttiin.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskee kaksi erityistavoitetta: Alueiden käytön suunnittelulla on huolehdittava, että asunto- ja työpaikkarakentamiseen on tarjolla riittävästi tonttimaata. Taajamia kehitettäessä huolehdittava siitä, että viheralueista muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia.

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta.

Maakuntavaltuuston 20.3.2013 hyväksymässä Uudenmaan 2. vaihe-maakuntakaavassa suunnittelualue on tiivistettävää aluetta.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on kerrostalovaltaista asumisen tai toimitilan aluetta. Alue on merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi. Aluetta tulee yleiskaavan mukaan kehittää siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro 5151 (vahvistettu 6.11.1962). Se on alueen ensimmäinen asemakaava ja alue on pääosin toteutunut sen mukaan.

Suunnittelualue on asemakaavassa asuntokerrostalojen korttelialuetta (AK), puisto- (P) ja katualuetta. Pieni alue Aittatien kääntöpaikan lounaispuolella on muuntaja-alue (VM).

Asemakaava osoittaa seitsemän rakennusala III-IV-kerroksisille asuinkerrostaloille. Näistä kolmeen liittyy yksikerroksisten siipirakennusten rakennusala. Kerrosala on ilmoitettu tonttikohtaisesti: Tonteilla 32025/1 ja 32026/1 se on kullakin 2 080 k-m². Tontin 32032/1 kerrosala

on 3 160 k-m². Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä eikä autojen paikoitukseen, on istutettava. Tonteilla 32025/1 ja 32032/1 kaava osoittaa viemärijohdon linjauksen. Tonteilta ei saa järjestää liittymää Konalantielle.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty osin Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin, osin valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkisuunnitteluvirasto teetti vuonna 2010 Konalan täydennysrakentamismahdollisuuksien selvityksen. Selvityksessä esitettiin mahdollisia täydennysrakentamisen paikkoja laajalla alueella ja sen avulla halettiin kannustaa asunto-osakeyhtiöitä tonttinsa lisärakentamisen tutkimiseen. Ksv esitteli selvitystä alueen taloyhtiöiden edustajille. Selvityksen mukaan Aittatien pohjoispään alueelle voisi tutkia neljän uuden asuinkerrostalon sijoittamista. Aittatien kaava on ensimmäinen selvityksen pohjalta käynnistynyt kaavamuutoshanke.

Aittatien kaavamuutosalueen nykyiset tontinomistajat (Asunto Oy Konalanrinne 1–2 ja Asunto Oy Konalanrinne 3) ovat yhdessä teettäneet täydennysrakentamisen viitesuunnitelman (Arkkitehtitoimisto Hannula & Salonen Ky, 2011). Viitesuunnitelmassa tarkasteltiin uudisrakennusten hahmoa, ajoyhteyksiä, pysäköintiä ja alueen nykyistä kasvillisuutta. Esitetty uudisrakentamisen laajuus oli neljä asuinkerrostaloa, joista jokaisen kerrosala oli 1 200 k-m². Kaupunkisuunnitteluvirasto oli mukana ohjaamassa viitesuunnitelman laatimista varsinkin siltä osin, kun korttelialueita on esitetty laajennettavaksi puistoalueelle.

Rakennusvalvontaviraston lähiöarkkitehdin ja maisema-arkkitehdin laatima julkaisu "Konalan länsireuna: Aluekartoitus ja korjaustapaohjeet - 1960-luvun kerrostalokorttelit" käsittelee Aittatien pohjoispään, Käärtipolun, Riihipellontien ja Riihipellonkujan kortteleita, eli kaavamuutosaluetta ja sen pohjoispuolisia kortteleita. Rakennuslautakunta on hyväksynyt korjaustapaohjeet 18.2.2014. Korjaustapaohje neuvoo rakennusten ja pihaympäristöjen kunnossapidossa ja korjaamisessa siten, että alueen yhtenäisyyteen ja alkuperäisyyteen liittyvät arvot säilyvät.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 30.12.2013.

Maanomistus

Suunnittelualan nykyiset tontit ovat yksityisomistuksessa. Kaupunki omistaa katu-, puisto- ja muuntaja-alueet.

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Luoteis-Helsingissä, Konalan kerrostaloalueella. Nykyiset kolme kerrostalotonttia ympäröivät Aittatien pohjoispäätä. Aluetta reunustavat pohjoisessa Luhtipuisto ja Konalan ala-asteen tontti, lännessä Käärtipolun pään kerrostalotontit, lounaassa ja etelässä Aittalehdon puisto. Alueen itäpuolella sijaitsee alueen pääkatu Konalantie.

Aittalehdon puisto kytkeytyy laajempiin puistoverkostoihin: Koillisessa Luhtipuiston ja Konalan liikuntapuiston välityksellä on yhteys Mätäjoen varren ulkoilualueisiin. Luoteessa Aittalehto liittyy Hilapellon puistoon, jossa on pallokenttä ja laajat nurmialueet. Aittalehdon puistossa on leikkipaikka ja pieni pelikenttä.

Ympäristön rakennuskanta on vaihtelevan ikäistä. Pohjoisessa ja luoteessa Riihipellontien ja Käärtipolun kerrostalot on rakennettu 1960-luvulla yhtenäiseen tyyliin. Aittalehdon lounaispuolella on laaja jälleenrakennuskauden pientaloalue ja uudempia pien- ja rivitaloja. Tontille 32018/6 (Aittatie 11) on 1990-luvulla rakennettu kolme- ja nelikerroksiset asuinkerrostalot.

Rakennettu ympäristö

Ilmeeltään kirjavassa Konalassa suunnittelualue erottuu poikkeuksellisen yhtenäisenä ja alkuperäisen ilmeensä säilyttäneenä. Arkkitehti Esko Suhosen suunnittelemat seitsemän pienehköä, yksiportaista kerrostaloa ovat valmistuneet kahden eri asunto-osakeyhtiön omistamille tonteille vuosina 1959–60. Rakennusten lomittainen sijoittelu pohjautuu Suhosen vuonna 1957 laatimaan asemakaavaluonnokseen. Nelikerroksisten rakennusten alimmasta kerroksesta noin puolet sisältää asuntoja ja loput aputiloja.

Pihat ja pysäköintialueet ovat sorapintaisia. Kulkureitit ja autopaikat on sijoitettu komeiden mäntyjen lomaan.

Alueen yhtenäisyys ja säilyneisyys on noteerattu voimassa olevassa yleiskaavassa merkitsemällä alue kulttuurihistoriallisesti, rakennustai-teellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi.

Rakennusvalvontavirasto on huomionnut alueen arvot laatimalla Kona-lan länsireunan aluekartoituksen ja korjaustapaohjeet.

Liikenne

Konalantie ja Vanha Hämeenkylläntie ovat Konalan alueen alueellisia kokoojakatuja, joiden kautta kaikki kaava-alueelle tuleva autoliikenne kulkee. Kaava-alueen läheisyydessä liikenne jakautuu Riihipellontien, Aittatien ja Käärtipolun päättyville tonttikaduille. Alueelle on hyvät ja-lankulku- ja pyöräily-yhteydet eri suunnista. Konalantietä pitkin ajavat bussilinjat 39, 39A ja 51. Vuoroväli ruuhka-aikana on 10 minuuttia. Py-säkit sijaitsevat kaava-alueen itäpuolella Konalantien varressa noin 100–400 metrin kävelymatkan etäisyydellä uusista asunnoista.

Konalantien keskimääräinen liikennemäärä kaava-alueen kohdalla on noin 9 000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Vanhan Hämeenkylläntien lii-kennemäärä 2 100 ajoneuvoa vuorokaudessa. Alueen tonttikatujen keskimääräiset liikennemäärät ovat Aittatiellä 500 (pohjoispäässä 150), Käärtipolulla 100–200 (eteläpäässä 100) ja Riihipellontiellä 400–600 ajoneuvoa vuorokaudessa..

Palvelut

Konalan ala-aste sijaitsee suunnittelualueen välittömässä läheisyydes-sä. Muut kunnalliset palvelut löytyvät Konalan ja Pitäjänmäen alueelta, enintään 1,5 kilometrin etäisyydeltä. Alle 500 metrin etäisyydellä sijait-see Konalan liikuntapuisto.

Lähialueella on monipuoliset kaupalliset palvelut: Ajomiehentiellä sijait-sevaan kauppakeskus Ristikoon on matkaa 500 metriä.

Luonnonympäristö

Suunnittelualueen ylin maastonkohta sijaitsee Aittatien käänntöpaikalla, josta rinne laskee lounaaseen ja kaakkoon päin noin viisi metriä alem-pan tasoon. Ylemmillä maaston kohdilla ja pihapiireissä vallitsevina puina ovat komeat täysikasvuiset männyt. Alempana maastossa ja puistoalueilla on myös runsaasti kuusia ja lehtipuita.

Hoidetuilla piha-alueilla ja Aittalehdon leikkipaikan ympäristössä maan-pinta on nurmikkoja tai kivituhkaa. Puusto on tiiviimpää tonttien reunoil-

la. Tiheintä puusto on korttelin 32032 eteläpuolisella puistoalueella ja Käärtipolun pään itäpuolisella puistoalueella.

Kaupungin luontotietojärjestelmään ei ole kirjattu suunnittelualueelta arvokkaita luontokohteita, jotka kaavoituksessa tulisi erityisesti huomioida.

Puistoalueen osat korttelien 32025 ja 32032 eteläpuolella, joille korttelialuetta ehdotetaan laajennettavaksi, ovat nykytilanteessa lehtipuuvaltaisia.

Käärtipolun pään itäpuolella sijaitseva metsäinen puistoalueen osa, joka esitetään muutettavaksi korttelialueeksi on inventoitu Helsingin ympäristökeskuksen toimesta kesällä 2012 ja 2013 (metsikkökuvauksella on kaavaselostuksen liitteenä). Puusto on rehevää. Kasvillisuus on valtaosin tavanomaista lehtokasvillisuutta. Puistopolun itäpuolella on muutama ympäröivää maanpintaa alempana sijaitseva painanne. Ajoittain painanteisiin kertyy vettä, ilmeisesti pintavetenä ylempänä sijaitsevilta puisto- ja tonttialueilta. Painanteiden kasvillisuus on ajoittaisen kosteuden vuoksi melko niukkaa. Alueen linnustohavainnot ovat tavanomaisia.

Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualue on yhdyskuntateknisen huollon verkostojen piirissä ja liitettävissä nykyisiin verkostoihin.

Nykyisten asuinkerrostalojen vesi- ja viemärijohdot liittyvät kaupungin verkostoihin Konalantiellä. Yksityiset liityntäjohdot kulkevat toisten tonttien kautta. Voimassa olevaan asemakaavaan on merkitty vastaavat johtokujat.

Tonttien hulevedet on nykytilanteessa imeytetty maaperään paikallisesti tai johdettu pintavaluntana tonttien viereisille puistoalueille. Alueen pihat ja pysäköintialueet ovat sorapintaisia.

Aittatien itäpuolella, korttelin 32032 eteläpuolisessa puistossa sijaitsee betonielementtimuuntamo, jota ei ole merkitty alueen nykyiseen asemakaavaan.

Maaperä, kallioperä, pohjavesi sekä niiden pilaantuminen

Suunnittelualueen maaperä on hiekkaa tai moreenia. Alue on rakennettavuudeltaan hyvää. Pohjaveden pinnan tasosta alueella ei ole tietoa.

Ympäristökeskuksen maastokäynnin yhteydessä on havaittu alueen länsiosassa sijaitsevalta puistoalueella kuonaa, jonka on arvioitu mahdollisesti olevan lämmityskattiloista peräisin olevaa tuhkaa.

Ympäristöhäiriöt

Konalantien katuliikenne aiheuttaa melua sekä päästöjä kadun läheisyyteen. Aittatien ja Käärtipolun liikenne on vähäistä, eikä aiheuta ohjearvot ylittävää liikennemelua.

3

TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on täydentää väljästi rakennettua aluetta uusilla, yhtenäiseen ympäristöön sopivilla asuinkerrostaloilla. Konalan vanha kerrostalokanta on pääosin hissitöntä, joten alueella on tarvetta hissillisille asunnoille.

Helsingin kaupunginvaltuuston asettamat asuntotuotantotavoitteet edellyttävät täydennysrakentamista esikaupunkialueilla. On kestävä kehityksen mukaista rakentaa uusia asuntoja hyvien liikenneyhteyksien ja olemassa olevan kunnallistekniikan äärelle. Täydennysrakentamisella edistetään palvelujen pysymistä alueella ja edesautetaan niiden kehittymistä.

Tavoitteena on myös varmistaa olemassa olevan rakennusryhmän ja siihen liittyvän pihaympäristön yhtenäisyyden ja arvokkaiden piirteiden säilyttäminen.

Tavoitteena on, että alueen viheralueverkosto jatkossakin tarjoaa virkistysmahdollisuuksia ja ulkoilyyhteyksiä eri suuntiin.

Tontinomistajien tavoitteena on, että uusille asuinkerrostaloille on lohkottavissa erilliset tontit.

4

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutos mahdollistaa neljän uuden nelikerroksisen asuinkerrostalon, yhteensä 4 800 k-m², rakentamisen osin nykyisille korttelialueille, osin nykyiselle puistoalueelle. Olemassa olevat asuinkerrostalot suojellaan ja niiden tonteilta vähennetään voimassa olevan kaavan mukaista toteutumatonta kerrosalaa 320 k-m².

Alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot liittyvät nykyisen rakennuskannan yhtenäisyyteen, alkuperäisten rakennusmateriaalien säilyneisyyteen sekä pihapiirien luonnonmukaisuuteen ja kauniiseen puustoon. Näitä arvoja vaalitaan suojelemalla nykyiset rakennukset sekä ohjaamalla kaavamääräyksiin uudisrakennusten mittakaavaa ja julkisivumateriaaleja, pihojen toteutusta ja puiden säilyttämistä.

Korttelialueilla käytetään kahta erilaista käyttötarkoituserkintää: Uudisrakentaminen osoitetaan AK-korttelialueille (Asuinkerrostalojen korttelialue) ja nykyiset asuinkerrostalot pihapiireineen sijoittuvat AK/s -korttelialueille (Asuinkerrostalojen korttelialue, joka on kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokas ja jolla ympäristö säilytetään).

Kaavan edellyttämät autopaikat ovat sijoitettavissa maantasoon. Autopaikkojen tarkempaa sijaintia ei ole merkitty kaavaan, vaan se täsmenyy rakennus- ja pihasuunnittelun yhteydessä, huomioiden maastonmuodot ja säilyttämisen arvoiset yksittäispuut.

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 32 669 m², josta AK-korttelialuetta on 8 283 m², AK/s-korttelialuetta 16 158 m², katualuetta 2 066 m² ja puistoa 6 162 m².

Verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan korttelialueet laajenevat 3 540 m²:llä ja katualue 91 m²:llä. Viheralueet pienenevät 3 631 m²:llä.

AK/s-korttelialueiden kerrosala tarkistetaan vastaamaan toteutunutta tilannetta. Voimassa olevan kaavan mukaisesta kerrosalasta (yhteensä 7 320 k-m²) vähennetään se osuus, joka on jäänyt kerrostalojen rakentamisvaiheessa käyttämättä. Tarkistuksen jälkeen AK/s-korttelialueiden yhteenlaskettu kerrosala on 7 000 k-m², mikä vastaa keskimääräistä tonttitehokkuutta $e = 0.43$. Kerrosalan lisäksi saa rakentaa yhteistilat ja autotallit.

AK-korttelialueiden yhteenlaskettu kerrosala on 4 800 k-m², mikä vastaa keskimääräistä tonttitehokkuutta $e = 0.58$. Kerrosalan lisäksi saa rakentaa varasto- ja yhteistiloja sekä autosuojia asukkaiden käyttöön. Alueelle voidaan rakentaa asuntoja noin sadalle uudelle asukkaalle.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Korttelien 32025 ja 32032 eteläosiin muodostettaville AK-korttelialueille on kullekin mahdollista rakentaa yksi uusi nelikerroksinen asuinkerros-

talo. Kummankin asuinrakennuksen yhteyteen on apu- ja yhteistiloja varten mahdollista rakentaa I-kerroksinen siipirakennus, jonka muoto vastaa alueella olemassa olevia autotallisiipiä. Korttelialueita on vähäisesti laajennettu etelään nykyiselle puistoalueelle, mikä on tarpeen muun muassa tonttien pelastustiejärjestelyjen takia.

Korttelia 32026 on laajennettu länteen Käärtipolun kääntöpaikkaan saakka. Ohjeelliselle tontille 32026/8 on mahdollista rakentaa kaksi uutta asuinkerrostaloa, joille kulku tapahtuu Käärtipolun kautta. Kaavassa on osoitettu rakennusala, jolle tulee rakentaa viherkattoinen autotalli tai -katos. Pohjoisemman asuinkerrostalon pohjakerrokseen saa sijoittaa autotalleja. Loput tontin autopaikoista sijoitetaan tontin länsilaitaan.

Kaavamääräyksiin ohjataan uudisrakennusten mittakaavaa, julkisivun porrastumista, parvekeryhmän enimmäiskokoa, julkisivumateriaalia ja kattomuotoa siten, että ne riittävästi sopeutuvat suojeltaviin rakennuksiin. Uudisrakennusten maantasoa ylempänä sijaitsevien kerrosten enimmäisalaa säädellään siten, ettei uudisrakennuksista muodostu suhteettoman syvärunkoisia verrattuna nykyisiin rakennuksiin. Rakennusten ensimmäiseen kerrokseen tulee rakentaa asuntoja, joihin liittyy oma piha tai terassi. Tämä elävöittää pohjakerroksen julkisivua ja muodostaa yhteisen piirteen nykyisissä ja uusissa kerrostaloissa.

Autopaikat tulee AK-korttelialueilla sijoittaa enintään kuuden auton ryhmiin, maaston muotoja ja olemassa olevaa puustoa kunnioittaen. Autopaikat tulee rajata istutuksin.

Sekä AK- että AK/s-korttelialueita koskeva määräys on, että tontin kulutiet, pysäköinti- ja oleskelualueet tulee päällystää vettä läpäisevillä pinnoitteilla. Tämä kunnioittaa olemassa olevien pihapiirien luonnetta ja edistää hulevesien viivyttämistä ja imeyttämistä tonteilla. Kaikkia korttelialueita koskee myös määräys maaston ja pihojen pehmeästä muotoilusta ja aitaamiskiellosta. Betoniset reunakivet ovat pihojen luonteelle vieraita, joten niitä ei tule käyttää. Puustoa tulee hoitaa ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemakuvallinen arvo säilyy. Erityisesti tulee kiinnittää huomiota mäntyjen säilyttämiseen.

Asuntojakaumaa ja asuntoja palvelevien yhteistilojen mitoitusta ohjataan tavanomaisin määräyksiin.

Asuinkerrostalojen korttelialue, joka on kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokas ja jolla ympäristö säilytetään. (AK/s)

Olemassa olevat asuinkerrostalot on merkitty sr-2 -merkinnällä: "Kaupunkikuvallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta arvokas rakennus.

Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät AK/s-korttelialueilla sijaitsevien asuinrakennusten yhtenäisyyttä tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten rakenteiden, rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen." Kerrosalan määrä on tarkistettu vastaamaan tonteilla käytettyä kerrosalaa ja kerroslukua toteutunutta kerrosalaa IV. Kerrosalan lisäksi saa toteuttaa apu- ja yhteistiloja.

Kullekin AK/s-korttelialueelle saa kerrosalan lisäksi rakentaa ryhmän autotalleja "at"-merkitylle rakennusalueelle. Kaksi näistä on toteutettu. Kolmas, tontille 32026/7 sijoittuva autotallisiipi esiintyy voimassa olevassa asemakaavassa mutta on jäänyt rakentamatta. Sen rakentaminen on kaavamuutosehdotuksen mukaan jatkossakin mahdollista.

Aittatien kääntöpaikan laajeneminen ja tontin 32025/3 lohkominen nykyisestä tontista johtavat kortteleissa 32025 ja 32032 tarpeeseen siirtää joitakin tonttien nykyisiä autopaikkoja. Kaavamuutosehdotus ei ota kantaa autopaikkojen uuteen sijaintiin, mutta ohjaa käyttämään vettä läpäiseviä pinnoitteita ja huomioimaan maaston muodot ja mäntyjen säilyttämisen.

Pihojen pintamateriaaleja ja puuston ylläpitoa koskevat määräykset ovat samat kuin AK-korttelialueella.

Puisto (VP)

Puistoalueen pienenemisestä huolimatta puiston kulkureitit säilyvät nykyisillä paikoillaan. Aittatien kääntöpaikalle ja koululle lounaasta johtava reitti on osoitettu yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle. Muut puistoreitit on merkitty ohjeellisen ulkoilutien merkinnällä.

Korttelin 32025 eteläkärjen työstäminen mahdollistaa uuden polunhaaran rakentamisen, jolloin kulku Aittalehdon ja Konalantien välillä sujuvoituu hieman nykyisestä.

Käärtipolun pään eteläpuoliselle puistoalueelle on merkitty luonnonmukainen hulevesien käsittelyalue, jonka sijainti on likimääräinen. Asiaa kuvaillaan selostuksen kohdassa Yhdyskuntatekninen huolto.

Kaavamuutosalueen ulkopuolella Aittalehdossa nykyinen leikkipaikka säilyy. Nykyisen hiekkapintaisen pelikentän pohjoiskärki jää uuden tontin 32026/8 alueelle. Pelikentän jäljelle jäävä osa tullaan todennäköisesti muuttamaan ympäröivän alueen kanssa yhteneväiseksi nurmeksi, jolloin Aittalehto jatkossakin soveltuu pallopeleihin. Rakennusvirasto

laatii muutoksesta tarkemman suunnitelman. Varsinainen iso pallokenttä löytyy viereisestä Hilapellon puistosta, noin 250 metriä Aittalehdosta luoteeseen.

Liikenne

Alueen liikenne pohjautuu nykyiseen katuverkkoon.

Kaavan autopaikkamääräykset ovat kaupunkisuunnittelulautakunnan 7.2.2012 hyväksymän autopaikkojen laskentaohjeen mukaiset. Nykyisten ja uusien asuntojen kohdalla tontille sijoitettavien autopaikkojen määrä on vähintään suurempi luvuista 1 autopaikka/110 k-m² tai 0,65 autopaikka/asunto. Vieraspaiikat 1 autopaikka/1 000 k-m² sijoitetaan myös tonteille.

AK-korttelialueilla autopaikat sijoittuvat todennäköisesti maantasoon, tontilla 32026/8 lisäksi viherkattoiseen autokatokseen ja/tai autotalleihin. Kaava ei ota kantaa autopaikkojen mahdolliseen sijoittamiseen maanalaisiin laitoksiin. Maanalaisen pysäköinnin toteutuminen ei ole todennäköistä johtuen uudisrakentamisen jakautumisesta usealle eri tontille ja tonttien ahtaasta muodosta.

Aittatien kääntöpaikalla katualuetta laajennetaan hieman. Nykytilanteessa kapealla kääntöpaikalla eri liikennemuotoja ei ole erotettu toisistaan. Luonnos kääntöpaikan järjestelyistä on selostuksen liitteenä.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Alueen länsiosan rinnemaasto on vaikuttanut kaavaratkaisuun siten, että kulku uudelle tontille 32026/8 tapahtuu Käärtipolun kautta, jolloin tontin itäpuolinen jyrkkä rinne jää luonnontilaiseksi, eikä sitä tarvitse muokata esteettömäksi. Muilta osin katujen ja pihojen pituuskaltevuudet ovat tavanomaista tasoa.

Luonnonympäristö

Alueella ei ole havaittu uhanalaisia kasvi- tai eläinlajeja. Kaavamuu-tosehdotuksen mukaan korttelialueet laajenevat alueen etelä- ja länsiosissa nykyiselle puistoalueelle. Kaavamääräyksiin ohjataan hoitamaan ja tarvittaessa uudistamaan korttelialueiden puustoa, varsinkin mäntyjä, siten, että sen maisemakuvallinen arvo säilyy. Kaavamääräys ohjaa muotoilemaan maasto, piha-alueet ja kulkureitit pehmeästi. Tällä pyri-

tään tontinrajojen huomaamattomaan toteutukseen tonttien liittyessä puistoon tai toisiinsa.

Suojelukohteet

Kaavamuutosehdotuksessa suojellaan seitsemän olemassa olevaa asuinkerrostaloa kaavamerkinnällä sr-2. Rakennuksia ei ole aiemmin suojeltu, koska voimassa oleva asemakaava on laadittu talojen rakentamisajankohtana. Korttelialueet, joilla nämä kerrostalot sijaitsevat merkitään kaavamerkinnällä AK/s, Asuinkerrostalojen korttelialue, joka on kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokas ja jolla ympäristö säilytetään. Näin varmistetaan, että myös pihaympäristöjen luonne säilyy pitkällä tähtäimellä.

Asuinkerrostalot ja niiden sijainti maastossa ovat arkkitehti Esko Suosen suunnittelemat. Kokonaisuus on hyvin säilynyt ja yhtenäinen.

Huoneistot ovat kompakteja kaksioita tai kolmioita. Hissittömien, nelikerroksisten talojen alimmassa kerroksessa on aputiloja sekä kaksi huoneistoa joilla on huoneistokohtaiset sisäänkäynnit ja aitaamattomat pienet piha-alueet rakennuksen eteläsivulla.

Rakennusten julkisivut ovat karkeaa keltaisen ja ruskean sävyistä rapausta, sokkelit uritettua maalattua betonia ja parvekkeiden kaiteet profiilipeltiä. Osa parvekkeista on lasitettu ja ylimpien kerrosten parvekkeet lasittamisen yhteydessä varustettu katoksella. Ikkunat ja ovet ovat alkuperäisiä. Katto on loiva peltinen aumakatto.

Kahteen kerrostaloon liittyy rapattu, pulpettikattoinen neljä autotallia sisältävä siipirakennus.

Suojeltavia rakennuksia on kuvailtu tarkemmin Konalan länsireunan aluekartoituksessa ja korjaustapaohjeissa.

Yhdyskuntatekninen huolto

Asemakaavamuutoksen mukainen täydennysrakentaminen edellyttää johtosiirtoja korttelin 32032 alueella. Tämä aiheuttaa muutoksia asemakaavan johtokujamerkintöihin. Rakennuttaja vastaa johtosiirtojen suunnittelusta ja toteutuksesta.

Puistoalueelle lisätään muuntamon määrälamerkintä korttelin 32032 eteläkärjen kohdalla.

Aittatien käänntöpaikan lounaispuolella oleva, nykyiseen asemakaavaan merkitty muuntaja-alue poistetaan tarpeettomana.

Jotta tontit 32026/7 ja 32026/8 on mahdollista liittää hulevesiviemäriin, Käärtipolun nykyistä hulevesiviemäriä jatketaan ulottaen se Käärtipolun päähän asti. Uuden tontin 32026/8 pohjoisosaan lisätään johtokujamerkintä tontin 32026/7 hulevesiviemärille.

Korttelin 32026 pintavedet on nykytilanteessa johdettu korttelin länsipuoliselle puistoalueelle. Uudelle tontille 32026/8 lisätään tulvareittimerkintä, joka mahdollistaa tulvatilanteissa pintavesien johtamisen tontilta 32026/7 tontin 32026/8 läpi puistoalueelle. Puistoalueelle merkitään luonnonmukainen hulevesien käsittelyalue, jonka sijainti on likimääräinen. Tontin 32026/8 rakennuttajan tulee neuvotella rakennusviraston kanssa olemassa olevan, pintavesiä keräävän painanteen mahdollisesta muokkaamisesta, mitoituksista ja istuttamisesta siten, että se voisi ottaa vastaan ylivuotovesiä tonteilta.

Kaavamuutosehdotuksen mukaan tonttien pintarakenteiden tulee olla pääasiassa vettä läpäiseviä, mikä edesauttaa hulevesien viivyttämistä ja imeyttämistä tonteilla.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Suunnittelualueen maaperä on hiekkaa tai moreenia ja rakennettavuudeltaan hyvää. Alueen täydennysrakentaminen ei edellytä erillisiä esirakentamistoimenpiteitä.

Alueen länsiosan puistoalueelta on ympäristökeskuksen maastokäynnin yhteydessä havaittu kuonaa. Kuonan ominaisuuksia ja mahdollisia ympäristövaikutuksia tutkitaan tarkemmin näytteenotolla asemakaavaehdotusvaiheessa.

Ympäristöhäiriöt

Kaavan mukainen uudisrakentaminen tuottaa liikennettä ympäröivään katuverkkoon noin 100 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Konalantien katuliikenteen aiheuttama melu ja päästöt on otettu huomioon korttelin 32032 uudisrakentamisen ratkaisussa ja julkisivujen äänitasoerovaatimuksissa. Suunnittelualueen muissa kortteleissa katu liikenne on jatkossakin vähäistä eikä aiheuta ohjearvot ylittävää melua tai päästöjä.

Konalantien nykyinen arkivuorokauden keskimääräinen liikennemäärä on noin 8 100 ajoneuvoa/vrk. Ennustettu liikennemäärä vuonna 2035 on noin 12 000 ajoneuvoa/vrk. Ohjeelliselle uudelle tontille 32032/3 sijoittuva uusi asuinkerrostalo ja siihen liittyvä yksikerroksinen siipi mahdollisine aitarakenteineen suojaavat niiden länsipuolelle, äänivarjon puolelle, sijoittuvaa leikki- ja oleskelualueita siten, että melutaso on selvästi alle ohjearvotason 55 dB. Asuinkerrostalon parvekkeet tulee lasittaa liikennemelua vastaan.

Tontilla 32032/3 lähimmäksi Konalantietä sijoittuville julkisivun osuuksille kaava määrittää äänitasoerovaatimuksen 33 dB, jolla varmistetaan melutason ohjearvojen saavuttaminen asuinhuoneissa. Suurimmillaan julkisivuille kohdistuva keskiäänitaso on Konalantien puolella katussassa noin 66 dB.

Hyvän sisäilmanlaadun varmistamiseksi kaavassa on edellytetty, että tontilla 32032/3 asuinhuoneistojen tuloilmaa ei saa ottaa rakennuksen Konalantien puoleiselta julkisivulta.

Aittatien nykyinen ja ennustettu liikennemäärä on yhteensä noin 200 ajoneuvoa vuorokaudessa kadun pohjoispäässä ja kadun eteläpäässä noin 550. Käärtipolun nykyinen ja ennustettu liikennemäärä on yhteensä noin 150 ajoneuvoa vuorokaudessa kadun eteläpäässä ja noin 250 liittymiskohdassa Riihipellontiehen. Aittatien ja Käärtipolun liikenne on kaavan toteuduttua edelleen vähäistä, eikä aiheuta ohjearvot ylittävää liikennemelua.

Pelastusturvallisuus

Kaavaselostuksen liitteeksi on laadittu alustava pelastustiekaavio. Tontin 32026/8 eteläisemmän rakennusalan koillinen osa saattaa olla hankalasti saavutettavissa tikasautolla. Tällöin pelastusratkaisuina mahdollisia voivat olla pelastuspaikan järjestäminen rasitesopimuksin naapuritontille 32026/7 tai pelastuspaikan rakentaminen vetotikkaita varten. Maaston rinnemuodon johdosta tontin 32026/8 itäosassa vetotikkailla yltää rakennusten neljänteen kerrokseen. Tarkemmin pelastustiejärjestelyt ratkaistaan rakennus- ja pihasuunnittelun yhteydessä.

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan toteuttaminen mahdollistaa uusien hissillisten asuntojen rakentamisen alueelle, jolla suurin osa huoneistoista on hissittömissä talois-

sa. Uusien rakennusten sijoittelussa on pyritty ottamaan huomioon nykyisten asukkaiden ikkunanäkymät. Nykyisten asuinkerrostalojen ja niiden pihojen muodostama arvokas kokonaisuus on mahdollista säilyttää.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavan toteuttaminen ei edellytä uusien katujen rakentamista. Asema-kaavan mahdollistaman uuden rakentamisen arvioidaan synnyttävän henkilöautoliikennettä lähialueen katuverkkoon vähäisesti: Aittatien ja Käärtipolun liikennemäärän arvioidaan lisääntyvän noin 50 ajoneuvolla vuorokaudessa kullakin kadulla. Uudisrakennusten asukkaiden ja vierailijoiden autopaikat sijoitetaan tonteille.

Aittatien liikennejärjestelyjä esitetään parannettavaksi siten, että kadun pohjoispäähän rakennetaan nykyisten liikennesuunnitteluohjeiden mukainen kääntöpaikka. Kääntöpaikkaa sivuavan jalankulku- ja pyörätien turvallisuus paranee, kun se erotetaan reunakivellä kääntöpaikasta.

Korttelin 32032 eteläpuolisen puistoraitin jatkeena oleva Aittatien ylittävä suojatie esitetään rakennettavaksi korotettuna suojatienä.

Kaava-alueen ulkopuolella esitetään Käärtipolun ja Riihipellontien liittymän kaventamista sekä Käärtipolun ylittävän suojatien turvallisuuden parantamista rakentamalla suojatie korotettuna tai rakentamalla Käärtipolulle hidasteita ennen suojatietä.

Kaavan toteuttaminen edellyttää vain vähäisiä laajentamistoimia teknisen huollon verkostoon. Rakennuttajat vastaavat enimmistä johtosiirroista tai -investoinneista.

Vaikutukset virkistysyhteyksiin, luontoon ja maisemaan

Nykyiset kulkureitit puistoalueilla säilyvät. Korttelin 32025 eteläkärjen kohdalla uusi polun haara mahdollistaa hieman nykyistä suoremman reitin Aittalehdon ja Konalantien välillä. Puistoalue pienenee korttelien 32025 ja 32032 eteläpuolella vähäisesti ja korttelin 32026 länsipuolella merkittävämmiin. Puiston toiminnot ja viherverkoston jatkuvuus säilyvät silti. Suunnittelualueen länsiosan ajoittain kostea painanne sijaitsee osittain uuden tontin 32026/8 kohdalla. Tontin suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä hulevesiratkaisut tarkistetaan yhteistyössä rakennusviraston kanssa ja harkitaan, hyödynnetäänkö muokattua painannetta jatkossa hulevesien käsittelypaikkana.

Pintavesien ohjaamiseksi maanpinnan korkeusasemia on todennäköisesti tarpeen muokata paikallisesti uudisrakentamisen yhteydessä. Tonttien ja puiston väliset rajat tulee toteuttaa saumattomasti, jolloin uudet tontinrajat eivät häiritsevästi erotu maastossa. Kaavamääräys ohjaa hoitamaan ja tarvittaessa uudistamaan puustoa siten, että sen maisemakuvallinen arvo säilyy.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavamuutokseen liittyy n. 30 m pituisen uuden ulkoilutien rakentaminen puistoon, korttelin 32025 eteläpuolelle. Rakentamisesta aiheutuu kaupungille n. 10 000 € suuruiset kustannukset.

Korttelin 32016 liittämiseksi hulevesiverkostoon jatketaan Käärtipolulla sijaitsevaa hulevesiviemäriä Käärtipolun päähän asti. Uutta hulevesiviemäriä tarvitaan n. 110 m ja sen kustannukset kaupungille ovat n. 20 000 €.

Aittatien päässä olevan nykyisen korttelialueen osan muuttaminen käänköpaikan osaksi sekä kävely- ja pyörätien erottaminen käänköpaikasta reunakivellä aiheuttaa kaupungille arvioilta 20 000 € suuruiset kustannukset.

Yhteensä kaavamuutoksen aiheuttamat kustannukset kaupungille ovat n. 50 000 €.

Puiston pelikentän nurmettamisesta tai muusta muutoksesta ei ole vielä laadittu suunnitelmaa. Kustannusten arvioidaan olevan enintään n. 30 000 €, eivätkä ne sisälly yllä mainittuun summaan.

6

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Kaavamuutosehdotuksen mukainen ohjeellinen tontti 32026/8 sijoittuu pääosin kaupungin omistamalle nykyiselle puistoalueelle. Tällöin kaupungille syntyy lunastusoikeus siihen uuden tontin osaan, joka lohkotaan nykyisestä tontista 32026/1.

Konalan länsireunan korjaustapaohjetta voidaan soveltaa myös uudisrakentamisen yhteydessä pihasuunnittelun apuna.

7

SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Korttelin 32025 ja tontin 32026/1 kaavoitustyö on käynnistetty Asunto Oy Konalanrinne 1-2:n (tonttien 32025/1 ja 32026/1 omistaja) hakemuksen johdosta (saapunut 10.5.2007, täsmennetty 7.2.2013). Korttelin 32032 kaavoitustyö on käynnistetty Asunto Oy Konalanrinne 3:n (tontin 32032/1 omistaja) hakemuksen johdosta (saapunut 12.2.2013). Puistoalueiden kaavoitustyö on käynnistynyt kaupungin aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 13.5.2013).

Vireilletulosta korttelien 32025 ja 32026 osalta ilmoitettiin myös vuosien 2011–2013 kaavoituskatsauksissa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökoh-
tia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 3.6.2013.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 31.3.–22.4.2014. Luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin 8.4.2014.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen, rakennusviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston ja rakennusvalvontaviraston kanssa.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 27 mielipidettä, jotka koskivat osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Lisäksi mielipiteitä on esitetty suullisesti yleisötilaisuuksissa ja sähköpostitse kaavan valmistelijalle.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet kohdistuivat eniten seuraaviin aiheisiin:

- pysäköinti, liikenneturvallisuus ja katujen talvikunnossapito
- maiseman ja alueen luonteen muuttuminen, puiston pieneneminen
- Käärtipolun päässä, näkymät ja viihtyvyys, koettujen laatutekijöiden ka-
toaminen, huoli asuntojen arvon laskusta
- alueen linnuston, puuston ja muun kasvillisuuden muuttuminen.

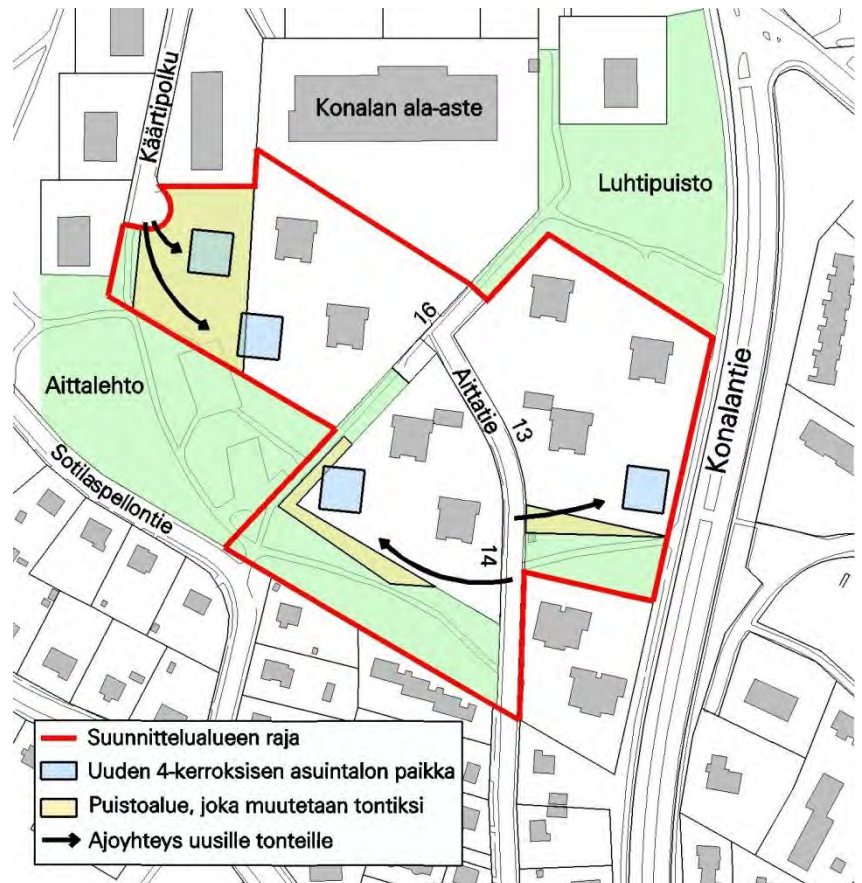
KONALA, AITTATIE 13, 14 JA 16 ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

Suunnittelualueeseen kuuluu kolme kerrostalotonttia osoitteissa Aittatie 13, 14 ja 16 (tontit 32025/1, 32026/1 ja 32032/1), osa Aittatien katualueesta ja osia tonttien etelä- ja länsipuolisista puistoalueista. Lännessä suunnittelualue rajautuu Käärtipolun päähän, pohjoisessa Konalan ala-asteen koulun tonttiin ja Luhtipuistoon, idässä Konalantien.

Nykytilanne

Metsäisessä rinnemaastossa sijaitsee kolmella tontilla yhteensä seitsemän 1950–60-lukujen vaihteessa rakennettua asuinkerrostaloa. Puistoalueilla on kävelypolkuja, metsää, leikkialue ja avoimia nurmialueita.



Mitä alueelle suunnitellaan

Aittatien pohjoispään kerrostaloryhmää suunnitellaan täydennettäväksi neljällä uudella nelikerroksisella asuinkerrostalolla.

Aittatie 13 ja 14 nykyisten tonttien puiston vastaista etelärajaa on tarkoitus muuttaa vähäisesti siten, että on mahdollista lohkoa omat tontit uusia asuinkerrostaloja varten. Käärtipolku 2:n ja Aittatie 16:n välinen puistoalue on suunniteltu muutettavaksi kerrostalotontiksi siten, että kulkuyhteys Käärtipolulta Aittalehdon puistoon säilyy. Muutkin puistoalueella olevat kulkureitit säilyvät. Puistossa olevan pelikentän sijainti voi muuttua.

Olemassa olevat asuinrakennukset suojellaan. Uudisrakentamista ja pihajärjestelyjä ohjataan siten, että alueen yhtenäisyys ja puustoisuus säilyy.



Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille tontinomistajien hakemuksesta.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa katu- ja puistoalueet. Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa.

Kaavatilanne

Voimassa oleva asemakaava vuodelta 1962 vastaa pääosin nykytilannetta. Suunnittelualue on kaavassa asuntokerrostalojen korttelialuetta, puisto- ja katu- aluetta sekä muuntaja- aluetta.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi, joka on kultuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä. Aluetta tulee yleiskaavan mukaan kehittää siten, että sen ominaispiirteet säilyvät.

Tehdyt selvitykset

Suunnittelualueetta koskevia selvityksiä:

- Konalan täydennysrakennusmahdollisuuksien selvitys (Ksv, 2010)

Maankäyttösopimus

Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen hakijoiden kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto arvioi kaavan toteuttamisen vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen sekä virkistysyhteyksiin kaavan valmistelun yhteydessä.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Aloitusvaihe

Mielipiteet suunnittelun lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee esittää **viimeistään 17.6.2013**.

Keskustelutilaisuus on 3.6. klo 17.30–19.30 Konalan kirkossa, Kyntäjantie 4. Lisäksi kaavan valmistelija on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä otteita täydennysrakentamista koskevasta viitesuunnitelmasta on esillä 27.5.–17.6.2013:

- Pitäjänmäen kirjastossa, Jousipolku 1
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 4. krs
- esittelytila Laiturilla, Narinkka 2 (suljettu 27.5.–1.6. sekä maanantaisin)
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- www.hel.fi/ksv kohdassa Nähtävänä nyt.

Valmisteluvaihe

Asemakaavaluonnos laaditaan syksyn 2013 aikana. Luonnoksen nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella Helsingin Uutisissa sekä viraston internet-sivuilla ja siitä on mahdollisuus esittää





mielipiteensä. Tarvittaessa järjestetään keskustelutilaisuus. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle keväällä 2014.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävillä-oloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä vuoden 2014 aikana.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Konala-seura ry
- Helsingin Yrittäjät
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kiinteistöviraston tonttiosasto ja tilakeskus, rakennusvirasto, rakennusvalvontavirasto, opetusvirasto, kaupunginmuseo, ympäristökeskus ja Helsingin Energia -liikelaitos
- muut asiantuntijaviranomaiset: Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY/vesihuolto)

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimitavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- Helsingin Uutisten Etelä-Länsi -painoksessa
- www.hel.fi/ksv kohdassa Nähtävänä nyt
- Helsingin kaavoituskatsauksessa.

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).

Mielipiteet

Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,
Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10,
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13)

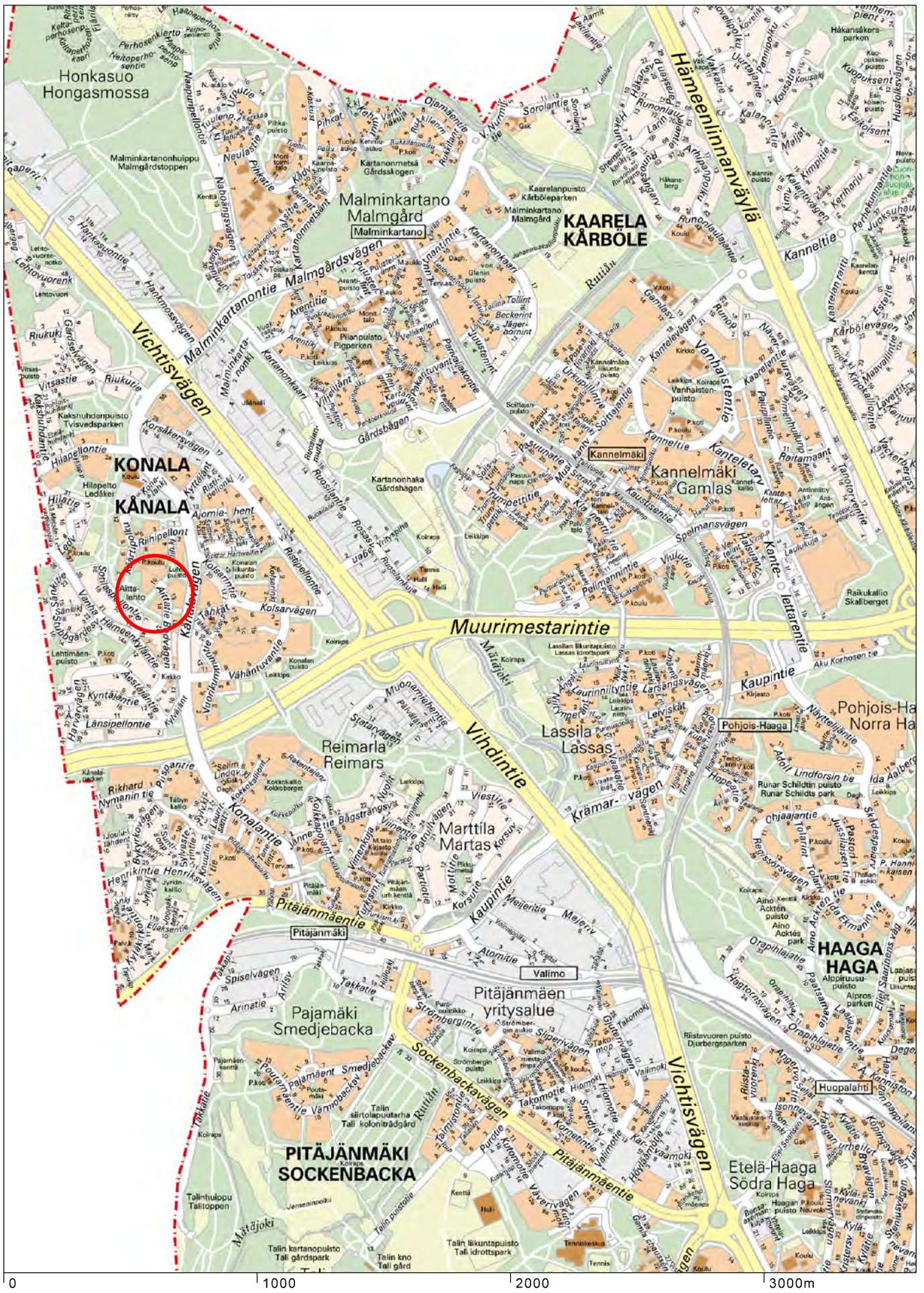
tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi)
tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Kaavaa valmistelee

arkkitehti Mikael Ström
puhelin 310 37470
sähköposti [mikael.strom\(a\)hel.fi](mailto:mikael.strom(a)hel.fi)





Sijaintikartta
Konala, Aittatie 13, 14 ja 16

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto/läntinen toimisto

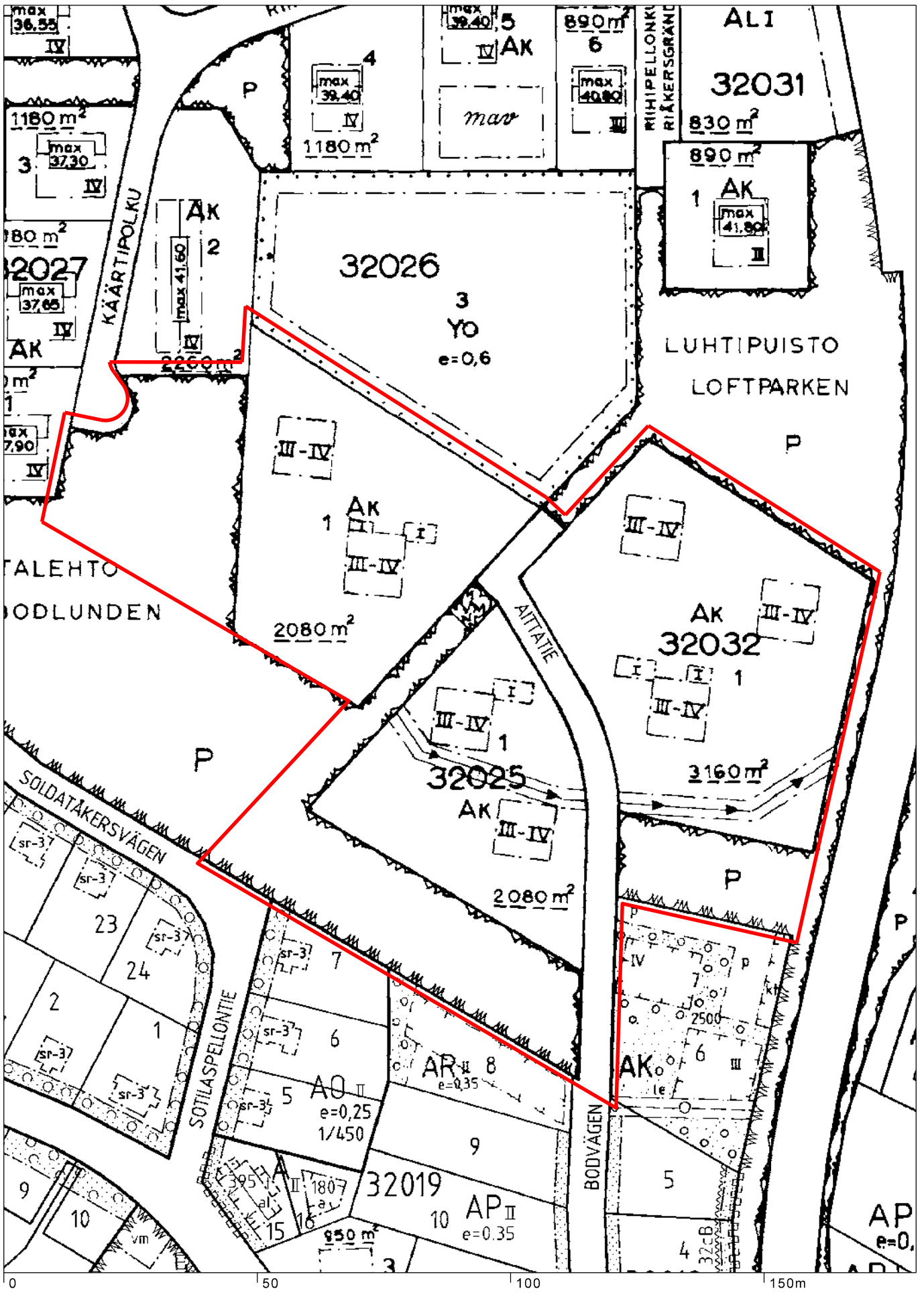




ILMAKUVA
Konala, Aittatie 13, 14 ja 16

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Läntinen toimisto

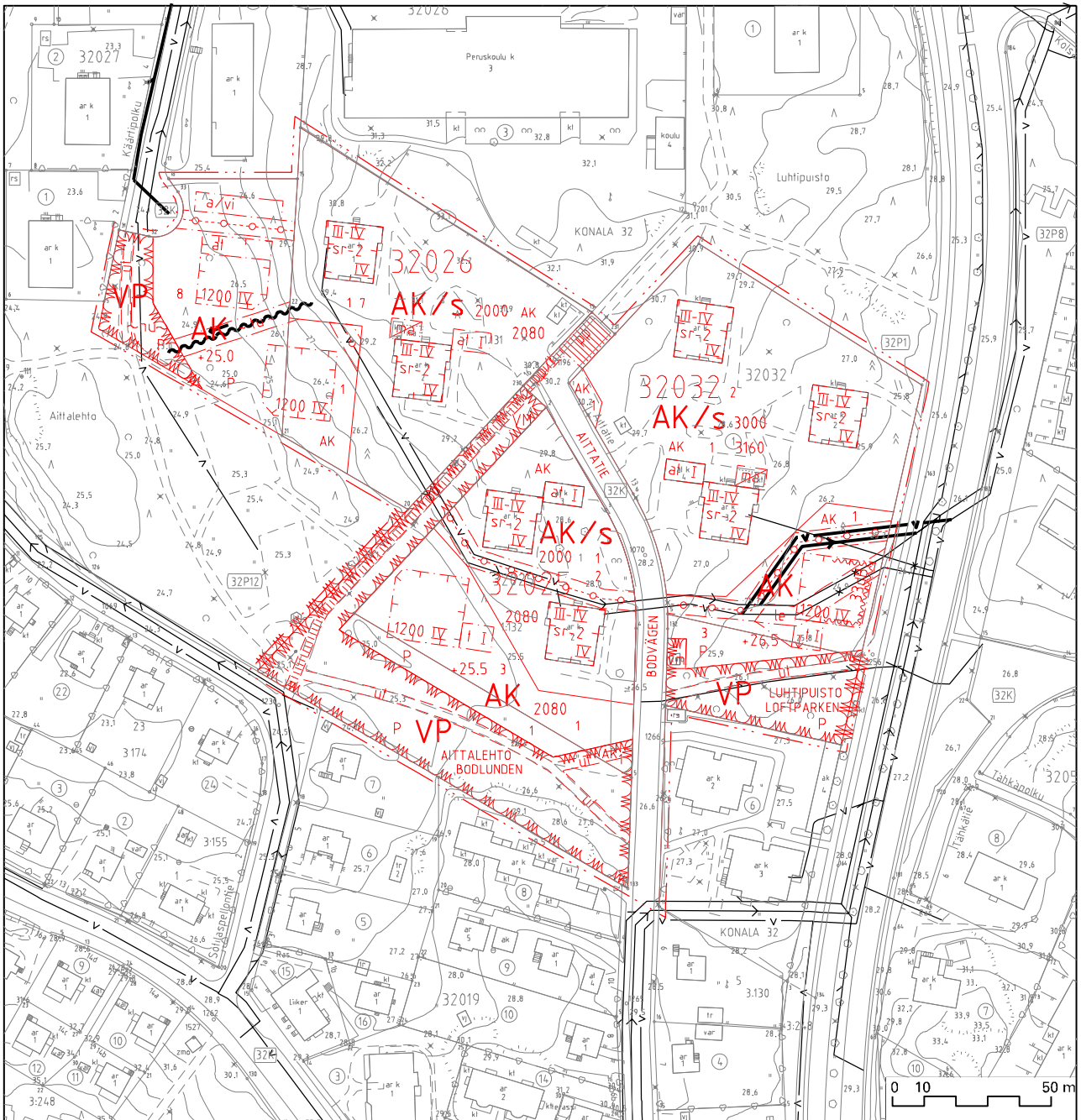




Ote ajantasaa-
 asemakaavasta
 Konala, Aittatie 13, 14 ja 16

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Läntinen toimisto





AITTATIE Vesihuolto

1 : 2000

-  UUSI VESIJOHTO
-  NYKYINEN VESIJOHTO
-  UUSI JÄTEVESIEMÄRI
-  NYKYINEN JÄTEVESIEMÄRI
-  UUSI SADEVESIEMÄRI
-  NYKYINEN SADEVESIEMÄRI
-  TULVAREITTI
-  KÄYTTÖSTÄ POISTETTAVA JOHTO

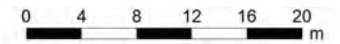
Konala, Aittatie 13, 14 ja 16 ALUSTAVA MELUSELVITYS

Katuliikennemelu
Päivä klo [7-22]
Keskiäänitaso L_{Aeq}
Laskentakorkeus: maanpinta +2 m
Laskentahila 5 x 5 m

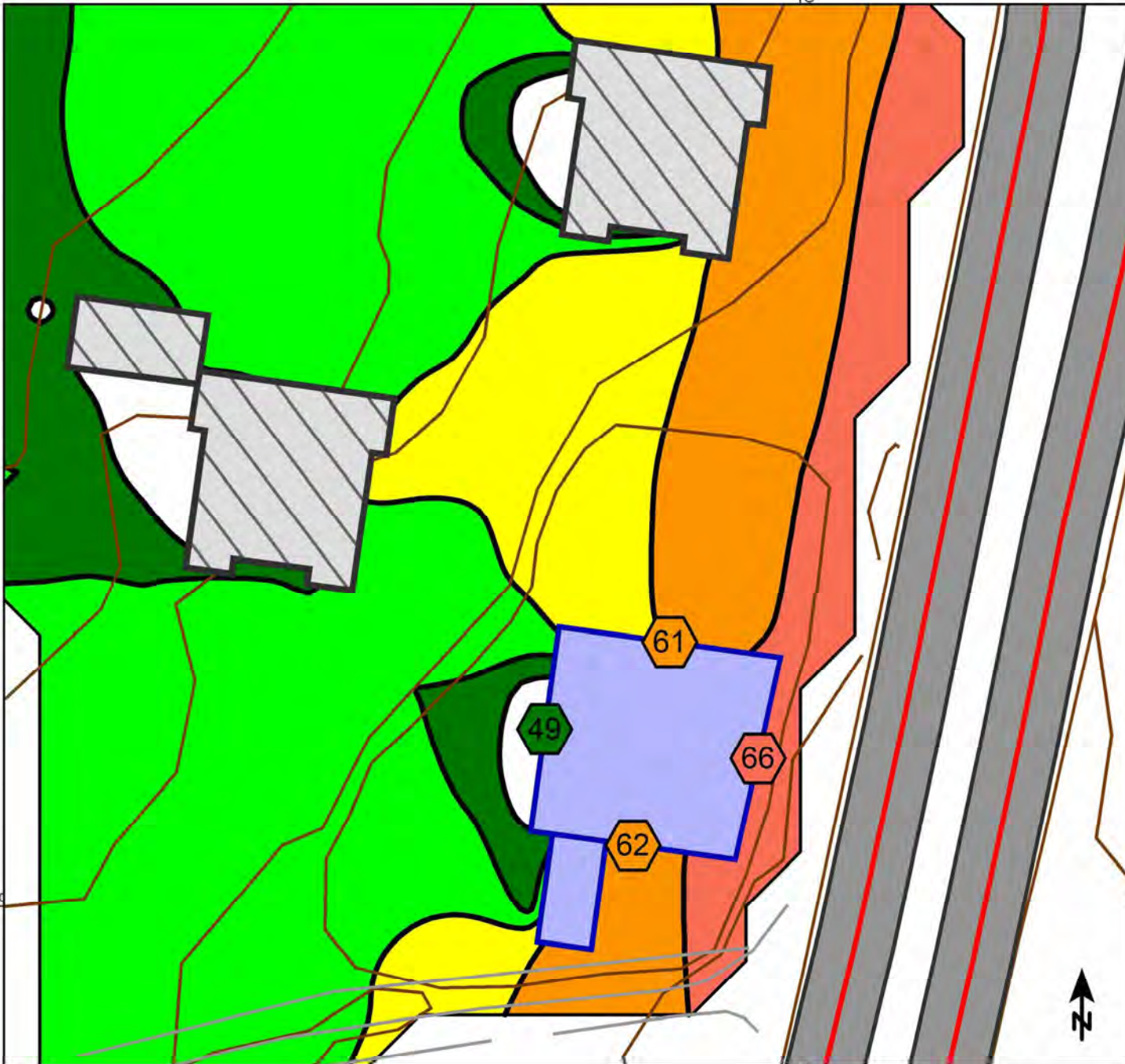
1



KSV/TEK/TMa 11.11.2013



Konalantie noin 12 300 ajoneuvoa/vrk
Raskaan liikenteen osuus 8 %
Nopeusrajoitus 50 km/h

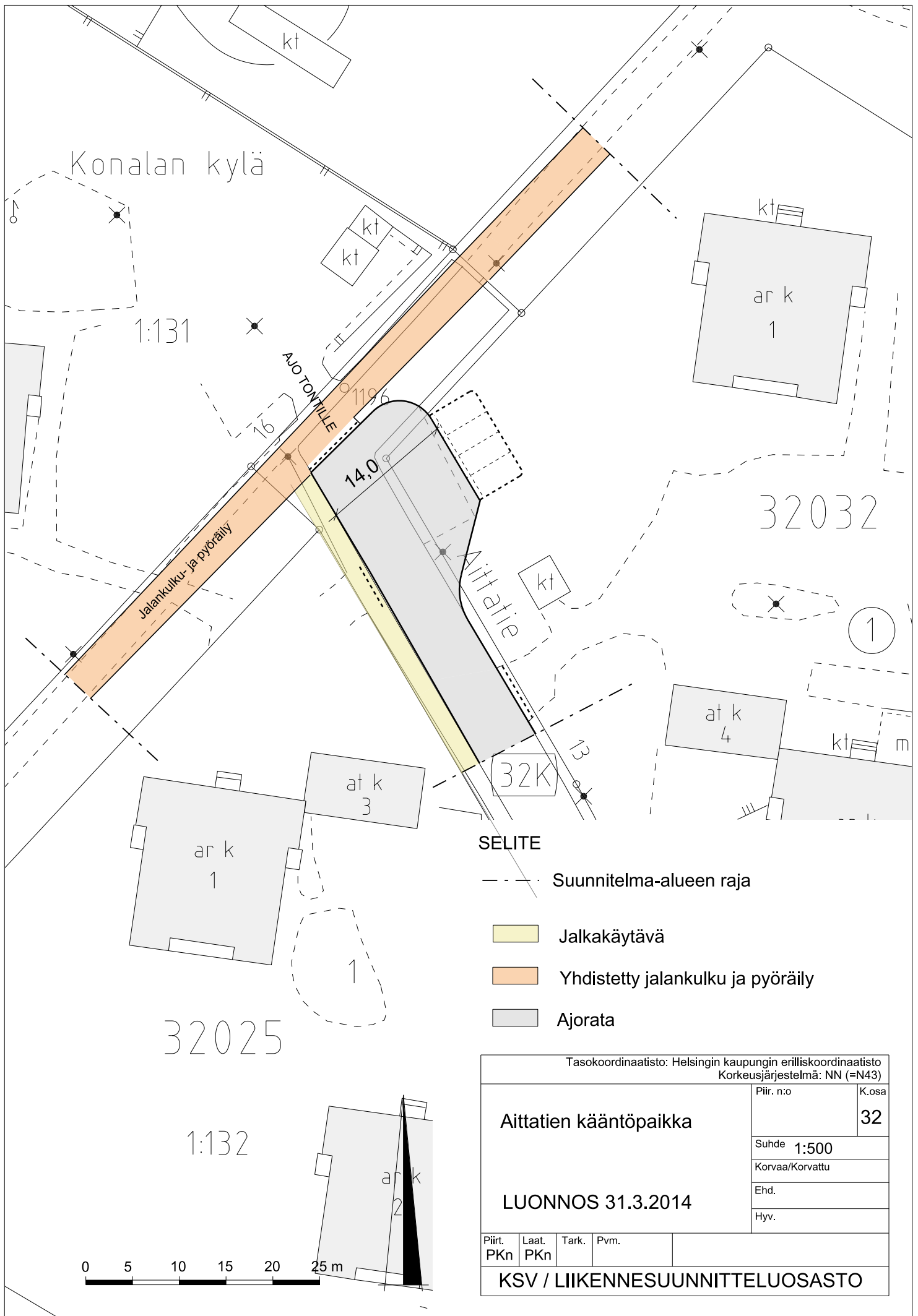


5680300

5680300

9515

549150

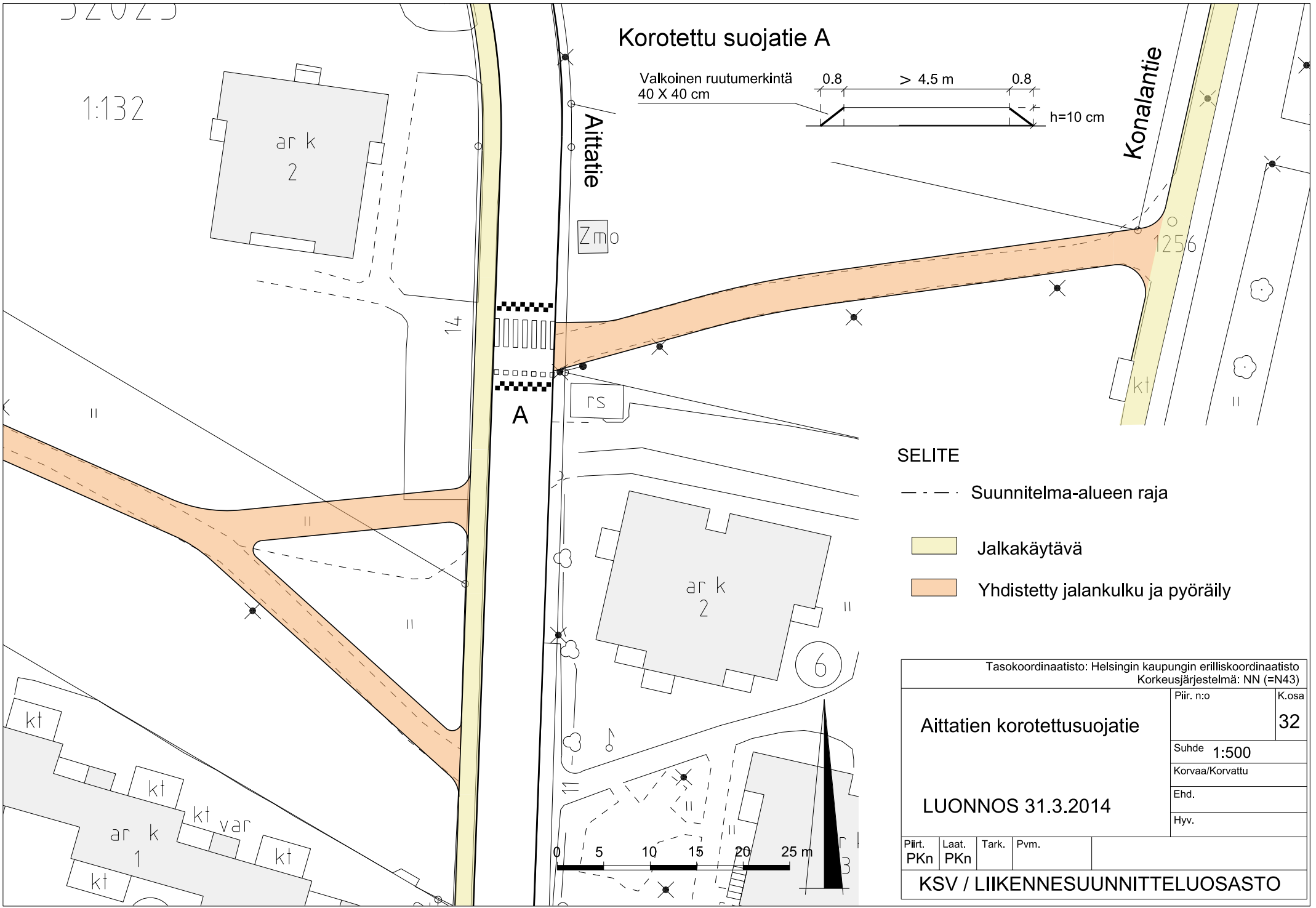
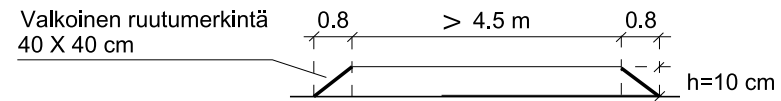


SELITE

- Suunnitelma-alueen raja
- Jalkakäytävä
- Yhdistetty jalankulku ja pyöräily
- Ajourata

Tasokoordinaatisto: Helsingin kaupungin erilliskoordinaatisto Korkeusjärjestelmä: NN (=N43)			
Aittatien kääntöpaikka		Piir. n:o	K.osa
			32
LUONNOS 31.3.2014		Suhde	1:500
		Korvaa/Korvattu	
		Ehd.	
		Hyv.	
Piirt. PKn	Laat. PKn	Tark.	Pvm.
KSV / LIIKENNESUUNNITTELUOSASTO			

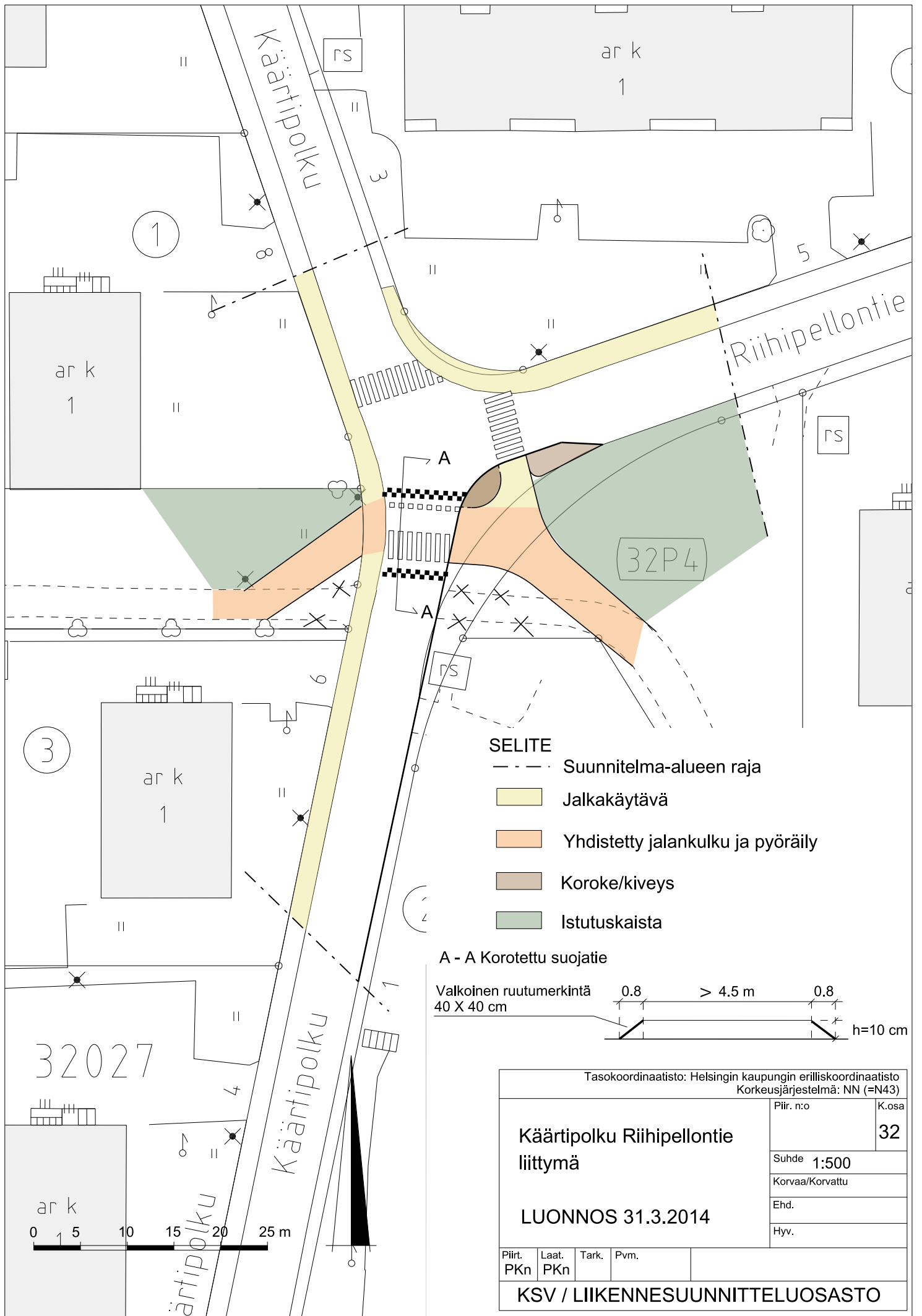
Korotettu suojatie A



SELITE

- Suunnitelma-alueen raja
- Jalkakäytävä
- Yhdistetty jalankulku ja pyöräily

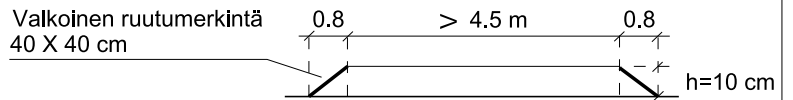
Tasokoordinaatisto: Helsingin kaupungin erilliskoordinaatisto Korkeusjärjestelmä: NN (=N43)			
Aittatien korotettusuojatie		Piir. n:o	K.osa
			32
		Suhde	1:500
		Korvaa/Korvattu	
LUONNOS 31.3.2014		Ehd.	
		Hyv.	
Piirt. PKn	Laat. PKn	Tark.	Pvm.
KSV / LIIKENNESUUNNITTELUOSASTO			



SELITE

- Suunnitelma-alueen raja
- Jalkakäytävä
- Yhdistetty jalankulku ja pyöräily
- Koroke/kiveys
- Istutuskaisla

A - A Korotettu suojatie



Tasokoordinaatisto: Helsingin kaupungin erilliskoordinaatisto
Korkeusjärjestelmä: NN (=N43)

**Käärtipolku Riihipellontie
liittymä**

Piir. n:o K.osa

32

Suhde 1:500

Korvaa/Korvattu

Ehd.

Hyv.

LUONNOS 31.3.2014

Piir.	Laat.	Tark.	Pvm.
PKn	PKn		

KSV / LIIKENNESUUNNITTELUOSASTO

0 1 5 10 15 20 25 m



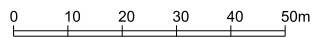
Aittalehto

	Ajo reitti nostopaikalle
	Nostopaikka
	Vetotikkaiden pystytyspaikka
	Nykyinen rakennus
	Uusi rakennus, kerrosten lukumäärä
	Kaavamuutosalueen raja

AITTATIEEN TÄYDENNYSRAKENTAMISKOHTTEEN

PELASTUSAJOKAAVIO

Luonnos 31.3.2014 / Ksv/Los/PKn



Konalan Aittalehdon metsikkokuvaus

Markku Heinonen/Helsingin kaupunki,
ympäristökeskus

Käärtipolku 2:n itäpuolella metsäalueella käytiin osana Helsingin ympäristökeskuksen luontotyyppikartoitusta kesällä 2012 (peruskartoitus) että tarkistuskäynnillä loppusyksyllä. Kartoituksen tekijänä on ollut projektisuunnittelija Markku Heinonen. Alueelle tehtiin maastokäynti myös 20.6.2013 yhdessä ympäristökeskuksen pienvesiasiantuntijan Katja Pellikan kanssa.

Rinnemetsäkuvion alareunassa ja -rinteessä on muutama pienialainen, kausivetinen painanne. Kasvillisuus näissä on melko niukkaa (ilmeisesti märkyyden vuoksi). Kenttäkerroksen lajisto on pääasiassa luhtakasvillisuutta, pohjakerroksen kasvillisuus on hyvin niukkaa. Reunoilla on hieman muitakin kosteiden ympäristöjen lajeja. Kasvillisuus ei anna viitteitä painanteiden mahdollisesta lähdeperäisyydestä, alueen kosteus näyttää olevan pintavesivaikutusta.

Viereisen puiston perustamistyöt maansiirtoineen ovat saattaneet olla yksi syy kosteikkojen syntymiselle: ulkoilutiet, nurmet ja kenttä sijaitsevat metsäkuvion alinta tasoa ylempänä ja hidastavat osaltaan vesien poisvirtausta alueelta. On toki mahdollista, että painanteet ovat vanhempaa perua ja jäänteitä aiemmasta laajemmasta kosteikosta.

Muilta osiltaan kuvio on aika rehevää metsää, kasvupaikkatyypiltään tuoreeksi lehdoksi luettavissa ainakin nykyisin. Karuin osa on saattanut olla aikoinaan kangasmetsää, mutta kulttuurivaikutus on rehevöittänyt kasvillisuutta ja maaperää. Lajistollisesti vaateliainta lehtokasvistoa edustavat pieni koiranheisipensas ja lehtokuusaman taimi, valtaosin lehtokasvillisuus on hyvin tavanomaista. Ympäröivä ja aiempi maankäyttö heijastuu

metsikköön muillakin tavoin. Kasvillisuus ja puuston rakenne viittaavat siihen että metsikkö on joskus ollut nykyistä avoimempaa, mahdollisesti esim. metsälaitumena. Viereisten taloyhtiöiden puutarhajättekasoista on leviämässä alueen reunoihin ns. haitallisia vieraskasvilajeja, etenkin jättipalsamia mutta myös jättitatarta. Itsenäisemmin levinneitä kulttuuriperäisiä kasveja ovat mm. useat tammen ja yksittäiset jalavan, ruotsinpihlajan ja omenapuun taimet. Kuluneisuudeltaan metsikkö on aika tavanomaisessa tilassa, koon ja sijainnin huomioiden.

Metsikössä havaintohetkellä olleet linnut olivat tavanomaista peruslajistoa. Käynnin mainittavin lintuhavainto oli metsikön lounaispuolisella puistokuvioilla laulanut kultarinta, jota tavataan Helsingissä melko harvalukuisena rehevillä lehtipuustoisilla alueilla. Metsiköllä on sinänsä oma merkityksensä lähiympäristössä havaittavien lintujen ruokailu-, suoja- ja – joidenkin – pesimäpaikkana. Muuta eläimistöä ei havainnointu.

