

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12563
PÄIVÄTTY

Asemakaavan muutos koskee:

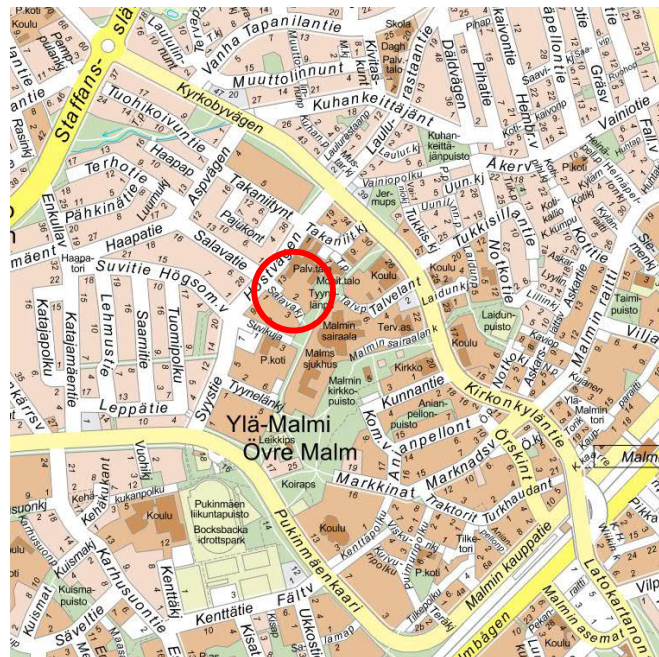
Helsingin kaupungin
38. kaupunginosan (Malmi)
korttelin 38127 tonttia 11 ja katualuetta

Kaavan nimi:
Salavakuja 2

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 13.4.2018
Nähtävilläolo (MRL 65 §):
Kaupunkiympäristölautakunta:
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee osoitteessa Salavakuja 2 Malmin kaupunginosan
länsireunalla. Alue rajautuu Syystiehen, Salavakujaan, Tyynelän-
puistoon ja Syystien palvelukeskuksen tonttiin.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus:

Antti Mentula, arkkitehti;

Antti Varkemaa, yksikön päällikkö

Kaavapiirtäminen:

Matti Päivänsalo, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu:

Juha Ruonala, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:

Johanna Himberg, maisema-arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat:

Hanna-Mari Tuominen, diplomi-insinööri

Asuntotuotanto:

Tuuli Huhtala, rakennuttaja-arkkitehti

Hakijataho

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Hankesuunnittelu

Arkkitehtiryhmä A6 Oy

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS	5
Tavoitteet	5
Mitoitus.....	5
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Liikenne.....	7
Palvelut	8
Esteettömyys.....	9
Luonnonympäristö.....	9
Ekologinen kestävyys.....	9
Yhdyskuntatekninen huolto	10
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	10
Ympäristöhäiriöt	11
Vaikutukset.....	12
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	14
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	15

LIITTEET

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Sijaintikartta
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4-koossa)
- Havainnekuva
- 3D-massamallinäkymät
- Ote voimassa olevista asemakaavoista

4 Pysäköintitarveselvitys

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos koskee asuinkerrostalojen korttelialuetta, joka sijaitsee Malmin kaupunginosan länsireunalla. Alue rajautuu Syystiehen, Salavakujaan, Tyynelänpuistoon ja Syystien palvelukeskuksen tonttiin.

Kaavaratkaisu mahdollistaa kolmen senioreille suunnatun asuinkerrostalon rakentamisen. Tontilla nykyisin olevat asuinkerrostalot puretaan.

Kaavan kokonaiskerrosala on 5 450 k-m². Asemakaavan muutoksella rakennusoikeutta lisätään asemakaavan mukaisen rakennetun tontin osalta nykytilanteeseen nähden 2 820 k-m² alueen lisärakentamiseksi. Asukasmäärän lisäys on n. 70 asukasta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueen senioreille suunnattujen asuntojen määrän lisääntyminen mahdollistuu.

Helsingin kaupunki omistaa kaava-alueen muodostavan tontin. Kaavaratkaisu on tehty tontin vuokraajan hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa kolmen senioreille suunnatun asuinkerrostalon rakentaminen. Tontilla nykyisin olevat asuinkerrostalot puretaan.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että se edistää asuntotuotantoa, sekä tukee Malmia elävänä, omaleimaisena ja turvallisena kaupunginosana.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 5 540 m².

Kaavan kokonaiskerrosala on 5 450 k-m², joka on kokonaisuudessaan asutokerrosalaa. Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa 2 820 k-m² nykyisestä 2 630 k-m²:stä.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Asemakaavan muutokseen kuuluva alue on osa kerrostalorakentamisen vyöhykettä, joka sijoittuu Malmin sairaalan ja Tapaninvainion pientalovaltaisen alueen väliin. Vyöhykkeen pohjoispuolella sijaitsee Syystien palvelukeskus ja sen länsipuolella Tyynelänpuisto.

Kaavamuutokseen kuuluva alue muodostuu asuinkerrostalojen tontista, sen lounaispuolitse kulkuvasta kävelylle ja pyöräilylle osoitetusta kadusta sekä Salavakujan katualueesta. Tontin vuonna 1979 valmistuneet asuinkerrostalot ovat nelikerroksisia maanpäällinen kellarikerros huomioiden. Tontin länsiosassa on pysäköintialue, jonka yhteydessä on pieni talousrakennus sekä katoksia.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Kaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialue on saman laajuinen kuin voimassa olevassa asemakaavassa oleva vastaavalla merkinnällä oleva alue. Korttelialueen asumisen luonnetta on tarkoitus muuttaa niin, että rakentamisen on mahdollista muuttua tavallisesta vuokra-asumisesta senioreiden vuokra-asumiseen. Tämä mahdollistuu pysäköintiä koskevan kaavamääräyksen avulla, jossa senioriasumisen pysäköinnille on annettu erillinen vähimmäismitoitus.

Asemakaavamuutoksessa osoitetaan nykyiseen asemakaavaan nähden uusi asuinkerrostalon rakennusala Syystien puoleiseen osaan korttelialuetta. Korttelialueen kaksi muuta rakennusala säilyvät lähes nykyisillä paikoillaan, mutta eivät enää mahdollista nykyisten rakennusten säilymistä.

Tontilla nykyisin olevat kaksi asuinkerrostaloa on tarkoitus purkaa. Purkamiseen on päädytty huomioiden nykyisten hissittömien rakennusten saneeraus kustannukset sekä senioriasumisen toteuttamisen paremmat edellytykset uudisrakentamisen keinoin.

Rakennusoikeutta nostetaan nykyisen tontin lisärakentamiseksi. Korttelialueen asuinrakennuksille osoitettu kerrosala on suuruudeltaan 5 450 k-m², ja rakennukset saavat olla korkeintaan viisi-kerroksisia.

Korttelialueen keskelle on osoitettu ohjeellinen pysäköinnille varattu alue. Pysäköintialueen itäpuolelle on merkitty rakennusala, jolle saa sijoittaa yksikerroksisen talousrakennuksen. Talousrakennuksen saa rakentaa varsinaisen kerrosalan lisäksi. Tontin lounaisrajalle on määrätty istutettavaksi pensasaita. Tällä pyritään

erottamaan tilallisesti tontin laidalla kulkeva sisäinen reitti viereisestä kävelyn ja pyöräilyn kadusta.

Liikenne

Lähtökohdat

Kaava-alueen länsipuolelta kulkeva Syystie on paikallinen kokoojakatu, jolla kulkee noin 4 000 ajoneuvoa vuorokauden aikana. Kadulla kulkevat linja-autolinjat 69, 70 ja 61N. Nopeusrajoitus kadulla on 40 km/h. Syystien varrella ei ole kadunvarsipysäköintiä sillä kulkevan bussiliikenteen takia. Lähimmät kadunvarsipaikat sijaitsevat läheisen Salavatien varrella. Runkolinjan 560 lähin pysäkki sijaitsee linnuntietä noin 300 metrin päässä Kirkonkyläntien varrella.

Kaava-alueelle ajetaan Salavakujan kautta, joka on päättyvä katu. Tontilla on nykyisin noin 36 maanvaraista autopaikkaa, joista neljä on Syystien puolella tonttia sijaitsevassa autokatoksessa.

Malmin kautta tulevaisuudessa kulkevan pikaraitiotien yhden mahdollisen linjauksen on suunniteltu kulkevan kaava-alueen kaakkoispuolelta. Raiteen linjauksesta ei ole tehty vielä päätöksiä.

Kaavaratkaisu

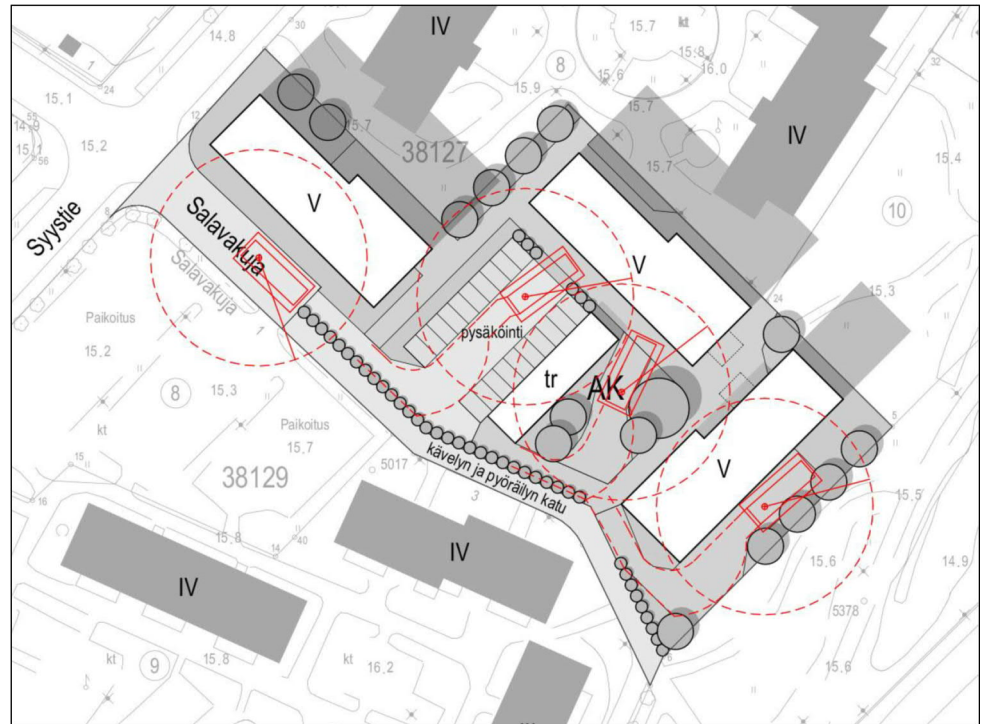
Kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia Salavakujan tai sen viereisen kävelyn ja pyöräilyn kadun liikennejärjestelyihin. Kaavan suunnittelun yhteydessä on selvitetty, että Salavakujan päähän ei ole erityistä tarvetta muodostaa uutta kääntöpaikkaa.

Asemakaavan pysäköinnin mitoituksessa on osoitettu kaksi eri mitoitusnormia, joista toinen kohdentuu senioriasumiseen. Helsingin kaupunkisuunnittelulautakunnan vuonna 2015 hyväksymissä asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeessa todetaan, että muun erityisasumisen osalta pysäköintipaikkatarpeen määrittäminen edellyttää aina kaupunkisuunnitteluviraston hyväksymää tapauskohtaista selvitystä. Kaavan liitteenä on Heka Oy:n laatima selvitys Helsingissä sijaitsevien senioriasuntokohteiden autopaikkamitoituksesta ja niiden toteutuneesta paikkatarpeesta.

Kaavassa on määrätty, että autopaikkoja on osoitettava vähintään yksi jokaista 120 k-m² kohden. Mikäli tontilla on senioriasumista, mitoitus on 1 ap/280 k-m². Senioriasumisen pysäköinnin mitoituksen tapauskohtaisessa määrittelyssä on huomioitu liitteenä oleva pysäköintiselvitys, sekä kaupunkiympäristön toimialan liikenne- ja katusuunnittelupalvelun asiantuntijapäätökset. Jos tontilla on kaupungin tai ARA-vuokra-asuntoja, voidaan autopaikkojen määrää vähentää näiden osalta 20 %:lla. Tämän lisäksi vieraspaikkoja on osoitettava tontilta yksi autopaikka jokaista 1 000 k-m² kohden.

Vieraspaikat on osoitettu tontille, jotta varmistutaan alueen nykyisten kadunvarsipaikkojen riittävydestä tulevaisuudessa.

Pelastusajoneuvon reitti rakennusten parvekkeiden edustoille on mahdollista toteuttaa kokonaan tontin puolella. Pelastusajo tontin eteläisimmille rakennuksille voidaan periaatetasolla järjestää myös kaava-alueen lounaisreunan olemassa olevan kävelyraitin kautta, mikäli tämä on mahdollista mm. raitin kantavuuden osalta. Pelastusajoneuvon reitit osoitetaan lopullisesti rakennusluvan hakemisen yhteydessä.



Kaavio: Pelastusajoneuvon ajoreitit, nostopaikat ja ulottuvuudet

Palvelut

Lähtökohdat

Välittömästi kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee Syystien palvelukeskus, joka tarjoaa palveluja eläkeläisille ja työttömille. Malmin sairaala ja terveysasema sijaitsevat alueen kaakkoispuolella Tyynelänpuiston takana. Noin 200 metrin päässä alueesta pohjoiseen on Kirkonkyläntien varrella päivittäistavarakauppa sekä Malmin yläaste. Malmin keskustan kattavat julkiset ja kaupalliset palvelut sijaitsevat noin kilometrin päässä suunnittelualueelta.

Kaavaratkaisu

Kaava-alueelle ei sijoitu uusia julkisia tai kaupallisia palveluja. Suunniteltu senioriasuminen tukeutuu viereisen Syystien palvelukeskuksen toimintaan.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Helsingin viher- ja virkistysverkoston kehittämissuunnitelman (Vistra) osassa II on osoitettu kaupungin tavoitteellinen viher- ja virkistysverkosto. Verkostosuunnitelmassa suunnittelualueen itäpuolisen Tyynelänpuiston on todettu olevan asemakaavoitettua viheraluetta.

Luontotietojärjestelmän tietojen perusteella alueella ei ole merkittäviä luontokohteita.

Tonttia reunustaa tontin puolella koivurivi sekä Syystien palvelukeskuksen, Tyynelänpuiston, että Syystien vastaisen tontin rajalla. Koivuilla on maisemallista merkitystä erityisesti Syystien ja Tyynelänpuiston puoleisilla rajoilla. Tontilla keskellä sijaitsee lisäksi muutamia suurikokoisia puita.

Kaavaratkaisu

Tontin uudet rakennukset sijoittuvat pääpiirteissään joko nykyisten rakennusten paikalle tai nykyiselle pysäköintialueelle, eikä kaava siten muuta oleellisesti tontin istutetun pinta-alan määrää.

Tontin uusien rakennusten ja pysäköintijärjestelyjen myötä nykyiseltä pihalta joudutaan kaatamaan olemassa olevaa puustoa. Kaavakarttaan on merkitty säilytettävä tai tarvittaessa uudistettava puurivi Tyynelänpuiston laidalle.

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki-paikkoina tai pysäköimiseen on määrätty istutettavaksi, jonka lisäksi elinvoimaiset puut tulee säilyttää. Kaavassa on määritetty myös, että tontin vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin vihertöimen tavoiteluku.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Tontin olemassa olevat, 1970-luvulla rakennetut asuinkerrostalot eivät ole nykystandardeihin verrattuna energiatehokkaita.

Kaava-alueella ei ole erityisiä rajoittavia tekijöitä hulevesien käsittelyn näkökulmasta.

Kaavaratkaisu

Kaavaehdotuksessa on annettu useita määräyksiä, jotka vahvistavat tontin ekologista kestävyyttä. Rakentamisessa on pyrittävä korkeaan energiatehokkuuteen, ja tontilla on tuotettava uusiutuvaa energiaa.

Hulevesistä on annettu kaavassa määräys, jonka mukaan niiden määrää tulee vähentää tontilla minimoimalla läpäisemättömien pintojen määrää mahdollisuuksien mukaan, ja käyttämällä läpäiseviä pinnoitteita kulku-, oleskelu- ja pysäköintialueilla. Piharakennuksissa on määrätty käyttämään viherkattoja.

Kaavassa on määrätty myös, että tontin vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku. Vihertehokkuuden täyttymisen keinot ovat tontin toteuttajan valittavissa, ja tehokkuuden voidaan päästä mm. imeyttävien pintojen käyttämisellä, puiden säilyttämisellä tai istuttamisella ja uusiutuvan energian tuottamisella.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaavaratkaisu

Kaavan ratkaisussa yhdyskuntateknisen huollon järjestelyt säilyvät nykyisellään.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Maanpinnan korkeusasema kaava-alueella vaihtelee välillä noin 15,1–15,6. Maaperä on savea, jonka päällä on täytemaata. Maapitteen paksuus vaihtelee alueella välillä noin 0–15 metriä.

Kaava-alueelta ei ole pohjavesihavaintoja, mutta lähistöllä saatujen pohjavesihavaintojen mukaan pohjaveden pinnan korkeusasema on vaihdellut välillä + 12,7 – 14,8. Kaava-alue ei sijaitse tärkeällä pohjavesialueella.

Kaava-alueen olemassa olevat rakennukset on pohjavahvistettu.

Kaava-alueella ei ole havaittu maaperän pilaantumista.

Kaavaratkaisu

Maaperäolosuhteet eivät rajoita kaavanmukaisen maankäytön toteuttamista.

Kaava-alueen tulevat rakennukset joudutaan todennäköisesti pohjavahvistamaan.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Kaava-alueelle aiheutuu melua Syystien liikenteestä. Alueen liikennemelutilannetta on arvioitu Helsingin kaupungin meluselvityksen 2017 pohjalta. Sen mukaan melutason ohjearvo päivällä ulkotiloissa ylittyy kaava-alueen kohdalla noin 25 metrin etäisyydelle kadun reunasta.

Kaavaratkaisu

Nykytilanteen mukainen meluselvitys on riittävä, koska Syystien liikennemäärässä ei ole odotettavissa sellaisia muutoksia, jotka merkittävästi vaikuttaisivat melutasoihin.

Helsingin kaupungin meluselvityksen perusteella arvioituna leikki- ja oleskelupiha on sijoitettavissa alueelle, jolla päiväajan melutason ohjearvo alittuu. Samaisen meluselvityksen perusteella voidaan arvioida, ettei julkisivuihin kohdistu sellaista melutasoa, jolloin olisi tarve antaa asemakaavassa äänitasoerovaatimuksia. Lähinnä Syystietä sijoittuvassa kerrostalossa parvekkeisiin kohdistuu meluntorjuntatarvetta ja tästä on kaavassa annettu määräys.

Vaikutukset

Yhteenvedo laadituista selvityksistä

Kaavaehdotuksen vaikutuksia ovat arvioineet kaavan valmisteluun osallistuneet kaupungin asiantuntijat.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaava on kaupungille taloudellisesti edullinen.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin, elinympäristöön ja palveluihin

Kaavaehdotus muuttaa alueen asukkaiden ikäjakaumaa, kun nykyiset rakennukset on mahdollista korvata senioreille suunnatuilla asuinrakennuksilla.

Kaavaehdotus monipuolistaa ikäihmisten asumisen mahdollisuuksia alueella. Uusien hissillisten asuinrakennusten myötä alueen esteettömien asuntojen määrä kasvaa. Nykyisten vuokra-kerrostalojen asukkaat joutuvat muuttamaan uuteen asuntoon.

Kaavaehdotuksen vaikutus alueen palvelukysyntään on kokonaisuutena pieni.

Vaikutukset luontoon, maisemaan ja virkistykseen

Rakennusten kaavaehdotuksen mukainen sijoittuminen ei muuta oleellisesti tontin viherrakentamiseen käytettyä pinta-alaa, mutta rakentamisen myötä tontin kasvillisuus tulee uudistumaan, kun osa vanhoista puista joudutaan kaatamaan ja uutta kasvillisuutta istutetaan.

Nykyisten puiden kaataminen näkyy sekä Tyynelänpuiston maisematilassa että Syystien katukuvassa, mikäli kaava-alueen kaakkois- ja luoteisreunoilla olevia puurivejä ei ole mahdollista säilyttää. Kaavaan merkitty puurivi Tyynelänpuiston laidalla kasvaa ennalleen ajan myötä.

Kaavaehdotus ei muuta alueen virkistysmahdollisuuksia.

Vaikutukset liikenteeseen

Kaavaehdotuksella ei ole vaikutuksia Salavakujan tai sitä sivuaavan kävelyn ja pyöräilyn kadun liikennejärjestelyihin. Uusi kaavaehdotus ei myöskään oleellisesti lisää Syystien liikennemääriä.

Senioreille suunnatun rakentamisen vuoksi tontille sijoittuvien autopaikkojen määrä vähenee hieman nykyisestä. Kaavaehdotus ei

aiheuta oleellista uutta vieraspysäköinnin tarvetta Salavatiellä, sillä vieraspaikat sijoittuvat kaavassa tontille.

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Syystien varren kaupunkikuva muuttuu rakennetummaksi, kun nykyisen pysäköintialueen paikalle rakennetaan uusi asuinkerrostalo. Uusi rakennus näkyy Syystien katukuvassa sekä erottuu näkymän päätteenä Salavatien suunnasta katsottuna.

Uudet rakennukset eivät kerrosluvun korotuksesta huolimatta näy kaupunkikuvassa merkittävästi nykyistä pidemmälle. Tontin rakennusten kerrosluvun korotuksen vaikutus Syystien varren kaupunkikuvaan on pieni. Kokonaisvaikutus laajemman alueen kaupunkikuvaan on vähäinen.

Vaikutukset ilmastomuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Asemakaavaehdotus antaa tontille selkeän määritelmän vihertehokkuuden täyttymiselle, mitä aiemmassa kaavassa ei ole ollut. Kiviaineisesta uudisrakentamisesta ja vanhojen rakennusten purkamisesta aiheutuu toisaalta runsaasti kasvihuonepäästöjä. Tontin rakennuskanta tulee uudistumaan huomattavasti nykyistä energiatehokkaammaksi.

Tontin kaavaehdotuksen mukainen rakentuminen parantaa hulevesien käsittelyn tilannetta kaava-alueella. Lämpäisevien pintojen määrä lisääntyy hieman nykyiseen nähden, jolloin hulevesiviemäriin johdettavan veden määrä vähenee.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan (tullut voimaan 5.12.2018) mukaan alue on asuntovaltaista aluetta A3. Alueen eteläpuolelle noin 200 metrin päähän on merkitty kulkevaksi pikaraitiotie. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan (2016) mukainen. Yleiskaavan toteuttamishjelmassa kaava-alue kuuluu poikittaisen raideyhteyden (Jokeri 2) aluekokonaisuuteen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on esikaupungin pintakallioaluetta. Maanalaisessa yleiskaavassa on suunnittelualueen länsireunassa tilavaraus suunnitellulle maanalaiselle tilalle (tunneli). Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.



Ote Helsingin yleiskaavasta (2016).
Kaava-alueen sijainti on merkitty keltaisella ympyrällä.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 9661 (hyväksytty 25.10.1989). Kaavassa suunnittelualue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) sekä jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h). Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on III. Suunnittelualueen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2 630 k-m².

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittaushpalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa kaava-alueen muodostavan tontin 38127/11. Tontti on vuokrattu Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle.

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 2018 tontin haltijan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
 - sosiaali- ja terveystoimiala
-

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/kaupun-kiymparisto.fi sekä lehti-ilmoituksella Koillis-Helsingin Lähtiedossa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 7.5.–28.5.2018 seuraavissa paikoissa:

- Malmin kirjastossa, Ala-Malmin tori 1
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Asukastilaisuus pidettiin 19.5.2018 Ala-Malmin puistossa (katuosoite Ala-Malmin tori 1).

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotoissa ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä valmisteluaineistosta.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl. Saapunut mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui alueen pysäköinnin riittävyteen. Mielipide on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että pysäköinnin määrää on lisätty tontilla huomioimaan vieraspysäköinnin tarpeet. Tällä varmistutaan siitä, että alueen lähikatujen kadunvarsipaikat eivät kuormitu nykyistä enempää.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet

Ehdotus on julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
 - kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
 - sosiaali- ja terveystoimiala
-

Asemakaavan muutoksen hyväksyminen

Kaupungin uusi hallintosääntö 1.6.2017 alkaen on laajentanut lautakunnan toimivaltaa asemakaavojen osalta. Poiketen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ilmoitetusta, kaavan hyväksyy kaupunginvaltuuston sijaan kaupunkiympäristölautakunta.

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Helsingissä, 4.2.2019
Marja Piimies

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	18.12.2018
Kaavan nimi	Salavakuja 2		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	13.04.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112563
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,5540	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,5540

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	0,5540	100,0	5450	0,98		2820
A yhteensä	0,4853	87,6	5450	1,12		2820
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0687	12,4				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

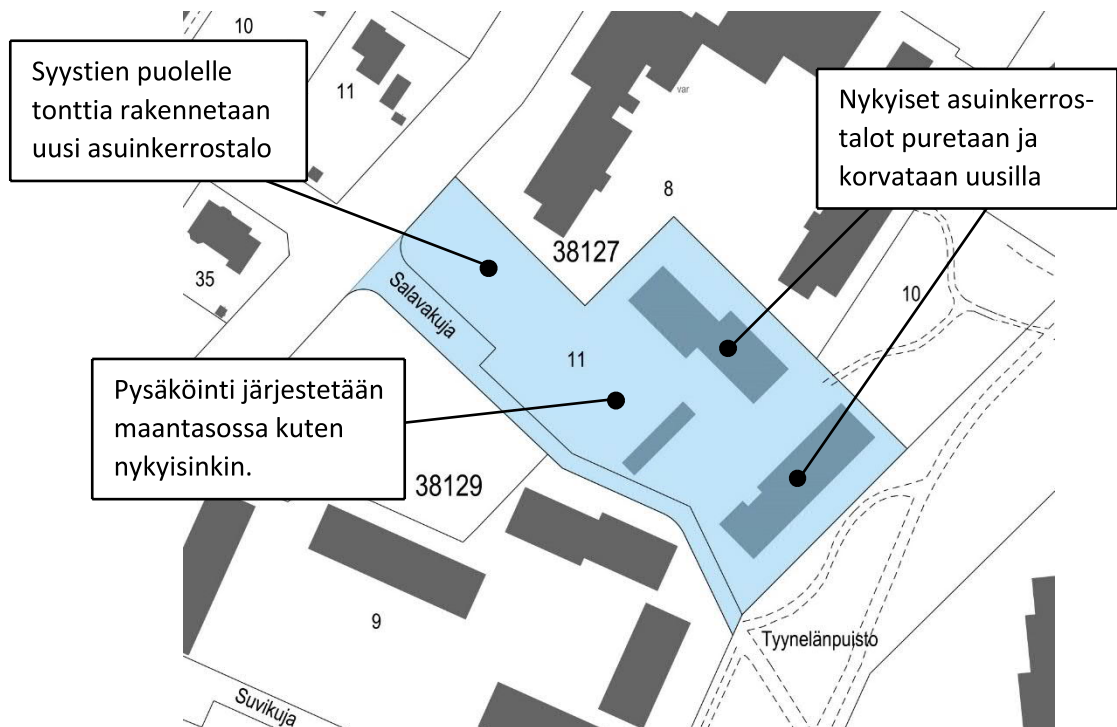
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	0,5540	100,0	5450	0,98		2820
A yhteensä	0,4853	87,6	5450	1,12		2820
AK	0,4853	100,0	5450	1,12		2820
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0687	12,4				
Kadut	0,0334	48,6				
Kev.liik.kadut	0,0353	51,4				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

SALAVAKUJA 2, ASEMAKAAVAN MUUTOS**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

Salavakuja 2:ssa sijaitsevalle asuinkerrostalojen tontille suunnitellaan uutta senioreille suunnattua asuinrakentamista. Nykyiset tontilla olevat asuinkerrostalot puretaan ja korvataan kolmella viisikerroksisella asuinkerrostalolla. Hankkeen lähtökohdista keskustellaan Malmi-talolla 19. toukokuuta 2018. Loppuvuodeksi valmistellaan nähtäville asetettavaa asemakaavaehdotusta.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos koskee asuinkerrostalojen korttelialuetta, joka sijaitsee Malmin kaupunginosan länsireunalla. Alue rajautuu lännessä Syystiehen, etelässä Salavakujaan, idässä Tyynelänpuistoon ja pohjoisessa Syystien palvelukeskuksen tonttiin. Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa kolmen senioreille suunnatun kerrostalon rakentaminen palvelukeskuksen välittömään läheisyyteen. Tontilla nykyisin olevat asuinkerrostalot on samalla tarkoitus purkaa. Nykyisten rakennusten purkamiseen on päädytty huomioiden nykyisten hissittömien rakennusten saneerauskustannukset sekä senioriasumisen toteuttamisen paremmat edellytykset uudisrakentamisen keinoin.

Osallistuminen ja aineistot

Kaavoittajat ovat tavattavissa osana Malmin päivän tapahtumia lauantaina 19.5.2018 klo 11–15 Ala-Malmin puistossa tai huonon sään sattuessa Malmitalon ala-aulassa (katuosoite Ala-Malmin tori 1).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (havainnekuva, 3D-näkymiä) on esillä 7.–28.5.2018 seuraavissa paikoissa:

- Malmin kirjastossa, Ala-Malmin tori 1
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

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

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 28.5.2018**. Niille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa, lähetetään tieto lautakunnan päätöksestä.

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

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee 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
 - Malmi-Seura ry
 - Malmin Seudun Omakotiyhdistys ry
 - Helsingin Yrittäjät
 - Helsingin Yrittäjät – Koillis-Helsinki ry
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sosiaali- ja terveystoimiala

Vaikutusten arviointi

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

Suunnittelun taustatietoa

Helsingin kaupunki omistaa kaava-alueeseen kuuluvat kortteli- ja liikennealueet. Kaavoitus on tullut vireille tontin haltijan hakemuksesta.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1989) alue on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

Voimassa olevassa Yleiskaava 2002:ssa (tullut kokonaisuudessaan voimaan 19.1.2007 lukuun ottamatta Malmin lentokentän aluetta) alue on kerrostalovaltaista asumisen ja toimitilan aluetta.

Helsingin uudessa yleiskaavassa alue on asuntovaltaista aluetta A3. Alueen eteläpuolelle noin 200 metrin päähän on merkitty kulkevaksi pikaraitiotie.

Kaavaan kuuluvalla asuinkerrostalojen tontilla sijaitsee nykyisin kolme kolmikerroksista asuinkerrostaloa ulkorakennuksineen. Kaava-alueeseen kuuluvat lisäksi sen etelälaidassa kulkevan Salavakujan katu- ja kevyen liikenteen alueet.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Antti Mentula, arkkitehti, p. (09) 310 20768, antti.mentula@hel.fi

Liikenne

Juha Ruonala, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37416, juha.ruonala@hel.fi

Teknistaloudelliset asiat

Hanna-Mari Tuominen, diplomi-insinööri, p. (09) 310 37255, hanna-mari.tuominen@hel.fi

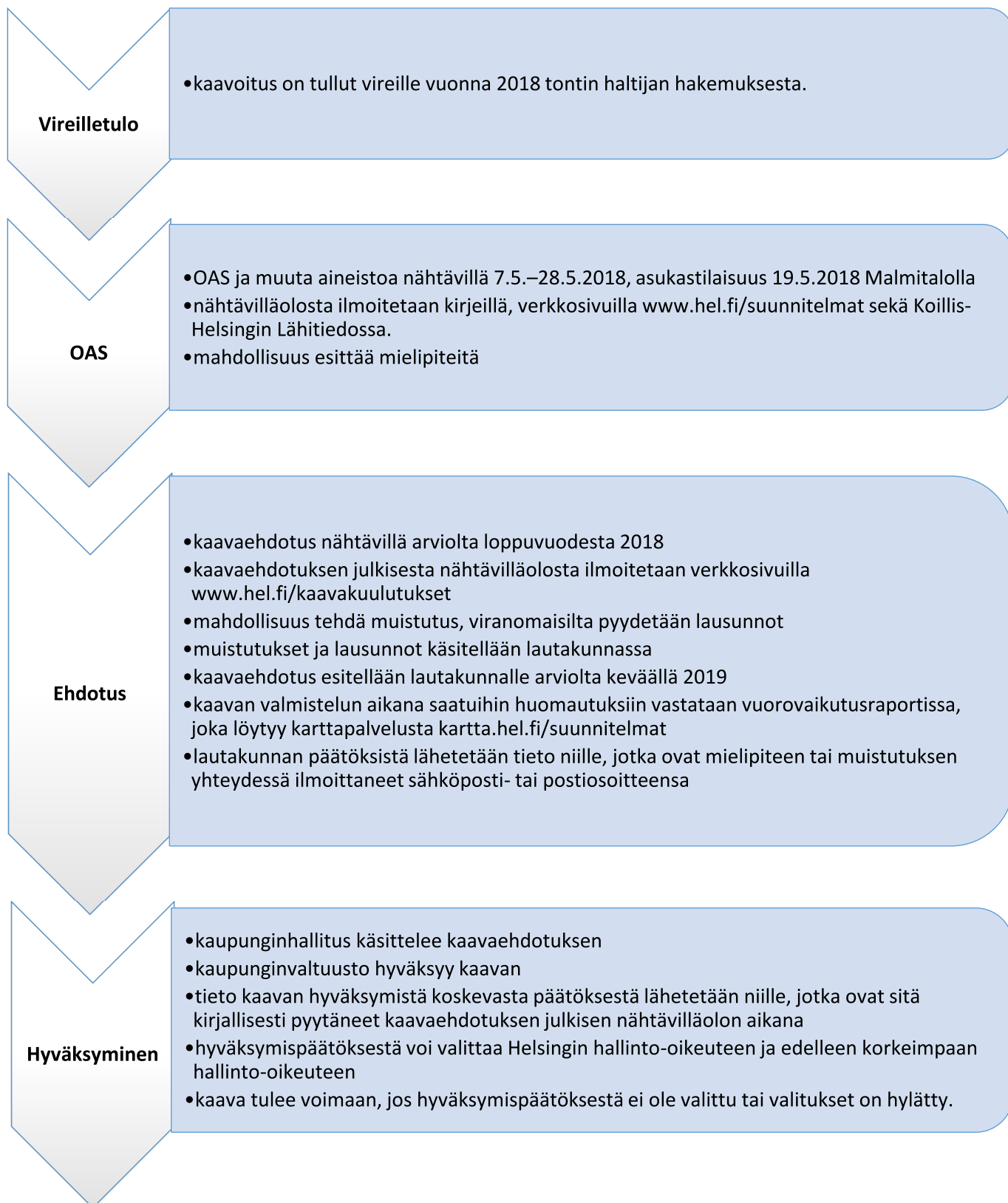
Julkiset ulkotilat, maisema

Maija Lounamaa, tiimipäällikkö, p. (09) 310 37085, maija.lounamaa@hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto ja twitter.com/helsinkikymp) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla, jonka voit tilata osoitteesta www.hel.fi/suunnitelmavahti.

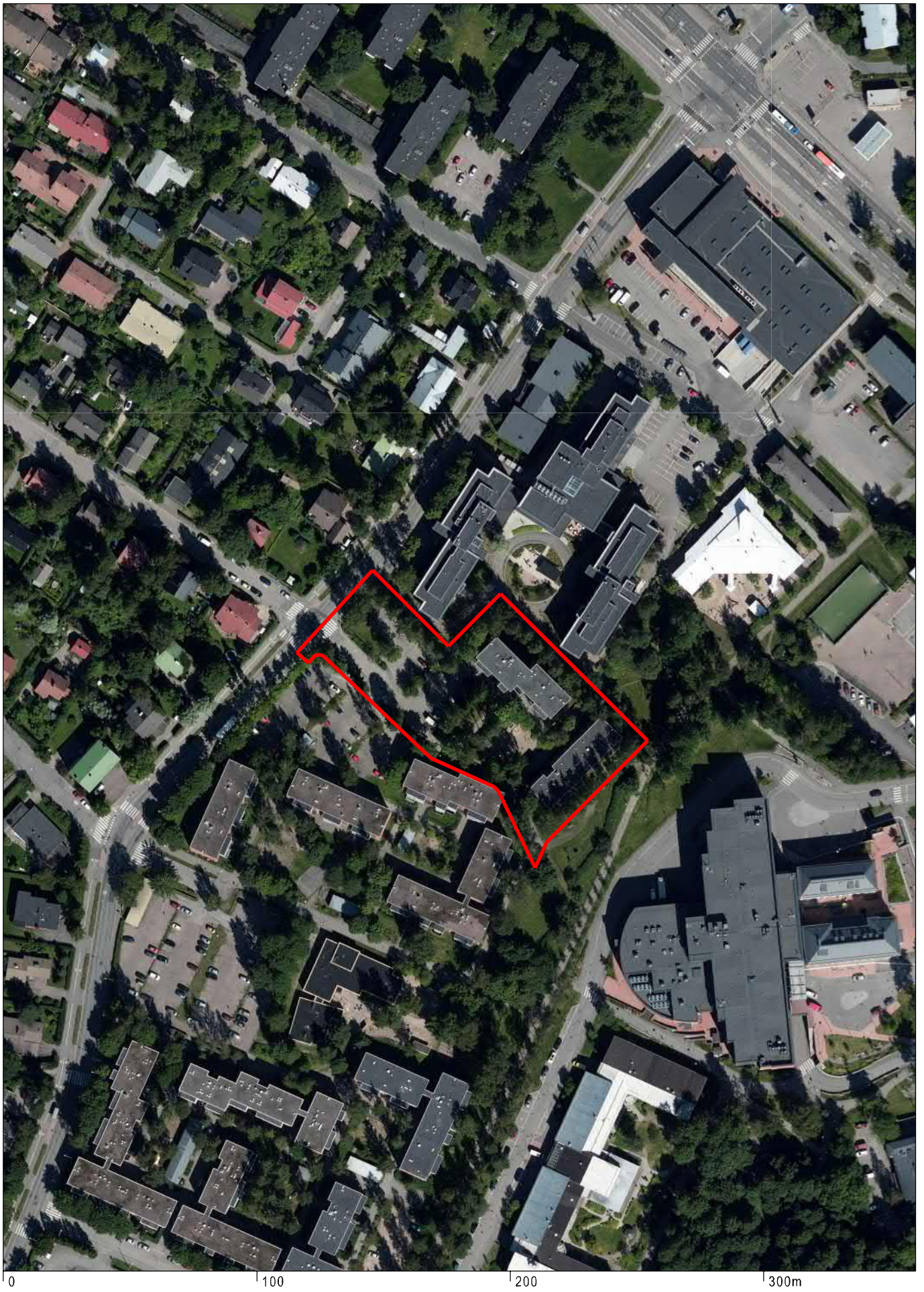
Kaavoituksen eteneminen





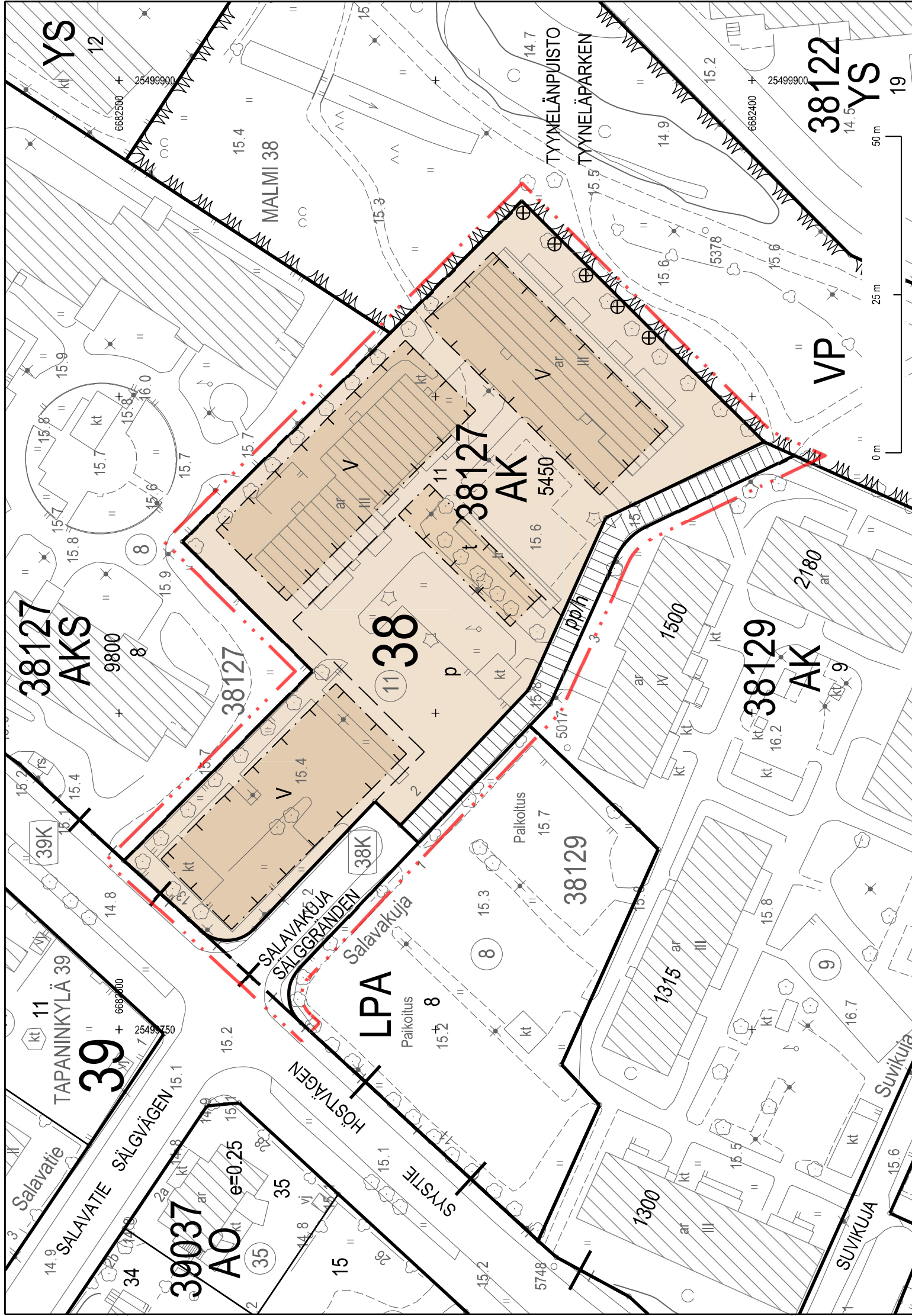
Sijaintikartta
Salavakujat 2

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Asemakaavakoordinointi



Ilmakuva
Salavakuja 2

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Asemakaavakoordinointi



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuinkerrostalojen korttelialue.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolelle oleva viiva.



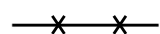
Kaupunginosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Ohjeellinen alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

38
38127

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

11

Ohjeellisen tontin numero.

SALAVAKUJA

Kadun nimi.

5450

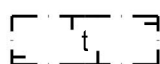
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

V

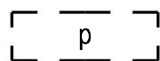
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Rakennusala.



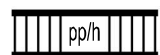
Rakennusala, jolle saa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa yksikerroksisen talousrakennuksen.



Ohjeellinen pysäköimispaikka.



Katu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.



Säilytettävä tai tarvittaessa uudistettava puurivi. Puiden sijainti ohjeellinen.

AK-KORTTELIALUEELLA:

Rakennusoikeus ja tilojen käyttö

Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävästi varasto- ja huoltotiloja ja yhteisiä vapaa-ajantiloja. Edellä mainitut tilat sekä tekniset tilat, pysäköintitilat ja väestönsuojat saa rakentaa kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Kaupunkikuva ja rakentaminen

Rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla pääosin kiviainesta, esim. tiiltä, slammattua tiiltä tai rappaista.

Ilmanvaihtokonehuoneita saa sijoittaa suurimman sallitun kerrosluvun yläpuolelle, ja ne tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Pihat ja ulkoalueet

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikkipaikkoina tai pysäköimiseen on istutettava ja niillä oleva elinvoimainen puusto säilytettävä.

Tontin lounaisrajalle on istutettava pensasaita.

Ympäristöhäiriöiden torjunta

Oleskeluparvekkeet tulee suojata liikennemelulta siten, että saavutetaan melutason ohjearvot.

Kestävyys – energia ja ilmastomuutos

Rakentamisessa on pyrittävä korkeaan energiatehokkuuteen ja tuotettava tonteilla uusiutuvaa energiaa. Uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

Piharakennuksissa kattorakenteet tulee toteuttaa viherkattoina.

Hulevesien määrää tulee vähentää tontilla minimoimalla läpäisemättömien pintojen määrää mahdollisuuksien mukaan ja käyttämällä läpäiseviä pinnoitteita kulku-, oleskelu- ja pysäköintialueilla.

Liikenne ja pysäköinti

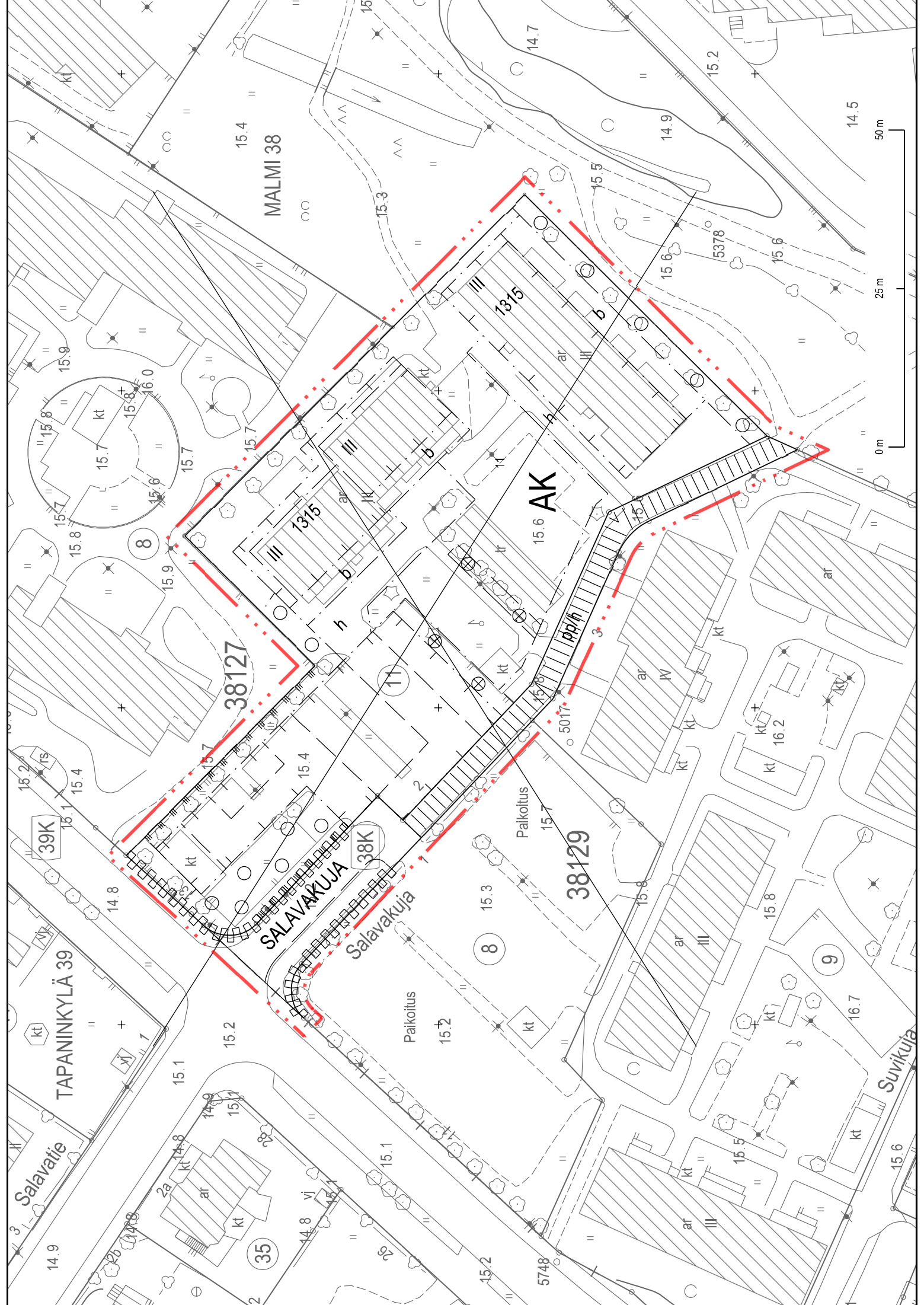
Autopaikkojen vähimmäismäärät:

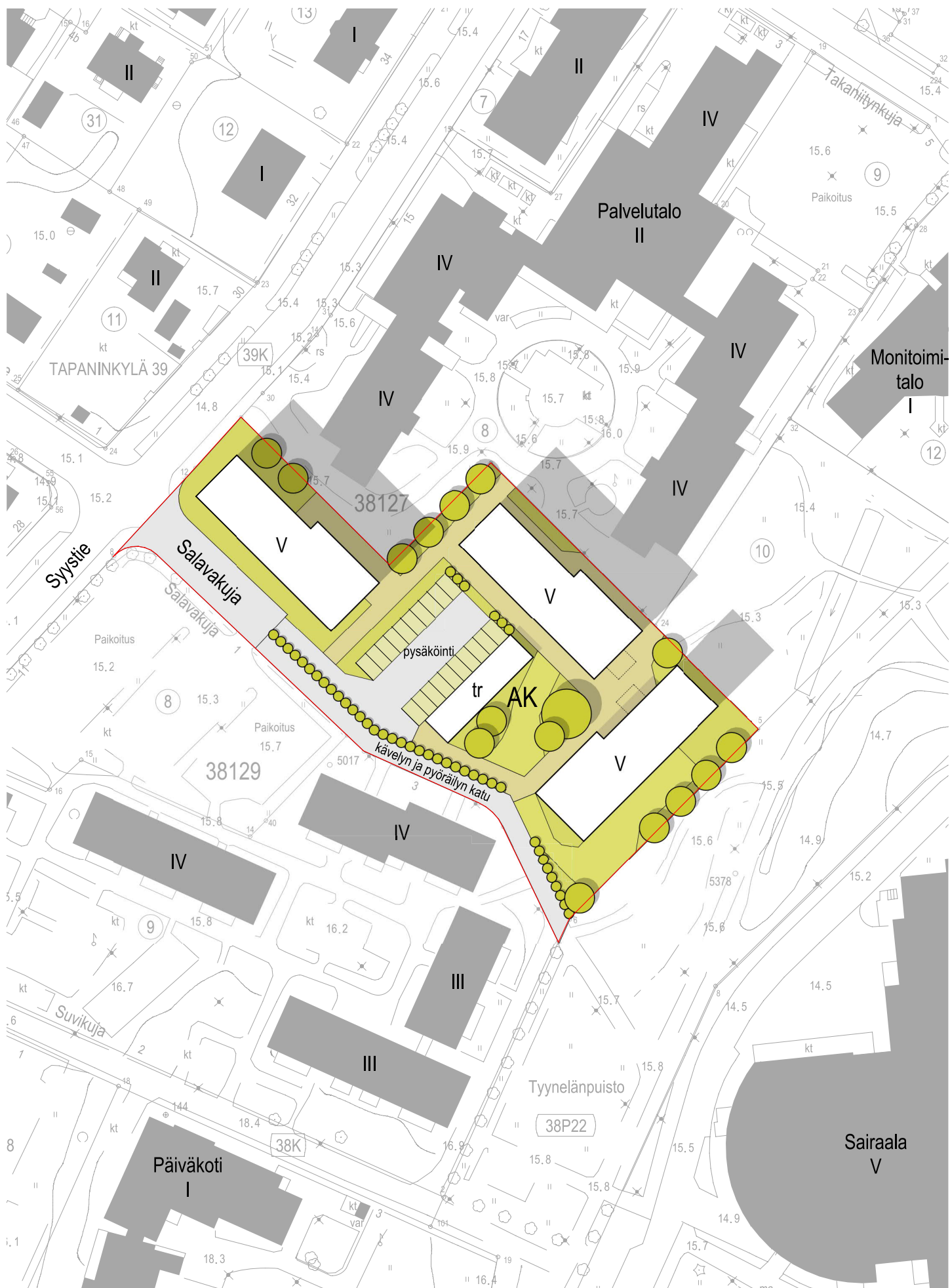
- 1 ap/120 k-m².
- senioriasunnoissa 1 ap/280 k-m².
- Lisäksi tulee varata asukkaiden vieraspysäköintiin 1 ap/1000 k-m².

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

Liikuntaesteisille tarkoitettuja pysäköintipaikkoja on sallittua sijoittaa porrashuoneiden läheisyyteen.

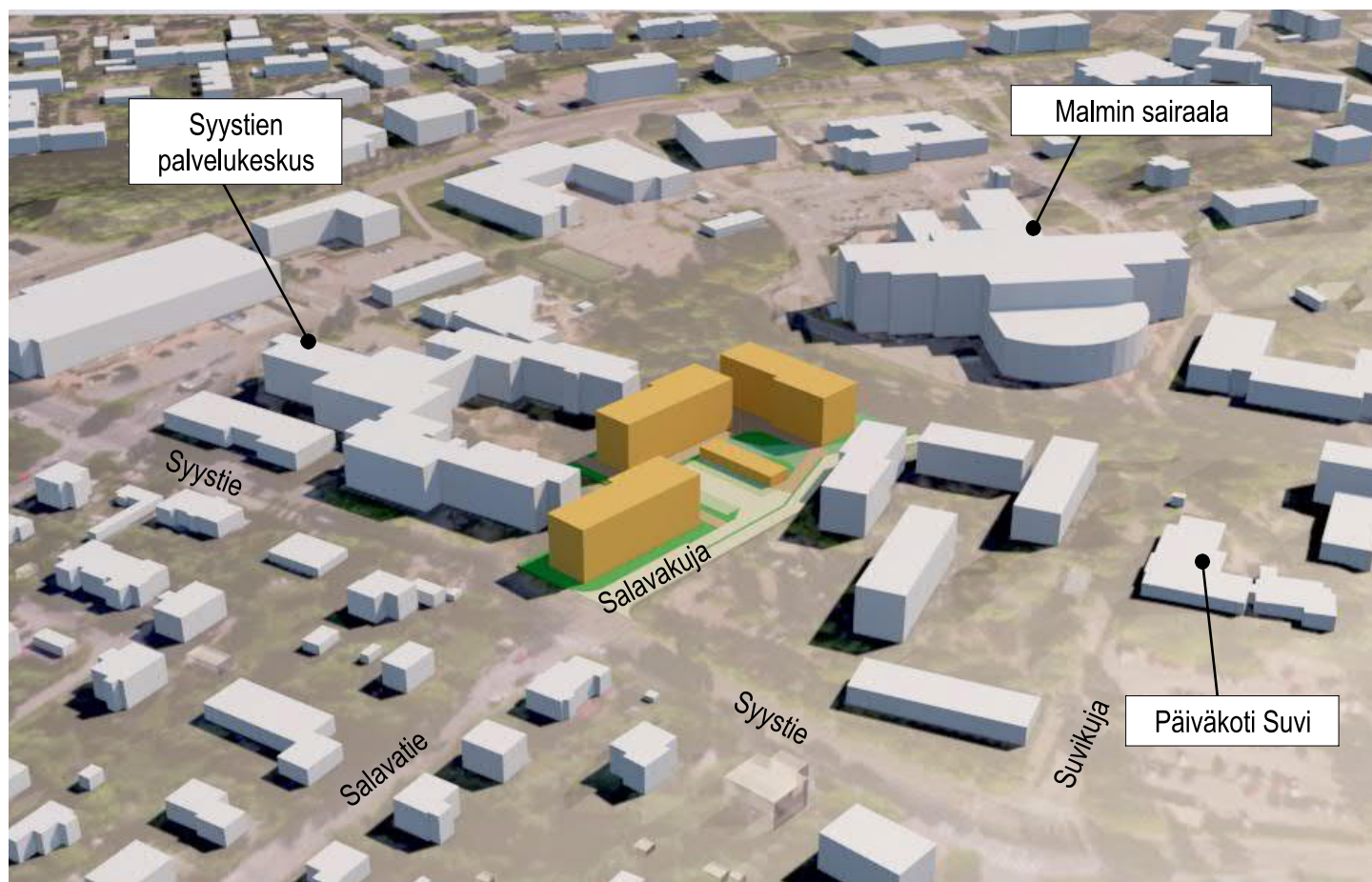
Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



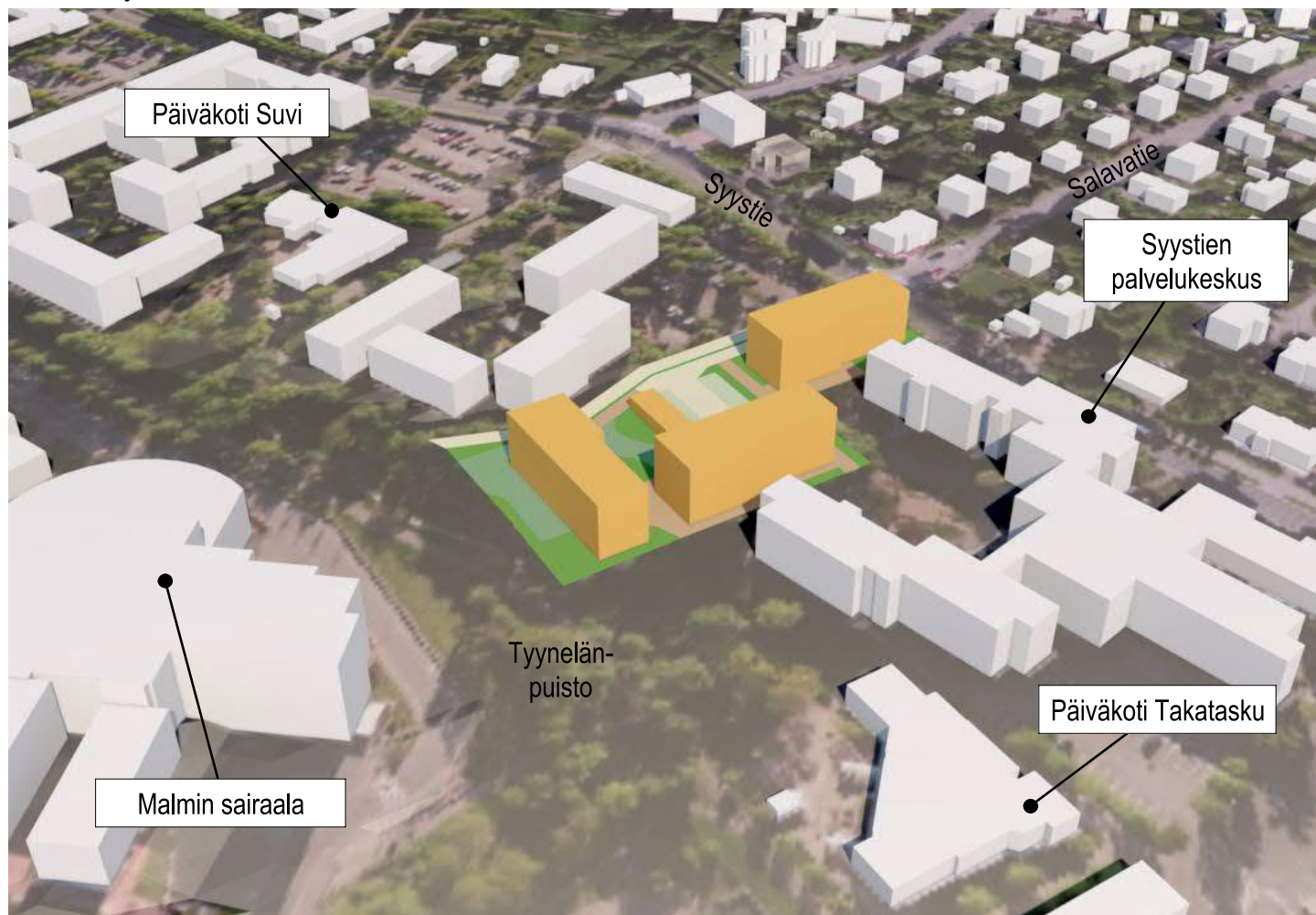


AK = asuinkerrostalojen korttelialue
tr = talousrakennus
V = kerrosluku

Salavakuja 2 / Asemakaavan muutos
Havainnekuva 1:1000
Helsingin kaupunki, asemakaavoitus

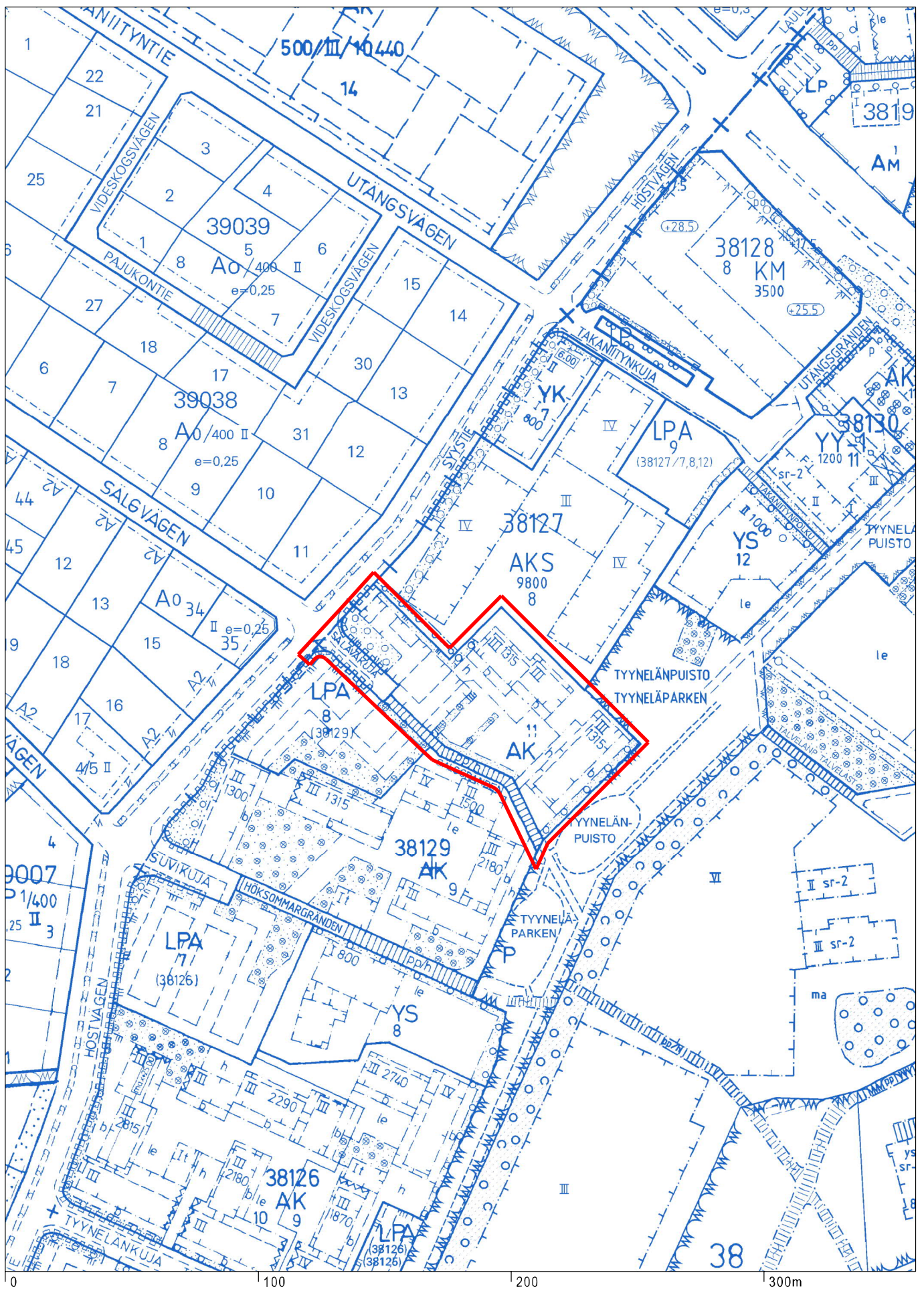


Viistonäkymä lounaasta



Viistonäkymä koillisesta

Salavakuja 2 / Asemakaavan muutos
 3D-massamallinäkymät
 Helsingin kaupunki, asemakaavoitus



Ote ajantasa-asemakaavasta
Salavakuja 2

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Asemakaavakoordinointi

Salavakuja 2, autopaikkatarve

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (jäljempänä Heka) aloitteesta Malmin tontilla 38127/11 on vireillä kaavamuutos, joka mahdollistaa nykyisten rakennusten purkamisen ja korvaamisen senioreille suunnatuilla vuokra-asunnoilla.

Lähiympäristön palvelut ovat erityisesti senioreiden näkökulmasta hyvät. Syystien monipuolinen palvelukeskus, Malmin sairaala ja terveysasema ovat kohteen naapureina. Kattavat julkiset ja kaupalliset palvelut sekä juna-asema sijaitsevat Malmin aluekeskuksessa noin kilometrin päässä suunnittelualueelta. Syystien bussipysäkeiltä on yhteys mm. keskustaan, Malmin asemalle, Itäkeskukseen ja Leppävaaraan. Runkolinjan 560 (eli Jokeri 2) pysäkit sijaitsevat läheisellä Kirkkonyläntiellä alle 400 metrin etäisyydellä.

Asunnot tullaan kohdentamaan senioreille, jotka itsenäistä asumista jatkaakseen tarvitsevat esteettömän asunnon monipuolisen palvelukeskuksen välittömästä läheisyydestä. Potentiaalisia asukkaita ovat esimerkiksi ympäröivän alueen vanhemmissa (ei esteettömissä) Heka-kohteissa asuvat ikääntyneet. Pääsääntöisesti ko. kohderyhmä ei omista eikä käytä autoa. Kohde ei ole varsinaista erityisasumista, eikä sinne ole tulossa henkilökuntaa. Pysäköintinormin mukaisille vieraspaikolle sen sijaan on käyttöä.

Liitteenä on taulukko Hekan senioreille suunnattujen vuokra-asuntokohteiden autopaikkamääristä ja autopaikkojen käyttöasteesta. Taulukon lukuihin sisältyy kohteiden vieraspysäköinti. Kohteiden laskentanormeja (ap/kem2) verrattaessa on erityisesti huomattava, että Salavakujan kaavaehdotuksen koko kerrosala (myös porrashuone sivukäytävineen) mitoitaa autopaikkoja. Vanhemmissa kohteissa laskentatapa on ollut porrashuoneen osalta erilainen. Vertailutiedon perusteella esitämme kohteen Heka Malmi Salavakuja 2 senioriasumisen laskentanormiksi 1 ap/350 km2, josta kaupungin vuokra-asunnoille riittäisi 80 % toteuttaminen. Normi tuottaisi tontille 13 ap + 6 vieraspaikkaa eli yhteensä 19 ap. Paikkamäärä on kohderyhmälle riittävä ja mahdollistaa toimivan ja viihtyisän pihan toteuttamisen.

Helsingissä 18.12.2018

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Jaana Närö
Toimitusjohtaja

SENIORIKOHTAIDEN AUTOPAIKAT - TILANNE 7.12.2018

Kohde	Asunnot	Autopaikat*	Vapaa	Ap./ as.	Asemakaavan käyttötarkoitus	Asemakaavan rakennusoikeus	Asemakaavan pysäköintinormi	Toteutunut normi (rakennetut paikat)	Toteutunut normi vapaat / jono huomioiden*****	Kaavan vuosi	Pysäköinti- vyöhyke	Tavallisen asuminen normi*****	Huom.
Abraham Wetterintie 18	55	19	5	0,35	AK-1	4400 k-m2	1 ap / 200 k-m2***	1 ap / 184 k-m2	1 ap / 232 k-m2	2010	III	1 ap / 110 k-m2	
Ilkätähdenkuja 1-3	92	14	2	0,15	AKS	3535 k-m2	1 ap / 250 k-m2	1 ap / 553 k-m2	1 ap / 631 k-m2	1978	III	1 ap / 100 k-m2	
Punahilkantie 10	63	4	0	0,06	asuntotontti	3114 k-m2**	ei määritelty	1 ap / 779 k-m2	1 ap / 445 k-m2	1959	III	1 ap / 110 k-m2	-jonossa 3
Saariseläntie 3	69	21	1	0,30	A	5600 k-m2	1 ap / 160 k-m2****	1 ap / 255 k-m2	1 ap / 267 k-m2	2016	III	1 ap / 110 k-m2	
Tupavuori 4	59	5	0	0,08	AK	2490 k-m2	ei määritelty	1 ap / 498 k-m2	1 ap / 498 k-m2	1960	III	1 ap / 140 k-m2	-ei vapaista/jonoa
Töyrytie 2-4	129	8	0	0,06	AK/s	8200 k-m2	1 ap / 250 k-m2	1 ap / 1025 k-m2	1 ap / 446 k-m2	2012	III	1 ap / 100 k-m2	-jonossa 10
Ratavallintie 8	72	0	0	0,00	AKS	2300 k-m2	1 ap / 300 k-m2	ei tiedossa	ei tiedossa	1999	III	1 ap / 130 k-m2	
Huopalahdentie 5	87	0	0	0,00	asuntotontti	4714 k-m2**	ei määritelty	ei tiedossa	ei tiedossa	1952	II	1 ap / 135 k-m2	
Veteraanikuja 1 ja 2	131	39	2	0,30	AK, AKR	5940 k-m2	1 ap / 90 k-m2	1 ap / 152 k-m2	1 ap / 192 k-m2	1983	III	1 ap / 120 k-m2	-8 paikkaa vuokrattu ulkopuolisille
Pasilan puistotie 5	84	0	0	0,00	AKS	5850 k-m2	1 ap / 500 k-m2	ei tiedossa	ei tiedossa	1984	II	1 ap / 135 k-m2	-Lisäksi "enintään 1 ap / 250 k-m2"
Arhotie 20	58	0	0	0,00	ALK	2700 k-m2	ei määritelty	ei tiedossa	ei tiedossa	1961	III	1 ap / 100 k-m2	
Juhana Herttuantie 15	79	6	0	0,08	AKS	3250 k-m2	1 ap / 10 asuntoa	1 ap / 542 k-m2	1 ap / 325 k-m2	1974	III	1 ap / 100 k-m2	-jonossa 4, Koskelan Vanhustentalo
Krankantie 2	123	25	0	0,20	AKS	6000 k-m2	1 ap / 5 asuntoa + 1 ap / henkilöunnan as.	1 ap / 240 k-m2	1 ap / 207 k-m2	1966	III	1 ap / 120 k-m2	-jonossa 4
Juhana Herttuantie 1 ja 3	198	135	12	0,68	AK, AY	33950 k-m2	1 ap / 5 asuntoa	1 ap / 231 k-m2	1 ap / 252 k-m2	1970	III	1 ap / 100 k-m2	
	1299	276	22	0,21									

* Olemassa olevat autopaikkamäärät sisältävät myös vieraspaikat siltä osin, kun ne sijaitsevat tontilla.

** Rakennusoikeutta ei ole merkitty asemakaavassa, tieto löytyy rakennusvalvonnan kaavayksikötiedoista

*** Pysäköintimääritys palveluasunnoille 1 ap/200 k-m2, tavalliset asunnot 1 ap/100 k-m2

**** Pysäköintimääritys senioriasunnoille 1 ap/160 k-m2, tavalliset asunnot 1 ap/120 k-m2 tai 0,6 ap/asunto

***** Pysäköintinormi, jossa huomioitu mahdollinen ylitemittaus (paikkoja vapaana) tai allimitoit (paikkoja jonotetaan). Vapaiden paikkojen pois jättäminen keventää ja jonon huomioiminen kiristää pysäköintivaadetta.

***** Kaupungin voimassa olevien ohjeiden mukainen pysäköintimääritys tavalliselle kerrostaloasumiselle kyseisessä sijainnissa.