



HELSINGIN KAUPUNKI

ASEMAKAAVOITUS

KAAVANRO 12582

Kiviportintie 46-48

45.VARTIOKYLÄ, KORTTELI NRO 45270

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12582
PÄIVÄTTY

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
45. kaupunginosan (Vartiokylä)
korttelin 45270 tonttia 34
ja katualuetta

Kaavan nimi:
Kiviportintie 46-48

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 8.11.2018

Nähtävilläolo (MRL 65 §):

Kaupunkiympäristölautakunta:

Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta

Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Vartiokylän kaupunginosassa osoitteessa Kiviportin-
tie 46.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus:

Juuso Ala-Outinen, suunnittelija

Mikko Näveri, arkkitehti

Anri Linden, yksikön päällikkö

Kaavapiirtäminen: Katri Ruut, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Jussi Jääskä, liikenneinsinööri,

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Mari Soini, maisema-arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat: Pekka Leivo, projektipäällikkö

Hakijataho

As. Oy Kiviportintie 46-48

Hankesuunnittelu

Arkkitehtitoimisto Joel Kyyrö Oy

LIITTEET

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Sijaintikartta
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4/A3-koossa)
 - Havainnekuva
 - Ote Helsingin yleiskaavasta (2016)
 - Ote ajantasa-asemakaavasta

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), joka sijaitsee Vartiokylässä osoitteessa Kiviportintie 46-48. Kaavaratkaisu mahdollistaa Vartioharjun pientalovaltaiseen asuinalueen täydentämisen alueelle sopivilla rakennustyypeillä.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kerrostalotontin täydennysrakentaminen nostamalla tonttitehokkuutta jo rakennetulla alueella. Tontille suunnitellaan 3-kerroksista kytkettyä pienkerrostaloa, joka mukautuu arkkitehtuuriltaan ja julkisivuiltaan ympäröivälle alueelle. Samalla asemakaavan muutosta esitetään toteutettavaksi siten, että uudelle kerrostalolle muodostetaan oma tontti.

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa $1\,085\text{ k-m}^2$, mikä johtaa $4\,292\text{ k-m}^2$ kerrosalaan nykyisellä tontilla. Käyttämätöntä kerrosalaa tontilla on asemakaavan muutoksen jälkeen $1\,600\text{ k-m}^2$. Täydennysrakentaminen tontilla mahdollistaa noin 20 uutta asukasta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että pienkerrostaloasuntotarjonta alueella lisääntyy ja täydennysrakentamista edistetään.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa täydennysrakentamista ja nostaa tehokkuutta jo rakennetulla alueella.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että täydennysrakentamista edistetään.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on $11\,625\text{ m}^2$.

Nykyinen asemakaavan mukainen tontille osoitettu rakennusalojen yhteenlaskettu rakennusoikeus on $3\,207\text{ k-m}^2$ (tonttitehokkuus on $e=0,30$), josta on toteutunut $2\,684\text{ k-m}^2$.

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa 1 085 k-m². Yhteensä kerrosalaa asemakaavan muutoksen jälkeen on 4 292 k-m² ja tonttitehokkuus on $e=0,41$.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontilla on voimassa asemakaava nro 10017, joka on saanut lainvoiman 2.12.1993. Tontin rakennusoikeus on ilmaistu asemakaavassa numeroin erikseen kuudelle rakennusosalalle. Rakennusaloista viisi on rakennettu ja yksi on rakentamatta. Toteutunut rakennusoikeus on 2692 k-m². Rakennukset ovat 3-kerroksisia pienkerrostalorakennuksia, jotka ovat valmistuneet vuosina 1969–1971. Tontin jokaisessa rakennuksessa kaksi ylintä kerrosta ovat asuinkerroksia, pohjakerroksissa on aputiloja ja autotalleja. Suunniteltua aluetta ympäröivät erillispientalojen korttelialueet. Tavoitteena on mahdollistaa pienkerrostalojen täydennysrakentaminen. Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu Soraharjuntien katualuetta.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Kaavaratkaisulla täydennetään tontilla olemassa olevaa asuinkerrostalokantaa. Nykyinen tontti 45270/34 jaetaan tonteiksi 45270/50 ja 45270/51. Tontin 45270/50 kaavamerkintöjä päivitetään vastaamaan nykyisiä kaavamerkintöjä. Tontille 45270/51 suunnitellaan yhtä 3-kerroksista kytkettyä kerrostalorakennusta. Tonteille 45270/50 ja 51 rakennettavat pihat, ajoyhteydet, leikki-paikat ja jätehuolto tulee olla kummankin tontin asukkaiden käytössä. Tontin 45270/51 autopaikkoja saa sijoittaa myös tontille 45270/50 tontin haltijan suostumuksella.

Liikenne

Lähtökohdat

Kiviportintien liikennemäärä on nykyisin noin 2650 ajon./vrk ja Soraharjuntien liikennemäärä on nykyisin noin 1250 ajon./vrk. Nämä kadut ovat alueen kokoojakatuja, joiden tehtävä on yhdistää alueen asuntokadut pääkatuverkkoon. Kiviportintiellä on jalkakäytävät ajoradan molemmilla reunoilla ja Soraharjuntien jalkakäytävä on kadun pohjoisreunalla. Kiviportintiellä kulkee bussilinja 95 Itäkeskus-Mellunmäki-Kontula. Linjan pysäkit ovat tämän korttelin läheisyydessä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa katualueen muotoa on tarkistettu tarkoituksenmukaisemmaksi.

Kaavaratkaisu ei lisää olennaisesti autoliikennettä. Arvioitu autoliikennematkatuotos n. 20 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kohde on varsin hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kohteeseen kulkee 6 linja-autolinjaa tunnissa ruuhkaliikenteessä. Pysäköintipaikat on asemakaavassa määrätty kaupunkisuunnittelulautakunnan laskentaohjeen mukaisesti 1 ap/110 k-m². Vieraspaidat ovat tontilla 1ap/1000 k-m².

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Asemakaava-alue on asuinkerrostalojen korttelialuetta. Kaavamuutoksen kohteena oleva tontti on ympäristön tontteja laajempi ja väljemmin rakennettu. Tontin piha-alueet ovat pääosin avoimia ja nurmipintaisia. Pääosa puustosta kasvaa tontin laidoilla katuihin ja naapuritontteihin rajautuen. Runkopuut ovat pääosin koivuja ja muita lehtipuita. Lisäksi tontilla kasvaa yksittäisiä havupuita. Tontilla on useita kulkuteitä ja laajahko pysäköintialue.

Voimassa olemassa asemakaavassa tonttien katualueisiin rajautuvat reuna-alueet on merkitty istutettaviksi tontinosiksi. Tämä periaate on Vartiokylän alueella vallitseva.

Helsingin kaupungin luontotietojärjestelmän mukaan (20.2.2019) asemakaava-alueelta tai sen välittömästä läheisyydestä ei ole osoitettu luontoarvoiltaan arvokkaita kohteita tai havaintoja suojeltavista lajeista.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun mukainen uusi rakennusala on sijoitettu pääosin voimassa olevan asemakaavan mukaiselle rakentamattomalle rakennusalueelle ja olevalle pysäköintialueelle. Uusi rakennusala ulottuu osittain nykyiselle istutettavalle tontinosalle, jolla on nurmialueella kasvavia yksittäispuita.

Asemakaavaan on sisällytetty ympäristön kannalta myönteisiin ratkaisuihin ohjaavia kaavamääräyksiä, jotka noudattavat voimassa olevan asemakaavan periaatteita. Soraharjuntiehen ja Kiviportintiehen ajautuvat tontinosat on osoitettu istutettaviksi alueen osiksi.

Ekologinen kestävyys

Kaavaratkaisu

Kaupunkirakennetta tiivistetään olemassa olevaan infrastruktuuriin ja joukkoliikenneverkostoon tukeutuen. Tämä tukee ilmastonmuutokseen sopeutumisen tavoitteita. Kaavassa edellytetään, että korttelin jatkosuunnittelussa tutkitaan viherkerroinmenetelmän soveltamista siten, että korttelin vihertehokkuus noudattaa Helsingin viherkerroinmenetelmässä asetettua tavoitetasoa. Kaavatyön yhteydessä tehty karkea laskenta osoittaa, että vihertehokkuuden minimitaso on hyvin saavutettavissa.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaavaratkaisu

Rakennukset ovat liitettävissä nykyiseen yhdyskuntateknisen huollon verkostoon.

Maaperä

Lähtökohdat

Maanpinnan korkeusasema kaava-alueella vaihtelee välillä noin +12 - +15. Maanpinnan topografia on loivapiirteistä. Maaperä on pääosin kitkamaata ja rakennettavuudeltaan tavanomaista.

Kaavaratkaisu

Maaperä ei rajoita kaavaratkaisunmukaisen maankäytön toteuttamista.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan toteuttaminen eheyttää yhdyskuntarakennetta, sillä uusi kerrostalo rakennetaan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen

sisään. Asuinkerrostalon rakentaminen käyttämättömälle rakennusalueelle täydentää kaupunkikuvaa ottamalla rakentamattomat alueet käyttöön. Kaavaratkaisun toteuttaminen tuo uusia asuntoja hyvän palvelutason alueelle. Uusien asuinkerrostalojen varjostavan vaikutuksen lisäys läheisille pientalotonteille on vähäinen sijainnista ja etäisyydestä johtuen.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Liikenteelliset vaikutukset ovat vähäiset.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavan toteuttaminen vähentää paikallisesti tontilla olevaa nykyistä viherpinta-alan määrää ja yksittäisiä runkopuita. Kaupunkirakenteen tiivistäminen olemassa olevaan infrastruktuuriin ja joukkoliikenneverkostoon tukeutuen tukee ilmastonmuutokseen sopeutumisen tavoitteita. Kaavamuutos edellyttää, että jatkosuunnittelussa tutkitaan viherkerroinmenetelmän soveltamista siten, että korttelin vihertehokkuus noudattaa Helsingin viherkerroinmenetelmässä asetettua tavoitetasoa.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Tontilla nyt oleva rakentamaton kerrosala otetaan käyttöön ja rakennusoikeus kasvaa jonkin verran. Tämä muuttaa kaupunkikuvaa ja näkymiä paikallisesti. Osa tontilla olevista puista poistuu, mutta katujen varrella säilytetään istutettavia tontinosia koskeva määräys, joka antaa edellytykset olevan kasvillisuuden säilyttämiselle tai uuden kasvillisuuden istuttamiselle, siellä missä olevaa kasvillisuutta joudutaan poistamaan.

Kaavamuutoksella ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia kulttuuriperintöön.

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

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa asemakaavan kuvaus.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukaan alue on asuntovaltaista aluetta A4. Aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4. Alueen pinta-alasta keskimäärin 70 % tai enemmän on korttelimaata. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan (2016) mukainen.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro 10017 (vahvistettu 2.12.1993). Kaavan mukaan tontti 45270/34 on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK).

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 2018 tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä (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 Uutisten metropainoksessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 19.11.–10.12.2018 seuraavissa paikoissa:

- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1
- kulttuurikeskus Stoassa, osoite Turunlinnantie 1
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuollolta ja Itä-Helsingin yrittäjät ry:ltä, joilla ei ollut huomautettavaa kaavaratkaisuun.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennusoikeuden määrään, tonttitehokkuuteen, naapuritonttien olosuhteisiin, alueen kaupunkikuvaan, liikenteeseen ja viherarvoihin liittyen.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uudisrakennuksen ja pysäköinnin sijoittelua on täsmennetty.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

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

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

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Helsingissä, 24.5.2019
Marja Piimies

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 30.04.2019
Kaavan nimi Kiviportintie 46-48
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 08.11.2018
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 09112582
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 1,1627 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 1,1627

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	1,1625	100,0	4292	0,37	0,0005	1085
A yhteensä	1,0568	90,9	4292	0,41	0,0000	1085
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1057	9,1			0,0005	
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					

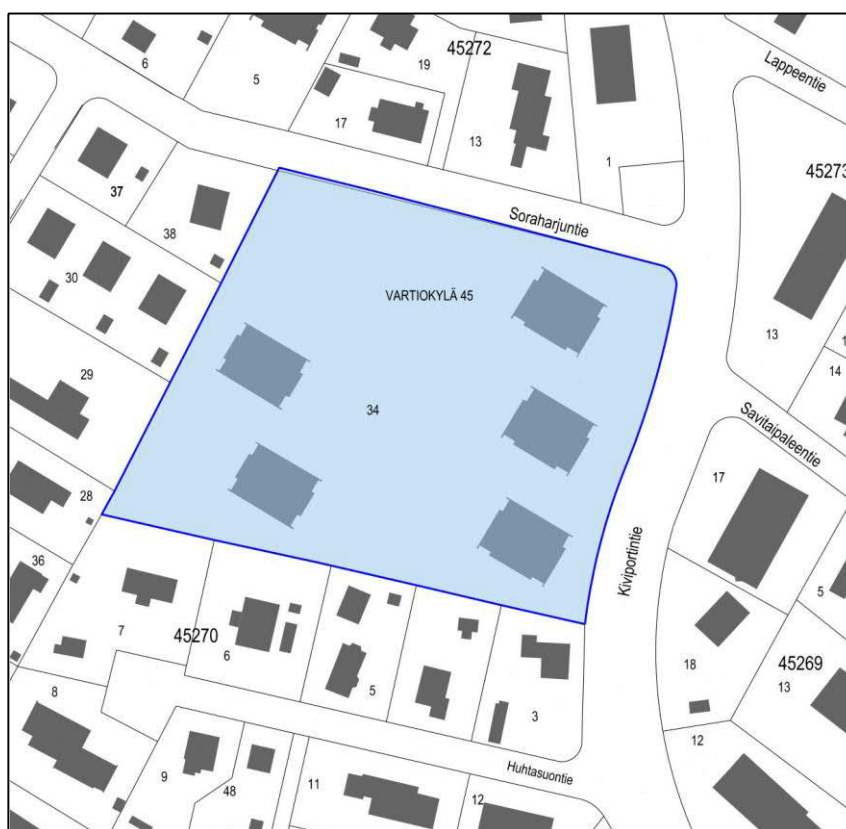
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	1,1625	100,0	4292	0,37	0,0005	1085
A yhteensä	1,0568	90,9	4292	0,41	0,0000	1085
AK	1,0568	100,0	4292	0,41	0,0000	1085
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1057	9,1			0,0005	
Kadut	0,1057	100,0			0,0005	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

KIVIORTINTIE 46-48, ASEMAKAAVAN MUUTOS**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

Soraharjutien ja Kiviortintien risteyksen eteläpuolelle suunnitellaan yhden tai kahden toisiinsa kytketyn uuden kerrostalorakennuksen rakentamista. Asemakaavan muutos sijoittuu tontille 45270/34 osoitteessa Kiviortintie 46-48.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutoksen keskeisenä tavoitteena on täydennysrakentaminen hyödyntämällä tontin käyttämätöntä rakennusoikeutta, sekä rakennusoikeuden määrän maltillinen lisääminen. Tontille on tarkoituksena rakentaa 1-2 uutta asuinkerrostaloa. Tavoitteena on, että rakennukset soveltuvat arkkitehtuuriltaan ympäröivälle alueelle. Asemakaavan muutosta suunnitellaan toteutettavaksi siten, että täydennysrakentamiselle muodostetaan oma tontti.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (asemapiirros ja havainnekuvia) on esillä 19.11.–10.12.2018 seuraavissa paikoissa:

- kulttuurikeskus Stoassa, osoite Turunlinnantie 1
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat

Aineistoon voi käydä tutustumassa Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa (käyntiosoite Sörnäistenkatu 1, ala-aula, avoinna ma-to klo 9-16, pe 10-15), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 10.12.2018**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, avoinna arkisin ma-pe klo 8.15 – 16) 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
 - Puotila-seura ry
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

Vaikutusten arviointi

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

Suunnittelun taustatietoa

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

Alueella on voimassa asemakaava nro 10017 (vahvistettu 2.12.1993). Kaavan mukaan korttelin 45270 tontti 34 on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK).

Voimassa olevassa Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty pientalovaltaiseksi alueeksi.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi A4.

Tontilla sijaitsee nykyisin viisi 3-kerroksista kerrostalorakennusta. Tontin jokaisessa rakennuksessa kaksi ylintä kerrosta ovat asuinkerroksia, pohjakerroksissa on aputiloja ja autotalleja.

Lisätiedot suunnittelijoilta

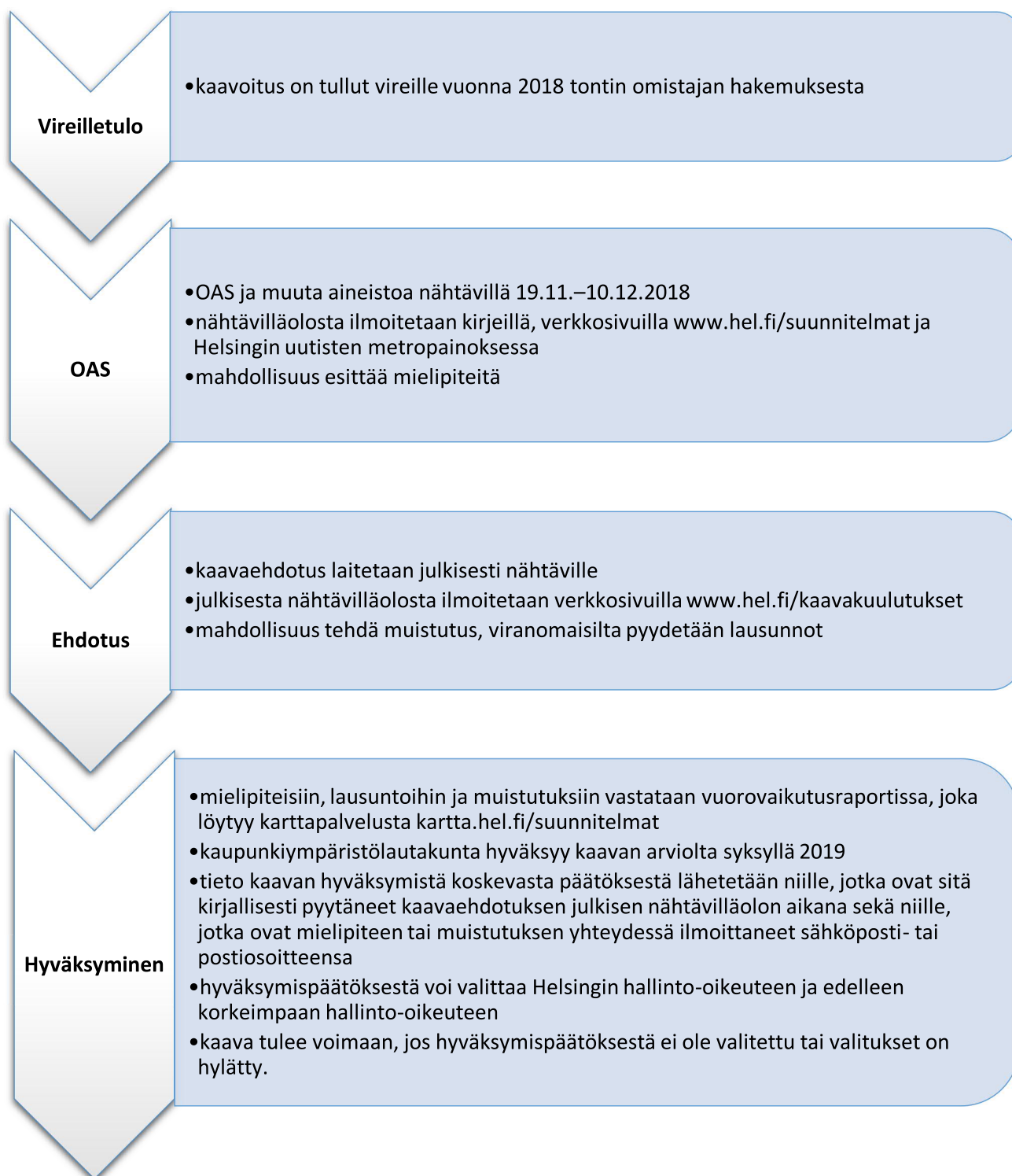
Maankäyttö

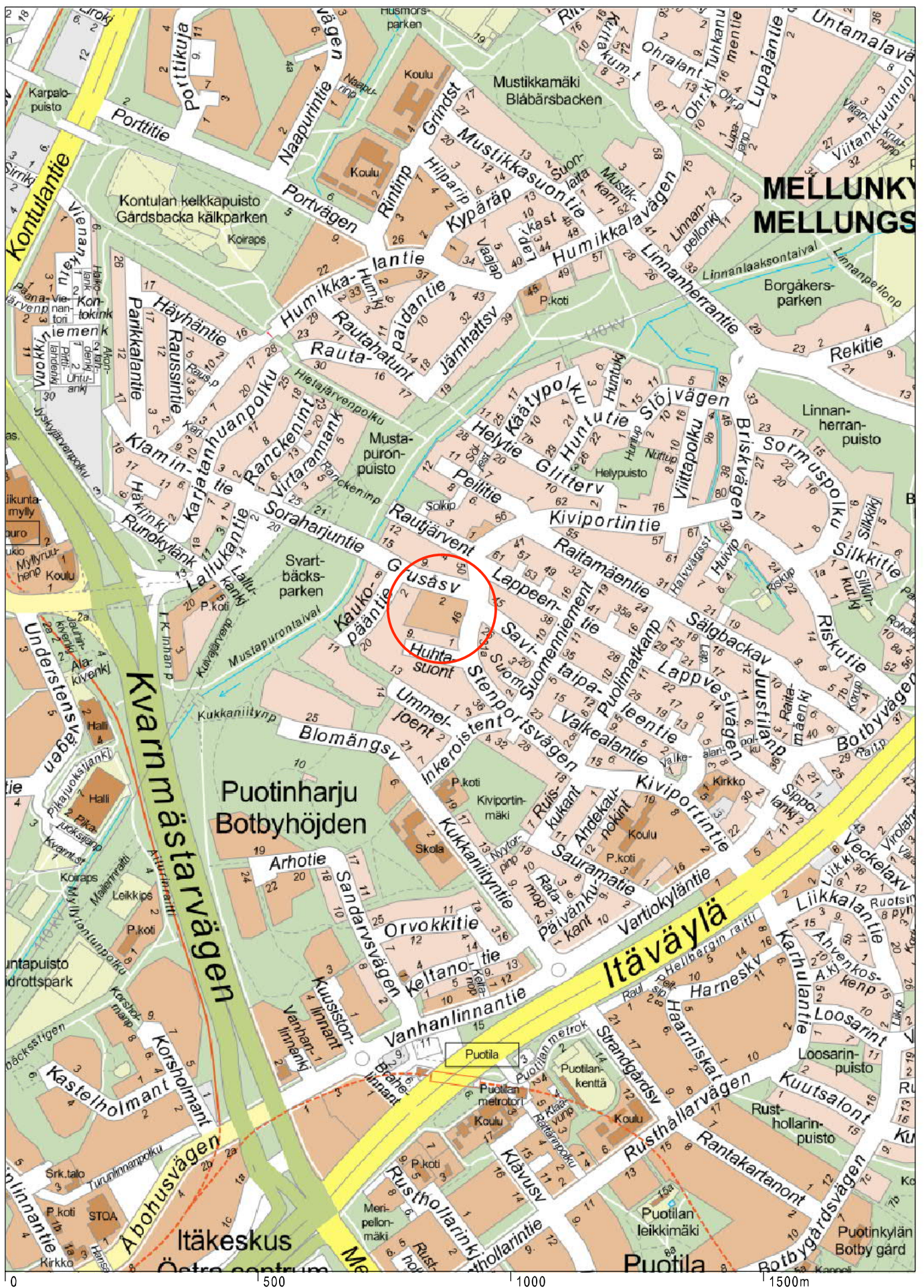
Juuso Ala-Outinen, suunnittelija, p. (09) 310 20769,
juuso.alaoutinen@hel.fi



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.

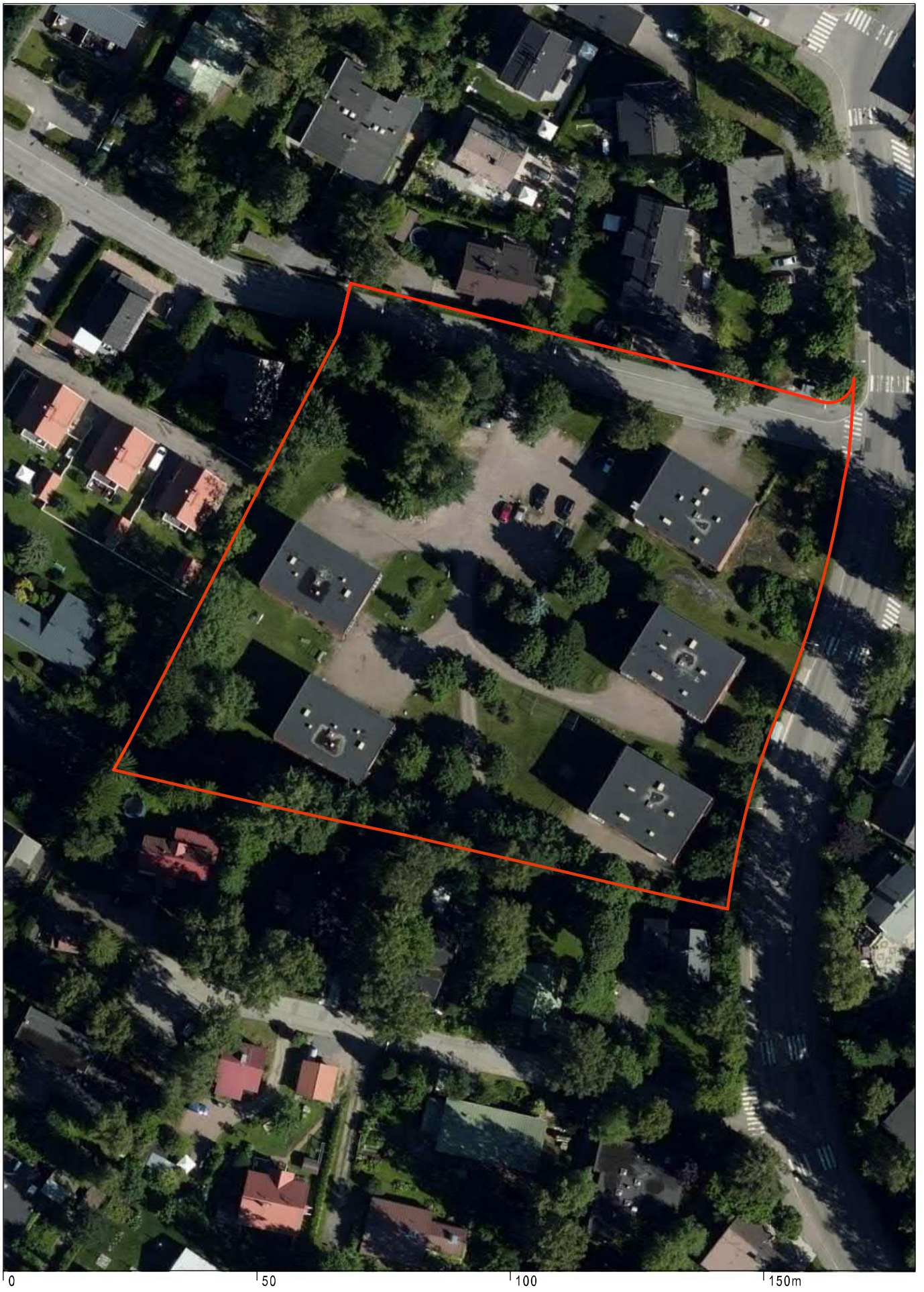
Kaavoituksen eteneminen





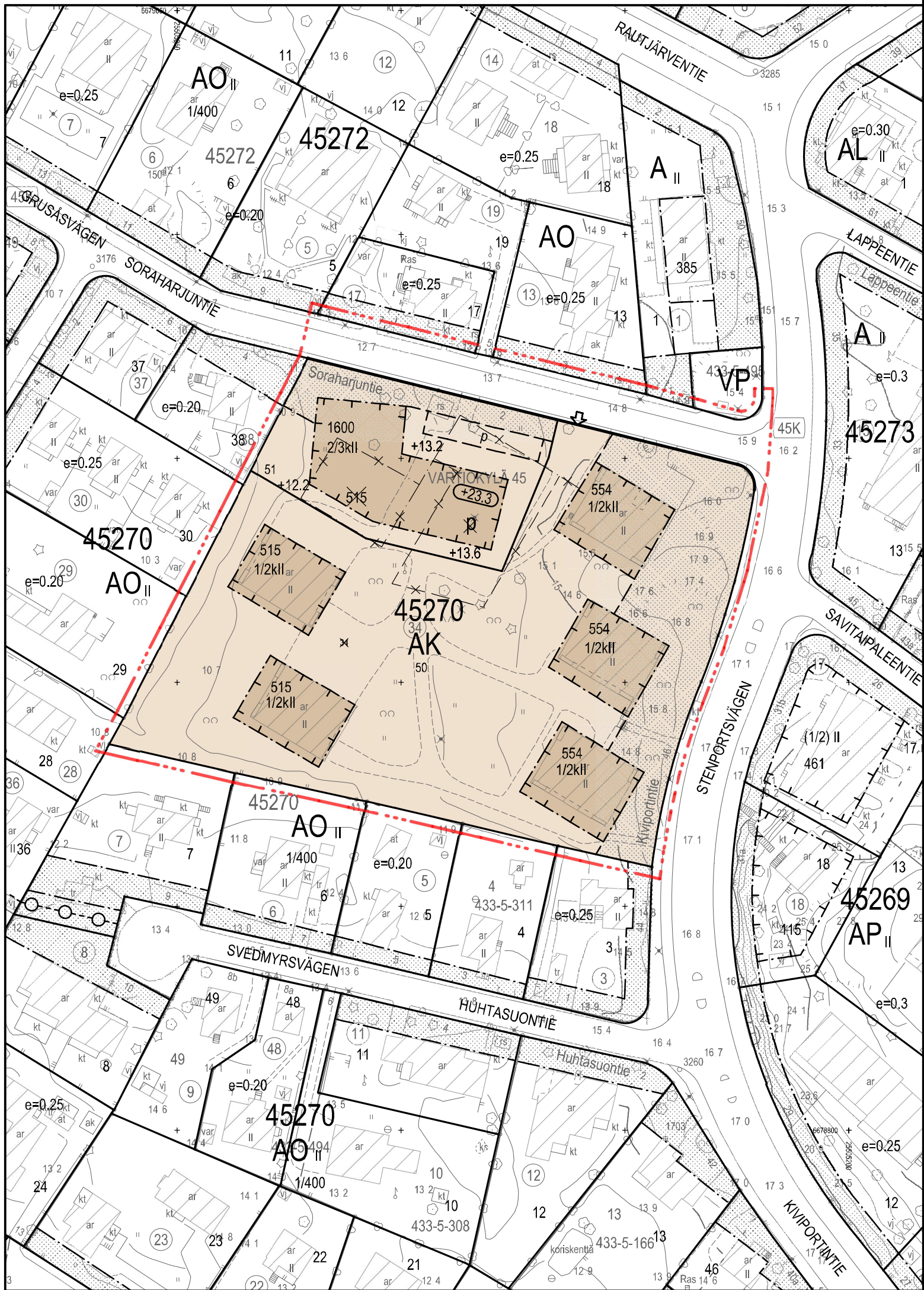
Sijaintikartta
Kiviportintie 46-48

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Asemakaavakoordinointi



Ilmakuva
Kiviportintie 46-48

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Asemakaavakoordinointi



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuinkerrostalojen korttelialue.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolelle oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

45270

Korttelin numero.

50

Ohjeellisen tontin numero.

1600

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

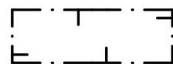
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

2/3k II

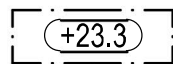
Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellari-kerroksessa käyttää kerrosalan luettavaksi tilaksi.

+12,2

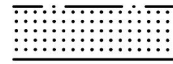
Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen korkeusasema.



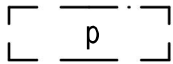
Rakennusala.



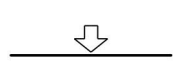
Rakennuksen ylimmän kerroksen räystäs-linjan korkeusasema.



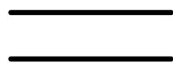
Istutettava alueen osa.



Pysäköimispaikka, sijainti ohjeellinen.



Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.



Katu

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för flervåningshus.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande tomtgräns.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.

Ungefärlig markhöjd eller höjd för gårds däck.

Byggnadsyta.

Höjdläge för taklisten i byggnadens översta våning.

Del av område som skall planteras.

Parkeringsplats, riktgivande läge.

Ungefärligt läge för in- och utfart.

Gata

AK-korttelialueella:

Korttelialueelle saa rakentaa asumista palvelevia yhteis-, varasto- ja huoltotiloja, teknisiä tiloja sekä pysäköintitiloja asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

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

Kaikissa 1 200 k-m² suuremmissa asuinrakennushankkeissa on asukkaiden käyttöön rakennettava riittävästi yhteisiä vapaa-ajantiloja ja vähintään 1 talopesula.

Ilmastoinnin laitetilat tulee sijoittaa kerroksiin. Nämä tilat saadaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

Julkisivumateriaalin on oltava paikalla muurattua punatiiltä. Rakennuksen julkisivut tulee suunnitella yhtenäisenä kokonaisuutena.

Tonteille 45270/50 ja 51 rakennettavat pihat, ajoyhteydet, leikkipaikat ja jätehuolto tulee olla kummankin tontin asukkaiden käytössä.

Tontin 45270/51 autopaikkoja saa sijoittaa myös tontille 45270/50 tontin haltijan suostumuksella.

Tonttien rajoja ei saa aidata.

Autopaikkojen vähimmäismäärä tontilla on:

- 1 ap/110 m² asuntokerrosalaa.
- Lisäksi tontille tulee sijoittaa vieraspaikkoja 1 ap/1000 m² asuntokerrosalaa.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on:

- 1 pp / 30 m² asuntokerrosalaa.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

På AK-kvartersområde:

På kvartersområdet får byggas för invånarna avsedda gemensamma utrymmen, förråd, service- och tekniska utrymmen och parkeringsutrymmen utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.

Ska minst 50 % av bostädernas sammanlagda lägenhetsyta utgöras av bostäder som förutom kök/kökutrymme har minst tre bostadsrum.

I alla bostadsprojekt som överstiger 1 200 m² våningsyta ska det byggas tillräckligt med gemensamma fritidsutrymmen för invånarna och minst en tvättstuga.

Luftkonditioneringens aggregatutrymmen ska placeras i våningarna. Dessa utrymmen får byggas utöver den i detaljplanen angivna byggnadsrätten.

Tomternas gröna effektivitet ska uppnå målsättningsvärdet för grönfaktorn i Helsingfors.

Fasadmaterialet ska vara på platsen murat rött tegel. Ska byggnadernas fasader planeras som en enhetlig helhet.

Gårdar, körförbindelser, lekplatser och sophantering på tomter 45270/50 och 51 ska vara i båda tomternas invånares gemensamma bruk.

Tomtens 45270/51 bilplatser får också placeras på tomten 45270/50 med grannen tillåtelse.

Får tomtgränserna inte ingärdas.

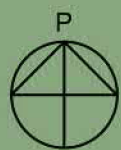
Minimiantalet bilplatser på tomten är:

- 1 bp/110 m² bostadsvåningsyta.
- Gästplatser ska placeras på tomten minst 1 bp/1000 m² bostadsvåningsyta.

Minimiantalet cykelplatser på tomten:

- 1 cp/30 m² bostadsvåningsyta.

På detta detaljplaneområde skall för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.



KAIKISSA RAKENNUKSISSA KOLME
MAANPÄÄLLISTÄ KERROSTA

RAKENNUKSET A, B, C, D JA E
OLEMASSA OLEVIA.

UUSI RAKENNUS F HAKEMUKSEN MUKAISELLA
UUDELLA TONTILLA

← PELASTUSTIE

AUTOPAIKAT UUDELLA TONTILLA:

- AUTOTALLEISSA 5
- TONTILLA 9
- YHTEENSÄ 14 (1ap/as)

AUTOPAIKAT VANHALLA TONTILLA:

- AUTOTALLEISSA 25
- TONTILLA 34
- YHTEESSÄ 59
(1ap/as + 13 ap)



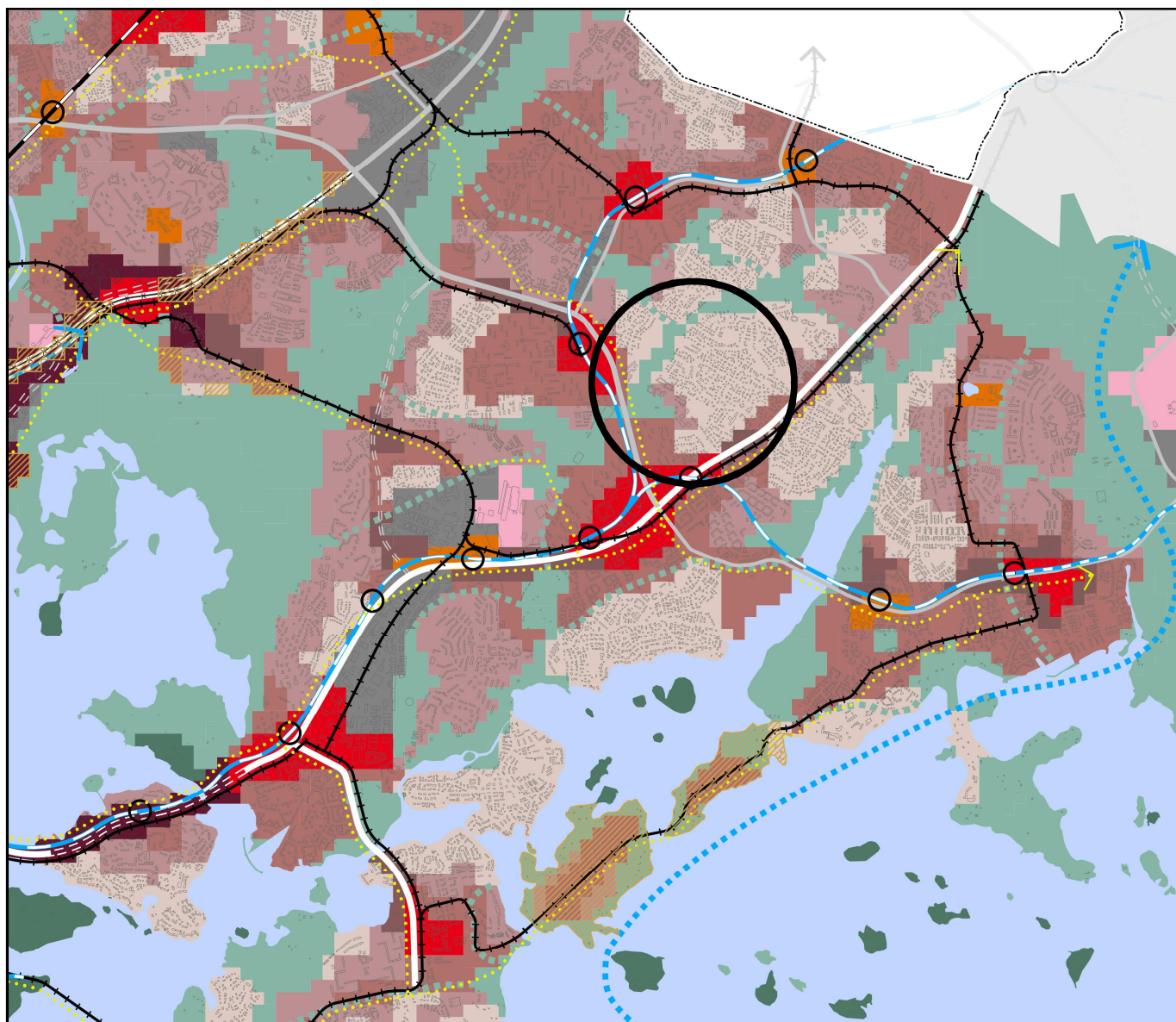
AS. OY KIVIORTINTIE 46-48

SORAHARJUNTIE 2-4
00950 HELSINKI

UUSI LUHTIRAKENNUS
ASEMAPIIRROS 1:500
10.09.2018

ARKKITEHTITOIMISTO JOEL KYRÖ OY

Lönnrotinkatu 32 C 32 00180 HELSINKI
puh. 010 397 6100
toimisto@ark-kyro.net
www.ark-kyro.net



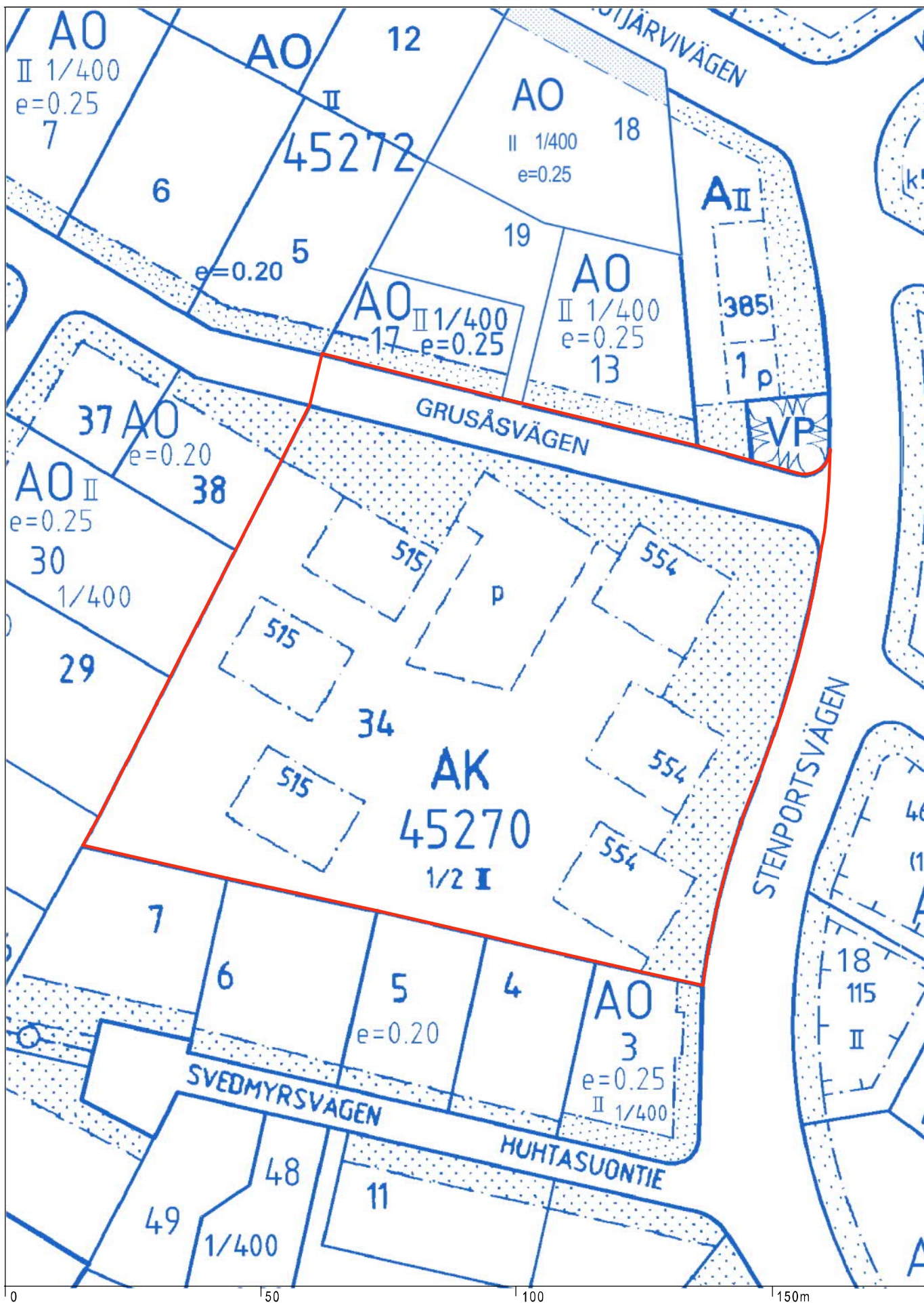
- Liike- ja palvelukeskusta C1
- Kantakaupunki C2
- Lähikeskusta C3
- Asuntovaltainen alue A1
- Asuntovaltainen alue A2
- Asuntovaltainen alue A3
- Asuntovaltainen alue A4
- Suomenlinnan aluekokonaisuus
- Toimitila-alue
- Yhdyskuntateknisen huollon alue

- Satama
- Puolustusvoimien alue
- Virkistys- ja viheralue
- Merellisen virkistys- ja matkailun alue
- Viherysteys
- Rantaraitti
- Vesialue
- Rautatie asemineen
- Metro asemineen
- Raideliikenteen runkoyhteys

- Pikaraitiotie
- Raideliikenteen yhteystarve
- Valtakunnallisesti/seudullisesti tärkeä tie tai katu eritasoliittymineen
- Kaupunkibulevardi
- Pääkatu
- Valtakunnallisesti tai seudullisesti tärkeän tien tai kadun, kaupunkibulevardin tai pääkadun maanalainen tai katettu osuus
- Baanaverkko
- Östersundom ei kuulu kaava-alueeseen
- Viiva 30 metriä sen alueen ulkopuolella, jota päätös koskee. Yleiskaava kattaa kaupungin hallinnollisen alueen poislukien Östersundom.

Ote Helsingin yleiskaavasta (2016)
(tullut voimaan 5.12.2018)
Kiviportintie 46-48

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Asemakaavakoordinointi



Ote ajantasa-asemakaavasta

Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.

Kiviportintie 46-48

Helsingin kaupunki

Asemakaavoitus

Asemakaavakoordinointi