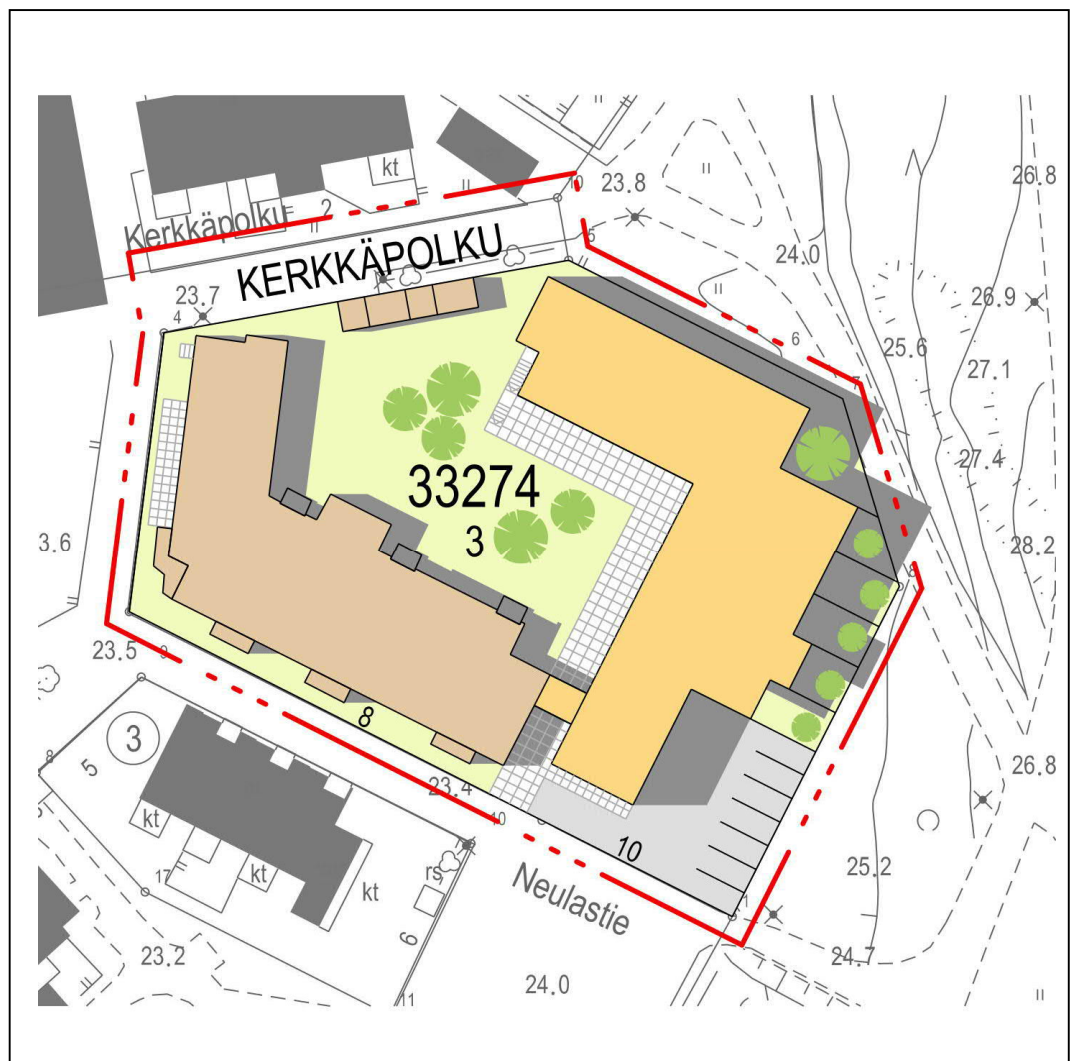


33. KAARELA, MALMINKARTANO

NEULASTIE 8 JA 10

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12606
PÄIVÄTTY

Asemakaavan muutos koskee:

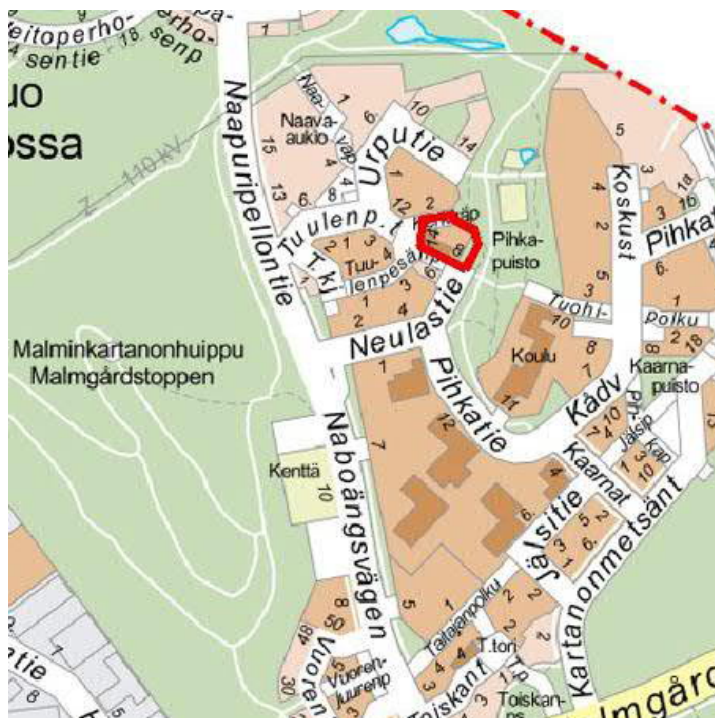
Helsingin kaupungin
33. kaupunginosan (Kaarela)
korttelin 33274 tontteja 1 ja 2

Kaavan nimi:
Neulastie 8 ja 10

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 12.12.2018
Nähtävilläolo (MRL 65 §):
Kaupunkiympäristölautakunta / Asemakaavoituspalvelu:
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta
Voimaantulo:

Alueen sijainti:



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Tytti Wiinikka, arkkitehti

Kaavapiirtäminen ja avustaminen: Jaana Forsman, suunnittelu-avustaja; Kirsi Tuominen, kaavoitussihteeri

Liikenne- ja katusuunnittelu: Taina Toivanen, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Tiina Uusitalo, maisema-arkkitehti; Valtteri Lankiniemi, insinööri

Teknistoloudelliset asiat: Jarkko Nyman, insinööri; Mikko Haanperä, insinööri

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Kirsi Federley, tontti-asiamies

Rakennusvalvontapalvelut: Pirjo Pekkarinen-Kanerva, arkkitehti

Ympäristöpalvelut: Juha Korhonen, ympäristötarkastaja

Pelastuslaitos: Juha Rintala, vanhempi palotarkastaja

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Sosiaali- ja terveystoimiala: Jaana Lunnela

Muut viranomaistahot

Helen Oy: Kyösti Oasmaa

Helen Sähköverkko Oy: Risto Seppänen

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY: Saara Neiramo

Hakijataho

Raija Rinta-Erkkilä, Rinnekotisäätiö

Hankesuunnittelu

Matti Ponkala, arkkitehti, Arkkitehtitoimisto Ponkala Oy

SISÄLLYSLUETTELO

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

LIITTEET

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Havainnekuva
- 4 Viitesuunnitelma

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Neulastie 8 ja 10 tontteja, joka sijaitsevat Malminkartanon pohjoisosassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa palveluasumista tarjoavan rakennuksen laajentaminen viereiselle tontille, joka on nykyisin rakentamaton asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontti. Uudisrakennusosa muodostaa suojaisan pihapiirin. Korttelin rakennusoikeutta, rakennusaloja ja käyttötarkoitusta on tarkistettu.

Uutta asuntokerrosalaa on 1 055 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 30.

Asemakaavan valmistelussa laajennettiin osallistumis- ja vuorovaikutussuunnitelmassa esitettyä suunnittelualaa siten, että siihen liitettiin Kerkkäpolku. Tavoitteena on saattaa tämän hetkinen kaavanvastainen liikennejärjestely kaavan mukaiseksi. Kaava-alueen laajentamisella ei ole vaikutusta vuorovaikutukseen. Kerkkäpolun ruotsinkielinen nimi korjataan oikeaan kirjoitusasuun.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että se täydentää olemassa olevaa korttelirakennetta hyvien raideyhteyksien varrella.

Helsingin kaupunki omistaa tontit. Kaavaratkaisu on tehty hakijan aloitteesta.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa palveluasumista tarjoavan rakennuksen laajentaminen viereiselle tontille, joka on nykyisin rakentamaton asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontti.

Asemakaavan valmistelussa laajennettiin osallistumis- ja vuorovaikutussuunnitelmassa esitettyä suunnittelualaa siten, että siihen liitettiin Kerkkäpolku. Tavoitteena on saattaa tämän hetkinen kaavanvastainen liikennejärjestely kaavan mukaiseksi. Kaava-alueen laajentamisella ei ole vaikutusta vuorovaikutukseen. Kerkkäpolun ruotsinkielinen nimi korjataan oikeaan kirjoitusasuun.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että se tehostaa olemassa olevaa korttelirakennetta hyvien raideyhteyksien varrella. Se mahdollistaa myös ympärivuorokautista hoivaa tarjoavien asuntojen rakentamisen. Lisäksi kaavaratkaisussa varaudutaan ilmastonmuutoksen myötä lisääntyviin hulevesiin ja parannetaan hulevesien hallintaa hulevesien viivytysrakenteita edellyttämällä.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 2 976 m².

Kaavaratkaisun myötä suunnittelualueen kerrosala kasvaa 855 k-m².

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa. Asemakaavassa 9289 tontti 33274/1 on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y), jonne saa sijoittaa kaksikerroksisen rakennuksen, joka on mitoitusltaan enintään 650 k-m². Tontilla on yksikerroksinen palveluasumista tarjoava asuinrakennus. Rakennus on rakennettu vuonna 1989. Se rajautuu pohjoisessa Kerkkäpolkuun, lännessä Tuulenpesäntiehen ja etelässä Tuulenpesänpolkuun. Julkisivumateriaali on punasävyinen tiili. Katto on valkoinen lapekatto.

Kaava-alueeseen kuuluu myös rakentamaton tontti 33274/2, jota reunustaa Pihkapuisto ja Neulastie. Tämä tontti on nykyisin maisemallisesti osa Pihkapuistoa. Voimassa olevan asemakaavan 8820 mukaan tontti on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL). Tontille saa sijoittaa 400 k-m² asuntokerrosalaa ja vähintään 200 k-m² liikehuoneistoja.

Kaava-alueen ympäristössä rakennukset ovat pääosin kahdesta kolmeen kerroksisia asuinrakennuksia. Alueen luoteispuolella on yksi liikerakennus. Julkisivumateriaalina on käytetty punatiiltä ja valkoisia yksityiskohtia. Alueen kattomaailma on valkoinen.

Asuinrakennusten korttelialue (A)

Kaavaratkaisussa tontit 33274/1 ja 33274/2 yhdistetään ja muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Kaavaratkaisussa rakennusmassat ovat sijoitettu reunustamaan tonttien reunoja jättäen Kerkkäpolun puoleisen reunan vapaaksi. Tontin rakennusoikeus on 2 105 k-m². Kerrosluvuksi määrätään enintään kaksi. Alueen keskelle muodostuu näin ollen suojaisa ja turvallinen piha. Kaava-alueen puiston puoleiset rajat ja Tuulenpesänpolun puoleinen raja tulee istuttaa puilla ja/tai pensaila.

Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävästi yhteisiä vapaa-ajan tiloja ja vähintään yksi talopesula. Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat sauna-, varasto-, huolto- ja vapaa-ajan tilat ja pesulat sekä tekniset tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Uusien asuinrakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalin on oltava paikallamuurattu tiili tai puu. Rakennuksissa tulee olla vinot katon lappeet ja katemateriaalin on oltava sileä ja vaaleasävyinen. Erillisissä talousrakennuksissa tulee olla viherkatto. Parvekerakenteita ei saa kannattaa maasta. Maantasoon ei saa muodostua parvekerakenteiden rajaamia käyttämättömiä tiloja. Parvekkeita saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusalan estämättä.

Tontilla tulee olla riittävät yhteiset ja/tai yksityiset ulko-oleskelutilat ja niihin tulee olla esteetön pääsy. Yhteisiin vapaa-ajantiloihin tulee liittyä terassi tai parveke.

Pysäköinti on osoitettu Neulastien päädyn kohdalle. Pysäköinti-alue tulee aidata puiston ja kadun suuntaan matalalla puuaidalla.

Liikenne

Lähtökohdat

Neulastien liikennemäärä kaavamuuotosalueen kohdalla on arvioitu olevan nykyisin noin 100 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Kaavaratkaisu

Kaavamuutoksen yhteydessä Kerkkäpolun länsiosassa sallitaan huoltoajo tontin nykyisen huoltoajon mahdollistamiseksi.

Palvelut

Lähtökohdat

Malminkartanosta löytyy kattava valikoima julkisia ja yksityisiä palveluja.

Juna-asema on n. 600 m:n päässä kaava-alueesta. Päivittäistavarakauppa sijaitsee alle 400 m:n päässä. Kirjasto, terveysasema ja supermarket löytyvät n. kilometrin päästä. Lähellä on laajat viher- ja virkistysalueet.

Kaavaratkaisu

Kaavamuutos mahdollistaa Malminkartanon palvelukokonaisuuden täydentämisen tarjoamalla uusia asuntoja asukkaille, jotka tarvitsevat ympärivuorokautista hoivaa. Samalla se lisää työpaikkojen määrää alueella. Asumista ja työpaikkoja sekoittava kaavaratkaisu on Malminkartanon alkuperäisten suunnittelutavoitteiden mukainen.

Esteettömyys

Asemakaava-alueella on palveluasumista, jonka vuoksi alue tulee suunnitella ja toteuttaa esteettömyydeltään erikoistasoisena.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Kaava-alue sijaitsee Malminkartanon pohjoisosassa, rakennuksessa kaupunkiympäristössä. Alue liittyy pohjois- ja itärajalta alueellisesti tärkeään, puustoiseen ja vehreään Pihkapuistoon. Pihkapuisto on tunnistettu kaupungin viherstrategiassa kaupungin osapuistoksi.

Kaava-alueella ei ole Helsingin luontotietojärjestelmän arvokkaita luontokohteita tai luonnonsuojelukohteita.

Alue kuuluu Mätäjoen valuma-alueeseen. Alueelle ei sijoitu vesistöjä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa alue sovitetaan osaksi olevaa, vehreää ympäristöä osoittamalla tontin puiston puoleiset rajat ja Tuulenpesänpolun puoleinen raja istutettavaksi puilla ja/tai pensilla. Lisäksi kaavassa on annettu yleismääräys istuttaa tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikkialueita tai pysäköimiseen.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Kaava-alue muodostuu kahdesta tontista, joista toinen on nykytilassa rakentamaton, osin puustoinen ja puistoon rajautuva tontti.

Kaavaratkaisu

Hulevesien määrää tulee vähentää tontilla minimoimalla läpäisemättömien pintojen määrää mahdollisuuksien mukaan ja käyttämällä läpäiseviä pinnoitteita kulku-, oleskelu- ja pysäköintialueilla. Hulevesiä tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Tontilla tulee käyttää Helsingin viherkerroinmenetelmää siten, että tontin vihertehokkuus täyttää viherkertoimelle asetetun tavoiteluvun.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei edellytä teknisen huollon lisärakentamista eikä kadunrakentamista.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Nykyinen maanpinta on noin tasolla +23,5...+23,8. Alue sijaitsee savipehmeiköllä, pehmeikön paksuus ohenee koiliskulmaa kohti. Pohjavedenpinta on ollut vuosina 1987 - 1988 lähellä maanpintaa, noin 0,5 – 1 metri maanpinnan alapuolella.

Tontilla oleva nykyinen rakennus on perustettu teräsbetonipaalujen varaan.

Alueelta ei ole tiedossa erityistä maaperää pilaavaa toimintaa. Ennen asuinkorttelin rakentamista alue on ollut viljeltyä peltomaata. Piha-alue on päällystämätön ja sitä on käytetty pysäköintiin.

Kaavaratkaisu

Rakennukset ja rakenteet on alustavasti arvioitu perustettavaksi paaluille. Mikäli alueelle tehdään kaivuja tai täyttöjä, tulee varmistaa sekä kaivantojen vakavuus että alueellinen vakavuus. Lopulliset pohjanvahvistus- ja perustamistavat tulee suunnitella tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Pohja- tai orsivedenpintaa ei saa pysyvästi laskea. Työnaikaisesta pohjavedenalennuksesta ei saa aiheutua riskiä tai haittaa ympäristön rakenteille.

Pelastusturvallisuus

Lähtökohdat

Alueella on olemassa oleva palveluasumista tarjoava rakennus.

Kaavaratkaisu

Laajennusosan suunnittelun lähtökohtana on ollut, että olemassa olevan rakennuksen poistumisturvallisuusratkaisuja ei heikennetä. Suunnitellussa käyttötarkoituksessa rakennukset on varustettava pelastautumista varten kahdella erillisellä uloskäytävällä. Rakennusten palotekniset järjestelyt tarkentuvat hankkeen jatkosuunnittelussa. Järjestelyt on mahdollista toteuttaa kaavaratkaisun mukaisilla rakennusaloilla.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavaratkaisun vaikutukset alueen luontoon ja maisemakuvaan ovat vähäiset. Pihkapuiston länsilaidalla kulkevan puistoraitin varsi muuttuu ilmeeltään rakennetuksi kaava-alueen osalta.

Kaavaratkaisu ei vaikuta Pihkapuiston käyttöön virkistysalueena.

Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutos ei aiheuta merkittävää lisäystä Neulastien liikennemäärään. Pysäköintijärjestelyjä Neulastien kääntöpaikalla joudutaan muuttamaan, kun tontin tonttiliittymän paikka siirtyy.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisu tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakentamiseen ja rakennettuun ympäristöön. Rakennukset noudattavat ympäröivien rakennusten materiaaleja ja kerroskorkeuksia.

Vaikutukset ilmastomuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaavaratkaisussa alueen läpäisemättömien pintojen määrä kasvaa rakentamattoman tontin rakentuessa. Alueen urbaaniin resilienssiin on kiinnitetty huomiota antamalla kaavassa määräyksiä tontin hulevesien käsittelystä ja viherkatoista sekä istutettavista alueen osista. Lisäksi tontin tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

Vaikutukset ihmisten elinympäristöön

Kaavaratkaisu auttaa osaltaan turvaamaan ympärivuorokautista hoivaa tarvitsevien asukkaiden asuntotuotantoa. Näin ollen se lisää erityistarpeita vaativien asukkaiden toimintamahdollisuuksia ja asumisen edellytyksiä Malminkartanon alueella. Rakennukset sijoittuvat rauhalliselle alueelle puiston viereen, mikä luo hyvät edellytykset asukkaille, joilla on erityistarpeita asumiseen ja ympäristöön liittyen.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

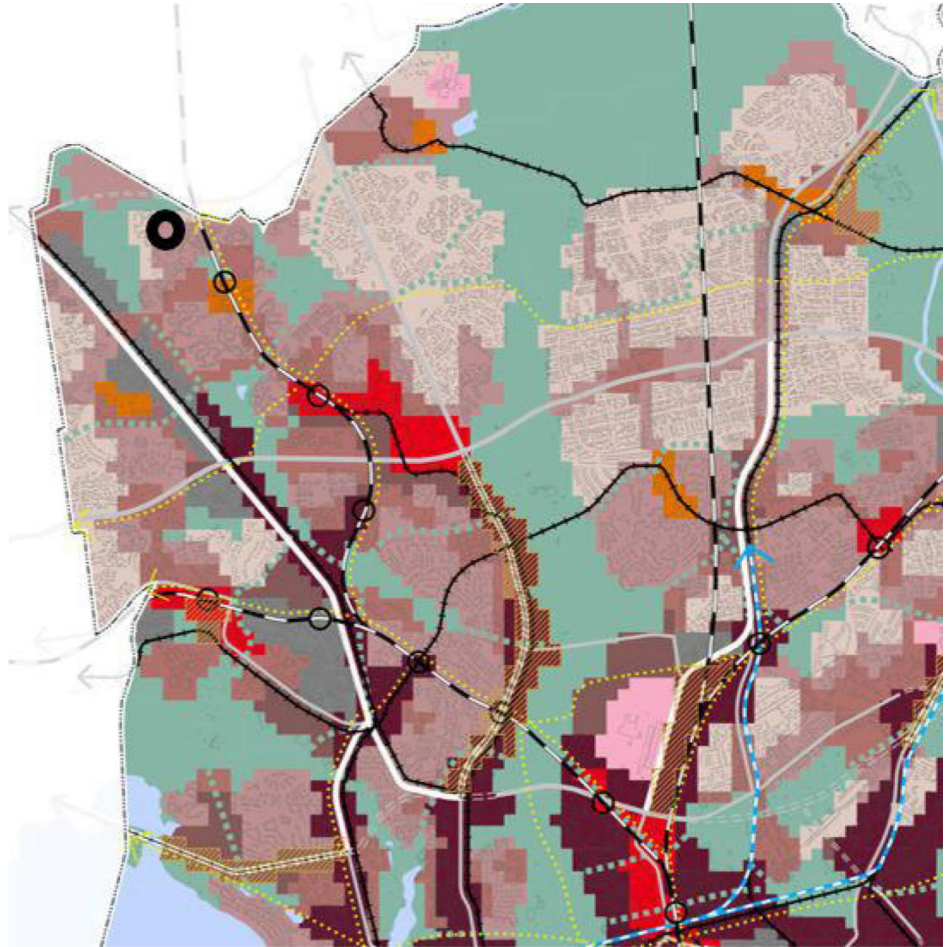
Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä
- luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle
- edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

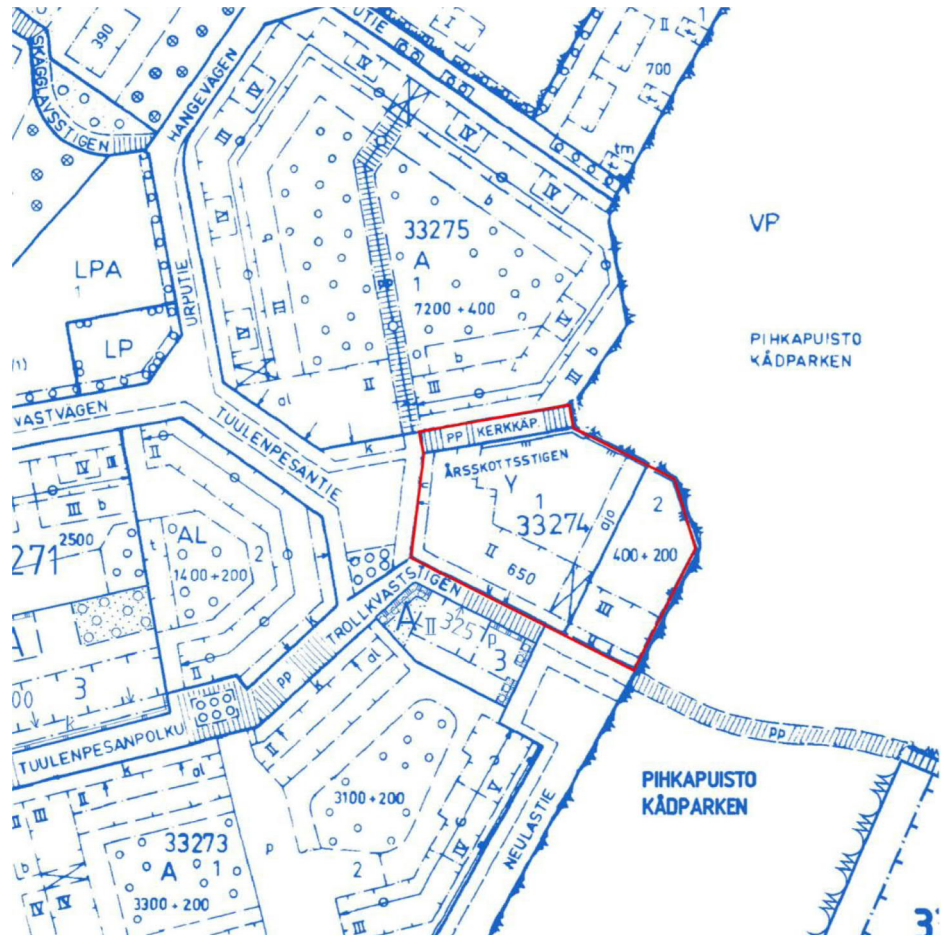
Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukaan alue on asuntovaltaista aluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan (2016) mukainen.



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

Asemakaavat

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa nro 9289 ja 8820. Tontin 33274/1 voimassa olevassa asemakaavassa (vahvistettu 1987) alue on merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), jonne saa sijoittaa mitoitukseltaan enintään 650 k-m² kokoisen rakennuksen kahteen kerrokseen. Tontin 33274/2 voimassa olevassa asemakaavassa (vahvistettu 1984) alue on merkitty asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Kaavan 8820 mukaan tontille 33274/2 saa sijoittaa 400 k-m² asuntokerrosalaa ja vähintään 200 k-m² liikehuoneistoja kolmeen kerrokseen.



Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa korttelialueen.

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 hakijan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- 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/kaupunkiymparisto/fi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 7.–25.1.2019 seuraavissa paikoissa:

- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1
- Malminkartanon kirjastossa, Puustellintie 6
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin kannanotto Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymältä (HSY). Siinä todettiin, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi eikä muutosehdotus edellytä vesihuollon lisärakentamista eikä rakennettujen vesihuoltolinjojen siirtämistä.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta ei tullut yhtään mielipidettä.

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 12.8.2019

Marja Piimies

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 18.06.2019
Kaavan nimi Kaarela Neulastie 8 ja 10
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 12.12.2018
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 09112606
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,3210 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,3210

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

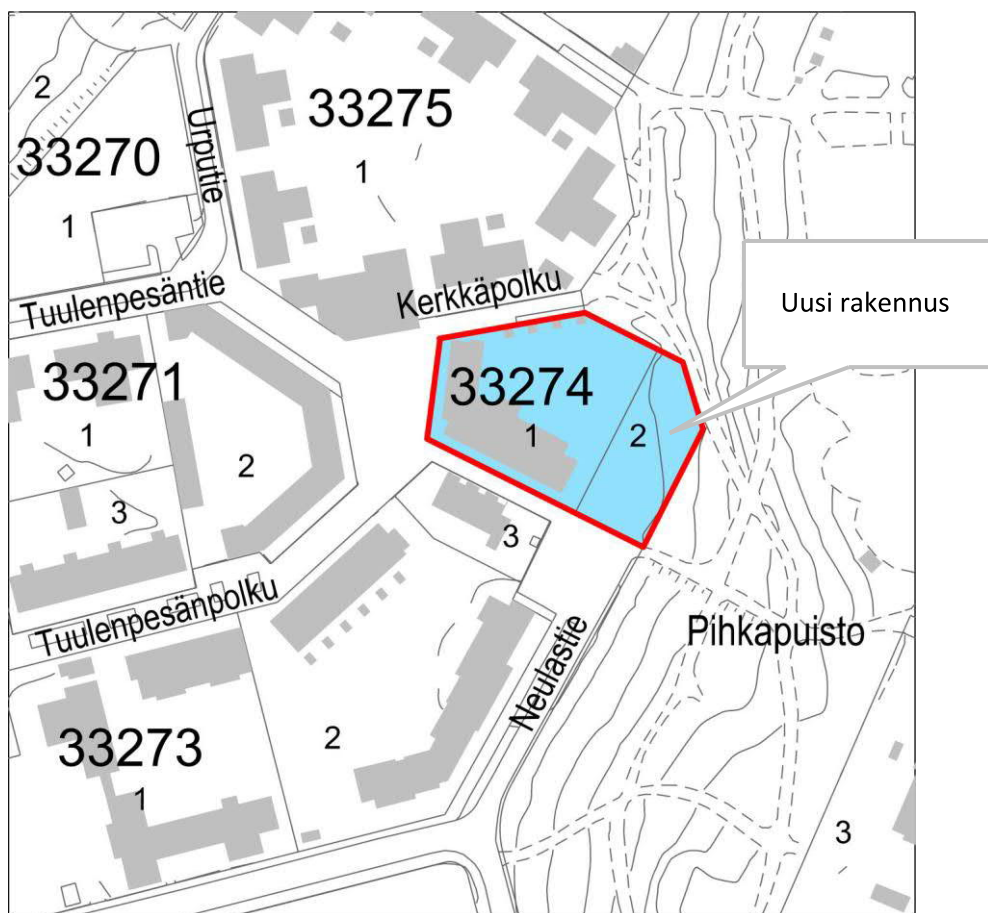
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3210	100,0	2105	0,66	0,0000	855
A yhteensä	0,2976	92,7	2105	0,71	0,2083	1505
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,2083	-650
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0234	7,3				
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	0,3210	100,0	2105	0,66	0,0000	855
A yhteensä	0,2976	92,7	2105	0,71	0,2083	1505
A	0,2976	100,0	2105	0,71	0,2976	2105
AL					-0,0893	-600
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,2083	-650
Y					-0,2083	-650
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0234	7,3				
Kev.liik.kadut	0,0234	100,0				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

NEULASTIE 8 JA 10, ASEMAKAAVAN MUUTOS**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA****Suunnittelun tavoitteet ja alue**

Asemakaavan muutos koskee Neulastie 8 ja 10:n tontteja. Tavoitteena on mahdollistaa palveluasumista tarjoavan rakennuksen laajentaminen viereiselle tontille, joka on nykyisin rakentamaton asuin-, liike- ja toimitorakennusten tontti. Uudisrakennusosa muodostaa suojaisen pihapiirin. Korttelin rakennusoikeutta, rakennusaloja ja käyttötarkoitusta tarkistetaan.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (asemapiirros) on esillä 7.1.–25.1.2019 seuraavissa paikoissa:

- Malminkartanon kirjastossa, Puustellintie 6
- 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 25.1.2019**. 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. 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
 - Kaarela Seura, Malminkartanon asukasyhdistys ry, Kårböle Gille, Invalidiliitto ry, Kynnys 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 ihmisten elinympäristöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, liikenteeseen sekä sosiaali- ja terveystoimeen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat.

Suunnittelun taustatietoa

Helsingin kaupunki omistaa tontit 33274/1 ja 2. Kaavoitus on tullut viireille hakijan aloitteesta.

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa. Tontin 33274/1 voimassa olevassa asemakaavassa (1987) alue on merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Tontin 33274/2 voimassa olevassa asemakaavassa (1984) alue on merkitty asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL).

Voimassa olevassa Helsingin yleiskaavassa (2016) alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi.

Suunnittelualueetta koskevia selvityksiä:

- **Malminkartanon kokonaistarkastelu:** Malminkartanossa on käynnistynyt useamman vuoden kestävä hanke, jossa on tarkoitus saada alueelle viihtyisiä julkisia kaupunkitiloja ja uusia asuntoja.
- **Pääraitit kukoistukseen** (Malminkartanon julkisen katutilan analyysi ja ideasuunnitelma, Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 2016)
- **Helsingin keskeisimmät maankäytön muutosalueet** (Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston, yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2015:8)
- **Rakennusten ja lähiympäristön korjaustapaohjeet** (Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2011:4)
- **Kaarelan aluesuunnitelma** (Osa-alue 1 Malminkartano, kadut ja viheralueet, Ramboll 2008)
- **Helsinki, Mätäjoen alueen inventointi 6.11.20016 & 16.-20-4-2017** (Helsingin yliopiston arkeologian oppiaineen arkisto, 2007)

Tontilla 33274/1 sijaitsee nykyisin yksikerroksinen palveluasumista tarjoava asuinkerrostalo. Tontti 33274/2 on tällä hetkellä tyhjillään. Molemmat tontit rajautuvat pohjoisesta ja idästä Pihkapuistoon. Tontti 33274/2 on päättyvän kadun varressa. Tontti 33274/1 rajautuu länsireunalta piekeen aukioon.

Lisätiedot suunnittelijoilta**Maankäyttö**

Tytti Wiinikka, arkkitehti, p. (09) 310 37300, tytti.wiinikka@hel.fi

Liikenne

Taina Toivanen, insinööri, p. (09) 310 34471, taina.toivanen@hel.fi

Teknistaloudelliset asiat

Jarkko Nyman, insinööri, p. (09) 310 37094, jarkko.nyman@hel.fi

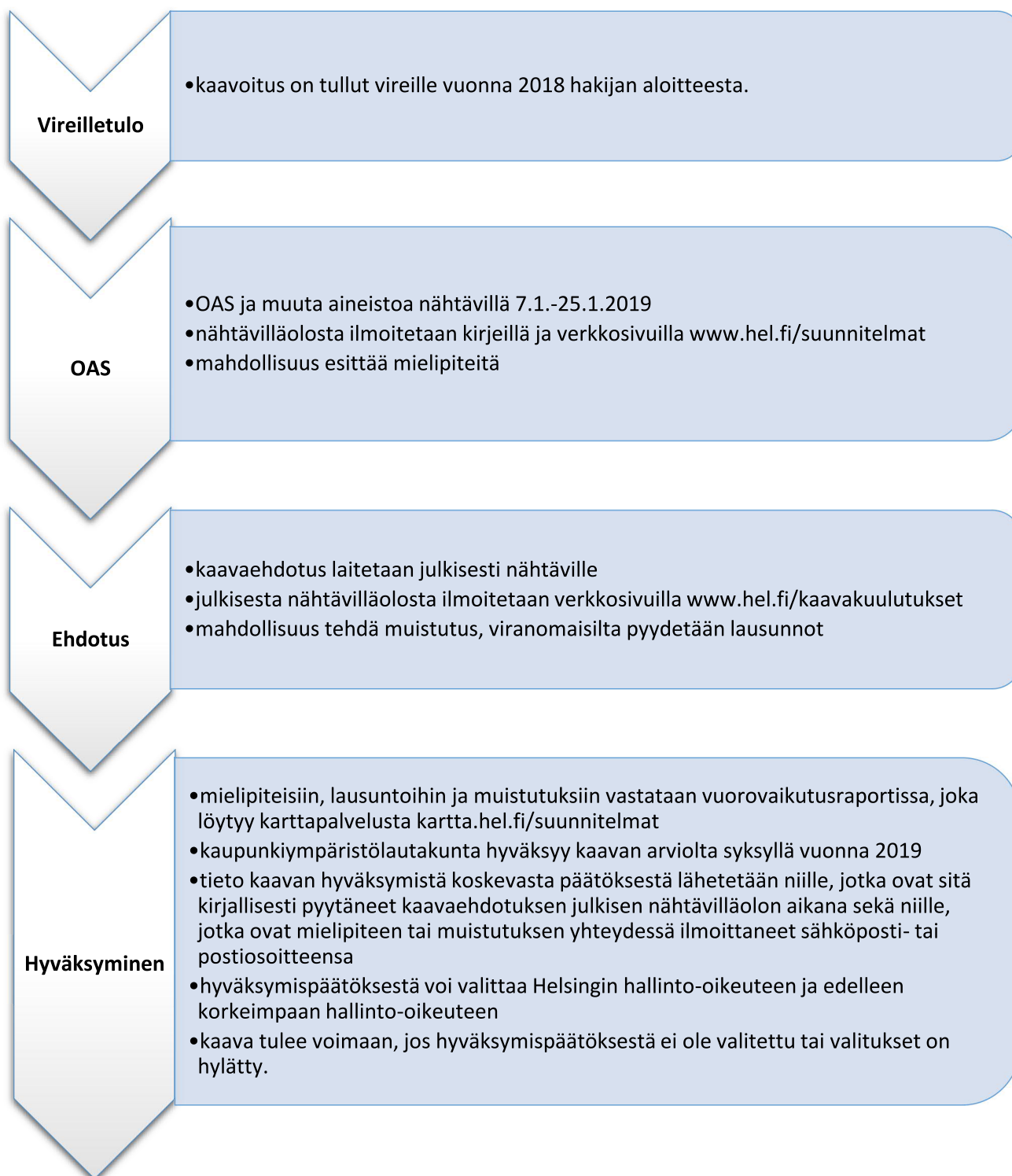
Julkiset ulkotilat, maisema

Tiina Uusitalo, maisema-arkkitehti p. (09) 310 20764, tiina.uusitalo@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.

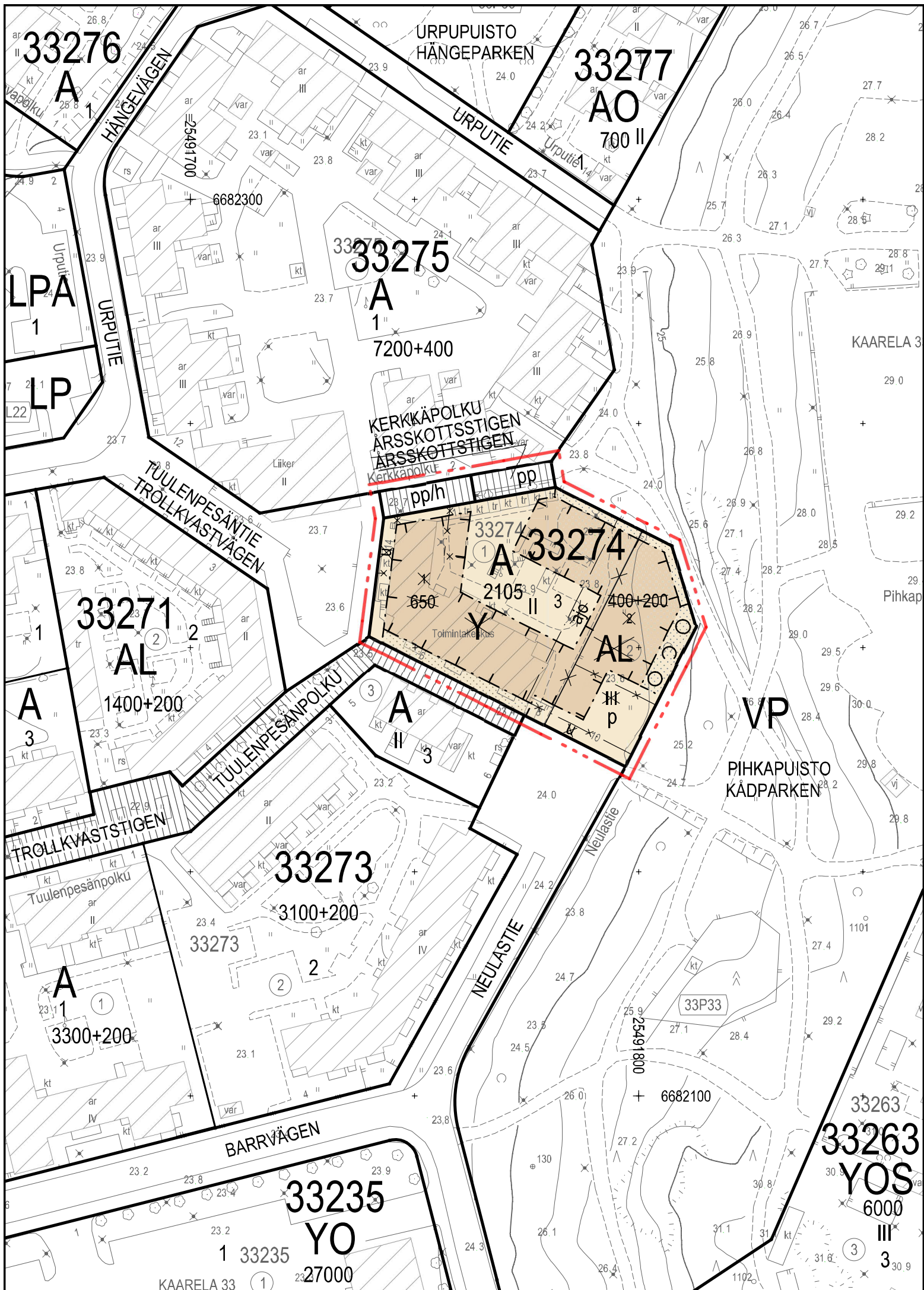
Kaavoituksen eteneminen





Ilmakuva
Neulastie 8 ja 10
Malminkartano

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Kaarela-Vihdintie



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER



Asuinrakennusten korttelialue.

Kvartersområde för bostadshus.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.



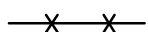
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Osa-alueen raja.

Gräns för delområde.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

33274

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

3

Ohjeellisen tontin numero.

Nummer på riktgivande tomt.

KERKKÄPOLKU

Kadun nimi.

Namn på gata.

2105

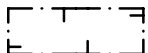
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

II

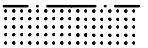
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

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



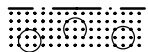
Rakennusala.

Byggnadsyta.



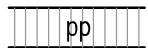
Istutettava alueen osa.

Del av område som ska planteras.



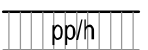
Istutettava alueen osa, jossa on oltava puita ja pensaita.

Del av område som ska planteras, där det ska finnas träd och buskar.



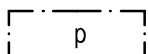
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

Gatu reserverad för gång- och cykeltrafik.



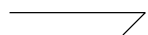
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.

Gata reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.



Pysäköimispaikka.

Parkeringsplats.



Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.

Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.

Rakennusoikeus ja tilojen käyttö A-korttelialueella:

Korttelialue on osoitettava ensisijaisesti palveluasumiseen.

Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävästi yhteisiä vapaa-ajan tiloja ja vähintään yksi talopesula. Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat sauna-, varasto-, huolto- ja vapaa-ajan tilat ja pesulat sekä tekniset tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Sisäänkäyntien yhteyteen tulee sijoittaa riittävät ulkoilu- ja apuvälinevarastot.

Kaupunkikuva ja rakentaminen

Uusien asuinrakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalin on oltava paikalla muurattu tiili tai puu.

Rakennuksissa tulee olla vinot katonlappeet ja katemateriaalin on oltava sileää ja vaaleasävyinen.

Erillisissä talousrakennuksissa tulee olla viherkatto.

Katolle sijoitettavat tekniset tilat ja laitteet on sovittava osaksi rakennuksen arkkitehtuuria.

Parvekkeita saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusalan estämättä. Parvekerakenteita ei saa kannattaa maasta. Maantasoon ei saa muodostua parvekerakenteiden rajaamia käyttämättömiä tiloja.

Piha ja ulkoalueet

Tontilla tulee olla riittävät yhteiset ja/tai yksityiset ulko-oleskelutilat ja niihin tulee olla esteetön pääsy. Yhteisiin vapaa-ajan tiloihin tulee liittyä terassi tai parveke.

Tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikkialueina tai pysäköimiseen, on istutettava.

Pysäköintialue tulee aidata puiston ja kadun suuntaan matalalla puuaidalla.

Ilmastomuutos - hillintä ja sopeutuminen

Hulevesiä tulee ensisijaisesti viivyttaa tontilla ja johtaa maanvaraiselle piha-alueelle. Hulevesien määrää vähennetään minimoimalla läpäisemättömien pintojen määrä.

Tontin vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

Byggnadsrätt och användning av utrymmen på A-kvartersområden:

Kvartersområdet ska i första hand anvisas för serviceboende.

För invånarna ska det byggas tillräckligt med gemensamma fritidsutrymmen och minst en tvättstuga. Invånarnas gemensamma bastu-, förråds-, service- och fritidsutrymmen, tvättstugor samt tekniska utrymmen får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan. Vid entréerna ska placeras tillräckliga förråd för friluft- och hjälpredskap.

Stadsbild och byggande

Nya bostadsbyggnaders huvudsakliga fasadmateriäl ska vara på plats murat tegel eller trä.

Byggnaderna ska ha sneda tak och taktäckningsmaterialet ska vara slätt och ljus.

Separata ekonomibyggnader ska ha gröntak.

De tekniska utrymmen och anordningar som placeras på taket ska anpassas till byggnadens arkitektur.

Balkonger får byggas utöver den i detaljplanen angivna byggnadsytan. Balkongkonstruktioner får inte vila mot marken. Balkongkonstruktionerna får inte bilda utrymmen i markplan som inte kan utnyttjas.

Gårdar och utomhusområden

Tomten ska ha tillräckliga gemensamma och/eller privata uteplatser och de ska vara tillgänglighetsanpassade. Gemensamma fritidslokaler ska ha terrass eller balkong.

Tomtdelar som inte används för gångvägar, lekområden eller parkering ska planteras.

Parkeringsplatsen ska förses med ett lågt trästaket mot parken och gatan.

Begränsning av och anpassning till klimatförändringen

Dagvatten ska primärt fördröjas på tomten och ledas till obebyggt gårdsområde. Dagvattenmängden ska minskas genom att undvika material som inte släpper igenom vatten.

Tomtens gröneffektivitet ska uppfylla Helsingfors grönytefaktors målsättningsstal.

Liikenne ja pysäköinti

Erityisasumisen autopaikkojen vähimmäismäärä:
1 ap / 300 k-m2

Mikäli kortteliin osoitetaan muuta kuin erityisasumista, noudatetaan autopaikkojen vähimmäismäärää:
1 ap / 110 k-m2

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

Jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään tai osoittaa muulla tavoin varaavansa asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voidaan autopaikkojen kokonaismäärästä vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %.

Jos kerrostaloyhtiö osoittaa pysyvästi vaadittua suuremman ja laadukkaamman pyöräpysäköintiratkaisun, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 1 ap kymmentä pyöräpysäköinnin lisäpaikkaa kohden, kuitenkin enintään 5 % autopaikkojen kokonaismäärästä.

Erityisasumisen polkupyöräpaikkamäärä:
1 pp / 3 työntekijää.

Mikäli kortteliin osoitetaan muuta kuin erityisasumista, noudatetaan polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärää:
1 pp / 30 k-m2. Näistä vähintään 75 % on sijoitettava rakennuksiin tai pihan pyöräsuojiin.

Pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Trafik och parkering

Minimiantal bilplatser för annat än specialboende:
1 bp / 300 m2 vy

Minimiantal bilplatser, ifall specialboende anvisas i kvarteret:
1 bp / 110 m2 vy

Ifall det byggas stadens eller ARA-hyresbostäder på tomten får bilplatsernas antal för dessa minskas med 20 %.

Ifall tomten varaktigt ansluts till ett sambruksbilsystem eller på annat sätt påvisar att invånarna erbjuder motsvarande service kan bilplatsernas totala antal minskas med 5 bp per sambruksplats, sammanlagt dock maximalt 10 %.

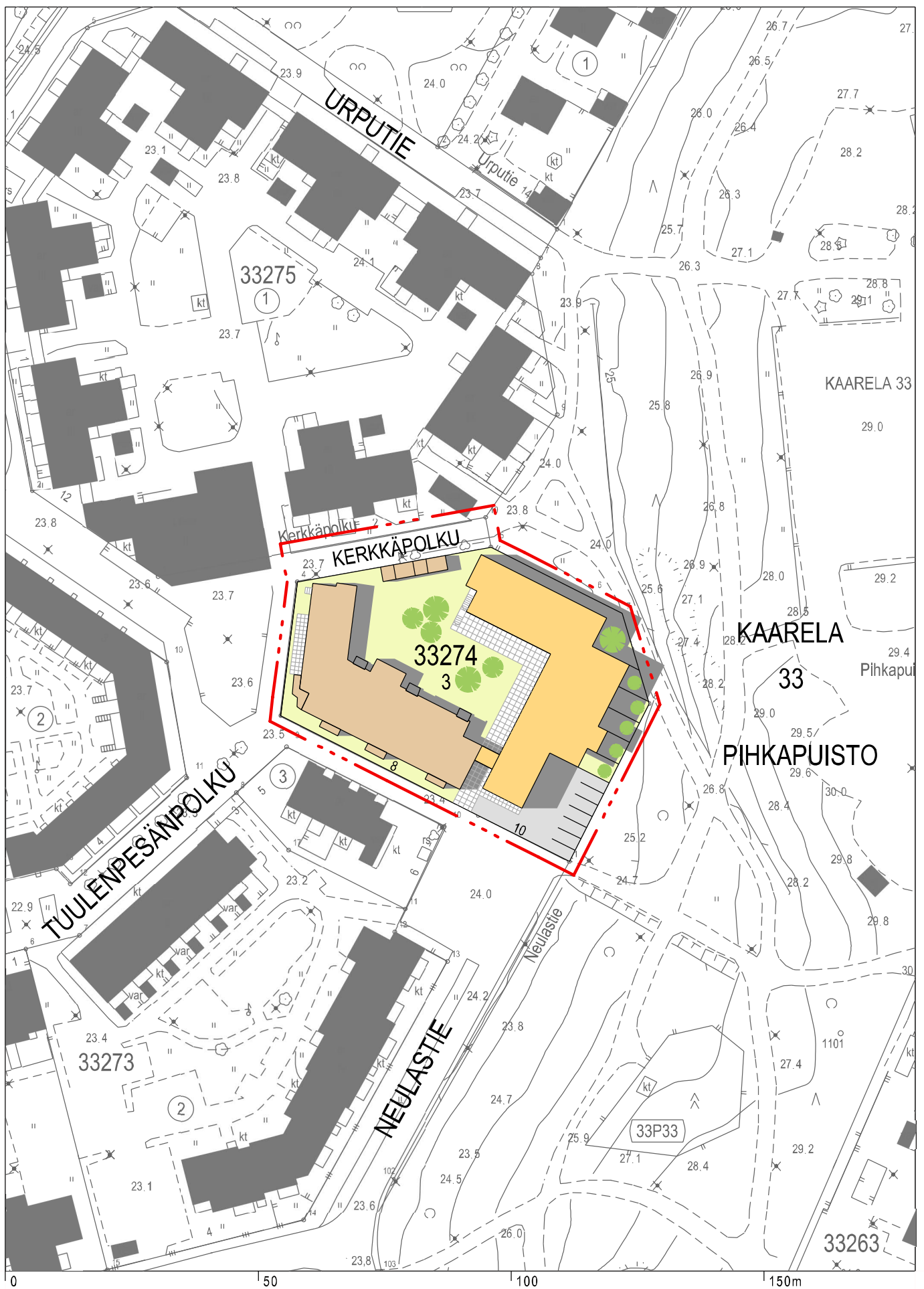
Ifall husbolaget påvisar en bestående planeringslösning för cykelparkering som är större och bättre till sin kvalitet än minimikravet kan bilplatsernas minimiantal minskas med 1 bp per 10 tilläggsplatser för cyklar, dock högst 5 % av bilplatsernas totala mängd.

Antal cykelplatser för specialboende:
1 cp / 3 arbetstagare.

Minimiantal cykelplatser, ifall annat än specialboende anvisas i kvarteret:
1 cp / 30 m2 vy. Minst 75 % av dessa ska placeras i byggnader eller i cykelskydd på gården.

Cykelplatser ska ha ramlåsningsmöjlighet.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdena utarbetas en separat tomtindelning.



HAVAINNEKUVA
NEULASTIE 8 JA 10
MALMINKARTANO

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen alueyksikkö / Kaarela-Vihdintie



TUULENPESÄNTIE 14, HELSINKI
MAANKÄYTTÖLUONNOS 1.kerros
09.05.2019

1:500

Matti Ponkala, arkkitehti SAFA ARK 1202

NYKYINEN OSA:
9 ASUNTOA (ei muutoksia asuntoihin)
651 brm2

UUSI OSA: 29 ASUNTOA (1.kerros 13 AS, 2.kerros 14 AS)
1.KRS + 2. KRS = 733 brm2 + 720 brm2 = 1453 brm2

PONKALA
ARKKITEHTITOIMISTO

Arkkitehtitoimisto Ponkala Oy
Perämiehenkatu 12 E 533b, 00150 Helsinki, FINLAND
www.arkp.fi
matti.ponkala@arkp.fi
+358 400 668 555



TUULENPESÄNTIE 14, HELSINKI
MAANKÄYTTÖLUONNOS 2.kerros
05.09.2019

1:500

Matti Ponkala, arkkitehti SAFA ARK 1202

NYKYINEN OSA:
9 ASUNTOA (ei muutoksia asuntoihin)
651 brm2

UUSI OSA: 29 ASUNTOA (1.kerros 13 AS, 2.kerros 14 AS)
1.KRS + 2. KRS = 733 brm2 + 720 brm2 = 1453 brm2

PONKALA
ARKKITEHTITOIMISTO

Arkkitehtitoimisto Ponkala Oy
Perämiehenkatu 12 E 533b, 00150 Helsinki, FINLAND
www.arkp.fi
matti.ponkala@arkp.fi
+358 400 668 555