



PITÄJÄNMÄKI, REIMARLA

LÄNSI-REIMARLAN TÄYDENNYSRAKENTAMINEN

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN NRO 12067 SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12067
PÄIVÄTTY 24.4.2012

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
46. kaupunginosan (Pitäjänmäki, Reimarla)
korttelin 46122 tontteja 4–6, 8, 9, 16, 17
korttelin 46140 tontteja 6, 8, 9, 16, 17, 19, 24–26
korttelia 46142
korttelin 46143 tontteja 9–11, 34, 35
korteileita 46146–46152
korteileita 46154–46157
korttelin 46158 tontteja 2–4
korteileita 46166 ja 46167
katu- ja puistoalueita

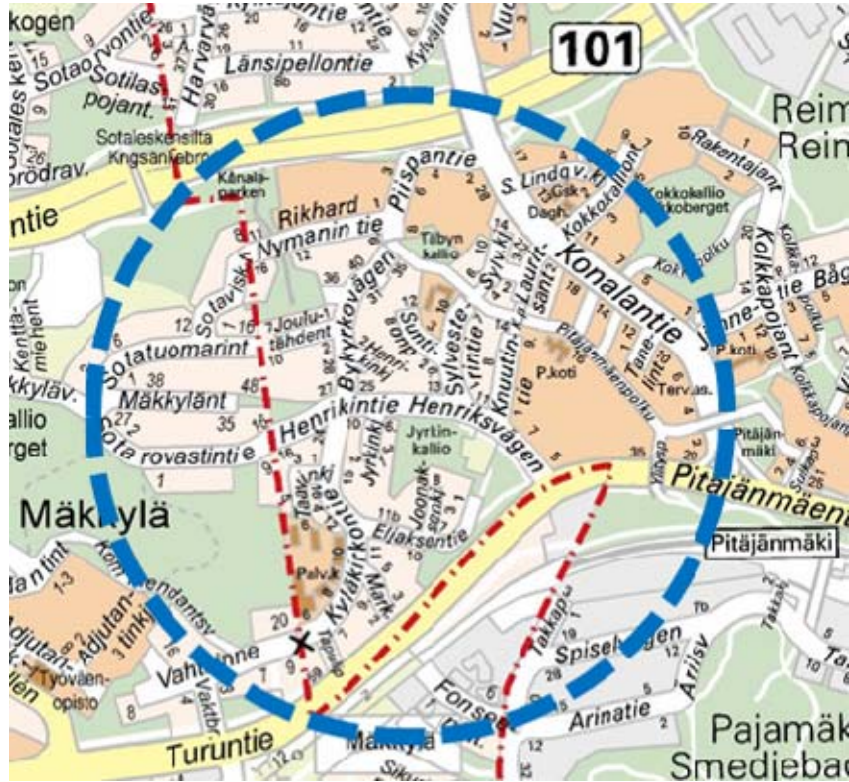
Kaavan nimi:
Länsi-Reimarkan täydennysrakentaminen
Hankenumero: 0644_01
HEL 2011-002325

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 2.9.2009
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 24.4.2012
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 3.8.–3.9.2012.
Kaupunkisuunnittelulautakunta: muutettu 13.11.2012
Kaupunkisuunnitteluvirasto: muutettu 17.12.2012
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Länsi-Reimarlaa rajaavat Kehä I, Konalantie, Pitäjänmäentie/Turuntie ja Espoon kaupungin raja. Suunnittelualueeseen kuuluu Länsi-Reimarlan pientalovaltainen osa.



LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Seurantalomake
Ilmakuva
Asemakaavan muutoksen pienennös
Havainnekuvakaavio
Ote ajantasa-asemakaavasta
Maaperäkartta
Vesihuolto
Energiahuolto ja tietoliikenne
Liikennemäärät
Pitäjänmäentien/Turuntien melutarkastelu Eljaksenpuiston kohdalla

YHTEYSHENKILÖITÄ KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto:

Arkkitehti Eeva-Liisa Hamari
Arkkitehti Riitta Salastie (rakennussuojelu)
Toimistopäällikkö Tuula Helasvuo
Insinööri Pirjo Koivunen (liikenne)
Diplomi-insinöörit Matti Neuvonen ja Taina Mattila (meluntorjunta, päästöt)
Insinööri Peik Salonen (kaavatalous, kunnallistekniikka)
Maisema-arkkitehti Eila Saarainen (maisema)
Suunnitteluavustaja Elisabet Hautamäki
Vuorovaikutussihteeri Tiina Antila-Lehtonen

Rakennusvirasto:

Aluesuunnittelija Kaisu Ilonen (alkuvaiheessa)
Aluesuunnittelija Jere Saarikko
Suunnitteluinsinööri Marko Jylhänlehto

Kaupunginmuseo:

Tutkija Sari Saresto (rakennussuojelu)
Tutkija Markku Heikkinen (muinaismuistot)

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos säilyttää alueen kokonaisrakenteen, pientalo- luonteen ja arvokkaat ominaispiirteet. Kaavamuutos selkeyttää ja yhtenäistää rakennusoikeuden käyttöä alueella, jossa on voimassa 13 erikäistä asemakaavaa. Voimassa olevissa asemakaavoissa useimpien pientalotonttien rakennusoikeus on ilmoitettu tehokkuusluvulla $e = 0,25$. Asemakaavan muutokseen rakennusoikeus on merkitty kerrosalamääränä, joka vastaa tehokkuuslukua $e = 0,28$. Pieni korotus mahdollistaa monella tontilla toisen rakennuksen rakentamisen vapaana olevalle tontinosalle. Uusia pientalotontteja on osoitettu kaksi, joissa on kerrosalaa yhteensä 920 k-m². Diakonissalaitoksen lastenkodin toimintaan liittyvä kerrostalotontti on muutettu sosiaalitointa palvelevaksi kortteli- alueeksi.

Muutosalueen pinta-ala on 31,6 ha ja kokonaiskerrosala 75 550 k-m². Asuntokerrosalaa on yhteensä 52 200 k-m², josta uutta on 5 185 k-m². Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueilla kerrosalaa on 23 350 k-m², josta uutta on 2 537 k-m². Yhteensä kerrosala lisääntyy kaava-alueella 7 722 k-m².

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta. Alueelta on jätetty myös viisi kaavamuutoshakemusta. Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty 2.9.2009 päivätyyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin 17 mielipidettä. Muutosluonnos on ollut nähtävänä 1.11.–30.11.2010 ja siitä jätettiin 31 mielipidettä. Tarkistettu muutosluonnos oli nähtävänä 30.5.–22.6.2011 ja siitä jätettiin kahdeksan mielipidettä.

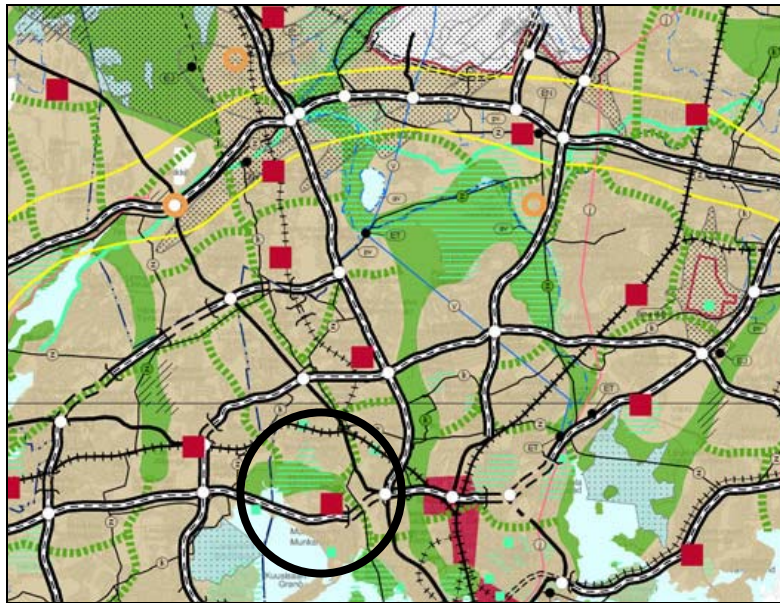
2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskee erityistavoite varmistaa valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen säilyminen. Tavoite on otettu huomioon turvaamalla muinaismuistolailta suojeltujen linnoitusrakennelmien säilyminen. Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta.



Yleiskaava

Yleiskaava 2002:ssa alue on pääosin pientalovaltaista aluetta. Lauritsantien–Knuutintien alue on merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi. Konalan puisto on merkitty viheralueeksi. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.



Asemakaavat

Pääosalla aluetta on voimassa asemakaava nro 6960 (vahvistettu 4.8.1975). Asuintontit ovat omakoti-, rivi- tai muiden kytkettyjen rakennusten korttelialuetta (Aor/400 II), ja lisäksi on yksi kerrostalotontti (AK III). Alueella on kolme sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YS) sekä puistoja ja katualueita.

Muut voimassa olevat kaavat:

nro 5125 (vahvistettu 24.10.1963)
nro 6151 (vahvistettu 3.1.1970)
nro 7473 (vahvistettu 21.7.1976)
nro 7569 (vahvistettu 10.11.1976)
nro 7682 (vahvistettu 17.6.1977)
nro 7797 (vahvistettu 7.2.1978)
nro 9378 (hyväksytty 13.1.1988)
nro 10531 (hyväksytty 10.6.1998)
nro 10702 (hyväksytty 21.4.1999)
nro 10746 (hyväksytty 1.9.1999)
nro 11431 (hyväksytty 14.9.2005)
nro 11528 (hyväksytty 30.3.2006)

Näissä kaavoissa pientalotontteja (AO, AOR ja AP) koskevat määräykset ovat pääosin saman sisältöisiä kuin kaavassa nro 6960.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin ja valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 12.5.2011.

Maanomistus

Tontit ovat pääosin yksityisomistuksessa. Kaupunki omistaa puistot ja katualueet.

Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Pääosa alueesta on pientaloaluetta, jossa on monen tyyppisiä ja ikäisiä omakoti- ja rivitaloja. Lisäksi alueella on Diakonissalaitoksen palvelurakennuksia. Alueen liikenneyhteydet ovat hyvät.

Palvelut

Alueella ei ole omia palveluita, mutta muualla Pitäjänmäellä ja Espoon puolella on kattavat palvelut. Diakonissalaitoksella on alueella useita toimipisteitä, jotka tarjoavat palveluja lähinnä eläkeläisille. Pitäjänmäen entisessä kyläkirkossa toimii Pitskun kulttuurikirkko. Alueen liikenneyhteydet ovat hyvät.

Luonnonympäristö

Alueella on puistoa yhteensä noin 5,5 ha. Jyrkinkallion puiston korkeimmat osat ovat jylhää kallioista metsää. Alavassa osassa on urheilu- ja leikkikenttä, niiden itäpuolella koirapuisto. Pitäjänmäentien varrella on pieni sekametsikkö, jonka läpi kulkee kevyen liikenteen reitti. Kehä I:n eteläpuolella oleva Konalanpuisto on arvokasta lintualuetta. Sen eteläpuolella on alava puistikko, jonka läpi kulkee avo-oja. Espoon rajalla, Henrikintien pohjoispuolella, on puistikko, jonka reunassa kulkee oikopolku Espoon puolelle. Alueelta on löydetty kaksi huomionarvoista kasvilajia, kevättähtimö ja nuokkotalvikki. Molemmilla on kuitenkin melko runsaasti kasvupaikkoja Helsingissä, joten esiintymä ei edellytä suojelumerkintää.

Suojelukohteet

Alueella on kaksi asemakaavalla suojeltua rakennusta: Alvar Aallon suunnittelema omakotitalo osoitteessa Joonaksenkuja 5 (sr-1) ja Diakonissalaitoksen käytössä oleva huvila Kyläkirkontie 24:ssä (sr-2).

Ensimmäisen maailmansodan aikaisia linnoituslaitteita on Täbynkalliolla ja Espoon rajalla Konalanpuistossa.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Maaperä

Olemassa olevan tiedon mukaan alueen maaperä on suurimmaksi osaksi kallioista kitkamaa-aluetta, jossa kallion pinta on näkyvissä tai

lähellä maanpintaa. Alueen pohjoisosassa esiintyy savialue, jossa savikerroksen arvioitu paksuus on 1–7 metriä. Joulutähdentien pohjoispuolella esiintyy hiekkainen savimaakerros, jossa savikerroksen arvioitu paksuus on 4–6 metriä.

Kehä I:n, Konalantien ja Pitäjänmäentien/Turuntien liikenne aiheuttavat alueella melua ja päästöjä.

3 TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suojella arvokkaat rakennukset ja alueet, selvittää täydennysrakentamisen mahdollisuudet sekä ajanmukaistaa ja yhtenäistää alueen asemakaavojen merkinnät ja määräykset.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Kokonaisrakenne ja alueiden pääkäyttötarkoitukset säilyvät nykyisellään. Uusia pientalotontteja on esitetty kaksi, toinen Rikhard Nymanin tien eteläpuolella olevan Seimipuiston reunaan ja toinen Eljaksenpuistoon. Kerrosalaa niissä on yhteensä 920 k-m².

Nykyisissä kaavoissa useimpien pientalotonttien rakennusoikeus on määritelty tonttitehokkuusluvulla $e = 0,25$. Kaavamuutoksessa rakennusoikeus on merkitty lukuna, joka ilmoittaa kullekin tontille sallittavan kerrosalan määrän. Tämä luku vastaa tehokkuuslukua $e = 0,28$. Muutamien tonttien tehokkuus on jo ennestään tätä suurempi tai sitä on hakemusten perusteella korotettu. Rakennusoikeus ei lisääntynyt merkittävästi, mutta useimmilla tonteilla se parantaa ja monipuolistaa lisärakentamisen mahdollisuuksia. Rakennusoikeuden merkitseminen kerrosalana helpottaa tonttijakoa erityisesti silloin, kun nykyinen rakennus halutaan säilyttää ja muodostaa rakentamattomasta tontinosasta oma tontti. Tehokkuusluvulla ilmaistuna molemmilla tonteilla tulisi olla tehokkuusluvun mukainen rakennusoikeus, mutta kerrosalana ilmoitettu rakennusoikeus voidaan jakaa tarkoituksenmukaisesti tonttien kesken.

Asuintonteille saa rakentaa asunnon kutakin tontin täyttä 400 m² kohti, ellei asiasta ole erillistä tontti- tai aluekohtaista määräystä. Asunnosta voi erottaa enintään 40 k-m²:n suuruisen osan sivuasunnoksi. Tontin pinta-alasta saa käyttää enintään 30 % rakentamiseen kaikki katetut tilat mukaan luettuna. Kerrosalan lisäksi saa tontille rakentaa varasto- ja

autosuojatiloja enintään 25 m²/asunto ellei asiasta ole erillistä määräystä sekä kuisteja tai viherhuoneita 10 % kerrosalasta.

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 31,6 ha ja kokonaiskerrosala 75 550 k-m². Asuntokerrosalaa on yhteensä 52 200 k-m², josta uutta on 5 185 k-m². Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueilla kerrosalaa on 23 350 k-m², josta uutta on 2 537 k-m². Yhteensä kerrosala lisääntyy kaava-alueella 7 722 k-m².

Asuinrakennusten korttelialue (A)

Kyläkirkkoa vastapäätä, Henrikintien ja Kyläkirkontien risteyksessä sijaitsevalla tontilla (46146/27) on Länsi-Reimarlan alueen ainoa liiketila, ja kaavamuuos turvaa toiminnan myös jatkossa. Tontti on merkitty asuinrakennusten korttelialueeksi (A), jonka kokonaisrakennusoikeus säilyy entisellään (640 k-m²) ja tontille on osoitettu kolme rakennus- alaa. Pohjoisosan rakennus- alalla (160 k-m²) tulee olla vähintään puolet liike-, toimisto- tai ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta työtilaa. Tontin lounaisosan rakennus- alalle (320 k-m²) voidaan rakentaa kaksiasuntoi- nen ja itäpuolen rakennus- alalle (160 k-m²) yksiasuntoi- nen asuinrakennus. Talousrakennusten rakentamista ja istutuksia on tarkennettu kaavamääräyksin.

Eljaksenpuiston länsipuoli on muutettu asuinrakennusten tontiksi, johon saa rakentaa enintään 5 asuntoa. Tontin käyttöönottoa hankaloittavat Pitäjänmäentien/Turuntien liikenteen melun ulottuminen tontille ja tontin läpi kulkeva viemäriputki. Kaksikerroksinen, yhtenäinen asuinrakennus on sijoitettava siten, että oleskelupiha muodostuu meluvarjon puolelle, jolloin melun ohjearvot alitetaan. Asuinrakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyys on oltava vähintään 32 dB.

Asuinrakennusten korttelialue (A/s ja A/s-1)

Korttelialueilla, joilla on paikallishistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaita asuinrakennuksia ja joilla myös ympäristö säilytetään, on käytetty A/s-merkintää. Tontit, joilla suojeltavia rakennuksia voidaan laajentaa tai joilla lisärakentaminen muuttaa ympäristöä, on käytetty merkintää A/s-1. Kyläkirkontien ja Henrikintien risteyksessä sijaitsevan, entisen Pitäjänmäen kyläkirkon (tontti 46152/51) ensimmäisessä kerroksessa saa olla kokoustiloja. Henrikintien ja Knuutintien risteyksessä sijaitsevassa rakennuksessa (tontti 46122/4) sallitaan myös asuntola- tyyppinen asuminen (asr).

Asuinpientalojen korttelialue (AP)

Korttelialueet, joilla on sekä omakoti- että rivitaloja, on merkitty asuinpientalojen korttelialueiksi.

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR ja AR/s)

Tontit, joilla on iso rivitaloyhtiö, on merkitty rivitalojen korttelialueeksi. Rivitalotontilla Henrikintie 27 on AR/s-merkintä, jonka mukaan arvokas puusto tulee säilyttää ja varastojen rakentamiseen tulee laatia yhtenäinen suunnitelma.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Aluekokonaisuudet, joissa on erillisiä omakotitaloja ja joiden toivotaan säilyvän sellaisina, on merkitty erillistalojen korttelialueiksi.

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, jolla saa olla tavanomaiseen asumiseen verrattavia palveluasuntoja (YSA)

Kotikallion palvelukeskus, Kyläkirkontien uudet senioritalot sekä Diakonissalaitoksen lastenkoti ja siihen liittyvä kerrostalotontti on muutettu nykyisen käytön mukaan sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueiksi.

Lähivirkistysalueet (VL ja VL/s)

Kaavaan on merkitty lähtötietojen mukaisesti Konalanpuiston arvokas lintualue (sl) ja muinaismuistoalue (sm). Konalanpuiston ja Seimipuiston läpi kulkeva avo-oja on merkitty vesialueeksi, joka toimii hulevesien keräilyreitteinä. Täbynkallion puiston nykyisessä kaavassa olevien linnoituslaitteiden ja leikkipaikan rajauksia on tarkennettu. Jyrkinkallion länsireunalla sijaitseviin tontteihin on liitetty suikale virkistysaluetta siten, että tontin ja yleisen alueen rajalle saadaan selkeästi erottuva rajaus. Pitäjänmäentien varressa olevan Eljaksenpuiston länsiosa on muutettu tonttialueeksi, tien varsi säilyy virkistysalueena. Paimentenpuisto on merkitty säilytettäväksi (VP/s) Kirkonkyläntien miljöön aluekokonaisuuden osana.

Liikenne

Katuverkko säilyy entisellään. Sylvesterinkuja on muutettu pihakaduksi, Rikhard Nymanin tielle ja Seimipolulle on osoitettu kääntöpaikat ja Eljaksentien pohjoiseen kääntyvä osa ja käyttämättömät katualuevaraukset on liitetty Jyrkinkallion puistoon. Virkistysalueille on merkitty uusia kevyen liikenteen reittejä.

Suojelukohteet

Suojeltavia rakennuksia on yhteensä 35. Vanhasta rakennuskannasta poikkeavia rakennuksia ei määrätä purettaviksi tai muutettaviksi, mutta korvaavan uudisrakennuksen on kooltaan ja julkisivumateriaaleiltaan sopeuduttava suojeltujen rakennusten joukkoon. Suojelumääräys ei esitä korjaustoimenpiteitä, mikäli ne tehdään rakennuksen ominaispiirteitä kunnioittavalla tavalla.

Suojelukohteiden valinnassa on käytetty mm. seuraavia kriteerejä: paikallishistoriallinen, kaupunkikuvallinen ja rakennustaiteellinen arvo. Tärkeitä kriteereitä ovat olleet myös rakennuksen säilyneisyys ja/tai merkitys aluekokonaisuuden osana. Luokitusarvioinnit ovat rakennus-suojeluraporteissa yleisesti käytettyjä kriteerejä, joita on täydennetty maastokäyntien havaintoihin perustuen. Arvioinnit ja valinnat on tehty yhteistyössä kaupunginmuseon asiantuntijoiden kanssa.

Katunäkymien ja koko alueen kannalta keskeinen ja keskeisellä paikalla sijaitseva, vuonna 1929 valmistunut entinen Pitäjänmäen kyläkirkko (Kyläkirkontie 23/Henrikintie 25), on suojeltu sr-1-merkinnällä. Rakennus toimii nykyisin asuntona ja kulttuuritilana. Kyläkirkontien ympäristökokonaisuuteen kuuluu myös kaksi sr-2-merkinnällä suojeltuja asuinrakennusta, joista toinen sijaitsee samalla tontilla ja toinen kulmittain kadun toisella puolella (Kyläkirkontie 24). Lisäksi tähän kokonaisuuteen liittyy Paimentenpuisto, joka on merkitty säilytettäväksi (VP/s). Muita paikallishistorian ja kaupunkikuvan kannalta merkittäviä, sr-2-merkinnällä suojeltuja rakennuksia on osoitteissa Sylvesterinkuja 10, Sylvesterinkuja 6, Kyläkirkontie 13, Sutionpolku 4, Sutionpolku 12 ja Knuutintie 1. Lisäksi alueella on useita yksittäisiä hyvin säilyneitä 1950-luvun omakotitaloja, joista 3 on suojeltu sr-3-merkinnällä. Myös Markunkuja 4:ssä sijaitseva 1930-luvulla rakennettu asuinrakennus on suojeltu sr-3-merkinnällä. Uudempaa merkittävää rakennuskantaa edustavat Alvar Aallon vuonna 1955 suunnittelema asuinrakennus osoitteessa Joonaksenkuja 5 (sr-1) ja Matti Liedon suunnittelema rivitalo Rikhard Nymanin tie 9 vuodelta 1967 (sr-3).

Yhtenäisenä ympäristökokonaisuutena alueelta erottuu Knuutintien–Lauritsantien alue, joka on suojeltu paikallishistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaana asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (A/s). Asuinrakennukset on suojeltu sr-2-merkinnällä.

Rakennussuojeluinventointi

Joonaksenkuja 5, Alvar Aallon autonkuljettajalleen suunnittelema 1,5-kerroksinen harjakattoinen tiilinen omakotitalo, jossa hirsinen päätyosa. Suojeltu asemakaavalla vuonna 2006. suojeluarvot: rakennustaiteellinen arvo, merkitysarvo. osana Alvar Aallon Helsingin tuotantoa (sr-1).

Kyläkirkontie 23–Henrikintie 25, entinen Pitäjänmäen kyläkirkko. Katunäkymien ja koko alueen kannalta keskeinen ja keskeisellä paikalla sijaitseva entinen ekumeeninen kyläkirkko, jonka aikanaan rakennutti yksityinen kirkkoyhdistys. Rakennuksen yksinkertainen perushahmo hallitsevine, jyrkkine kattoineen antaa sille sakraalin ilmeen. Suojeluarvot: rakennustaiteellinen arvo, miljööarvo, kaupunkikuvallinen, paikallishistoriallinen merkitysarvo (sr-1). Samalla tontilla on puinen 1,5-kerroksinen asuintalo. Suojeluarvot: kulttuurihistoriallinen, miljööarvo, merkitysarvo; osa kyläkirkon pihapiiriä ja kaupunkikuvallista kokonaisuutta (sr-2).



Entinen kyläkirkko



Kyläkirkontie 23

Kyläkirkontie 24, 1920-luvulla rakennettu 1,5-kerroksinen entinen asuinhuvi, jota on vuonna 2010 korjattu Diakonissalaitoksen tarpeisiin. Rakennus muodostaa kyläkirkon kanssa tärkeän, alueen historiallista kertovan kaupunkikuvallisen maamerkin. Suojeluarvot: miljööarvo, kaupunkikuvallinen, paikallishistoriallinen, merkitysarvo (sr-2).

Suntionpolku 12, puinen 1,5-kerroksinen asuintalo, entinen kansakoulu. Julkisivut ovat symmetriset, rakennuksen tilajärjestelyt ovat harvinaislaatuisia. Keskeishalli on muuta rakennusmassaa korkeampi ja näkyy julkisivussa päätykolmiona. Suojeluarvot: rakennustaiteellinen arvo, miljööarvo, paikallishistoriallinen arvo, merkitysarvo (sr-2).

Kyläkirkontie 13, mansardikattoinen 1,5-kerroksinen 1900-luvun alussa rakennettu entinen lastenkodin talonmiehen asunto. Suojeluarvot: miljööarvo, kaupunkikuvallinen (maamerkinomainen), paikallishistoriallinen merkitysarvo (sr-2).



Sylvesterinkuja 10, suurehko puinen asuinrakennus vuosisadan alusta. Pääjulkisivua hallitsee voimakas päätyaihe. Pihapiirissä on samanhenkinen aumakattoinen ulkorakennus sekä 1940-luvulla rakennettu pieni asuinrakennus. Puutarhassa on yli 100 puutarhakasvia. Suojeluarvot: paikallishistoriallinen, miljööarvo, puutarhahistoriallinen (sr-2).



Rikhard Nymanin tie 9, arkkitehti Matti Liedon vuonna 1967 suunnittelema laadukas oman aikansa suunnitteluihanteiden mukaan toteutettu

rivitalo. Alakerran sisäänkäynnit, mahonkijulkisivut, pihajulkisivussa lasitiiltä. Toisen kerroksen nauhaikkunoissa liukulasit. Suojeluarvot: rakennustaiteellinen arvo, aikakautensa rakennustyyppin laadukas edustaja (sr-3).



Suntionpolku 4, alueen vanhin rakennus, ilmeisesti vuonna 1870 rakennettu torppa. Rakennus on yksikerroksinen ja punamultainen. Suojeluarvot: kulttuurihistoriallinen, paikallishistoriallinen arvo (sr-3).

Eljaksentie 1, 1950-luvun laadukas ja hyvin säilynyt omakotitalo 1950-luvun yksityiskohtineen. Suojeluarvot: säilyneisyys, rakennustaiteellinen arvo (sr-3)

Joulutähdentie 5 ja 8, laadukkaita ja hyvin säilyneitä omakotitaloja 1950-luvun yksityiskohtineen. Suojeluarvot: säilyneisyys (sr-3).

Markunkuja 4, vuonna 1932 valmistunut omakotitalo, jossa hienot tukimuurit. Suojeluarvot: paikallishistoriallinen (sr-3).

Sylvesterinkuja 6, 1920-luvulla rakennettu asuinrakennus, jonka toisessa kerroksessa kolmiopäätyaiheet. Suojeluarvot: kaupunkikuvallinen, miljöoarvo (sr-3).

Pitäjänmäentie 59, vuonna 1935 valmistunut mansardikattoinen 1,5-kerroksinen rakennus, jossa toiminut kauppa. Ikkunat uusittu. Suojeluarvot: miljöoarvo, paikallishistoriallinen (ast).

Henrikintie 27, arkkitehti Toivo Korhosen suunnittelema, laadukas punatiilinen rivitalokokonaisuus 1960-luvulta (AR/s).

Lauritsantien–Knuutintien aluekokonaisuus, hyvin säilynyt, pääosin 1950-luvulla omille tonteille (23 tonttia) rakennettu alue. Talot ovat

pääosin itse rakennettuja. Tyypitaloja jonkin verran, mutta vierekkäiset talot ovat yleensä erilaisia. Katunäkymät muodostavat viehättävän ja vehreän kokonaisuuden hyvin hoidettuine pihoineen. Suojeluarvot: miljööarvo, paikallishistoriallinen, merkitysarvo, rakennukset osa aluekokonaisuutta (sr-2).



Suojelumääräykset

A/s

Paikallishistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.

Piha-alueiden kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvan kannalta arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. Istutusten, pintamateriaalien, ulkoportaiden ja pihan varusteiden tulee olla alueen ominaispiirteisiin soveltuvia.

Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa ympäristön olemassa olevaan rakennuskantaan ja kaupunkikuvaan.

Mikäli rakennus pakottavasta syystä puretaan, on tilalle rakennettavan uudisrakennuksen suunnittelussa kiinnitettävä huomiota sen sopeutu-

miseen suojeltuun kaupunkikuvaan sekä aluekokonaisuuden luonteen erityisesti uudisrakennuksen muodon, julkisivujen materiaalien sekä kattokaltevuuden osalta.

Knuutintien - Lauritsantien varressa oleva istutettua vyöhykettä ei saa laatoittaa betonikivin ja istutusten tulee olla aluekokonaisuuden 1950-luvun ilmeeseen sopivia.

A/s-1 (Kyläkirkko, Sylvesterinkuja 10, Kyläkirkontie 24).

Rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokas asuinpienalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.

Piha-alueiden kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvan kannalta arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. Istutusten, pintamateriaalien, ulkoportaiden ja pihan varusteiden tulee olla tontin ominaispiirteisiin soveltuvia.

Täydennysrakentaminen tulee sopeuttaa tontin kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Julkisivumateriaalina tulee olla puu.

AR/s (Henrikintie 27)

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue, jonka ympäristö säilytetään. Tontilla oleva kaupunkikuvallisesti arvokas puusto tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa, siten että sen kaupunki- ja maisemakuvallinen arvo säilyy. Kaavan sallima asuintiloihin liittyvä varistorakennus tulee toteuttaa yhtenäiseen suunnitelmaan perustuen, käyttäen materiaalina punatiiltä ja tummaksi käsiteltyä lautta.

VL/s (Paimentenpuisto)

Kirkonkyläntien miljöön aluekokonaisuuden osana säilytettävä lähivirkistysalue.

sr-1

Rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti huomattavan arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka heikentävät rakennuksen julkisivujen, vesikaton ja sisätilojen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai muuttavat rakennuksen ominaispiirteitä. Suojeltavia sisätiloja tontin 46152/51 rakennuksessa ovat alakerran julkiset päätilat ja siihen liittyvä tilasarja: eteishalli, kirkkosali ja seurakuntasali.

Rakennuksen alkuperäiset julkisivut, vesikatto, ikkunat ja ulko-ovet yksityiskohtineen, materiaaleineen ja väreineen tulee säilyttää ja niiden tulee olla korjaustöiden lähtökohtana.

Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusiimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisin materiaalein ja detaljein. Korjaus- ja muutostyöt tulee suunnitella ja toteuttaa kaupunginmuseon ohjauksessa..

sr-2 ja sr-2a

Kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti ja paikallishistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia, paikallishistoriallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Rakennuksen julkisivut, vesikatto, ikkunat ja ulko-ovet alkuperäisine yksityiskohtineen, materiaaleineen ja väreineen tulee säilyttää ja niiden tulee olla korjaustöiden lähtökohtana.

Merkintä sr-2a tarkoittaa, että rakennukseen voidaan tehdä pihan puolelle rakennuksen ominaispiirteisiin sopeutettu laajennus.

sr-3 ja sr-3a

Paikallishistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas rakennus. Rakennuksen alkuperäiset ominaispiirteet tulee säilyttää ja niiden tulee olla korjaustöiden lähtökohtana. Muutostyöt tulee tehdä rakennuksen ominaispiirteisiin sovittaen.

Merkintä sr-3a tarkoittaa, että rakennukseen voidaan tehdä pihan puolelle rakennuksen ominaispiirteisiin sopeutettu laajennus.

sm

Lähivirkistysalueen osa, jossa sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettuja ensimmäisen maailmansodan aikaisia linnoituslaitteita. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava Helsingin kaupunginmuseon kanssa. Alueelle tulee laatia kunnostus ja hoitosuunnitelma.

sl, arvokas linnustoalue.

Välillinen suojelu

Koko kaava-alueella pyritään edistämään olemassa olevan rakennuskannan säilymistä mm. määrittelemällä rakennusoikeus tontilla siten, että se suosii vanhojen rakennusten säilyttämistä ja kunnostamista. Säilyneiden alkuperäisten rakennusosien säilyttävää korjaamista pyri-

tään edistämään koko kaava-alueella. Kaavassa on annettu määräyksiä myös kaupunkikuvallisesti arvokkaan puuston säilyttämisestä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on olemassa oleva teknisen huollon verkosto.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Kitkamaa-alueilla rakennukset perustetaan anturoilla tai laatala kallion tai maan varaan ja lattiat voidaan tehdä kantavina tai maanvaraisina.

Savialueilla, missä savikerroksen paksuus on alle 3 metriä, rakennukset perustetaan tukipaaluin kantavan kerroksen varaan tai vaihtoehtoisesti massanvaihdon varaan. Jos savea on yli 3 metriä, rakennukset perustetaan paalujen välityksellä kantavan pohjakerroksen varaan.

Olemassa olevan tiedon mukaan alueella ei ole harjoitettu sellaista toimintaa josta olisi aiheutunut maaperän pilaantumista.

Ympäristöhäiriöt

Kehä I:n, Konalantien ja Pitäjänmäentien/Turuntien liikenne aiheuttavat melua kaavamuutosalueella. Syksyn 2011 arkivuorokauden keskiliiikennemäärä Kehä I:llä on noin 75 000 ajon/vrk, Konalantiellä 9 900–11 000 ajon/vrk, Pitäjänmäentiellä 14 500–16 700 ajon/vrk. Ennustetilanteessa vuonna 2035 arkivuorokauden liikennemäärän arvioidaan olevan Kehä I:llä 83 000 ajon/vrk, Konalantiellä 12 200–15 400 ajon/vrk ja Pitäjänmäentiellä 16 000–18 800 ajon/vrk. Kehä I:n varrella on nykyinen meluaita, joka parantaa melutilannetta alueen pohjoisosassa. Meluselvityksen (2012) tulosten perusteella kaavamuutosalueella väyliä lähinnä olevat asuintontit ovat kuitenkin ohjearvot ylittävällä vyöhykkeellä. Näille alueille ei osoiteta uusia asuintontteja, lukuun ottamatta Eljaksenpuistoon osoitettua tonttia, jonka melusuojaus on määriteltävä kaavamääräyksellä. Myös Konalantien ja Pitäjänmäentien/Turuntien varren tonteille on uudisrakennuksia koskeva melusuojamääräys. Oleskelupihojen meluhaittojen torjumiseksi on kaavassa määräys: Hae-ettaessa lupaa täydennysrakentamiseen melualueelle, tulee hakemusasiakirjoissa esittää suunnitelma rakennusmassojen ja mahdollisten tonttiaitojen käyttämisestä oleskelupihan suojaamiseen melulta.

Eljaksenpuiston tontin melutilannetta on tarkasteltu SoundPlan melulaskentaohjelmalla tehdyn melumallinnuksen avulla ennustetilanteessa. Pitäjänmäentien/Turuntien liikenteen aiheuttama päiväaikainen keskiäänitaso rakennuksen julkisivulle on enimmillään 65–67 dB. Näille jul-

kisivuille on kaavassa annettu äänitasoerovaatimus. Kaksikerroksisen, yhtenäisen rakennusmassan äänivarjon puolelle sijoittuvalla ulko-oleskelupihalla saavutetaan päiväohjearvon alittava melutaso.

Nimistö

Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 13.10.2010 esittää seuraavat uudet nimet (perustelut):

- Eljaksenpuisto–Eliasparken (Eljaksentien mukaan)
- Seimipolku–Krubbstigen (Seimipuiston mukaan)
- Seimipuisto–Krubbparken (raamatunhistoria ja joulu)
- Tuikepolku–Glimtstigen, (raamatunhistoria ja joulu)

Lisäksi esitetään korjattavaksi seuraavien käytössä olevien nimien kirjoitusasut nykyisten oikeinkirjoitussuosituksen mukaisiksi:

- Konalanpuisto–Konalaparken
- Täbynkallio–Täbyberget

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Kokonaisrakenne, alueiden pääkäyttötarkoitukset ja pientaloluonne säilyvät. Rakennusoikeuden korotus ei ole merkittävä, mutta useilla tonteilla se parantaa ja monipuolistaa lisärakentamisen mahdollisuuksia.

Kaavan toteuttaminen turvaa arvokkaiden pientaloryhmien ja muutami- en alueen paikallishistorian ja kaupunkikuvan kannalta tärkeiden yksittäisten rakennusten säilymisen. Kaava velvoittaa muinaismuistolail- la suojeltujen linnoitelaitteiden kunnostamiseen.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaavan toteuttaminen vahvistaa olemassa olevan teknisen huollon verkoston käyttöä.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

<i>katualueet</i>	<i>60 000 euroa</i>
<i><u>lähivirkistysalueet</u></i>	<i><u>140 000 euroa</u></i>
<i>yhteensä</i>	<i>200 000 euroa</i>

6 SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 2.9.2009). Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2010 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty 2.9.2009 päivätyyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökoh-
tia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 29.9.2009.

Osallisille lähetettiin kirje (päiväty 15.10.2010) asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolosta. Muutosluonnos ja muu valmisteluaineisto olivat nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Pitäjänmäen kirjastossa 1.11.–30.11.2010 sekä kaupunkisuunnitteluviraston nettisivuilla. Luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin 9.11.2010.

Osallisille lähetettiin kirje (päiväty 30.5.2011) tarkistetun asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolosta. Muutosluonnos ja muu valmisteluaineisto olivat nähtävänä kaupungin ilmoitustaululla kaupungintalolla, kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Pitäjänmäen kirjastossa 30.5.–22.6.2011 sekä kaupunkisuunnitteluviraston nettisivuilla. Kaavoittajat olivat vastaamassa kysymyksiin Pitäjänmäen kirjastossa 7.6.2011.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä kiinteistöviraston tonttiosaston ja tilakeskuksen, rakennusviraston katu- ja puisto-osaston, rakennusvalvontaviraston, kaupungin museon, pelastuslaitoksen, sosiaaliviraston, Helsingin Energian, Helsingin seudun ympäristöpalvelut Vesihuollon, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ja Espoon kaupungin kanssa.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä kiinteistöviraston tonttiosaston ja tilakeskuksen, rakennusviraston katu- ja puisto-osaston, rakennusvalvontaviraston, kaupungin museon, pelastuslaitoksen, sosiaaliviraston, Helsingin Energia -liikelaitoksen, Hel-

singin seudun ympäristöpalvelut Vesihuollon, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen sekä Espoon kaupungin kanssa.

Viranomaisten kannanotot kohdistuivat suojelukohteisiin, linnoituslaitteisiin ja luontotietoihin, ja kannanotot on huomioitu kaavassa. Ympäristökeskuksen mainitsevat liikenteen melu- ja ilmanlaatuhaitat Kehä I:n, Pitäjänmäentien/Turuntien ja Konalantien läheisyydessä on selvitetty ja otettu huomioon siten, että melualueille on osoitettu ainoastaan yksi uusi asuintontti, jonka meluntorjunnasta on erillinen kaavamääräys.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 56 mielipidettä. Kirjeistä 17 koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, 31 asemakaavan ensimmäistä muutosluonnosta ja 8 tarkistettua luonnosta. Paimentenpuiston säilyttämistä koskevan mielipidekirjeen (ensimmäinen luonnosvaihe) oli allekirjoittanut 58 henkilöä ja asiaa koskevan nettiaadressin 374 henkilöä. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Mielipiteet kohdistuivat puistoalueiden säilyttämiseen ja käyttöön sekä rakennusten suojeluun.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että rakennusten suojelumerkintöjä ja linnoituslaitteiden rajauksia on tarkennettu ja Paimentenpuisto on säilytetty virkistysalueena.

Muistutukset, kirjeet ja lausunnot sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 3.8.–3.9.2012.

Muutosehdotuksesta saatiin kiinteistölautakunnan, pelastuslautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, ympäristölautakunnan, kaupunginmuseon, Helsingin Energian ja Helen Sähköverkko Oy:n, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän, Gasum Oy:n sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnot. Ehdotuksesta tehtiin yksi muistutus. Lisäksi kaupunkisuunnitteluvirasto on vastaanottanut kaksi kirjettä koskien kaavaehdotusta.

Lausunnoissa esitettiin puistomerkintöjen muuttamista lähivirkistysalueiksi, tarkennuksia johtokujamerkintöihin ja talousrakennuksen rakennusalan rajaan, varausta paperin kierrätyspisteelle sekä kaavamääräystä pihajänteiden meluntorjuntaan ja maakaasuputken huomioimiseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 13.11.2012, että asemakaavan muutosehdotusta tarkistetaan muistutuksen, kirjeiden ja lausuntojen johdosta seuraavasti:

Muistutuksen johdosta tehdyt muutokset

- Tontit 46146/33 ja 34 on yhdistetty tontiksi 46146/27, merkitty asuinpientalojen (A) korttelialueeksi ja muutettu tonttia koskevat kaavamääräykset vastaamaan uusia merkintöjä.

Kirjeiden johdosta tehty muutos

- Tontille 46167/7 sallitaan ajo Tapulipolun kautta ja tontin rajalta on poistettu aidan rakentamista koskeva määräys.

Lausuntojen johdosta tehdyt muutokset

- Puistoalueet (VP) on muutettu lähivirkistysalueiksi (VL). Toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset on korjattu kaavaselistukseen.
- Kaavaehdotukseen on lisätty johtokujat seuraaville tonteille: 46147/9, 46148/5, 46148/8, 46149/8 ja 46167/7. Tontin 46152/52 johtokuja-alueen ja talousrakennuksen rakennusalan rajat on tarkistettu. Kaavaselistuksen vesihuoltoliite on korjattu tontin 46147/12 kohdalta.
- Kaavaehdotukseen on lisätty kaavamääräys: "Haettaessa lupaa täydennysrakentamiseen melualueelle, tulee hakemusasiakirjoissa esittää suunnitelma rakennusmassojen ja mahdollisten tonttiaitojen käyttämisestä oleskelupi-han suojaamiseen melulta."
- Kaavaehdotukseen on merkitty maakaasuputkelle suoja-alue ja lisätty kaavamääräys: "Rakentaminen ja muu toiminta maakaasuputkiston läheisyydessä on rajoitettua asetuksen 551/2009 tai sitä korvaavan säädöksen mukaisesti."

Lisäksi kaavaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 17.12.2012 tarkistanut asemakaavan muutosehdotusta seuraavalla korjauksella:

Tontin 46146/33 numero on korjattu, uusi tonttinumero on 46146/27. Vastaavat korjaukset on tehty kaavakarttaan ja -selostukseen.

8 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 24.4.2012 ja se päätti puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 13.11.2012 muuttaa asemakaavan muutosehdotusta lausuntojen ja muistutusten johdosta.

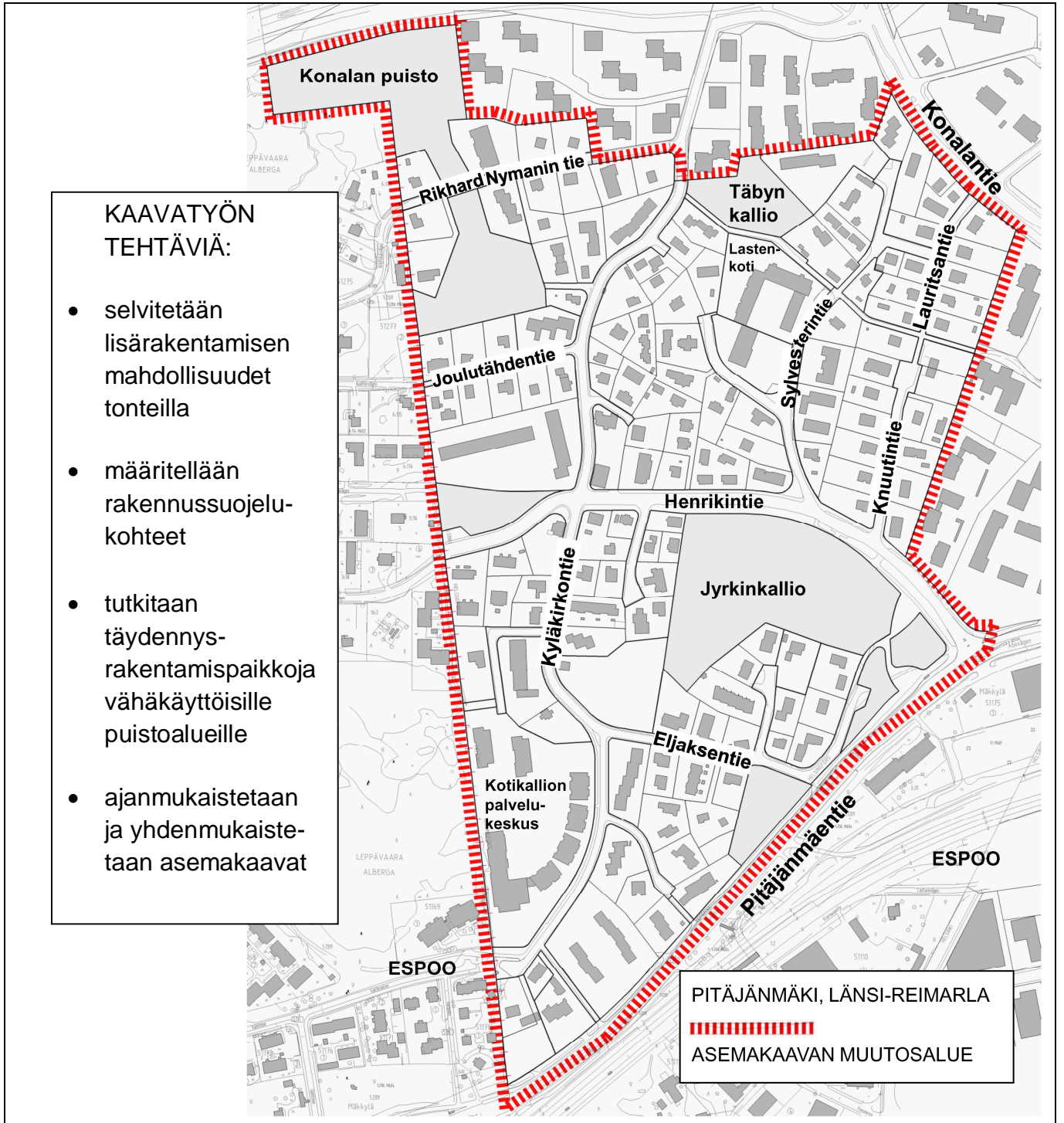
Kaupunkisuunnitteluvirasto on 17.12.2012 muuttanut asemakaavan muutosehdotusta.

Helsingissä 17.12.2012

Olavi Veltheim



PITÄJÄNMÄKI, LÄNSI-REIMARLA ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA





2.9.2009

Suunnittelualue

Länsi-Reimarlaa rajaavat Kehä I, Konalantie, Pitäjänmäentie ja Espoon kaupungin raja. Suunnittelualueeseen kuuluu Länsi-Reimarlan pientalovaltainen osa.

Nykytilanne

Pääosa alueesta on vehreätä pientaloaluetta, jossa on monen tyyppisiä ja ikäisiä omakoti- ja rivitaloja. Diakonissalaitoksella on alueella useita toimipisteitä. Alueen liikenneyhteydet ovat hyvät.

Mitä alueelle suunnitellaan

Selvitetään tonttien lisärakentamisen mahdollisuudet ja suojellaan arvokkaat rakennukset ja alueet. Selvitetään myös, onko mahdollista käyttää täydennysrakentamiseen sellaisia puistoja, joiden käyttö on vähäistä. Samalla ajanmukaisesti voimassa olevat asemakaavat.

Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta. Lisäksi yksi tontin omistaja on hakenut asemakaavan muutosta.

Maanomistus

Tontit ovat pääosin yksityisomistuksessa. Kaupunki omistaa puistot ja katualueet.

Kaavatilanne

Pääosalla aluetta on voimassa asemakaava vuodelta 1975. Lisäksi alueella on voimassa 12 muuta asemakaavaa vuosilta 1963–2006. Suurin osa asuintonteista on omakoti-, rivi- tai muiden kytkettyjen rakennusten korttelialuetta. Lisäksi alueella on kolme sairaaloiden ja muiden so-

siaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta ja yksi kerrostalotontti.

Yleiskaava 2002:ssa alue on pientalovaltaista aluetta. Lauritsantien–Knuutintien alue on merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi.

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja tarvittaessa muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia liikenteeseen ja kaupunkikuvaan kaavan valmistelun yhteydessä.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Aloitusvaihe

Mielipiteet suunnittelun lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee esittää viimeistään 12.10.2009.

Keskustelutilaisuus on 29.9. klo 18–20 Palvelukeskus Kotikallion ruokalassa, Kylläkirkontie 6–10 E. Kaavan valmistelijoiden kanssa voi tulla keskustelemaan paikalle jo klo 17. Kaavan valmistelijat ovat tavattavissa myös kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja inventointitietoja alueesta on esillä 14.9.–5.10.2009:

- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- Pitäjänmäen kirjastossa, Jousipolku 1
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt").

Valmisteluvaihe

Asemakaavaluonnoksen arvioidaan valmistuvan keväällä 2010. Aineiston nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella sekä viraston Internet-sivuilla ja





2.9.2009

siitä on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Ehdotusvaihe

Luonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle syksyllä 2010.

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

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä alkuvuodesta 2011.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Pitäjänmäki Seura, Leppävaara-seura, Länsi-Helsingin Omakotiyhdistys, Pitäjänmäen Teollisuusyhdistys
- Länsi-Helsingin Yrittäjät Oy
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: Helsingin Energia, Helsingin Vesi, kaupunginmuseo, kiinteistövirasto, sosiaalivirasto, rakennusvalvontavirasto, rakennusvirasto, ympäristökeskus
- Espoon kaupunki, Tiehallinnon Uudenmaan tiepiiri

Mistä saa tietoa

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

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

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

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

Mielipiteet

Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa osoitteeseen:

Kaupunkisuunnitteluvirasto, kirjaamo
PL 2100, 00099 Helsingin kaupunki
(käyntiosoite Kansakoulukatu 3)

tai faksi 310 37378

tai sähköposti [kaupunkisuunnittelu\(a\)hel.fi](mailto:kaupunkisuunnittelu(a)hel.fi)

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.





Kaavaa valmistelevat

arkkitehti Eeva-Liisa Hamari
puhelin 310 37300
sähköposti eeva-liisa.hamari(a)hel.fi

arkkitehti Leena Lukkarinen-Annala
puhelin 310 37278
sähköposti leena.lukkarinen(a)hel.fi

arkkitehti Riitta Salastie, suojeleasiat
puhelin 310 37218
sähköposti riitta.salastie(a)hel.fi

insinööri Pirjo Koivunen, liikenne
puhelin 310 37128
sähköposti pirjo.koivunen(a)hel.fi



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	01.10.2012
Kaavan nimi	Länsi-Reimarlan pientaloalue		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	24.04.2012
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	02.09.2009
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112067
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	31,5959	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	31,5959

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	31,5959	100,0	75550	0,24	0,0000	7722
A yhteensä	18,4832	58,5	52200	0,28	0,0788	5185
P yhteensä						
Y yhteensä	3,1760	10,1	23350	0,74	0,3198	2537
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	5,3445	16,9			-0,1751	
R yhteensä						
L yhteensä	4,5922	14,5			-0,2235	
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	35	6616	33	6184

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	31,5959	100,0	75550	0,24	0,0000	7722
A yhteensä	18,4832	58,5	52200	0,28	0,0788	5185
A	0,3502	1,9	1180	0,34	0,3594	1195
AK					-0,2997	-1580
AP	8,4708	45,8	23718	0,28	7,7863	21888
AR	1,1797	6,4	3303	0,28	0,8133	2403
AO	4,5048	24,4	12613	0,28	3,4232	9909
A-1/s	0,6834	3,7	2112	0,31	0,6834	2112
A/s	2,4382	13,2	6877	0,28	2,4382	6877
AOR					-15,7662	-39416
AR/S	0,8561	4,6	2397	0,28	0,8561	2397
AV					-0,2152	-600
P yhteensä						
Y yhteensä	3,1760	10,1	23350	0,74	0,3198	2537
YS					-2,8562	-20813
YSA	3,1760	100,0	23350	0,74	3,1760	23350
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	5,3445	16,9			-0,1751	
VL	5,0283	94,1			-0,4913	
VL/s	0,3162	5,9			0,3162	
R yhteensä						
L yhteensä	4,5922	14,5			-0,2235	
Kadut	4,1062	89,4			-0,2692	
Pihakadut	0,1584	3,4			0,1584	
Kev.liik.kadut	0,3276	7,1			-0,1127	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

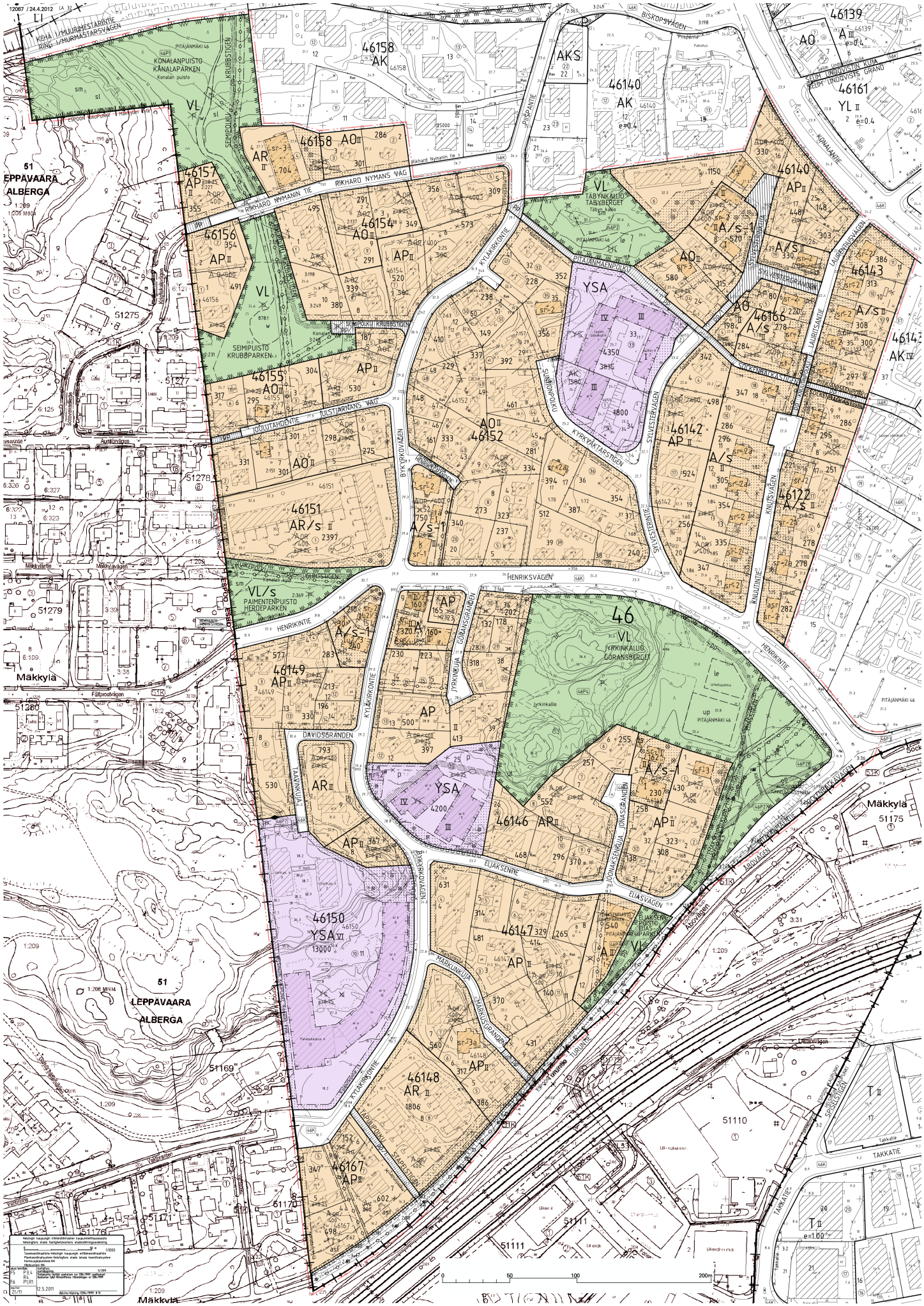
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	35	6616	33	6184
Asemakaava	35	6616	33	6184



Länsi-Reimarlan täydennysrakentaminen
Asemakaavan muutosehdotus nro 12067
Ilmakuva

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto/ Läntinen toimisto
Eeva-Liisa Hamari/ Elisabet Hautamäki





12097 / 24.4.2012

51
LEPPÄVAARA
ALBERGA

Mäkkylä

51
LEPPÄVAARA
ALBERGA

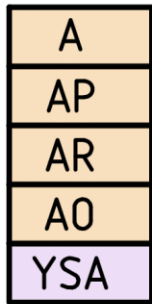
1:200
12097
24.4.2012
Mäkkylä

0 60 100 200m

1:200

e=100

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET



A Asuinrakennusten korttelialue.

AP Asuinpientalojen korttelialue.

AR Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

AO Erillispientalojen korttelialue.

YSA Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, jossa saa olla tavanomaiseen asumiseen rinnastettavia palveluasuntoja.



VL Lähivirkistysalue.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



— + — Kaupungin raja.



— Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



— ◆ — Kahden korttelin välinen raja.



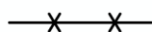
- - - - - Osa-alueen raja.



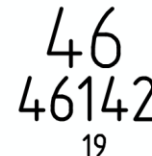
- - - - - Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



— Ohjeellinen tontin raja.



— x — Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.



46 Kaupunginosan numero.

46142 Korttelin numero.

19 Ohjeellisen tontin numero.

ELJAKSENTIE Kadun, tien tai puiston nimi.

305

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV

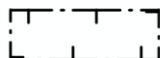
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

II

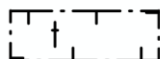
Alleiviivattu merkintä osoittaa ehdottomasti käytettävän määräyksen.

I u2/3

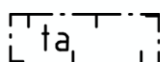
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



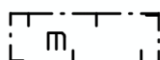
— — — — — Rakennusala.



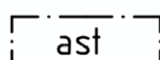
— — — — — t — — — — — Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



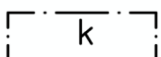
— — — — — ta — — — — — Rakennusala, jolle kerrosalan lisäksi saa sijoittaa talousrakennuksen, jonka koko on enintään 70 k-m² ja josta enintään 40 k-m² saa olla asuntona.



— — — — — m — — — — — Rakennusala, jolla vähintään puolet tulee olla liike-, toimisto- tai ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta työtilaa.



— — — — — ast — — — — — Alueen osa, jolla olevan asuinrakennuksen saa säilyttää asemakaavaan merkityn kerrosalan estämättä, mutta sen tilalle ei saa rakentaa uutta asuinrakennusta. Alueelle saa lisäksi rakentaa yksikerroksisia talousrakennuksia tai varastotilaa enintään 25 m²/tontti.



— — — — — k — — — — — Ensimmäisessä kerroksessa saa olla kokoontumistila. Tapahtumien aikainen pysäköinti sallitaan Henrikintällä.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH
-BESTÄMMELSER

Kvartersområde för bostadshus.

Kvartersområde för småhus.

Kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus.

Kvartersområde för fristående småhus.

Kvartersområde för byggnader för social verksamhet och hälsovård där servicebostäder som är jämförbara med vanligt boende får placeras.

Område för närrökreation.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Stadsgräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns mellan två kvarter.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Riktgivande tomtgräns.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

Namn på gata, väg eller park.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Det understreckade beteckningen anger den bestämmelse som ovillkorligt ska iakttagas.

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.

Byggnadsyta.

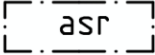
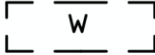
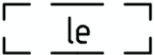
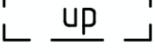


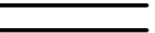

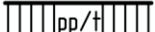

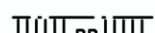

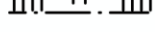



Byggnadsyta där ekonomibyggning får placeras.

Byggnadsyta där utan hinder av våningsytan får placeras en ekonomibyggning med högst 70 m² vy varav en bostad med högst 40 m² vy.

Byggnadsyta där minst hälften ska vara affärs-, kontors- eller arbetsutrymme som ej skadar miljön.

Del av område där den befintliga bostadsbyggnaden får bevaras utan hinder av i detaljplanen angiven våningsyta. Byggnaden får inte erövrats med en ny bostadsbyggnad. På området får därtill placeras ekonomibyggningar eller förrådsutrymme i en våning högst 25 m²/tomt.

I första våningen får finnas ett samlingsutrymme. Vid allmänna tillställningar är parkering tillåten på Henriksvägen.

	Rakennuksessa sallitaan asuntola-tyyppistä asumista.	Internatliknande boende är tillåten i byggnaden.
	Alueen osa, jota saa käyttää torimaisesti.	Del av område som får användas som ett torg.
	Ohjeellinen puistoalueen osa, johon johdetaan ja jossa imeytetään hulevesiä.	Riktgivande del av parkområde där digvatten leds och sugs upp i marken.
	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	För lek och utevistelse reserverad riktgivande del av område.
	Ohjeellinen pallokenttä.	Riktgivande bollplan.
	Istutettava alueen osa, jossa ajoaukon leveys saa olla enintään 3 m.	Del av område som ska planteras, vars in- och utfart får vara högst 3 m bred.
	Istutettava tai luonnontilaisena säilytettävä alueen osa, jolla on kaupunkikuvallisesti merkittävää puustoa. Alueen puusto tulee uudistaa siten että sen kaupunki- ja maisemakuvallinen arvo säilyy.	Del av område som ska planteras eller bevaras naturenligt och som har stadsbildmässigt värdefulla trädbestånd. Områdets trädbestånd ska förnyas så att dess stadsbilds- och landskapsmässiga värde bibehålls.
	Istutettava pensasaita.	Buskhäck som ska planteras.
	Katu.	Gata.
	Ohjeellinen ulkoilutie.	Riktgivande friluftsled.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata där infart till tomt är tillåten.
	Pihakatu.	Gårdsgata.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.	För gång- och cykeltrafik reserverad del av område.
	Likimääräinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.	Ungefärlig för gång- och cykeltrafik reserverad del av område.
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.	Riktgivande för allmän gångtrafik reserverad del av område.
	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Maanalaista kaasuputkea varten varattu alueen osa.	För underjordisk gasledning reserverad del av område.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	För underjordisk ledning reserverad del av område.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

Suojelumääräykset:



Paikallishistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Piha-alueiden kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvan kannalta arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. Istutusten, pintamateriaalien, ulkoportaiden ja pihan varusteiden tulee olla alueen ominaispiirteisiin soveltuvia. Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa ympäristön olemassa olevaan rakennuskantaan ja kaupunkikuvaan. Mikäli rakennus pakottavasta syystä puretaan, on tilalle rakennettavan uudisrakennuksen suunnittelussa kiinnitettävä huomiota sen sopeutumiseen suojeltuun kaupunkikuvaan sekä aluekokonaisuuden luonteeseen erityisesti uudisrakennuksen muodon, julkisivujen materiaalien sekä kattokaltevuuden osalta. Knuutintien ja Lauritsantien varressa olevaa istutettua vyöhykettä ei saa laatoittaa betonikivin ja istutusten tulee olla aluekokonaisuuden 1950-luvun ilmeeseen sopivia. Alueelle ei saa sijoittaa uusia rakennelmia eikä uusia pysäköintipaikkoja.

Skyddsbestämmelser:

Lokalhistoriskt och stadsbildsmässigt värdefullt kvartersområde för bostadsbyggnader där miljön ska bevaras. Gårdarnas kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt värdefulla särdrag ska bevaras. Planteringar, ytmaterial, trappor och gårdsutrustning ska vara anpassade till områdets särdrag. Nybyggande ska anpassas till omgivningens nuvarande byggnadsbestånd och stadsbild. Ifall byggnad av tvingande skäl rivs ska vid planering av den ersättande nybyggnaden fästas vikt vid dess anpassning till den skyddade stadsbilden samt områdeshelhetens karaktär i synnerhet beträffande nybyggnadens form, fasadmaterial och taklutning. Det planerade området invid Knutsvägen och Laurentiusvägen får inte beläggas med betongsten och dess planteringar ska vara anpassade till områdeshelhetens 1950-tals karaktär. På området får inte placeras nya konstruktioner eller nya parkeringsplatser.

A/s-1

Rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokas asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Piha-alueiden kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. Istutusten, pintamateriaalien, ulkoportaiden ja pihan varusteiden tulee olla tontin ominaispiirteisiin soveltuvia. Täydennysrakentaminen tulee sopeuttaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta.

AR/s

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Tontilla oleva kaupunkikuvallisesti arvokas puusto tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa, siten että sen kaupunki- ja maisemakuvallinen arvo säilyy. Asemakaavan sallima asuintiloihin liittyvä varasto tulee toteuttaa perustuen yhtenäiseen suunnitelmaan käyttäen materiaalina punatiiltä ja tummaksi käsiteltyä lautaa.



Kyläkirkontien miljööen aluekokonaisuuden osana säilytettävä lähivirkistysalue.

sr-1

Rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti huomattavan arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka heikentävät rakennuksen julkisivujen, vesikaton ja sisätilojen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai muutavat rakennuksen ominaispiirteitä. Suojeltavia sisätiloja tontin 46152/51 rakennuksessa ovat alakerran julkiset päätilat ja siihen liittyvä tilasarja: eteishalli, kirkkosali ja seurakuntasali. Rakennuksen alkuperäiset julkisivut, vesikatto, ikkunat ja ulko-ovet yksityiskohtineen, materiaaleineen ja väreineen tulee säilyttää ja niiden tulee olla korjaustöiden lähtökohtana. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistutuksen mukaisin materiaalein ja detaljein. Korjaus- ja muutostyöt tulee suunnitella ja toteuttaa kaupunginmuseon ohjauksessa.

Arkitektoniskt, stadsbildsmässigt och lokalhistoriskt värdefullt kvartersområde för bostadshus där miljön ska bevaras. Gårdarnas kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt värdefulla särdrag ska bevaras. Planteringar, ytmaterial, trappor och gårdsutrustning ska vara anpassade till områdets särdrag. Kompletterande byggande ska anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön. Som fasadmateriell ska användas trä.

Kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus, där miljö bevaras. På tomten existerande stadsbildmässigt värdefulla träbestånd ska bevaras och vid behov förnyas så att deras värde i stads- och landskapsbilden bevaras. Förråd i anslutning till bostadsutrymmen som tillåtes i detaljplanen ska förverkligas enligt en helhetsplan med rödtegel och mörkbehandlad brädfodring som material.

Område för närrecreation som ska bevaras som en del av Bykyrkovägens miljöhelhet.

Arkitektoniskt, stadsbildmässigt och kulturhistoriskt ansevärt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas och i den får inte heller utföras sådana reparations-, tillbyggnads- eller ändringsarbeten som försvagar det arkitektoniska eller kulturhistoriska värdet i byggnadens fasader, vattentak samt interiörer eller ändrar byggnadens särdrag. Skyddade interiörer på tomten 46152/51 är de offentliga huvudutrymmena i nedre våningen och dess rumsserie: tanburhall, kyrksal och församlingssal. Byggnadens ursprungliga fasader, vattentak, fönster och ytterdörrar med sina detaljer, material och färger ska bevaras och utgöra referenser vid reparationsarbeten. Ifall ursprungliga byggnadsdelar måste förnyas av tvingande skäl ska dessa göras i enlighet med originalutförandet till material och detaljer. Reparations- och ändringsarbeten ska planeras och byggas med handledning av stadsmuseet.

sr-2

Kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti ja paikallishistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia, paikallishistoriallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muutavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Rakennuksen julkisivut, vesikatto, ikkunat ja ulko-ovet alkuperäisine yksityiskohtineen, materiaaleineen ja väreineen tulee säilyttää ja niiden tulee olla korjaustöiden lähtökohtana.

Stadsbildmässigt, arkitektoniskt och lokalhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas och i den får inte heller utföras sådana reparations-, tillbyggnads- eller ändringsarbeten som försvagar byggnadens arkitektoniska, lokalhistoriska eller stadsbildmässiga värde eller ändrar byggnadens arkitektoniska särdrag. Byggnadens ursprungliga fasader, vattentak, fönster och ytterdörrar med sina detaljer, material och färger ska bevaras och utgöra referenser vid reparationsarbeten.

sr-2a

Merkintä sr-2a tarkoittaa, että rakennukseen voidaan tehdä pihan puolelle rakennuksen ominaispiirteisiin sopeutettu laajennus.

Beteckningen sr-2a anger att en tillbyggnad som anpassas till byggnadens särdrag kan tillfogas på byggnadens gårdssida.

sr-3

Paikallishistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas rakennus. Rakennuksen alkuperäiset ominaispiirteet tulee säilyttää ja niiden tulee olla korjaustöiden lähtökohtana. Muutostyöt tulee tehdä rakennuksen ominaispiirteisiin sovittein.

Lokalhistoriskt, stadsbildsmässigt eller arkitektoniskt värdefull byggnad. Byggnadens ursprungliga särdrag ska bevaras och de ska utgöra referenser vid reparationsarbeten. Ändringsarbetena ska anpassas till byggnadens särdrag.

sr-3a

Merkintä sr-3a tarkoittaa, että rakennukseen voidaan tehdä pihan puolelle rakennuksen ominaispiirteisiin sopeutettu laajennus.

Beteckningen sr-3a anger att en tillbyggnad som anpassas till byggnadens särdrag kan uppföras på byggnadens gårdssida.

SM

Lähivirkistysalueen osa, jossa sijaitsee muinais-
muistolailla rauhoitettuja ensimmäisen
maailmansodan aikaisia linnoituslaitteita.
Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen
ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain
nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimen-
piteistä on neuvoteltava Helsingin kaupungin-
museon kanssa. Alueelle tulee laatia kunnostus
ja hoitosuunnitelma.

sl

Arvokas linnustoalue.

Kaikilla korttelialueilla:

Rakennusten vähimmäisetäisyys tontin rajoista
on, ellei rakennusrajojen toisin osoiteta:
- 4 m tontin rajasta
- 2 m, jos viereisen tontin leveys on
korkeintaan 6 m
- autosuoja- ja varastorakennuksen saa naapurin
suostumuksella rakentaa lähemmäksi kuin 4 m.

A-korttelialueilla:

- saa tontilla 46146/33 liikerakennuksen lisäksi
olla kaksiasuntoinen asuinrakennus korkein-
taan 320 k-m² ja yksiasuntoinen rakennus
korkeintaan 160 k-m². Kerrosalan lisäksi saa
rakentaa varastotilaa 12 m²/asunto ja 15 m²/
liikerakennus. Ajoneuvoliittymiä saa olla 1/lii-
kerakennus sekä 1/asunto.

- saa tontilla 46147/12 olla enintään viisi asun-
toa. Kerrosalan lisäksi saa rakentaa autosuoja-
ja varastotilaa enintään 25 m²/asunto. Asuin-
rakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden
muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikenne-
melua vastaan oltava vähintään 32 dB ja ulko-
oleskelualueet on suojattava melulta rakentamalla
yhtenäisenkaksikerroksinen rakennus Pitäjän-
mäentien/ Turuntien puolelle.

- julkisivumateriaalin on oltava peittomaalattua
lautaa tai rappaista.

A/s-, A/s-1-, AP-, AR-, AR/s- ja
AO-korttelialueilla:

- saa tontille rakentaa asunnon kutakin
tontin täyttä 400 m² kohti. Asunnossa saa
kuitenkin olla enintään 40 k-m²:n suuruinen
osa erotettavissa sivuasunnoksi.

- A/s- ja A/s-1-korttelialueilla saa säilyttää
asuntojen alkuperäisen lukumäärän.

- saa asemakaavaan merkityn kerrosalan
lisäksi rakentaa autosuoja- ja varastotilaa
enintään 25 k-m²/asunto, mikäli sille ei ole
erikseen merkitty t-merkinnällä rakennusala
tai sitä ei ole suojelumääräyksiin kielletty.

- saa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi
rakentaa enintään 10 % kerrosalasta kuistin
tai viherhuoneen mikäli sitä ei ole suojelu-
määräyksiin kielletty.

- saa tontin pinta-alasta käyttää enintään
30 % rakentamiseen kaikki katetut tilat
mukaan luettuna.

- julkisivumateriaalin on oltava peittomaalattua
lautaa tai rappaista.

Del av område för närrekreation där med
stöd av fornminneslagen fredade befäst-
ningsverk från första världskriget är belägna.
Enligt lagen om fornminnen är det förbjudet
att gräva i, täcka över, ändra eller på annat
sätt röra området. Om åtgärder på området
ska förhandlas med Helsingfors stads-
museum. För området ska utarbetas en re-
parations- och skötselplan.

Ett värdefullt område för fågelbestånd.

På alla kvartersområden:

Byggnadens minimiavstånd från tomtgränsen
om inte med byggnadsgränser annat anvisas:
- 4 m från tomtgränsen
- 2 m vid sådan del av tomtgräns där den
angränsande tomten är högst 6 m
- med grannens tillstånd får garage eller
förrådsbyggnad byggas närmare än 4m.

På A-kvartersområden:

- får på tomten 46146/33 förutom affärs-
byggnaden vara ett hus med två bostäder
högst 320 k-m² och en bostadsbyggnad
med högst 160 k-m². Utöver våningsytan
får byggas förrådsutrymme 12 m²/bostad
och 15 m²/affärsbyggnad. Får på tomten
vara anslutningar för körfordon 1/affärs-
byggnad och 1/bostad.

- får på tomten 46147/12 vara högst fem bo-
städer. Utöver våningsytan får byggas garage-
och förrådsutrymme högst 25 m²/bostad. Bo-
stadsbyggnadens yttreväggars samt fönsters
och andra konstruktioners ljudisolering mot
trafikbuller ska vara minst 32 dB och områden
för utevistelse ska skyddas mot trafikbuller
genom byggande av en enhetlig byggnad i två
våningar mot Sockenbackavägen/Åbovägen.

- ska fasadmaterialet vara täckmålade
bräder eller rappning.

På A/s-, A/s-1-, AP-, AR-, AR/s- och
AO-kvartersområden:

- får på tomten byggas en bostad per varje
fulltalig 400 m² tomtyta. I bostaden får
dock finnas en del på högst 40 m² vy som
kan avskiljas som bibostad.

- på A/s- och A/s-1 -kvartersområden får
bostädernas ursprungliga antal bevaras.

- får utöver den i detaljplanen angivna vånings-
ytan placeras garage- och förrådsutrymme
högst 25 k-m²/bostad om för det inte har be-
tecknats speciell byggnadsyta med t-beteck-
ning eller förbjudet med skyddsbestämmelser.

- får utöver den i detaljplanen avgivna
våningsytan byggas högst 10 % av
våningsytan farstu eller växthus, om det
inte är förbjudet med skyddsbestämmelser.

- får högst 30 % av tomtens yta användas
för byggande inkluderande alla täckta
utrymmen.

- ska fasadmaterialet vara täckmålade
bräder eller rappning.

Rakennusten enimmäiskorkeudet:
2-kerroksinen asuinrakennus 7 m,
1-kerroksinen asuinrakennus 4 m,
talousrakennus 3,5 m,
autosuoja- ja varastorakennus 2,5 m.

Pitäjänmäentien/Turuntien sekä Konalantien varrella on uusien asuinrakennusten äänen-eristävyyden liikennemelua vastaan oltava vähintään 32 dB.

Haettaessa lupaa täydennysrakentamiseen melualueelle, tulee hakemusasiasiakirjoissa esittää suunnitelma rakennusmassojen ja mahdollisten tonttialtojen käyttämisestä oleskelupiikan suojaamiseen melulta.

Rakentaminen ja muu toiminta maakaasuputkiston läheisyydessä on rajoitettua asetuksen 551/2009 tai sitä korvaavan säädöksen mukaisesti.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
- asunnot: 1 ap/asunto ja lisäksi 1 ap/asunto yhden auton tilapäistä pysäköintiä varten
- YSA-korttelialueilla 1 ap/250 k-m²
- liiketilat 1 ap/50 k-m².

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Maximihöjd för byggnader:
2-vånings bostadsbyggnad 7 m,
1-vånings bostadsbyggnad 4 m,
ekonomibyggnad 3,5 m,
garage- och förrådsutrymme 2,5 m.

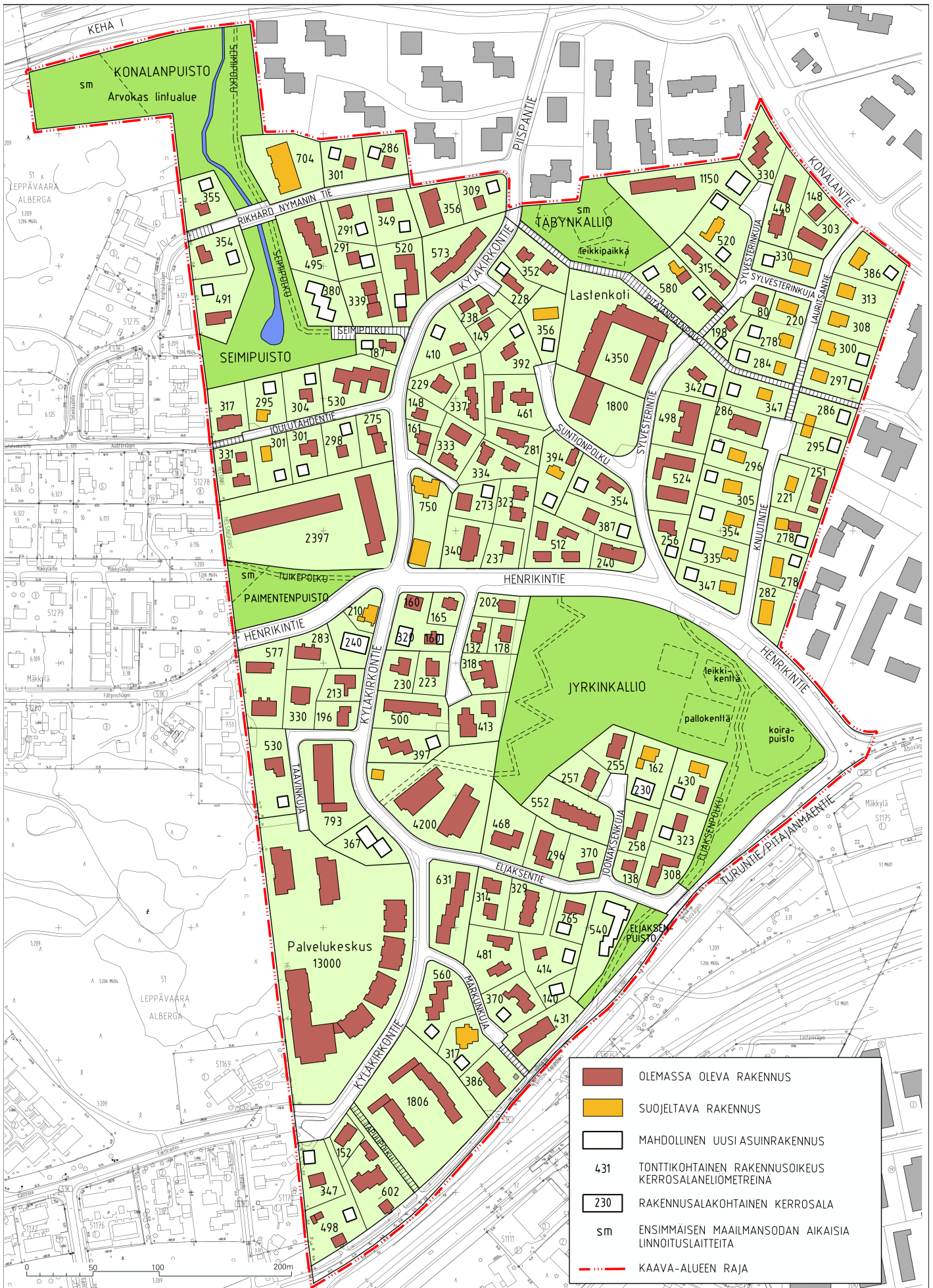
Vid Sockenbackavägen/Åbovägen samt Kånalavägen ska ljudisolering mot trafikbuller i nya byggnadsbostäder vara minst 32 dB.

Vid ansökan om lov för intillbyggande på bullerområde ska en plan ingå i ansökningshandlingarna för hur byggnadsmassor och eventuella tomtstaket används för att skydda gården för utevistelse mot buller.

Byggnad och annan verksamhet i närheten av jordgasledningen begränsas enligt förordningen 551/2009 eller en författning som ersätter denna.

Minimiantal bilplatser:
- bostäder: 1 bp/bostad och därtill 1 bp/bostad för tillfällig parkering av en bil
- på YSA-kvartersområden 1 bp/250 m² vy
- affärsrum 1 bp/50 m² vy

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

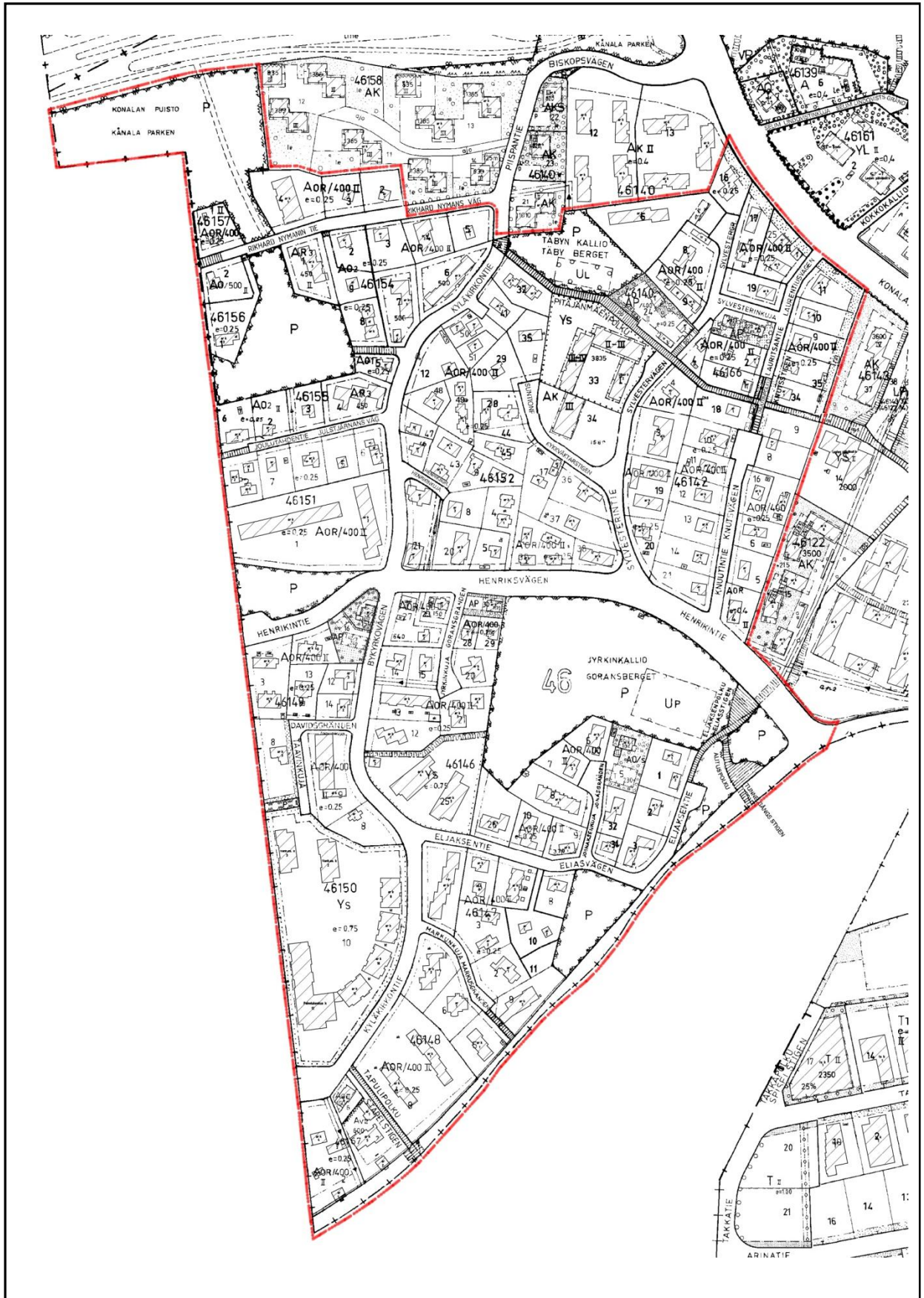


PITÄJÄNMÄKI, LÄNSI-REIMARLA

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 12067
HAVAINNEKUVA

HELSINGIN KAUPUNKI
KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO
ASEMAKAAVAOSASTO / LÄNTINEN TOIMISTO
Eeva-Liisa Hamari / Elisabet Hautamäki















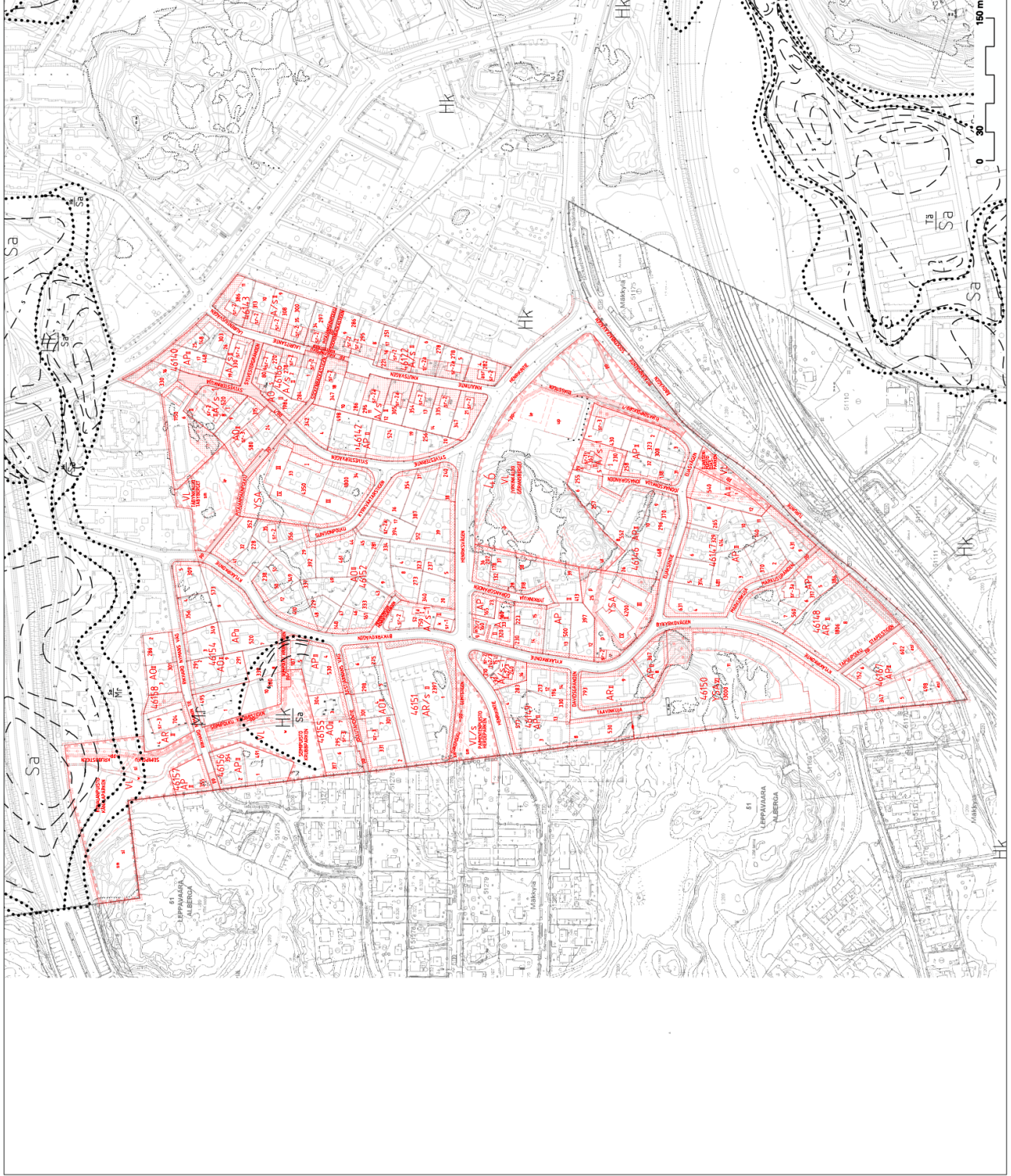
Ote ajantasa-asemakaavasta
 PITÄJÄNMÄKI, REIMARLA
 Liite kaavaan nro 12067



Pitäjänmäki Reimarla Maaperä

1 : 4000

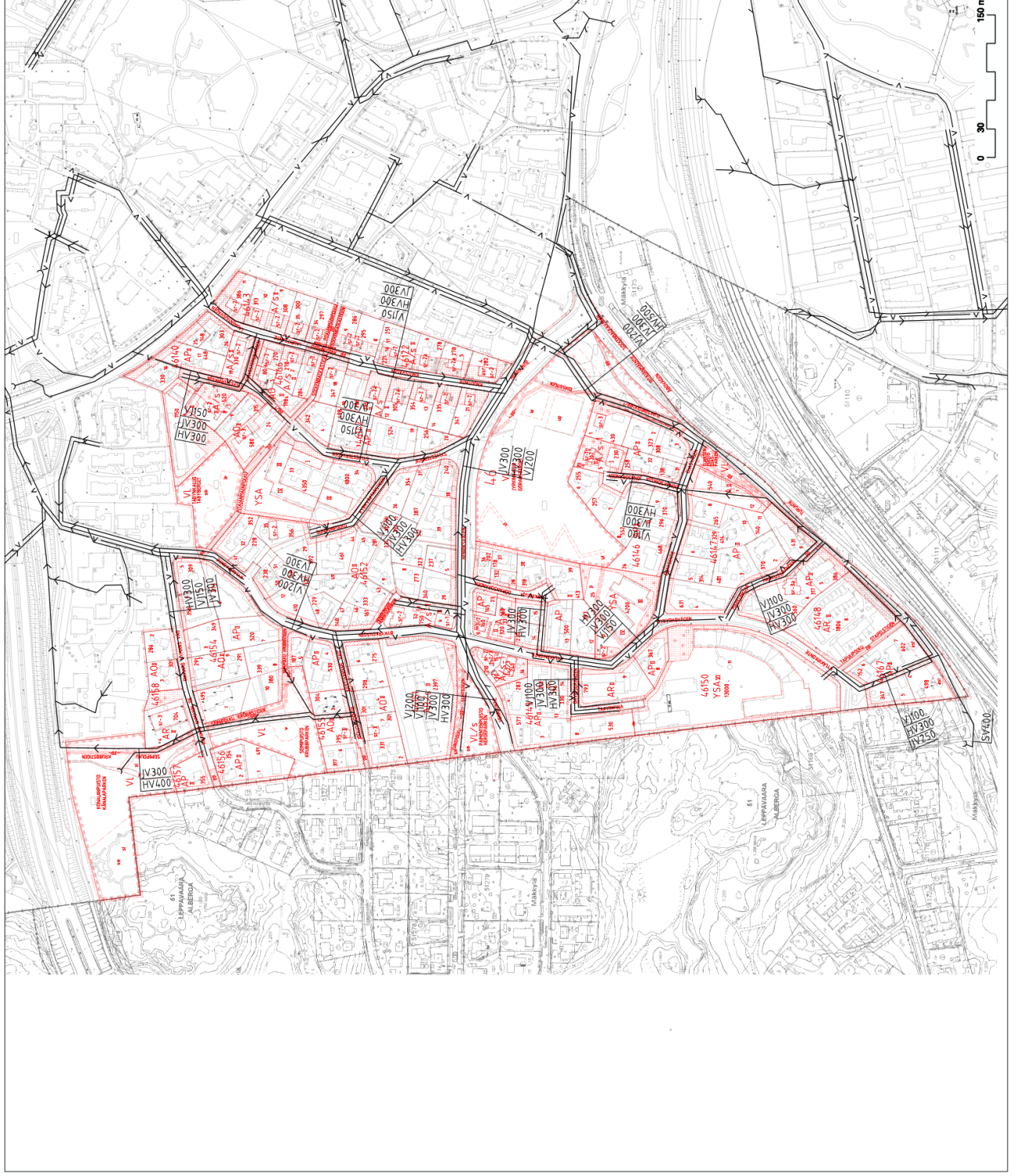
-  KALLIOALAJASTUMA
-  MAALAJALINEN PALA
-  -5 — SAVEN ALAPINNAN ARVIOTTU SYVVYS MAANPINNASTA
-  Hk HIEKKAALUE, MAANKERROKSEN PAKSUUS 10-3m
-  Mr MOREENIALUE, MAANKERROKSEN PAKSUUS 1,1-1m
-  Sa SAVALLIE, SAVIKERROKSEN PAKSUUS 10-3m
-  Sa/Mt SAVALLIE, SAVIKERROKSEN PAKSUUS 1-3m
-  Hk/Sa LIEVALLIE, SAVEN PÄLLÄ MAANKERROKSEN PAKSUUS 1-3m
-  Ta/Sa TÄYTEALUE, TÄYTEKERROKSEN PAKSUUS 1-3m
-  Hk/Sa LIEVALLIE, SAVEN PÄLLÄ MAANKERROKSEN PAKSUUS 10-3m



Pitäjänmäki Reimarla Vesihuolto

1 : 4000

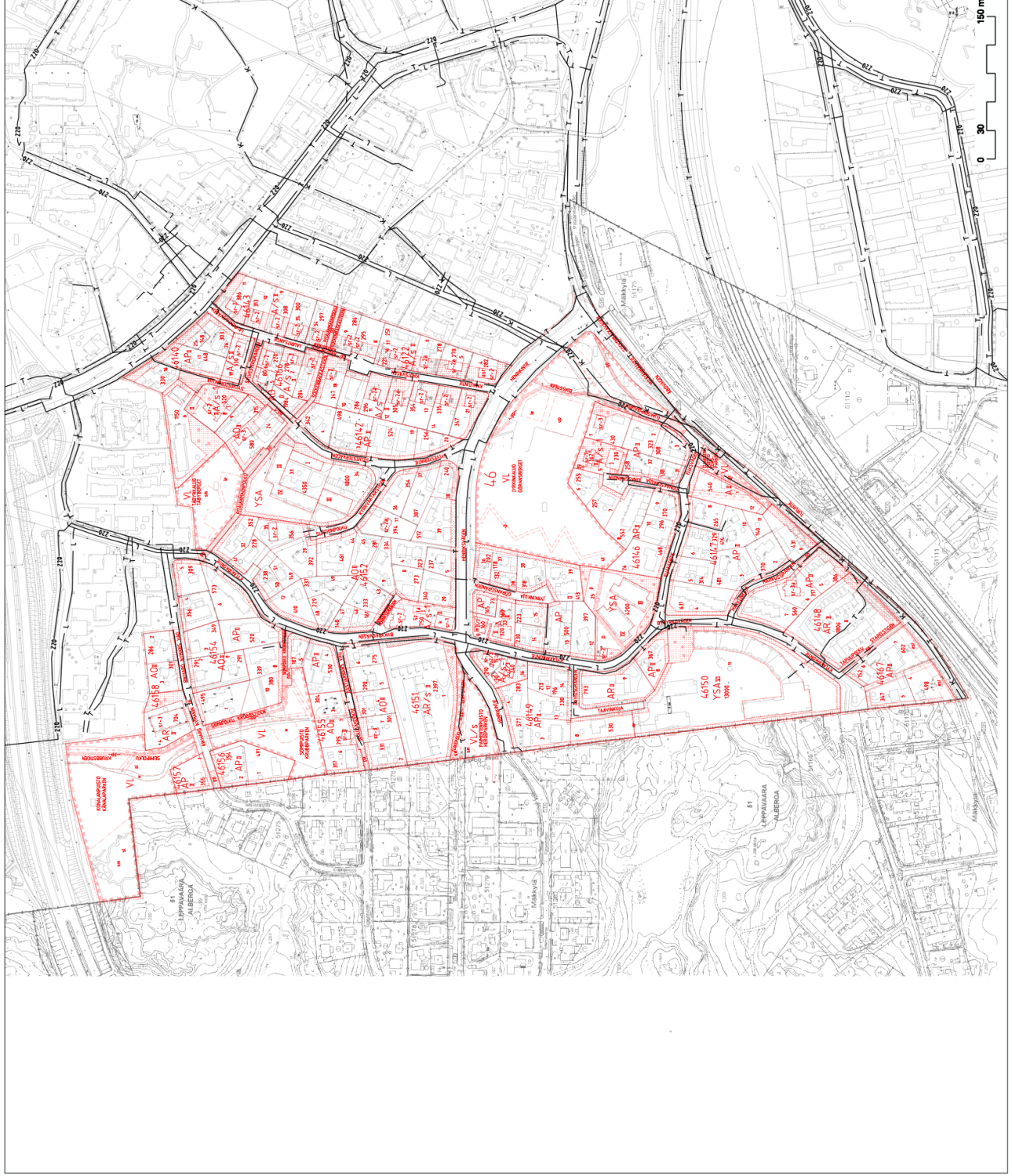
- V — NYKYINEN VESILOHTO
- NYKYINEN JÄTEVESIEMÄRI
- NYKYINEN SADEVESIEMÄRI

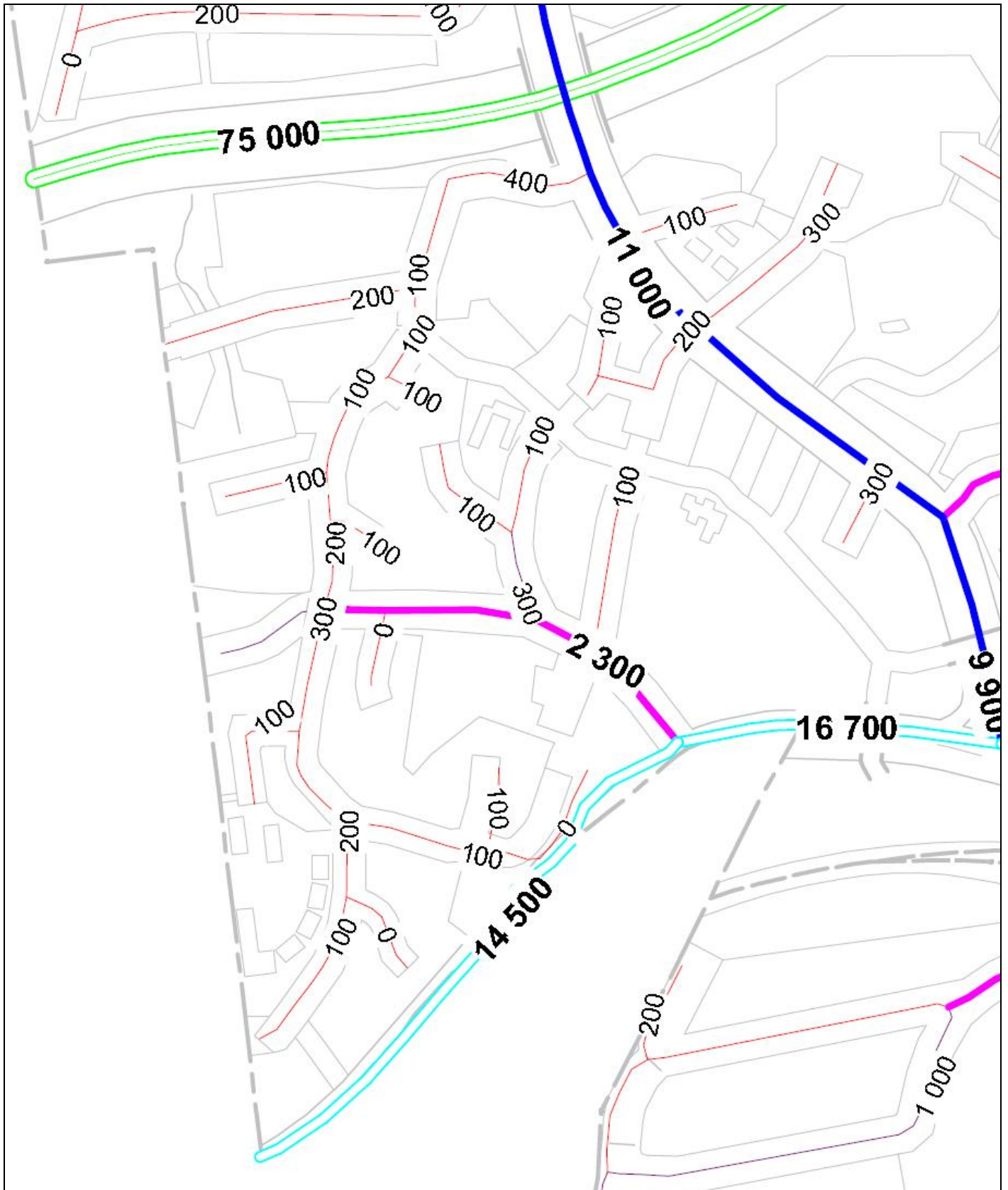


Pitäjänmäki Reimarla Energiahuolto- ja tietoliikenne

1 : 4000

- T — NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPPELI
- L — NYKYINEN KAIKOLÄMPÖJOHTO
- K — NYKYINEN KAASUPUTKI
- Z20 — NYKYINEN 20 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI





VUODEN 2011 SYKSYN KESKIMÄÄRÄINEN ARKIVUOROKAUSILIIKENNE, AUTOT JA RAITIOVAUNUT.

Väri kertoo katuluokan.

Tonttikaduilla lila tarkoittaa, että katu on laskettu jonain vuonna, **punainen** on arvio. Kumpikaan ei tarkoita vuoden 2011 liikennettä, joten näiden lukujen tarkkuus on huono.

Länsi-Reimarla

Katuliikenteen melu
Päivä klo [7-22]
Keskiäänitaso L_{Aeq}
Laskentakorkeus maanpinta +2 m

1



KSV/TEK/TMA 11.4.2012



Keskiäänitaso, dB



- Liikenteen lähtötaso
- Nykyinen rakennus
- Suunniteltu rakennus
- Korkeuskäyrä

Pitäjänmäentie / Turuntie 16 000 ajoni/vrk
Raskaan liikenteen osuus 6 %
Nopeusrajoitus 60 km/h

