



AITTATIE 13, 14 JA 16

32. KAUPUNGINOSA KONALA

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12262
PÄIVÄTTY 31.3.2015

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
32. kaupunginosan (Konala)
korttelia 32025, korttelin 32026 tonttia 1,
korttelia 32032 sekä
katu- ja puistoalueita

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

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 13.5.2013
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 31.3.2015
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 24.4.–25.5.2015
Kaupunkisuunnittelulautakunta: muutettu 20.10.2015
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

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

LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Sijaintikartta
Seurantalomake
Ilmakuva
Asemakaavan muutoksen pienennös
Havainnekuva
Ote ajantasa-asemakaavasta
Konalan täydennysrakennusmahdollisuuksien selvitys, havainnekuva
Johtokartat
Konalantien liikennemelutarkastelu
Liikenneverkkoluonnos
Luonnos Aittatien kääntöpaikan liikennejärjestelyistä
Luonnos Aittatien korotetusta suojatiestä
Luonnos Käärtipolun korotetusta suojatiestä
Pelastustiekaavio
Aittalehdon metsikkökuvaus
Kuvaliite suojelukohteista

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Konalan täydennysrakennusmahdollisuuksien selvitys (Ksv, 2010)

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

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

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Kaupunkisuunnitteluvirasto:

arkkitehti Mikael Ström
liikenneinsinööri Pirjo Koivunen
diplomi-insinöörit Jouni Kilpinen ja Lauri Sipilä (teknistaloudellinen
suunnittelu)
insinööri Taina Mattila (melutarkastelu)
suunnitteluavustajat Sinikka Ekroos ja Jaana Forsman
vuorovaikutussuunnittelija Tiina Antila-Lehtonen
arkkitehti Riitta Salastie (rakennussuojelu)

Kaupunginmuseo: tutkija Sari Saresto

Kiinteistövirasto: apulaisosastopäällikkö Esko Patrikainen, tonttiasiamies Kirsi Federley

Rakennusvalvontavirasto:

arkkitehdit Päivi Hellman ja Helena Koski, maisema-arkkitehti Pia-Liisa Orrenmaa

Rakennusvirasto: aluesuunnittelija Jere Saarikko

Ympäristökeskus: ympäristötarkastajat Anu Haahla, Juha Korhonen ja Eeva Pitkänen

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos mahdollistaa neljän uuden nelikerroksisen asuinkerrostalon, yhteensä 5 000 k-m², rakentamisen. Korttelit 32025 ja 32032 laajenevat eteläreunastaan vähäisesti puistoalueelle. Korttelia 32026 laajennetaan puistoalueelle Käärtipolun kääntöpaikan suuntaan. Uudisrakentamista ja piha- ja pysäköintijärjestelyjä ohjataan kaavamääräyksin siten, että alueen yhtenäisyys säilyy. 1950–60-lukujen vaihteessa rakennetut, kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokkaat asuinkerrostalot suojellaan.

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

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

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin 28 kirjallista mielipidettä. Lisäksi mielipiteitä on esitetty suullisesti yleisötilaisuudessa, kaavakävelyllä ja sähköpostitse kaavan valmistelijalle.

Asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, kaupungintalolla, esittelytila Laiturilla ja Pitäjänmäen kirjastossa. Muutosluonnoksesta on jätetty 5 kirjallista mielipidettä. Lisäksi mielipiteitä on esitetty suullisesti yleisötilaisuudessa ja sähköpostitse kaavan valmistelijalle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä, jolloin siitä saatiin lausunnot. Muistutuksia esitettiin kolme. Ennen nähtävilläoloa saapui yksi kirje. Asemakaavan muutosehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on selostettu kohdassa Suunnittelun vaiheet.

Asemakaavan muutoksen toteutus

Korttelien 32025 ja 32032 osalta toteutus tapahtuu yksityisten maanomistajien aloitteesta.

Suunnittelualueen länsiosassa toteutus tapahtuu kaupungin aloitteesta. Käärtipolun päähän muodostuu uusi asuinkerrostalotontti 32026/8, jonka pääosa sijaitsee nykyisellä puistoalueella. Tällöin kaupungille syntyy oikeus lunastaa osa nykyisestä tontista 32026/1 liitettäväksi uuteen tonttiin.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

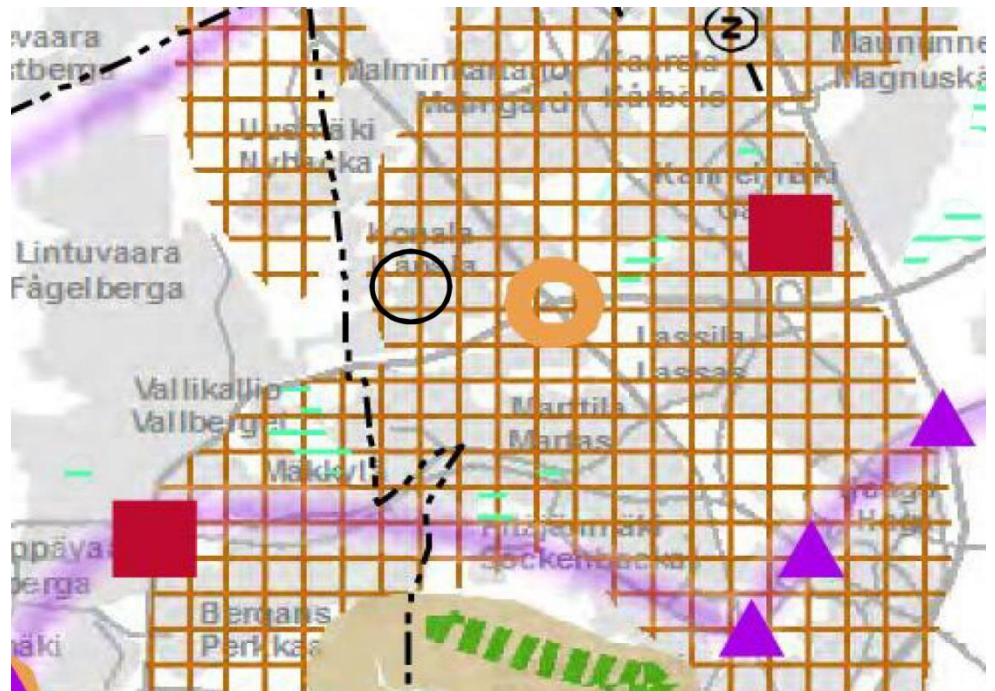
Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta.



Ote maakuntakaavasta

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on tiivistettävää aluetta.

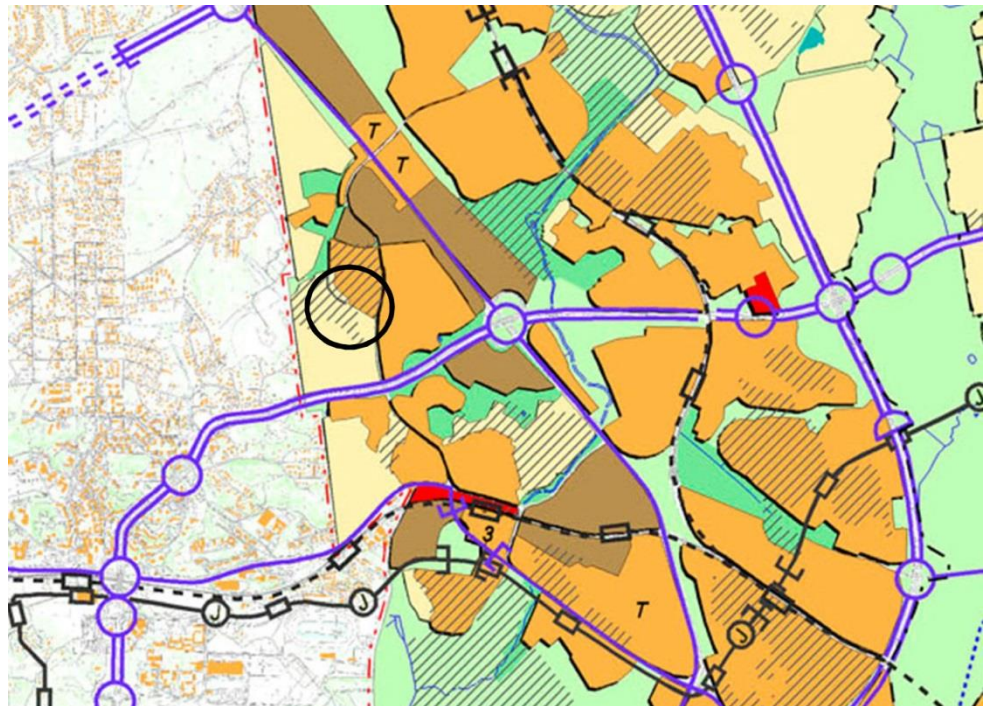
Laadittu asemakaavan muutos on maakuntakaavan ja 2. vaihemaakuntakaavan mukainen.



Ote 2. vaihemaakuntakaavasta

Yleiskaava

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



Ote yleiskaava 2002:sta

Asemakaava

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

Suunnittelualue on asemakaavassa asuntokerrostalojen korttelialuetta (AK), puistoaluetta (P) ja katualuetta. Aittatien käänköpaikan lounaispuolella on puistoon merkitty muuntaja-alue (VM).

Asemakaava osoittaa seitsemän rakennusala 3–4-kerroksisille asuintalokkeille. Näistä kolmeen liittyy yksikerroksisten siipirakennusten rakennusala. Kerrosala on ilmoitettu tonttikohtaisesti: Tonteilla 32025/1 ja 32026/1 se on kullakin 2 080 k-m². Tontin 32032/1 kerrosala on 3 160 k-m². Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä

eikä autojen paikoitukseen, on istutettava. Tonteilla 32025/1 ja 32032/1 kaava osoittaa viemärijohdon linjauksen. Tonteilta ei saa järjestää liittymää Konalantielle.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

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

Muut suunnitelmat ja päätökset

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

Aittatien kaavamuuotosalueen nykyiset tontinomistajat (Asunto Oy Konalanrinne 1–2 ja Asunto Oy Konalanrinne 3) ovat yhdessä teettäneet täydennysrakentamisen viitesuunnitelman (Arkkitehtitoimisto Hannula & Salonen Ky, 2011). Viitesuunnitelmassa tarkasteltiin uudisrakennusten hahmoa, ajoyhteyksiä, pysäköintiä ja alueen nykyistä kasvillisuutta. Esitetty uudisrakentamisen laajuus oli neljä nelikerroksista asuinkerrostaloa. Kaupunkisuunnitteluvirasto oli mukana ohjaamassa viitesuunnitelman laatimista, koska korttelialueita on esitetty laajennettavaksi puistoalueelle.

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



*Vasemmalla: Konalan täydennysrakentamismahdollisuuksien selvitys, ote havainnekuvasta
Keskellä: Ote tontinomistajien teettämästä viitesuunnitelmasta (arkk.tsto Hannula & Salonen Ky)
Oikealla: Aluekarttoitus ja korjaustapaohjeet, julkaisun kansi*

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 30.1.2015.

Maanomistus

Suunnittelualueen nykyiset tontit ovat yksityisomistuksessa. Kaupunki omistaa katu- ja puistoalueet.

Alueen yleiskuvaus

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

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

Ympäristön rakennuskanta on vaihtelevan ikäistä. Pohjoisessa ja luoteessa Riihipellontien ja Käärtipolun kerrostalot on rakennettu 1960-luvulla yhtenäiseen tyyliin. Aittalehdon lounaispuolella on laaja jälleenrakennuskauden pientaloalue ja uudempiä pien- ja rivitaloja. Tontille

32018/6 (Aittatie 11) on 1990-luvulla rakennettu kolme- ja nelikerroksiset asuinkerrostalot.



Rakennettu ympäristö

Ilmeeltään kirjavassa Konalassa suunnittelualue erottuu poikkeuksellisen yhtenäisenä ja alkuperäisen ilmeensä säilyttäneenä. Arkkitehti Esko Suhosen suunnittelemat seitsemän pienehköä, yksiportaista kerrostaloa ovat valmistuneet kahden eri asunto-osakeyhtiön omistamille tonteille vuosina 1959–60. Rakennusten lomittainen sijoittelu pohjau-

tuu Suhosen vuonna 1957 laatimaan asemakaavaluonnokseen. Nelikerroksisten rakennusten alimmasta kerroksesta noin puolet sisältää asuntoja ja loput aputiloja.

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

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

Rakennusvalvontavirasto on huomionnut alueen arvot laatimalla Konalan länsireunan aluekartoituksen ja korjaustapaohjeet.



Näkymiä suunnittelualueen pihoilta (Kuvat: Päivi Hellman, Rakvv)

Liikenne

Konalantie ja Vanha Hämeen kyläntie ovat Konalan alueen alueellisia kokoojakatuja, joiden kautta kaikki kaava-alueelle tuleva autoliikenne kulkee. Kaava-alueen läheisyydessä liikenne jakautuu Riihipellontien, Aittatien ja Käärtipolun päättyville tonttikaduille. Alueelle on hyvät jalankulku- ja pyöräily-yhteydet eri suunnista. Konalantietä pitkin ajavat bussilinjat 39, 39A ja 51. Vuoroväli ruuhka-aikana on 10 minuuttia.

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

Palvelut

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

Lähialueella on monipuoliset kaupalliset palvelut: Ajomiehentiellä sijaitsevaan kauppakeskus Ristikoon on matkaa 500 metriä.

Luonnonympäristö

Suunnittelualueen ylin maastonkohta sijaitsee Aittatien kääntöpaikalla, josta rinne laskee lounaaseen ja kaakkoon päin noin viisi metriä alempaan tasoon. Ylärinteestä kulkeutuva pintavesi kerääntyy ajoittain maaston alimpiin kohtiin: Käärtipolun kääntöpaikan eteläpuolella sijaitseviin painanteisiin ja korttelin 32025 länsikärjen tuntumaan.

Ylemmillä maaston kohdilla ja pihapiireissä vallitsevina puina ovat ko-meat täysikasvuiset männyt. Alempana maastossa ja puistoalueilla on myös runsaasti kuusia ja lehtipuita. Puusto on tiiviimpää tonttien reunoilla. Tiheintä puusto on korttelin 32032 eteläpuolisella lehtipuuvaltaisella puistoalueella ja Käärtipolun pään itäpuolisella puistoalueella.

Aittalehdon leikkipaikan ympäristössä maanpinta on nurmikkoja ja kivituhkaa.

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

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

Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualue on yhdyskuntateknisen huollon verkostojen piirissä ja liitettävissä nykyisiin verkostoihin.

Nykyisten asuinkerrostalojen vesijohdot liittyvät kaupungin verkostoihin Konalantiellä. Yksityiset liityntäjohdot kulkevat toisten tonttien kautta. Yleinen jätevesiviemäri kulkee Konalantieltä korttelien 32032 ja 32025 kautta kortteliin 32026. Voimassa olevaan asemakaavaan on merkitty vastaavat johtokujat.

Kaava-alueen asuinkerrostalot ovat liittyneet kaukolämpöverkostoon. Korttelien 32032 ja 32026 kautta kulkeva kaukolämpöjohto palvelee myös koulutonttia.

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

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

Maaperä, kallioperä, pohjavesi sekä niiden pilaantuminen

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

Alueelta ei ole tiedossa maaperää mahdollisesti pilannutta toimintaa. Ympäristökeskuksen maastokäynnin yhteydessä on havaittu alueen länsiosassa sijaitsevalla puistoalueella hiekansekainen kuonaan viitaa kerros tummahkoa ainesta.

Ympäristöhäiriöt

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

3 TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on täydentää 1950–60 -lukujen vaihteessa rakennettua aluetta uusilla, yhtenäiseen ympäristöön sopivilla asuinkerrostaloilla. Konalan vanha kerrostalokanta on pääosin hissitöntä, joten alueella on tarvetta hissillisille asunnoille.

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

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

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

Kaavamutosta hakeneiden tontinomistajien tavoitteena on, että uusille asuinkerrostaloille on lohkottavissa erilliset tontit.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutos mahdollistaa neljän uuden nelikerroksisen asuinkerrostalon, yhteensä 5 000 k-m², rakentamisen osin nykyisille korttelialueille, osin nykyiselle puistoalueelle. Uudisrakennusten sijoittelu pohjautuu kaupunkisuunnitteluviraston teettämään Konalan täydennysrakentamismahdollisuuksien selvitykseen. Uudisrakennusten hahmoa, piha- ja tonttijärjestelyjä on tutkittu tarkemmin täydennysrakentamisen viitesuunnitelmassa, yhteistyössä kaavamutosta hakeneiden tontinomistajien ja kaupunkisuunnitteluviraston kesken.

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

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

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

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 32 666 m², josta AK-korttelialuetta on 8 283 m², AK/s-korttelialuetta 16 158 m², katualuetta 2 066 m² ja puistoa 6 162 m².

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

AK-korttelialueiden yhteenlaskettu kerrosala on 5 000 k-m². Kerrosalan lisäksi saa rakentaa varasto- ja yhteistiloja sekä autosuojia asukkaiden käyttöön. Alueelle voidaan rakentaa uusia asuntoja noin 120 asukkaalle.

AK/s-korttelialueiden kerrosalan määrä tarkistetaan vastaamaan toteutunutta tilannetta ja nykykäytäntöjä. Tarkistuksen jälkeen AK/s-korttelialueiden yhteenlaskettu kerrosala on 7 000 k-m². Kerrosalan lisäksi saa rakentaa yhteistilat ja autotallit.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Korttelien 32025 ja 32032 eteläosiin muodostettaville AK-korttelialueille on kullekin mahdollista rakentaa yksi uusi nelikerroksinen asuinkerrostalo. Kummankin asuinrakennuksen yhteyteen on apu- ja yhteistiloja varten mahdollista rakentaa yksikerroksinen siipirakennus, jonka muoto vastaa alueella olemassa olevia autotallisipiä. Korttelialueita on vähäisesti laajennettu etelään nykyiselle puistoalueelle, mikä on tarpeen muun muassa tonttien pelastustiejärjestelyjen takia.

Korttelia 32026 on laajennettu länteen Käärtipolun kääntöpaikkaan saakka. Ohjeelliselle tontille 32026/8 on mahdollista rakentaa kaksi uutta asuinkerrostaloa, joille kulku tapahtuu Käärtipolun kautta. Kaa-

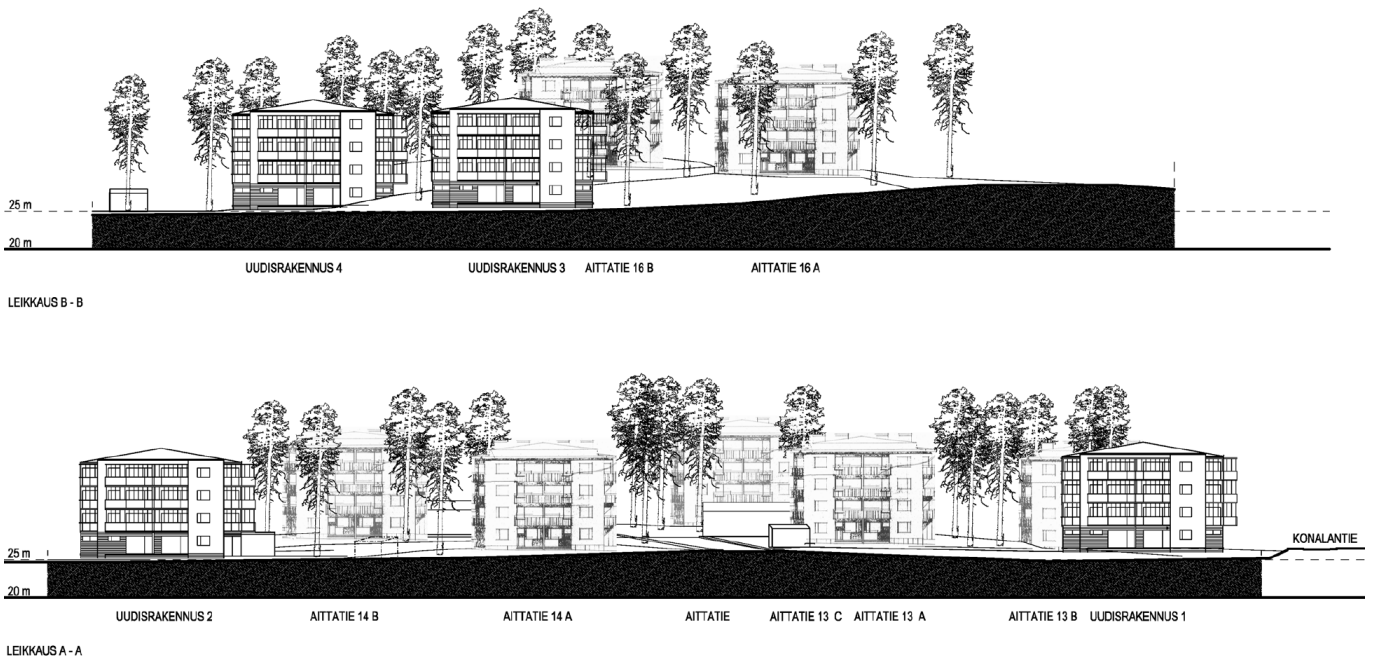
vassa on osoitettu rakennusala, jolle tulee rakentaa viherkattoinen autotalli tai -katos. Pohjoisemman asuinkerrostalon pohjakerrokseen saa sijoittaa autotalleja. Loput tontin autopaikoista sijoitetaan tontin länsilaitaan.

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

Autopaikat tulee AK-korttelialueilla sijoittaa enintään kuuden auton ryhmiin, maaston muodot ja olemassa oleva puusto huomioiden. Autopaikat tulee rajata istutuksin.

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

Asuntojakaumaa ja asuntoja palvelevien yhteistilojen mitoittamista ohjataan tavanomaisin määräyksiin.



Ote tontinomistajien teettämästä viitesuunnitelmasta (arkk.tsto Hannula & Salonen Ky) osoittaa, miten uudisrakennukset voidaan mittakaavallisesti sopeuttaa olemassa oleviin rakennuksiin. Ylemmässä maastoleikkauksessa etualalla tontille 32026/8 esitetyt uudisrakennukset. Alemman maastoleikkauksen reunimmaisina tonttien 32025/3 ja 32032/3 uudisrakennukset.

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

Olemassa olevat asuinkerrostalot on merkitty sr-2 -merkinnällä: "Kaupunkikuvallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutostai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät AK/s-korttelialueilla sijaitsevien asuinrakennusten yhtenäisyyttä tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten rakenteiden, rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen." Kerrosalan määrä on tarkistettu vastaamaan tonteilla käytettyä kerrosalaa ja kerrosaluku toteutunutta kerrosalukua neljä. Kerrosalan lisäksi saa toteuttaa apu- ja yhteistiloja.

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

Aittatien käänköpaikan laajeneminen ja tontin 32025/3 lohkomisen nykyisestä tontista johtavat kortteleissa 32025 ja 32032 tarpeeseen siirtää

joitakin tonttien nykyisiä autopaikkoja. Kaavamuutos ei ota kantaa autopaikkojen uuteen sijaintiin, mutta ohjaa käyttämään vettä läpäiseviä pinnoitteita ja huomioimaan maaston muodot ja mäntyjen säilyttämisen.

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

Puisto (VP)

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

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

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

Kaavamuutosalueen ulkopuolella Aittalehdossa nykyinen leikkipaikka säilyy. Nykyisen hiekkapintaisen pelikentän pohjoiskärki jää uuden tontin 32026/8 alueelle. Pelikentän jäljelle jäävä osa tullaan todennäköisesti muuttamaan ympäröivän alueen kanssa yhteneväiseksi nurmeksi, jolloin Aittalehto jatkossakin soveltuu pallopeleihin. Rakennusvirasto laatii muutoksesta tarkemman suunnitelman. Varsinainen iso pallokenttä löytyy viereisestä Hilapellon puistosta, noin 250 metriä Aittalehdosta luoteeseen.

Liikenne

Alueen liikenne pohjautuu nykyiseen katuverkkoon.

Kaavan autopaikkamääräykset ovat kaupunkisuunnittelulautakunnan 7.2.2012 hyväksymän autopaikkojen laskentaohjeen mukaiset. Tontille sijoitettavien autopaikkojen määrä on vähintään suurempi luvuista 1 autopaikka/110 k-m² tai 0,65 autopaikka/asunto. Vieraspaidat 1 autopaikka/1 000 k-m² sijoitetaan myös tonteille.

AK-korttelialueilla autopaikat sijoittuvat todennäköisesti maantasoon, tontilla 32026/8 lisäksi viherkattoiseen autokatokseen ja/tai autotalleihin. Kaava ei ota kantaa autopaikkojen mahdolliseen sijoittamiseen

maalaisiin laitoksiin. Maanalaisen pysäköinnin toteutuminen ei kuitenkaan ole todennäköistä johtuen uudisrakentamisen jakautumisesta usealle eri tontille ja tonttien ahtaasta muodosta.

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

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

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

Luonnonympäristö

Alueella ei ole havaittu uhanalaisia kasvi- tai eläinlajeja. Kaavamuutoksen mukaan korttelialueet laajenevat alueen etelä- ja länsiosissa nykyiselle puistoalueelle. Kaavamääräyksiin ohjataan hoitamaan ja tarvittaessa uudistamaan korttelialueiden puustoa, varsinkin mäntyjä, siten, että sen maisemakuvallinen arvo säilyy. Kaavamääräys ohjaa muotoilemaan maasto, piha-alueet ja kulkureitit pehmeästi. Tällä pyritään tontinrajojen huomaamattomaan toteutukseen tonttien liittyessä puistoon tai toisiinsa.

Suojelukohteet

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

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

Huoneistot ovat kompakteja kaksioita tai kolmioita. Hissittömien, nelikerroksisten talojen alimmassa kerroksessa on aputiloja sekä kaksi

huoneistoa joilla on huoneistokohtaiset sisäänkäynnit ja aitaamattomat pienet piha-alueet rakennuksen eteläsivulla.

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

Kahteen kerrostaloon liittyy rapattu, pulpettikattoinen neljä autotallia sisältävä siipirakennus.

Suojeltavia rakennuksia on kuvailtu tarkemmin Konalan länsireunan aluekartoituksessa ja korjaustapaohjeissa.

Yhdyskuntatekninen huolto

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

Kaavamuutos ei aiheuta muutoksia nykyiseen kaukolämpöverkostoon. Korttelien 32026 ja 32032 läpi kulkeville nykyisille kaukolämpöjohtoille on kaavamuutokseen lisätty johtokujamerkinnyt.

Uusi tontti 32025/3 voidaan liittää kunnallisteknisiin verkostoihin joko liittymällä olemassa oleviin, korttelin 32025 läpi kulkeviin osin yksityisiin johtoihin tai Sotilaspellontielle kulkeviin johtoihin. Jälkimmäistä vaihtoehtoa varten on kaavaan lisätty johtokujamerkintä tontin 32025/3 ja Sotilaspellontien väliselle puistoalueelle.

Puistoalueelle lisätään rakennusalamerkintä nykyistä muuntamoaa varten korttelin 32032 eteläkärjen kohdalla.

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

Aittatien kääntöpaikan ja Sotilaspellontien välisellä puistoalueella kulkevalle keskijännitemaakaapelille on lisätty johtokujamerkintä.

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

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

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

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

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

Ympäristökeskus on tehnyt tarkentavan maastokäynnin alueelle helmikuussa 2015. Alueella aiemmin havaittua, puistoon levitettyä kuonaa arvioitiin olevan noin 50 m² alalla ohuehko kerros. Aineksen joukossa havaittiin metallikuonaan viittaavia kappaleita. Kuonan ei alustavissa tarkasteluissa arvioitu aiheuttavan välitöntä ympäristön pilaantumisen vaaraa. Puistoon levitetty aines sijaitsee Aittalehto 16:n tonttiin rajautuvalla alueella. Viimeistään rakentamisen yhteydessä on syytä poistaa nykyiselle puistoalueelle tuotu kuonamainen aines ja huolehtia se asianmukaiseen sijoituspaikkaan. Kuonan poistosta tulee tehdä ilmoitus Helsingin kaupungin ympäristökeskukselle hyvissä ajoin ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Ympäristöhäiriöt

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

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

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

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

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

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

Konalantien liikennemelutarkastelu on selostuksen liitteenä.

Pelastusturvallisuus

Tontin 32026/8 eteläisemmän uudisrakennuksen koilliskulma on jyrkän maaston takia hankalasti saavutettavissa tikasautolla. Tällöin voi olla tarpeen esim. pelastuspaikan järjestäminen rasitesopimuksin naapuritontille 32026/7 tai pelastuspaikan rakentaminen vetotikkaita varten. Tarkemmin pelastustiejärjestelyt ratkaistaan rakennus- ja pihasuunnittelun yhteydessä. Kaavaselostuksen liitteeksi on laadittu alustava pelastustiekaavio.

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan toteuttaminen mahdollistaa uusien hissillisten asuntojen rakentamisen alueelle, jolla suurin osa huoneistoista on hissittömissä taloissa. Uudet rakennukset noudattavat olemassa olevien rakennusten mittakaavaa ja lomittaista sijoittelua. Nykyisten asuinkerrostalojen ja niiden pihojen muodostama arvokas kokonaisuus on mahdollista säilyttää.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

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

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

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

Kaava-alueen ulkopuolella esitetään Käärtipolun ja Riihipellontien liittymän kaventamista sekä Käärtipolun ylittävän suojatien turvallisuuden parantamista rakentamalla suojatie korotettuna.

Kaava luo edellytykset palveluasteeltaan normaalien yhdyskuntateknisen huollon palveluiden toteuttamiselle.

Vaikutukset virkistysyhteyksiin, luontoon ja maisemaan

Nykyiset kulkureitit puistoalueilla säilyvät. Korttelin 32025 eteläkärjen kohdalla uusi polun haara mahdollistaa hieman nykyistä suuremman reitin Aittalehdon ja Konalantien välillä. Puistoalue pienenee korttelien 32025 ja 32032 eteläpuolella vähäisesti ja korttelin 32026 länsipuolella merkittävämmiin. Puiston toiminnot ja viherverkoston jatkuvuus säilyvät silti. Suunnittelualueen länsiosan ajoittain kostea painanne sijaitsee

osittain uuden tontin 32026/8 kohdalla. Tontin suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä hulevesiratkaisut tarkistetaan yhteistyössä rakennusviraston kanssa ja harkitaan, hyödynnetäänkö muokattua painannetta jatkossa hulevesien käsittelypaikkana.

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

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttamiseen liittyy vähäinen määrä katu- ja puistorakentamista ja yhdyskuntateknisen huollon verkostojen täydentämistä.

Aittatien puistoon rakennetaan uusi n. 30 m pituinen ulkoilutien haara korttelin 32025 eteläpuolelle. Aittatien päässä nykyisen korttelialueen osa muutetaan kääntöpaikan osaksi ja kävely- ja pyörätie erotetaan kääntöpaikasta reunakivellä. Puistossa olevan pelikentän jäljelle jäävä osa on tarkoitus muuttaa nurmipintaiseksi.

Tonttien rakennuttajat vastaavat enimmäistä johtosiirroista tai -investoinneista sekä tonttien teknisen huollon yhteisjärjestelyjä koskevista sopimuksista.

Korttelin 32016 liittämiseksi hulevesiverkostoon jatketaan Käärtipolun nykyistä hulevesiviemäriä kadun päähän asti. Uutta hulevesiviemäriä tarvitaan n. 110 m. Tontti 32025/3 voidaan liittää Sotilaspellontiellä sijaitseviin yleisiin johtoverkostoihin rakentamalla uudet johdot n. 30 m leveän puistoalueen poikki.

Yhteensä kaavamuutoksen aiheuttamat kustannukset kaupungille ovat n. 100 000 euroa.

6

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Kaavamuutoksen toteuttaminen edellyttää aluejärjestelyjä kaupungin ja yksityisten maanomistajien välillä.

Tontin 32026/8 alueella sijaitseva vähäinen määrä metallikuonaa tulee viimeistään rakentamisen yhteydessä poistaa asianmukaiseen sijoituspaikkaan ja kuonan poistosta tulee ilmoittaa ympäristökeskukselle.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä/Vesihuolto HSY:n mukaan tonttia 32026/7 palveleva uusi hulevesijohto toteutetaan yksityisenä.

Konalan länsireunan korjaustapaohjetta voidaan soveltaa myös uudisrakentamisen yhteydessä pihasuunnittelun apuna.

7

SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

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

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

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

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

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupungintalon ilmoitustaululla, kaupunkisuunnitteluvirastossa, esittelytila Laiturilla ja Pitäjänmäen kirjastossa 31.3.–22.4.2014. Luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin 8.4.2014.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin kaupungin museon, ympäristökeskuksen, rakennusviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston, rakennusvalvontaviraston, pelastuslaitoksen ja HSY:n vesihuollon kanssa.

Ennen lautakuntakäsittelyä pyydettiin eri vaiheissa lausunnot Helsingin Energia -liikelaitokselta, Helen Sähköverkko Oy:ltä, HSY:n vesihuollolta, Helsingin kaupungin ympäristökeskukselta, kaupunginmuseolta, opetusvirastolta, rakennusvirastolta, rakennusvalvontavirastolta, kiinteistöviraston tonttiosastolta ja tilakeskukselta.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 33 mielipidettä, joista 28 koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja 5 asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi mielipiteitä on esitetty suullisesti asukastilaisuuksissa ja kaavakävelyllä ja sähköpostitse kaavan valmistelijalle.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet kohdistuivat eniten seuraaviin aiheisiin:

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

Kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet kohdistuivat pääasiassa samoihin aihepiireihin kuin aiemmin saadut mielipiteet.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että

- ajoneuvoliikenne uusille asuintonteille jaetaan Aittatien ja Käärtipolun kesken, jolloin muutos ei muodostu kummankaan kadun nykyisten asukkaiden kannalta kohtuuttomaksi.
- on tehty viranomaisyhteistyötä kaupunginmuseon ja ympäristökeskuksen kanssa sen varmistamiseksi, että uudisrakentamisen yhteydessä voidaan merkittävät luonto- ja kulttuurihistorialliset arvot säilyttää.

Muistutus ja lausunnot sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 24.4.–25.5.2015.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin Helen Sähköverkko Oy:n, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä/vesihuollon, kaupunginmuseon, kiinteistölautakunnan, pelastuslautakunnan, yleisten töiden lautakunnan sekä ympäristökeskuksen lausunnot. Ehdotuksesta tehtiin kolme muistutusta. Ennen nähtävilläoloa saapui yksi kirje.

Muistutuksissa esitettiin, ettei kaavamuutoksessa ole riittävästi huomioitu alueen nykyistä väljää luonnetta. Täydennysrakentamisen pelätään pilaavan alueen arvot ja viihtyisyyden. Tontilla 32026/8 tapahtuvan uudisrakentamisen koetaan tulevan liian lähelle Käärtipolku 1 ja 2:n nykyisiä asuinkerrostaloja. Käärtipolkua pidetään ahtaana ja pysäköinnin järjestäminen nähdään vaikeana.

Kirjeessä esitettiin, että alueen julkista liikennettä on lisättävä, koska bussit ovat usein täynnä.

Lausunnoissa todettiin, että rakennettu kulttuuriympäristö on asemakaavaehdotuksessa otettu hyvin huomioon. Kaavamuutoksen toteuttaminen edellyttää aluejärjestelyjä kaupungin ja yksityisten maanomistajien välillä. Maapoliittisia neuvotteluja ei ole tarpeen käydä. Lausunnoissa esitettiin kommentteja vesihuollon lisärakentamisesta, hulevesien käsittelystä ja pelastusteiden järjestelyistä.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 20.10.2015, että asemakaavan muutosehdotusta tarkistetaan lausuntojen johdosta seuraavasti:

Kaavakarttaan lisätään johtokujamerkintä Aittatien käänntöpaikan ja Sotilaspellontien välisellä puistoalueella kulkevalle keskijännitemaakaapelille.

Lisäksi kaavaehdotukseen on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia, jotka eivät muuta ehdotuksen sisältöä.

8 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esitettiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 31.3.2015 ja se päätti esittää kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 20.10.2015 muuttaa asemakaavan muutosehdotusta lausuntojen johdosta.

Helsingissä 20.10.2015

Olavi Veltheim

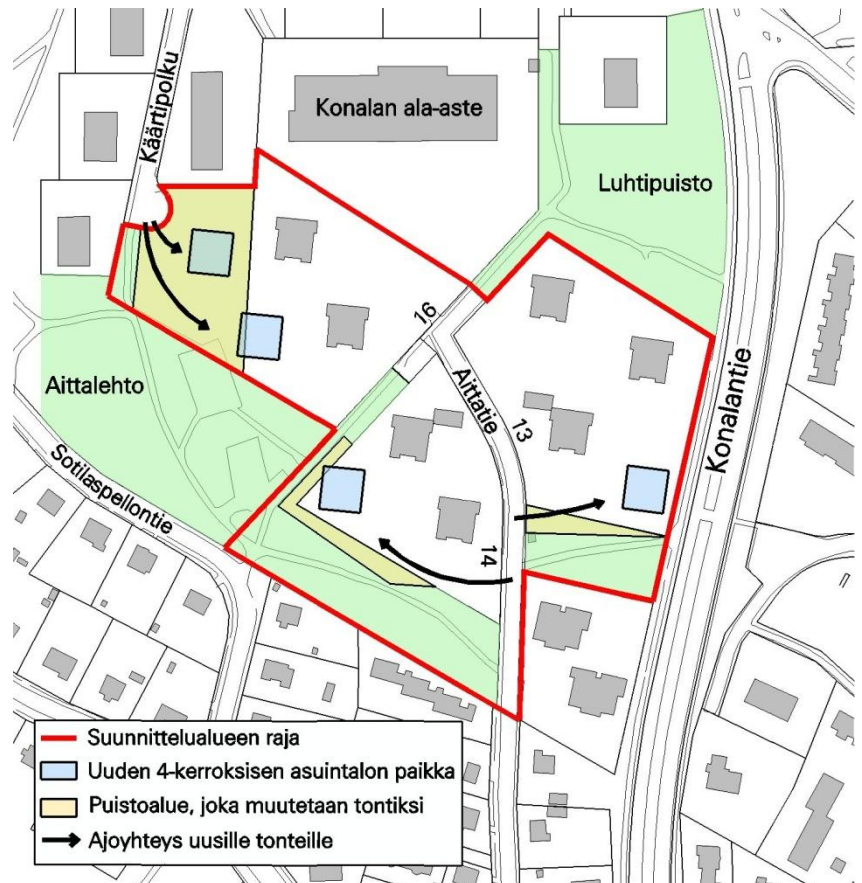
KONALA, AITTATIE 13, 14 JA 16 ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

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

Nykytilanne

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



Mitä alueelle suunnitellaan

Aittatien pohjoispään kerrostaloryhmää suunnitellaan täydennettäväksi neljällä uudella nelikerroksisella asuinkerrostalolla.

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

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



Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille tontinomistajien hakemuksesta.

Maanomistus

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

Kaavatilanne

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

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

Tehdyt selvitykset

Suunnittelualueetta koskevia selvityksiä:

- Konalan täydennysrakennusmahdollisuuksien selvitys (Ksv, 2010)

Maankäyttösopimus

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

Vaikutusten arviointi

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

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Aloitusvaihe

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

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

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

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

Valmisteluvaihe

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





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

Ehdotusvaihe

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

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

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

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

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

Mistä saa tietoa

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

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

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

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

Mielipiteet

Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa osoitteeseen:

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

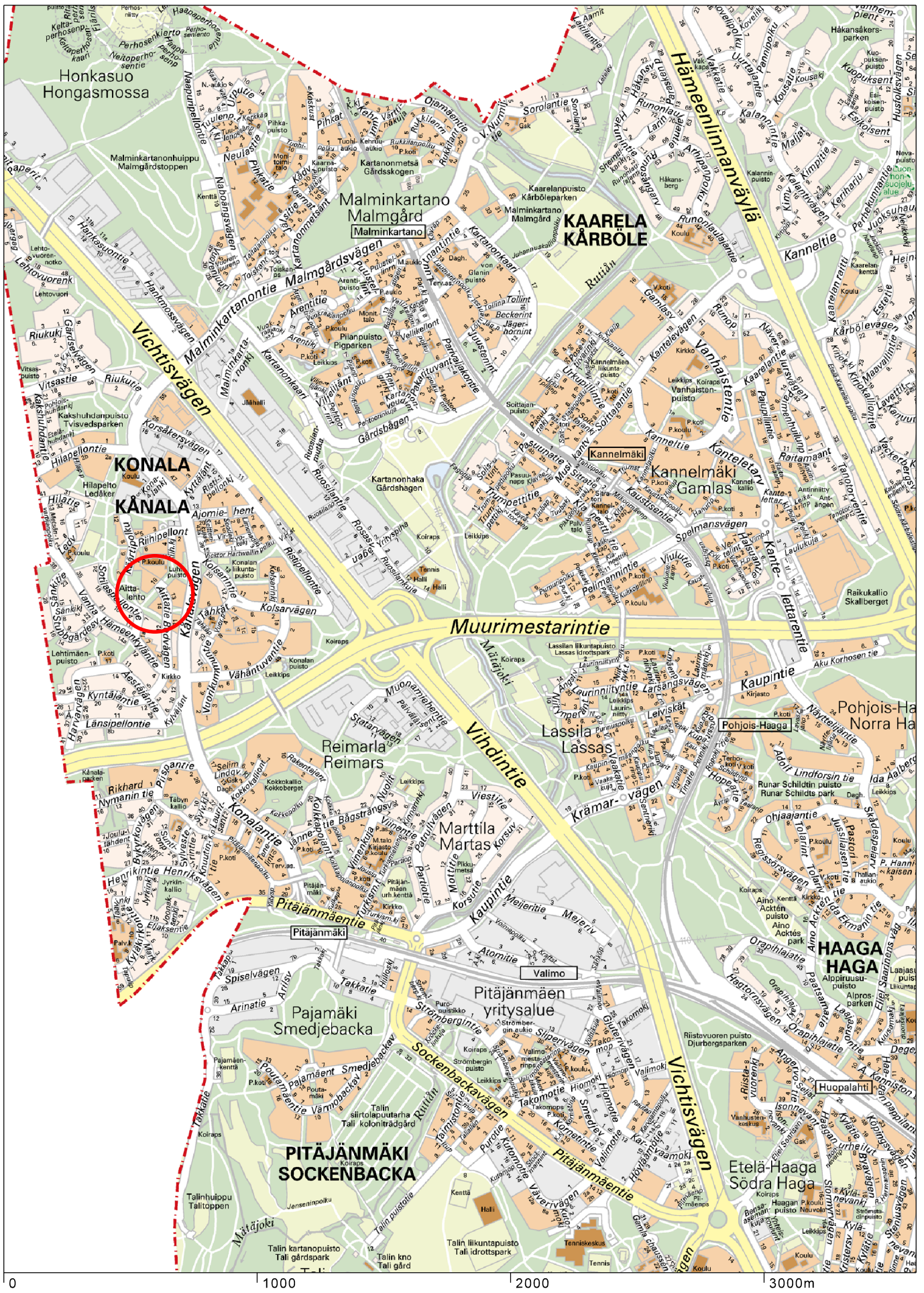
tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi)
tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Kaavaa valmistelee

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





Sijaintikartta
Konaala, Aittatie 13, 14 ja 16

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto/läntinen toimisto



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki Täyttämispvm	12.03.2015
Kaavan nimi	Aittatie 13, 14 ja 16	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	13.05.2013
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	09112262
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,2666	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]3,2666

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	3,2666	100,0	12000	0,37	0,0000	4680
A yhteensä	2,4441	74,8	12000	0,49	0,3540	4680
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,6162	18,9			-0,3631	
R yhteensä						
L yhteensä	0,2063	6,3			0,0091	
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	0,0123	0,4			

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	7	7000	7	7000

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,2666	100,0	12000	0,37	0,0000	4680
A yhteensä	2,4441	74,8	12000	0,49	0,3540	4680
AK	0,8283	33,9	5000	0,60	-1,2618	-2320
AK/s	1,6158	66,1	7000	0,43	1,6158	7000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,6162	18,9			-0,3631	
VP	0,6162	100,0			-0,3631	
R yhteensä						
L yhteensä	0,2063	6,3			0,0091	
Kadut	0,2063	100,0			0,0091	
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	0,0123	0,4			
ma	0,0123	100,0			

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	7	7000	7	7000
Asemakaava	7	7000	7	7000



ILMAKUVA
Konala, Aittatie 13, 14 ja 15

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Läntinen toimisto



12262 / 31.3.2015



Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto Helsingfors stads fastighetskontors stadsmåtningsavdelning	
0 50 m 1:1000	
Tasokoordinaatio / Plankoordinatystem: ETRS-GK25 Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: N2000	
aluelområde: 680491	karttoitus: 01/2015 Pohjakaarta täydennetään maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n vaatimukset Baskartan uppfyller kraven i 54 § i marknads- och bygglagen
piiritys: 08/13	30.1.2015 Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto, kaupunkimittausosasto Helsingfors stad, fastighetskontoret, stadsmåtningsavdelningen

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuinkerrostalojen korttelialue.



Asuinkerrostalojen korttelialue, joka on kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokas ja jolla ympäristö säilytetään.



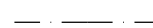
Puisto.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



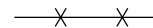
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

32026

Korttelin numero.

8

Ohjeellisen tontin numero.

AITTALEHTO

Kadun tai puiston nimi.

2000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV

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

+26.5

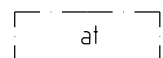
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



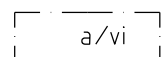
Rakennusala.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, saunoja, talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja tai vastaavia yhteistiloja.



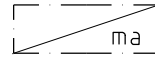
Rakennusalan osa, jolle saa sijoittaa autotalleja rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.



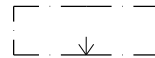
Rakennusala, jolle tulee rakentaa rinnemaastoon upotettava viherkattainen autotalli tai -katos. Rakennusosalalle saa lisäksi rakentaa viherkattoisia asumista palvelevia varastoja, kiinteistön- ja jätehuollon tiloja. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.



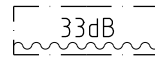
Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.



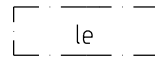
Maanalainen tila.



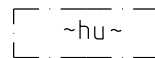
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



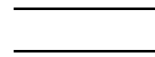
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla ulkovaipan kokonaisääneneristävyyden tulee olla vähintään 33 dB.



Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



Luonnonmukainen hulevesien käsittelyalue, jonka sijainti on likimääräinen.



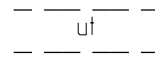
Katu.



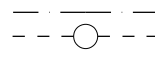
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



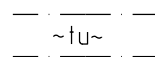
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu.



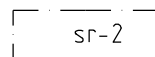
Ohjeellinen ulkoilutie.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Sijainniltaan likimääräinen tulvareitti. Alueelle ei saa tehdä veden virtausta estävää rakenteellista estettä.



Kaupunkikuvallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät AK/s-korttelialueilla sijaitsevien asuinrakennusten yhtenäisyyttä tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaamisen lähtökohdana tulee olla rakennuksen alkupeäisten rakenteiden, rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen.

AK- ja AK/s-korttelialueella:

- saa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, saunoja, talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestönsuojia sekä harraste-, kokoontumis- tai vastaavia yhteistiloja rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

- saa at- tai t-merkitylle rakennusalalle rakennettavan rakennuksen osan runkosyvyyden olla enintään 7 m. Julkisivun tulee olla muun rakennuksen kanssa yhteneväisesti käsitelty. Katon tulee olla loiva peltinen pulpettikatto.

- saa tontille rakentaa yhden jätekatoksen tai -aitauksen, jonka julkisivun tulee olla tummaksi käsiteltyä puuta. Mikäli rakennelma katetaan, katon tulee olla loiva harjakatto, jonka enimmäiskorkeus maanpinnasta on 2,5 metriä.

- tulee kulkutiet, pysäköinti- ja oleskelualueet päällystää vettä läpäisevillä pinnoitteilla. Asfalttia saa käyttää vain missä se on maaston jyrkkyyden vuoksi välttämätöntä. Betonisia reunakiviä ei tule käyttää.

- tulee maasto, piha-alueet ja kulkureitit muotoilla tukimuureja ja jyrkkiä luiskia välttämällä. Tontin liittyminen puistoon tai toiseen tonttiin tulee toteuttaa saumattomasti. Tonttia ei saa aidata.

- tulee puustoa hoitaa ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemakuvallinen arvo säilyy. Erityistä huomiota tulee kiinnittää mäntyjen säilyttämiseen.

AK-korttelialueella:

- tulee asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².

- tulee asukkaiden käyttöön rakentaa riittävät varastotilat ja talopesula sekä vähintään 1 talosauna/20 saunatonta asuntoa.

- tulee yli 20 asunnon yhtiössä rakentaa asukkailla tarkoitettuja harraste-, kokoontumis- tai vastaavia yhteistiloja 1,5 % tontin asemakaavaan merkitystä kerrosalasta.

- tulee rakennuksen yleisilmeen ja mittakaavan sopeutua viereisillä AK/s-korttelialueilla sijaitsevaan yhtenäiseen rakennusryhmään. Rakennuksen julkisivun tulee olla vaaleaa keltaisen tai ruskean sävyistä karkeaa rappausta. Sokkelin tulee olla betonia ja sen yläreunan tulee porrastua maaston muotojen mukaan. Asuinkerrostalossa tulee olla loiva peltinen aumakatto.

- tulee rakennuksen länsi-, etelä- ja itäpuolisen julkisivun porrastua siten, että yhtäjaksoisen julkisivupinnan pituus on enintään 14 metriä. Rakennuksen ensimmäisen kerroksen yläpuolella sijaitsevan kerroksen ala saa olla enintään 360 m².

- tulee parvekkeissa olla pääosin umpinainen levykaide. Parvekkeita ei saa tukea maasta. Parvekkeen tai parvekeryhmän yhtäjaksoinen leveys saa olla enintään 7 metriä.

- tulee rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen rakentaa asuntoja, joihin liittyy asuntokohtainen piha tai terassi, jonka saa rajata pensasaidalla. Tontilla 32032/3 asuntokohtaisen pihan saa rajata myös enintään 2 metriä korkealla rakennuksen julkisivun tapaan käsitellyllä muurilla, jos se on liikennemelulta suojautumisen kannalta tarpeen.

- tulee tontilla 32032/3 asuinkerrostalo ja t-merkitylle rakennusalalle rakennettava rakennussiipi rakentaa kiinni toisiinsa siten, että niiden länsipuolelle muodostuu melulta suojattu oleskelupiha.

- ei tontille 32032/3 saa rakentaa asuntoja, joiden ikkunat suuntautuvat pelkästään Konalantielle.

- tulee tontilla 32032/3 asuinhuoneen lattian olla vähintään 0,7 m kadun pinnan yläpuolella, mikäli huoneen pääikkunat suuntautuvat Konalantielle.

- tulee tontilla 32032/3 asuntojen parvekkeet lasittaa liikennemelua vastaan. Asuntojen tuloilmaa ei saa ottaa rakennuksen Konalantien puoleiselta julkisivulta.

- tulee rakennuslupavaiheessa selvittää ja huolehtia siitä, että samassa korttelissa ylärinteessä sijaitsevan tontin kuivatus tulee asianmukaisesti hoidetuksi.

- tulee autopaikat sijoittaa enintään 6 auton ryhmiin, maaston muotoja ja olemassa olevaa puustoa kunnioittaen. Autopaikat tulee rajata istutuksin.

Autopaikkojen vähimmäismäärä:

- vähintään suurempi luvuista 1 ap/110 k-m² tai 0,65 ap/as. Lisäksi vieraspysäköintiä varten 1 ap/1000 k-m².

Tonttien 32025/2 ja 32026/7 autopaikat saa toteuttaa yhteisinä siten, että autopaikkoja saa sijoittaa toiselle tontille.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä:

- 1 pp/30 m² asuntokerrosalaa. Näistä vähintään 75 % on sijoitettava rakennuksiin tai talousrakennuksiin.

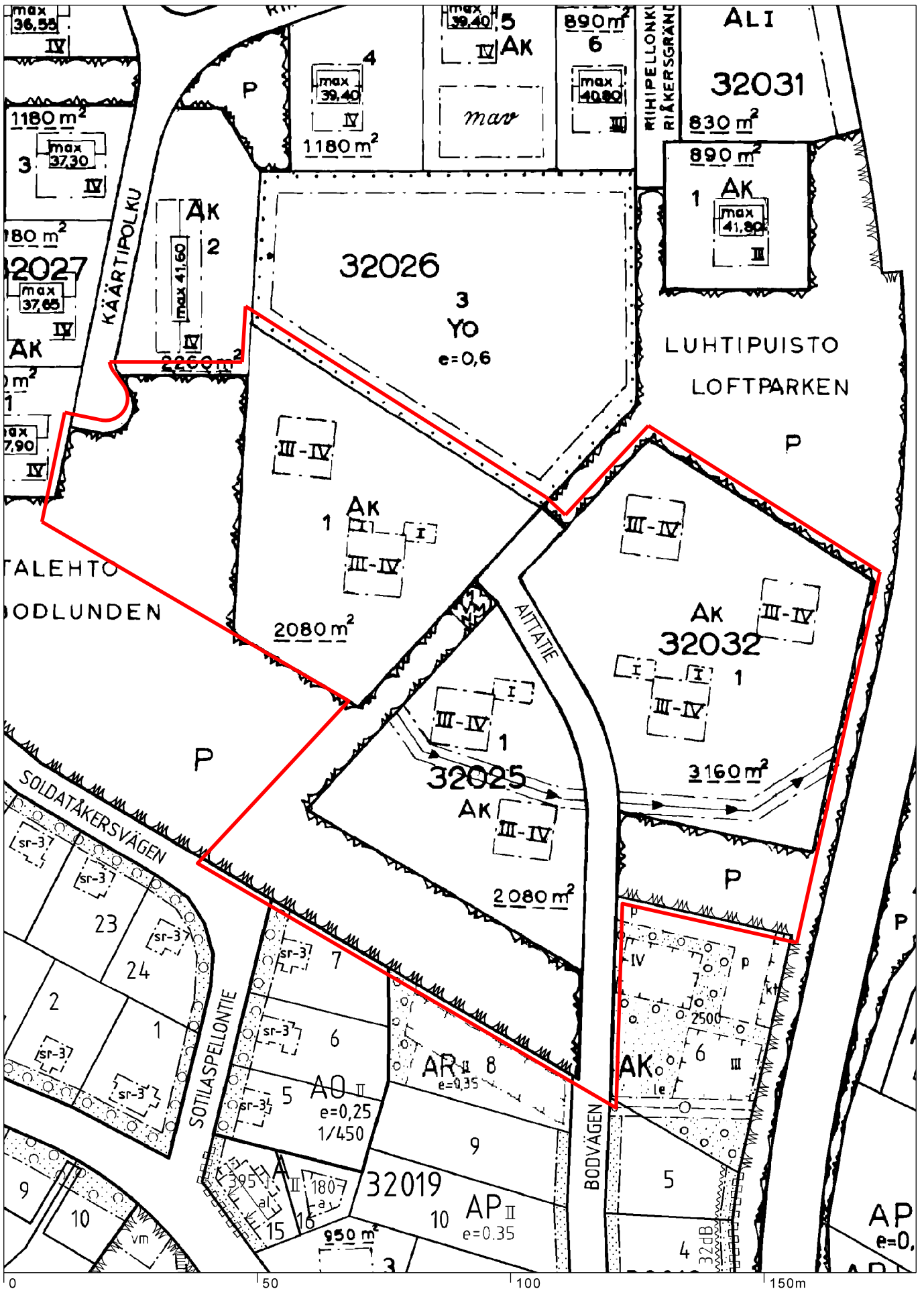
Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



HAVAINNEKUVA

Konala, Aittatie 13, 14 ja 16

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Läntinen toimisto



Ote ajantasaa-asemakaavasta
 Konala, Aittatie 13, 14 ja 15

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Läntinen toimisto



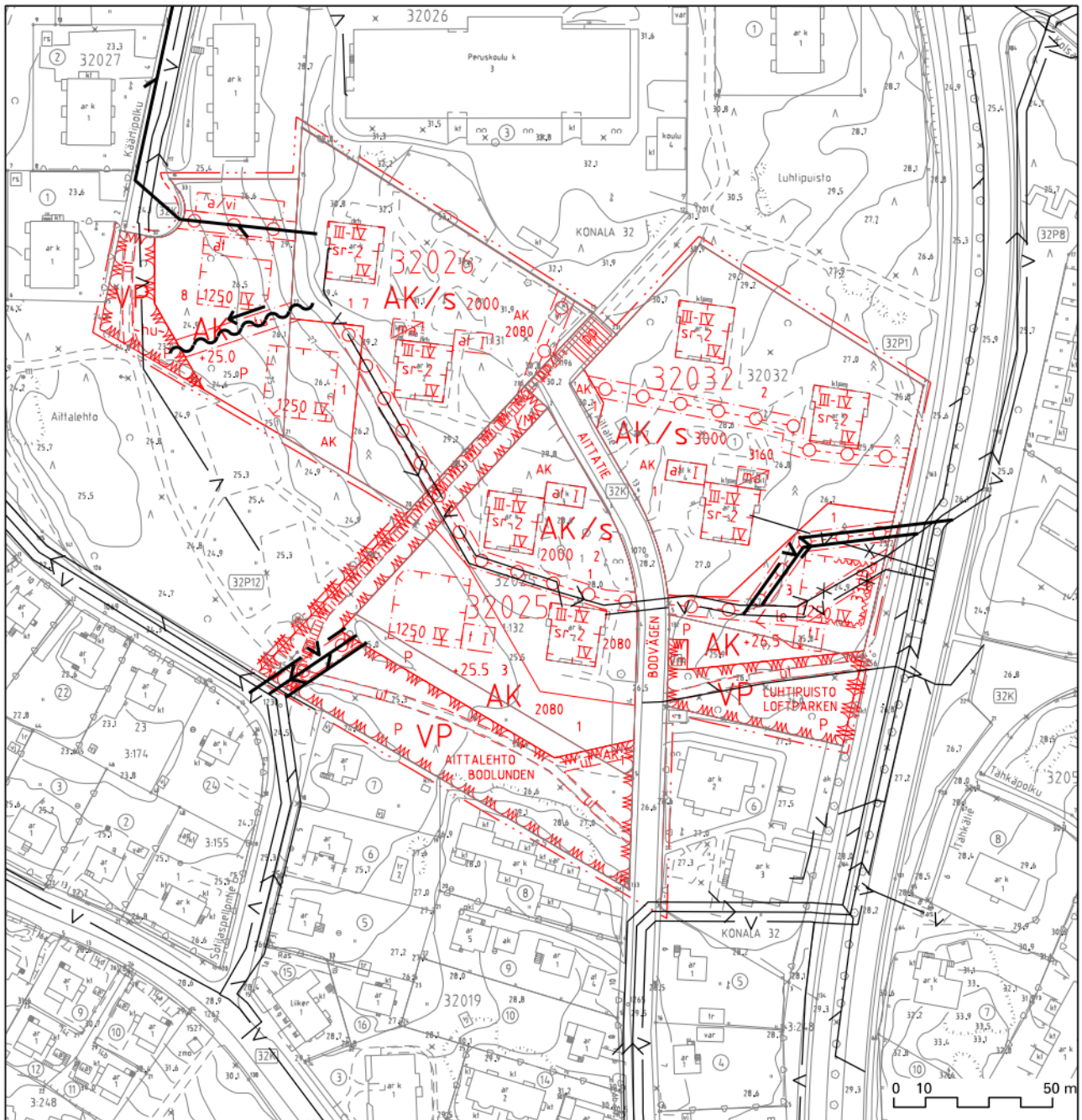


Ehdotetut uudet asuinrakennukset

Konalan täydennysrakennusmahdollisuuksien selvitys,
havainnekuva
Liite selostukseen no 12262

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto/läntinen toimisto

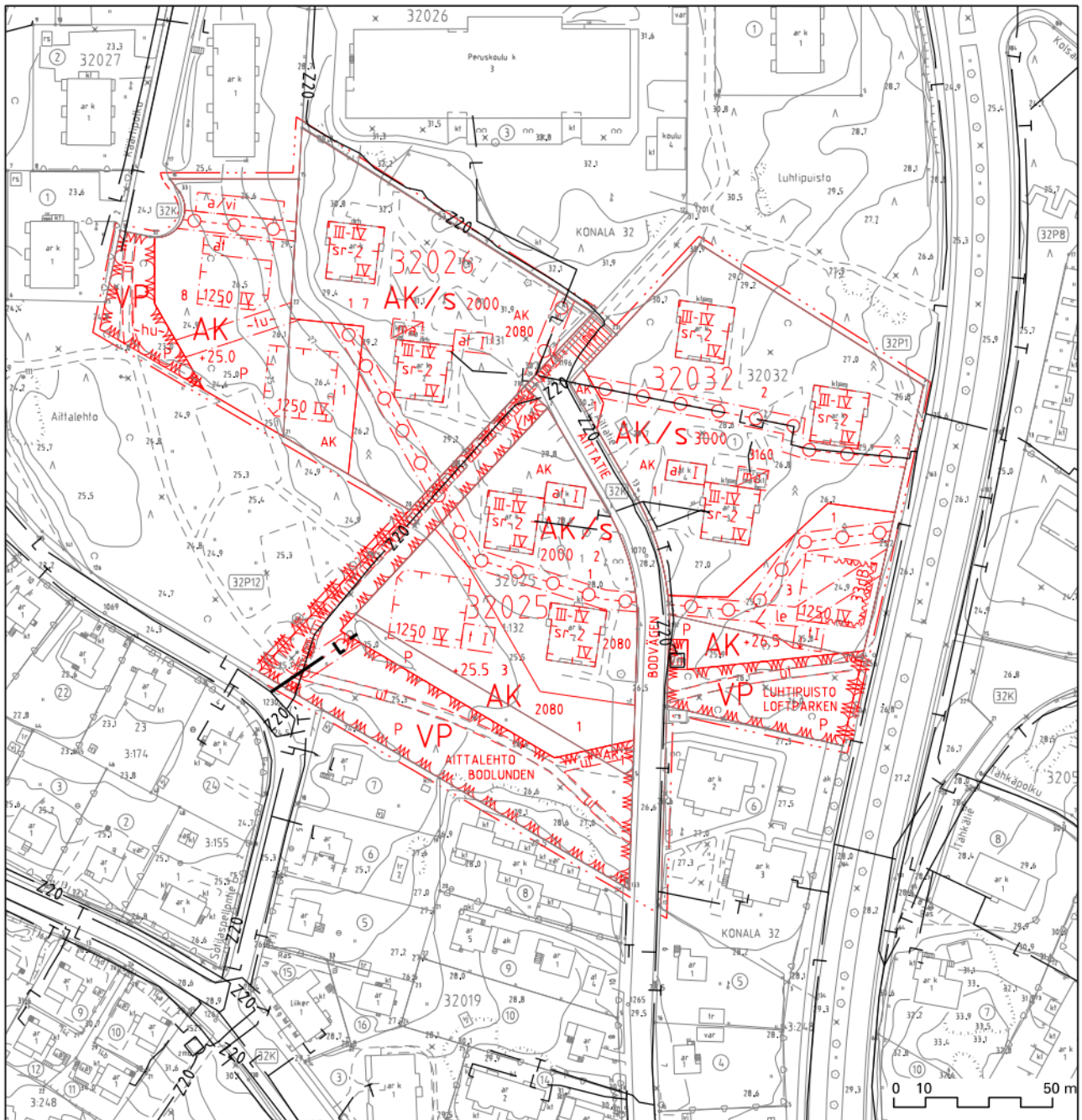




AITTATIE Vesihuolto

1 : 2000

- | | | | |
|--|--------------------------|--|--------------------------|
| | UUSI VESIJOHTO | | UUSI HULEVESIVIAMÄRI |
| | NYKYINEN VESIJOHTO | | NYKYINEN HULEVESIVIAMÄRI |
| | UUSI JÄTEVESIVIAMÄRI | | TULVAREITTI |
| | NYKYINEN JÄTEVESIVIAMÄRI | | KÄYTÖSTÄ POISTUVA |



AITTATIE

Energiahuolto ja tietoliikenne

1 : 2000

- L — NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO
- T — NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPELI
- 220 — NYKYINEN 20 kv:n SÄHKÖMAAKAAPELI
- NYKYINEN MUUNTAMO
- L — UUSI KAUKOLÄMPÖJOHTO

Konala, Aittatie 13, 14 ja 16 ALUSTAVA MELUSELVITYS

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

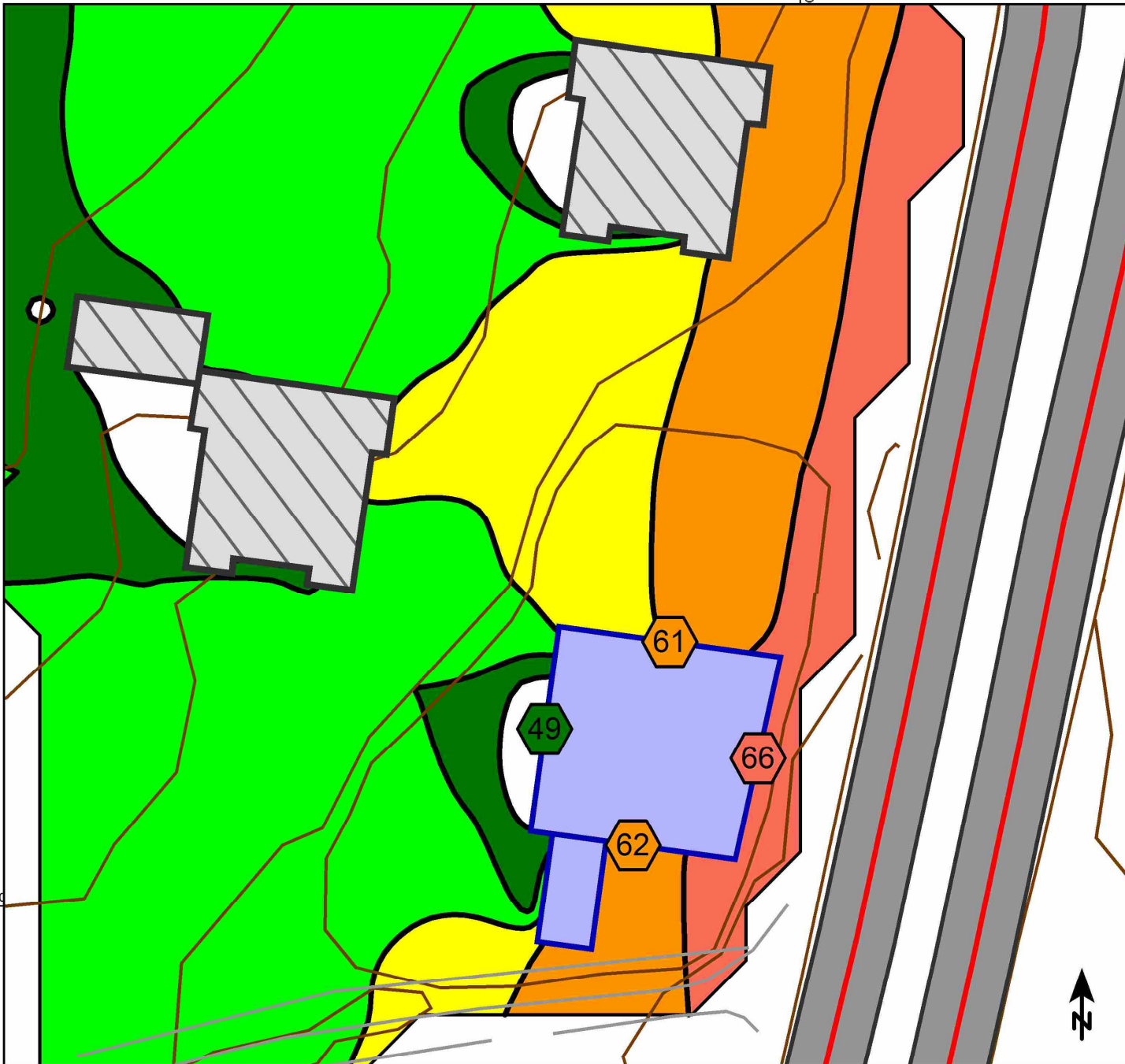
1



KSV/TEK/TMa 11.11.2013



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

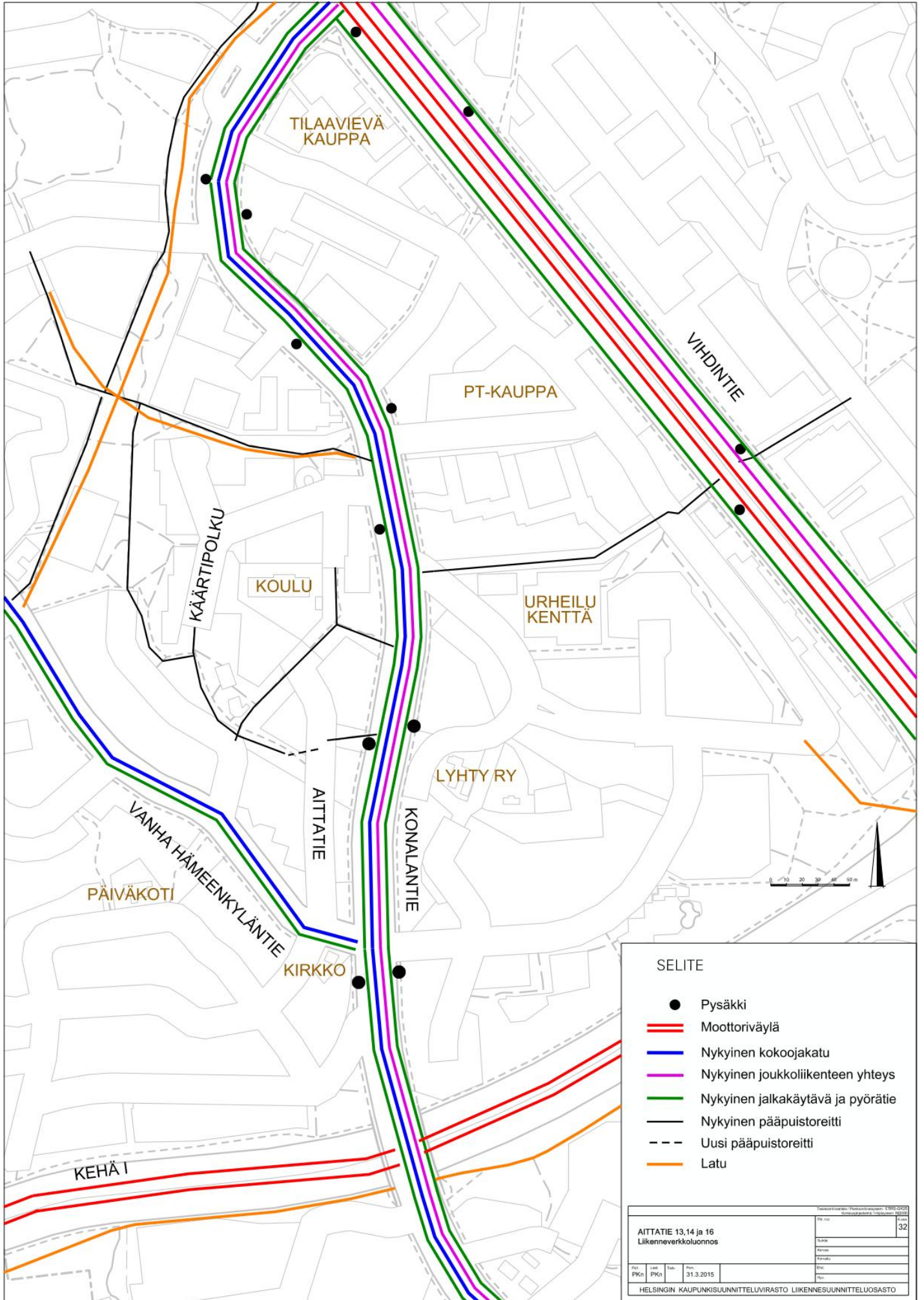


568150

568150

5680300

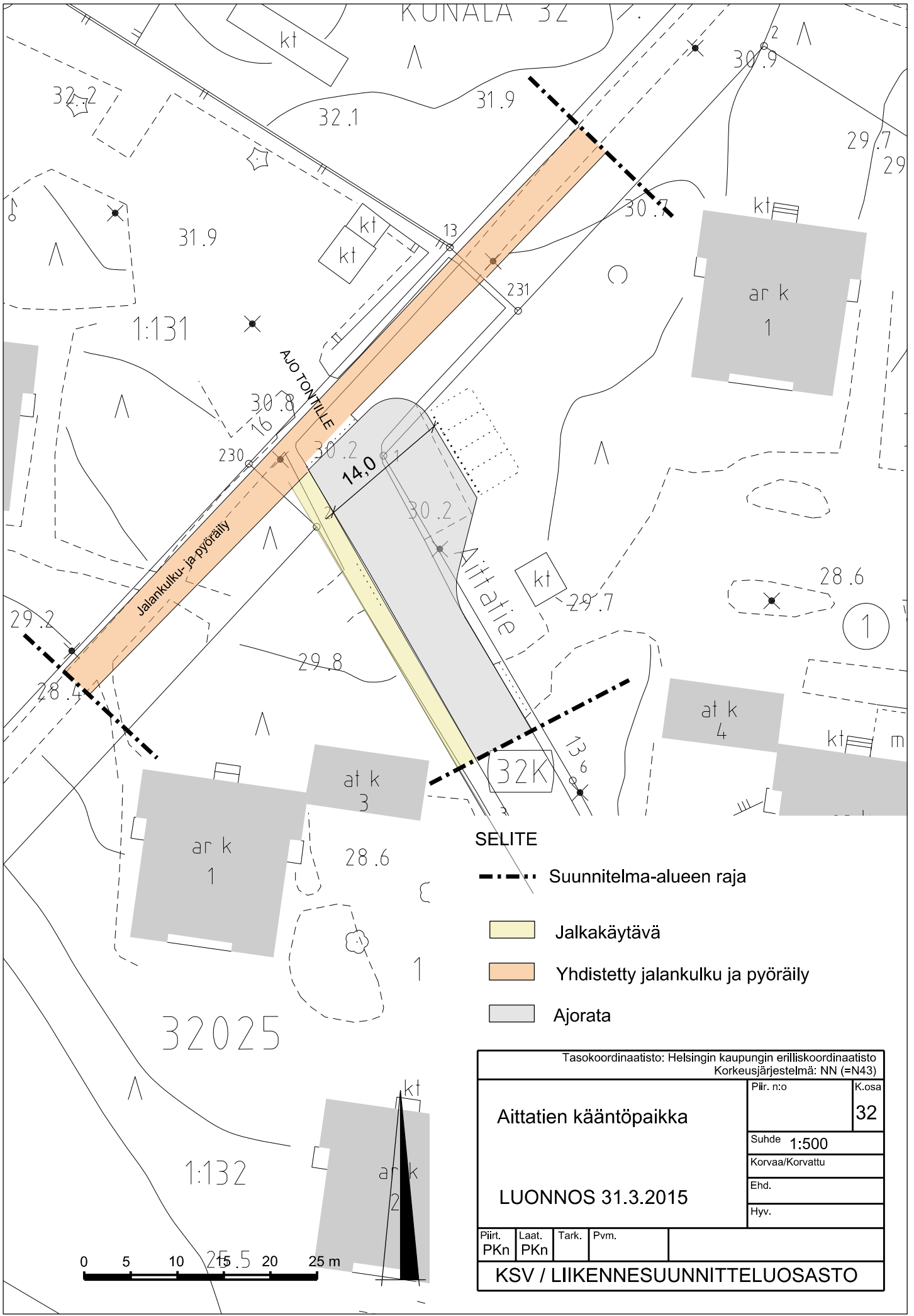
5680300



SELITE

- Pysäkki
- == Moottoriväylä
- Nykyinen kokoojaku
- Nykyinen joukkoliikenteen yhteys
- Nykyinen jalkakäytävä ja pyörätie
- Nykyinen pääpuistoreitti
- - - Uusi pääpuistoreitti
- Latu

AITTATIE 13.14 ja 16				Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto	
Liikenneverkkoaluonnos				Liikenne- ja viikkoliikenne	
PKn	Luok.	Tek.	Pvm.	31.3.2015	32
HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO, LIIKENNESUUNNITTELUOSASTO					



SELITE

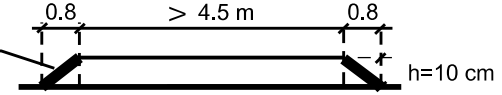
- Suunnitelma-alueen raja
- Jalkakäytävä
- Yhdistetty jalankulku ja pyöräily
- Ajourata

Tasokoordinaatisto: Helsingin kaupungin erilliskoordinaatisto Korkeusjärjestelmä: NN (=N43)			
Aittatien kääntöpaikka	Piir. n:o	32	
	Suhde	1:500	
	Korvaa/Korvattu		
	Ehd.		
LUONNOS 31.3.2015			
Piirt. PKn	Laat. PKn	Tark.	Pvm.
KSV / LIIKENNESUUNNITTELUOSASTO			



Korotettu suojatie A

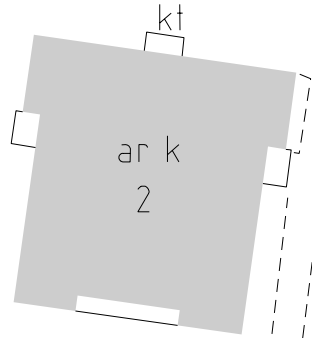
Valkoinen ruutumerkintä
40 X 40 cm



Konalantie

Aittatie

1:132



Zmo

14

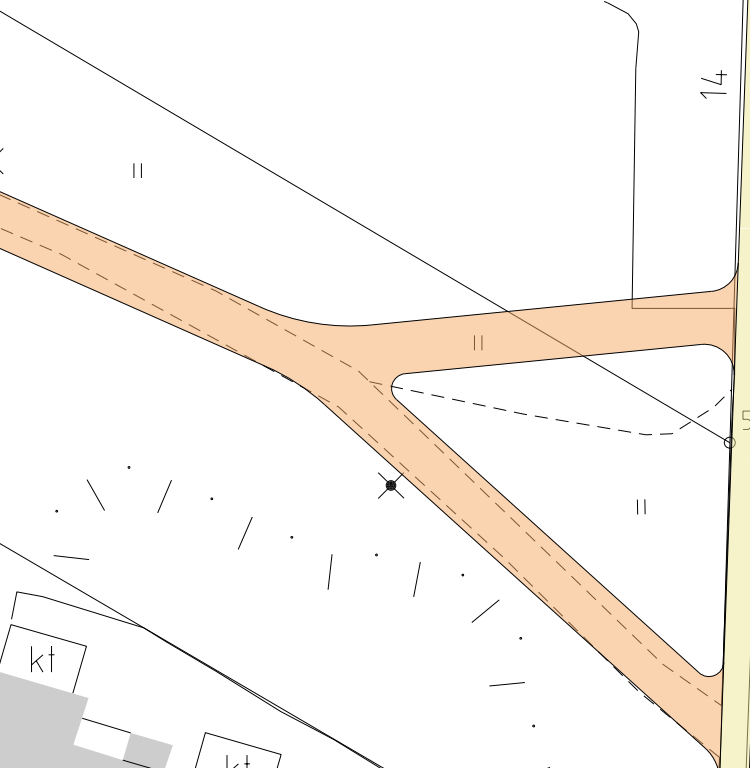
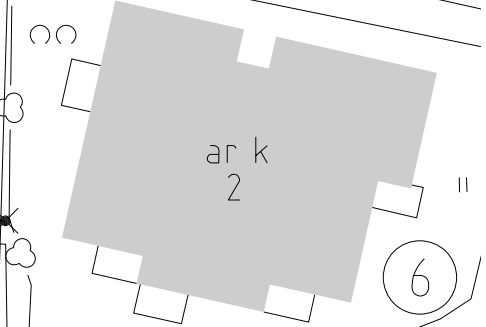
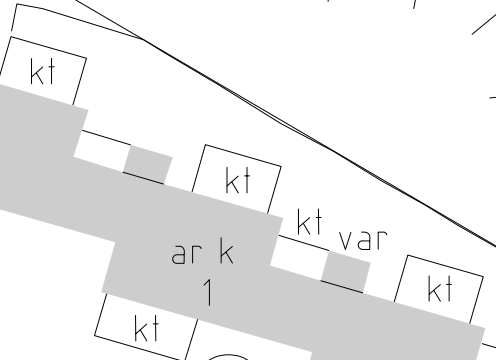
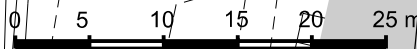
A

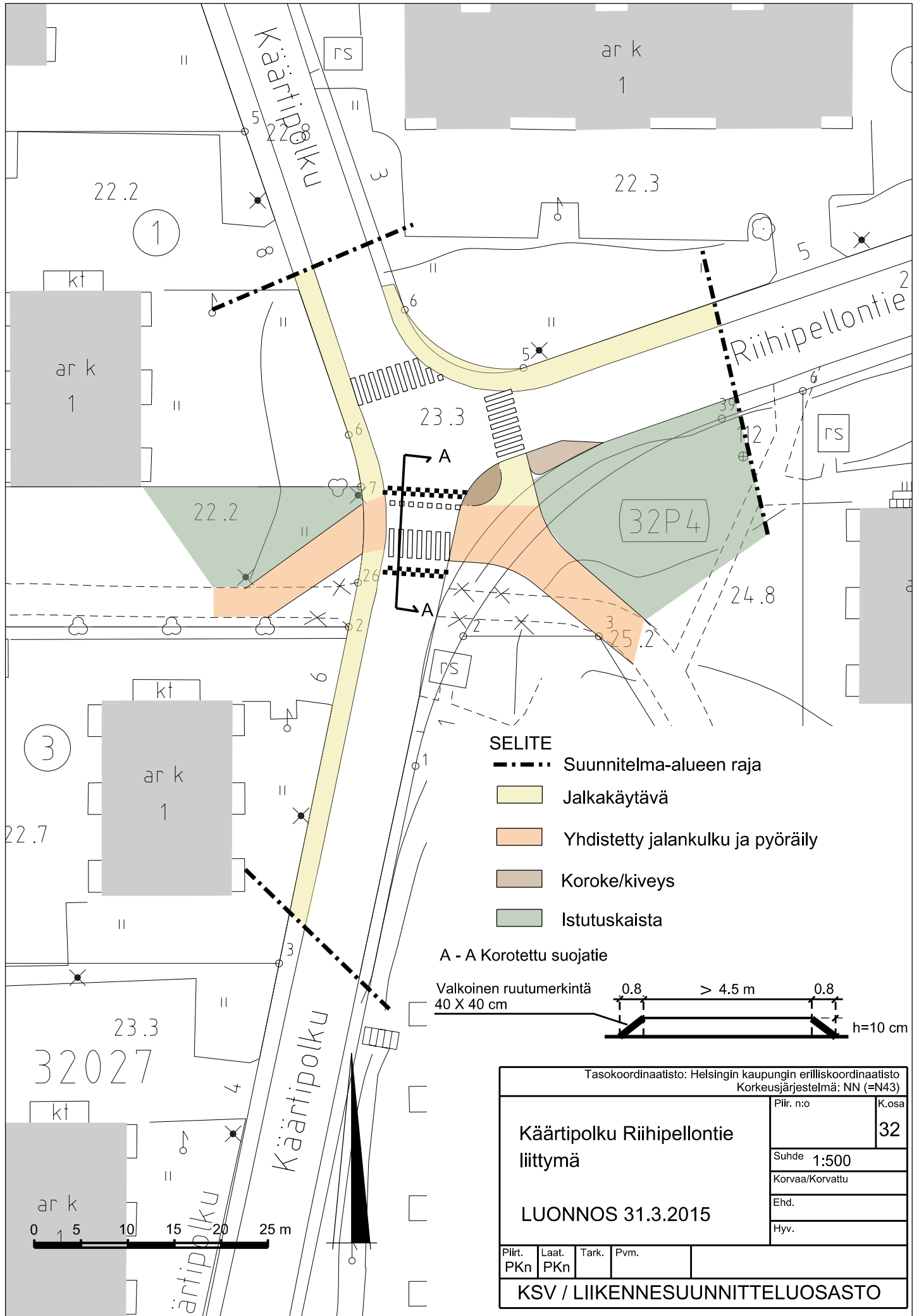
rs

SELITE

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

Tasokoordinaatio: Helsingin kaupungin erilliskoordinaatio			
Korkeusjärjestelmä: NN (=N43)			
Aittatien korotettusuojatie			Piir. n:o
			K.osa
			32
Suhde 1:500			
Korvaa/Korvattu			
Ehd.			
Hyv.			
LUONNOS 31.3.2015			
Piir. PKn	Laat. PKn	Tark.	Pvm.
KSV / LIIKENNESUUNNITTELUOSASTO			

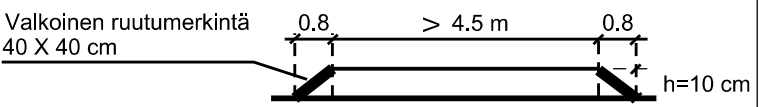




SELITE

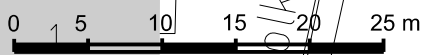
- Suunnitelma-alueen raja
- Jalkakäytävä
- Yhdistetty jalankulku ja pyöräily
- Koroke/kiveys
- Istutuskaista

A - A Korotettu suojaite



Tasokoordinaatio: Helsingin kaupungin erilliskoordinaatio
Korkeusjärjestelmä: NN (=N43)

Käärtipolku Riihipellontie liittymä		Piir. n:o	K.osa
		32	
LUONNOS 31.3.2015		Suhde	1:500
		Korvaa/Korvattu	
		Ehd.	
		Hyv.	
Piirt. PKn	Laat. PKn	Tark.	Pvm.
KSV / LIIKENNESUUNNITTELUOSASTO			



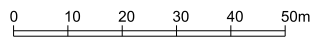


Aittalehto

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

**AITTATIEEN TÄYDENNYSRAKENTAMISKOHTTEEN
PELASTUSAJOKAAVIO**

Luonnos 31.3.2014 / Ksv/Los/PKn



Konalan Aittalehdon metsikkökuvaus

Markku Heinonen/Helsingin kaupunki,
ympäristökeskus

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

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

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

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

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

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



Suojeltavat asuinkerrostalot

Rakennettu 1959-60, arkkitehti Esko Suhonen

Kuvat: Päivi Hellman / Rakvv

As. Oy Konalanrinne 1-2, Aittatie 14-16
(4 identtistä rakennusta)



As. Oy Konalanrinne 3, Aittatie 13
(3 identtistä rakennusta)



Kuvaliite suojelukohteista
Liite selostukseen nro 12262

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto/läntinen toimisto

