



LÄNSI-PAKILA

ELONTIE 56

Asemakaavan muutoksen nro 12413 selostus



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12413
PÄIVÄTTY 20.9.2016

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
34. kaupunginosan (Pakila, Länsi-Pakila)
korttelin 34143 tonttia 3

Kaavan nimi: Pakila, Elontie 56

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 19.5.2016
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 20.9.2016
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 21.10.-21.11.2016
Kaupunkisuunnitteluvirasto: selostusta täydennetty 16.1.2017
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Länsi-Pakilassa pientaloalueella.
Suunnittelualueeseen kuuluu asuintontti osoitteessa Elontie 56.
Helsingin keskustaan on noin 9 km.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto

Maankäyttö: Annukka Nikumaa, arkkitehti

Ann Charlotte Roberts, arkkitehti

Liikenne: Kari Tenkanen, insinööri

Teknistoloudelliset asiat: Jarkko Nyman, insinööri

Vuorovaikutus: Tiina Antila-Lehtonen, vuorovaikutussuunnittelija

Kaavapiirtäminen: Elisabet Hautamäki, suunnitteluavustaja

Rakennusvalvontavirasto

Sari Koukku, arkkitehti

Rakennusvirasto

Tirri Anni, aluesuunnittelija

Kiinteistövirasto

Federley Kirsi, tonttiasiamies

Hakijataho

Kårkulla Fastighets Ab

Hakijan konsultti

Matti Valkeavirta, arkkitehti

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS	5
Tavoitteet	5
Mitoitus	5
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Liikenne	6
Palvelut	6
Esteettömyys	7
Yhdyskuntatekninen huolto	7
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	7
Vaikutukset	7
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	8
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	8
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	12

LIITTEET

1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2 Seurantalomake

3 Kuvat ja kartat

- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4-koossa)
- Havainnekuva

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Viitesuunnitelma, Kårkulla Samkommun, Rakennusarkkitehti Taina Valkeavirta, 12.1.2016
- Vuorovaikutusraportti

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee tonttia, joka sijaitsee Länsi-Pakilan pientaloalueella osoitteessa Elontie 56. Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden kehitysvammaisten ryhmäkodin rakentamisen.

Tontin käyttötarkoituksen muutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontilla toimineen kehitysvammaisten ryhmäkotitoiminnan jatkuminen. Alueelle on suunniteltu asuntolarakennusten korttelialue erityisesti kehitysvammaisten asumista varten.

Uutta kerrosalaa on tontille esitetty 207 k-m².

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa siten, että tontin käyttötarkoitus muuttuu ja tontin tehokkuus nousee. Uuden asuntolarakennuksen koko on ~553 k-m². Uusi tonttitehokkuusluku on $e = 0,4$. Nykyinen ryhmäkotirakennus ja autotalli puretaan.

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu haki-ajan kanssa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot. Kaavaehdotukseen ei tehty muutoksia.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa tontilla toimineen kehitysvammaisten ryhmäkotitoiminnan jatkuminen.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että sillä lisätään monipuolisia asumisvaihtoehtoja kasvavassa kaupungissa.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 1383 m². Tontin rakennusoikeus on ilmaistu tehokkuusluvulla $e = 0,4$ (~553 k-m²).

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa 207 k-m².

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaavamuutosalue sijaitsee Pakilassa pientaloalueella. Kaava-alueen lähiympäristön rakennukset ovat iältään ja tyyliältään vaihtelevia. Muutosta koskevalla tontilla 34143/3 sijaitsee nykyisin yksikerroksinen asuinrakennus ja autotalli, jotka ovat rakentuneet 1970-luvulla. Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontti 34143/3 on omakotitalojen, rivitalojen ja muiden kytettyjen pientalojen korttelialuetta. Tonttien tehokkuusluku on $e = 0,25$. Tonttien suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Asuntolarakennusten korttelialue (AS)

Tontille 34143/3 on osoitettu asuntolarakennusten korttelialuetta esisijaisesti kehitysvammaisten asumista varten. Rakennuksen enimmäiskerrosluku on kaksi.

Liikenne

Lähtökohdat

Asemakaavoitettava tontti sijaitsee Elontien ja Rohkatien kulmassa. Molemmat kadut ovat vähäliikenteisiä asuintonttikatuja: Elontien keskimääräinen arkivuorokausiliikennemäärä on noin 400 ja Rohkatien noin 100 ajoneuvoa vuorokaudessa. Elontietä kulkee asukasliikenteen lisäksi jonkin verran osoitteessa Elontie 35 sijaitsevan päiväkodin saattoliikennettä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisuun ei liity liikennejärjestelymuutoksia. Kaavan autopaikkamääräykset ovat kaupunkisuunnittelulautakunnan 15.12.2015 hyväksymän pysäköintipaikkojen laskentaohjeen mukaiset. Asuntolarakennuksen kohdalla vähintään 1 autopaikka/400 k-m². Vieraspaiikat 1 autopaikka / 1000 k-m². Pyöräpaikkojen mitoituksen vähimmäismäärä on 1 pp/ 30 k-m².

Palvelut

Lähtökohdat

Pakilassa on kattavat asuinalueen lähipalvelut.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisulla parannetaan alueen palvelutarjontaa lisäämällä kodinomaista asumista kehitysvammaisille.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei edellytä teknisen huollon lisärakentamista eikä kadunrakentamista.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Kaava-alueen maanpinnan taso on noin +30...+31 välillä. Maaperä on kitkamaata. Kaava-alueen alittaa Pitkäkosken ja Vanhan kaupungin välinen raakavesitunneli.

Kaavaratkaisu

Maaperä on rakennettavuudeltaan hyvää ja rakennukset voidaan perustaa maan- tai kallionvaraisesti. Raakavesitunnelin kohdalla ei saa suorittaa kaivua tai louhintaa siten, että siitä aiheutuu tunnelille haittaa.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset yhdyskuntarakenteen kannalta ovat vähäiset.

Kadunvarren kaupunkikuvallinen ilme säilytetään alueelle tyypillisenä. Rakennusalan etäisyys katulinjasta on yhteneväinen alueen muiden korttelialueiden kanssa. Katuun rajautuva istutusalue, joka kiertää ympäröiviä kortteleita, säilytetään suurimmalta osin. Istutusalueeseen liittyvällä pensasaidalla lisätään alueen vehreää katukuvaa. Rakennuksessa on käytettävä harja- tai pulpettikattoa ja rakennuksen on sopeuduttava materiaaleiltaan ja väreiltään ympäristöönsä. Uudisrakennuksen arkkitehtuuria säätelemällä uudisrakennus sidotaan ympäröivään rakennuskantaan.

Vaikutukset liikenteeseen

Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen liikenteeseen.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisua koskee kolme erityistavoitetta: Alueiden käytön suunnittelulla on huolehdittava, että asunto- ja työpaikkarakentamiseen on tarjolla riittävästi tonttimaata. Asemakaavaa muutetaan alueella, jolla asuntotuotannolla on hyvät edellytykset toteutua valmiiksi sekä rakennetun katu ympäristön, palveluverkon että rakentamisvalmiuden osalta. Alueidenkäytön mitoituksella tulee parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja hyödyntämismahdollisuuksia.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

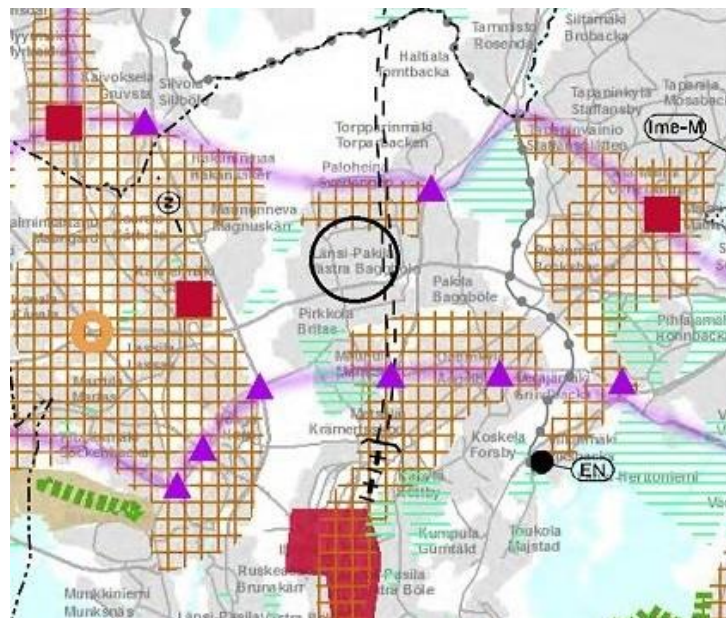
Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajama-aluetta.



Ote Uudenmaan hyväksytyjen maakuntakaavojen yhdistelmästä

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueelle ei ole esitetty merkintää.



Ote Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavasta

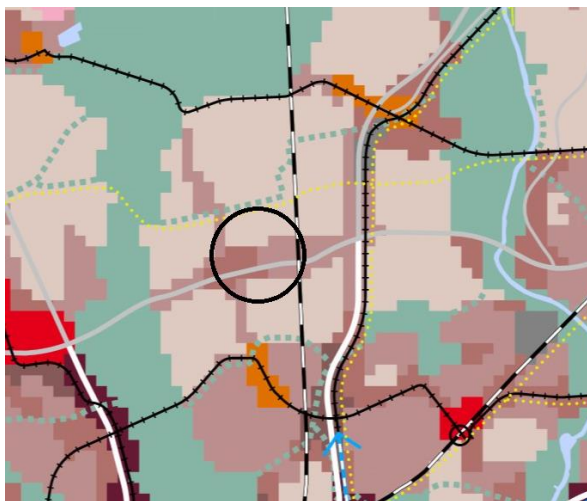
Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on pientalovaltaista aluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on yleiskaavan mukainen.



Ote Helsingin yleiskaava 2002:sta

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on asuntovaltaista-alueita, jonka korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4. Nyt laadittu kaavaratkaisu on uuden yleiskaavan mukainen.

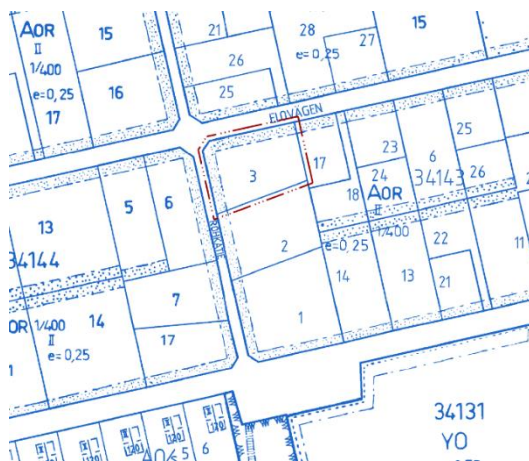


Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta

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

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 7778 (vahvistettu 9.3.1978). Kaavan mukaan alue on merkitty AOR-merkinnällä omakotitalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen pientalojen korttelialueeksi. Tontin rakennusoikeus on merkitty tonttitehokkuusluvulla $e = 0,25$ (~346 k-m²). Rakennuksissa saa olla kaksi kerrosta. Autopaikkoja on oltava 1ap / asunto.



Ote ajantasaisesta asemakaavasta

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaavamuutosalueen tontinomistaja on teettänyt kaavamuutoksen valmistelussa käytetyn viitesuunnitelman (Valkeavirta, 2016). Viitesuunnitelmassa tarkasteltiin uudisrakennuksen rakennusala, hahmoa, ajoyhteyksiä ja pysäköintiä.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 19.8.2016.

Maanomistus

Korttelialue on yksityisomistuksessa.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asema-kaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2016 tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- pelastuslaitos
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- sosiaali- ja terveystieteiden virasto

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja viraston verkkosivuilla www.hel.fi/ksv sekä lehti-ilmoituksella Helsingin uutiset -lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto (viitesuunnitelma, kaavaluonnos) oli nähtävillä 30.5.–17.6.2016 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- Paloheinän kirjastossa, Paloheinäntie 22
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Suunnittelija ja hankkeen edustajat olivat tavattavissa 7.6.2016 Paloheinän kirjastossa.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Sosiaali- ja terveystieteiden tutkimuskeskus kannanotto kohdistui kaavamerkin-
nän lisäksi kehitysvammaisten asumismuotoihin, rakennuksen ti-
lajakoon sekä tilojen varustukseen. Sosiaali- ja terveystieteiden tutkimuskeskus on
ostanut Kärkullan tuottamia kehitysvammaisten asumispalveluja.
Sosiaali- ja terveystieteiden tutkimuskeskus on linjannut, että kehitysvammaiset
asuvat ryhmäkotien sijaan asuntoryhmissä. Elontie 56 uuden ke-
hitysvammaisten ryhmäkodin tulee noudattaa asuntoryhmän ra-
kennetta. Asuntoihin tulee olla pääsy suoraan esim. ulkoa tai käy-
täväältä, joka on erillään yhteisistä tiloista. Asuntojen tulee olla pie-
niä yksiöitä ja kaksioita, joissa on omat keittiöt.

Kannanotossa esitettiin myös näkemys, että viitesuunnitelmassa
ja kaavamuutoksessa ei ole huomioitu sosiaali- ja terveystieteiden tutkimuskeskus
sähköpostilla 18.11.2015 lähettämän kannanoton linjauksia. Hel-
singin kaupungin vammaistyön näkemys asumispalvelujen järjes-
tämisestä on asuntoryhmätyyppinen asuminen erilaisissa itsenäi-
sen asumisen mahdollistavissa rakennustyypeissä ja että vain eri-
tyisen vaikeavammaisille kehitysvammaisille tehdään ryhmäko-
teja. Niidenkin suunnittelussa tulee korostaa asuntomaisuutta.
Helsingin kaupunki on kiinnostunut edellä mainittujen asumisen
järjestelystä ruotsinkielisiä palveluja tarvitseville kuntalaisille,
mutta ei voi sitoutua hankkimaan palveluja ko. asumiskohteesta.
Tiloja ole kohteessa muille käyttäjille kuin ko. kohteen asukkaille.
Eikö kaavamerkintä voisi siten olla esim. AKS tms. eikä Y?

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto huo-
mauttaa kannanotossaan, että kaavamuutoksen kohteena olevan
tontin alla sijaitsee raakavesitunneli Pitkälampi-Vanhakaupunki.
Tunneli on erittäin tärkeä vedenjakelun kannalta ja se aiheuttaa
rajoituksia esim. louhinnalle.

Pelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arvi-
ointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta. Pelastuslaitos to-
teaa, että rakennuksen palotekniset ratkaisut käydään läpi tarvit-
taessa rakennuslupavaiheessa.

Rakennusvalvontavirasto on kommentoinut asemakaavaluon-
nosta suoraan kaavoittajalle. Helen Sähköverkko Oy nosti esille
kannanotossaan, että Elontie 56 uudisrakennus on liitettävissä
nykyisiin muuntopiireihin. Muilla viranomaisilla ei ollut huomautet-
tavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa
koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu
huomioon kaavatyössä siten, että raakavesitunneli on huomioitu
kaavahankkeessa asemakaavamerkinnällä: "Tunneli. Tunnelin
kohdalla ei saa suorittaa kaivua tai louhintaa siten, että siitä ai-
heutuu tunnelille haittaa."

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 6 kpl. Pakila-Seura ry ja Pakilan Kiinteistöomistajain Yhdistys ry lähettivät mielipiteensä samassa kirjeessä. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa ja puhelimitse.

Mielipiteet kohdistuivat pääasiassa erityisasumisesta aiheutuvan liikenteen lisääntymiseen, asuinympäristön häiriöihin ja naapuritonttien yksityisyyden heikkenemiseen. Mielipiteitä herätti myös tontin käyttötarkoituksen muutos pientalovaltaisella Pakilan alueella. Voimassa olevassa asemakaavassa esitetyn tonttitehokkuuden noston koettiin eriarvoistavan alueen asukkaita.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaavamääräyksissä veloitetaan sopeuttamaan uudisrakennus materiaaleiltaan ja väreiltään ympäristöönsä. Samoista tavoitteista johtuen uudisrakennuksen kattotyyppinä edellytetään käyttämään lähiympäristössäkin käytettyä harja- tai pulpettikattoa. Asemakaavan mukainen rakennusala rajautuu katulinjaan istutusvyöhykkeen välityksellä ja noudattaa kaupunkikuvallisesti alueen linjaa ja voimassa olevaa asemakaavaa. Luonnosvaiheen kaavamääräyksissä pysäköintipaikkojen näkösuojaksi esitetty aitatyyppi on muutettu.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen käsittely

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 20.9.2016 ja se päätti esittää kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 21.10.–21.11.2016

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kiinteistövirasto
- pelastuslautakunta
- sosiaali- ja terveysvirasto
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristökeskus

Yhteenveto lausunnoista

Sosiaali- ja terveysvirasto esitti, ettei sillä ole lisättävää aikaisempaan kannanottoon, joka on annettu 16.6.2016.

Pelastuslautakunnalla ei ole lausuttavaa asemakaavaehdotuksesta. Uudisrakennuksen palo- ja pelastusturvallisuusratkaisut tulee hyväksyttävä pelastusviranomaisilla rakennuslupavaiheessa.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vastineet lausuntoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa. Selostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta.

Kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa lausuntojen johdosta, kaavan tavoitteet huomioon ottaen.

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkisuunnitteluvirasto totesi (16.1.2017) kirjeessään kaupunginhallitukselle, etteivät annetut lausunnot anna aihetta muuttaa kaavaehdotusta.

Helsingissä 16.1.2017

Olavi Veltheim

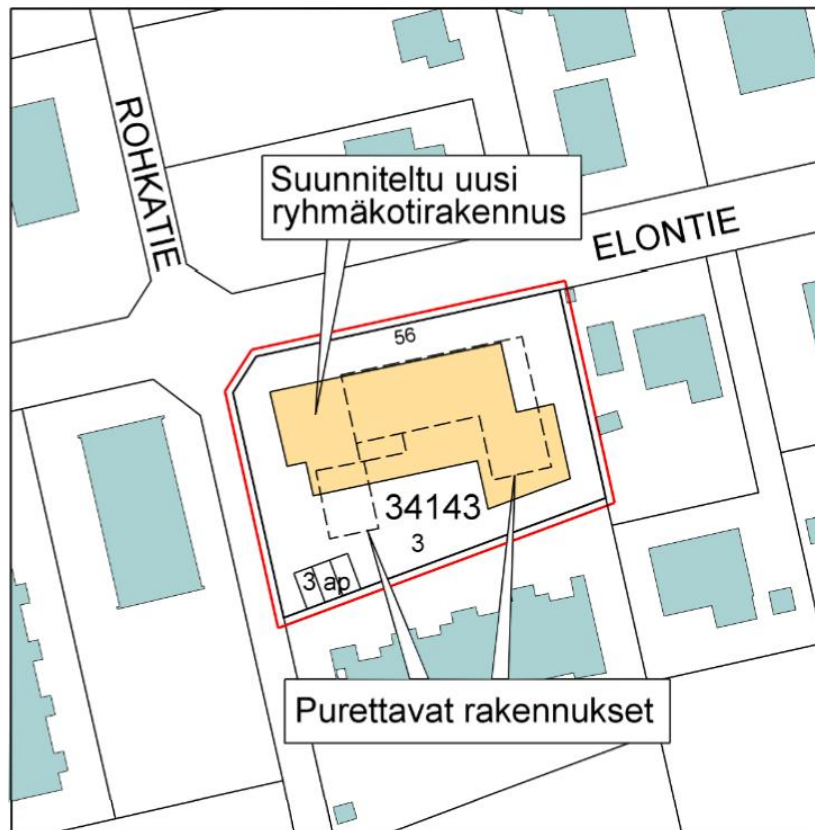


**PAKILA, ELONTIE 56
ASEMAKAAVAN MUUTOS**

OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA

Osoitteeseen Elontie 56 suunnitellaan uudisrakennusta jo pitkään tontilla toimineelle kehitysvammaisten ryhmäkodille. Tontilla tällä hetkellä sijaitseva ryhmäkotirakennus ja autotalli puretaan. Suunnitelmia ja ryhmäkodin toimintaa esitellään Paloheinän kirjastossa 7.6 klo 17.30–19.30.

Suunnittelun tavoitteet ja alue



Asemakaavan muutos koskee Pakilan tonttia 34143/3 osoitteessa Elontie 56. Kaavamuutoksen myötä tontin käyttötarkoitus muuttuu. Tavoitteena on mahdollistaa uuden kehitysvammaisten ryhmäkodin rakentaminen ja tontilla toimineen ryhmäkotitoiminnan jatkuminen. Yksikerroksinen uusi ryhmäkoti vastaa nykyajan laatuvaatimuksia muun muassa yhteistiloiltaan. Tontin rakennusoikeus kasvaa. Uusi tonttitehokkuusluku kaavamuutoksessa on $e = 0,4$.



Osallistuminen ja aineistot

Suunnittelija ja hankkeen edustajat ovat tavattavissa Paloheinän kirjastossa osoitteessa Paloheinäntie 22 7.6.2016 klo 17.30–19.30.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (viitesuunnitelma, kaavaluonnos) on esillä 30.5.–17.6.2016 seuraavissa paikoissa:

- Paloheinän kirjastossa, Paloheinäntie 22
- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 17.6.2016**

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

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - Pakila-Seura ry
 - Pakilan Omakotiyhdistys ry
 - Pakilan Kiinteistöomistajain Yhdistys ry
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - kiinteistöviraston tonttiosasto
 - pelastuslaitos
 - rakennusvalvontavirasto



- rakennusvirasto
- sosiaali- ja terveystieteiden virasto

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun kaupunkikuvaan ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutuksia arvioivat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat.

Suunnittelun taustatietoa

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

Voimassa olevassa asemakaavassa 7778 (1978) alue on merkitty AOR-merkinnällä omakotitalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen pientalojen korttelialueeksi.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty pientalovaltaiseksi alueeksi.

Helsingin uudessa yleiskaavaehdotuksessa (2015) alue on merkitty asuntovaltaiseksi A4-alueeksi, jonka korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4.

Muutosta koskevalla tontilla sijaitsee nykyisin yksikerroksinen asuinrakennus ja autotalli, jotka ovat valmistuneet 1970-luvulla. Tontin paikoitus on järjestetty Rohkatien puoleiselle piha-alueelle.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Annukka Nikumaa, arkkitehti, p. (09) 310 37033
annukka.nikumaa@hel.fi

Liikenne

Kari Tenkanen, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37132,
kari.tenkanen@hel.fi

Teknistaloudelliset asiat

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

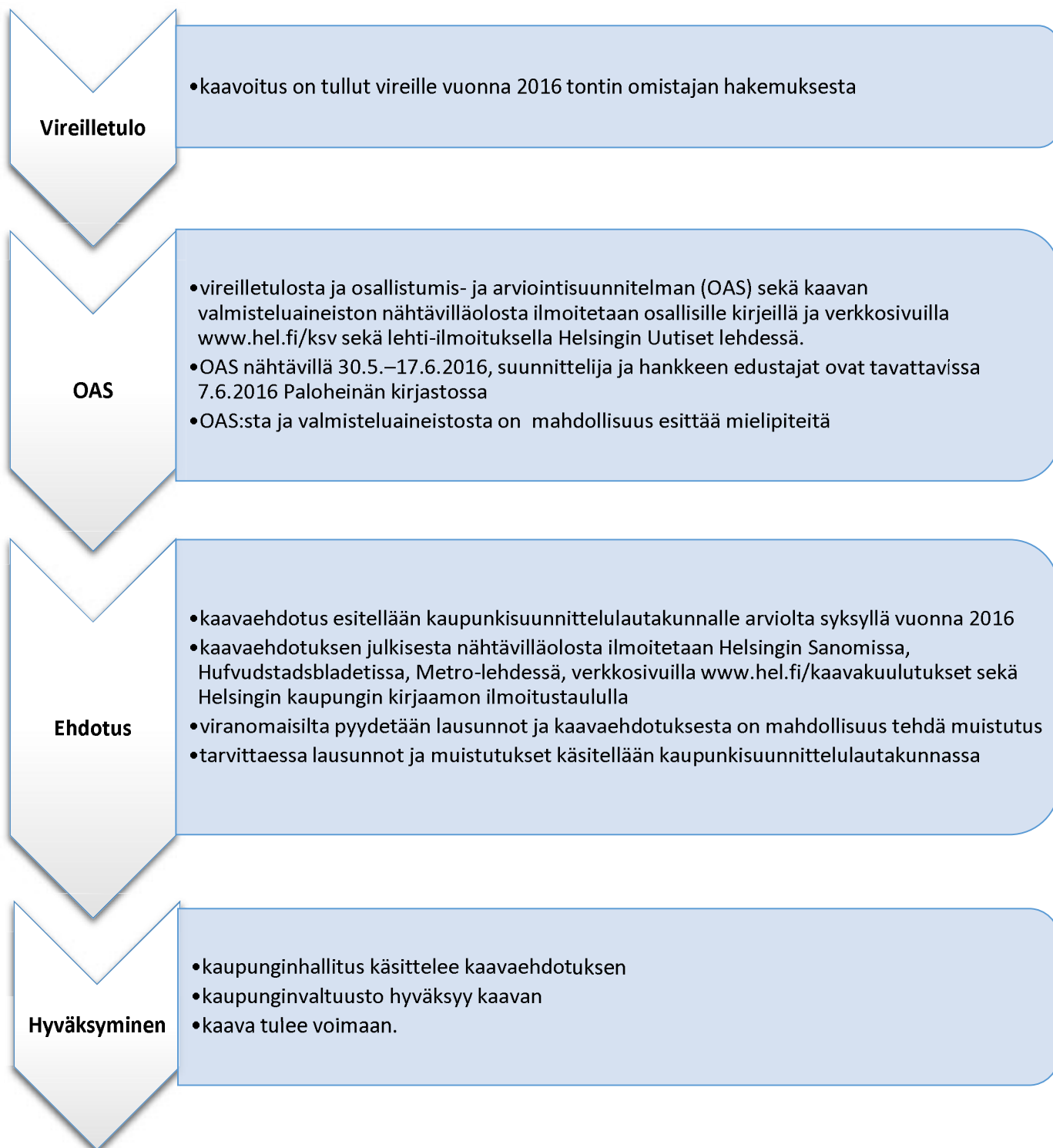




Kaupunkisuunnittelua voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkisuunnittelee, twitter.com/ksvhelsinki, www.youtube.com/helsinkisuunnittelee) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla (www.hel.fi/suunnitelmavahti).



Kaavoituksen eteneminen



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	18.08.2016
Kaavan nimi	34. kaupunginosa Pakila nro 12413		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	19.05.2016
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112413
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1383	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1383

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

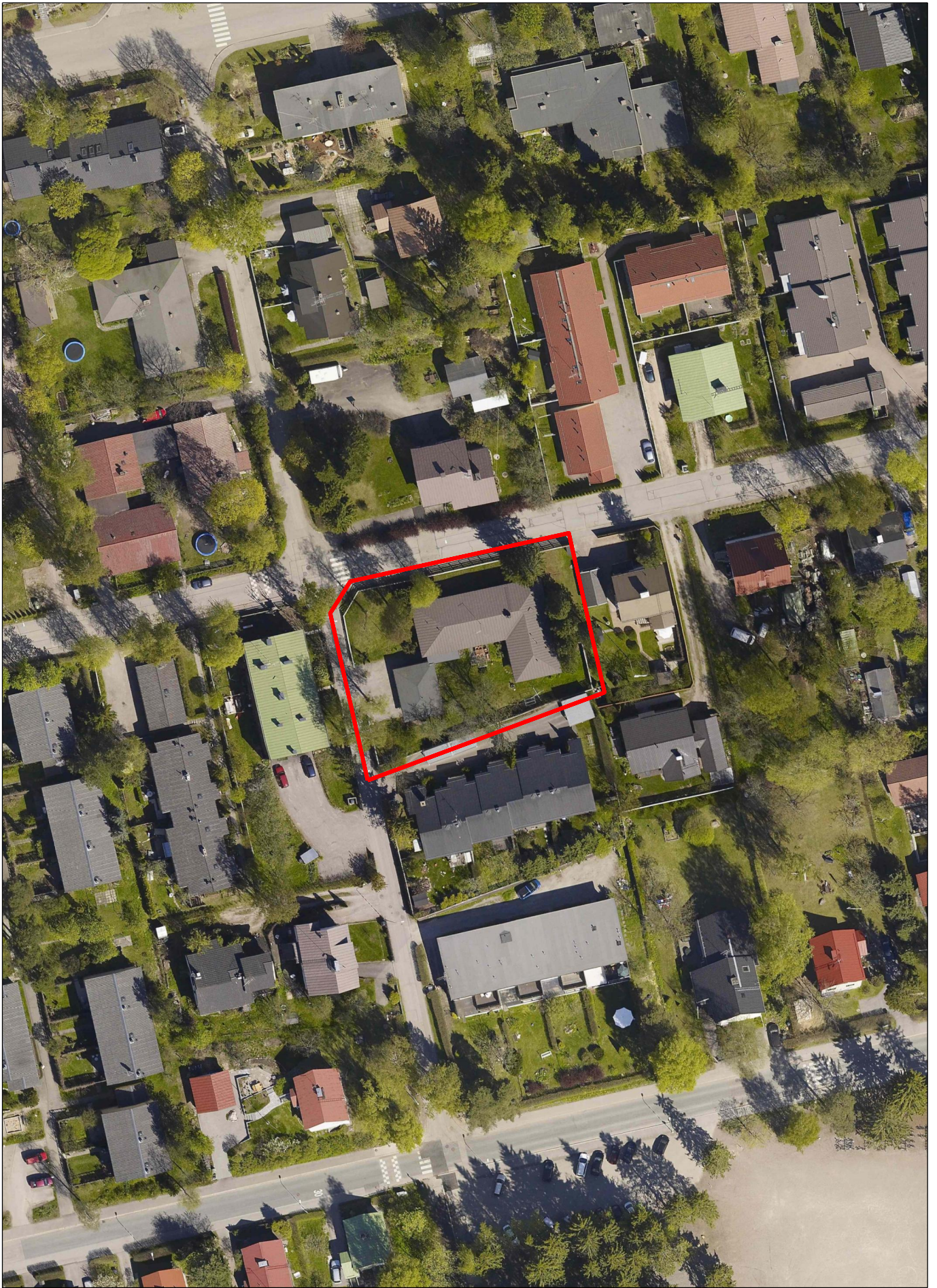
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1383	100,0	553	0,40	0,0000	207
A yhteensä	0,1383	100,0	553	0,40	0,0000	207
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
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				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1383	100,0	553	0,40	0,0000	207
A yhteensä	0,1383	100,0	553	0,40	0,0000	207
AOR					-0,1383	-346
AS	0,1383	100,0	553	0,40	0,1383	553
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Pakila, Elontie 56

Ilmakuva

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Läntinen toimisto



12413 / 20.9.2016

22 +

(21) 21

AOR

1/400

1

e=0.25

26

26

25

25

30.7

(28)

28

39b

27

39a

52a

54a

54

6681950

23

23

30.2

30.9

52b

ak

var

18

kt

ak

tr

18

14

30.4

14

14

34143

ar

ar

kt

kt

1

1

1

ROHKATIE

ELOVÄGEN

ELONTIE

Rohkatie

LINKANSVÄGEN

34143

AOR

1/400

e=0.25

AS II

e=0.40

AOR

1/400

e=0.25

AOR II

1/400

e=0.25


Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning	
0 25 m 1:500	
Tasokoordinaatio / Plankoordinaatijärjestelmä / Höjdsystem:	ETRS-GK25 N2000
alue/område: 681496	karttointi: 08/2016
Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset Baskartan uppfyller kraven i 54a § i marknandnings- och bygglagen	
n:o/nr 31/16	19.08.2016 Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto, kaupunkimittausosasto Helsingfors stad, fastighetskontoret, stadsmättningsavdelning

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AS

Asuntolarakennusten korttelialue ensisijaisesti kehitysvammaisten asumista varten.

 2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

 Osa-alueen raja.

 Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

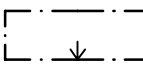
34143 Korttelin numero.

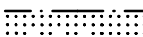
3 Ohjeellisen tontin numero.

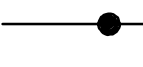
II Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0,40 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

 Rakennusala.

 Nuoli osoittaa rakennusalan rajan, johon rakennus on rakennettava kiinni.

 Istutettava alueen osa.

 Tunneli. Tunnelin kohdalla ei saa suorittaa kaivua tai louhintaa siten, että siitä aiheutuu haittaa tunnelille.

Rakennuksessa on käytettävä harja- tai pulpettikattoa.

Rakennuksen on sopeuduttava materiaaleiltaan ja väreiltään ympäristöönsä.

Tontit on aidattava katuihin rajoittuvilta sivuiltaan pensasaidalla.

Pysäköintipaikat on aidattava viereiseen tonttiin rajautuvilta osiltaan.

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina tai pysäköimiseen, on istutettava.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- AS-korttelialueella 1 ap / 400 m² asuntokerrosalaa.

Lisäksi tulee varata asukkaiden vieraille 1 ap/1000 m² asuntokerrosalaa.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 30 m² asuntokerrosalaa.

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueelle laadittava erillinen tonttijako.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för flervåningshus av internattyp i första hand för bostäder för utvecklingsstörda.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

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

Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.

Byggnadsyta.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.

Del av område som ska planteras.

Tunnel. Vid tunneln får inte utföras grävning eller sprängning, som förorsakar tunnelns skada.

Byggnaden ska förses med åstak eller pulpettak.

Byggnadens material och färg ska anpassas till sin omgivning.

Tomtsidorna mot gatan ska planteras med häck.

Bilplatserna som angränsar till närliggande tomt, ska förses med staket.

Obebyggda tomtdelar som inte används för vägar, lekplatser och utevistelse eller parkering, ska planteras.

Minimiantal bilplatser:

- på AS-kvartersområdet 1 bp / 400 m² bostadsvåningsyta.

Därtill ska reserveras 1 bp/1000 m² våningsyta för invånarnas gästparkering.

Minimiantal cykelplatser som ska placeras på tomten är 1 cp/30 m² bostadsvåningsyta.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdena utarbetas en separat tomtindelning.

ROHKATIE

ELONTIE

ROHKATIE

56

34143

3

0m

25m

50m

75m

LÄNSI-PAKILA, ELONTIE 56
Asemakaavan muutos 12413/ 20.9.2016
Havainnekuva

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto / läntinen toimisto
Annukka Nikumaa / Elisabet Hautamäki

