

# MUOTOKUVANKATU

## KUNINKAANTAMMI

### ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS





ASEMAKAAVAN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12504  
PÄIVÄTTY 10.4.2018

Asemakaavan muutos koskee:

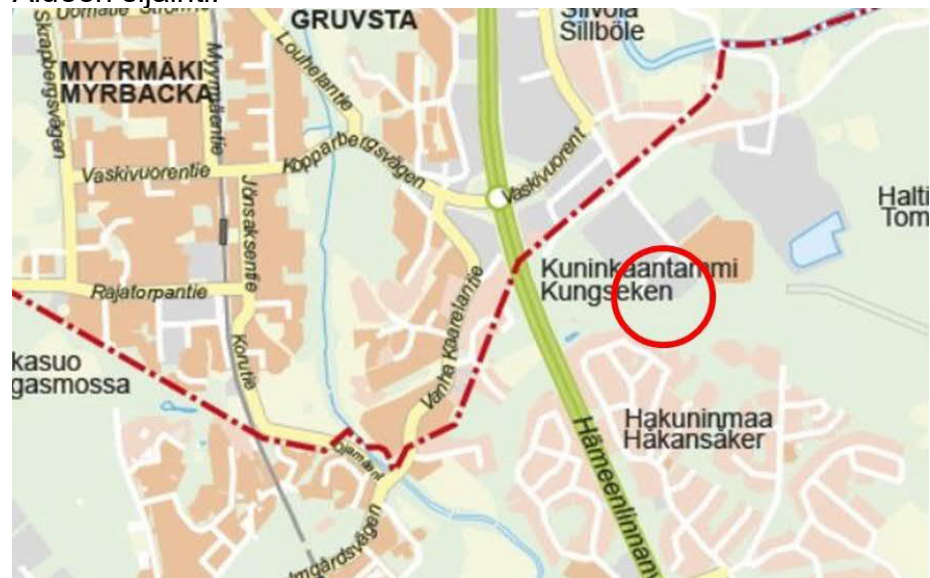
Helsingin kaupungin  
33. kaupunginosan (Kaarela, Kuninkaantammi)  
korttelia 33399 ja katualuetta

Kaavan nimi:  
Muotokuvankatu

Laatija:  
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 17.10.2017  
Kaupunkiympäristölautakunta: 10.4.2018  
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 27.4.-28.5.2018  
Asemakaavoituspalvelu: muutettu 11.2.2019  
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto  
Voimaantulo:

Alueen sijainti:



## YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

### Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

**Asemakaavoitus:**

Ulla Jaakonaho, arkkitehti

Suvi Tyynilä, tiimipäällikkö

**Kaavapiirtäminen:**

Jaana Forsman, suunnitteluavustaja

**Liikenne- ja katusuunnittelu:**

Taina Toivanen, liikenneinsinööri

**Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:**

Jere Saarikko, aluesuunnittelija

Tiina Uusitalo, maisema-arkkitehti

**Teknistaloudelliset asiat:**

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri

Pekka Leivo (geotekniikka), diplomi-insinööri

**Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit:**

Maria Mannisto, tonttiasiamies

**Rakennusvalvontapalvelut:**

Pirjo Pekkarinen-Kanerva, arkkitehti

### Muut Helsingin kaupungin toimialat

**Kaupunginkanslia:**

Kimmo Kuisma, projektinjohtaja

Veijo Väyrynen, projekti-insinööri

---



## SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ .....	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	5
Tavoitteet .....	5
Mitoitus .....	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet .....	6
Liikenne .....	7
Palvelut .....	8
Esteettömyys .....	8
Luonnonympäristö .....	8
Ekologinen kestävyys .....	9
Yhdyskuntatekninen huolto .....	9
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen .....	10
Ympäristöhäiriöt .....	10
Vaikutukset .....	11
TOTEUTUS .....	13
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....	13
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET .....	15

---

## LIITTEET

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
  - Ilmakuva
  - Asemakaavakartta (A4-koossa)
  - Havainnekuvat
  - Alueen yleiskuvaus -kartta
  - Maaperä
  - Pelastusreittikaavio

## LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Kuninkaantammen Etelärinne ja Kuninkaantammenkallio, katu- ja rakennus-suunnittelu, Sito 2017/2018

Kuninkaantammi, Helene Schjerfbeckin puiston viitesuunnitelma, Pöyry 2011

Kuninkaantammi, Ympäristömeluselvitys, Insinööritoimisto Akukon Oy 2010

Kuninkaantammen osayleiskaavan selostus, Ksv 2009

Kuninkaantammen osayleiskaava-alueen hulevesien hallintasuunnitelma, FCG 2007/2009

---

## TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee korttelia 33399 (A, AO) sekä osaa Kuninkaantammenrinteen katualuetta Kuninkaantammen eteläosassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa 3–5-kerroksisten puukerrostalojen rakentamisen sekä katusuunnittelun kannalta tarpeettomaksi jääneen katualueen liittämisen tonttiin ja puistoon.

Tavoitteena on korttelin rakentaminen nykyistä asemakaavaa tehokkaammin kaupunkikuvallisesti tärkeällä paikalla sekä pääkadun tiiviimpi rajaaminen, toisaalta rakentaa puoliavoimia pihoja puiston suuntaan. Kadun varteen osoitetaan liiketilaa rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen, mikä mahdollistaa palveluiden sijoittumisen alueelle. Pohjavesiolosuhteista johtuen asukaspysäköinti toteutetaan tonteilla maanpäällisenä pysäköintilaitoksena, joka katetaan pihakannella. Suunnittelussa painotetaan ekologisesti kestäviä ratkaisuja ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi ja muuttuviin ilmasto-olosuhteisiin sopeutumisen eli resilienssin edistämiseksi.

Uutta kerrosalaa on 3 700 k-m<sup>2</sup>, yhteensä kerrosalaa on 7 700 k-m<sup>2</sup>. Tämän lisäksi tulee rakentaa liiketilaa 100 k-m<sup>2</sup>. Asukasmäärän lisäys nykyiseen asemakaavaan verrattuna on noin 100, kokonaismäärä on noin 200 asukasta. Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on  $e=0,96$ .

Helsingin kaupunki omistaa alueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta. Kaavaratkaisun toteuttaminen ei edellytä uusia investointeja teknisen huollon verkostoihin, katuihin tai viheralueisiin.

## ASEMAKAAVAN KUVAUS

### Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on tarpeettomaksi jääneen katualueen osan liittäminen tonttiin ja puistoon, sekä nykyistä asemakaavaa tehokkaampi rakentaminen kaupunkikuvallisesti tärkeässä korttelissa. Kaavaratkaisu edellyttää liiketilan rakentamista, mikä edistää tavoitetta palveluiden sijoittumisesta alueelle.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että se toteuttaa AM-ohjelman asuntotuotantotavoitteita, edistää energiatehokasta rakentamista sekä varautuu sään ääri-ilmiöihin.

---

## Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 8 014 m<sup>2</sup>.

Kaavaratkaisun myötä alueen kerrosala kasvaa 3 700 k-m<sup>2</sup>, yhteensä kerrosalaa on 7 700 k-m<sup>2</sup>. Tämän lisäksi tulee rakentaa liiketilaa 100 k-m<sup>2</sup>. Asukasmäärän lisäys nykyiseen asemakaavaan verrattuna on noin 100, kokonaismäärä on noin 200 asukasta. Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on  $e=0,96$ .

## Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue on pääosin asuntorakentamiseen kaavoitettua, mutta edelleen virkistyskäytössä olevaa metsää.

Nykyisen asemakaavan mukaan Kuninkaantammenrinnettä reunustaa kolme- ja neljäkerroksinen kerrostalo (tontti 33399/1) ja muu osa korttelia tulee toteuttaa kaksikerroksisina erillispientaloina (tontit 33399/2-3). Lisäksi alueeseen kuuluu osa Kuninkaantammenrinteen kiertoliittymäksi osoitettua katualuetta. Kiertoliittymästä on myöhemmin luovuttu ja alue on jäänyt katusuunnittelun kannalta tarpeettomaksi.

Alueen pohjoispuolella korttelissa 33398 sijaitsee Elintarviketurvallisuusvirasto Eviran rajatarkastusasema. Nykyisessä asemakaavassa kortteliin on osoitettu 3–5-kerroksisia asuintaloja.

Kaava-alueen ympäristön katujen ja vesihuollon rakennussuunnittelu on valmistumassa. Alueen etelä- ja itäpuolella on käynnissä Helene Schjerfbeckin puiston vaiheittainen rakentaminen. Puisto on osa alueellista hulevesijärjestelmää.

### Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Korttelialueelle rakennetaan puurakenteisia asuinkerrostaloja, joiden kerrosluku vaihtelee kolmesta viiteen (tontit 33399/4-5). Kaupunkikuvallisena tavoitteena on rajata Kuninkaantammenrinteen katutilaa yhtenäisellä rakennuksella ja toisaalta muodostaa puoliavoimia pihvoja Helene Schjerfbeckin puiston ja Muotokuvankadun välillä. Kuninkaantammenrinteen varren rakennukseen tulee rakentaa liiketila, joka on varusteltu rasvanerottelukaivolla. Rakennusten ensimmäisen kerroksen julkisivuissa tulee olla ikkunoita ja ovia riippumatta sisätilojen käyttötarkoituksesta. Helene Schjerfbeckin puistoa vasten tulee tontin puolelle rakentaa kivimuuri tai kivikorimuuri.

---

Pohjavesiolosuhteista johtuen asukaspysäköinti toteutetaan tonteilla maanpäällisenä pysäköintilaitoksena, joka katetaan pihakannella. Jätehuoneet tulee sijoittaa rakennukseen. Ensimmäisen kerroksen asuntojen tai pihakannelle avautuvien asuntojen yhteyteen tulee rakentaa maantasopiha tai terassi. Hämeenlinnanväylän läheisyydestä johtuen tulee kaikki parvekkeet asumisviihtyvyyden varmistamiseksi lasittaa. Asuinrakennusten kattomuotona tulee olla loiva, rakennuksen pitkän sivun suuntaisesti viettävä pulpetti- tai harjakatto.

Rakentamisessa on pyrittävä korkeaan energiatehokkuuteen ja tonteilla on tuotettava uusiutuvaa energiaa. Asuinrakennusten kattopinnat tulee hyödyntää joko viherkattoina tai aurinkosähkön tuottamiseen. Uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitettut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria. Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku. Hulevesiä viivytetään tonteilla sadepuutarhoissa. Kaikkiin yksikerroksisiin rakennusosiin, talousrakennuksiin, polkupyörä- ym. katoksiin tulee rakentaa viherkatto.

Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävät varastotilat ja vähintään seuraavat yhteistilat:

- 1 talosauna/tontti
- 1 talopesula/korttelialue
- harraste- ja kokoontumistiloja 1,5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta.

### Puisto (VP)

Osa nykyistä Kuninkaantammenrinteen katualuetta liitetään Helene Schjerfbeckin puistoon. Puisto tulee valmistuttuaan toimimaan asukkaiden lähipuistona sekä osana seudullista virkistysyhteyttä ja alueellista hulevesijärjestelmää.

## Liikenne

### Lähtökohdat

Kaava-alueella oleva katualueen osa on jäänyt tarpeettomaksi. Muita katu- ja liikennealueita ei kaava-alueella ole.

### Kaavaratkaisu

Katualueen osa muutetaan osaksi korttelialuetta ja puistoa.

Kaavaratkaisu lisää ajoneuvoliikennettä lähikatuverkossa noin 50 ajon./vrk.

---

## Palvelut

### Lähtökohdat

Alueen julkiset ja kaupalliset palvelut sijoittuvat Kuninkaantammen keskustaun Kuninkaantammenaukiolle ja pääkatujen varteen asuinrakennusten maantasokerroksen liiketiloihin. Kannelmäki palveluineen sekä Myyrmäen aluekeskus ovat noin kahden kilometrin päässä. Virkistyspalveluista Pitkäkosken ulkoilumaja sijaitsee Kuninkaantammessa ja Paloheinän maja sekä Haltialan tila kävelyetäisyydellä Keskuspuistossa.

### Kaavaratkaisu

Korttelia reunustavan pääkadun, Kuninkaantammenrinteen varteen tulee rakentaa liiketilaa 100 k-m<sup>2</sup> rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen alueen palvelujen täydentämiseksi.

## Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

## Luonnonympäristö

### Lähtökohdat

Alue kuuluu Mätäjoen valuma-alueeseen ja on nykyisin kuusivaltaista, paikoin kosteapohjaista metsää. Alueen läpi kulkee Helsingin metsäverkoston osana kehitettävä poikittainen, nykyisellään osittain katkonainen, yhteys.

Kaava-alue kuuluu kokonaisuudessaan linnustollisesti arvokkaaseen Hakuninmaan metsäpuistoon (arvoluokka III), jossa on kohdallisen runsas linnusto.

### Kaavaratkaisu

Alueen rooli osana metsäverkoston yhteyttä on tunnistettu ja alueen rajautuminen Helene Schjerfbeckin puistoon on otettu huomioon kaavaratkaisussa. Tonttien puistonvastaisille sivuille, itä- ja eteläreunalle on kaavassa osoitettu istutettava alueen osa, jossa on oltava puita ja pensaita. Lisäksi rakentamattomat tonttiosat, joita ei käytetä leikkipaikkoina tai kulkuteinä, tulee istuttaa tai osoittaa asukkaiden viljelyalueeksi.

---

## Ekologinen kestävyys

### Lähtökohdat

Kuninkaantammessa ekologinen kestävyys on asemakaavoituksen keskeisenä lähtökohtana. Alue toimii sekä uudenlaisten ratkaisujen pilottialueena, että jo aiemmin koestettujen ratkaisujen jalkauttajana osaksi normaalirakentamista. Teemoja ovat mm. energiatehokkuus, uusiutuvan energian tuottaminen, puurakentaminen ja viherkatot. Kuninkaantammi on lisäksi Helsingin hulevesistrategian pilottialue, jonka erityisteemana on hulevesien luonnonmukainen käsittely ja viivytyks.

Kaava-alue sijaitsee tehokkaan joukkoliikenteen runkolinjan varrella.

### Kaavaratkaisu

Rakentamisessa on pyrittävä korkeaan energiatehokkuuteen ja tonteilla on tuotettava uusiutuvaa energiaa. Rakennusten tulee olla pääosin puurakenteisia. Asuinrakennusten kattopinnat tulee hyödyntää viherkattoina ja/tai aurinkosähkön tuottamiseen. Alueella sovelletaan Helsingin viherkerrointa työkaluna riittävän vihertehokkuuden ja urbaanin resilienssin määrittelemiseksi. Hulevesiä viivytetään tonteilla ensisijaisesti sadepuutarhoissa. Kaikkiin yksikerroksisiin rakennuksiin, talousrakennuksiin, polkupyöräym. katoksiin tulee rakentaa viherkatto.

## Yhdyskuntatekninen huolto

### Lähtökohdat

Kaava-aluetta rajaavan katuverkon katusuunnitelmat on laadittu vuoden 2017 aikana ottaen huomioon valmisteilla oleva kaavamuutos.

### Kaavaratkaisu

Kaava-alue tulee liittymään alueelle suunniteltuun yhdyskuntateknisen huollon verkkoon. Alueen poikki kulkevat nykyiset vesihuollon yhteydet korvataan katualueille sijoittuvilla vesihuoltolinjoilla.

---

## Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

### Lähtökohdat

Maanpinnan korkeusasema kaava-alueella vaihtelee välillä noin +31,3 – +34,8. Maanpinta on topografialtaan loivapiirteistä ja viettää pääosin koillisesta lounaaseen. Alueen maaperä on pääosin kitkamaata, hiekkaa ja moreenia. Alueen koillisosaan ulottuu ohut savikerros, jonka päällä on hiekkaa. Maapeitteen paksuus alueella vaihtelee välillä noin 0–6 m.

Pohjaveden pinta alueella on lähellä maanpintaa. Alueen koillisreunassa sijaitsevasta pohjaveden havaintoputkesta on tehty pohjaveden pinnan korkeusaseman mittauksia välillä 2011–2016. Pohjaveden pinnan korkeus on kyseisenä aikana vaihdellut välillä +29,6 – +31,6. Maanpinnan korkeusasema pohjaveden havaintoputken kohdalla on +31,3. Koska kaava-alue sijoittuu ympäristöön nähden alavalle alueelle, saattaa savialueella esiintyä lievästi paineellista pohjavettä.

Kaavamuutosalueelta ei ole tiedossa maaperää mahdollisesti pilaavaa toimintaa. Alueen lähistöllä, Akvarellikadun ja Turkoosikujan alueilla on kadun rakentamisen yhteydessä todettu jätejakeita, jotka on poistettu kesällä 2017.

### Kaavaratkaisu

Alue on maaperäolosuhteiltaan normaalisti rakennettavaa ja rakennukset voidaan pääosin perustaa maan varaan tai massanvaihdon välityksellä kantavan pohjamaan varaan. Pohjarakentamiseen liittyvät ratkaisut tehdään toteutusvaiheen pohjatutkimusten perusteella. Verrattain laajan valuma-alueen sekä kaavan keskimääräisen maanpinnan korkeusaseman vuoksi on pohjaveden liittyvien kosteusongelmien hallintaan kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennusten korkeusasema tulee valita siten, että perustusten kuivatustaso on pohjaveden pinnan korkeusaseman (+31,6) yläpuolella.

## Ympäristöhäiriöt

### Lähtökohdat

Asemakaava-alue sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman kiitotien 22L lounaaseen lähtevien lentoreittien välittömässä läheisyydessä, mutta jää nykyisen ja vuoden 2025 kehitysennustetta kuvaavan lentomelualueen LDEN > 55 dB ulkopuolelle. Lentoreitteistä johtuen aluetta rasittaa kuitenkin alueen yli ja vieritse lentävien koneiden äänet. Finavian esittämän arvion mukaan Helsinki-



Vantaalta lähtevistä lennoista 20–25 % suuntautuu kaavoitettavan alueen yli ja vieritse.

Hämeenlinnanväylän liikennemelu jää alle ohjearvotason 55 dB kaavamuutosalueella.

#### Kaavaratkaisu

Kaava-alueen voidaan tulkita sijoittuvan tällä hetkellä käytössä olevan Helsinki-Vantaan lentoaseman vuoden 2025 kehitysnustetta kuvaavan lentomelualueen vyöhykkeelle  $L_{DEN}$  50–55 dB. Jotta alueen yli ja vieritse lentävien koneitten äänet eivät aiheuttaisi asuinrakennusten sisätiloihin häiriötä, edellytetään kaavassa asuinhuoneiden ulkokuorelta 32 dB äänitasoeroa lentoliikenteen melua vastaan. Vaatimus suojaa myös Kuninkaantammenrinteen liikennemelulta siten, että sisätiloissa saavutetaan ohjearvot.

Nykytilanteen ja aiemmin koko Kuninkaantammen alueelta laaditun ympäristömeluselvityksen perusteella kaavan arvioidaan luovan edellytykset myös melulta suojaisten piha-alueiden sijoittumiselle kortteliin. Asumisviihtyvyyden varmistamiseksi tulee kuitenkin alueen parvekkeiden olla lasitettuja.

### Vaikutukset

#### Yhteenveto laadituista selvityksistä

Kuninkaantammen alueelle on osayleiskaavavaiheessa laadittu hulevesien hallintasuunnitelma (FCG Oy, 2007/2009). Kuninkaantammen on rakennettu suunnitelman pohjalta alueellinen hulevesisijärjestelmä. Asemakaavassa on määräyksiä tonttien hulevesien viivyttämisestä.

Osayleiskaavavaiheessa on laadittu Kuninkaantammen ympäristömeluselvitys (Akukon Oy, 2010). Asemakaavassa on meluntorjuntaa koskevia määräyksiä.

#### Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisu mahdollistaa korttelin rakentamisen tehokkaammin nykyiseen kaavaan verrattuna. Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

#### Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan

Kaavan toteuttaminen vaikuttaa yhdyskuntarakenteeseen tiivistävästi nykyiseen kaavaan verrattuna: yhden kerrostalon ja erillis-

pientalojen sijaan kortteli toteutetaan kokonaan rakenteeseen sopivina kerrostaloina. Liiketila mahdollistaa palveluiden sijoittumisen alueelle.

#### Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Sekä kaavamuutoksen mukainen, että voimassa olevan kaavan mukainen rakentaminen muuttaa nykyisen metsäalueen rakenteeksi. Tämän myötä kaavaratkaisu vaikuttaa linnustollisesti arvokkaan Hakuninmaan metsäpuiston pienentymiseen.

Kaavassa on määräykset viherrakentamisesta korttelin pihaille sekä puiden ja pensaiden istuttamisesta puiston puoleisille reunoille. Tonteille istutettavat puut täydentävät Helene Schjerfbeckin puiston kautta jatkossa kulkevaa metsäverkoston kehitettävää yhteyttä.

#### Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaava vahvistaa runkolinja 560 käyttäjämäärää. Nykyiseen kaavaan verrattuna liikennemäärät kasvavat noin 50 ajon./vrk.

Kaavan toteutumisella ei ole vaikutuksia alueelle rakennettavalle yhdyskuntateknisen huollon verkostolle.

#### Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Puurakentaminen hillitsee rakentamisaikaisia ilmastopäästöjä huomattavasti tavanomaiseen rakentamiseen verrattuna. Energia-  
tehokas rakentaminen vähentää rakennuksen käytön aikaisia ilmastopäästöjä tavanomaiseen rakentamiseen verrattuna. Viherkatot ja hulevesien viivyttäminen korttelialueilla ehkäisee kaupunkitulvien syntymistä sään ääri-ilmiöiden yleistyessä ilmaston lämmetessä.

#### Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Suunnitelma luo edellytykset viihtyisälle ja terveelliselle ympäristölle. Kortteleissa toteutettavat yhteistilaratkaisut (asukastilat, talosaunat ja -pesulat) sekä vehreät pihat kannustavat asukkaita aktiiviseen ja yhteisölliseen elämään.

---

## TOTEUTUS

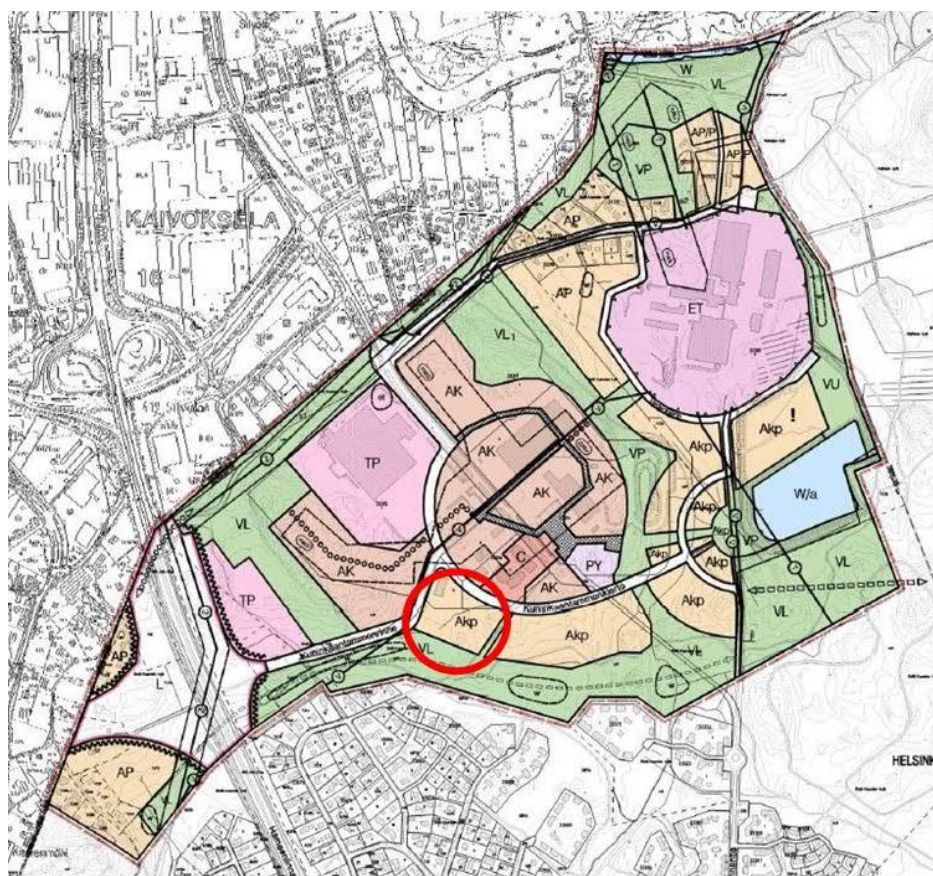
Kaava-alue kuuluu Kuninkaantammen toteuttamisprojektiin.

## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

### Kuninkaantammen osayleiskaava



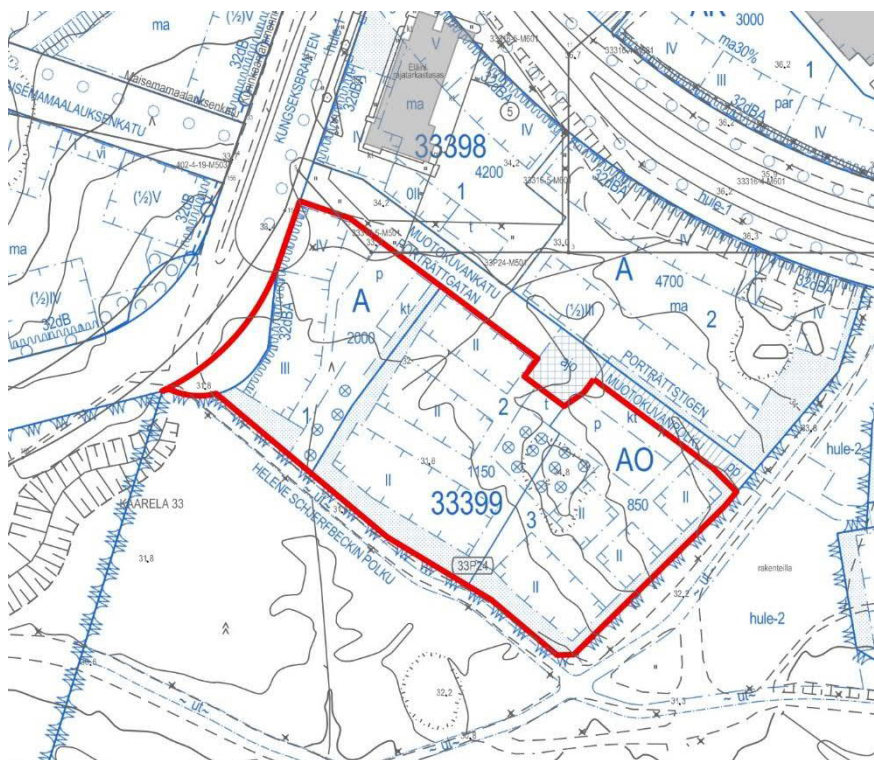
Voimassa olevassa Kuninkaantammen osayleiskaavassa (2008) alue on merkitty kaupunkipientalojen korttelialueeksi (Akp), jolle saa rakentaa myös rakenteeseen sopivia kerrostaloja ja asuinympäristöön soveltuvia liike- ja työtiloja.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on osayleiskaavan mukainen.

## Maanalainen yleiskaava

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on pääosin kalliioresurssialuetta, joka soveltuu maanalaisten tilojen rakentamiseen.

## Asemakaavat



Alueella on voimassa asemakaava nro 12166 (tullut voimaan 11.10.2013) sekä asemakaava nro 12150 (tullut voimaan 28.2.2014). Niiden mukaan alue on asuinrakennusten korttelialuetta, erillispientalojen korttelialuetta sekä katualuetta.

## Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

## Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

## Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa alueen.

## Muut lähtökohdat

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

## SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

### Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2017 kaupungin aloitteesta.

### Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- pelastuslaitos
- kaupunkiympäristötoimiala (ent. asuntotuotantotoimisto, ent. kiinteistöviraston geotekninen osasto, ent. kiinteistöviraston tilakeskus, ent. kiinteistöviraston tonttiosasto, ent. rakennusvalvontavirasto, ent. rakennusvirasto, ent. ympäristökeskus).

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla [www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi) sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutiset -lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 30.10.–17.11.2017 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
  - Kannelmäen kirjastossa, Klaneetintie 5
  - verkkosivuilla [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat).
-

## **Yhteenveto viranomaisten kannanotoista**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tai valmisteluaineistosta ei saatu viranomaisten kannanottoja.

## **Mielipiteet**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tai valmisteluaineistosta ei saatu mielipiteitä.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 27.4.–28.5.2018

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 10.4.2018 ja lautakunta päätti 10.4.2018 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

## **Muistutukset**

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

## **Viranomaisten lausunnot**

Kaavaehdotuksesta saatiin Helsingin seudun ympäristöpalvelujen (HSY) lausunto sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnossa esitettiin seuraavaa:

*Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä vesihuollon lisärakentamista eikä rakennettujen vesihuoltolinjojen siirtämistä. Tontin koillisosassa sijaitsee käytössä olevat vesijohto, jätevesi- ja hulevesiviemärit, jotka jäävät asemakaavamuutoksen mukaisen uuden rakennusalan alle. Vesihuoltolinjat voidaan hylätä, kun tontin pohjoispuoliset katualueet ja niille suunnitellut vesihuoltolinjat on rakennettu.*

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

---

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Asemakaavoituspalvelu totesi (11.2.2019) kirjeessään kaupunginhallitukselle, ettei annettu lausunto anna aihetta muuttaa kaavaehdotusta.

Helsingissä 11.2.2019

Marja Piimies

---

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	01.03.2018
Kaavan nimi	33. (Kaarela, Kuninkaantammi) Muotokuvankadun asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,8014	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,8014

### Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,8014</b>	<b>100,0</b>	<b>7700</b>	<b>0,96</b>	<b>0,0000</b>	<b>3700</b>
A yhteensä	0,7974	99,5	7700	0,97	0,0242	3700
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0040	0,5			0,0040	
R yhteensä						
L yhteensä					-0,0282	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

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



## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,8014</b>	<b>100,0</b>	<b>7700</b>	<b>0,96</b>	<b>0,0000</b>	<b>3700</b>
<b>A yhteensä</b>	0,7974	99,5	7700	0,97	0,0242	3700
A					-0,2056	-2000
AK	0,7974	100,0	7700	0,97	0,7974	7700
AO					-0,5676	-2000
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	0,0040	0,5			0,0040	
VP	0,0040	100,0			0,0040	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>					-0,0282	
Kadut					-0,0282	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

## MUOTOKUVANKADUN ASEMAKAAVAN MUUTOS

### OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

**Kuninkaantammen Muotokuvankadun eteläpuolella suunnitellaan rakentamattoman asuinrakennusten ja erillispientalojen korttelin 33399 muuttamista puukerrostalokortteliksi. Kortteliin liitetään osa Kuninkaantammenrinteen katualuetta. Rakennusten kerrosluku vaihtelee kolmesta neljään.**

#### Suunnittelun tavoitteet ja alue



Asemakaavan muutos koskee rakentamatonta korttelia 33399 ja osaa Kuninkaantammenrinteen katualuetta. Tavoitteena on kolme- ja nelikerroksisten puukerrostalojen rakentaminen. Pysäköinti sijoitetaan piha-kannen alle. Kuninkaantammenrinteen varteen osoitetaan liiketilaa. Suunnittelussa painotetaan ekologisesti kestäviä ratkaisuja ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi ja muuttuviin ilmasto-olosuhteisiin sopeutumi-

sen eli resilienssin edistämiseksi. Uusia asukkaita tulee nykyiseen asemakaavaan verrattuna noin 100 lisää, kokonaismäärä on noin 200 asukasta.

## Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (havainnekuvia) on esillä **30.10.–17.11.2017** seuraavissa paikoissa:

- Kannelmäen kirjastossa, Klaneettitie 5
- verkkosivuilla [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat).

Aineistoon voi käydä tutustumassa info- ja näyttelytila Laiturin asiakaspalvelussa (käyntiosoite Narinkka 2), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun [kartta.hel.fi/suunnitelmat](http://kartta.hel.fi/suunnitelmat).

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 17.11.2017**. Niille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa, lähetetään tieto lautakunnan päätöksistä.

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

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

## Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
  - seurat ja yhdistykset
    - Kaarela-Seura, Kårböle Gille
    - Helsingin Yrittäjät
    - Helsingin seudun kauppakamari
  - asiantuntijaviranomaiset
    - Helen Oy
    - Helen Sähköverkko Oy
    - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
    - pelastuslaitos.
-

## Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, kaupunkikuvaan, luontoon, virkistykseen, maisemaan, kulttuuriperintöön ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

## Suunnittelun taustatietoa

Helsingin kaupunki omistaa alueen. Kaavoitus on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Voimassa olevassa asemakaavassa (2013) alue on merkitty asuinrakennusten korttelialueeksi, erillispientalojen korttelialueeksi ja katualueeksi. Alue on rakentamaton.

Voimassa olevassa Kuninkaantammen osayleiskaavassa (2008) alue on merkitty kaupunkipientalojen korttelialueeksi, jolle saa rakentaa myös rakenteeseen sopivia kerrostaloja ja asuinympäristöön soveltuvia liike- ja työtiloja.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) on merkintä, jonka mukaan tämä yleiskaava ei korvaa voimassa olevaa Kuninkaantammen osayleiskaavaa.

## Lisätiedot

### Maankäyttö

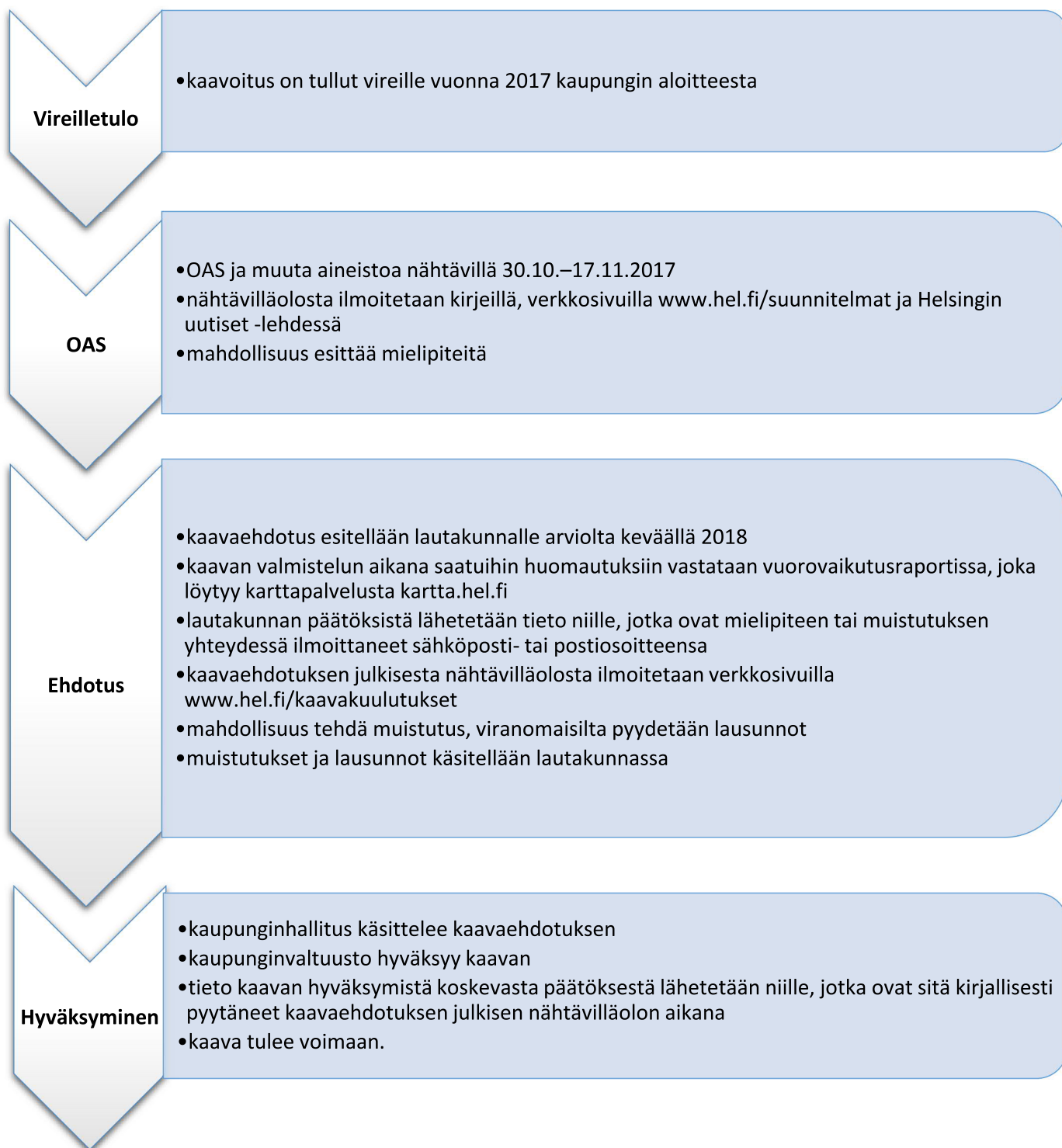
Ulla Jaakonaho, arkkitehti, p. (09) 310 37113,  
[ulla.jaakonaho@hel.fi](mailto:ulla.jaakonaho@hel.fi)

Suvi Tyynilä, tiimipäällikkö, p. (09) 310 37264,  
[suvi.tyynila@hel.fi](mailto:suvi.tyynila@hel.fi)



Kaupunkisuunnittelua voi seurata sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkisuunnittelee, twitter.com/HelsinkiKymp, [www.youtube.com/helsinkisuunnittelee](http://www.youtube.com/helsinkisuunnittelee)) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla ([www.hel.fi/suunnitelmavahti](http://www.hel.fi/suunnitelmavahti)).

## Kaavoituksen eteneminen







Ilmakuva  
Muotokuvankatu  
Kuninkaantammi

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Kaarela-Vihdintie tiimi



KTY

AVAJAISPUISTO  
VERNISSAGEPARKEN

VP

33315-3-M501

33388

A

4500

33388

1

33389

KYOT

5110

AK

3000

1

33315

AK

8280

6

Maisemamaalauksenkatu  
MAISEMAMAALÄUKSENKATU  
LANDSKAPSMÄLNINGSGATAN

402-4-19-M503

33405

AK

10300

1

KUNINKAANTAMMENRIIHE  
KUNINGSBRANTEN

33398

4200

1

33

ma-1

AK

4400

4

33399

ma-1

3300

5

A

4700

2

VP

HELENE SCHJERFBECKIN PUISTO  
HELENE SCHJERFBECKS PARK

25493700

KAARELA 33  
6682850

33P24

VP

HELENE SCHJERFBECKIN PUISTO  
HELENE SCHJERFBECKS PARK

HELENE SCHJERFBECKS STIG

Helene Schjerfbeckin puisto

## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuinkerrostalojen korttelialue.



Puisto.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Likimääräinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

33

Kaupunginosan numero.

33399

Korttelin numero.

4

Ohjeellisen tontin numero.

HELENE SCH

Kadun, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

4400

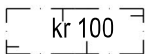
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV

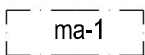
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Rakennusala.



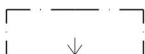
Rakennusalan osa, jolle on rakennettava vähintään kerrosalaa osoittavan luvun verran liiketilaa. Kaavan velvoittama liiketila tulee varustaa rasvanerottelu-kaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla. Liiketilaa saa rakentaa asema-kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.



Pihakannen alainen tila, jonne saa rakentaa autopaikkoja ja teknisiä tiloja yhteen tasoon. Pihakannet tulee suunnitella viherkattoina, jonka kasvualustan tulee olla riittävä monipuoliselle kasvilajistolle. Pihakansille tulee suunnitella paikat kaupunkiviljelyä varten.



Rakennukseen jätettävä, vähintään 2,4 m korkea kulkuaukko, jonka sijainti on likimääräinen.



Nuoli osoittaa rakennusalan rajan, johon rakennus tulee rakentaa kiinni.

## DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för flervåningshus.

Park.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Ungefärlig gräns för område eller del av område.

Riktgivande tomtgräns.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

Namn på gata, park eller annat allmänt område.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Byggnadsyta.

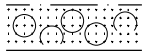
Del av byggnadsyta där man ska bygga minst den avgivna våningsytan för affärsutrymmen. Planens påbudna affärsutrymmen ska förses med fettavskiljningsbrunn och frånlufts kanal som leds upp ovanför takets högsta nivå. Affärsutrymmen får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.

Byggnadsyta under gårdsdäck där bilplatser och tekniska utrymmen i en nivå får byggas. Gårdsdäcken ska planeras som gröntak med tillräckligt växtunderlag för ett varierande växturval. På gårdsdäcken ska planeras ställen för stadsodling.

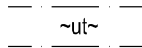
Ungefärligt läge minst 2,4 m hög genomfartsöppning i byggnad.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.

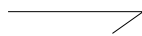




Istutettava alueen osa, jossa on oltava puuta ja pensaita.



Likimääräinen ulkoilutie.



Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.

### AK-KORTTELIALUEILLA:

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

Tontilla on rakennettava asukkaiden käyttöön riittävät varastotilat sekä vähintään seuraavat yhteistilat:  
- harrastus- ja kokoontumistilat, vähintään 1,5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta,  
- 1 kpl talopesula,  
- 1 kpl talosauna/ 20 saunatonta asuntoa.

Pysäköintitiloja saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

### Rakentaminen ja kaupunkikuva

Rakentamisessa on pyrittävä korkeaan energiatehokkuuteen ja tuotettava tonteilla uusiutuvaa energiaa. Uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitettut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Rakennusten tulee olla julkisivuiltaan ja rakenteiltaan pääosin puuta.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden  $\Delta L$  lentomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Parvekkeiden tulee olla lasitettuja ympäristömelun torjumiseksi.

Kuninkaantammenrinteen puoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä.

Rakennusten pääasiallinen kattomuoto tulee olla loiva harjakatto tai pulpettikatto. Katon tulee viettää Muotokuvankadun tai puiston suuntaan lamellin pitkän sivun suuntaisesti. Kattopinnat tulee hyödyntää viherkattoina ja/tai aurinkosähkön tuottamiseen.

Rakennusten julkisivujen tulee olla värikkäitä, ei valkoisia. Väreinä tulee käyttää pääosin keltaisen, punaisen tai ruskean murrettuja maavärejä ja harkitusti edellisiin sopivia sinisen ja vihreän sävyjä. Viereisten rakennusten tulee olla värisävyiltään keskenään erilaisia.

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

Ungefärlig friluftsväg.

Hänvisningslinje visar området som beteckningen gäller.

### PÅ AK-KVARTERSOMRÅDEN:

För invånarna avsedda och utanför bostaden belägna förråd, bastur, tvättstugor, tork- och soprum, tekniska utrymmen samt hobby-, samlings- eller motsvarande gemensamma utrymmen får byggas ovan jord utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.

På tomten ska för invånarnas bruk byggas tillräckliga förvaringsutrymmen samt minst följande gemensamma utrymmen:  
- hobby- och samlingsutrymmen minst 1,5 % av den i detaljplanen angivna våningsytan,  
- en tvättstuga,  
- en gemensam bastu/ 20 bostäder utan bastu.

Parkeringsutrymmen får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.

### Byggande och stadsbild

I byggandet ska hög energieffektivitet eftersträvas och produceras förnybar energi på tomterna. Anordningar som är avsedda för utnyttjande av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur.

Byggnadernas fasader och konstruktioner ska huvudsakligen vara av trä.

Ljudisoleringen  $\Delta L$  mot flygbuller i bostadsrummens yttre skikt ska vara minst 32 dB.

Balkongerna ska vara inglasade för att motverka miljöbuller.

Balkongerna mot Kungseksbranten ska vara indragna.

Byggnadernas huvudsakliga takform ska vara sadeltak eller pulpettak med flack lutning. Taket ska luta mot Porträttgatan, Porträttstigen eller parken längs lamellens långa sida. Takytor ska utnyttjas som gröntak och/eller för att producera solenergi.

Byggnadernas fasader ska vara färggranna, inte vita. Som färger ska i huvudsak användas gula, röda eller bruna brutna jordfärger och efter övervägande blåa och gröna färgnyanser som passar till de förstnämnda färgerna. Angränsande byggnader ska inbördes ha olika färgnyans.

Esteettömän sisäänkäynnin porrashuoneeseen saa järjestää pihan puolelta.

Rakennusten ensimmäisen kerroksen julkisivuissa tulee olla ikkunoita ja ovia riippumatta sisätilojen käyttötarkoituksesta.

Kaikkiin yksikerroksisiin rakennusosiin, talousrakennuksiin, polkupyörä- ym. katoksiin tulee rakentaa viherkatto.

Kuninkaantammenrinteen puoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä.

Mikäli asunto avautuu pihamaalle tai pihakannelle, tulee sen yhteyteen rakentaa maantasopiha tai terassi.

Jätehuoneet tulee sijoittaa rakennukseen.

### **Piha-alueet ja ulkotilat**

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 0,5 kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemättömää pintaneliometriä kohden, ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivytyks tulee ensisijaisesti järjestää samassa korttelissa olevien tonttien yhteisinä sadepuutarhoina. Sadepuutarhojen rakentamisessa tulee käyttää tonteilla syntyvää louhekiveä.

Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

Vierekkäiset piha-alueet tulee suunnitella ja rakentaa yhtenäisesti tonttijaosta riippumatta.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä leikkipaikkoina tai kulkuteinä, tulee istuttaa tai osoittaa asukkaiden viljelyalueeksi.

Tonttia rakennettaessa syntyvää louhekiveä tulee käyttää tontilla esim. kivimuureissa, maastonmuotoilussa tai kiveyksissä.

Helene Schjerfbeckin puistoa vasten tulee tontin puolelle rakentaa kivimuuri tai kivikorimuuri.

### **Liikenne ja pysäköinti**

Autopaikkojen vähimmäismäärät:  
- asuin kerrostalot: 1 ap / 120 k-m<sup>2</sup>  
- liiketilat: 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup>.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:  
- 1 pp / 30 k-m<sup>2</sup>. Näistä vähintään 50 % on sijoitettava rakennuksiin tai talousrakennuksiin.

Den tillgängliga ingången till trapphus får anordnas från gårdssidan.

Byggnadernas fasader i första våningen ska vara försedda med fönster och dörrar oberoende av interiörernas användningsändamål.

På alla byggnadsdelar i en våning, gårdsbyggnader samt cykel- och andra skärmtak ska byggas gröntak.

Balkongerna mot Kungseksbranten ska vara indragna.

Ifall en bostad i första våningen öppnar sig mot gården eller mot gårdsdäck ska i anslutning till denna byggas en gård eller terrass.

Avfallsutrymmen ska placeras i byggnaden.

### **Gårdar och uterum**

Dagvatten från ogenomsläppliga ytor ska fördröjas så att fördröjningssänkor, -bassänger eller -magasin är dimensionerade för en volym på 0,5 kubikmeter per varje hundratal kvadratmeter ogenomsläpplig yta, och det ska finnas en plan för översvämning. Fördröjningen ska företrädesvis ordnas i form av gemensamma regnträdgårdar för tomterna inom ett kvarter. Vid byggandet av regnträdgårdarna ska sprängsten från tomtens användas.

Tomternas gröneffektivitet ska uppfylla grönytefaktors målsättningsnivå i Helsingfors.

Gårdsområden intill varandra ska planeras och byggas enhetligt utan hinder av tomtindelningen.

Obebyggda tomtdelar som inte används som lekplatser eller gångvägar ska planeras eller anvisas som invånarnas odlingsområde.

Sprängsten som uppkommer vid byggandet av tomtens ska användas t.ex. i stenmurar, terrängutformning eller stenläggningar.

Mot Helene Schjerfbeck's park ska byggas en stenmur eller stenmurkorg på tomtens sida.

### **Trafik och parkering**

Bilplatsernas minimiantal:  
- bostadsvåningshus: 1 bp / 120 m<sup>2</sup> vy  
- affärsutrymmen: 1 bp / 100 m<sup>2</sup> vy.

Minimiantal cykelplatser:  
- 1 cp / 30 m<sup>2</sup> vy. Minst 50 % av dessa ska placeras i byggnaderna eller i ekonomibygnaderna.

Pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen poistoilmahormit tulee sijoittaa rakennuksiin.

Autopaikkojen kokonaismäärää voidaan vähentää kannustimien avulla kaupungin tai ARA-vuokra-asuntojen osalta enintään 40% ja muun asumisen osalta 25%. Näitä kannustimia ovat:

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

- jos kerrostaloyhtiö liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään tai osoittaa muilla tavoin varaavansa asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voi kokonaismäärästä vähentää 5 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöpaikkaa kohti, kuitenkin enintään 10%.

- jos kerrostaloyhtiö osoittaa pysyvästi vaadittua suuremman ja laadukkaamman pyöräpysäköintiratkaisun, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 1 ap kymmentä pyöräpysäköinnin lisäpaikkaa kohden, kuitenkin enintään 5%. Pyöräpaikkojen tulee sijaita pihatasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa.

#### **TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA:**

Korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Evakueringluftkanaler från parkeringsanläggningarna under gårdsdäck ska placeras i byggnaderna.

Bilplatsernas helhetsmängd kan via incitament minskas med högst 40% i stödd hyresproduktion (stadens och ARA-hyresbostäder) och i övrig bostadsproduktion högst 25%. Dessa incitament är:

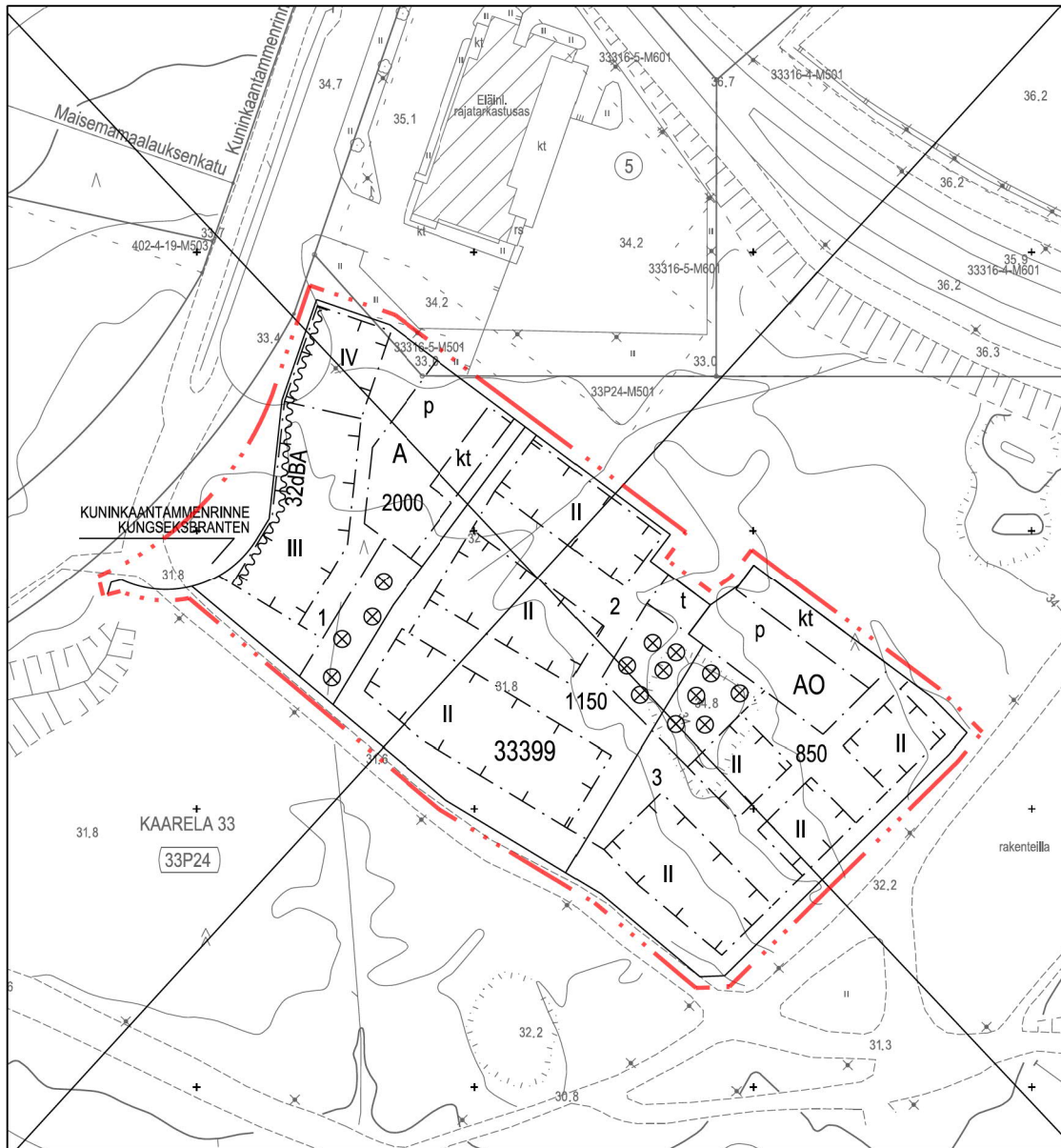
- om det byggs stadens eller ARA-finansierade hyresbostäder på tomten får bilplatsernas antal för dessa minskas med 20 %.

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

- om husbolaget varaktigt bygger en större och bättre cykelförvaringslösning än minimikravet, kan bilplatsernas antal minskas med 1 bp per 10 tilläggsplatser för cyklar, dock max. 5%. Cykelplatserna ska placeras i ett förråd för friluftsutrustning i nivå med gården.

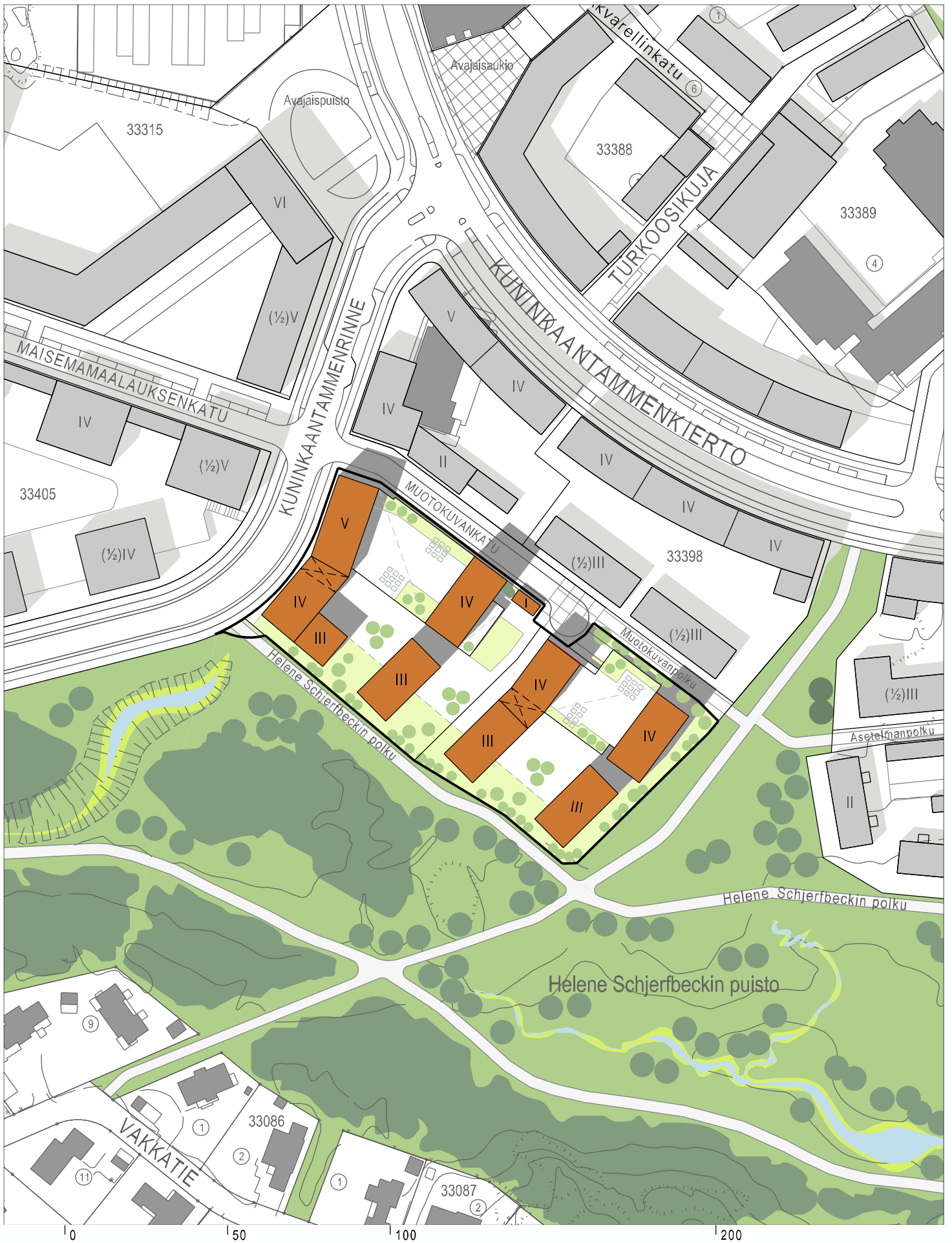
#### **PÅ DETTA DETALJPLANEOMRÅDE:**

För kvartersområdet ska utarbetas en separat tomtindelning.



Asemakaavan nro 12166 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12504 voimaantullessaan kumooa. Del av detaljplan nr 12166 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12504 träder i kraft.

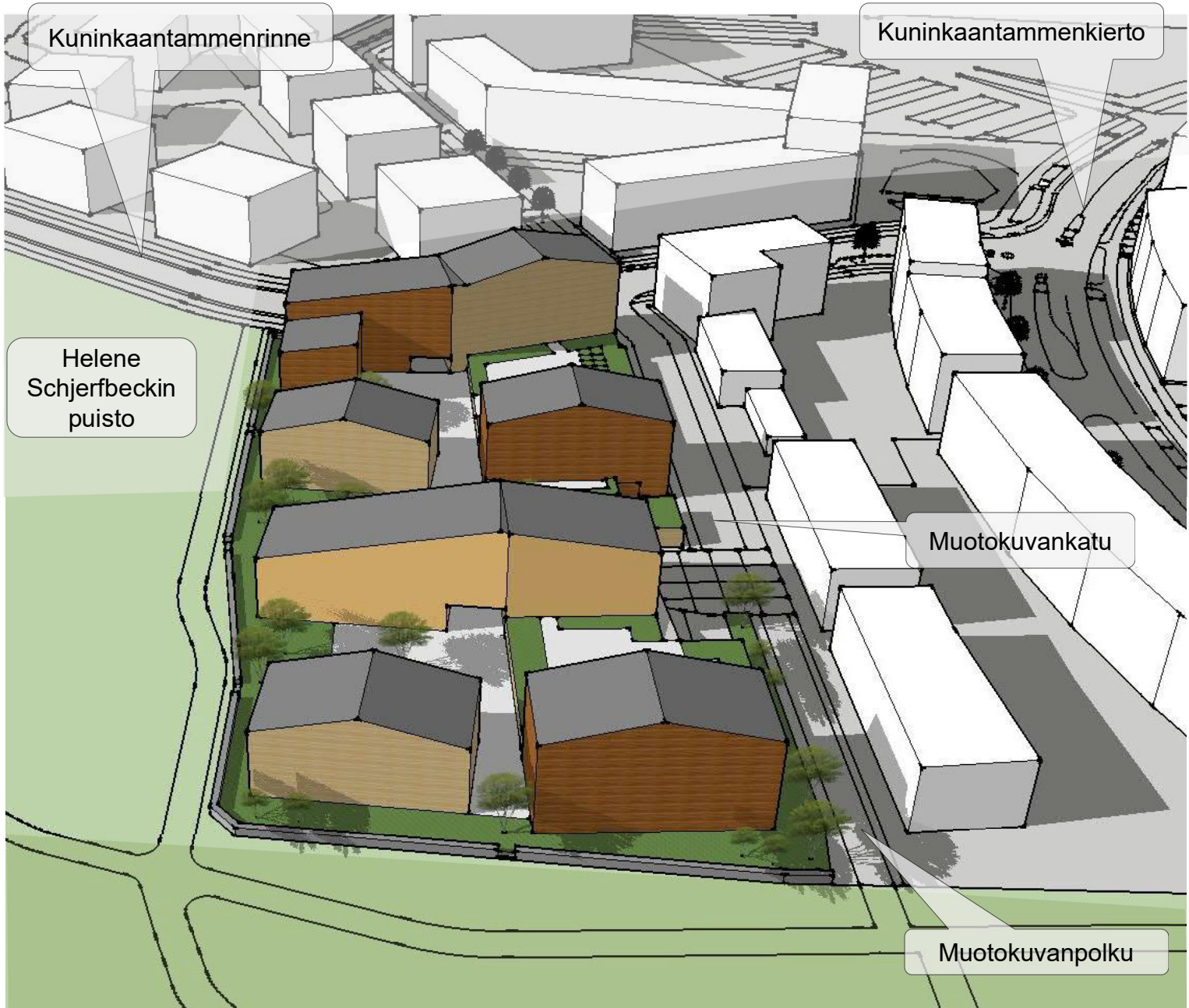
Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos. De strukna beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.



Havainnekuva  
Kuninkaantammi, Muotokuvankatu

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Läntinen alueyksikkö  
Kaarela-Viindintie -tiimi





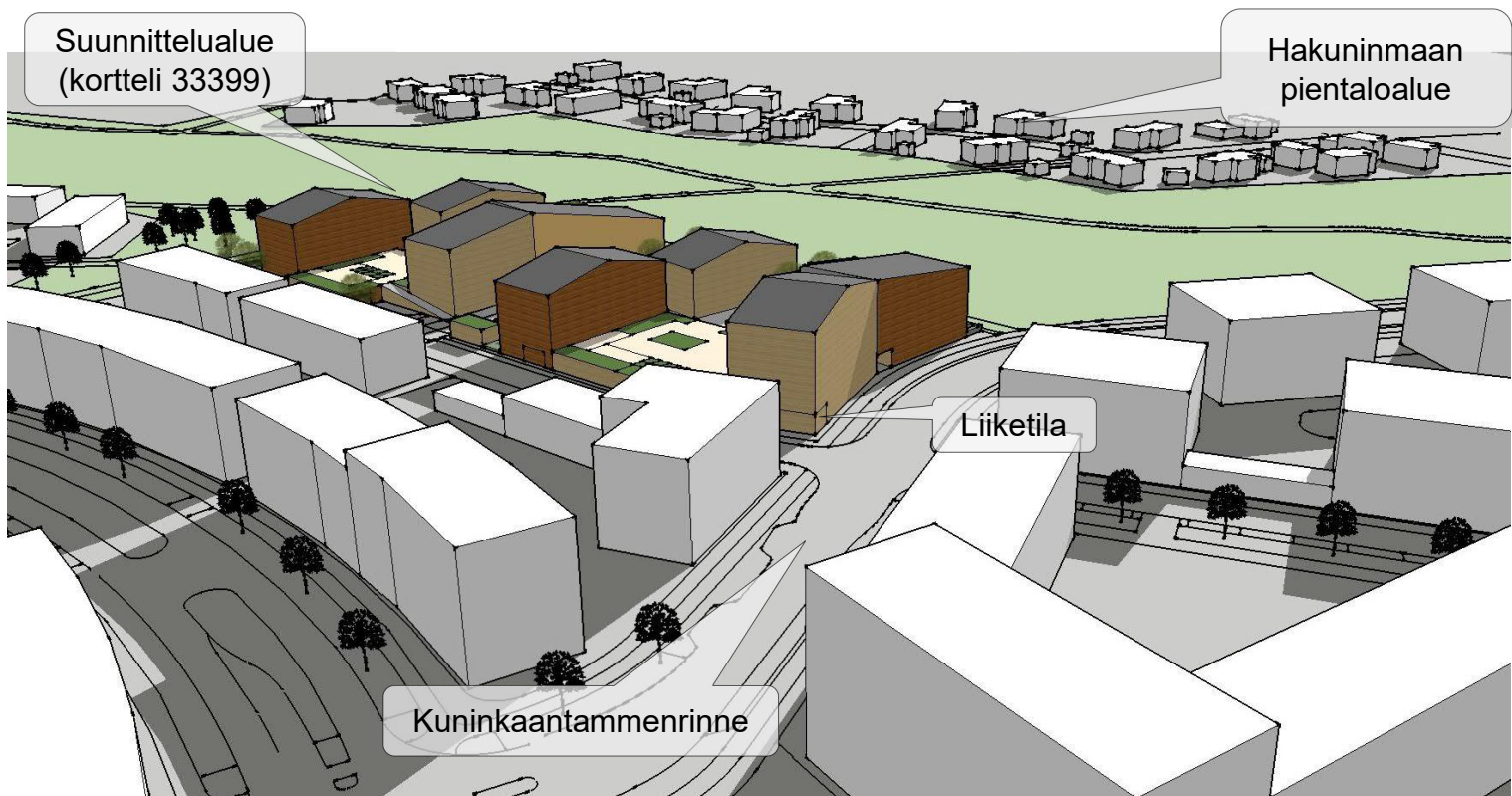
Kuva 1. Näkymä idästä

Havainnekuvia  
Muotokuvankatu  
Kuninkaantammi

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Kaarela-Vihdintie -tiimi



Kuva 2. Näkymä koillisesta



Kuva 3. Näkymä luoteesta

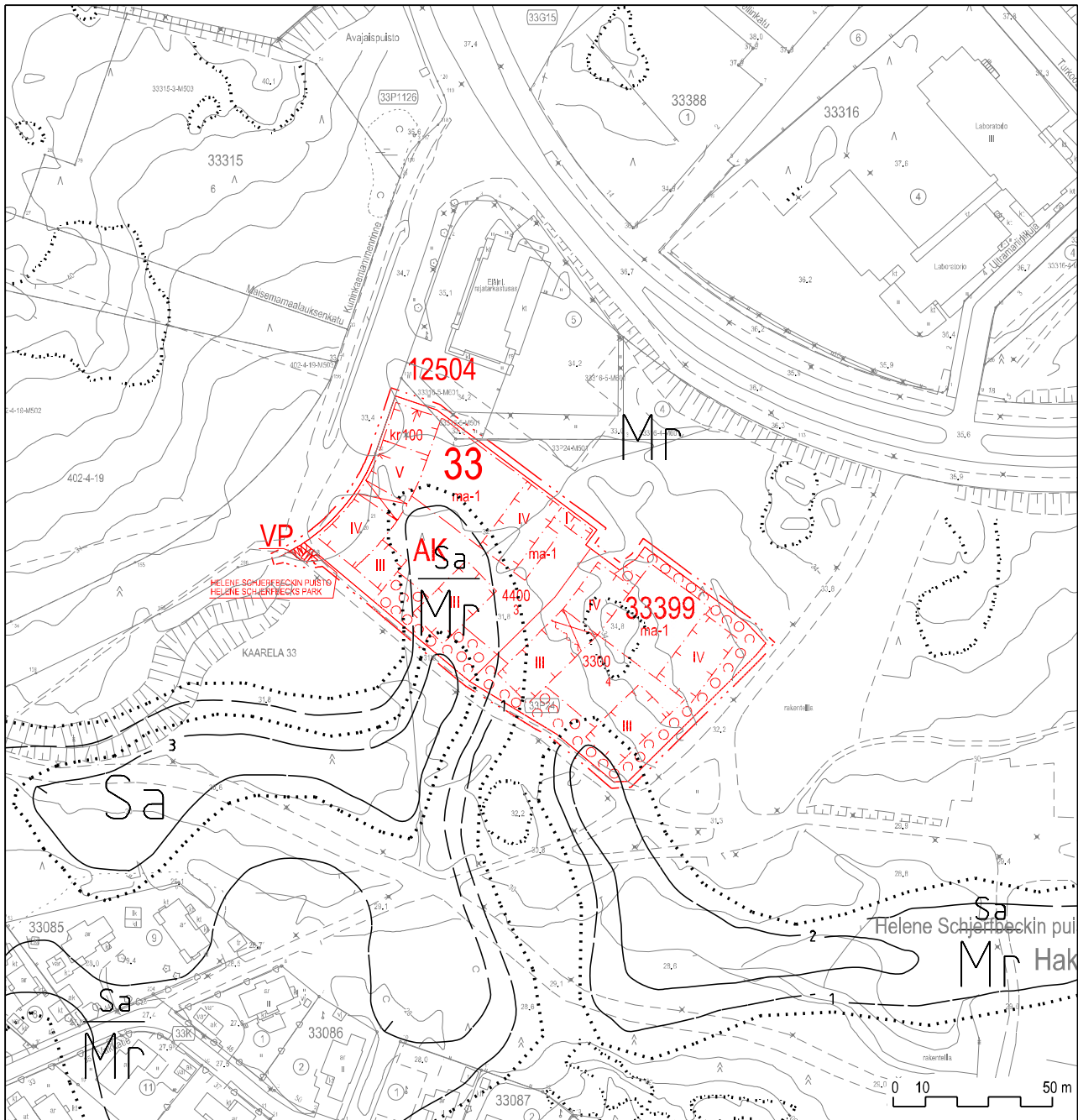




Alueen yleiskuvaus  
Kuninkaantammi, Muotokuvankatu

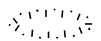
Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Läntinen alueyksikkö  
Kaarela-Vihdintie -tiimi





# MUOTOKUVANKATU Maaperä

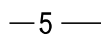
1 : 2000



KALLIOPALJASTUMA



MAALAJIALUEEN RAJA



SAVEN ALAPINNAN ARVIOITU  
SYVYYS MAANPINNASTA

Mr

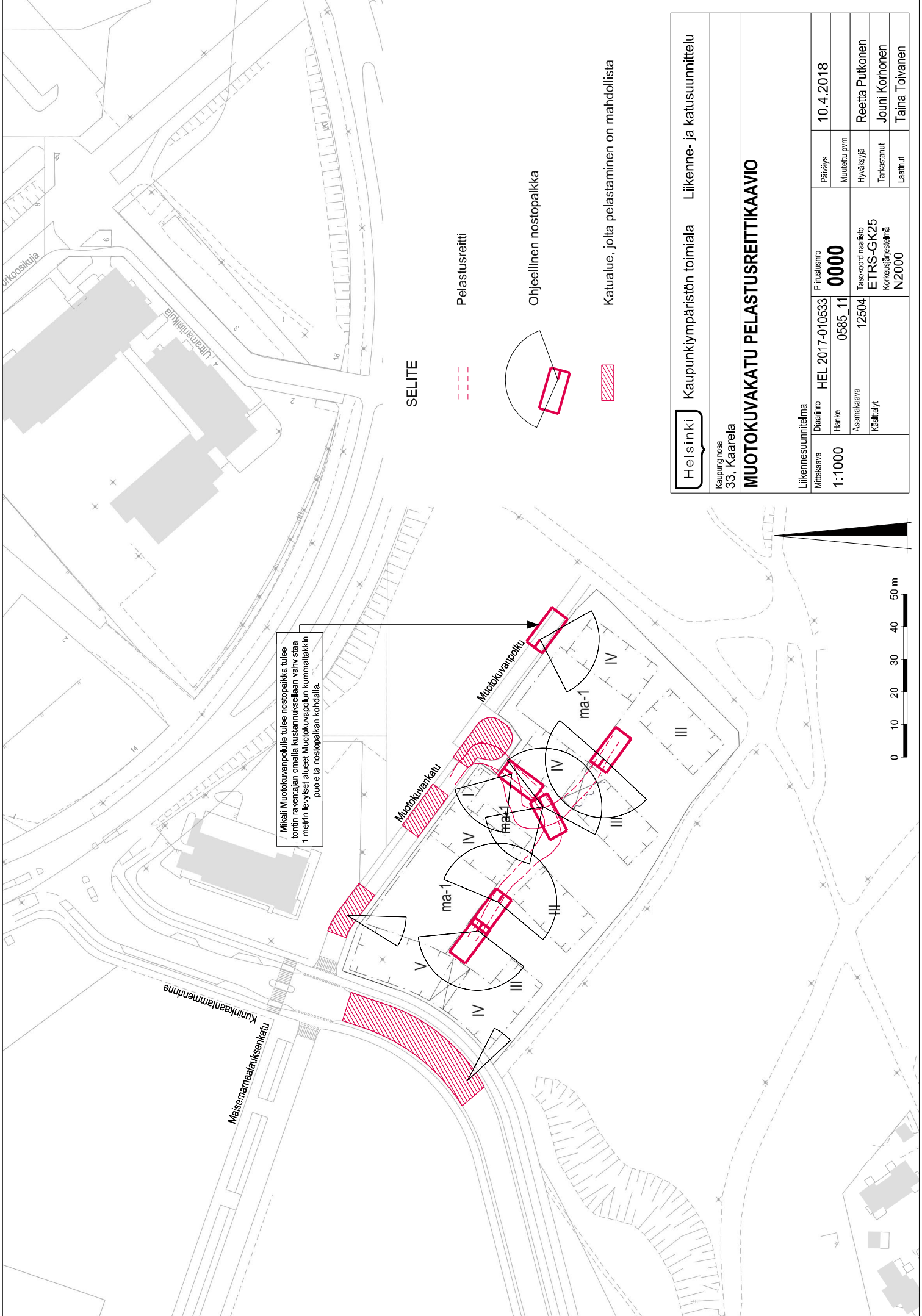
MOREENIALUE, MAANKERROKSEN  
PAKSUUS YLI 1m

Sa

SAVIALUE, SAVIKERROKSEN  
PAKSUUS YLI 3m

Sa  
Mr

SAVIALUE, SAVIKERROKSEN  
PAKSUUS 1-3m



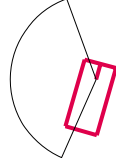
Mikäli Muotokuvanpolulle tulee nostopaikka tulee tontin rakentajan omalla kustannuksellaan varhustaa 1 metrin levyiset alueet Muotokuvanpolun kummaltakin puolelta nostopaikan kohdalla.

**SELITE**

Pelastusreitti



Ohjeellinen nostopaikka



Katualue, jolta pelastaminen on mahdollista



**Helsinki** Kaupunkiympäristön toimiala Liikenne- ja katusuunnittelu

Kaupunginosa 33, Kaarela

**MUOTOKUVAKATU PELASTUSREITTIKAAVIO**

Liikennesuunnitelma

Mittakaava	Diagrammi	Piirustusno	Päiväys
1:1000	HEL 2017-010533	0000	10.4.2018
	Henke	0585_11	Muutettu pvm
	Asemakaava	12504	Hyväksyjä
	Käsitelyt	ETRS-GK25	Tarkastanut
		Korkeusjärjestelmä	Laatinut
		N2000	Reetta Pukonen
			Jouni Korhonen
			Taina Toivanen