

VALLILAN POHJOISOSA

VALLILA JA KUMPULA SEKA KATU- JA PUISTOALUEET

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12508
PÄIVÄTTY 22.1.2019

Asemakaava koskee:

22. kaupunginosan (Vallila)
osaa korttelia 22586 sekä puistoaluetta

Asemakaavan muutos koskee:

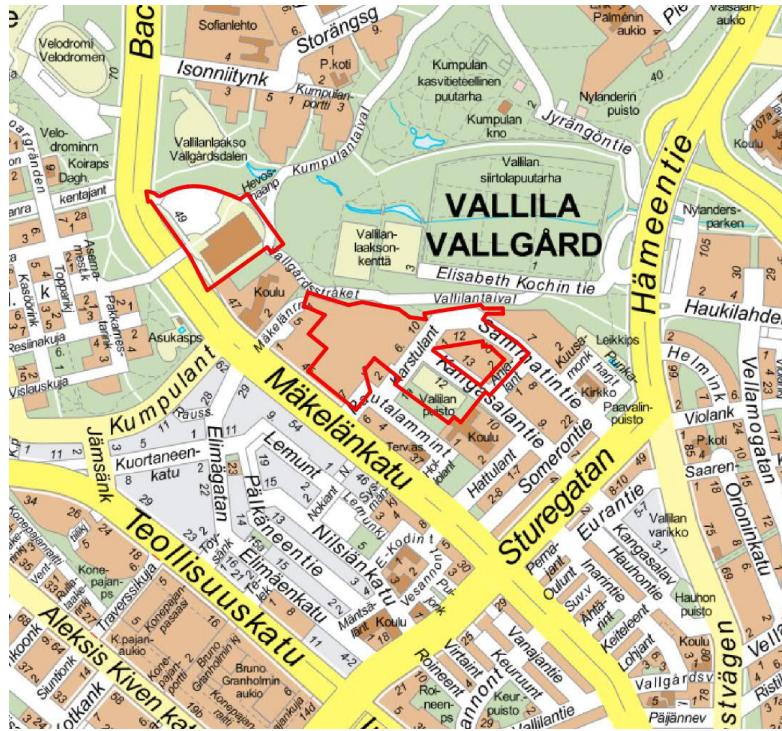
Helsingin kaupungin
22. kaupunginosan (Vallila)
korttelin 22556 tonttia 2
korttelin 585 tontteja 1, 7, 12, 13 ja 14
korttelin 22586 tonttia 4
sekä katu- ja puistoalueita
24. kaupunginosan (Kumpula)
puistoaluetta

Kaavan nimi:
Vallilan pohjoisosa

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 5.4.2017
Kaupunkiympäristölautakunta: 22.1.2019
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 13.2.–14.3.2019
Kaupunkiympäristölautakunta: 16.4.2019
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee itäisen kantakaupungin pohjoislaidalla. Kaavamuu-
tosalueeseen kuuluu uintikeskuksen tontti, opiskelija- ja asuinker-
rostalojen alue (Rautalammintie–Karstulantie–Sammattintie) sekä
osia Vallilan puistosta ja Vallilanlaakson puistoalueesta.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala**Asemakaavoitus:**

Milla Nummikoski, arkkitehti;

Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö

Kaavapiirtäminen:

Päivi Kaartinen, suunnitteluavustaja;

Pia Havia, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu:

Juuso Helander, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:

Petri Arponen, aluesuunnittelija;

Heikki Takainen, insinööri;

Maija Lounamaa, maisema-arkkitehti

Rakennussuojelu:

Riitta Salastie, arkkitehti;

Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistaloudellinen suunnittelu:

Mikko Juvonen, projektipäällikkö;

Raila Hoivanen, diplomi-insinööri;

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri;

Miia Paatsema, diplomi-insinööri

Yleiskaavoitus:

Anne Karlsson, johtava yleiskaavasuunnittelija;

Elina Luukkonen, yleiskaavasuunnittelija;

Satu Tarula, yleiskaavasuunnittelija

Maanomaisuuden kehittäminen ja tontit:

Tiina Aitta, kiinteistölakimies;

Miia Pasuri, tiimipäällikkö;

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies

Vuorovaikutus:

Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija (viestintäpalvelut)

Palvelutilaverkko:

Jarmo Raveala, yksikön päällikkö

Muut Helsingin kaupungin toimialat**Kaupunginkanslia, talous- ja suunnitteluosasto:**

Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö;

Riikka Henriksson, erityissuunnittelija

Muut viranomaistahot

Helen Oy:

Kyösti Oasmaa, kiinteistöpäällikkö

Helen Sähköverkko Oy:

Risto Seppänen, yleissuunnitteluinsinööri

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY:

Raimo Inkinen, toimitusjohtaja;

Tarmo Hyvärinen, alueinsinööri

Hakijatahot ja hankesuunnittelu

Mäkelänrinteen uintikeskuksen laajennus/Mäkelänkatu 49

Hakija: Urheiluhallit Oy

Hankesuunnittelu: Arkkitehtitoimisto Minkkinen Oy

**Karstulantien asuinkerrostalot ja yleinen pysäköintilaitos/
Karstulantie 4–6, Karstulantie/Sammatintie ja Vallilanpuisto**

Hakija: Pohjola Rakennus Oy

Hankesuunnittelu: Huttunen-Lipasti-Pakkanen Arkkitehdit Oy

Rautalammintien opiskelija-asunnot/Rautalammintie 3 ja 5

Hakija: Kiinteistö Oy Rautalammintie 5 ja Kiinteistö Oy Osakunta

Hankesuunnittelu: Arkkitehtitoimisto Stefan Ahlman Arkitektbyrå Oy

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ	7
ASEMAKAAVAN KUVAUS	9
Tavoitteet	9
Mitoitus.....	9
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	10
Liikenne.....	18
Palvelut	19
Esteettömyys.....	19
Luonnonympäristö.....	19
Suojelukohteet	20
Yhdyskuntatekninen huolto	21
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	22
Ympäristöhäiriöt	22
Maanalaiset tilat	23
Vaikutukset.....	24
TOTEUTUS.....	26
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	26
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	31

LIITTEET

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Tekniset liitekartat
 - Vesihuolto
 - Sähkö, kaasu, kaukolämpö ja kaukojäähdytys
 - Tietoliikenne
 - Liikennesuunnitelma (piir.nro 6805)
- 4 Viitesuunnitelmat
 - Mäkelänrinteen uintikeskuksen laajennus, Arkkitehtitoimisto Minkkinen Oy, luonnossuunnitelma, 2018
 - Karstulantie 6, Karstulantien jatke ja yleinen pysäköintilaitos, viitesuunnitelma, Huttunen Lipasti Pakkanen Arkkitehdit, 2018
 - Rautalammintie 3 ja 5, luonnossuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Stefan Ahlman Arkitektbyrå Oy, 2017

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
- Vallilan pohjoisosa, Täydennysrakentamisen kokonaistarkastelu, Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto, 2017
- Vallilan pohjoisosa, Lähtökohdat ja analyysi, Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto, 2017

Karstulantien asuinkerrostalot ja yleinen pysäköintilaitos

- Karstulantie 6, Karstulantien jatke ja yleinen pysäköintilaitos, luonnossuunnitelma, Huttunen Lipasti Pakkanen Arkkitehdit, 2017
- Helsingin kaupunki, Vallilan puisto, maaperän pilaantuneisuustutkimus, Ramboll Finland Oy, 15.9.2017
- Pohjola Rakennus Oy Uusimaa, Pohjaveden hallintasuunnitelma, Vallilan puisto, maanalainen pysäköintilaitos, Ramboll Finland Oy, 14.7.2017.
- Pohjola Rakennus Oy Uusimaa, Vallilan puisto, maanalainen pysäköintilaitos, Helsinki, Vallila, Pohjatutkimuslausunto ja perustamistapasuositus, Ramboll Finland Oy, 14.7.2017.
- Hankkeen muut tekniset suunnitelmat ja selvitykset

Rautalammintie 3 ja 5

- Poikkeamispäätös (Vallila, Rautalammintie 3 ja 5), Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.5.2017
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos koskee aluetta, joka sijaitsee itäisen kanta-kaupungin pohjoislaidalla. Kaavamuutosalueeseen kuuluu Mäkelänrinteen uintikeskuksen tontti, opiskelija- ja asuinkerrostalojen alue (Rautalammintie–Karstulantie–Sammattintie) sekä Vallilanpuisto ja osia Vallilanlaakson puistoalueesta.

Kaavaratkaisu mahdollistaa uintikeskuksen laajentamisen sekä uusien asuinkerrostalojen ja yleisen pysäköintilaitoksen rakentamisen. Mäkelänrinteen uintikeskuksen tontille sijoitetaan uusi laajenusosa sekä huoltoluiskan sisäänajorakennelma. Karstulantie 4–6:n rakennus on esitetty purettavaksi ja tilalle rakennettavaksi kaksi uutta asuinrakennusta. Karstulantien/Sammattintien varrelle osittain Vallilanrinteeseen on suunniteltu muodostettavaksi uusi tontti, jolle sijoittuu kolme uutta asuinrakennusta. Vallilanpuiston hiekkakentän alle suunnitellaan yleistä pysäköintilaitosta. Rautalammintie 3 ja 5 tonttien osista muodostettavalle uudelle tontille suunnitellaan uutta asuinrakennusta opiskelijoille.

Asemakaavan muutos perustuu laajemmalle Vallilan pohjoisosan alueelle tehtyyn kokonaistarkasteluun, jonka tarkoituksena on tiivistää alueen kaupunkirakennetta yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti sekä parantaa alueen julkista ulkotilaa ja kävelyliikenteen reitistöä. Täydennysrakentamisen yhtenä päätavoitteena on alueen sosiaalinen eheyttäminen tasapainottamalla asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotoja sekä asuntotyyppejä. Suunnitelmissa aluetta täydennetään vanhan Vallilan kaupunkirakenteeseen ja henkeen sovittaen. Alueelle on suunnitteilla useita rakennushankkeita ja haettu useita kaavamuutoksia, joista Mäkelänrinteen urheilukampuksen asemakaava ja asemakaavamuutos on tullut voimaan 31.10.2018.

Kaavaratkaisun myötä alueen kaavoitettu kerrosala (rakennusoikeus) kasvaa 19 900 k-m². Asuinrakennusten rakennusoikeus kasvaa 15 850 k-m² ja urheilurakennusten 2 900 k-m². Toteutunutta kerrosalaa poistuu 3 120 k-m². Rakennusoikeudesta laskettuna (ei sisällä teknisiä ja yhteistiloja) asuinrakennusten korttelialueiden keskimääräinen tonttitehokkuus on 1,59 ja urheilurakennusten korttelialueen tonttitehokkuus 0,76. Asukasmäärän lisäys on noin 480 henkeä. Yleinen pysäköintilaitos mitoitetaan 170 autolle.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 6805), jonka mukaan uintikeskuksen tontilta varataan alueen osat yleiselle jalankululle ja pyöräilylle johtaen Vallilanlaaksosta Mäkelänkadulle/Mäkelänkadun ylittävälle sillalle. Mäkelänkadun ylittävä yhteys on pääpyörätieyhteys, jonka rakentamisessa tulee pyrkiä laadukkaaseen toteutukseen ja jonka tavoitejärjestelyt on esitetty suunnitelmassa. Vallilanlaakson puistoalueelta on osoitettu puistotie yleiselle jalankululle ja pyöräilylle (Vallilantaival). Sammattintien

katulinjausta siirretään Sammatintie 12:n kohdalla. Kadun eteläpuolelle ja pohjoispuolisille osille, joissa pelastuskaluston nostopai- kalle ei ole tarvetta, voidaan sijoittaa kadunvarsipysäköintiä. Uusia ja nykyisiä jalankululle, pyöräilylle sekä huollolle varattuja yhteyksiä sijaitsee Karstulantie 8:n tontilla sekä Karstulantien/Sammatintien ja Rautalammintie 3:n ja 5:n uusilla muodostettavilla tonteilla. Vallilanpuiston alle sijoittuvaan pysäköintilaitoksen sisäänajo sijoitetaan Kangasalantielle.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että maan- käyttöä tehostetaan jo rakennetulla alueella ja luodaan kantakaupunkimaisen tiiviisti rakennettua ympäristöä. Tonttien kehittämisen ja täydennysrakentamisen yhteydessä parannetaan alueen julkisia ulkotiloja, katutilaa ja kävelyliikenteen reitistöä. Uuden rakentami- sen myötä Vallilanlaakson puistoalueen rajausta muutetaan ja puis- ton reuna-alueita käsitellään uudelleen.

Merkittävimmät kaupunkikuvalliset muutokset tapahtuvat erityisesti Vallilanlaakson rinnealueella, jossa uudet rakennukset asettuvat kaukomaisemassa näkyväksi osaksi kantakaupungin reunan rakennusrivistöä, sekä liittyen Karstulantie 4–6:n uusiin, korkeutensa vuoksi kaukaa näkyviin rakennuksiin. Myös alueen sisäiset näky- mät muuttuvat uuden rakentamisen myötä.

Karstulantie 4–6 pohjakerrokseen toteutetaan liiketilaa vähintään 140 k-m², johon voi sijoittua yritystoimintaa ja/tai palveluja. Yleinen pysäköintilaitos voi palvella alueen taloyhtiöitä tai yksittäisiä asuk- kaita tulevasta toimintamallista riippuen.

Alueellisesti väestöpohjan kasvattaminen tuo uusia asiakkaita alu- een palveluille.

Helsingin kaupunki omistaa täydennettävät tontit ja muut rakennet- tavaksi esitetyt maa-alueet. Kaavaehdotus on laadittu tontinhaltijoi- den hakemusten johdosta ja kaavaratkaisun sisältö neuvoteltu ha- kijoiden kanssa.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta teh- tiin neljä muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdis- tuivat muun muassa rakentamisen tyyppiin, määrään ja sijoitteluun, pysäköintiin, liikennejärjestelyihin ja -määrään, kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin, puistoalueiden järjestelyihin sekä asuntojen hallinta- muotoihin. Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautuk- set kohdistuivat siirrettävään muuntamoon ja kaapeleihin, verkon- rakentamiskustannuksiin, poistuvan erillismuuntamon käyttöaikaan, yleisen vesihuollon lisärakentamiseen ja johtosiirtoihin, olemassa olevan viemäritunnelin kaavamerkintöihin, yleisen vesihuollon

määrä- ja kustannusarvioon ja kustannusten jakoon. Kaavaehdotukseen ei tehty muutoksia.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavamuutoksen kohteena olevien alueiden kehittäminen on kytetty laajempaan alueelliseen tarkasteluun pyrkimyksenä kehittää Vallilan pohjoisosaa kokonaisuutena. Kehittämisen tarkoituksena on tiivistää alueen kaupunkirakennetta yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti sekä parantaa alueen julkista ulkotilaa ja kävelyliikenteen reitistöä. Aluetta kehitetään luonteeltaan kaupunkimaisena ja toiminnoiltaan monipuolisena. Täydennysrakentamisen ja purkavan saneerauksen yhteydessä parannetaan alueen julkisia ulkotiloja, katutilaa, puistoja sekä kävelyliikenteen reitistöä. Lähtökohtana on vanhan Vallilan ilmeen ja luonteen tukeminen ja kantakaupunkimaisen korttelirakenteen laajentaminen ja katutilan luominen täydentämällä nykyisiä tontteja ja muun muassa osoittamalla maanpäällisiä pysäköintialueita muuhun käyttöön. Täydennysrakentamisen yhtenä päätavoitteena on alueen sosiaalinen eheyttäminen tasapainottamalla asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotoja sekä asuntotyypejä. Täydennysrakentamista on esitetty pääosin olemassa oleville tonteille ja olemassa olevan katuverkon yhteyteen.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että edistetään täydennysrakentamista ja uusien asuntojen laadukkaita toteutustapoja ja kaupunginosaa kehitetään monipuolisena.

Helsingin liikkumisen kehittämissuunnitelman mukaan liikenneverkkoa kehitetään niin, että tuetaan kaupungin tiivistymistä (keskusten väliset yhteydet) ja kaupunkitila suunnitellaan kokonaisuutena ja huolehditaan kävely-yhteyksien jatkuvuudesta, virikkeisyydestä, esteettömyydestä ja turvallisuudesta (keskusta-alueet). Ohjelmassa mainitaan lisäksi, että viihtyisät katutilat luovat edellytykset vilkkaalle kaupunkielämälle ja urbaanille liiketoiminnalle.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 72 877 m².

Kaavaratkaisun myötä alueen kaavoitettu kerrosala (rakennusoikeus) kasvaa 19 900 k-m². Asuinrakennusten rakennusoikeus kasvaa 15 850 k-m² ja urheilurakennusten 2 900 k-m². Toteutunutta kerrosalaa poistuu 3 120 k-m².

Rakennusoikeudesta laskettuna (ei sisällä teknisiä ja yhteistiloja) asuinrakennusten korttelialueiden keskimääräinen tonttitehokkuus on 1,59 ja urheilurakennusten korttelialueen tonttitehokkuus 0,76.

Asukasmäärän lisäys on noin 480 henkeä.

Yleinen pysäköintilaitos mitoitetaan 170 autolle.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

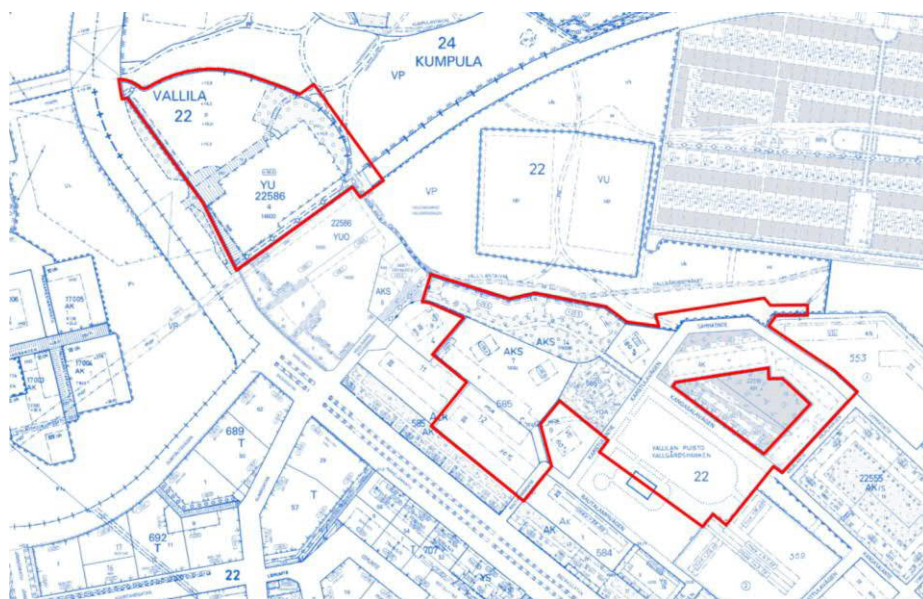
Alue sijaitsee kantakaupungin reunalla välittömästi kaupunkimaisen tiiviin korttelirakenteen ulkopuolella. Lähialueen rakennuskanta koostuu eri-ikäisistä ja -tyyppisistä rakennuksista. Kaavamuutosalueen kaupunkirakenne on rakentunut vaiheittain korvaten aieman pienimittakaavaisen puutalorakentamisen ja laajeten vähittäin rakentamattomille maastoalueille. Mäkelänkadun historiallisten asuinrakennusten taakse jäävä rakennusrivistö noudattaa vanhan rakenteen koordinaatistoa ja pihanmuodostusta, kun taas saman aikakauden pistetalot on sijoitettu tontille vapaasti keskenään yhtenäiseen koordinaatistoon. Sammatintien korkeat lamellitalot on sijoitettu mukaillen rinteen reuna-aluetta ja katuverkkoa muodostaen puoliavoimia kortteleita.

Kaavamuutosalueen asuntola- ja asuinrakennuksista muodostuva rakennuskanta on syntynyt pääasiassa 1960-luvun kaupunkiuudistuksen myötä ja edustaa valtaosin niin sanottua valkoista modernismia. Alueen rakentaminen koostuu kahdeksankerroksisista pistetaloista ja 3–8-kerroksisista usean porrashuoneen lamellitaloista. Kaupunkiuudistusvaiheen jälkeen Vallilanlaakson reunalle on vuonna 1987 rakennettu Helsingin opiskelija-asuntosäätiö Hoas:n matala opiskelijakerrostalo, joka rajaa osaltaan pistetalojen korttelialuetta erottaen sen puistoalueesta. Alueen uusimman asuinrakennuksen Kangasalantie 13 (HeKa Oy, 2014) sijoittamisessa on pyritty muodostamaan yhteinen piha-alue korttelissa jo sijainneiden rakennusten kanssa ja rajaamaan katutilaa lähialueen varhaisempien umpikortteleiden tapaa mukaillen. Mäkelänrinteen julkisten palveluiden korttelialueella rakennukset sijaitsevat tonteilleen melko vapaasti sijoiteltuna, uintikeskus sijaitsee tontilla poikittain suhteessa Mäkelänkatuun.

Katuverkko ja samalla myös kevyen liikenteen reitistö noudattavat alueen vanhimmissa osissa ruutukaava-asetelmaa. Opiskelija-asuntojen korttelissa huolto- ja tontille ajo tapahtuu pysäköintikentän läpi tai huoltokujaa pitkin, kävely- ja pyöräilyliikenteen käytössä ovat samat reitit.

Alueen ulkotilat koostuvat nykyisellään katu-, puisto- ja piha-alueista sekä laajoista pysäköintikentistä. Kaavamuutosalueen ympäristössä on runsaasti puistoja ja vieressä sijaitsee Vallilanlaakson laaja viheralue.

Kaavamuutosalueella on voimassa useita asemakaavoja ja se käsittää lisäksi asemakaavoittamattoman alueen osan Vallilanlaakossa. **Uintikeskuksen** kiinteistössä (Mäkelänkatu 49) ja uintikeskuksen kiinteistöön rajautuvissa Vallilanlaakson puistoalueen osissa on voimassa 19.12.1997 vahvistettu asemakaava 10495, jonka mukaan tontti on urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YU). **Karstulantie 4–6** kiinteistössä on voimassa 29.7.1992 vahvistettu asemakaava nro 9889. Asemakaavan mukaan tontti on opetustoimintaa ja siihen liittyvää asuntolaa palvelevien rakennusten korttelialuetta. **Karstulantie 8** ja **Rautalammintie 3** kiinteistöissä sekä **Karstulantien/Sammatintien uuden tontin** alueella Vallilanlaakson reunalla on voimassa 16.12.1985 vahvistettu asemakaava nro 9035. Asemakaavan mukaan tontit ovat erillisasumisen korttelialuetta (AKS), jolle saa sijoittaa opiskelijoiden tai nuorison käyttöön tarkoitettuja asuntoja. **Karstulantie 8–10** kiinteistössä ja kaavamuutoksen alueelle sijoittuvilla Karstulantien ja Sammatintien katualueilla on voimassa 19.8.1960 vahvistettu asemakaava nro 4811. Asemakaavan mukaan tontti on yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialuetta (ALK). **Rautalammintie 5** kiinteistössä on voimassa 16.10.1964 vahvistettu asemakaava nro 5571. Asemakaavan mukaan tontti on yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialuetta (ALK). **Sammatintie 10–12/Anjalantie 2/Karstulantie 1** kiinteistössä on voimassa 8.10.2010 vahvistettu asemakaava nro 11936. Asemakaavan mukaan tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). **Vallilanpuiston** alueella ja sitä reunustavilla katualueilla on voimassa alueen alkuperäinen 30.1.1940 vahvistettu asemakaava nro 1865. Kaavassa Vallilanpuisto on osoitettu puistoksi.



Kaavamuutosalueella on tällä hetkellä noin 50 724 k-m² rakennuttanutta rakennusoikeutta. Alue on asuinkerrostalovaltaista. Mäkelänrinteen korttelissa on uintikeskus pysäköintialueineen. Korttelitehokkuus on uintikeskuksen korttelissa 0,5 ja asuinkortteleissa 1,0–1,3.

Kaavamuutosalue on kokonaisuudessaan Helsingin kaupungin omistuksessa. Vuokralaisina asuinalueella on opiskelijaosakuntia, Ava-Instituutin Säätiö, Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö HOAS, Helsingin kaupungin asunnot HeKa Oy ja Mäkelänrinteessä Urheiluhallit Oy.

Nykytilanteessa **Uintikeskuksen** tontilla sijaitsee vuonna 1999 valmistunut uintikeskuksen rakennus, joka on kooltaan 14 448 k-m². Rakennuksen seinustaa kulkee Vallilanlaaksosta Mäkelänkadulle ja sen ylittävälle sillalle johtava kävely- ja pyöräliikenteen yhteys. Alemmalla pihatasolla on laaja asfaltoitu pysäköintikenttä. Tontin Vallilanlaaksos puoleinen reuna on istutettu ja Mäkelänkadun puoleisella reunalla on puurivi ja pysäköintialueella pieniä pysäköintikamppoja rajaavia istutusalueita.

Karstulantie 4–6:n tontilla sijaitsee kahdeksankerroksinen asuntolarakennus vuodelta 1965. Rakennuksen kerrosala on 3 120 k-m². Tontille sijoittuu lisäksi maanalaisen väestönsuojan ajoyhteys ja tähän liittyvä sisäänkäyntirakennelma. Tontti on pääosin asfaltoitu pientä nurmialuetta ja muutamia puita lukuun ottamatta.

Karstulantie 8:n tontilla on kaksi opiskelija-asumiseen rakennettua lamellirakennusta vuodelta 1987. Rakennukset on sovitettu rinteeseen siten, että laaksos puoleinen kerrosluku on viisi ja pihanpuoleinen neljä. Toteutunut kerrosala on 8 840 k-m². Tontin

halkaisee huoltokuja, jolta johtaa kävelytie Vallilanlaaksoon. Rakennusten länsipäädyssä on erillinen jätekatosrakennelma. Muilta osin tontti on pensaikkoa ja puustoa.

Karstulantie 10 tontilla sijaitsee kahdeksankerroksinen asuinrakennus vuodelta 1961. Toteutunut kerrosala on 2 751 k-m². Tontilla on lisäksi jäterakennus, muuntamo ja pysäköintialue kymmenelle autolle. Muilta osin tontti on pääosin nurmikenttää ja sen Vallilanlaakson puoleisella rajalla sijaitsee puita ja pensaita.

Rautalammintie 3 tontilla sijaitsee kaksi vuonna 1966 valmistunutta kahdeksankerroksista pistetaloa, jotka sisältävät opiskelija-asuntoja. Toteutunut kerrosala on 5 658 k-m². Pihatiloja hallitsee laaja pysäköintikenttä, jonka kautta kulkee kävely- ja pyöräliikenteen yhteys Rautalammintieltä kohti Mäkelänrinnettä. Pysäköintikenttää ja pelastureittejä lukuun ottamatta tontti on nurmipintaista maastoa, jolla on avokallioalueita ja muutamia puita. Tontin alapuolella sijaitsee olemassa oleva maanalainen väestönsuoja ja teknisen huollon tunneli.

Rautalammintie 5:n tontilla sijaitsee vuonna 1968 valmistunut kolmikerroksinen opiskelija-asuntorakennus. Rakennuksen lounaan puoleinen pihamaa on asfaltoitua pysäköintialuetta ja koillinen pihamaa nurmikenttää, jolla on myös puita. Toteutunut kerrosala on 3 390 k-m². Tontin alapuolella sijaitsee olemassa oleva maanalainen väestönsuoja ja teknisen huollon tunneli.

Sammattintie 10–12/Anjalantie 2/Karstulantie 1 tontilla on kolme lamellikerrostaloa. Kahdeksankerroksinen rakennus on valmistunut vuonna 1961 ja viisikerroksiset vuosina 1961 ja 1962. Toteutunut kerrosala on yhteensä 12 517 k-m². Tontilla on lisäksi kaksi talousrakennusta ja maapäälliset pysäköintipaikat yhteensä 15 autolle. Rakentamattomat alueet ovat paikoin nurmikenttää ja Kangasalan tien varrella kasvaa puita. Kangasalan tie 13 maanalainen pysäköintitila ulottuu osittain Sammatintie 10–12 tontin alueella.

Karstulantien/Sammattintien uuden tontin alue on nykytilanteessa katualuetta, Karstulantie 10 ja Sammatintie 10–12/Anjalantie 2/Karstulantie 1 piha-alueita ja Vallilanlaakson puistoaluetta. Karstulantie 10 tontille sijoittuvalla alueen osalla on erillinen muuntamorakennelma, osa pysäköintialueesta ja istutettava alueita. Sammatintie 10–12 piha-alue on nurmea ja asfaltoitua pysäköintikenttää ja ajoväylää ja sillä sijaitsee jäte- ja huoltorakennus. Puistoalueen osalta alue on puin ja pensain istutettua aluetta ja sen halkaisee Vallilanlaaksoon johtava puistotie.

Vallilanpuisto on pääosin istutettu puistoalue, jolla sijaitsee lisäksi avoimeen liikuntatoimintaan soveltuva laaja hiekkakenttä. Kangasalan tietä ja Karstulantietä reunustavat puurivit. Kenttä on perustettu

jo vuonna 1900 ja puiston suunnitelma on todennäköisesti 1930–40-luvulta (Lähde: Rakennusviraston vihersuunnitteluosaston historialliset puistokortit). Alkuperäisen puistosuunnitelman hahmo ja olennaiset elementit ovat yhä jäljellä, mutta puistoon on tullut myöhemmin uusia rakenteita, istutusalueita ja päällystemateriaaleja. Kenttäalueen halki kulkee ajoreitti maanalaiseen väestönsuojaan.

Kaupunkirakenteen ja -ympäristön ongelmakohtina kaavamuutosalueella voidaan nähdä huolittelematon ympäristö (muun muassa laaja pysäköintikenttä ja hoitamattomat kesantoalueet, Karstulantien jatkeen epämääräinen katutila), kävely- ja pyöräilyreitistön epämääräisyys ja hankalat yhteydet alas laaksoon.

Urheilutoimintojen korttelialue (YU)

Korttelialueella on rakennusala uintikeskukselle ja sen laajennusosalle. Uintikeskukseen liittyy lisäksi tontin alatasolle avautuvia maanalaisia tiloja. Rakennusoikeus on 17 500 k-m². Uimahallin uudisosan pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla kirkas lasi. Uintikeskuksen olemassa olevan rakennuksen vesikaton korkein sallittu korkeusasema on +36,3 m ja laajennusosan +28,8 m.

Tontilla on lisäksi rakennusala, jolle saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan ja huoltotiloja, sekä varaus maanalaisiin tiloihin johtavalle ajoluiskalle.

Tontilta on osoitettu aluevaraus pysäköintipaikalle. Pysäköintialueelle on istutettava vähintään yksi puu viittä autopaikkaa kohti.

Tontin läpi Vallilanlaaksosta Mäkelänkadun ylittävälle sillalle sekä tontin reunalle uintikeskuksen rakennuksen toisella puolella on merkitty sijainniltaan likimääräinen yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa. Myös yhteydeltä Mäkelänkadulle johtava alue on merkitty samaisella merkinnällä. Tontin reunan yhteyden alla kulkee varaus johtokujalle.

Tontin pyöräpaikkavaatimukset ovat: toimistot, vähintään 1 pp/50 k-m²; liikuntatilat, vähintään 1 pp/150 k-m². Lisäksi muissa kuin toimistoissa tulee varata 1 pp/3 työntekijää. Vierailijoiden pysäköintiin tulee varata 1 pp/1 000 toimisto-k-m². Toimistoissa ja muissa työpaikoissa työntekijöiden pyöräpaikoista vähintään 50 % tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Kaikkien kohteiden pyöräpaikat suositellaan rakennettavaksi runkolukituksen mahdollistavina.

Tontin autopaikkavaatimukset ovat: toimistot, enintään 1 ap/150 k-m² ja liikuntatilat, enintään 1 ap/35 k-m².

Rakennuksen ulkopuolinen melutaso on LAeq 73 dB, jonka perusteella voidaan määrittää vaatimus ulkovaipan kokonaisääneneristävyydelle.

Ajoneuvoliittymän järjestäminen Mäkelänkadulle muualta kuin nykyisen liittymän kohdalta on kielletty.

Alueen liittyminen katu- ja puistoalueisiin tulee suunnitella yhteistyössä yleisten alueiden suunnittelusta vastaavan viranomaisen kanssa. Mäkelänkadun varren puurivi on määrätty säilytettäväksi/istutettavaksi.

Tontinrajaa tarkistetaan Vallilanlaakson puolella siten, että tontti laajenee nykyiselle puistoalueelle mahdollistaen uintikeskuksen laajennusosan.

Asuinrakennusten korttelialue (AK)

Karstulantie 4–6 tontin käyttötarkoitus muutetaan asuinkäytön mahdollistavaksi. Tontille on osoitettu rakennusala kahdelle uudelle asuinrakennukselle, joiden korkeudet ovat 11 ja 13 kerrosta ja vesikaton korkeimmat sallitut korkeusasemat +58,2 m ja +65,2 m. Rakennusten vesikaton yläpuolelle saa sijoittaa teknisiä tiloja siten, että niiden etäisyys räystäslinjasta on vähintään 2,0 m ja korkeus enintään 4,0 m. Korkeamman rakennuksen vesikaton yläpuolelle saa sijoittaa lisäksi asukkaiden yhteistiloja samaan rakennelmaan IV-konehuoneen kanssa. Korkeamman rakennuksen pohjakerrokseen Karstulantien varrelle tulee toteuttaa liiketilaa vähintään 140 k-m². Tontille on osoitettu merkinnöin maanalaisen väestönsuojan sisäänajorakennelma ja -yhteydet. Tontinrajaa muutetaan laajentaen tonttia sen pohjoiskulmasta.

Karstulantie 10:n osalta asemakaava päivitetään vastaamaan nykyistä tilannetta. Tontilla on rakennusala olemassa olevalle kahdeksankerroksiselle asuinrakennukselle, jonka vesikaton ylin sallittu korkeusasema on +46,5 m. Tontin rakennusoikeus on 2 800 k-m². Tontin autopaikat määrätään sijoitettavaksi pysäköintilaitokseen lähialueella. Tontinrajaa muutetaan mahdollistaen Karstulantien/Sammatintien uusi tontti, jolloin Karstulantie 10:n tontti pienenee.

Karstulantien/Sammatintien uudelle tontille on osoitettu rakennusala kolmelle uudelle seitsemänkerroksiselle rakennukselle, joiden vesikaton ylin sallittu korkeusasema on +46,5 m. Tontin rakennusoikeus on 6 600 k-m². Rakennusten väliin rinteeseen määrätään rakennettavaksi luonnonkiviset tukimuurit. Tontin laidoilla on varaukset Vallilanlaaksoon johtaville puistoteille ja portaille. Tontin länsireunassa sijaitsevaa porrasyhteyttä käytetään tulvareittinä.

Tontilla sijaitsevaan rakennukseen tulee sijoittaa verkonhaltijan ohjeen mukainen muuntamo-tila.

Sammatintie 10–12/Anjalantie 2/Karstulantie 1 tontille osoitetaan rakennusalat kolmelle olemassa olevalle rakennukselle, joista yksi on kahdeksankerroksinen ja kaksi muuta viisikerroksisia. Tontin rakennusoikeus on 12 520 k-m². Tontilla sijaitsee rakennusala talousrakennukselle, johon saa sijoittaa jätehuoneen. Osa tontin autopai-koista on sijoitettava Kangasalan- tie 13 maanalaiseen pysäköintiti- laan ja osa pysäköintilaitokseen lähialueella. Tontinrajaa muute- taan mahdollistaen Karstulantien/Sammatintien uusi tontti, jolloin Sammatintie 10–12:n/Anjalantie 2:n/Karstulantie 1:n tontti piene- nee.

Rakentamisen ja rakentamatta jäävien alueiden suunnittelusta, ma- teriaaleista ja toteutuksen laatutasosta määrätään useilla eri mää- räyksillä.

Tonttien pyöräpaikkavaatimus on 1 pp/30 k-m² ja vieraspysäköinnin osalta 1 pp/1 000 k-m², jotka sijoitetaan asuinrakennuksen sisään- käyntien läheisyyteen. Autopaikkavaatimus on 1 ap/135 k-m².

Erityisasumisen korttelialue (AKS)

Rautalammintie 3 asemakaava päivitetään vastaamaan nykyistä tilannetta. Tontilta osoitetaan rakennusalat kahdelle olemassa ole- valle kahdeksankerroksiselle rakennukselle, joiden vesikaton kor- keimmat sallitut korkeusasemat ovat +49,6 m ja +50,5 m. Tontin rakennusoikeus on 5 650 k-m². Tontin halki kulkee varaus yhdys- kuntateknisen huollon tunnelille. Tontin liittymäkohdasta Rautalam- mintielle ei saa järjestää liittymää, vaan tontin huolto- ja pelastus- reittinä tulee hyödyntää Rautalammintie 3:n ja 5:n osista muodos- tettavan uuden tontin (558/17) yhteyksiä. Tontin länsikulmassa on varaus maanalaiselle väestönsuojatilalle. Tontinrajoja muutetaan mahdollistaen uuden tontin muodostaminen ja Karstulantien 4/6 tontin laajentaminen, jolloin Rautalammintie 3:n tontti pienenee.

Rautalammintie 5:n asemakaava päivitetään vastaamaan ny- kyistä tilannetta. Tontilta osoitetaan rakennusala olemassa olevalle nelikerroksiselle rakennukselle, jonka vesikaton korkein sallittu kor- keusasema on +39,3 m ja rakennusoikeus on 3 400 k-m². Tontinra- jaa muutetaan mahdollistaen uuden tontin muodostaminen, jolloin Rautalammintie 3 tontti pienenee.

Rautalammintie 3:n ja 5:n osista muodostettavalle uudelle ton- tille (585/17) on osoitettu rakennusala uudelle rakennukselle, jonka korkeampi osuus on kahdeksankerroksinen (vesikaton ylin sallittu

korkeusasema +53,7 m) ja matalampi osuus neli- ja viisikerroksinen (vesikaton harjan yli sallittu korkeusasema +43,2 m). Tontin rakennusoikeus on 5 400 k-m². Tontin luoteisreunalla kulkee varaus yleiselle kävely-, pyörä- ja huoltoliikenteen reitille. Rakennus on määrätty huoltokujan puolella rakennettavaksi kiinni rakennusalaan ja tällä puolella suurin sallittu räystäskorkeus on +39,5 m. Huoltokujan varrelle tulee istuttaa puurivi.

Karstulantie 8:n asemakaava päivitetään vastaamaan nykyistä tilannetta. Tontilta osoitetaan kaksi rakennusala olemassa oleville viisikerroksisille rakennuksille, joista korkeamman vesikaton ylin sallittu korkeusasema on +29,5 m ja matalamman +28,5. Tontin halkaisee varaus Karstulantieltä Mäkelänrinteeseen johtavalle yleiselle kävely-, pyörä- ja huoltoliikenteen reitille. Rakennusten väliin on merkitty Vallilanlaaksoon johtava yhteys yleiselle jalankululle ja pyöräilylle. Tontinrajaa muutetaan mahdollistaen Karstulantien 4/6 tontin laajentaminen, jolloin Karstulantien 8:n tontti pienenee.

Rakentamisen ja rakentamatta jäävien alueiden suunnittelusta, materiaaleista ja toteutuksen laatutasosta määrätään useilla eri määräyksillä.

Tonttien pyöräpaikkavaatimus on 1 pp/30 k-m² ja vieraspysäköinnin osalta 1 pp/1 000 k-m², jotka sijoitetaan asuinrakennuksen sisäänkäyntien läheisyyteen. Autopaikkavaatimus on 1 ap/135 k-m². Opiskelija-asunnoille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Puisto (VP)

Vallilanlaakson puistoalueelle sijoittuu varauksia kävely- ja pyöräliikenteen yhteyksille ja johtokujille. Vallilanlaaksoon johtavat yleisen jalankulun yhteydet tulee suunnitella ja toteuttaa korkeatasoisena. Rinnealue on istutettava muilta osin puin ja pensain. Vallilanlaakson puoleiset rakentamatta jäävät alueen osat, joita ei käytetä liikenteeseen, on suunniteltava ja rakennettava puistoalueeseen liittyen sekä istutettava ja hoidettava puistomaisena. Alueen liittyminen puistoalueeseen, taseus ja puistotien tarkka sijainti tulee suunnitella yhteistyössä yleisten alueiden suunnittelusta vastaavan viranomaisen kanssa. Puistoalueen rajaa tarkistetaan uintikeskuksen kohdalla siten, että uintikeskuksen tontti laajenee nykyiselle puistoalueelle mahdollistaen uintikeskuksen laajennusosan. Puistoalueeseen lisätään kaavoittamaton alueen osa (vanha ratapohja). Kaupunginosan rajaa muutetaan siten, että se seuraa osin uintikeskuksen uutta tontinrajaa ja yhdistyy puistoalueen halki lyhintä reittiä olemassa olevaan kaupunginosan rajaan.

Vallilanpuistoon sijoittuu maanalainen varaus yleiselle pysäköintilaitokselle sekä maanpäälliset varaukset sen ajoluiskalle ja sen ajo-

yhteydelle, pysty-yhteyksille ja hormeille. Maanpinnalle johdettavien pysty-yhteyksien, ajoluiskan ja hormien rakennusosien sijoittamiseen puistoalueelle sekä sovittamiseen kaupunkikuvaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakenteet tulee suunnitella korkeatasoisesti ja toteuttaa laadukkaasti. Pysäköintilaitoksen suunnittelusta ja toteuttamisesta määrätään useilla teknisillä määräyksillä. Maanalaiseen yleiseen pysäköintilaitokseen saa sijoittaa enintään 170 autopaikkaa.

Vallilanpuistoon on esitetty johtokujia.

Vallilanpuiston järjestelyt, pintamateriaalit ja istutukset tulee suunnitella yhteistyössä yleisten alueiden suunnittelusta vastaavan viranomaisen kanssa. Puurivit Karstulantiellä ja Kangasalantiellä tulee säilyttää ja puille varata riittävä kasvualusta. Vallilanpuiston nimen kirjoitusasu muutetaan (ent. Vallilan puisto).

Liikenne

Lähtökohdat

Ajoneuvoliikenteen vuorokausiliikennemäärät ovat Sammatintiellä, Karstulantiellä ja Kangasalantiellä 500 ajoneuvon molemmin puolin. Kaikki edellä mainitut kadut ovat katuluokitukseltaan tonttikatuja. Pääkatuluokkaisella Mäkelänkadulla liikennettä on noin 32 000 ajon/vrk.

Kaavaratkaisu

Sammatintien katulinjausta siirretään Sammatintie 10–12:n kohdalla. Siirrettävällä Sammatintien osalla pysäköinti sallitaan eteläpuolella katua. Siirrettävän kadun osan poikkileikkaus mahdollistaa ajoradalla pelastusauton nostokalustolla pelastamisen. Kadun osille, joissa pelastuskaluston nostopaikalle ei ole tarvetta, voidaan sijoittaa kadunvarsipysäköintiä myös kadun pohjoispuolelle. Siirrettävän Sammatintien osan poikkileikkaus mahdollistaa myös jäteauton pysäyttämisen ja huollon operoinnin kadun puolelta.

Muilta osin kaava-alueella huolto- ja pelastusjärjestelyt tulee lähtökohteisesti hoitaa tonteilla. Pelastusauton nostopaikat voidaan kuitenkin sijoittaa myös kadulle, jos tilavarauksessa huomioidaan kadunvarsipaikoitus paikkoja poistamatta.

Uusia ja nykyisiä jalankululle, pyöräilylle sekä huollolle varattuja tonttien sisäisiä rasiteyhteyksiä sijaitsee kaava-alueella. Merkittävien jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa kulkee Mäkelänrinteen uintikeskuksen tontin läpi. Kyseessä on pääpyörätieyhteys, jonka rakentamisessa tulee pyrkiä laadukkaaseen toteutukseen. Reitin tavoitejärjestelyt on esitetty tarkemmin kaavaan liitteenä olevassa

liikennesuunnitelmassa. Reitin leveys tulee soveltuvin osin olla yhteensä 6,5 metriä (4 metriä leveä pyörätie ja 2,5 metriä leveä jalkakäytävä). Reitin suunnittelussa tulee huomioida reitin liittymisen mahdollistaminen Vallilanlaakson raitiotiesuunnitelmien mukaisiin puistoreitteihin.

Vallilanpuiston alle sijoittuvaan pysäköintilaitokseen voidaan sijoittaa velvoiteautopaikkoja. Pysäköintilaitoksen sisäänajo sijoitetaan Kangasalantielle.

Palvelut

Lähtökohdat

Kaavamuutosalueella sijaitsee Mäkelänrinteen uintikeskus.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu mahdollistaa Mäkelänrinteen uintikeskuksen palvelutason parantamisen.

Karstulantie 4–6 pohjakerrokseen toteutetaan liiketilaa vähintään 140 k-m², johon voi sijoittua yritystoimintaa ja/tai palveluja. Majoituspalveluja tarjoavan AVA-hotellin toiminta päättyy ja rakennus puretaan.

Yleinen pysäköintilaitos voi palvella alueen taloyhtiöitä tai yksittäisiä asukkaita tulevasta toimintamallista riippuen.

Virkistyspalveluiden saavutettavuutta parannetaan kehittämällä Vallilanlaakson viheralueelle johtavia yhteyksiä.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta vaativaa maaston korkeuserojen takia erityisesti opiskelija-asuntojen korttelissa ja rakennettujen alueiden ja Vallilanlaakson puistoalueen välisessä rinteessä. Muilta osin alue on esteettömyyden kannalta pääosin normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Kaavamuutosalue on pääosiltaan rakennettu ja/tai ihmisen muokkaama lukuun ottamatta Vallilanlaakson puistomaista rinnealuetta.

Vallilanlaakso on kokonaisuudessaan linnuston suojelualuetta.

Kaavamuutosalue on valtaosin Kumpulanpuron valuma-alueetta.

Kaavaratkaisu

Kaavamuutoksessa määrätään Vallilanlaakson reuna-alueen suunnittelusta ja rakentamisesta puistoalueeseen liittyen sekä istuttamisesta ja hoitamisesta puistomaisena.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

1960-luvulla rakennettu yhden porrashuoneen rakennuksista muodostuva kaupunkikuvallinen kokonaisuus on historiallisesti arvokas. Yksittäisiä rakennuksia ei pidetä suojelunäkökulmasta merkittävinä.

Tarkastelualue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön viereen (RKY 2009, Vallilan asuinalueet). Kaavamuutosalueen kaakkoispuolinen ja Mäkelänkadun varren rakennettu alue on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä alue, jota kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät.

Lähialueen maamerkkirakennuksia ovat suojellut Paavalin kirkko ja kauppaoppilaitos (ent. Mäkelän peruskoulu, 1943-40), joilla on kaupunkikuvallinen dominanttiasema erityisesti pääkatujen näkymäsuunnista. Lähialueella sijaitsee useita arvokkaita asuinrakennuksia ja -kortteleita, joista merkittävimpiä ovat suojeltu suurpihakortteli Kone ja Silta (1918-1929), suojellut kunnalliset asuinkeuhkot Mäkelänkadulla (1924-27 ja 1930) ja suojellut tai suojelutarpeessa olevat Sturenkadun varren korttelit (1926-28, 1931 ja 1946). Julkisista ulkotiloista merkittävin on Vallilanpuiston, Hollolanpuiston ja Hattulanlehdon asemakaavahistoriallinen puistojen sarja.

Kaavaratkaisu

Aluetta kehitetään kokonaistarkasteluun pohjaten sekä ympäröivän alueen kulttuurihistoriallinen merkitys ja kaupunkikuvallinen kokonaisuus huomioon. Suunnittelussa ja suunnittelun ohjauksessa on otettu huomioon Vallilan vanhemman kaupunkirakentamisen luomat lähtökohdat muun muassa rakennusten ja reitistöjen sijoittelussa, katu- ja pihatilojen muodostuksessa ja rakentamisen volyymeissa. Uudisrakentamisen liittymisestä arkkitehtuuriltaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön määrätään useilla määräyksillä tavoitteena kaupunkikuvallisesti hallittu kokonaisuus. Kaava-alueen rakennuksia ei esitetä suojeltavaksi.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaavaratkaisu

Uintikeskuksen tontin laajennus edellyttää laajennusosan johdosta tontin yksityisten viemärien sekä vesijohdon uudelleenjärjestelyjä ja sijoittamista osin myös kaupungin puistoalueen puolelle. Lisäksi rakennusalan alle jäävät kaukolämmön johdot tulee siirtää. Uimahallin vesijohtoyhteyden osalta tulee ottaa huomioon jo suunnitteilla oleva 400 mm:n runkovesijohdon siirto, joka vaikuttaa uimahallin liitospisteeseen.

Asemakaavan kortteliin 585 on osoitettu uutta rakentamista, joka edellyttää muutoksia yleisiin kunnallisteknisiin johtoihin sekä tonttijohtoihin. Nykyisen Sammatintien paikalle sijoittuvien uudisrakennusten osalta kaavaratkaisu edellyttää Sammatintien sekä sen alle sijoittuvan kunnallistekniikan siirtoa. Tontin 21/585 itäpäähän on osoitettu johtokuja vesihuollon johdoille. Johtokujan kokonaisleveyden tulee olla vähintään 6 metriä. Kaavaratkaisu edellyttää siten vähintään kolmen metrin johtorasitteen perustamista naapuritontille kaava-alueen ulkopuolelle, jotta tarvittaville johdoille saadaan riittävä tilavaraus. Tontin 21/585 länsipäähän on osoitettu tulvareitti siltä varalta, jotta myöhemmässä katusuunnitteluvaiheessa on mahdollista tarkastella hulevesien johtamista puiston suuntaan. Mikäli tälle ei ilmene tarvetta, ei yhteyttäkään ole välttämätöntä suunnitella tulvareitiksi. Tontin 21/585 länsipäässä sijaitsee nykyinen sähköverkon muuntamo, joka joudutaan siirtämään. Kaava edellyttää uuden verkonhaltijan ohjeen mukaisen muuntamotilan sijoittamista rakennukseen. Alustavasti uudeksi muuntamotilan sijainniksi on verkonhaltijan puolelta esitetty tontin itäisintä rakennusta.

Karstulantien länsipuolelle kortteliin 585 kaavan mahdollistama täydennysrakentaminen edellyttää erityisesti tonteilla sijaitsevien kaukolämmön ja vesihuollon olemassa olevin johtojen siirtoja tai uudelleen järjestelyjä. Kaavassa on sallittu korttelin tonttien sijoittaa tonttijohtonsa viereisten tonttien alueelle. Tonttijohtojen siirrot edellyttävät tarkempaa jatkosuunnittelua, jonka perusteella johdoille voidaan muodostaa tarvittavat rasitteet.

Vallilanpuiston alle sijoittuvan maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentamisen edellyttämiä johtosiirtoja varten on kaavassa esitetty puistoalueelle 6 metrin johtokuja.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Karstulantien ja Sammatintien alue on kallioista ja rakennettavuudeltaan hyvää. Sammatintien pohjoispuolella rinne viettää jyrkästi alas Vallilanlaaksoon.

Suunnitellun pysäköintilaitoksen alueella Vallilanpuistossa maapohja koostuu pysäköintilaitoksen pohjoispäässä pääosin hiekkaisista ja soraisista kitkamaakerroksista, laitoksen eteläosalla täyttömaakerroksen alapuolella on 1...5 m paksu savikerros ennen kantavaa kitkamaakerrosta.

Koko kaava-alueella kalliopinnan taso vaihtelee +3,4 ja +24,0 välillä.

Vallilanpuiston alueella pohjaveden korkeus puistoalueella on vaihdellut tasolla +16,24...+17,05. Saven päällä on oletettavasti myös orsivettä. Urheiluhallin alueella pohjaveden pinta seurailee viereisen kallioalueen kallionpintaa tasoittuen Vallilanlaakson alueella noin tasovälille +7...+9.

Kaavamuutosalue ei ole pohjavesialuetta.

Kaavaratkaisu

Pysäköintilaitoksen perustamistavaksi on esitetty yhtenäistä RD-porapaaluseinää. Rakentaminen ei saa aiheuttaa pysyvää pohjaveden pinnan alenemista.

Pysäköintilaitoksen kohdalla Vallilanpuistossa ei ole selvitysten mukaan maaperän kunnostustarvetta.

Sammatintien uusien rakennusten toteuttaminen edellyttää louhintaa.

Urheiluhallin laajennusosa voidaan perustaa kantava kitkamaan varaan.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Mäkelänkadun varrelle aiheutuu liikenteestä melua ja ilman epäpuhtauksia. Kaava-alue ja erityisesti ne osat siitä, jonne mahdollistetaan täydennysrakentamista, sijoittuvat liikenteen merkittävien haitta-alueiden ulkopuolelle. Lähin uudisrakennus sijoittuu yli 75

metrin etäisyydelle Mäkelänkadusta. Helsingin kaupungin meluselvityksen 2017 mukaan alueilla, jonne on osoitettu uutta asumista, alitetaan melutason ohjearvot ulkona.

Kaavaratkaisu

Kaavassa ei ole nähty tarpeelliseksi antaa uusia rakentamista ohjaavia määräyksiä melusta tai ilmanlaadusta johtuen. Olemassa olevan uintikeskuksen rakennuksen osalta voimassa olevaa kaavamääräystä on muutettu muotoon, joka antaa jatkosuunnittelussa paremman mahdollisuuden ottaa huomioon rakennukseen sijoittuvien toimintojen edellyttämä meluntorjuntatarve.

Maanalaiset tilat

Lähtökohdat

Alueella on olemassa olevia maanalaisia teknisen huollon tunneleita ja maanalaisia väestönsuojia.

Kaavaratkaisu

Vallilanpuistossa olevan kentän alle mahdollistetaan pysäköintilaitoksen rakentaminen kahteen tasoon. Pysäköintilaitoksen lattiat ovat tasolla noin +11,2 ja +14,4. Pysäköintilaitos tulee sijoittaa rakenteineen ja perustuksineen tason +1,0 yläpuolelle. Maanalaisen pysäköintitilan suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon Helsingin kaupungin suunnitteluohjeet yleisten alueiden alle tehtävien rakenteiden suunnittelusta. Ennen pysäköintilaitoksen rakennusluvan myöntämistä tulee sopia rakenteiden vastuurajat pysty- ja vaakasuunnassa. Maanalaiseen yleiseen pysäköintilaitokseen saa sijoittaa enintään 170 autopaikkaa. Maanalaisen pysäköintilaitoksen edellyttämät pysty-yhteydet sijoitetaan kenttäalueen ulkopuolelle. Kentän alle sijoittuvan pysäköintilaitoksen suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava kentän alla ja sen läheisyydessä kulkevat yhdysuntateknisen huollon verkostojen edellyttämät tilavaraukset ja maanalaisen pysäköintilaitoksen toteuttamisen edellyttämät johtosiirrot.

Alueella rakennettaessa tulee huomioida olemassa olevat maanalaiset tilat. Olemassa olevien maanalaisten tilojen läheisyydessä olevilla alueilla purettaessa, louhittaessa tai rakennettaessa on otettava huomioon maanalaisten tilojen sijainti ja rakenteiden suojetäisyydet siten, että ei aiheuteta haittaa olemassa oleville tiloille tai rakenteille. Rakentaminen ei saa vaarantaa väestönsuojien suojakäyttöä. Teknisen huollon tunneleiden läheisyydessä kalliota ei saa porata tai louhia siten, että tunneleille aiheutuu haittaa.

Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, että niistä tai niiden rakentamisesta ei aiheudu vahinkoa rakennuksille, muille maanalaisille tiloille tai rakenteille eikä kaduille tai puistoille. Maanalaiset tilat tulee rakentaa siten, että rakentaminen ja käyttö ei alenna orsi- tai pohjaveden pintaa.

Pelastusturvallisuus

Lähtökohdat

Alueella sijaitsee olemassa olevia rakennuksia, joiden palo- ja pelastusturvallisuus tulee huomioida suunnittelussa. Olemassa olevien rakennusten paloteknisiä ja poistusratkaisuja ei saa heikentää.

Kaavaratkaisu

Asuntojen hätäpoistumistiejärjestelyt on hyväksyttävä pelastuslaitoksella ennen rakennusluvan myöntämistä.

Pelastusteiden ajoreitit ja likimääräiset nostopaikat on esitetty liitteenä olevissa viitesuunnitelmissa. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida pelastusteiden ajoreittien ja nostopaikkojen tarkemmat järjestelyt. Kadulla sijaitsevien nostopaikkojen sijainnista tulee sopia Helsingin kaupungin kanssa. Osassa asunnoista hätäpoistuminen perustuu omatoimiseen pelastautumiseen, jonka järjestelyt tulee huomioida jatkosuunnittelussa.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttaminen edellyttää johtosiirtoja sekä katujen ja yleisten alueiden muutoksia. Tarkempi kustannusjako sovitaan hankkeiden kanssa käytävissä jatkoneuvotteluissa.

Alustavasti kaupungille voidaan arvioida kohdistuvan kustannuksia seuraavasti:

Katu- ja puistoalueiden muutostyöt	0,5 milj. €
Johtosiirrot	1,0 milj. €

Pysäköintilaitoksen toteuttamisen yhteydessä tarvittavia johtosiirtoja ei ole sisällytetty kustannusarvioon. Lisäksi asemakaavan toteuttaminen edellyttää mm. uusia porrasyhteyksiä ja puistoteiden muutoksia. Näistä kustannuksista vastaavat hankkeet ja ne täsmentyvät hankkeiden jatkosuunnittelun yhteydessä.

Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden 21,9 milj. euroa. Kaupungille kohdistuu tuloja tonttien rakennusoikeuden myymisestä ja vuokraamisesta.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että maankäyttöä tehostetaan jo rakennetulla alueella ja luodaan kantakaupunkimaisen tiiviisti rakennettua ympäristöä. Tonttien kehittämisen ja täydennysrakentamisen yhteydessä parannetaan alueen julkisia ulkotiloja, katutilaa ja kävelyliikenteen reitistöä. Uuden rakentamisen myötä Vallilanlaakson puistoalueen rajausta muutetaan ja puiston reuna-alueita käsitellään uudelleen.

Täydennysrakentamisen ja purkavan saneerauksen yhteydessä parannetaan alueen julkisia ulkotiloja, katutilaa, puistoja sekä kävelyliikenteen reitistöä. Lähtökohtana on vanhan Vallilan ilmeen ja luonteen tukeminen sekä kantakaupunkimaisen korttelirakenteen laajentaminen ja katutilan luominen täydentämällä nykyisiä tontteja ja muun muassa osoittamalla maanpäällisiä pysäköintialueita muuhun käyttöön. Täydennysrakentamisen yhtenä päätavoitteena on alueen sosiaalinen tasapainottaminen asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotojen sekä asuntotyyppien jakaumaa tarkistamalla.

Merkittävimmät kaupunkikuvalliset muutokset tapahtuvat erityisesti Vallilanlaakson rinnealueella, jossa uudet rakennukset asettuvat kaukomaisemassa näkyväksi osaksi kantakaupungin reunan rakennusrivistöä, sekä liittyen Karstulantie 4–6:n uusiin, korkeutensa vuoksi kaukaa näkyviin rakennuksiin. Myös alueen sisäiset näkyvät muuttuvat uuden rakentamisen myötä.

Vaikutukset liikenteen järjestämiseen

Asemakaavamuutoksen mukaisen maankäytön tehostamisesta on vähäisiä vaikutuksia alueen liikenteeseen. Vallilanpuiston alle sijoitettava enintään 170 autopaikan pysäköintilaitos aiheuttaa liikennettä sisäänajonsa ympäristöön, mutta matkatuotosten määrän ei odoteta olevan niin suuri, että sillä olisi vaikutuksia alueen liikenteen sujuvuuteen tai liikenneturvallisuuteen.

Vaikutukset alueen asukkaiden elinoloihin

Alueellisesti väestöpohjan kasvattaminen ja uintikeskuksen kehittäminen tuo muun muassa uusia asiakkaita alueen palveluille.

Uintikeskuksen kehittäminen parantaa liikuntapalveluita alueella. Liiketila Karstulantie 4–6 asuinrakennuksessa mahdollistaa uusien palveluiden sijoittumisen alueelle.

Kaavaehdotuksen toteuttamisen yhteydessä parannetaan alueen kävely- ja pyöräilyreitistöä ja lähiympäristöä.

Tehokkaalla rakentamisella on jonkin verran vaikutusta lähitonttien asukkaiden näkymiin ja valaistusolosuhteisiin.

Opiskelija-asuntojen rakentaminen helpottaa osaltaan opiskelijoiden asuntotilannetta.

TOTEUTUS

Vaiheittain toteuttaminen ja kynnystoimet

Karstulantien/Sammatintien uudisrakennusten toteuttaminen edellyttää Sammatintien sekä kunnallistekniikan siirtoja.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisua koskee kaksi erityistavoitetta:

- riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueiden käytössä varmistettava tonttimaan riittävyys
- on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu tonttimaan tehokasta käyttöä rakentamiselle sekä yleisten jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien parantamista ja eheyttämistä.

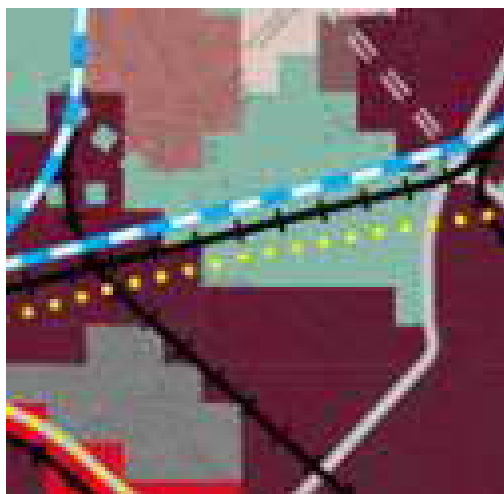
Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa Asemakaavan kuvaus.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavassa (2016) alueella on merkintä "kantakaupunki" (C2). Vallilanlaakso on merkitty viher- ja virkistysalueeksi, jota kehitetään merkittävänä virkistys-, ulkoilu-, liikunta-, luonto- ja kulttuurialueena, joka kytkeytyy seudulliseen viherverkostoon ja

merelliseen virkistysvyöhykkeeseen. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan (2016) mukainen.



Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on kantakaupungin pintakallioaluetta. Maanalaisessa yleiskaavassa on alueella ja sen läheisyydessä olemassa olevien maanalaisten tilojen lisäksi tilavaaraus teknisen huollon tunnelille, joka on jo toteutettu. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.



Asemakaavat

Kaavamuutosalueella on voimassa useita asemakaavoja ja se käsittää lisäksi asemakaavoittamattoman alueen osan Vallilanlaaksoissa.

Karstulantie 4–6:n kiinteistössä on voimassa 29.7.1992 vahvistettu asemakaava nro 9889. Asemakaavan mukaan tontti on opetustoimintaa ja siihen liittyvää asuntolaa palvelevien rakennusten

korttelialuetta. Rakennusoikeus on yhteensä 5 000 k-m². Tontille on osoitettu rakennusala yhdeksänkerroksiselle rakennukselle, jonka vesikaton ylin korkeusasema on +47.3 ja julkisivupinnan ja vesikaton ylin korkeusasema +45.4. Rakennusalalle saa rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen tai päivänvalolla valaistuna osittain maanpäälliseen kellarikerrokseen sijoittaa myymälätiloja ja niihin verrattavia tiloja enintään 600 k-m². Lisäksi tontilta on osoitettu erilliset rakennusalat yksi- ja kaksikerroksisille rakennuksille/rakennusosille ja yhdyskäytävälle sekä maanlaiselle pysäköintitalalle, joita ei ole toteutettu. Tontille sijoittuu maanalaisen väestönsuojan ajoyhteys, -luiska ja huoltotiloja sekä maanalaista viemäritunnelia varten varattu alueen osa, jotka on osoitettu asemakaavassa. Rakennusten julkisivujen materiaalin tulee olla rappaus tai rappauksenomainen pinta. Tonttia ei saa aidata. Piha-alueet on määrätty rakennusaloja ja ajoyhteyksiä lukuun ottamatta istutettavaksi puin ja pensain. Pihamaalle ei saa sijoittaa jätehuollon tiloja. Autopaikkamääräys on asuntolaa ja opetustiloja koskien vähintään 1 ap/350 m² kerrosalaa ja enintään 1 ap/220 m² kerrosalaa ja myymälää koskien 1 ap/150 m² kerrosalaa. Autopaikkoja ei saa sijoittaa pihamaalle.

Karstulantie 8:n ja Rautalammintie 3:n kiinteistöissä sekä **Karstulantien/Sammatintien uuden tontin** alueella Vallilanlaakson reunalla on voimassa 16.12.1985 vahvistettu asemakaava nro 9035. Asemakaavan mukaan tontit ovat erillisasumisen korttelialuetta (AKS), jolle saa sijoittaa opiskelijoiden tai nuorison käyttöön tarkoitettuja asuntoja. Autopaikkamääräys on 1 ap/500 m² kerrosalaa. **Karstulantie 8:n** tontille on osoitettu rakennusala kahdelle rakennukselle, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 9 000 k-m². Rakennusten vesikattojen ylimmät korkeusasemat ovat +28.5 ja +29.5. Lisäksi tontille on osoitettu alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa. Tontti on määrätty istutettavaksi huoltotietä ja rakennusaloja lukuun ottamatta. Tontin autopaikat saadaan sijoittaa tontille 585/7 (Rautalammintie 3). **Rautalammintie 3:n** tontille on osoitettu rakennusala kahdelle rakennukselle, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 5 650 k-m². Lisäksi tontille on osoitettu ala pysäköimispaikalle ja kaksi varausta maanalaisen väestönsuojan tiloille. **Sammatintien uusien tonttien** alueella Vallilanlaakson alue on osoitettu puistoksi ja sille sijoittuu Sammatintielle johtava yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolle tulee rakentaa enintään 3,5 m leveä puistotie.

Karstulantie 10:n kiinteistössä ja kaavamuutoksen alueelle sijoituvilla Karstulantien ja Sammatintien katualueilla on voimassa 19.8.1960 vahvistettu asemakaava nro 4811. Asemakaavan mukaan tontti on yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialuetta (ALK). Tontille on osoitettu rakennusala kahdeksänkerroksiselle rakennukselle, jonka enimmäiskorkeus on 24 m. Rakennus-

alasta saa käyttää rakentamiseen 80 %, joka on kahdeksankerroksisena toteutettuna noin 2 820 k-m². Rakentamatta jäävät tontinosat on istutettava, mutta niille saa järjestää tarpeellisia teitä ja pysäköimistöjä tontin tarvetta varten. Kaava ei sisällä määräyksiä autopaikoista.

Rautalammintie 5:n kiinteistössä on voimassa 16.10.1964 vahvistettu asemakaava nro 5571. Asemakaavan mukaan tontti on yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialuetta (ALK). Tontille on osoitettu rakennusala rakennukselle, jonka suurin sallittu varsinainen kerrosluku on kolme. Rakennusala (noin 1 425 m²) saa käyttää rakentamiseen 80 %, joka on kolmikerroksisena toteutettuna noin 3 420 k-m². Lisäksi kaavassa on osoitettu aluevaraus maanalaiselle tilalle. Tontille on varattava asuntoa kohden vähintään 1 autopaikka sekä vähintään 10 m² lasten leikkitilaa. Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä ajoteinä tai pysäköintiin, on istutettava. Tonttien väliset rajat on jätettävä aitaamatta.

Sammatintie 10:n (Sammatintie 12, Anjalantie 2, Kangasalantie 17, Karstulantie 1) kiinteistössä on voimassa 8.10.2010 vahvistettu asemakaava nro 11936. Asemakaavan mukaan tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Rakennusoikeus on yhteensä 12 520 k-m². Tontille on osoitettu rakennusalat kahdeksankerroksiselle rakennukselle, kahdelle viisikerroksiselle rakennukselle, kahdelle enintään 60 k-m² suuruiseksi talousrakennukselle ja aluevaraukset pysäköintipaikoille sekä puin ja pensain istutettaville tontinosille. Tontilla on aluevaraus maanalaiselle pysäköintilaitokselle, joka sijoittuu pääosin naapuritontin puolelle. Rakennuksista, tiloista ja piha-alueista määrätään useilla eri määräyksillä. Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap/145 k-m² asuinkerrosalaa. Autopaikoista 34 kpl tulee sijoittaa tontilla 22556/3 oleviin maanalaisiin tiloihin. Huoltoajo ja tontille ajo toisen tontin kautta on sallittu.

Vallilanpuiston alueella ja sitä reunustavilla katualueilla on voimassa alueen alkuperäinen 30.1.1940 vahvistettu asemakaava nro 1865. Vallilanpuisto on osoitettu puistoksi. Alueelta on osoitettu avoimet kenttäalueet, puistotiet ja kahlaamo.

Uintikeskuksen kiinteistössä (Mäkelänkatu 49) ja uintikeskuksen kiinteistöön rajautuvissa Vallilanlaakson puistoalueen osissa on voimassa 19.12.1997 vahvistettu asemakaava 10495, jonka mukaan tontti on urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YU). Tontilla on rakennusoikeutta 14 600 k-m². Tontille on osoitettu rakennusala rakennukselle, jonka vesikaton ylin korkeusasema on +36. Rakennuksen Mäkelänkadun puoleiset osat on merkitty mitoitettavaksi liikennemelua vastaan vähintään tasoon 38 dB(A). Rakennusalan ulkopuolelle Vallilanlaaksoa vasten sijoittuu puin ja pensain istutettavaksi määrätty ulko-oleskelualue, jonka

maanpinnan ylin korkeusasema on likimäärin +15.5. Tontilta on osoitettu alue pysäköimispaikalle, jolle on istutettava vähintään 1 puu/5 autopaikkaa. Pysäköintialue on määrätty erotettavaksi puin ja pensain istutettavalla alueella yleisestä jalankulun ja pyöräilyn alueesta tontin ulkopuolella. Tontille on osoitettu alueet yleiselle jalankululle ja pyöräilylle sekä varaus maanalaisille johdoille. Autopaikkavaatimus on 1 ap/275 k-m².

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Rakennuskiellot

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto 12259 yleiskaavan muuttamiseksi.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Karstulantien/Sammatintien ympäristö ja Vallilanpuisto:

Kaupunginhallitus päätti 8.5.2017 varata Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle alueen, joka muodostuu tontista 22585/13 sekä osista tontteja 22585/1 ja 14, ja alueen, joka muodostuu osasta tonttia 22556/2 ja 22585/1 sekä osista asemakaavan mukaisia katu- ja puistoalueita 22K ja 22P (91-410-2-13) kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten, sekä alueen, joka muodostuu osasta puistoaluetta P101 (91-22-9903-101), pysäköintilaitoksen suunnittelua varten 31.12.2019 saakka. Päätöksessä esitetään useita ehtoja suunnitteluvaraukselle koskien muun muassa suunnittelua, kustannuksia ja asuntojen hallintatyyppejä.

Rautalammintie 3 ja 5:

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 16.5.2017 hyväksyä Kiinteistö Oy Rautalammintie 5 :n ja Kiinteistö Oy Osakunnan asemakaavaa nro 5571 ja asemakaavaa nro 9035 koskevan poikkeamishakemuksen päätöksessä mainituin ehdoin.

Kaupunginhallitus päätti 19.3.2018 varata Helsingin kaupungin 22. kaupunginosan (Vallila) korttelin nro 22585 suunnitellun tontin 17 valtion tukemien opiskelija-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2019 saakka Kiinteistö Oy Rautalammintien Huipulle.

Kaupunginvaltuusto oikeutti 16.5.2018 kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 22. kaupunginosan (Vallila) korttelin nro 22585 suunniteltu tontti (AKS) 17 lautakunnan määräystä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 päätöksessä mainituin ehdoin.

Uintikeskuksen ympäristö:

Vallilanlaakson puistoalueen osaa koskee Vallilanlaakson raitiotien asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12531, Kaupunkiympäristölautakunta 21.8.2018) ja liikennesuunnitelma. Nähtävilläolon jälkeen kaavaehdotuksen rajausta on muutettu siten, ettei päällekkäisyyttä Vallilan pohjoisosan asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen kanssa tule.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa täydennettävät tontit ja muut rakentamiseen tarkasteltavat maa-alueet.

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 tontin haltijoiden hakemuksista ja kaupungin aloitteesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)
 - pelastuslaitos
 - kaupunkiympäristötoimiala (ent. kiinteistöviraston geotekninen osasto, ent. kiinteistöviraston tilakeskus, ent. kiinteistöviraston tonttiosasto, 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 ksv sekä lehti-ilmoituksella Helsingin uutiset -lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 18.4.–12.5.2017 seuraavissa paikoissa:

- Vallilan kirjastossa, Pääjätteentie 5
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Asukastilaisuus pidettiin to 20.4. klo 18–20 Mäkelänrinteen lukion tiloissa, Mäkelänkatu 47.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennettuihin kaukolämpö- ja vesijohtoihin ja viemäreihin sekä uusiin johtotarpeisiin, sähköaseman sijoittamiseen alueelle, Mäkelänkadun ilmanlaatuun ja meluhaittaan, alueen rakennusten kulttuurihistoriallisiin arvoihin, näky-miin ja kaupunkikuvaan, alueen maaperään ja maanalaisiin rakenteisiin, asuntotuotannon lisäämiseen ja hintatasoon sekä kerrostalotuotantoon alueella, yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattujen alueiden sijoittamiseen, Vallilanlaakson arvokkaaseen lintukohteeseen sekä ilmastonmuutoksen hillinnän ja sopeutumisen huomioon ottamiseen valmistelussa hulevesien hallinnan ja uusiutuvan energiantuotannon osalta. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että teknisistä tilavarauksista, melusuojauksesta ja ilmanvaihdosta, yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattujen alueiden sijoittamisesta ja toteutuksen laatutasosta, uudisrakentamisen sijoittamisesta, arkkitehtuurista ja toteutuksen laatutasosta, hulevesien huomioon ottamisesta sekä uusiutuvan energian tuotannon mahdollistamisesta määrätään kaavaehdotuksessa.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat muun muassa rakentamisen tyyppiin, määrään ja sijoitteluun, pysäköintiin, liikennemäärään ja liikenneyhteyksiin sekä alueen toimintoihin ja palveluihin. Alueen täydennysrakentamisen tutkimista pidettiin hyvänä. Mielipiteet on otettu huomi-

oon kaavoitustyössä siten, että rakentamisen määrää ja rakennustyyppisiä on tarkistettu asuinrakennusten osalta, pysäköintilaitokseen on tutkittu vaihtoehtoja ajoreittiä Karstulantieltä ja Vallilanpuiston toimintoja ja peruskorjausta on suunniteltu alustavalla tasolla. Rakentamisen sovittamista alueelle ja laatutasoa ohjataan useilla määräyksillä.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 13.2.–14.3.2019

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 22.1.2019 ja lautakunta päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtävillä.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Kaavaehdotuksesta tehtiin neljä muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat muun muassa rakentamisen tyyppiin, määrään ja sijoitteluun, pysäköintiin, liikennejärjestelyihin ja määrään, kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin, puistoalueiden järjestelyihin sekä asuntojen hallintamuotoihin.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat siirrettävään muuntamoon ja kaapeleihin, verkonrakentamiskustannuksiin, poistuvan erillismuuntamon käyttöaikaan, yleisen vesihuollon lisärakentamiseen ja johtosiirtoihin, olemassa olevan viemäritunnelin kaavamerkintöihin, yleisen vesihuollon määrä- ja kustannusarvion ja kustannusten jakoon.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

Lisäksi seuraava taho ilmoitti, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

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

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta. Liiketilojen kerrosalatiedot on tarkistettu vastamaan kaavaehdotusta.

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 22.1.2019 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12508 hyväksymistä.

Helsingissä 16.4.2019

Marja Piimies

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki Täyttämispvm	07.12.2018
Kaavan nimi	Vallilan pohjoisosa	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	22.01.2018
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	05.04.2017
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	09112508
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	7,2877	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] 0,0172
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,6586	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 7,2705

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	7,2877	100,0	70770	0,97	0,0172	24000
A yhteensä	3,3439	45,9	53270	1,59	0,4345	26100
P yhteensä						
Y yhteensä	2,3077	31,7	17500	0,76	-0,2481	-2100
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,1267	15,5			-0,1723	
R yhteensä						
L yhteensä	0,5094	7,0			0,0031	
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	0,6728	9,2		-0,1358	

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

Alamerkinntät

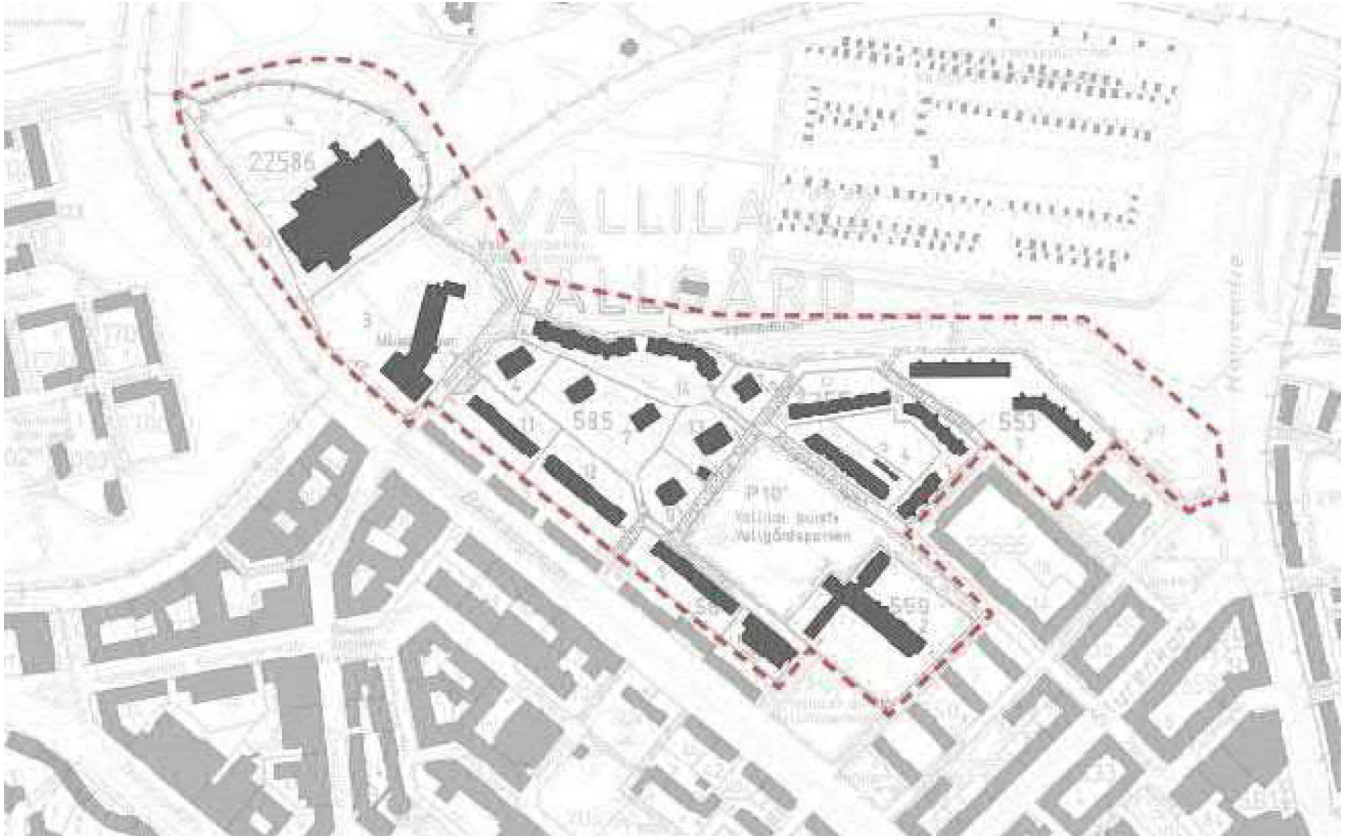
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	7,2877	100,0	70770	0,97	0,0172	24000
A yhteensä	3,3439	45,9	53270	1,59	0,4345	26100
AK	1,3824	41,3	29820	2,16	0,6756	17300
AKS	1,9615	58,7	23450	1,20	0,4735	8800
ALK					-0,7146	
P yhteensä						
Y yhteensä	2,3077	31,7	17500	0,76	-0,2481	-2100
YU	2,3077	100,0	17500	0,76	0,0532	2900
YOA					-0,3013	-5000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,1267	15,5			-0,1723	
VP	1,1267	100,0			-0,1723	
R yhteensä						
L yhteensä	0,5094	7,0			0,0031	
Kadut	0,5094	100,0			0,0031	
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	0,6728	9,2		-0,1358	
ma				-0,0984	
mav	0,0128	1,9		-0,0064	
ma-1	0,0098	1,5			
ma-2	0,0082	1,2			
ma-3	0,0162	2,4			
maa				-0,0310	
map	0,5074	75,4			
mau	0,1184	17,6			



VALLILAN POHJOISOSA, ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



Vallilan pohjoisosassa tarkastellaan alueen kehittämistä ja täydennysrakentamista. Tavoitteena on tiivistää alueen kaupunkirakennetta ja parantaa alueen julkista ulkotilaa ja kävelyliikenteen reitistöä. Luonnossuunnitelmissa aluetta täydennetään vanhan Vallilan kaupunkirakenteeseen ja henkeen sovittaen. Alueelle on suunnitteilla useita rakennushankkeita ja haettu useita kaavamuutoksia. Hankkeiden lähtökohdista keskustellaan Mäkelänrinteen lukiolla 20. huhtikuuta.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Tarkastelualueeseen kuuluu Mäkelänrinteen uintikeskuksen ja lukion kortteli, opiskelija- ja asuinkerrostalojen alue (Mäkelänrinne-Rautalammentie-Karstulantie-Sammatintie), Vallilan terveysaseman ja Kauppaoppilaitoksen tontit sekä Vallilanpuisto ja osa Vallilanlaakson puistoalueesta. Asemakaavan muutokset koskevat kortteleita 553, 556, 559 ja

584–586 ja 9903 sekä puisto- ja katualueita ja ne laaditaan tonttien hallintojen hakemuksista.

Tavoitteena on mahdollistaa lukion ja urheilutoimintojen laajentaminen sekä uusien asuinkerrostalojen ja yleisen pysäköintilaitoksen rakentaminen. Mäkelänrinteessä lukion tontille suunnitellaan urheiluhallia, koulun laajennusta sekä opiskelija-asuntoja ja uintikeskukseen on suunniteltu laajennusosa. Rautalammintie 3 ja 5 tonteille suunnitellaan uutta asuinrakennusta opiskelijoille. Karstulantie 6 rakennus on esitetty purettavaksi ja tilalle rakennettavaksi uusi asuinrakennus. Myös Karstulantien päähän ja Punkaharjuntien varrelle Vallilanlaakson reunalle sekä opiskelija-asuntojen alueelle ja HeKan hallinnoimalle Sammatintie 7:n tontille tutkitaan mahdollisuuksia rakentaa uusia asuinrakennuksia. Vallilanpuiston hiekkakentän alle suunnitellaan yleistä pysäköintilaitosta. Vallilan terveysaseman ja kauppaoppilaitoksen tonttien tulevaa käyttötarkoitusta ja täydennysrakentamismahdollisuuksia selvitetään.

Täydennysrakentamisen ja purkavan saneerauksen yhteydessä parannetaan alueen julkisia ulkotiloja, katutilaa, puistoja sekä kävelyliikenteen reitistöä. Lähtökohtana on vanhan Vallilan ilmeen ja luonteen tukeminen ja kantakaupunkimaisen korttelirakenteen laajentaminen ja katutilan luominen täydentämällä nykyisiä tontteja ja muun muassa osoittamalla maanpäällisiä pysäköintialueita muuhun käyttöön. Täydennysrakentamisen yhtenä päätavoitteena on alueen sosiaalinen eheyttäminen asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotojen ja asuntotyyprien tasapainoa tarkistamalla.

Vallilan pohjoisosan asemakaavan muutoksella pyritään tuomaan alueelle uutta asuinrakentamista noin 50 000 k-m², mikä tarkoittaa noin 1 100 uutta asukasta. Uintikeskuksen ja lukion laajennukset sekä urheiluhalli ovat kooltaan yhteensä noin 17 000 k-m². Täydennysrakentamista tutkitaan pääosin olemassa oleville tonteille ja olemassa olevan katuverkon yhteyteen.

Osallistuminen ja aineistot

Asukastilaisuus pidetään to 20.4. klo 18–20 Mäkelänrinteen lukion tiloissa, Mäkelänkatu 47.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (Täydennysrakentamisen kokonaistarkastelu, Lähtötiedot ja analyysi sekä luonnosvaiheen viitesuunnitelmat koskien Mäkelänrinteen uintikeskuksen laajennusta, Rautalammintie 3 ja 5 uudisrakennusta ja Karstulantie 6, Karstulantien jatkeen ja yleisen pysäköintilaitoksen hanketta) on esillä 18.4.–12.5.2017 seuraavissa paikoissa:

- Vallilan kirjastossa, Päijänteentie 5
 - verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.
-

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

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 12.5.2017**. Niille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa, lähetetään tieto lautakunnan päätöksistä.

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. 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
 - Hermanni-Vallila Seura ry
 - Pasila Seura - Böle Samfundet r.y.
 - Vallilan Siirtolapuutarhayhdistys r.y.
 - Helsingin Yrittäjät
 - asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Museovirasto
 - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
 - Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
 - asuntotuotantotoimisto (ATT)
 - kaupunginmuseo
 - kiinteistöviraston geotekninen osasto
 - kiinteistöviraston tilakeskus
 - kiinteistöviraston tonttiosasto
 - liikuntavirasto
 - pelastuslaitos
-

- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- opetusvirasto
- sosiaali- ja terveystieteiden virasto
- varhaiskasvatusvirasto
- ympäristökeskus

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja -maisemaan, liikenteeseen sekä alueen asukkaiden elinoloihin 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 täydennettävät tontit ja muut rakentamiseen tarkasteltavat maa-alueet. Tonttien vuokralaisina on opiskelijaosakuntia, Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö Hoas, AVA Instituutti, Helsingin kaupungin asunnot Oy ja Helsingin Kauppaoppilaitos Oy. Kaavoitus on tullut vireille tontin haltijoiden hakemuksesta. Erilliset hankkeet on yhdistetty samaan suunnittelu- ja kaavaprosessiin ja tarkastelualue laajennettu koskemaan lähialuetta alueellisen kokonaisuuskäytön mahdollistamiseksi. Kaavaprosessin edetessä hankkeet on mahdollista erottaa pienemmiksi kokonaisuuksiksi ja laatia kaavaehdotukset hankkeiden aikataulussa.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja. Tarkastelualueella on tällä hetkellä noin 172 000 k-m² rakentunutta rakennusoikeutta. Alue on asuinkerrostalovaltaista. Mäkelänrinteen korttelissa on uintikeskus ja lukio pysäköintialueineen. Korttelitehokkuus alueella on 0,5–2,5.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi (asuminen, toimitila), joka rajautuu koillislaidaltaan Vallilanlaakson puistoalueeseen. Tarkastelualueen kaakkoispuolinen ja Mäkelänkadun varren rakennettu alue on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä alue, jota kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät.

Helsingin uudessa yleiskaavaehdotuksessa (Kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alueella on merkintä "kantakaupunki" (C2). Vallilanlaakso on merkitty viher- ja virkistysalueeksi, jota kehitetään merkittävänä virkistys-, ulkoilu-, liikunta-, luonto- ja kulttuurialueena, joka kytkeytyy seudulliseen viherverkostoon ja merelliseen virkistysvyöhykkeeseen.

Tarkastelualue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön viereen (RKY 2009, Vallilan asuinalueet).

Suunnittelualuetta koskevia suunnitelmia, päätöksiä ja selvityksiä:

- Vallilan pohjoisosa, Täydennysrakentamisen kokonaistarkastelu, kaupunkisuunnitteluvirasto, 2017
- Vallilan pohjoisosa, Lähtökohdat ja analyysi, kaupunkisuunnitteluvirasto, 2017
- Mäkelänrinteen uintikeskuksen laajennus, Arkkitehtitoimisto Minkkinen Oy, luonnossuunnitelma, 2017
- Rautalammintie 3 ja 5, luonnossuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Stefan Ahlman Arkitektbyrå Oy, 2017
- Karstulantie 6, Karstulantien jatke ja yleinen pysäköintilaitos, luonnossuunnitelma, Huttunen Lipasti Pakkanen Arkkitehdit, 2017

Nykytilanteessa alueella on useita eri-ikäisiä ja -tyyppisiä rakennuksia. Alueen ulkotila koostuu nykyisellään katu-, puisto- ja piha-alueista sekä laajoista pysäköintikentistä.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Milla Nummikoski, arkkitehti, p. (09) 310 37477,
milla.nummikoski@hel.fi

Janne Prokkola, toimistopäällikkö, p. (09) 310 37233,
janne.prokkola@hel.fi

Liikenne

Inga Valjakka, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37087
inga.valjakka@hel.fi

Teknistaloudelliset asiat

Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, p. (09) 310 37482
raila.hoivanen@hel.fi

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, p. (09) 310 37311
matti.neuvonen@hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Maija Lounamaa, maisema-arkkitehti, p. (09) 310 37085,
maija.lounamaa@hel.fi

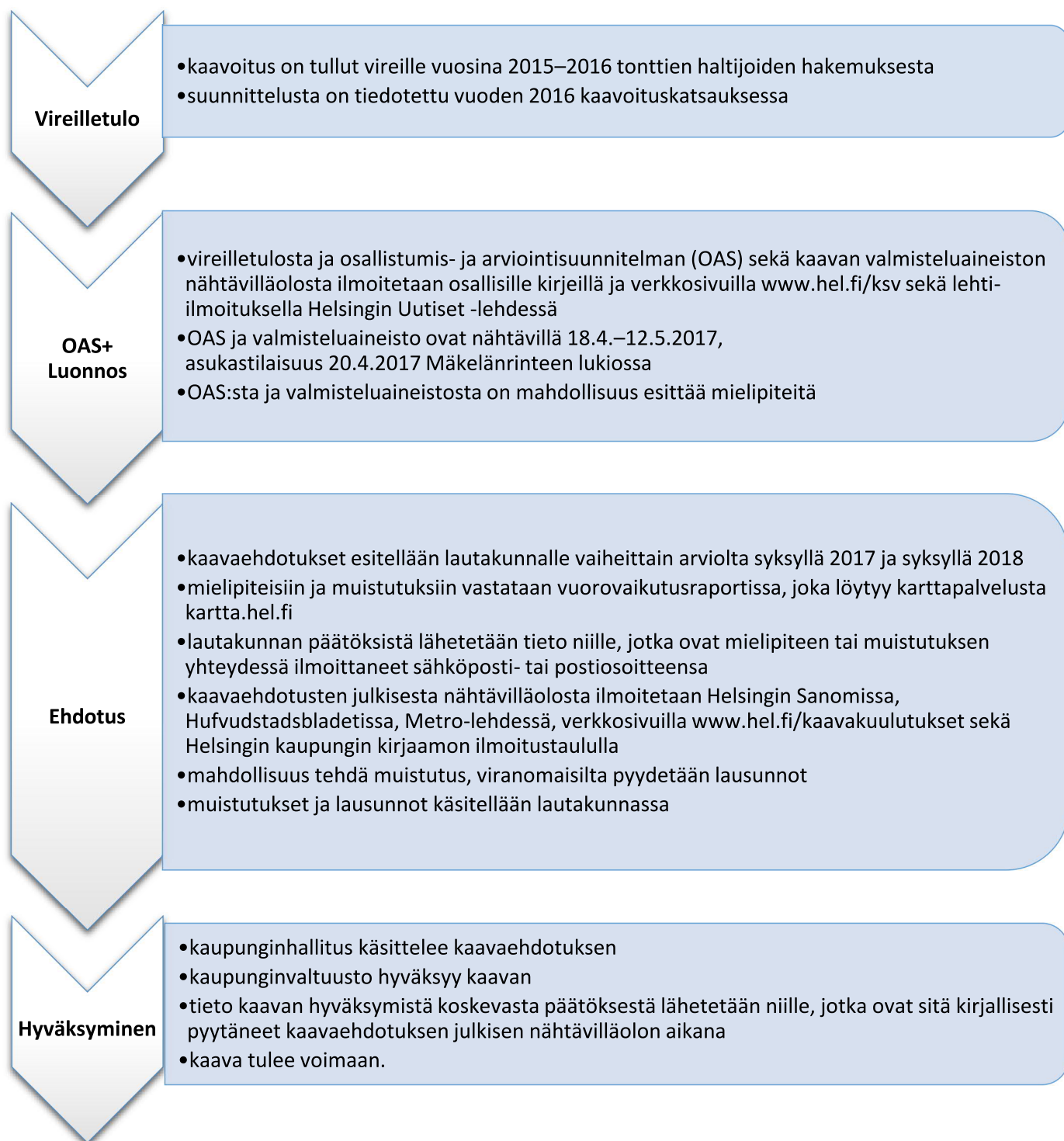
Vuorovaikutus

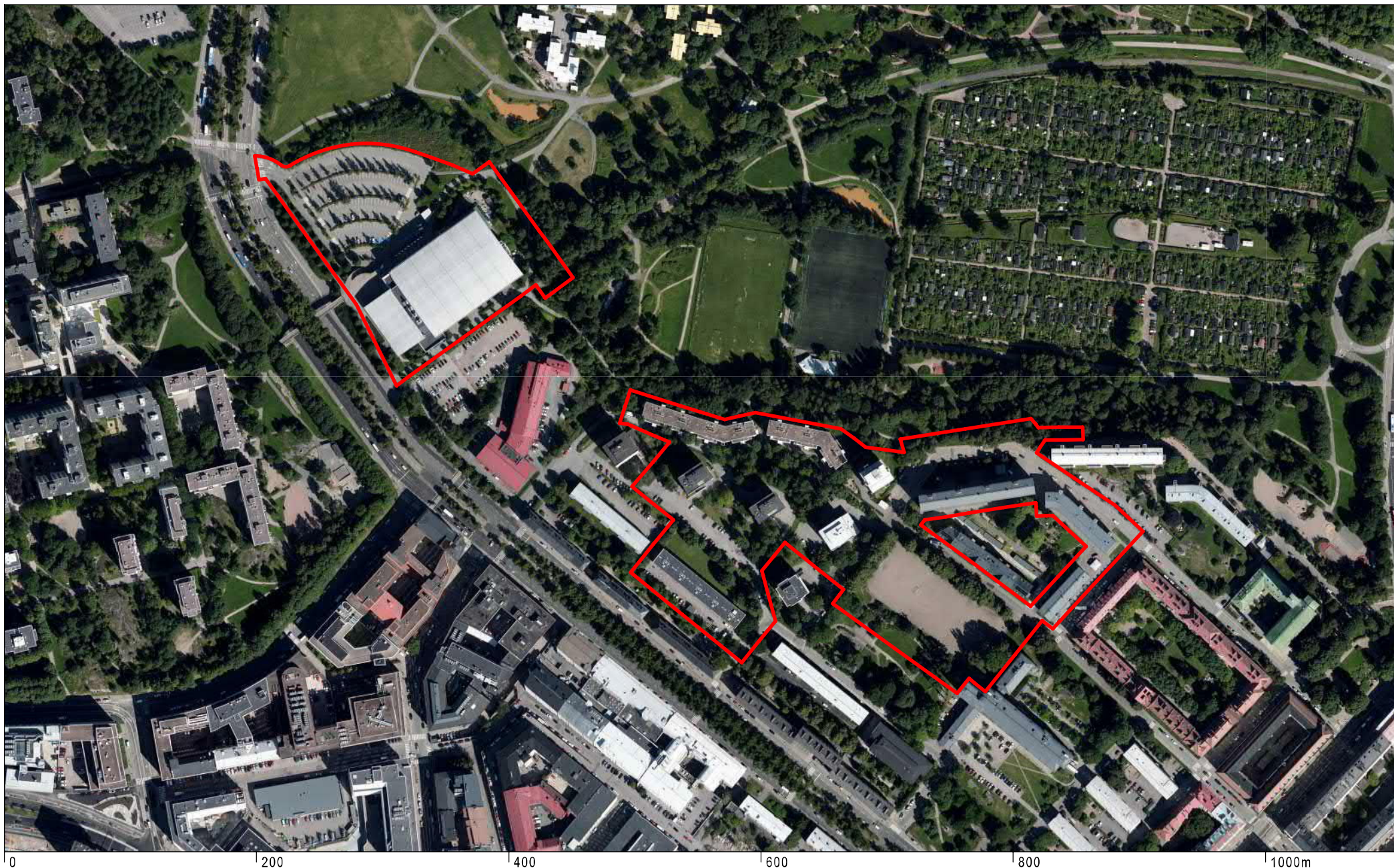
Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija, p. (09) 310 37403
juha-pekka.turunen@hel.fi



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).

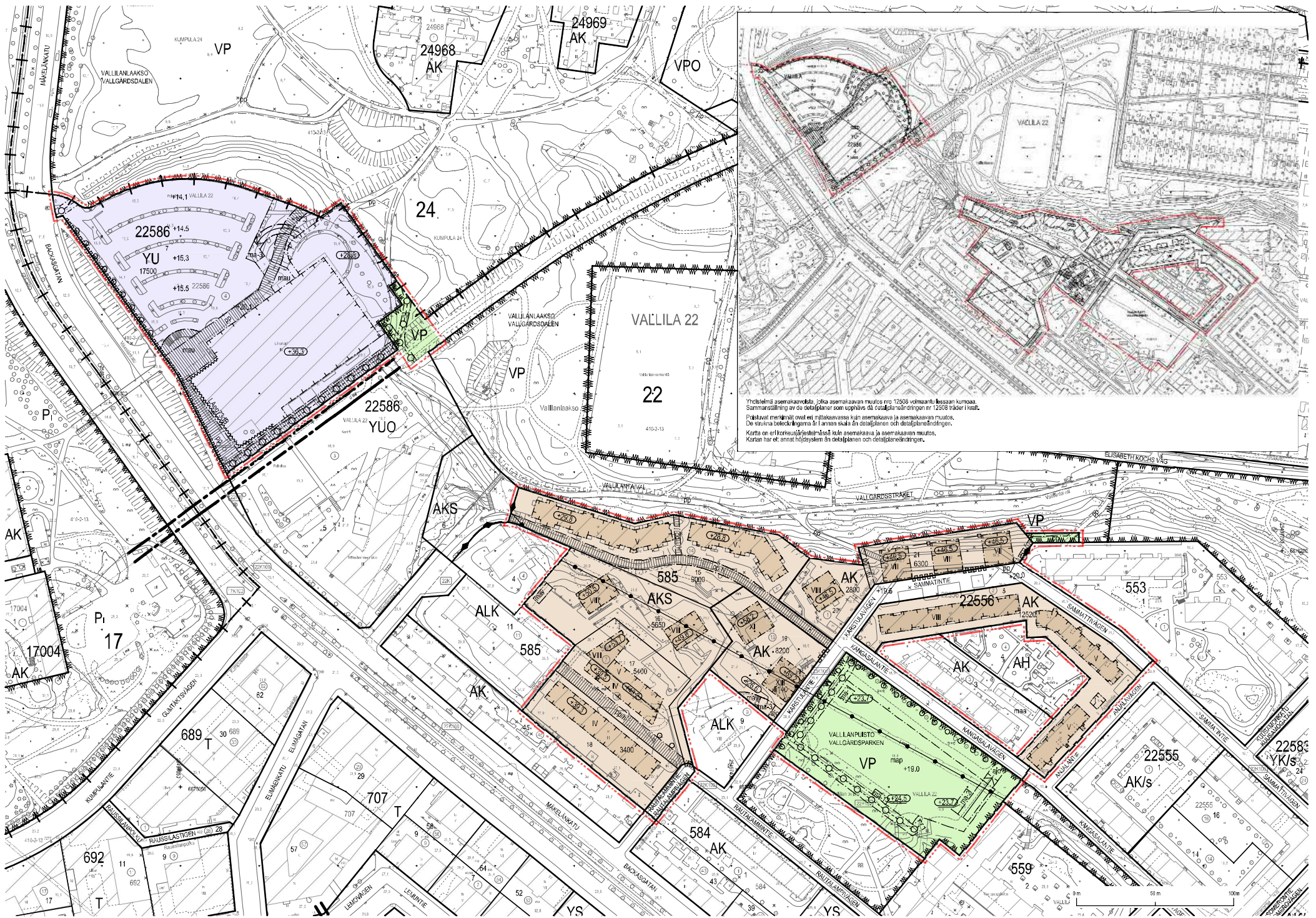
Kaavoituksen eteneminen





Ilmakuva
Vallilan pohjoisosa

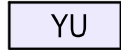
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö / Kantakaupunki



Yhteisellä asemakaavalla, jolla asemakaavan muutos nro 12506 voimaantu heidän kunnan. Sammansittling av de detaljplaner som upphövs då detaljplanändringen nr 12508 träder i kraft. Prövat merkinne ovat ei mitkäkaavassa kuin asemakaava ja asemakaavan muutos. De struktura doleckningarna är i annan skala än detaljplanen och detaljplanändringen. Karta on erikoruusjärjestelmässä kuin asemakaava ja asemakaavan muutos. Kartan har erikoruusjärjestelmä än detaljplanen och detaljplanändringen.

22583
YK/s

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET



Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.



Asuikerrostalojen korttelialue.



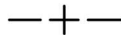
Erityisasumisen korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa opiskelijoiden tai nuorison käyttöön tarkoitettuja asuinrakennuksia.



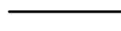
Puisto.



2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupunginosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



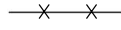
Kahden korttelin välinen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

585

Korttelin numero.

15

Ohjeellisen tontin numero.

SAMMATINTIE

Kadun tai puiston nimi.

9000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

li140

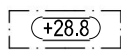
Tontille sallitusta kerrosalasta tulee rakennusalalle ensimmäisessä kerroksessa rakentaa liiketilaa vähintään luvun verran.

v

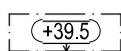
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+19.5

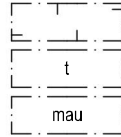
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.



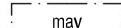
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauspinnan ylin korkeusasema.



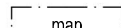
Rakennusala.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

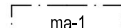
Alueen osa, jolle tason +20.1 alapuolelle saa sijoittaa tontin pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia laitteita.



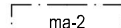
Maanalainen väestönsuojatila.



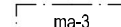
Maanalainen tila, johon saa sijoittaa kentän alle yleisen pysäköintilaitoksen, jossa on pysäköintiä kahdessa tasossa. Pysäköintilaitoksen lattiat ovat tasolla noin +11.2 ja +14.4. Pysäköintilaitos tulee sijoittaa rakenteineen ja perustuksineen tason +1.0 yläpuolelle.



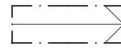
Maanalainen tila, johon saa sijoittaa yleisestä pysäköintilaitoksesta maanpinnalle johtavan poistoilmakuilun ja maanalaisesta tilasta maanpinnalle johtavan porras- ja/tai hissikuilun.



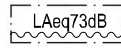
Maanalainen tila, johon saa sijoittaa yleisestä pysäköintilaitoksesta maanpinnalle johtavan tuloilmakuilun ja maanalaisesta tilasta maanpinnalle johtavan porras- ja/tai hissikuilun.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan ja väestönsuojan huoltotiloja.



Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.



Rakennuksen ulkopuolinen melutaso, jonka perusteella voidaan määrittää vaatimus ulkovaipan kokonaisääneneristävyydelle.



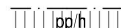
Luonnonkivinen tukimuuri.



Säilytettävä/istutettava puurivi.



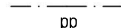
Katu.



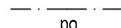
Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle sekä alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.



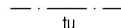
Sijainniltaan likimääräinen yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.



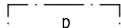
Sijainniltaan likimääräinen yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu puistotie.



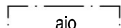
Yleiselle jalankululle varattu porrasyhteys.



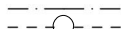
Tulvareitti. Alueelle ei saa tehdä veden virtausta estävää rakenteellista estettä.



Pysäköimisalue.



Alueella oleva ajoyhteys.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Yhdyskuntateknisen huollon tunneli. Tunnelin läheisyydessä kalliota ei saa porata tai louhia siten, että tunnelille aiheutuu haittaa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

KAIKILLA KORTTELIALUEILLA:

RAKENNUKSET JA TILAT

Jäte- ja muu huolto sekä muuntamotilat tulee sijoittaa rakennuksiin, ellei muuta ole määrätty. Rakennusalan ulkopuolelle ei saa rakentaa katoksia eikä muita kevyitä rakennelmia.

Tuuligeneraattorien, aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energian keräämien integroiminen rakennuksiin on sallittua.

Uudisrakennukset:

- Rakennukset tulee arkkitehtuuriltaan ja värikykseltään sopeuttaa olemassa olevaan rakennuskantaan. Rakennusten suunnittelun ja toteutuksen tulee olla korkeatasoista.

- Rakennusten maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

- Kattopinnot tulee toteuttaa ensisijaisesti viherkatoina ja asukasterasseina. Harja- tai lapekaton katemateriaalina tulee olla konesaumattu maalattu pelti.

- IV-konehuoneet ja vastaavat tulee sijoittaa varsinaisen kattopinnan alapuolelle ellei muuta ole määrätty.

TONTTIEN RAKENTAMATTOMAT OSAT

Tonteille tulee laatia hulevesisuunnitelma. Hulevesiä tulee viivyttää tontilla. Piha-alueilla tulee pääsääntöisesti käyttää vettä läpäiseviä pinnoitteita.

Tontteja ei saa aidata ellei muuta ole määrätty tai elleivät korkeuserot sitä vaadi. Katua tai yleistä kulkuväylää vasten saa rakentaa enintään 0,5 m korkean luonnonkivimuurin. Kulkuaukkoja ei saa varustaa porteilla.

Jätehuollon laitteet tulee sijoittaa rakennuksiin ellei muuta ole määrätty.

Vallilanlaakson puoleisilla rakentamatta jäävillä alueen osilla, joita ei käytetä liikenteeseen, alue on suunniteltava ja rakennettava puistoalueeseen liittyen sekä istutettava ja hoidettava puistomaisena. Alueen liittyminen puistoalueeseen tulee suunnitella yhteistyössä yleisten alueiden suunnittelusta vastaavan viranomaisen kanssa.

TONTTIEN PYSÄKÖINTIPAIKAT

YU-korttelialueella:

- Polkupyöräpaikkojen määrä on vähintään:
Toimistot, 1 pp/50 k-m²
Liikuntatilat, 1 pp/150 k-m²

- Lisäksi muissa kuin toimistoissa tulee varata 1 pp/3 työntekijää. Vierailijoiden pysäköintiin tulee varata 1 pp/1000 toimisto-k-m².

- Toimistoissa ja muissa työpaikoissa työntekijöiden pyöräpaikoista vähintään 50 % tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa.

- Kaikkien kohteiden pyöräpaikat suositellaan rakennettavaksi runkolukituksen mahdollistavina.

- Autopaikkojen määrä on:
Toimistot, enintään 1 ap/150 k-m²
Liikuntatilat, enintään 1 ap/135 k-m²

AK- ja AKS-korttelialueella:

- Polkupyöräpaikkojen määrä on vähintään 1 pp/30 k-m², joista vähintään 75 % on sijoitettava pihatasossa olevaan tai muuten hyvin saavutettavaan ulkoiluvälinevarastoon.

- Vierailijoiden pysäköintiin tulee varata 1 pp/1 000 k-m², jotka sijoitetaan asuinrakennuksen sisäänkäyntien läheisyyteen.

- Sekä ulkona sijaitsevien asukkaiden polkupyöräpaikkojen että vieraspysäköintipaikkojen tulee olla runkolukittavia.

- Autopaikkojen määrä on vähintään 1 ap/135 k-m².

- Kaupungin vuokra-asuntojen ja ARA-vuokra-asuntojen tonteilla autopaikkojen vähimmäismäärästä tulee rakentaa 80 %.

- Opiskelija-asunnoille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

AK-korttelialueella autopaikkoja ei saa sijoittaa pihamaalle.

AKS-korttelialueella rakennuksen sisäänkäynnin yhteyteen saa sijoittaa autopaikan lastauskäyttöön sekä autopaikan, joka on varattu liikuntaesteisille. Muita autopaikkoja ei saa sijoittaa pihamaalle.

Tontin 22556/5 autopaikoista 34 kpl tulee sijoittaa tontilla 22556/3 oleviin maanalaisiin tiloihin ja 15 kpl osoittaa tontin ulkopuolisista maanalaisista pysäköintitiloista tai lähialueen pysäköintitiloista.

Tontin 585/20 autopaikat tulee osoittaa tontin ulkopuolisista maanalaisista pysäköintitiloista tai lähialueen pysäköintitiloista.

MUUTA

Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioidava olemassa oleva maanalainen väestönsuojatila suoja-alueineen. Rakentaminen ei saa vaarantaa väestönsuojan suojakäyttöä.

Olemassa olevien maanalaisten tilojen läheisyydessä olevilla alueilla purettaessa, louhittaessa tai rakennettaessa on otettava huomioon maanalaisten tilojen sijainti ja rakenteiden suojaetäisyydet siten, että ei aiheuteta haittaa olemassa oleville tiloille tai rakenteille.

Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, että niistä tai niiden rakentamisesta ei aiheudu vahinkoa rakennuksille, muille maanalaisille tiloille tai rakenteille eikä kaduille tai puistoille.

Orsi- ja pohjaveden pintaa ei saa alentaa rakentamisen aikana eikä sen jälkeen. Pohjaveden virtausta ei saa estää tai heikentää.

Kaava-alueella sijaitsevat yhdyskuntateknisen huollon runkoyhteydet ja -kaapelit tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa.

Korttelissa 585 tontilla on oikeus sijoittaa tonttijohdonsa viereisten tonttien alueelle.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

YU-KORTTELIALUETTA KOSKEE LISÄKSI:

RAKENNUKSET JA TILAT

Uimahallin uudisosan pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla kirkas lasi.

TONTIN RAKENTAMATTOMAT OSAT

Alueen liittyminen katu- ja puistoalueisiin tulee suunnitella yhteistyössä yleisten alueiden suunnittelusta vastaavan viranomaisen kanssa.

Pysäköintialueelle on istutettava vähintään 1 puu/5 autopaikkaa.

AK- JA AKS-KORTTELIALUEITA KOSKEE LISÄKSI:

RAKENNUKSET JA TILAT

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävä määrä harraste-, kokoontumis- ja muita vastaavia yhteistiloja, sauna sekä riittävät varastotilat. Tilojen tulee olla hyvin sijoitettuja ja saavutettavissa esteettömästi. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Uudisrakennusten julkisivujen tulee olla paikalla muurattu. Pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla vaalea tiili tai vaalea kolmikerrosrappaus. Lämpörappausa ei sallita.

Uudisrakennukset AK-korttelialueella:

- Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuintoimisto- ja keittiötiloilla, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Määräys ei koske vuokra-asuntoja.

- Pääovien pintarakenteen tulee olla puuta.

- Parvekkeet tulee toteuttaa sisäänvedettyinä.

Tontilla 585/17 parvekkeet tulee toteuttaa ensisijaisesti asunto-/soluhuonekohtaisesti ja ilman tasanetta.

Tontilla 585/18 saa rakennuksen pohjakerrokseen sijoittaa yleiselle kulkuväylälle avautuvia liike- ja toimitaloja tai yhteistiloja asukkaiden käyttöön. Tilat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Tontilla 585/19 saa sijoittaa teknisiä ja asukkaiden yhteistiloja vesikaton yläpuolelle siten, että niiden etäisyys räystäslinjasta on vähintään 1,0 m ja korkeus enintään 4,0 m. Katolle sijoitettavien rakenteet tulee sovittaa osaksi rakennuksen kokonaisarkkitehtuuria ja niiden julkisivumateriaalin tulee olla maalattu teräs.

Tontilla 585/21 ullakkokerroksen tilat tulee sovittaa osaksi rakennusrunkoa. Ullakkokerrokseen ei saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja lukuun ottamatta asukkaiden varasto- ja yhteistiloja. Rakennusten pohjakerrokseen saa rakentaa liike- ja toimitaloja asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Rakennuksen yhteyteen tulee rakentaa verkonhaltijan ohjeen mukainen muuntamo-tila.

Tontilla 22566/5 saa tontin kerrosalan lisäksi rakentaa enintään 60 k-m² suuruisen talousrakennuksen talousrakennukselle merkitylle rakennusalalle. Jätetilat saa sijoittaa talousrakennukseen.

TONTTIEN RAKENTAMATTOMAT OSAT

Yleiset kävely-, pyöräily- ja huoltoyhteydet tulee toteuttaa pihakatumaisina ja erottaa istutusalueista reunakivellä. Kulkuyhteydet tulee toteuttaa laadukkaasti.

Piha-alueet on rakennettava ulko-oleskelualueiksi kaupunkiympäristöön sopivia istutuksia ja materiaaleja käyttäen. Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina, on istutettava puin ja pensain.

Piha-alueet tulee toteuttaa yhteiskäyttöisinä eikä niille saa sijoittaa asuntoihin liittyviä yksityisiä asunto-pihoja.

AKS-korttelialueen niillä tonteilla, joilla pihamaat rajautuvat toisiinsa tulee pihan leikki- ja oleskelu-alueet rakentaa yhteisiksi.

AKS-korttelialueella muissa kuin uudisrakennusten tonteilla saa pihamaalle sijoittaa jätteen syväkeräyspisteitä kaupunkikuvallisesti huolellisesti sijoitettuna ja ympäristön rakenteisiin sovitettuna. Syväkeräyspiste voi palvella useaa rakennusta ja kiinteistöä. Syväkeräyspisteitä ei saa kattaa tai rajata aitauksin.

Tontin 585/17 yleisen jalankulun ja pyöräilyn sekä huolto- ja pelastusliikenteen yhteys tulee toteuttaa pihakatumaisena ja erottaa piha- ja istutusalueista reunakivellä. Alue tulee rakentaa päällysteeltään yhtenäiseksi eikä siitä tule erottaa erillisiä ajo- ja kävelyväyliä korkovaihteluun.

KATU- JA PUISTOALUEITA KOSKEE LISÄKSI:

Vallilanlaakson puoleiset rakentamatta jäävät alueen osat, joita ei käytetä liikenteeseen, on suunniteltava ja rakennettava puistoalueeseen liittyen sekä istutettava ja hoidettava puistomaisena. Alueen liittyminen puistoalueeseen, tasaus ja puistotien tarkka sijainti tulee suunnitella yhteistyössä yleisten alueiden suunnittelusta vastaavan viranomaisen kanssa.

Vallilanlaaksoon johtavat yleisen jalankulun yhteydet tulee suunnitella ja toteuttaa korkeatasoisena. Portaankäytävien tulee olla materiaaliltaan kivisiä. Rinnealue on istutettava muilta osin puin ja pensain.

Vallilanpuiston järjestelyt, pintamateriaalit ja istutukset tulee suunnitella yhteistyössä yleisten alueiden suunnittelusta vastaavan viranomaisen kanssa. Puurivit Karstulantiellä ja Kangasalantiellä tulee säilyttää ja puille varata riittävä kasvualusta.

Yleinen pysäköintilaitos:

- Maanpinnalle johdettavien pysty-yhteyksien, ajo-luiskan ja hormien rakennusosien sijoittamiseen puistoalueelle sekä sovittamiseen kaupunkikuvaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakenteet tulee suunnitella korkeatasoisesti ja toteuttaa laadukkaasti.

- Ajoluiska, pysty-yhteydet ja hormit on sijoitettava samaan rakennelmaan, jos ne sijaitsevat lähellä toisiaan.

- Maanalaisen pysäköintitilan suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon Helsingin kaupungin suunnitteluohjeet yleisten alueiden alle tehtävien rakenteiden suunnittelusta. Lähtökohtaisesti pysäköintilaitoksen rakentaminen, ympäristön ennallistaminen ja kentän alapuolisen tilan käyttäminen pysäköintilaitoksena ei ilman hankkeiden osapuolten välistä erillistä sopimusta saa aiheuttaa kaupungille kustannuksia.

- Maanalaisista tiloista tulee suunnitella ja järjestää uloskäytävät ja pelastusyhteydet maan pinnalle pelastusviranomaisen hyväksymällä tavalla.

- Maanalaisen pysäköintilaitoksen kansirakenteen yläpinta tulee toteuttaa samaan tasoon ja sen pinta-materiaalin tulee olla yhtenevä muun kenttäalueen kanssa.

- Kentän alle sijoittuvan pysäköintilaitoksen suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava kentän alla ja sen läheisyydessä kulkevat yhdyskuntateknisen huollon verkostojen edellyttämät tilavaraukset ja maanalaisen pysäköintilaitoksen toteuttamisen edellyttämät johtosiirrot.

- Ennen pysäköintilaitoksen rakennusluvan myöntämistä tulee sopia rakenteiden vastuurajat pysty- ja vaakasuunnassa.

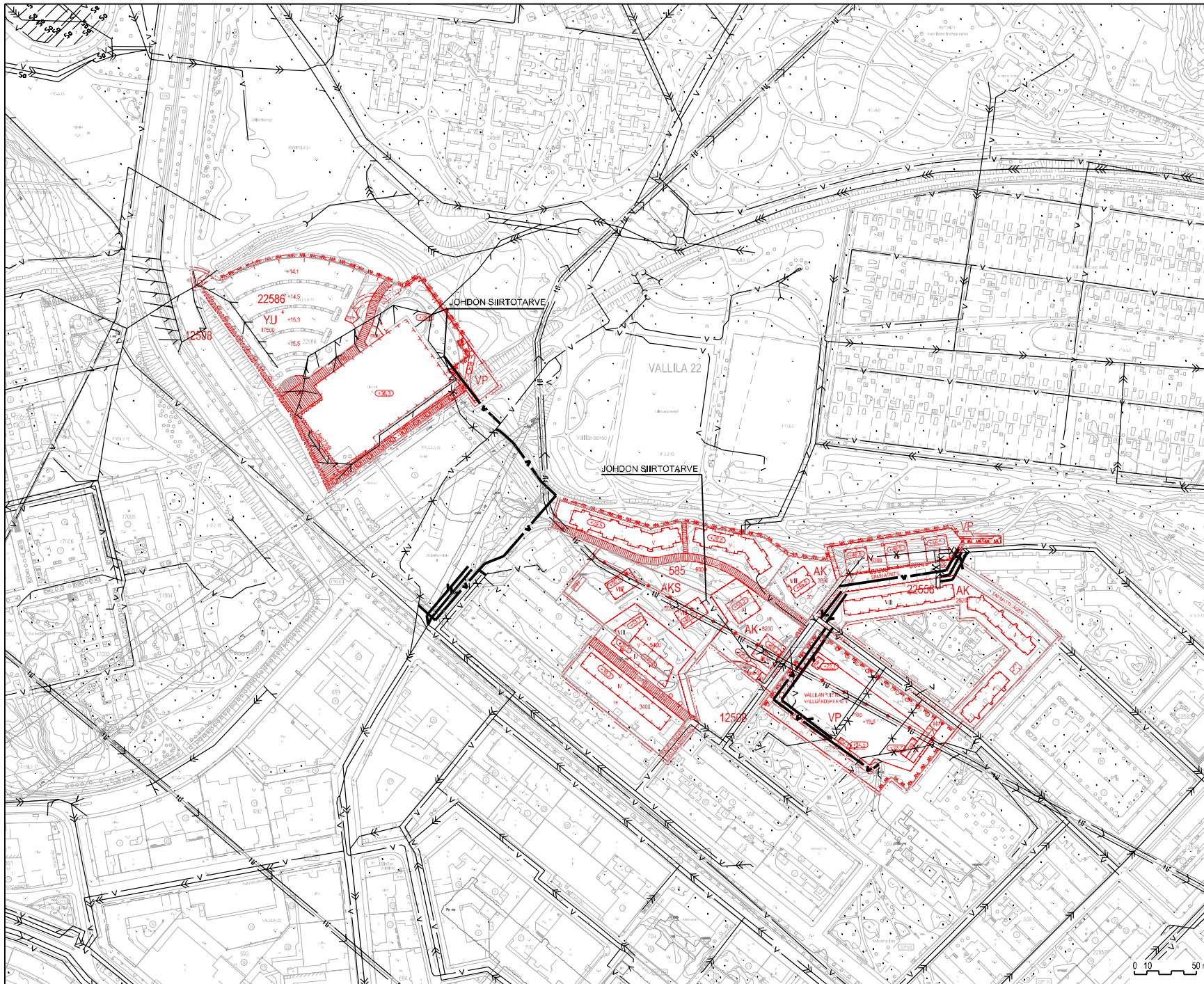
- Maanalaiseen yleiseen pysäköintilaitokseen saa sijoittaa enintään 170 autopaikkaa.

- Maanalaisen yleisen pysäköintilaitoksen tiloihin saa sijoittaa ilmanvaihtokanavia ja laitteita sekä muita teknisen huollon järjestelmiä.

Vallilan pohjoisosa Vesihuolto

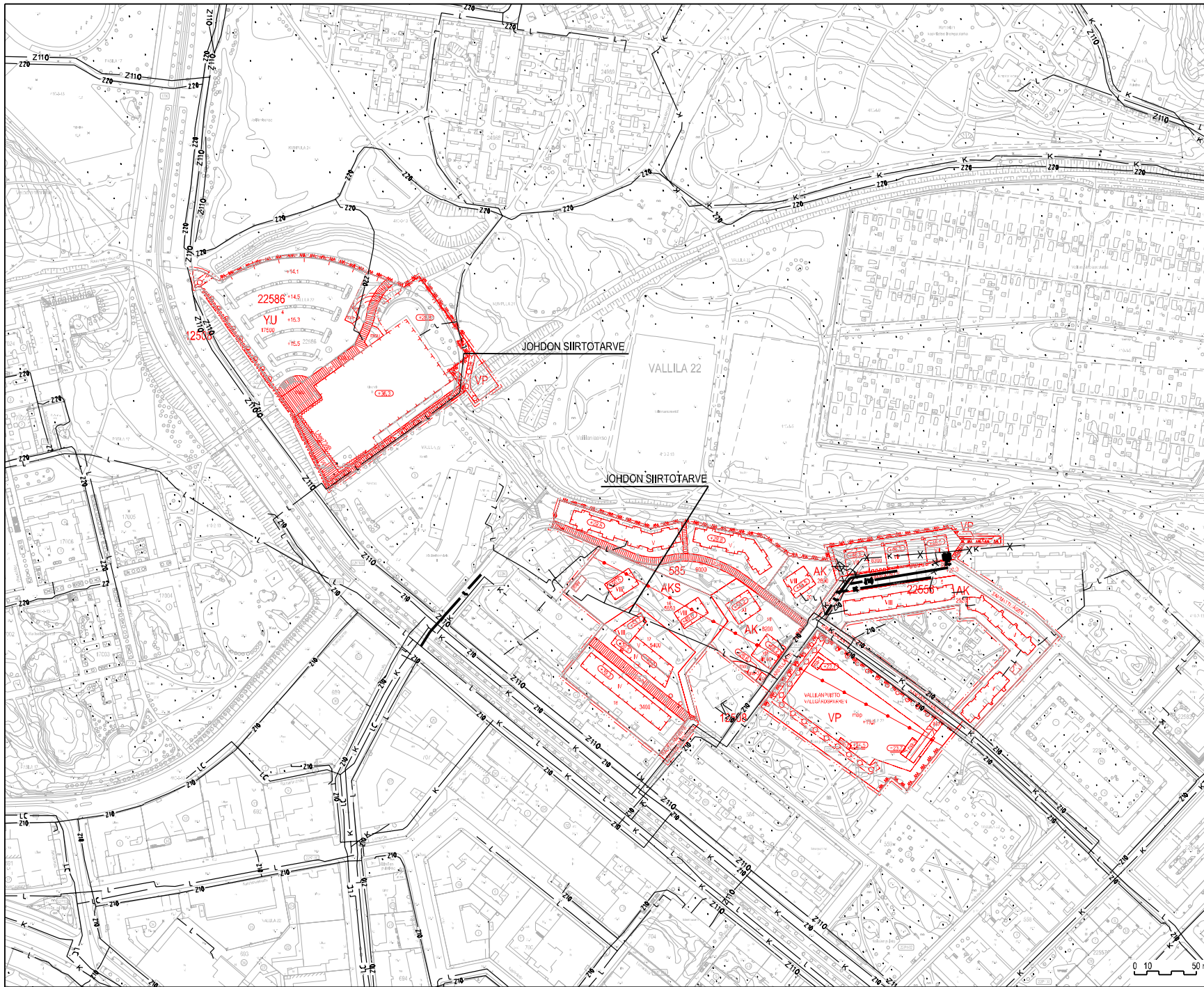
1 : 3000

- v — NYKYINEN VESUJOHTO
- V — UUSI VESUJOHTO
- > — NYKYINEN JÄTEVESIVIEMÄRI
- >> — UUSI JÄTEVESIVIEMÄRI
- >>> — NYKYINEN SEKAVESIVIEMÄRI
- >>>> — NYKYINEN PAINESIVEMÄRI
- >| — NYKYINEN HULEVESIVIEMÄRI
- >|> — UUSI HULEVESIVIEMÄRI
- || — NYKYINEN JÄTEVESITUNNELI
- Sc — NYKYINEN SALAOJA
- X — KÄYTTÖSTÄ POISTUVA



Vallilan pohjoisosa Sähkö, Kaasu, Kaukolämpö ja Kaukojäähdytys

1 : 3000



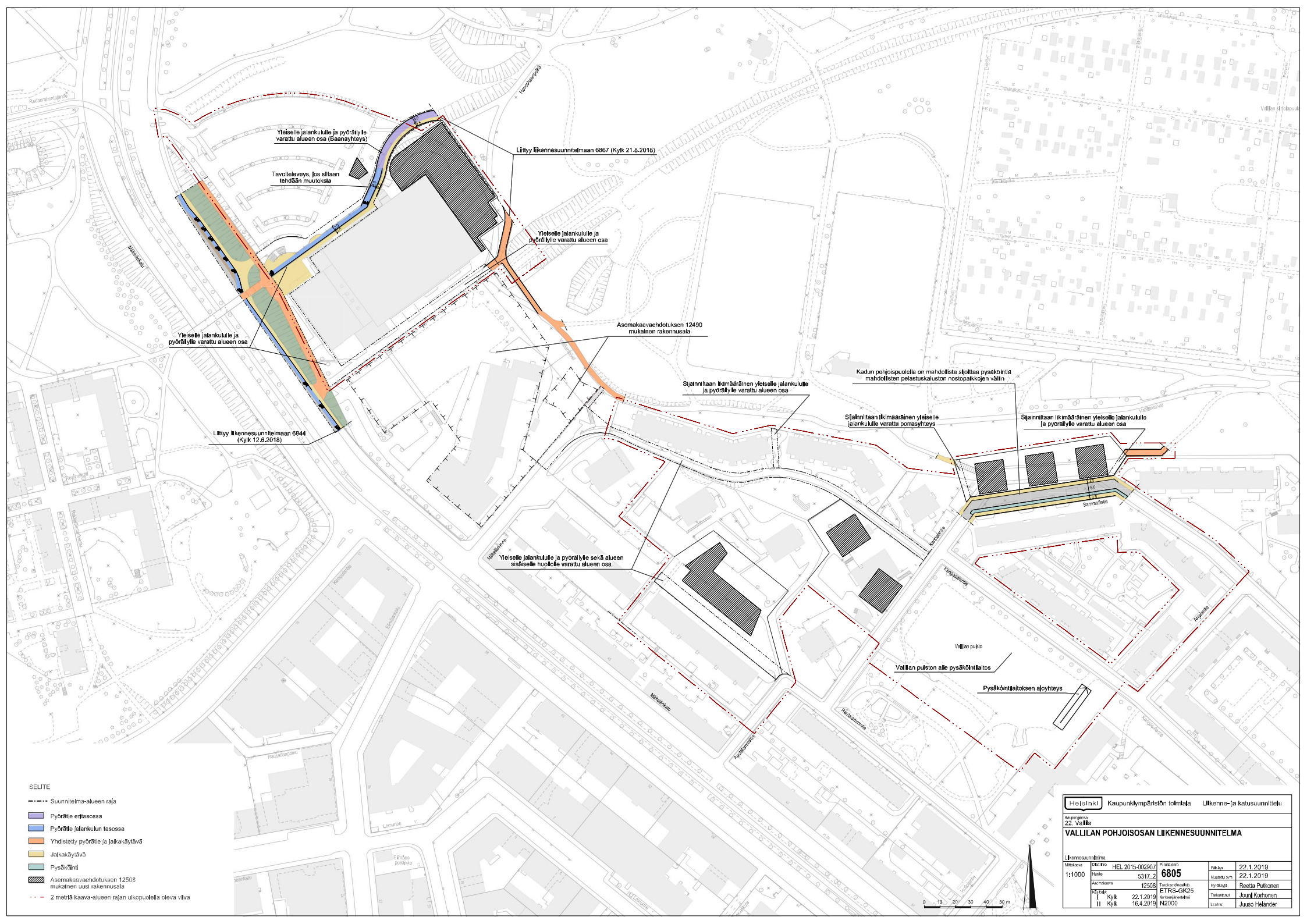
- Z10 — NYKYINEN 10 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI
- Z10 — UUSI 10 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI
- Z20 — NYKYINEN 20 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI
- Z110 — NYKYINEN 110 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI
- ☒ POISTUVA NYKYINEN MUUNTAMO
- UUSI MUUNTAMO
- L — NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO
- L — UUSI KAUKOLÄMPÖJOHTO
- LC — NYKYINEN KAUKOJÄÄHDYTYSJOHTO
- K — NYKYINEN KAASUPUTKI
- K — UUSI KAASUPUTKI
- X — KÄYTÖSTÄ POISTUVA

Vallilan pohjoisosa Tietoliikenne

1 : 3000

- T — UUSI TIETOLIIKENNEKAAPPELI
- T — NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPPELI





- SELITE**
- Suunnitelma-alueen raja
 - Pyörätie eritasossa
 - Pyörätie jalankulun tasossa
 - Yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä
 - Jalkakäytävä
 - Pysäköinti
 - Asemakaavaehdotuksen 12508 mukainen uusi rakennusala
 - 2 metrin kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva

Helsinki		Kaupunkiympäristön toimiala		Liikenne- ja katusuunnittelu	
Keräilynumero: 22. VALLILA					
VALLILAN POHJOISOSAN LIIKENNESUUNNITELMA					
Liikennesuunnitelma		Päiväys		Päiväys	
Mittakaava	HEL 2015-002907	5317_2	6805	22.1.2019	22.1.2019
1:1000	12508	ETRS-GK25	N2000	Reetta Pulkkinen	Reetta Pulkkinen
1	Kylä	22.1.2019		Tarkentanut	Jouni Korhonen
11	Kylä	16.4.2019		Luottanut	Juuso Helander

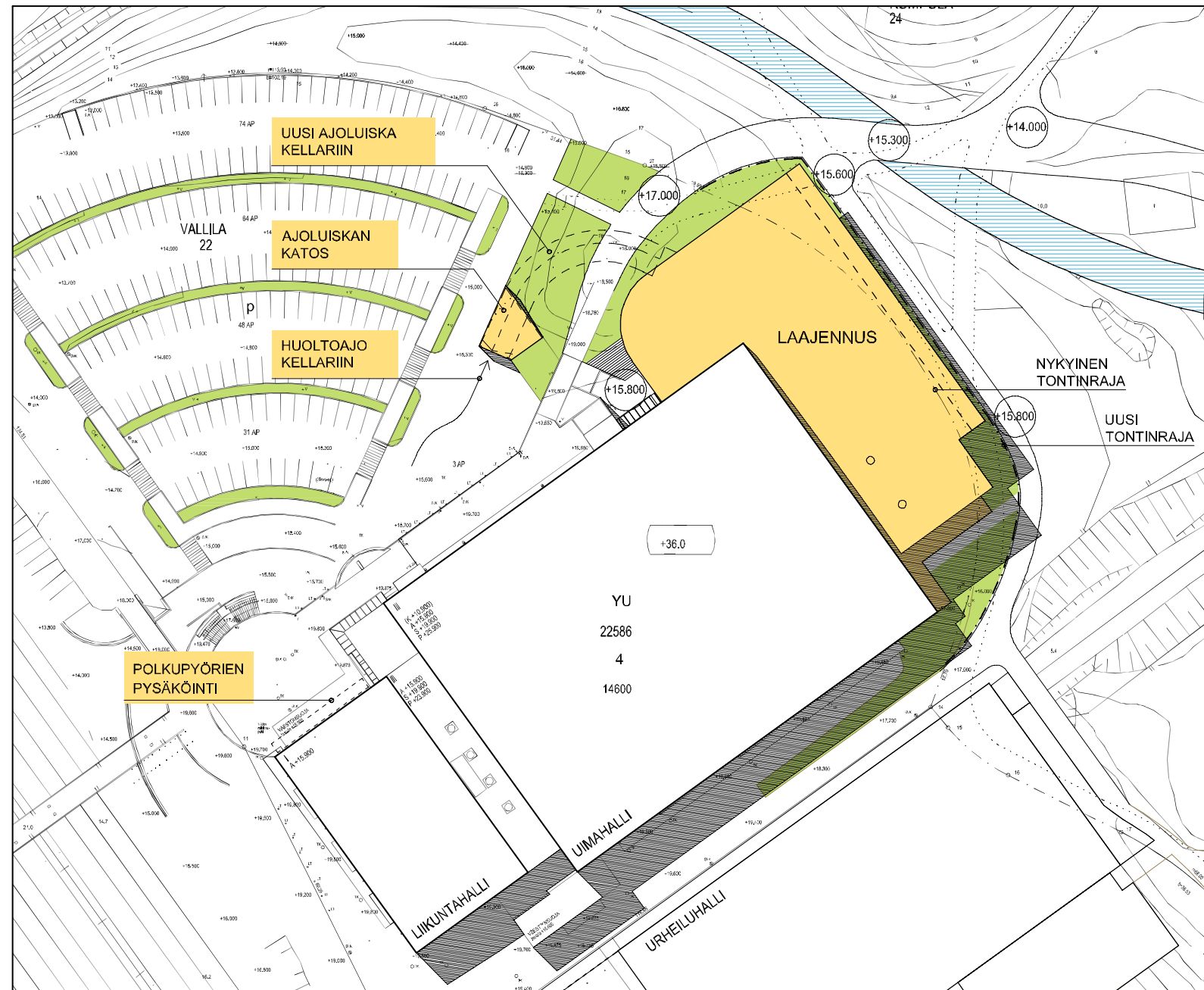


LAAJENNUKSEN LAAJUUSTIEDOT

Allastaso	2220	k-m ²
Sisäntulotaso	620	k-m ²
yhteensä	2840	k-m ²

Ajoluiskan katos 85 k-m²

LAAJENNUS VARUSTETAAN SISÄPUOLISELLA
SADEVESIVIEMÄRÖINNILLÄ



YU
22586
4
14600

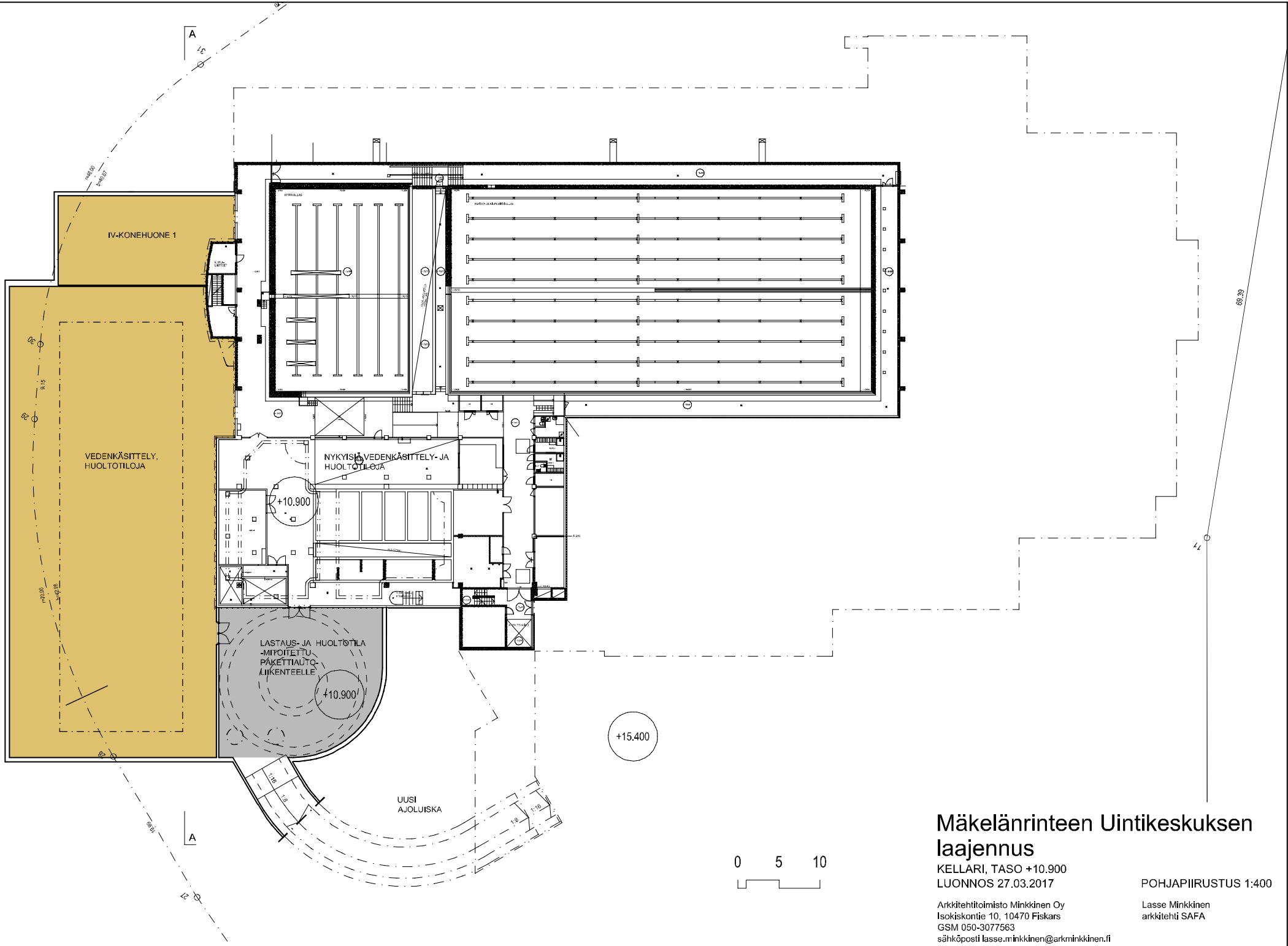
Mäkelänrinteen Uintikeskuksen laajennus

ASEMAPIIRUSTUS
LUONNOS 13.08.2018

1:750

Arkkitehtitoimisto Minkkinen Oy
Isoklonttie 10, 10470 Flskars
GSM 050-3077563
sähköposti lasse.minkkinen@arkminkkinen.fi

Lasse Minkkinen
arkkitehti SAFA



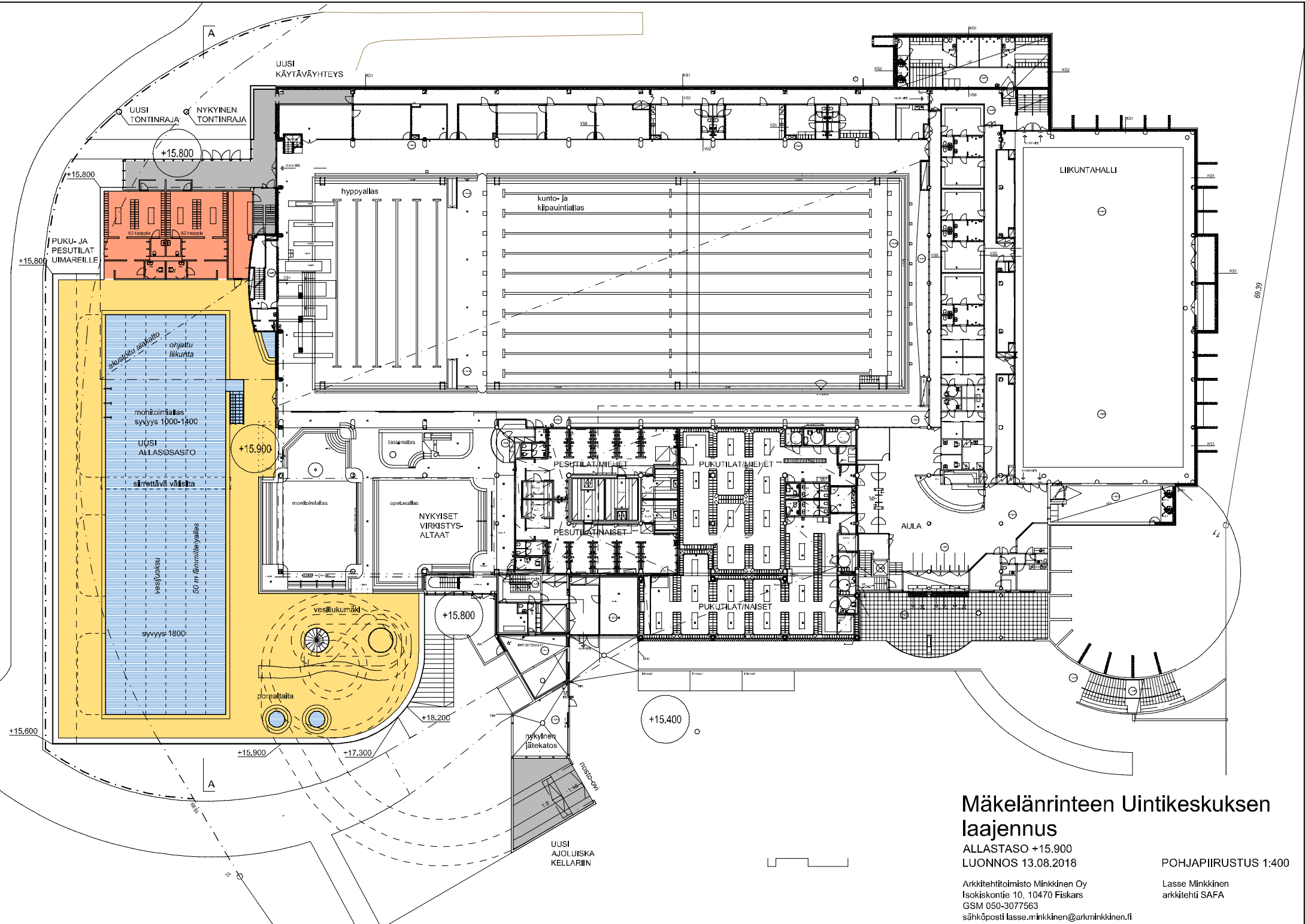
Mäkelänrinteen Uintikeskuksen laajennus

KELLARI, TASO +10.900
 LUONNOS 27.03.2017

POHJAPIIRUSTUS 1:400

Arkkitehtitoimisto Minkkinen Oy
 Isokiskontie 10, 10470 Fiskars
 GSM 050-3077563
 sähköposti lasse.minkkinen@arkminkkinen.fi

Lasse Minkkinen
 arkkitehti SAFA



Mäkelänrinteen Uintikeskuksen laajennus

ALLASTASO +15.900
 LUONNOS 13.08.2018

POHJAPIIRUSTUS 1:400

Arkkitehtitoimisto Minkkinen Oy
 Isokiskontie 10, 10470 Fiskars
 GSM 050-3077563
 sähköposti lasse.minkkinen@arkminkkinen.fi

Lasse Minkkinen
 arkkitehti SAFA

UUSI AJOLUISKA KELLARIIN

nykyinen jätekatos

UUSI KÄYTÄVÄYHTEYS

UUSI TONTINRAJA NYKYINEN TONTINRAJA

PUKU- JA PESUTILAT UIMAREILLE

LIIKUNTAHALLI

NYKISET VIRKISTYS-ALTAAT

UUSI ALLASOSASTO

hyyppyalas

kunto- ja kilpaurintiallas

ohjattu liikunta

vesilukumäki

vesilukusu

syvyys 1800

50 m lämmitteilyallas

siirrettävä välikita

montiorintallas

opetusallas

puhallettu alakaato

syvyys 1000-1400

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

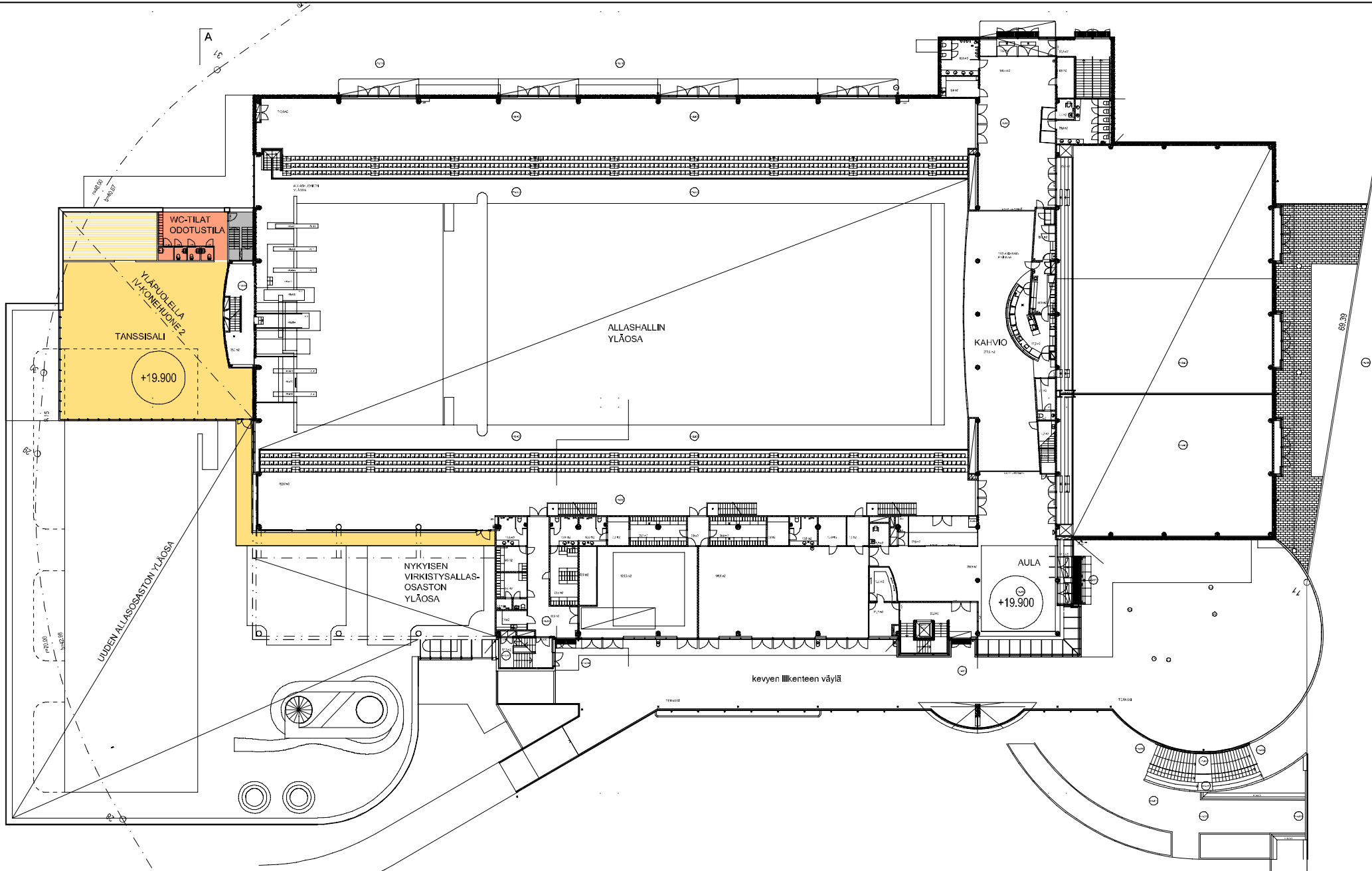
vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki

vesilukumäki



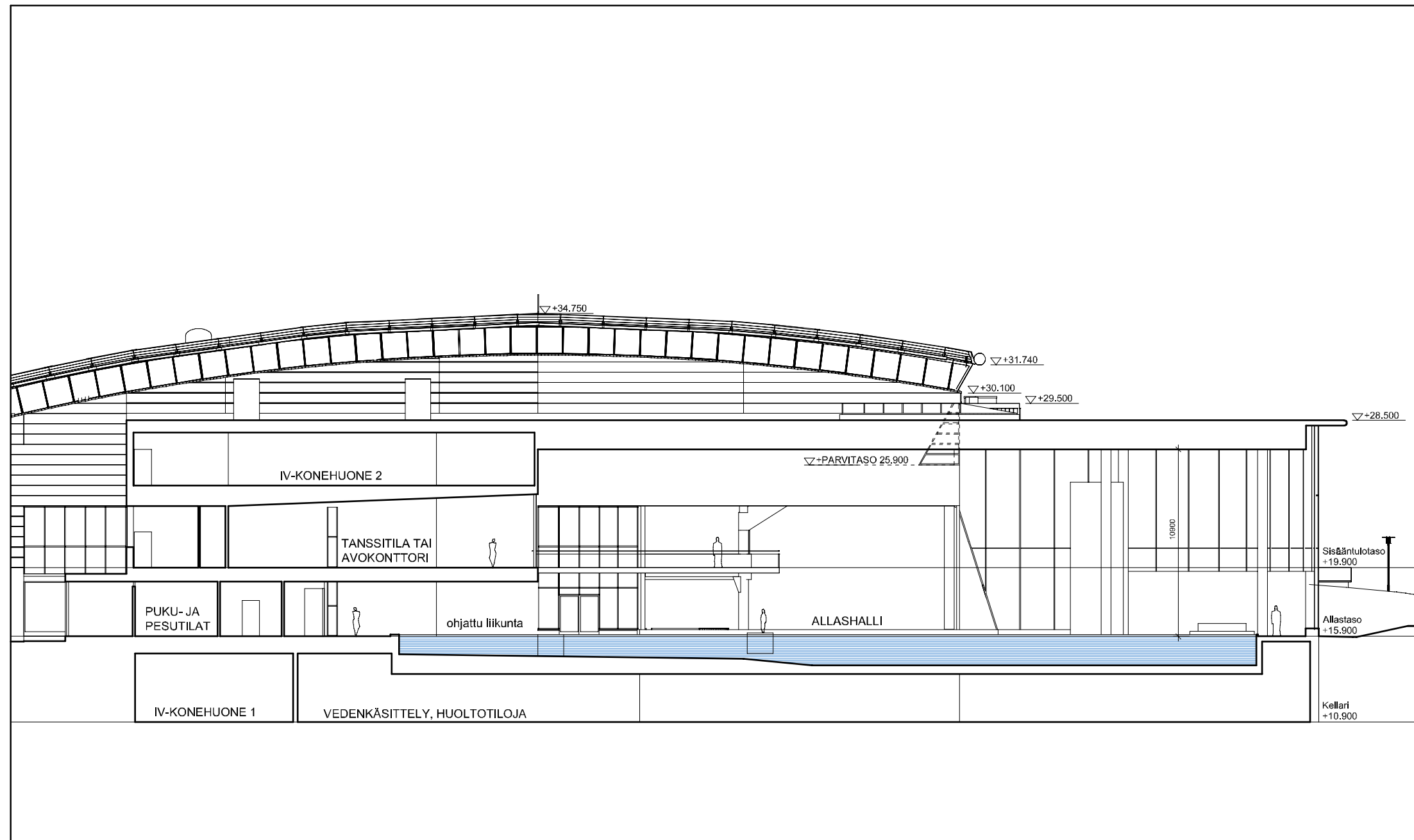
Mäkelänrinteen Uintikeskuksen laajennus

SISÄÄNTULOTASO +19.900
 LUONNOS 27.03.2017

POHJAPIIRUSTUS 1:400

Arkkitehtitoimisto Minkkinen Oy
 Isokiskontie 10, 10470 Fiskars
 GSM 050-3077563
 sähköposti lasse.minkkinen@arkminkkinen.fi

Lasse Minkkinen
 arkkitehti SAFA



Mäkelänrinteen Uintikeskuksen laajennus

LEIKKAUS A-A

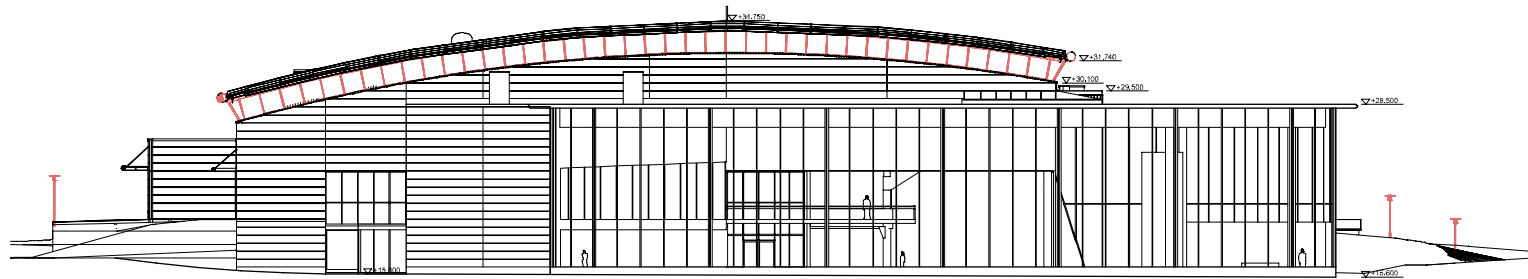
LUONNOS 27.03.2017

1:200

Arkkitehtitoimisto Minkkinen Oy
Isokiskontie 10, 10470 Fiskars
GSM 050-3077563

Lasse Minkkinen
arkkitehti SAFA

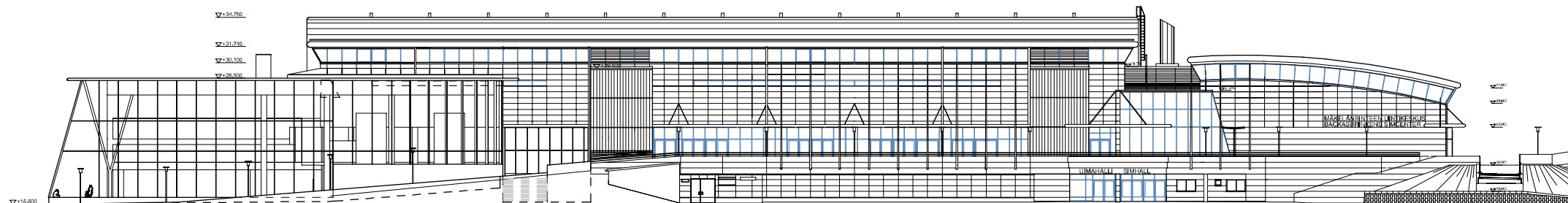
sähköposti lasse.minkkinen@arkminkkinen.fi



JULKISIVUMATERIAALIT:
 LAAJENNUSOSAN MATERIAALIT OVAT SAMAT KUIN
 NYKYISESSÄ RAKENNUKSESSA

SOKKELIPINNAT: SILEÄ, PINTAKÄSITTELEMÄTÖN BETONI
 UMPIOSAT: MUOVIPINNOITETTU TERÄSOHUTLEVYKASETTI,
 VÄRI ALUMIININHARMAA
 LASISEINÄT: KIRKAS LASI, JULKISIVUJÄRJESTELMÄT ALUMIINIA
 RÄYSTÄÄT: MAALATTU TERÄS, VÄRI ALUMIININHARMAA

JULKISIVU KAAKKOON



LAAJENNUS

JULKISIVU LUOTEeseen

Mäkelänrinteen Uintikeskuksen laajennus

JULKISIVUT KAAKKOON JA LUOTEeseen

LUONNOS 13.08.2018

1:400

Arkitehtimisto Minkkinen Oy
 Isokiskontie 10, 10470 Fiskars
 GSM 050-3077563

Lasse Minkkinen
 arkkitehti SAFA

sähköposti lasse.minkkinen@arkminkkinen.fi



KARSTULANTIE 6, KARSTULANTIEN JATKE JA PYSÄKÖINTILAITOS

VIITESUUNNITELMA 04.09.2018



SELOSTUS

Helsingin Vallilaan Karstulantie 6:een suunnitellaan nykyisen AVA- hotellin tontille kaksi pistetaloa sekä Karstulantien jatkeelle kolme osittain rinteeseen sijoittuvaa pistetaloa. Vallilan puiston hiekkakentän alle sijoitetaan pysäköintilaitos. Rakennusten selkeällä massoittelulla ja värimaailmalla on tavoiteltu ympäristöön sopeutuvaa modernia tapaa jatkaa alueen täydennysrakentamista. Rakennusten sijainnit ja korkeudet on suunniteltu muodostamaan kaupunkimaista katutilaa. Myös naapuritalot on otettu huomioon jättämällä uusien talojen väleistä avautuvia pitkiä näkymiä alueen halki. Paavalin kirkon torni säilyy edelleen alueen maamerkinä.

Karstulantie 6:ssa omistusasunnot sijoittuvat 13-kerroksiseen ja HITAS-asunnot 11-kerroksiseen rakennukseen. Molemmissa rakennuksissa yhteis- ja aputilat ovat kellari- ja maantasokerroksessa. Lisäksi 13-kerroksissa sijaitsevat katolla mm. sauna- ja kerhotilat sekä ensimmäisessä kerroksessa liiketilaa Karstulantietä elävöittämässä. Parvekkeet ovat sisäänvedettyjä ja lasitettuja. Rakennuksilla on yhteispiha, mikä etelään rajaamattomana muodostaa pihasarjan ympäristön nykyisten asuinrakennusten pihojen kanssa. Rakennusten julkisivupinnat ovat korkeatasoisia, punasävytteisiä ja kiviaineisia. Kattokerroksen julkisivumateriaalina on säänkestävä harva rimoitus.

Karstulantien jatkeelle sijoitetaan kolme 7-kerroksista asuinrakennusta siirrettävän katuosan pohjoispuolelle. Rakennukset ovat ulkomuodoltaan lähes identtisiä ja niiden väleihin jäävät yhteiset leikki- ja oleskelupihat. Yhteistilat sijaitsevat katu- ja kellarikerroksessa. Parvekkeet ovat sisäänvedettyjä ja lasitettuja. Viistotut vaaleat saumapeltikatot liittävätkin rakennushahmot ympäristöönsä. Välittömästi Vallilan laaksoon rajautuva tontti maisemoidaan rinteeseen puustolla ja yleisiä kevyen liikenteen yhteyksiä laaksoon parannetaan. Rakennusten julkisivut ovat korkeatasoisia, vaaleasävytteisiä ja kiviaineisia. Tukimuurit suunnitellaan materiaaleiltaan yhteneviksi julkisivujen kanssa.

Uusien rakennusten autopaikat tulevat pysäköintilaitokseen, joka sijoittuu Karstulantien ja Kangasalantien risteyksessä olevan hiekkakentän alle. Pysäköintilaitokseen on suunniteltu n. 167 autopaikkaa, joista n.114 kpl varataan suunnitelmalle. Loput autopaikat voidaan hyödyntää esim. tulevassa täydennysrakentamisessa. Ajoyhteys paikoitukseen sijaitsee Kangasalantiellä ammattiopiston päädysssä. Pysäköintilaitoksen maanpäälliset tekniset kulut kootaan porrashuoneiden yhteyteen, jolloin puiston rakenteet pysyvät kompakteina. Porrashuoneiden julkisivumateriaali on perforoitu Cortenlevy, jota käytetään myös muissa rakenteissa, kuten kenttää rajaavissa pergoloissa. Rakennukset istuvat väritykseltään luontevasti puiston kasvillisuuteen ja puustoon.

Puistoaluetta ja ympäristöä kehitetään laadukkaammaksi ja viihtyisämmäksi. Pysäköintilaitoksen päällinen nykyinen hiekkapelikenttä säilytetään ja kentän reunoille rakennetaan korkeuserot tasaava puutaso ja katos, jotka toimivat kentän katsomona ja istuskelutasona. Laitoksen rakenteet ja maasto suunnitellaan siten, että kenttä voidaan myöhemmin muuttaa hiekkakentästä tekonurmeksi.





OLEMASSA OLEVAT RAKENNUKSET

MUU MAHDOLLINEN TÄYDENNYSRAKENTAMINEN

POHJOLA RAKENNUKSEN HANKKEET



NYKYTILANNE
ILMAKUVA

KARSTULANTIE 6, KARSTULANTIEN JATKE JA PYSÄKÖINTILAITOS
VIITESUUNNITELMA 04.09.2018

Huttunen
Lipasti
Pakkanen
architects

HUTTUNEN - LIPASTI - PAKKANEN ARKKITEHDIT
Uudenmaankatu 7 B 5 00120 Helsinki, Finland
+358 9 694 7724 mail@h-lp.fi



SUUNNITELLUT RAKENNUKSET + HIEKKAKENTTÄ
ILMAKUVA

KARSTULANTIE 6, KARSTULANTIEN JATKE JA PYSÄKÖINTILAITOS
VIITESUUNNITELMA 04.09.2018

Huttunen
Lipasti
Pakkanen
architects

HUTTUNEN - LIPASTI - PAKKANEN ARKKITEHDIT
Uudenmaankatu 7 B 5 00120 Helsinki, Finland
+358 9 694 7724 mail@h-lp.fi

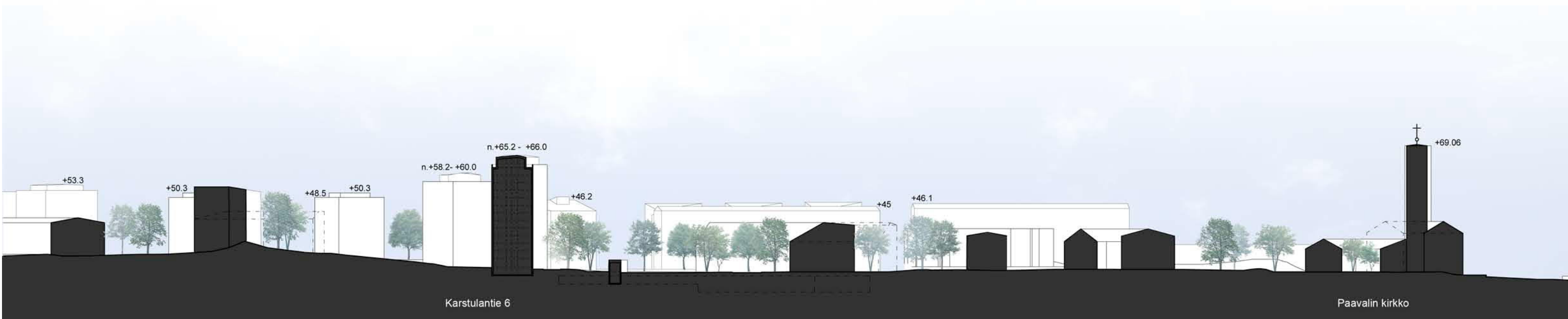


SUUNNITELLUT RAKENNUKSET + TEKONURMIKENTTÄ
ILMAKUVA

KARSTULANTIE 6, KARSTULANTIEN JATKE JA PYSÄKÖINTILAITOS
VIITESUUNNITELMA 04.09.2018

Huttunen
Lipasti
Pakkanen
architects

HUTTUNEN - LIPASTI - PAKKANEN ARKKITEHDIT
Uudenmaankatu 7 B 5 00120 Helsinki, Finland
+358 9 694 7724 mail@h-lp.fi

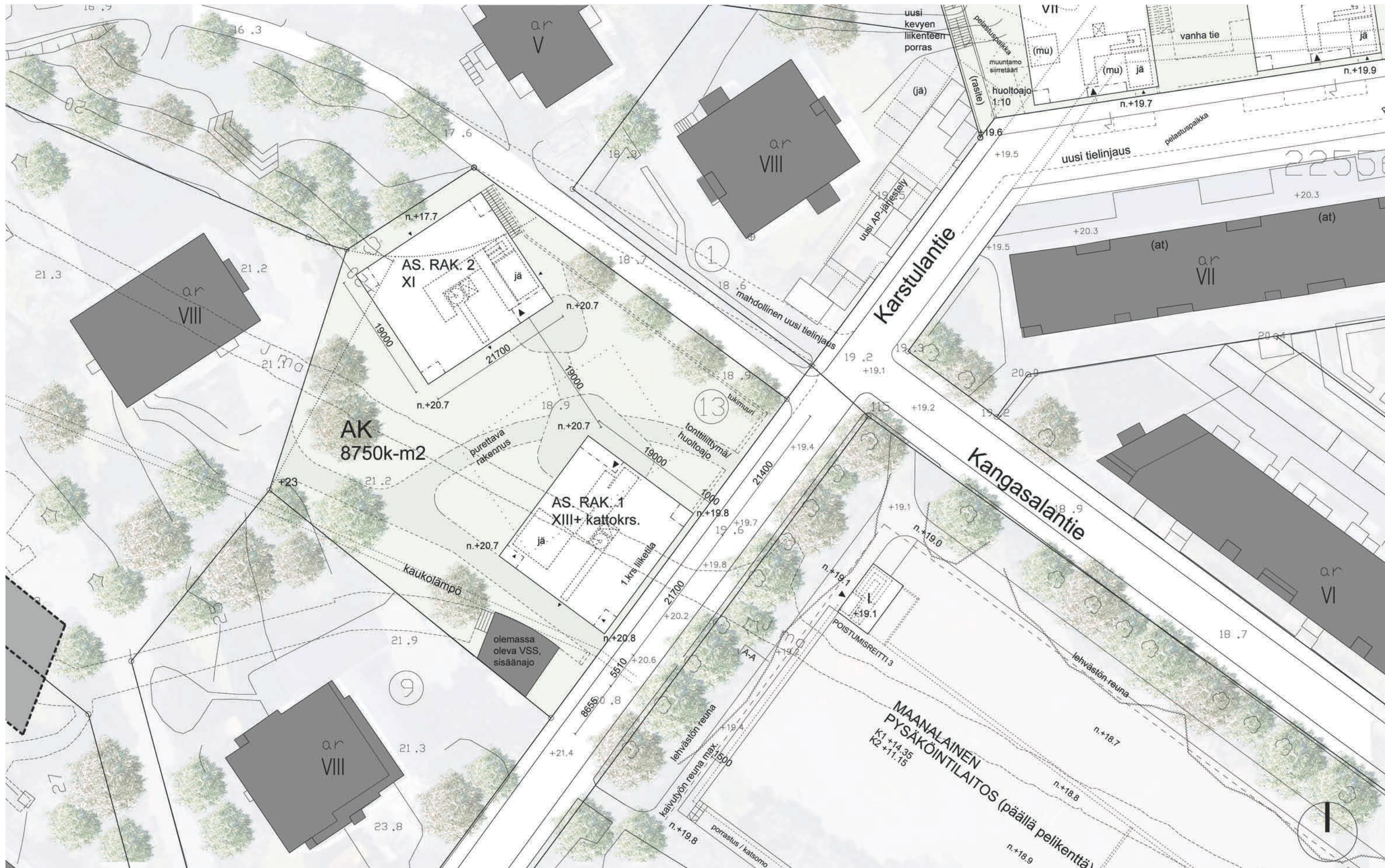


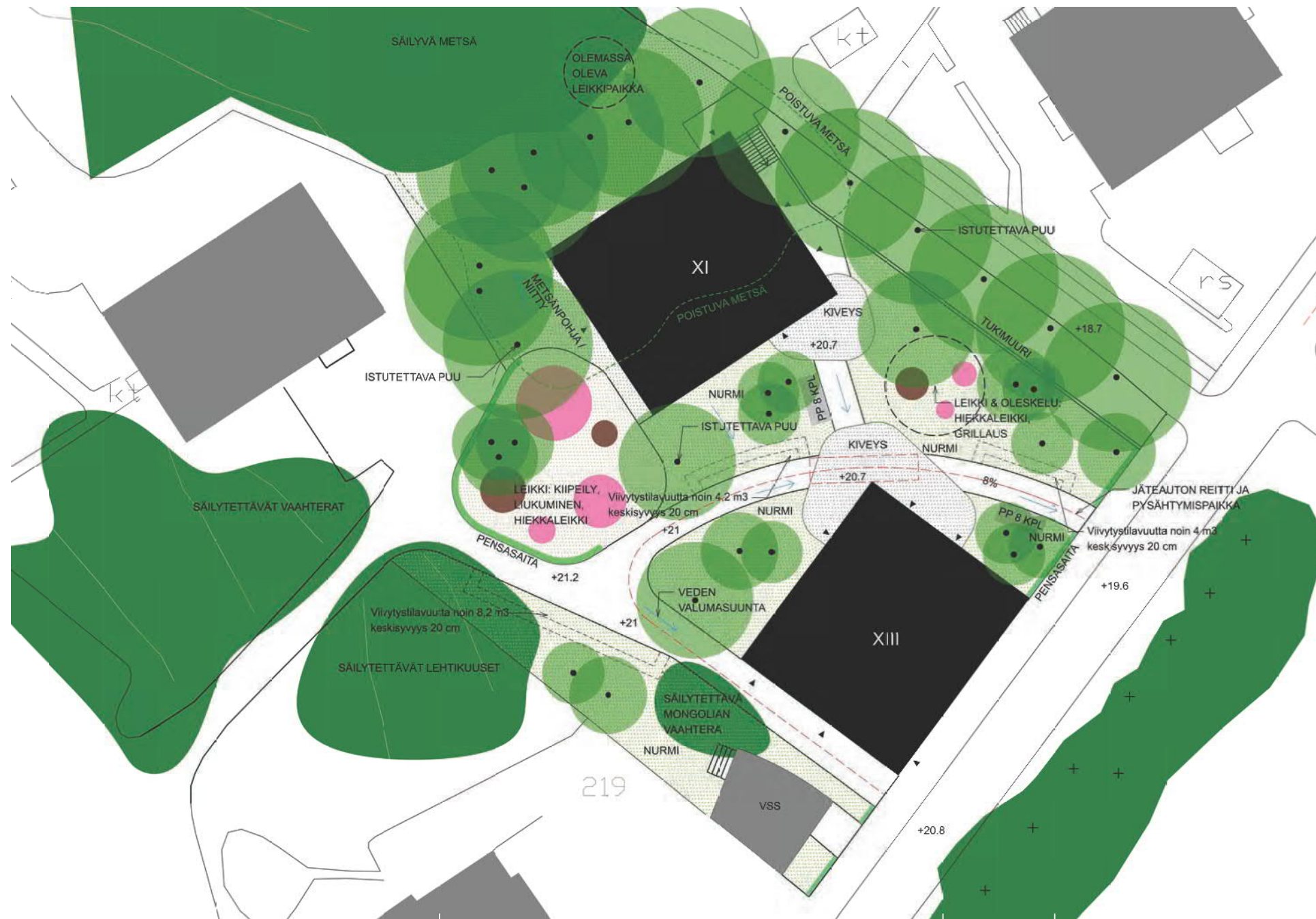


HÄMEENTIEN SILLALTA



KASVITIETEELLISESTÄ PUUTARHASTA





KARSTULANTIE 6
PIHAN VIITESUUNNITELMA 1:500

PIHAJÄRJESTELYT:

Pihan luonne liittyy ympäröivään suurkortteliin. Kasvillisuutena on pääosin nurmea, jolla kasvaa yksittäispuita ja puuryhmiä. Pinnoitteina ovat asfaltti ja luonnonkiveys. Puiden lajeiksi valitaan lajeja, joilla on kaunis kukinta tai syysväri. Pihon rajaa kadusta pensasaita, esimerkiksi leikattu orapihlaja-aita. Kulku HOASin taloille johtavalle reitille on vihreä, rakentamisen alle jäävä puurivi uusitaan. Leikkipaikkoja pihalla on kaksi. Toinen on suunnattu pienille lapsille ja sen yhteydessä on myös oleskelupaikka grilleineen. Suuremmalla leikkipaikalla on suuremmille lapsille suunnattuja kiipeytelineitä ja liukumäkiä. Se voi toimia myös korttelin yhteisenä leikkipaikkana. Jätehuoneet ovat rakennuksissa ja jäteauto kerää jätteet pihalta.

HULEVEDET:

Karstulantie 6:n uusilla tonteilla on läpäisemätöntä pintaa noin 1716 m². Hulevesien viivytystilavuutta vaaditaan 1 m³ /100 m² läpäisemätöntä pintaa. Viivytystilavuutta vaaditaan siis noin 17 m³. Viitesuunnitelmassa esitetyt hulevesipainanteet ovat pinta-alaltaan noin 20, 24 ja 41 m² ja niiden keskisyvyys on 20 cm, jolloin niihin mahtuu noin 17 m³ vettä. Painanteet ovat nurmipintaisia ja niiden pohjalla on kaivo, josta painanteet liittyvät sadevesiputkeen. Tulvatilanteessa pihon vedet valuvat kadun suuntaan eteläisemmän rakennuksen kummaltakin puolelta, paitsi pohjoisemmän rakennuksen pohjoispuolella, josta vedet valuvat Vallilanlaakson viheralueelle.



NÄKYMÄ KARSTULANTIEN JA KANGASALANTIEN RISTEYKSESTÄ
KARSTULANTIE 6

KARSTULANTIE 6, KARSTULANTIEN JATKE JA PYSÄKÖINTILAITOS
VIITESUUNNITELMA 04.09.2018

Huttunen
Lipasti
Pakkanen
architects

HUTTUNEN - LIPASTI - PAKKANEN ARKKITEHDIT
Uudenmaankatu 7 B 5 00120 Helsinki, Finland
+358 9 694 7724 mail@h-l-p.fi



VÄRJÄTTY BETONIJULKISIVU
KARSTULANTIE 6

KARSTULANTIE 6, KARSTULANTIEN JATKE JA PYSÄKÖINTILAITOS
VIITESUUNNITELMA 04.09.2018

Huttunen
Lipasti
Pakkanen
architects

HUTTUNEN - LIPASTI - PAKKANEN ARKKITEHDIT
Uudenmaankatu 7 B 5 00120 Helsinki, Finland
+358 9 694 7724 mail@h-l-p.fi



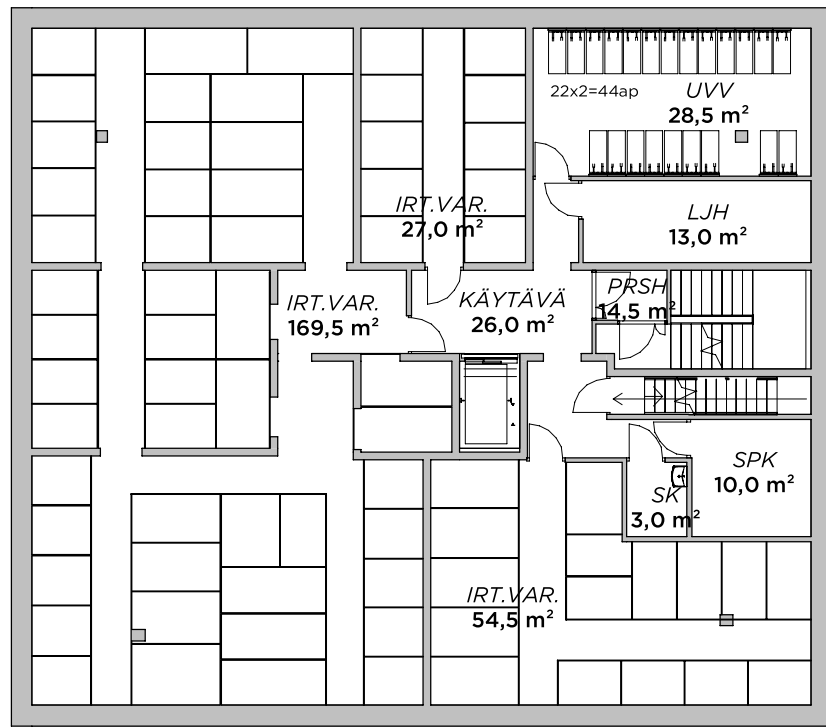


TIILIJULKISIVU
KARSTULANTIE 6

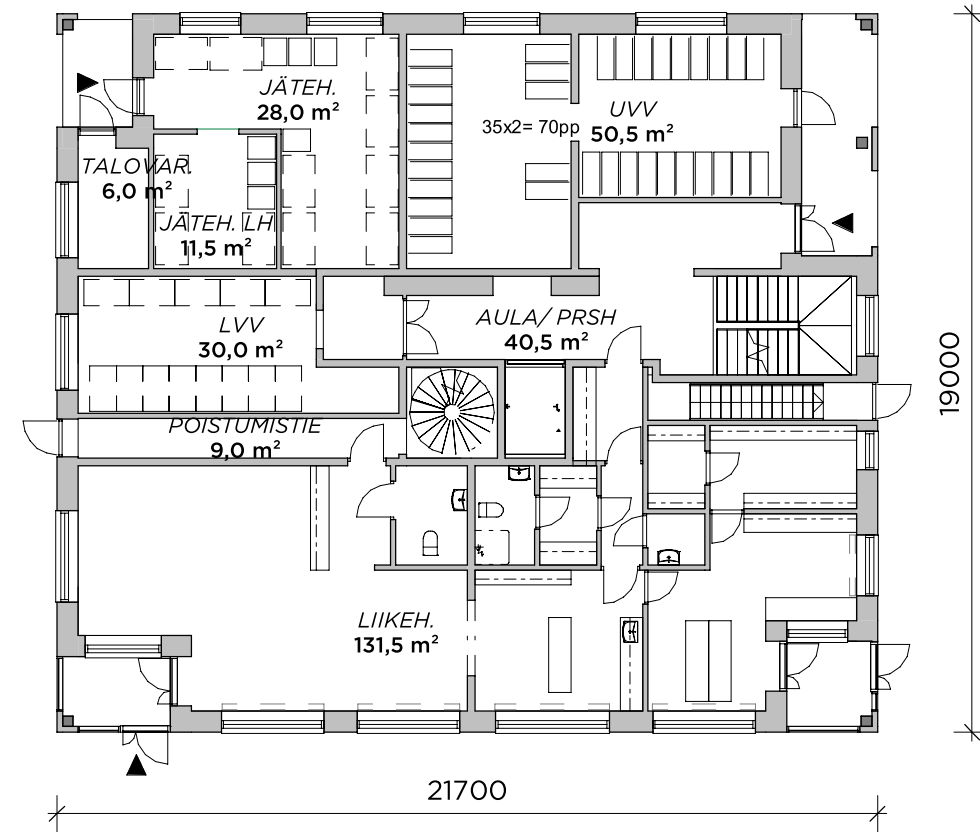
KARSTULANTIE 6, KARSTULANTIEN JATKE JA PYSÄKÖINTILAITOS
VIITESUUNNITELMA 04.09.2018

Huttunen
Lipasti
Pakkanen
architects

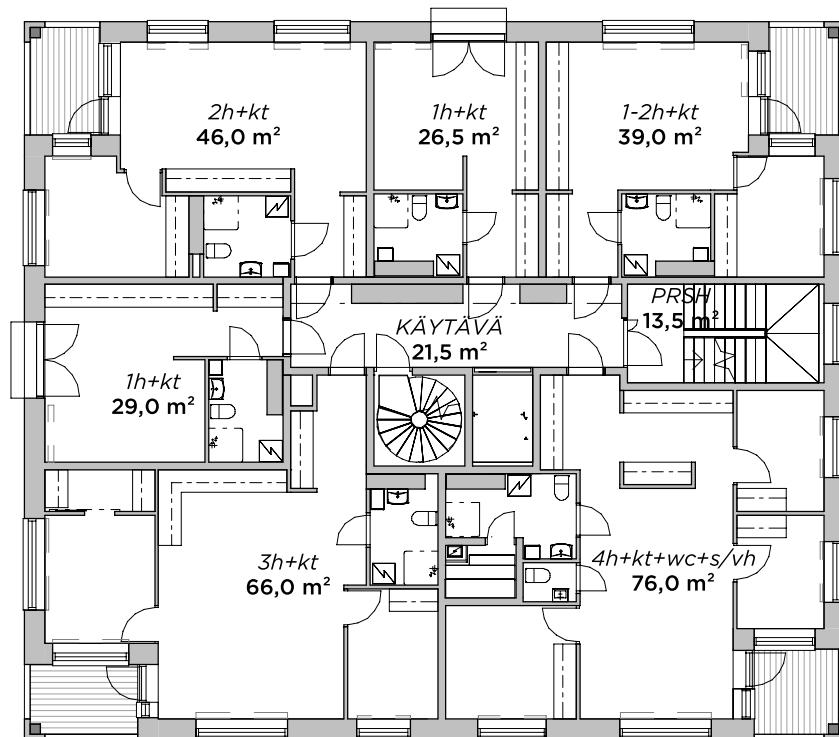
HUTTUNEN - LIPASTI - PAKKANEN ARKKITEHDIT
Uudenmaankatu 7 B 5 00120 Helsinki, Finland
+358 9 694 7724 mail@h-l-p.fi



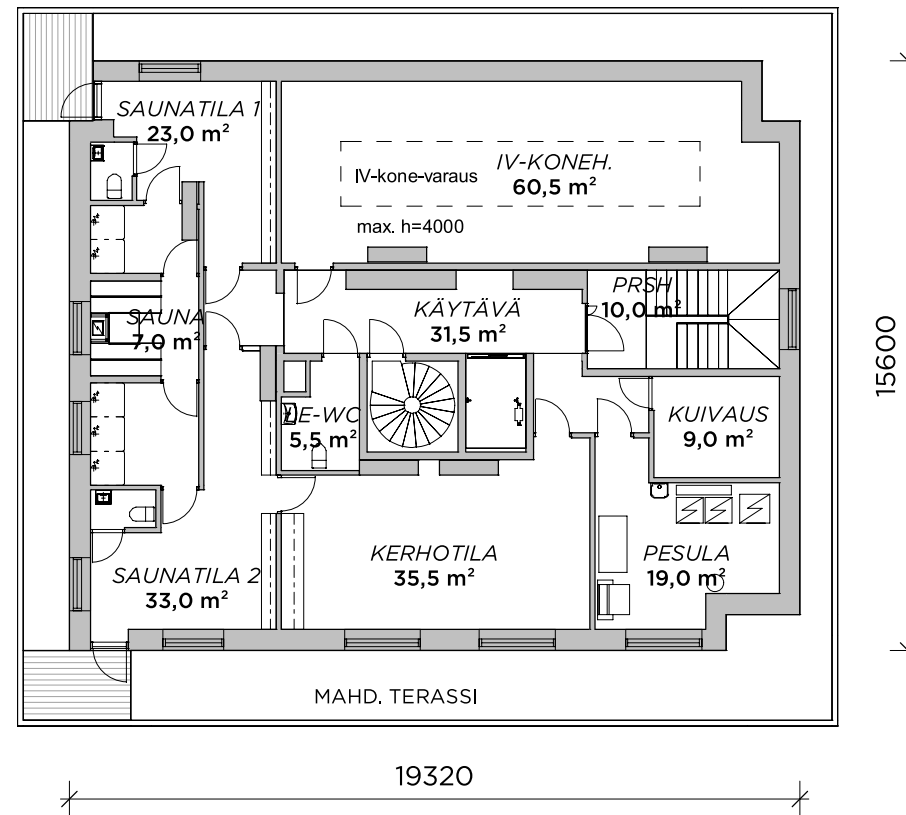
K1



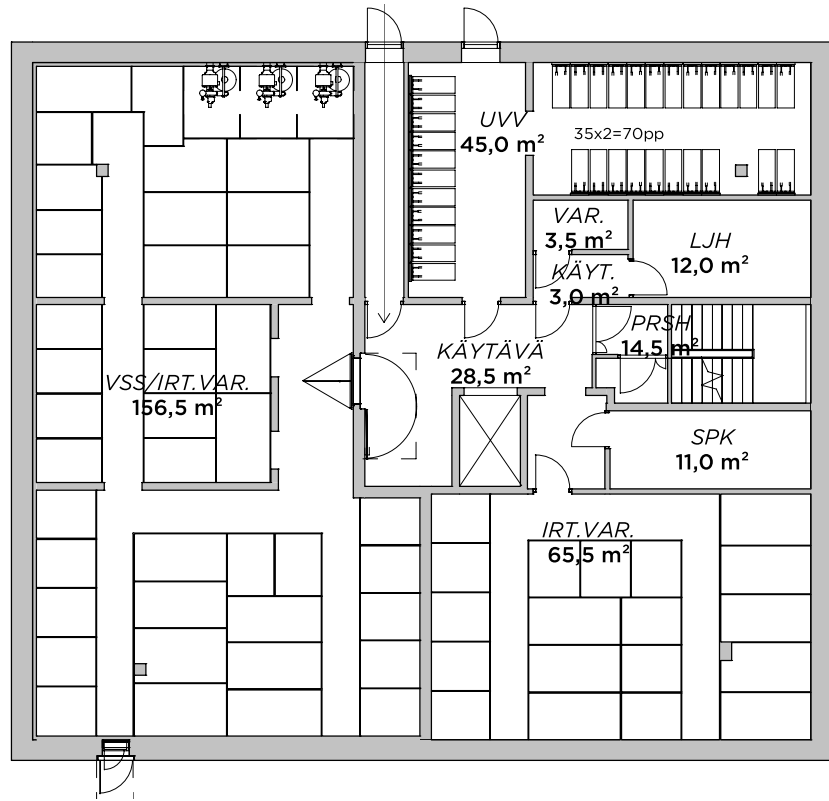
1.KRS / KATUTASO



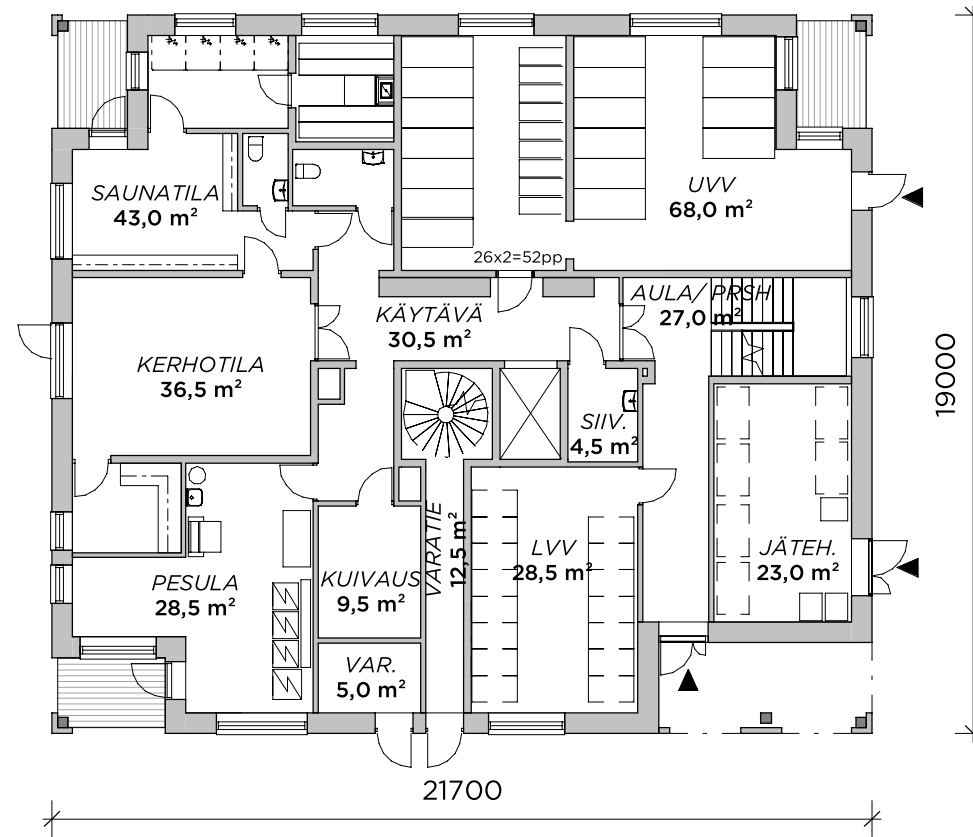
PERUSKERROS (2-13.KRS)



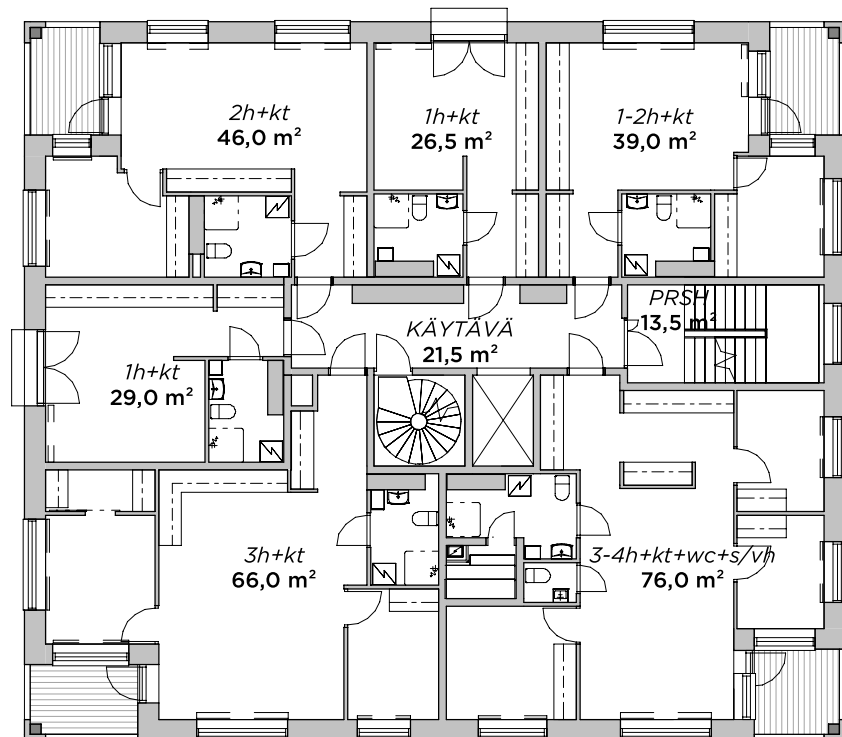
14.KATTOKERROS / IV-KONEH.



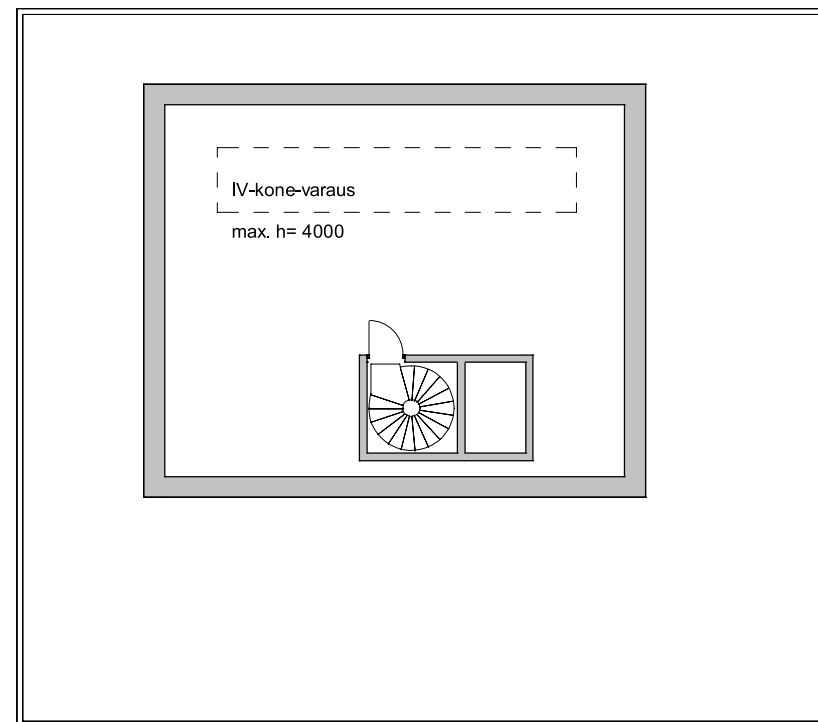
K1



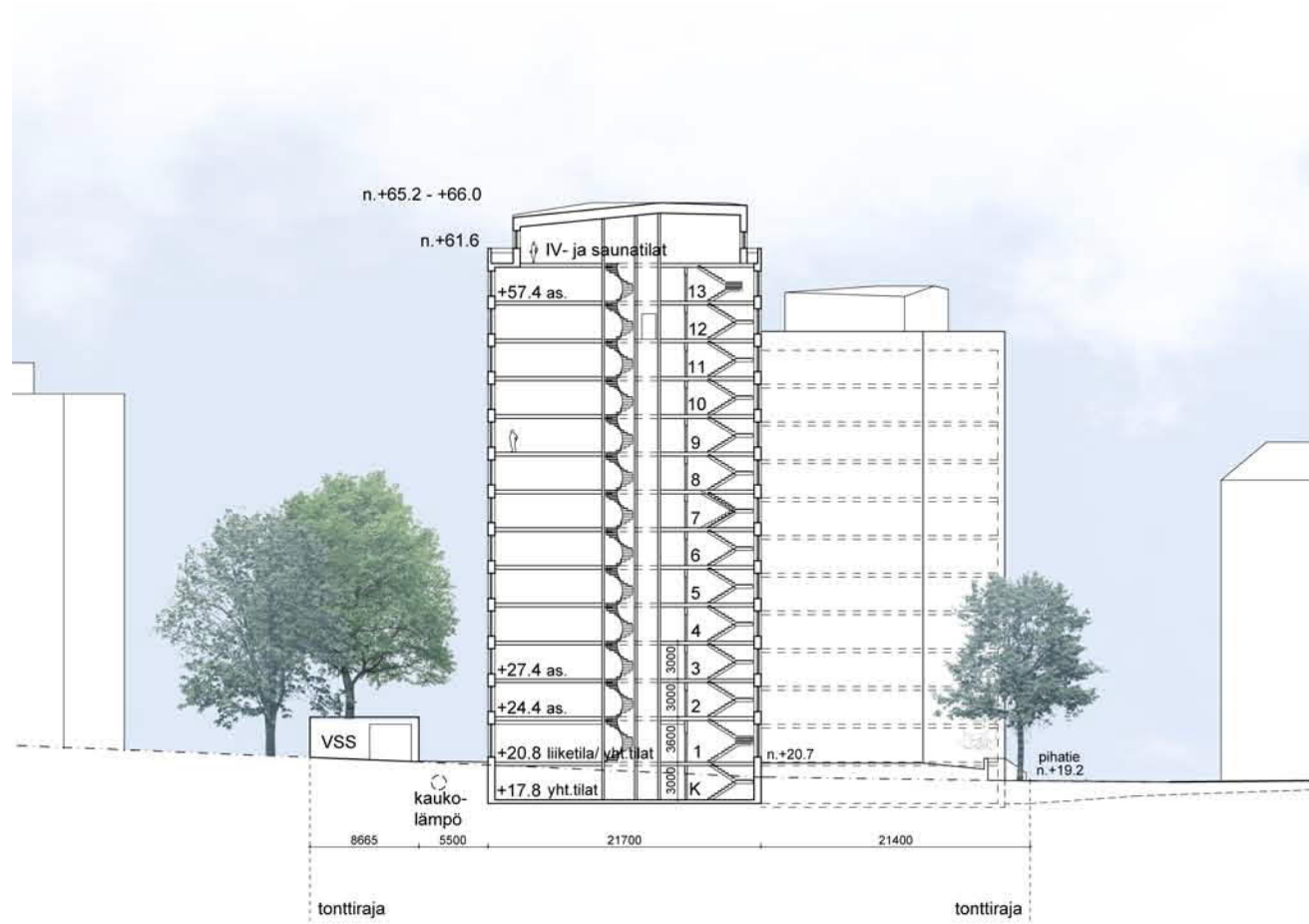
1.KRS / KATUTASO



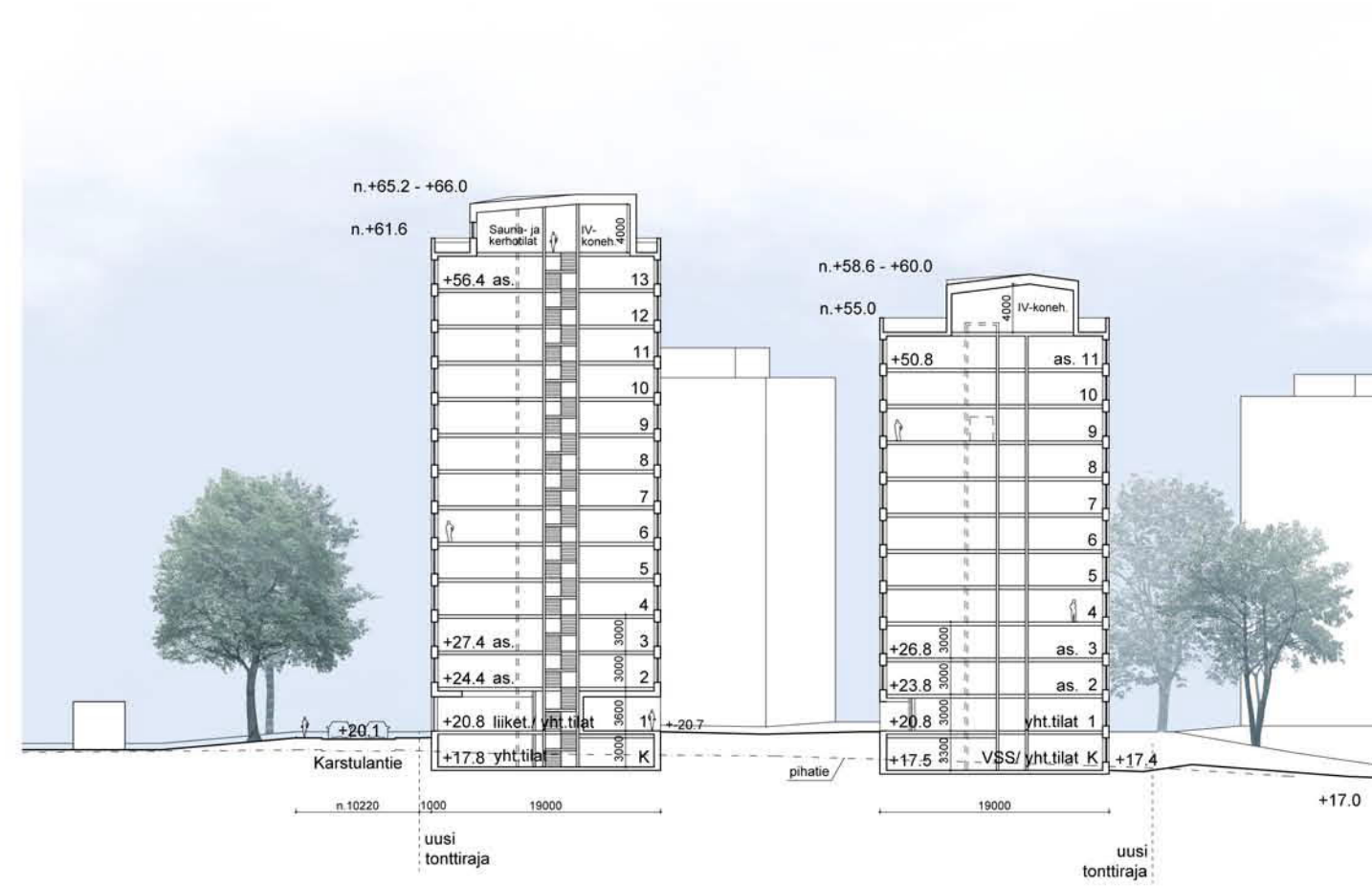
PERUSKERROS (2-11.KRS)



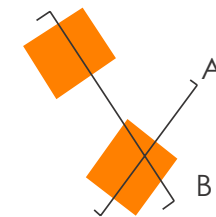
12.KRS/ IV-KONEH.



A-A



B-B





lounas



kaakko/ Karstulantie

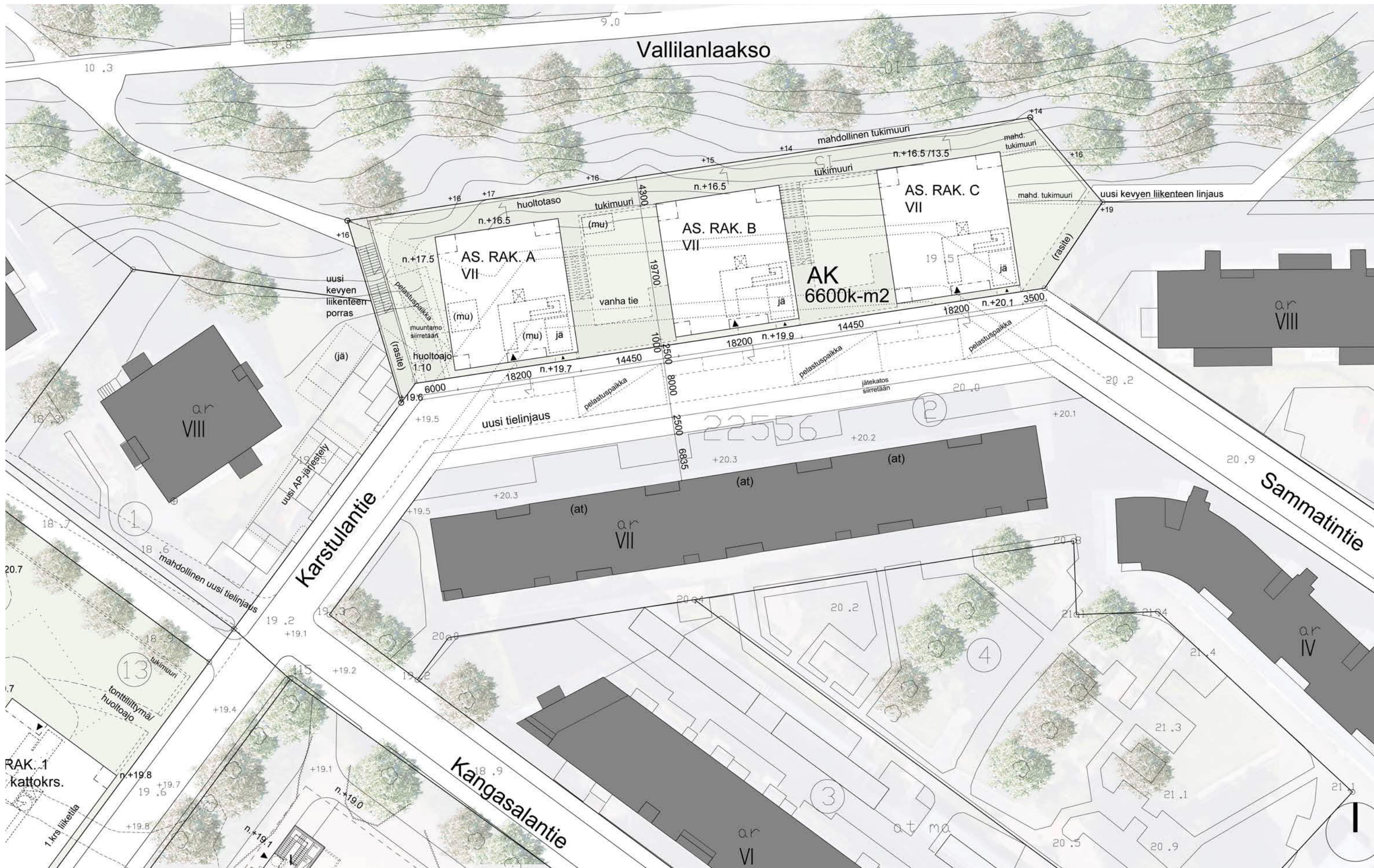


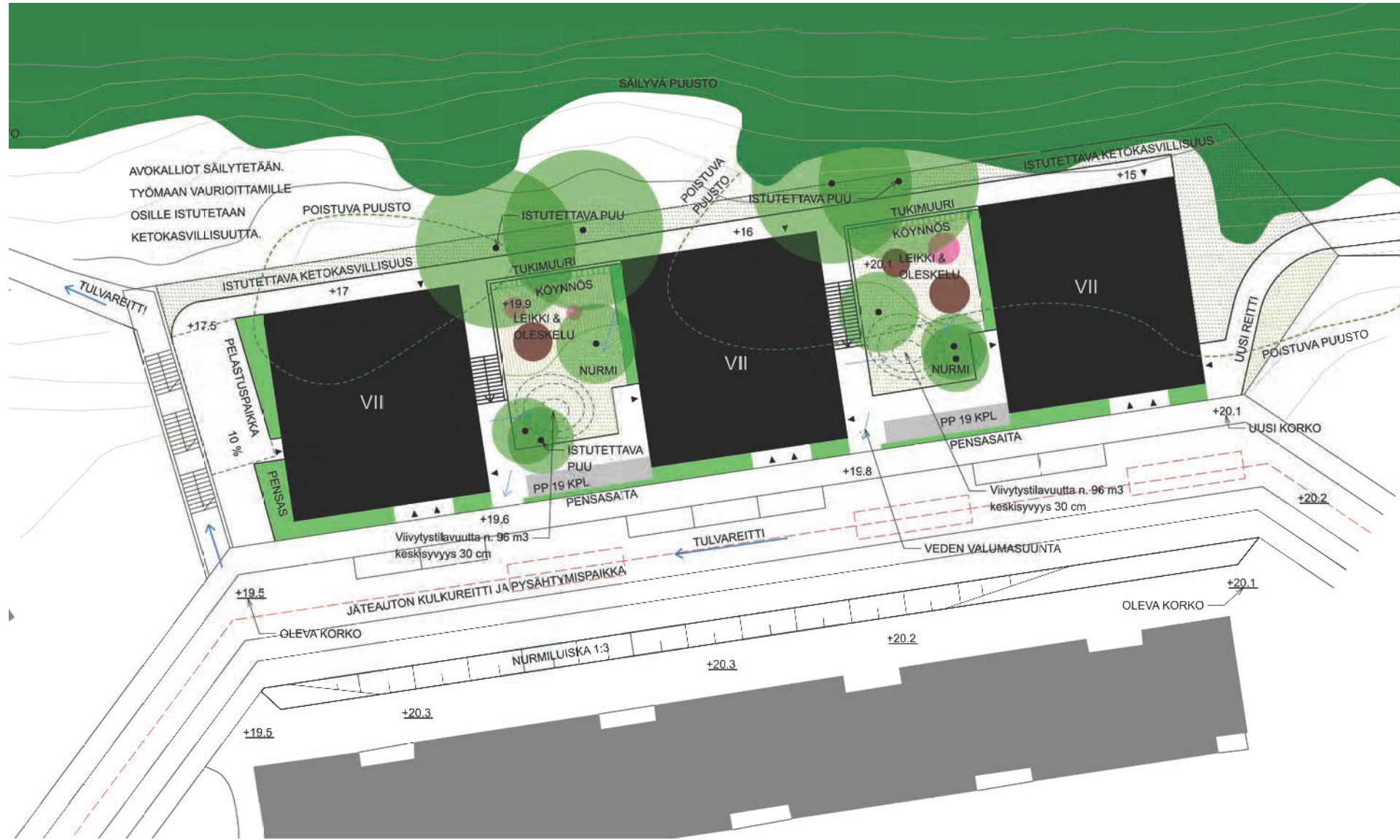
koillinen



luode

- 1. kiviaineinen julkisivumateriaali, punertava
- 2. sönkeä rimoitus, vaalea





KARSTULANTIEN JATKE
PIHAN VIITESUUNNITELMA 1:500

PIHAJÄRJESTELYT:

Pihojen toiminnot on jaettu nurmialueeseen, jossa on myös hulevesien viivytys, sekä leikki- ja oleskelualueeseen. Molemmilla pihalla on hiekkalaatikko pieniä lapsia varten, mutta toisella pihalla on enemmän leikkivälineitä ja toinen on suunnattu enemmän aikuisten oleskeluun. Nurmialueet täydentävät leikkialueita. Oleskelu- ja leikkialueilla voi olla perennaistutuksia tai pieniä viljelylaatikoita. Pihaja rajaa kadusta pensasaita, esimerkiksi leikattu orapihlaja-aita. Viheralueen puoleista aitaa vasten on köynnösistutus. Muuten kasvillisuus koostuu muutamasta pienpuusta joilla on kaunis kukinta tai syysväri. Pohjoispuolella, puiston reunalla olevan huoltoreitin varrelle istutetaan suuria puita, jotka tuovat vehreyttä ja säänsuojaa pihalle. Jätehuoneet ovat rakennuksissa ja jäteauto kerää jätteet katualueelta.

HULEVEDET:

Tonteilla on läpäisemätöntä pintaa noin 1775 m². Hulevesien viivytystilavuutta vaaditaan 1 m³ /100 m² läpäisemätöntä pintaa. Viivytystilavuutta vaaditaan siis vajaat 18 m³. Viitesuunnitelmassa esitetyt hulevesipainanteet ovat pinta-alaltaan noin 32 m² ja niiden keskisyvyys on 30 cm, jolloin kumpaankin mahtuu noin 9,6 m³ vettä. Painanteet ovat nurmipintaisia ja niiden pohjalla on kaivo, josta putki liittyy kadun alle sadevesiviemäriin. Tulvatilanteessa pihojen vedet valuvat kadun suuntaan, paitsi pohjoisreunan huoltoreitin, josta vedet valuvat Vallilanlaakson viheralueelle.



NÄKYMÄ LÄNNESTÄ
KARSTULANTIEN JATKE

KARSTULANTIE 6, KARSTULANTIEN JATKE JA PYSÄKÖINTILAITOS
VIITESUUNNITELMA 04.09.2018

Huttunen
Lipasti
Pakkanen
architects

HUTTUNEN - LIPASTI - PAKKANEN ARKKITEHDIT
Uudenmaankatu 7 B 5 00120 Helsinki, Finland
+358 9 694 7724
mail@h-l-p.fi



GRAAFINEN BETONIJULKISIVU
KARSTULANTIEN JATKE

KARSTULANTIE 6, KARSTULANTIEN JATKE JA PYSÄKÖINTILAITOS
VIITESUUNNITELMA 04.09.2018

Huttunen
Lipasti
Pakkanen
architects

HUTTUNEN - LIPASTI - PAKKANEN ARKKITEHDIT
Uudenmaankatu 7 B 5 00120 Helsinki, Finland
+358 9 694 7724 mail@h-l-p.fi



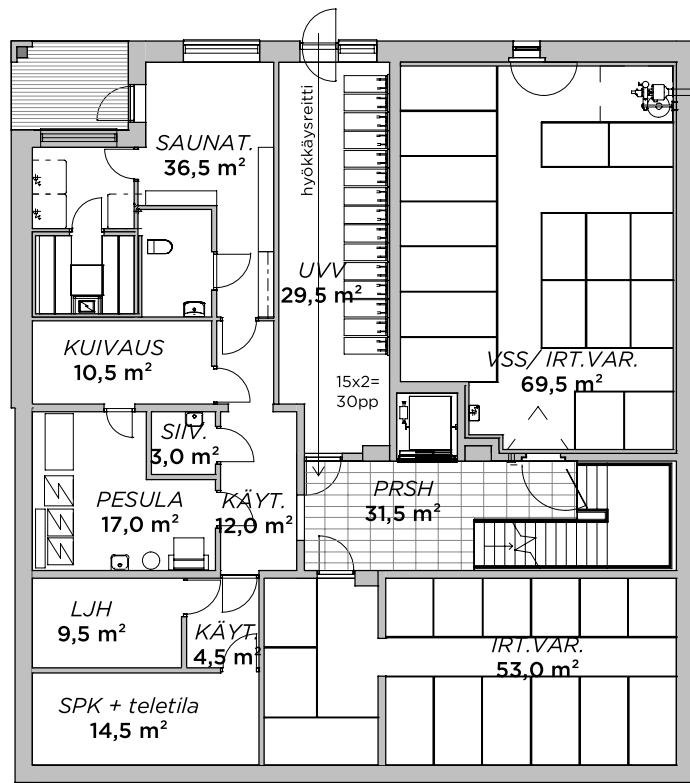
RAPATTU JULKISIVU
KARSTULANTIEN JATKE

KARSTULANTIE 6, KARSTULANTIEN JATKE JA PYSÄKÖINTILAITOS
VIITESUUNNITELMA 04.09.2018

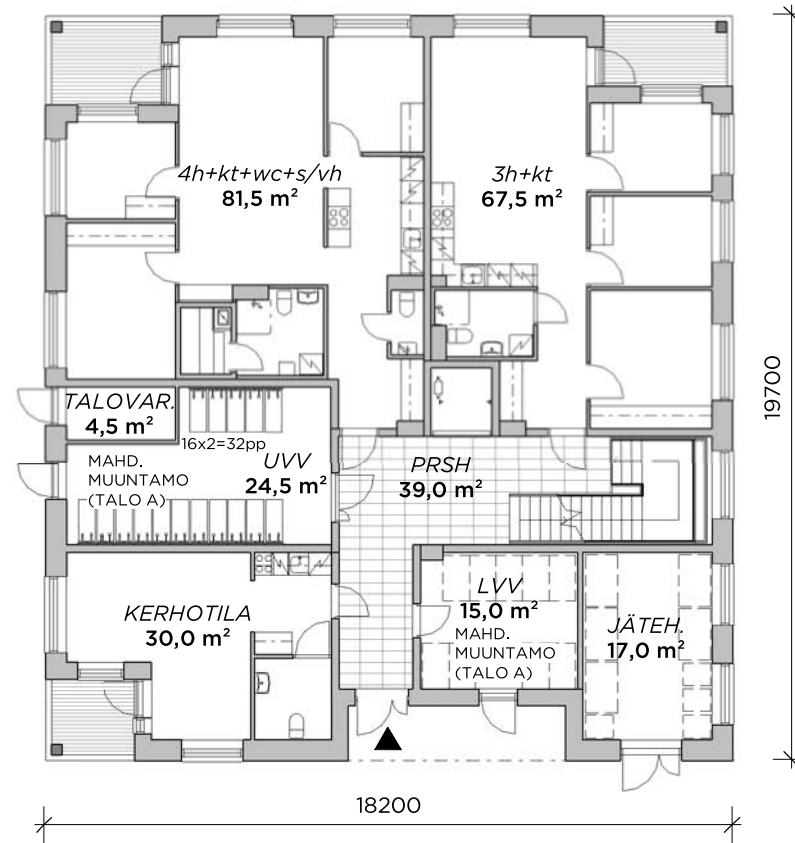
Huttunen
Lipasti
Pakkanen
architects

HUTTUNEN - LIPASTI - PAKKANEN ARKKITEHDIT
Uudenmaankatu 7 B 5 00120 Helsinki, Finland
+358 9 694 7724 mail@h-l-p.fi

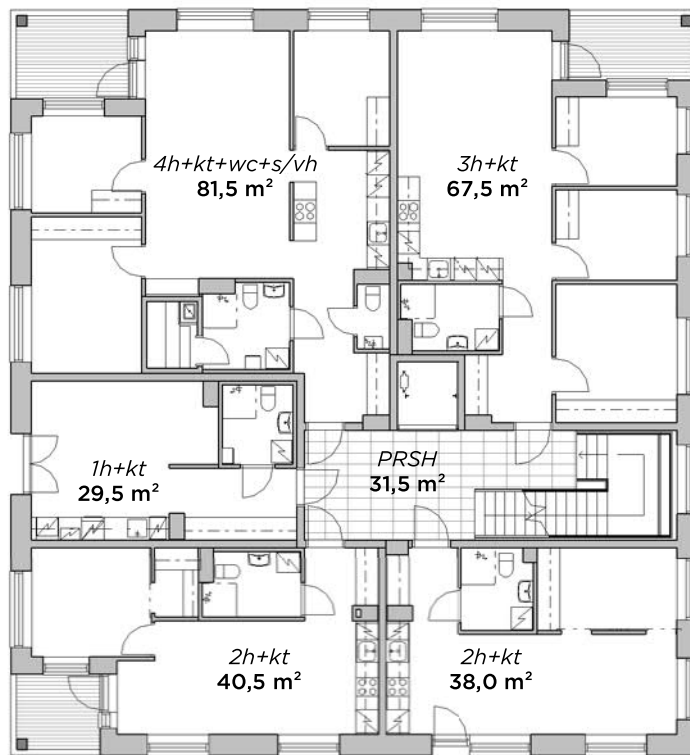




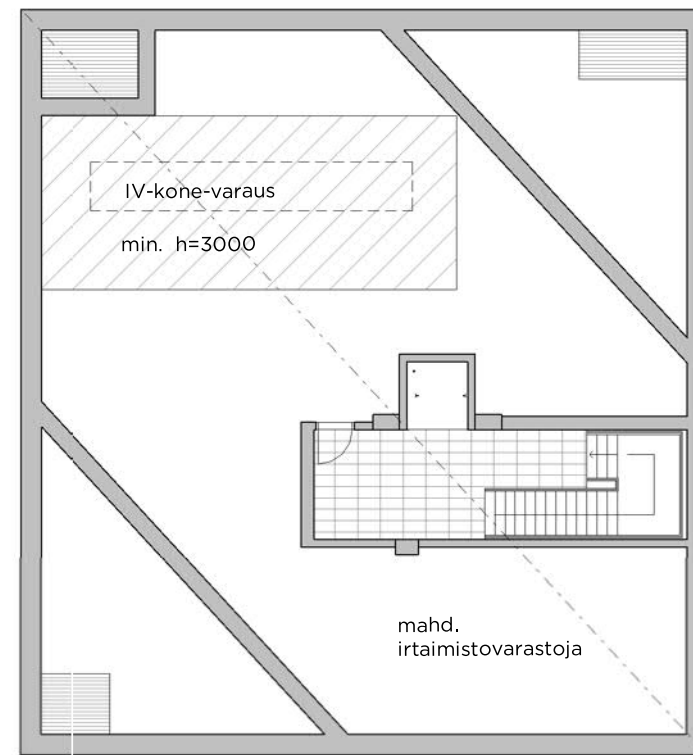
K1



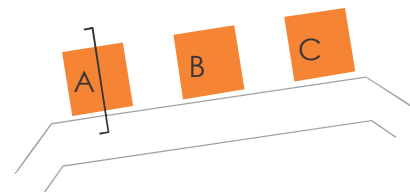
1.KRS / KATUTASO



PERUSKERROS (2-7.KRS)

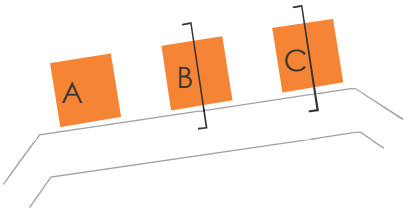
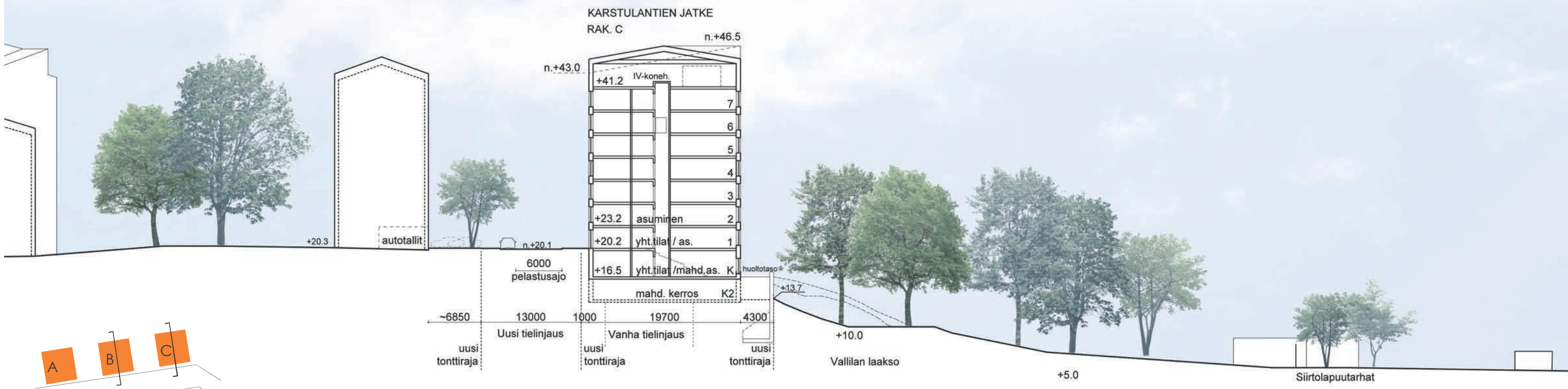
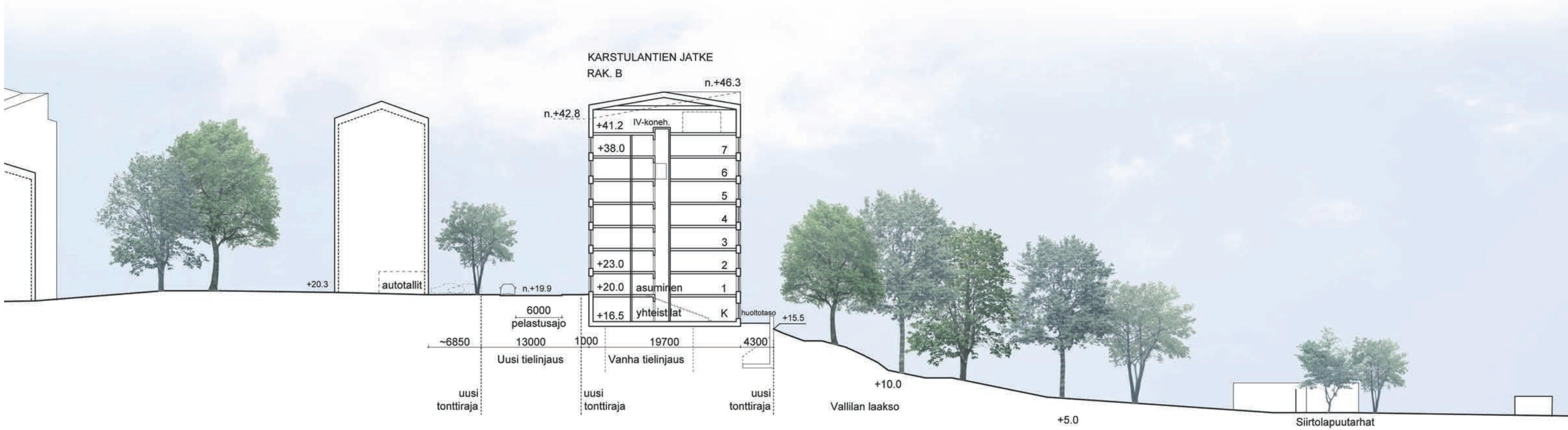


8.KRS / IV-KONEH.



LEIKKAUS 1:600
KARSTULANTIEN JATKE/ PYSÄKÖINTILAITOS

KARSTULANTIE 6, KARSTULANTIEN JATKE JA PYSÄKÖINTILAITOS
VIITESUUNNITELMA 04.09.2018

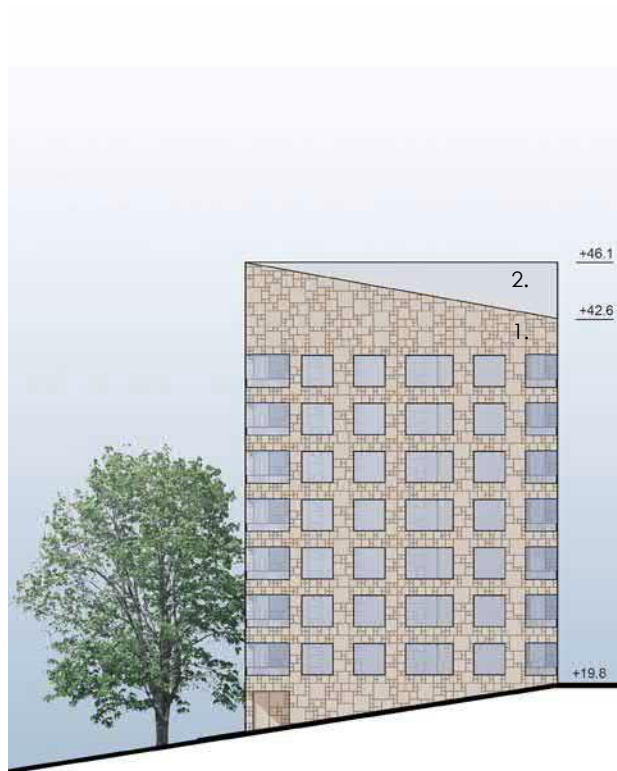


LEIKKAUS 1:500
KARSTULANTIEN JATKE

KARSTULANTIE 6, KARSTULANTIEN JATKE JA PYSÄKÖINTILAITOS
VIITESUUNNITELMA 04.09.2018



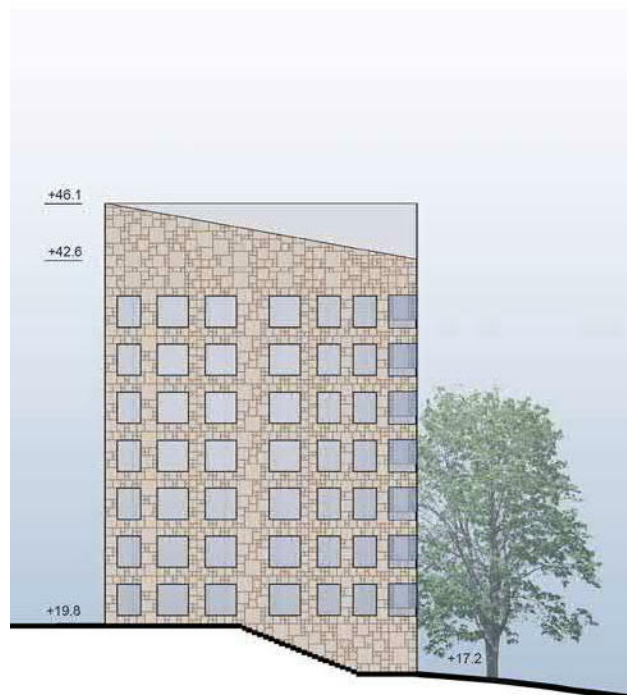
HUTTUNEN - LIPASTI - PAKKANEN ARKKITEHDIT
Uudenmaankatu 7 B 5 00120 Helsinki, Finland
+358 9 694 7724 mail@h-l-p.fi



länsi



etelä/ katu

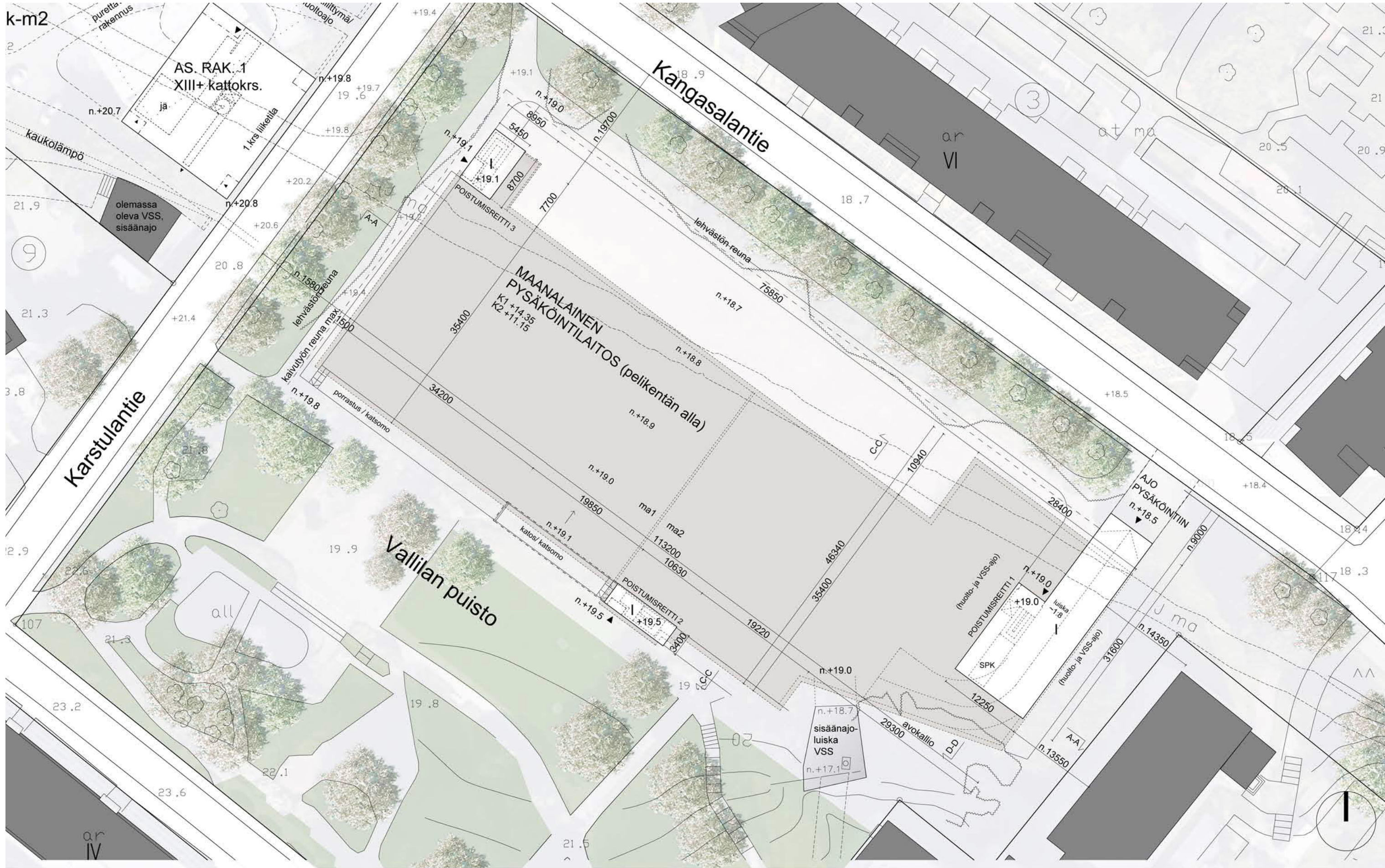


itä



pohjoinen/ laakso

1. kiviaineinen julkisivumateriaali, vaalea
2. saumapelti, vaalea





VÄLILÄNPUISTO
PELIKENTÄN VIITESUUNNITELMA 1:500

Pysäköintilaitoksen päälle palautetaan pelikenttä. Pelikentän koko on noin 44 x 76 metriä ja pintamateriaalina voi olla esimerkiksi tekonurmi tai hiekka. Kentän kaakkoisreunaan mahtuu pienempi pelikenttä. Kentän tasaus kallistuu kohti Kangasalantietä. Kentän lounaisreunalle tulee noin puolen metrin tasoero, joka hoidetaan parilla porraskaskelmalla ja puutasolla (leikkaus A-A). Puutasoon liittyy rakenne, joka jatkuu koko kentän lounais-sivun. Rakenne koostuu poistumistie 2:n liittyvästä katoksesta sekä köynnössäleiköstä ja pergolasta, jolla saadaan rajattua tilaa puiston suuntaan. Välillä köynnössäleikkö voi sulkea kentän ja puiston välisen tilan kokonaan ja näin rauhoittaa puistoa, välillä taas pergolan alitse voi avautua näkymiä kentältä puistoon.

Väestönsuojan sisäänajoluiska kentän eteläisimmässä nurkassa on nykyään kaltevuudeltaan noin 1:7. Se saadaan liittymään kannen uusiin korkoihin, kun luiskaa jatketaan vajaat neljä metriä. Heti luiskan päätyttyä maanpinta kallistuu luiskasta pois päin, jolloin mahdollisimman vähän pintavesiä valuu väestönsuojan ovelle.



NÄKYMÄ KARSTULANTIETÄ HIEKKAKENTÄLLE
PYSÄKÖINTILAITOS

KARSTULANTIE 6, KARSTULANTIEN JATKE JA PYSÄKÖINTILAITOS
VIITESUUNNITELMA 04.09.2018

Huttunen
Lipasti
Pakkanen
architects

HUTTUNEN - LIPASTI - PAKKANEN ARKKITEHDIT
Uudenmaankatu 7 B 5 00120 Helsinki, Finland
+358 9 694 7724 mail@h-l-p.fi

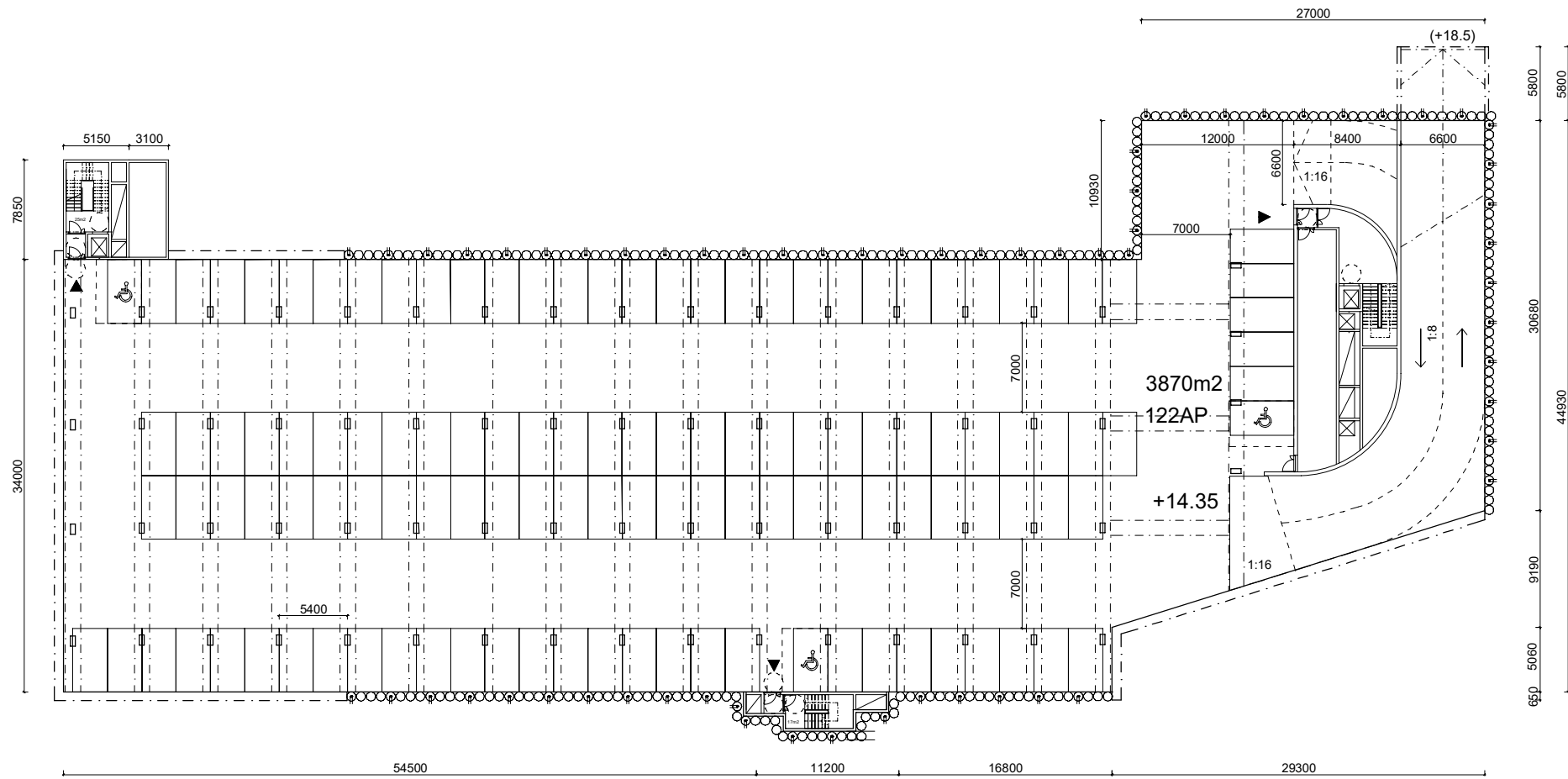


NÄKYMÄ KARSTULANTIETÄ TEKONURMIKENTÄLLE
PYSÄKÖINTILAITOS

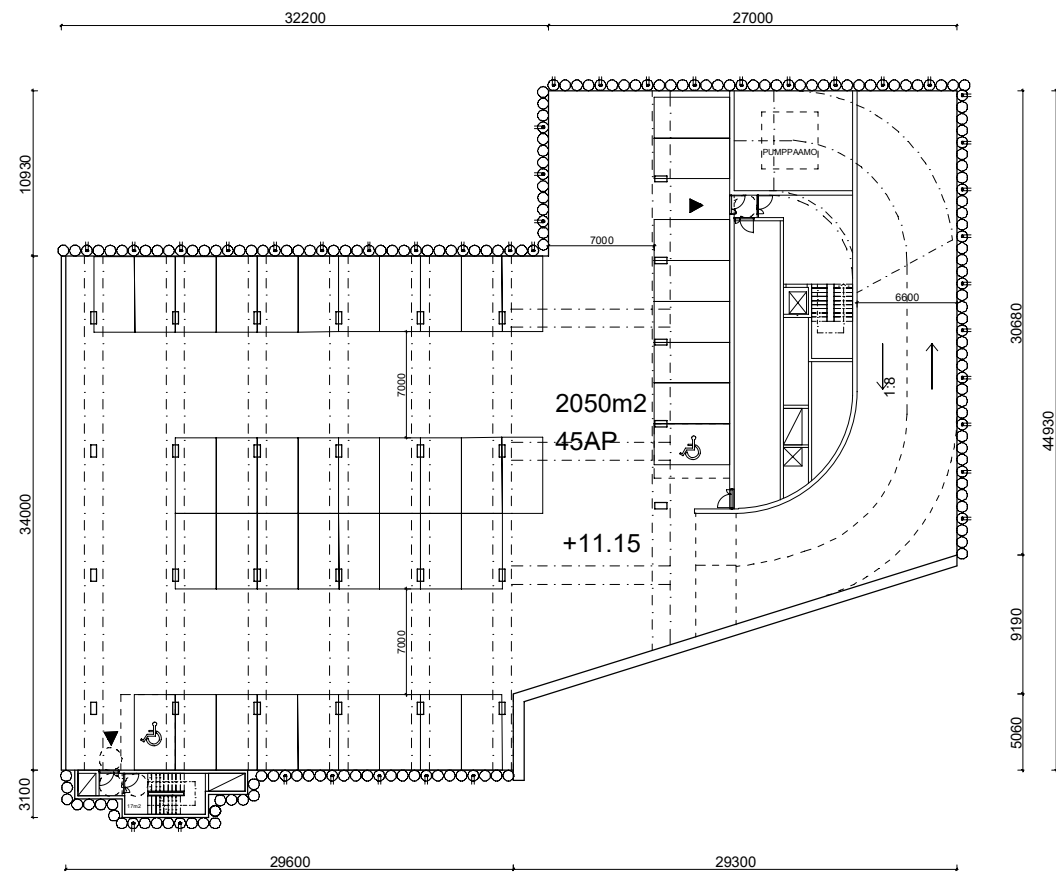
KARSTULANTIE 6, KARSTULANTIEN JATKE JA PYSÄKÖINTILAITOS
VIITESUUNNITELMA 04.09.2018

Huttunen
Lipasti
Pakkanen
architects

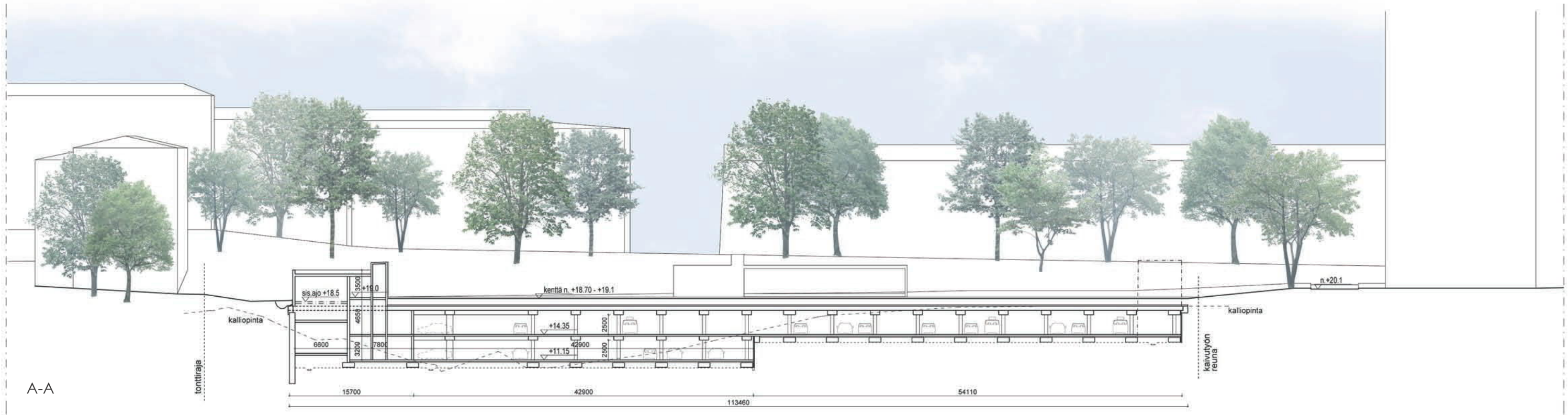
HUTTUNEN - LIPASTI - PAKKANEN ARKKITEHDIT
Uudenmaankatu 7 B 5 00120 Helsinki, Finland
+358 9 694 7724 mail@h-l-p.fi



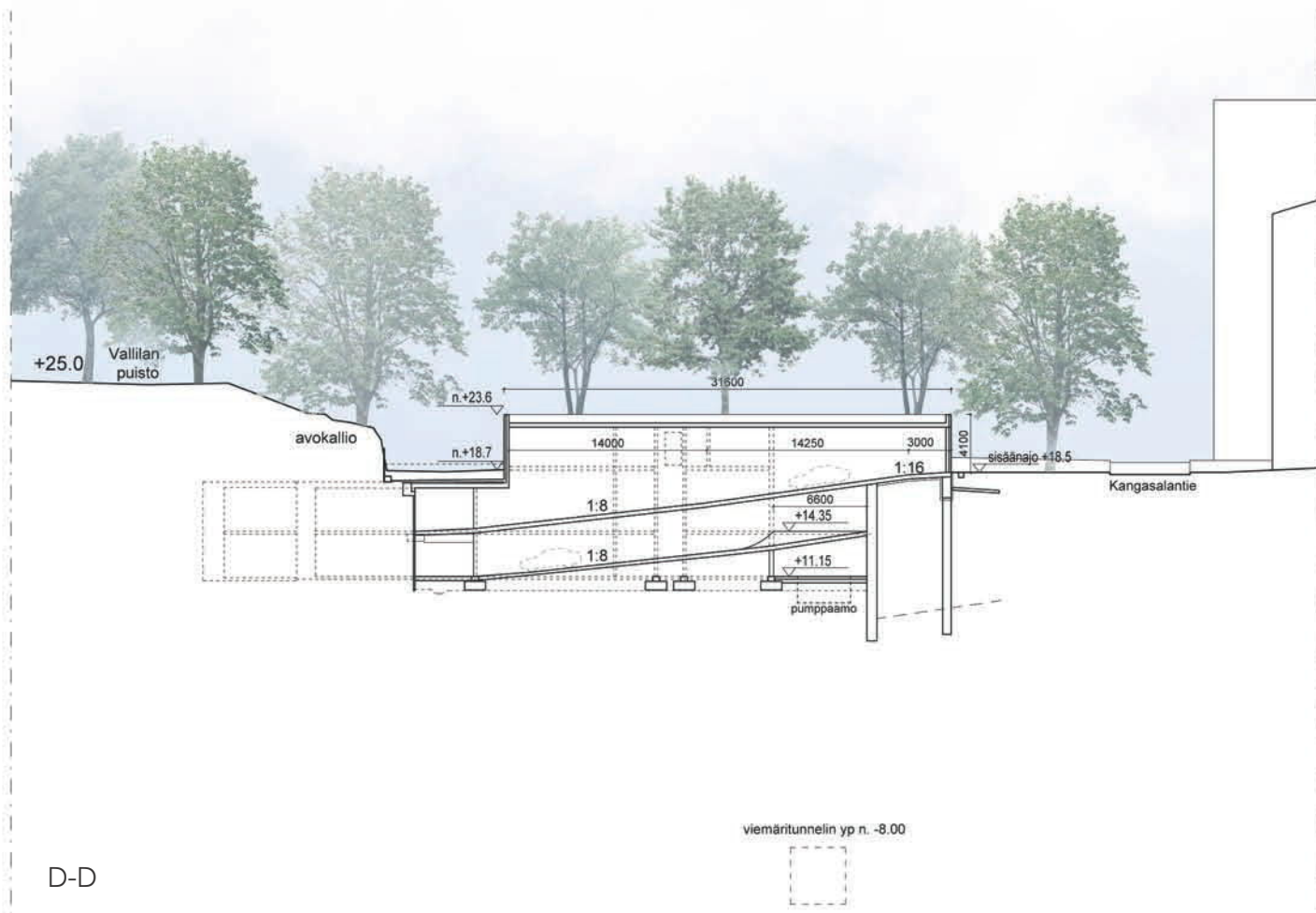
K1



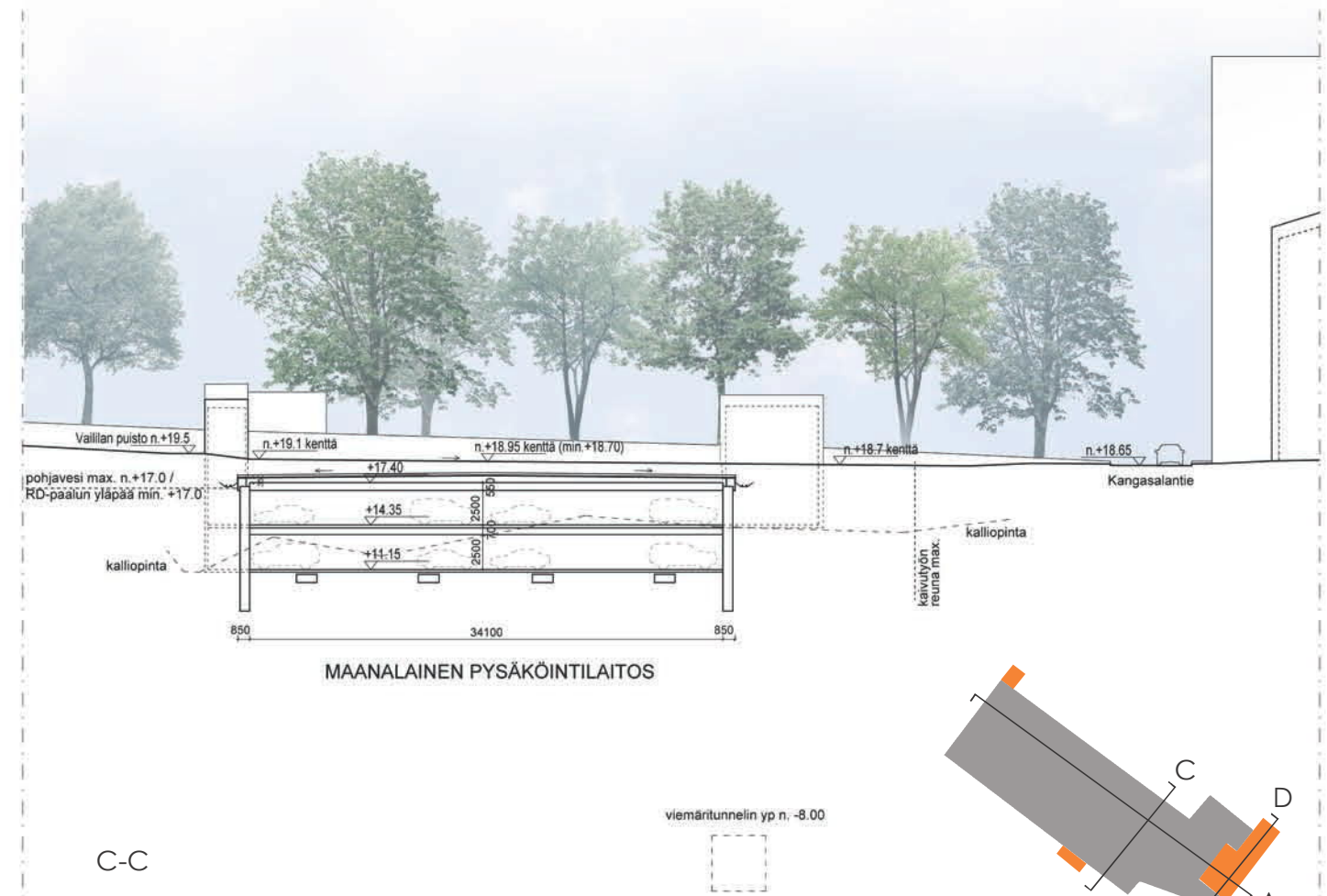
K2



A-A

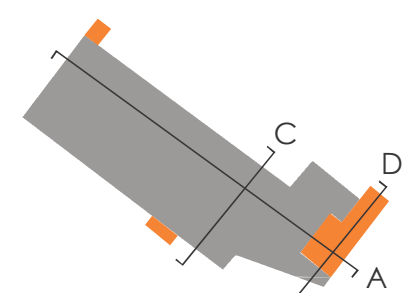


D-D



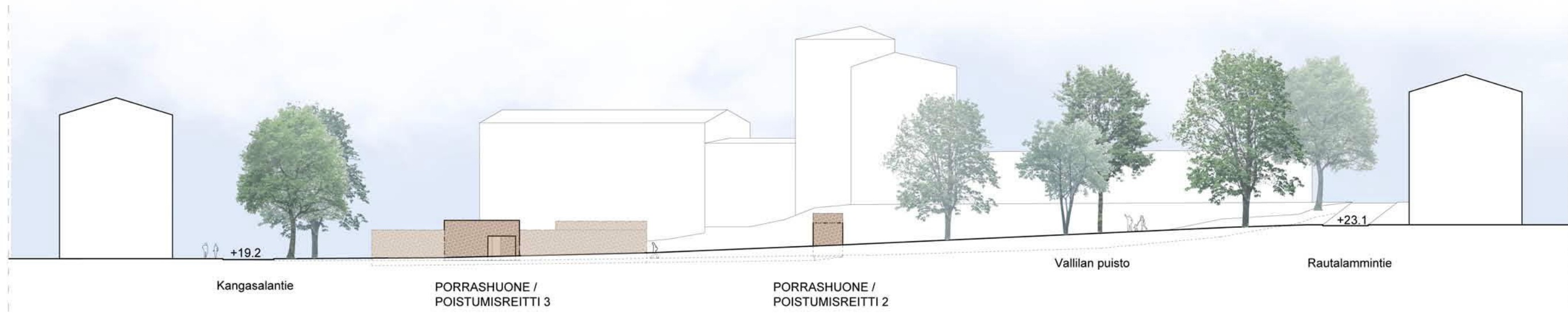
C-C

MAANALAINEN PYSÄKÖINTILAITOS

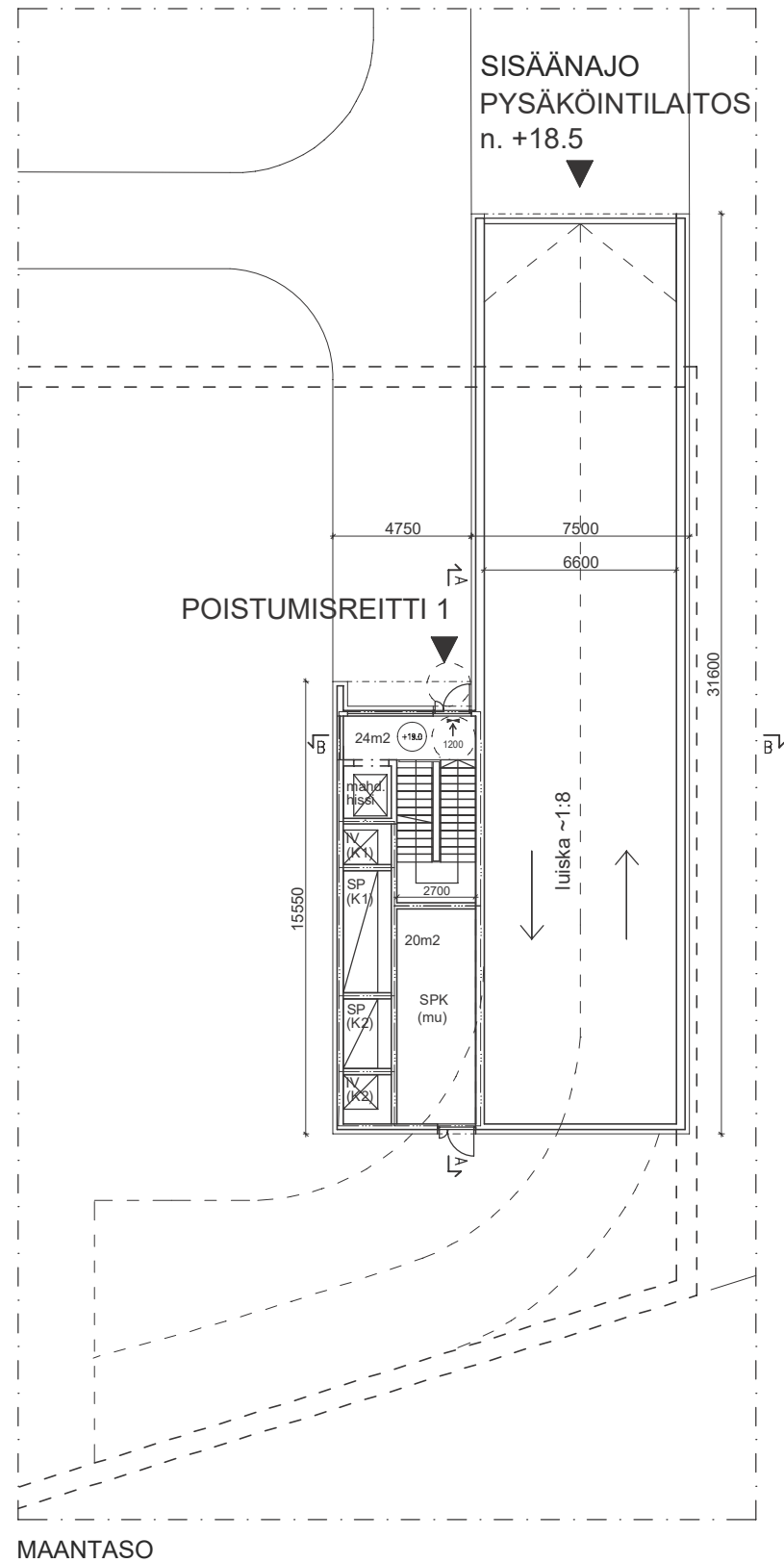




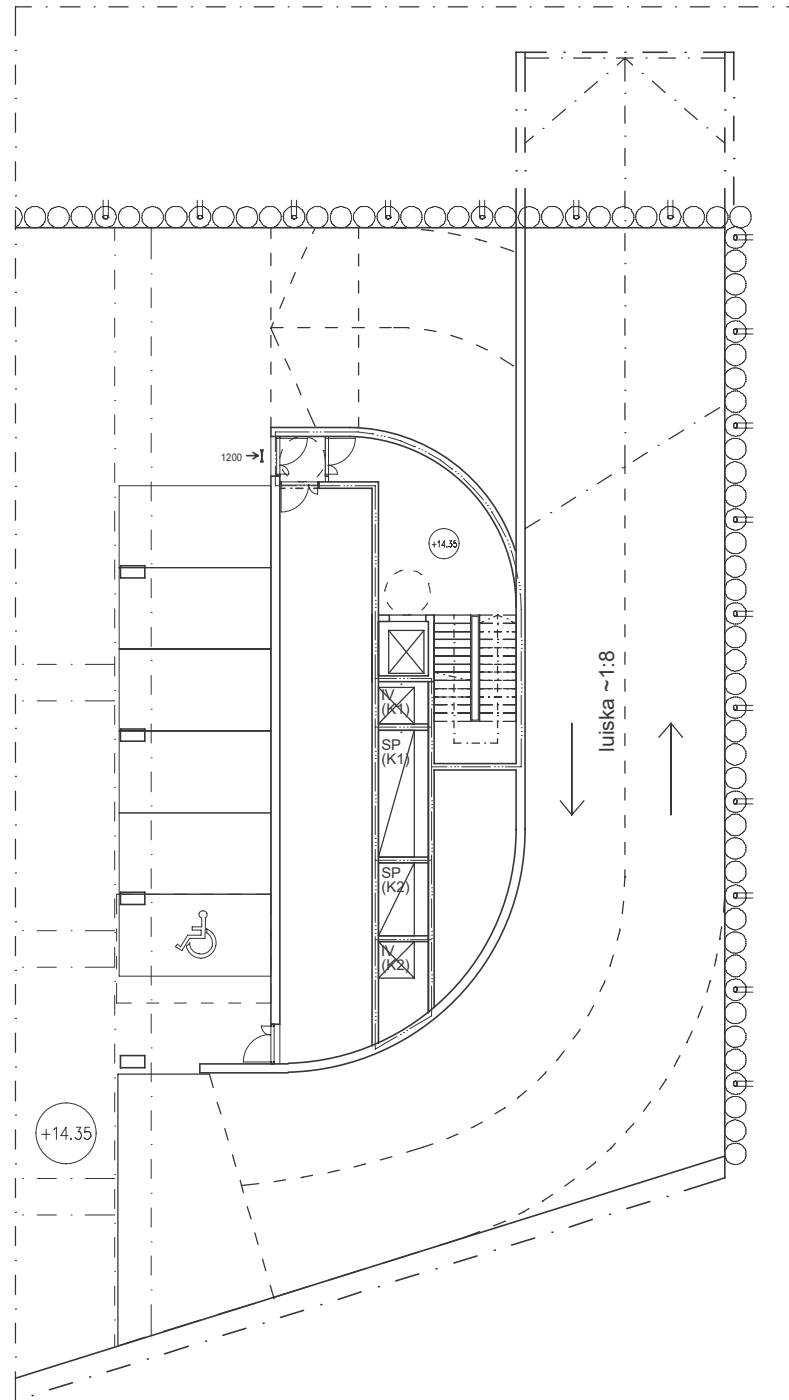
ALUEJULKISIVU KANGASALANTIETÄ



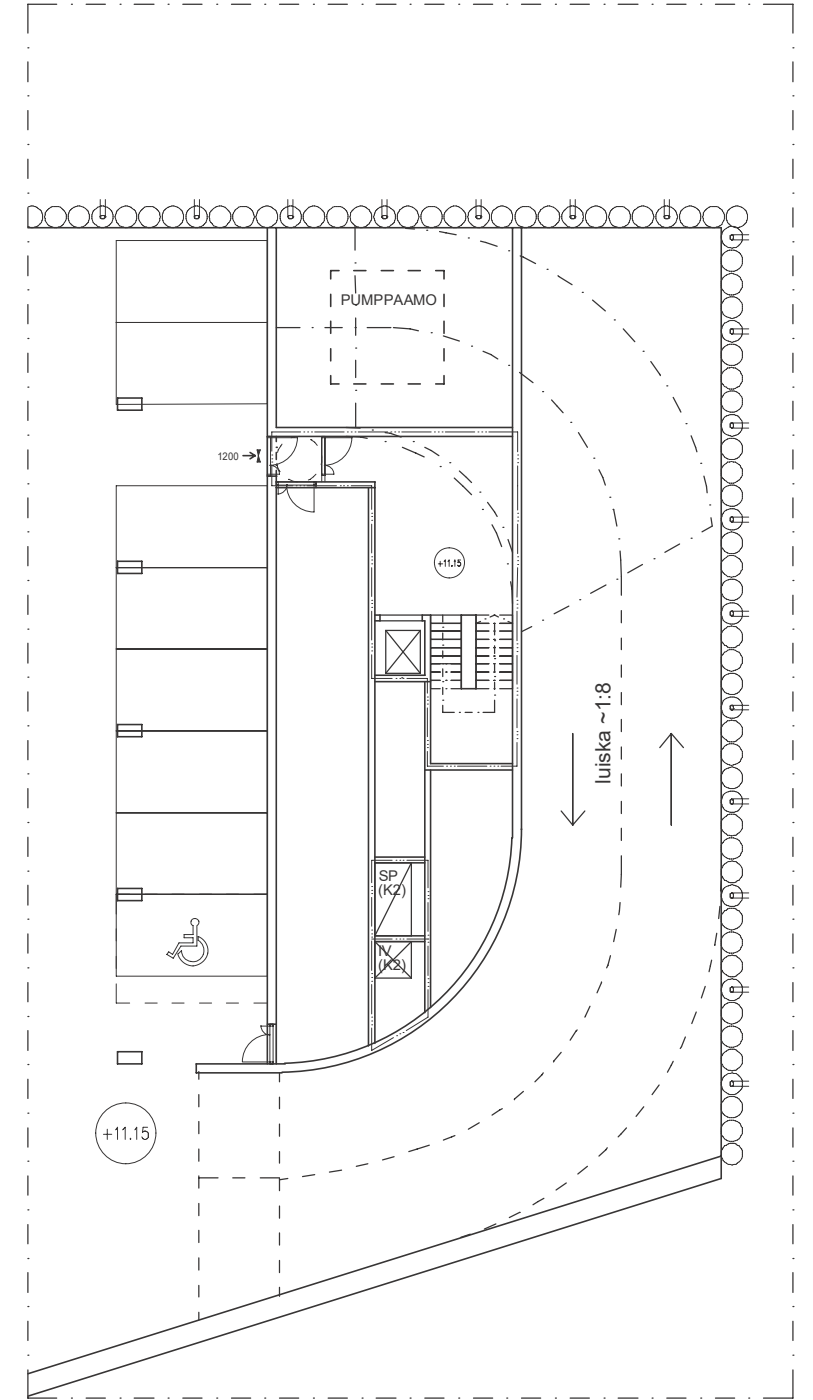
ALUEJULKISIVU KARSTULANTIETÄ



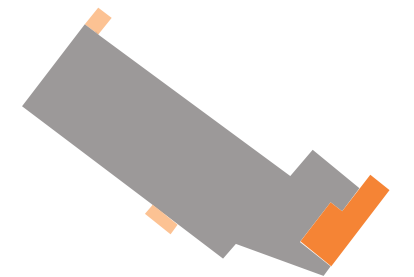
MAANTASO

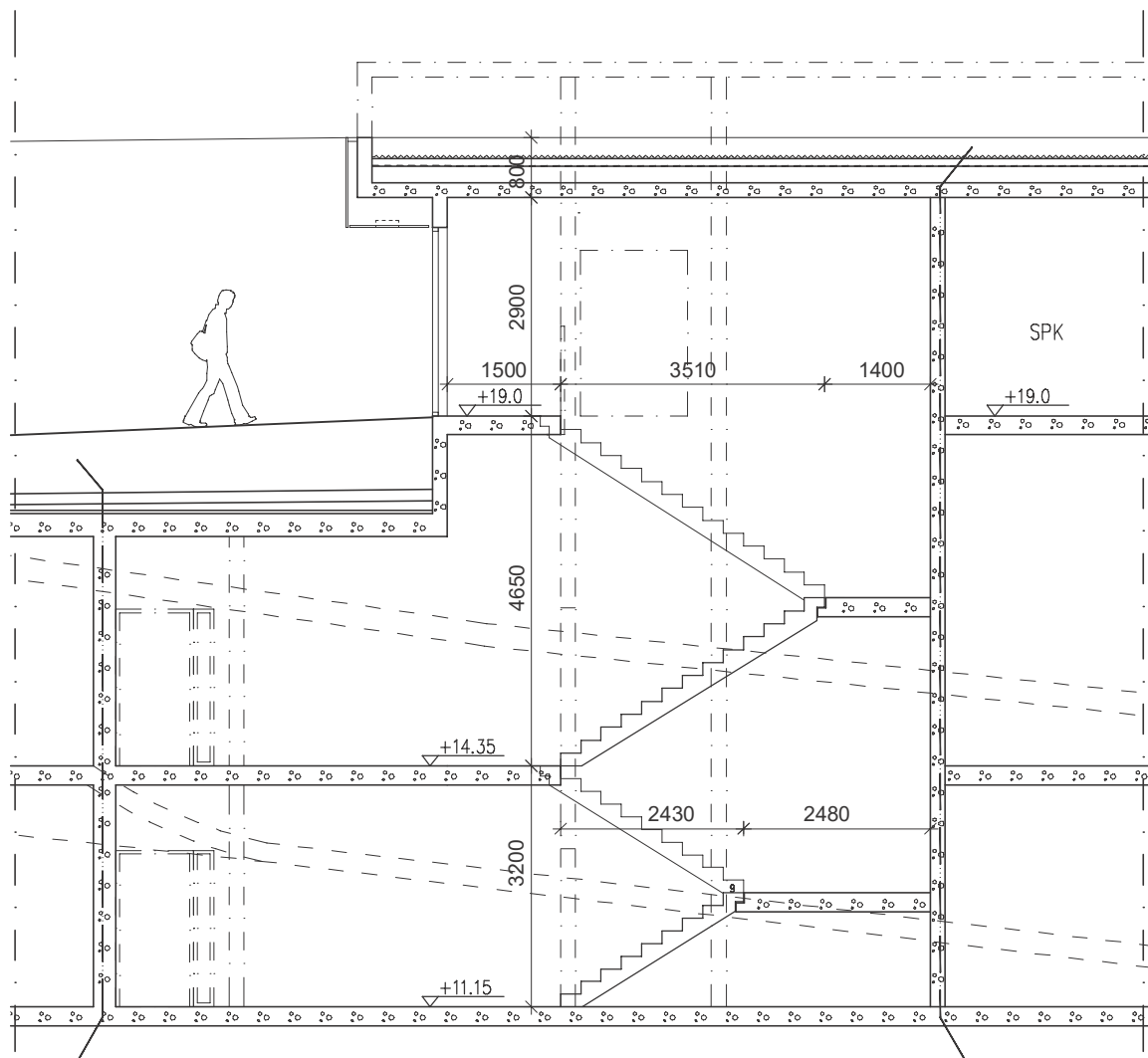


K1

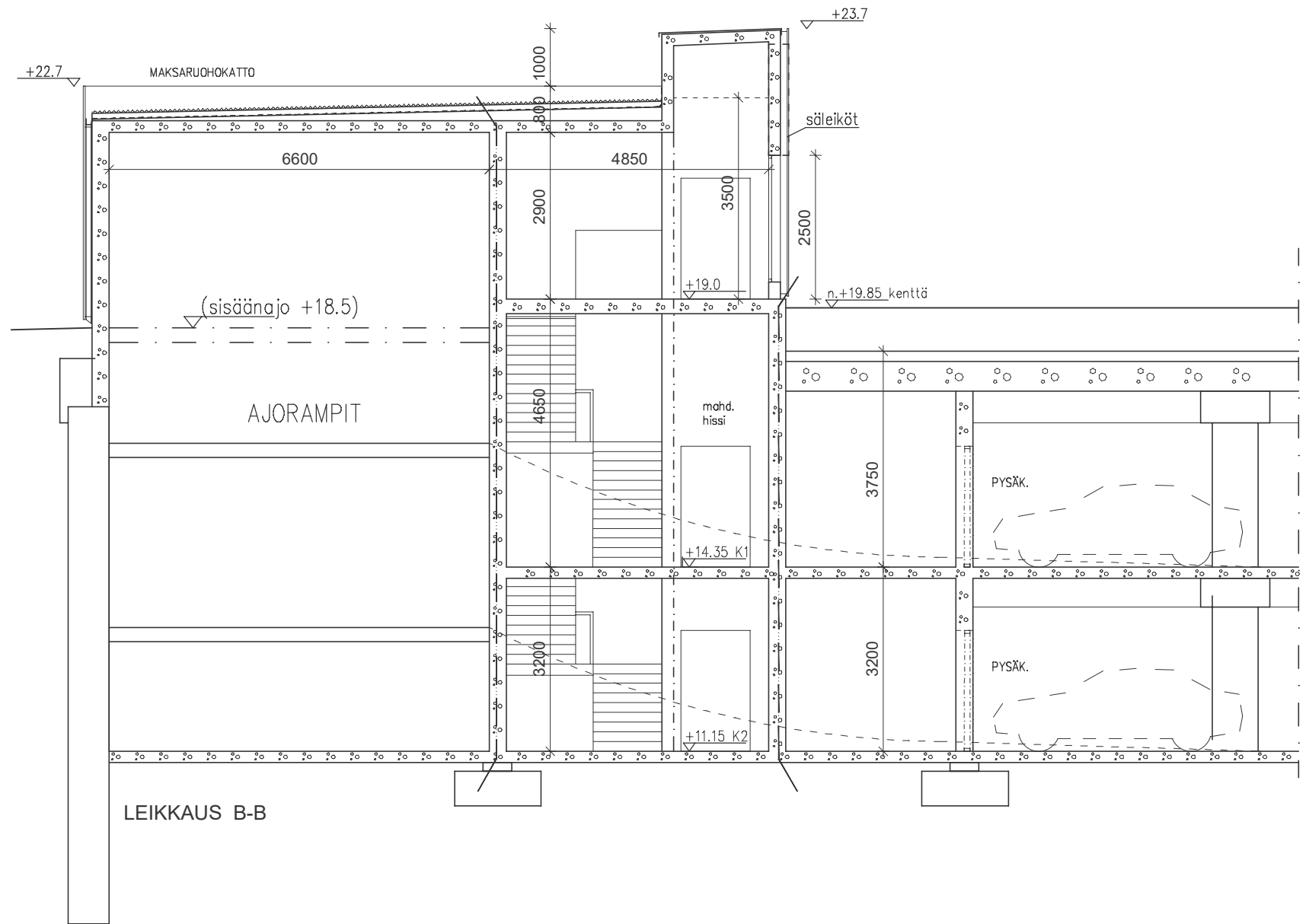


K2

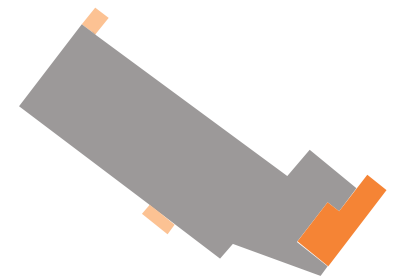


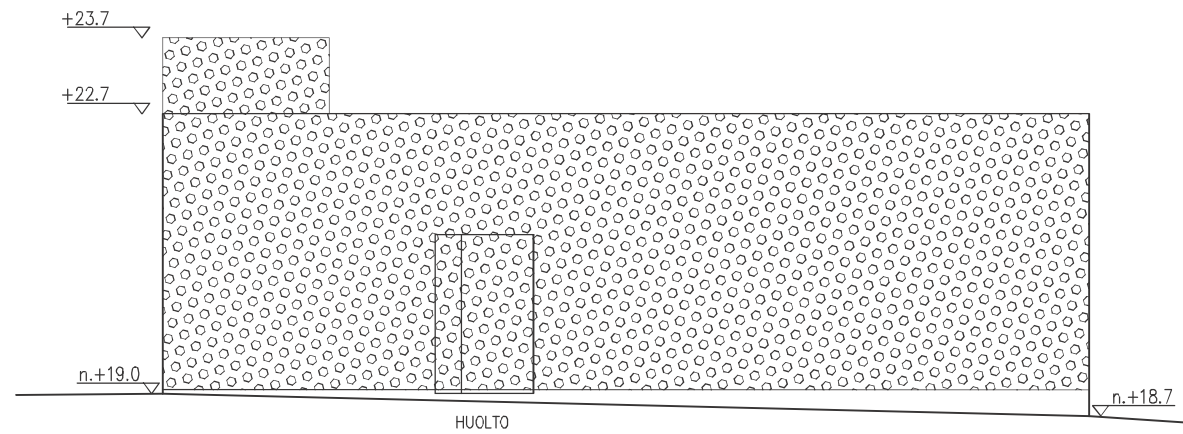


LEIKKAUS A-A

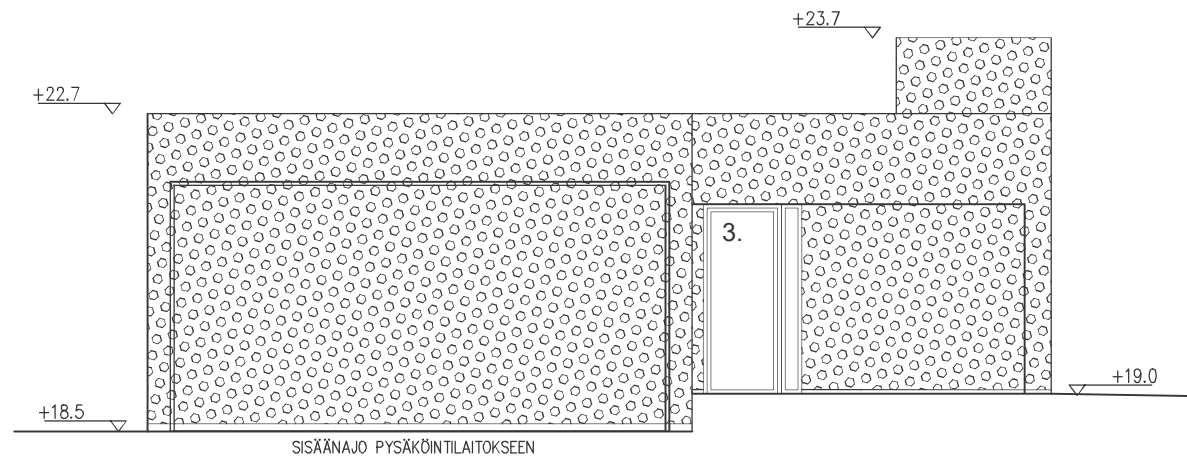


LEIKKAUS B-B

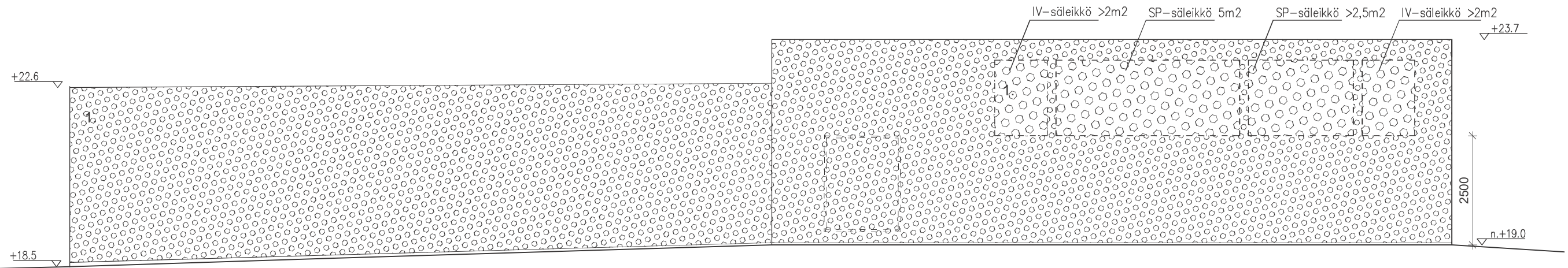




JULKISIVU LOUNAASEEN



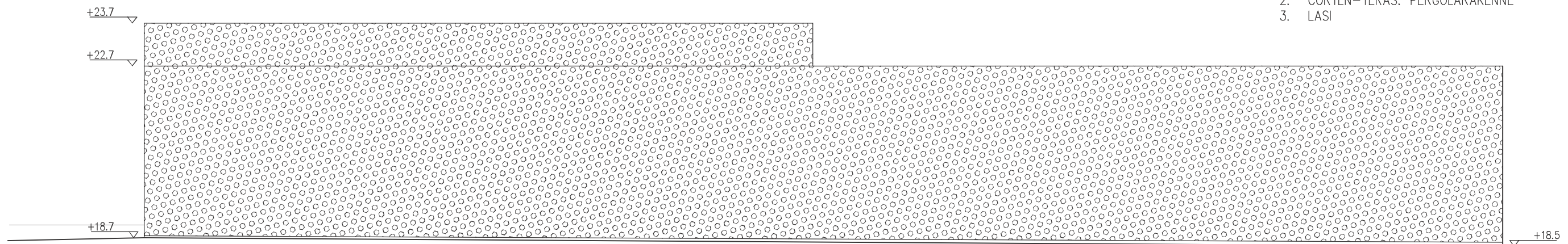
JULKISIVU KOILLISEEN / KANGASALANTIELLE



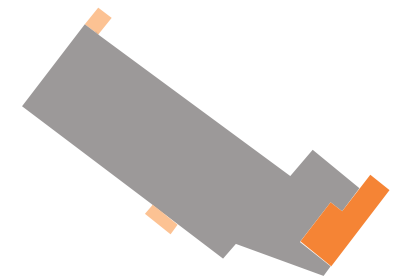
JULKISIVU LUOTEESEEN / KENTÄLLE

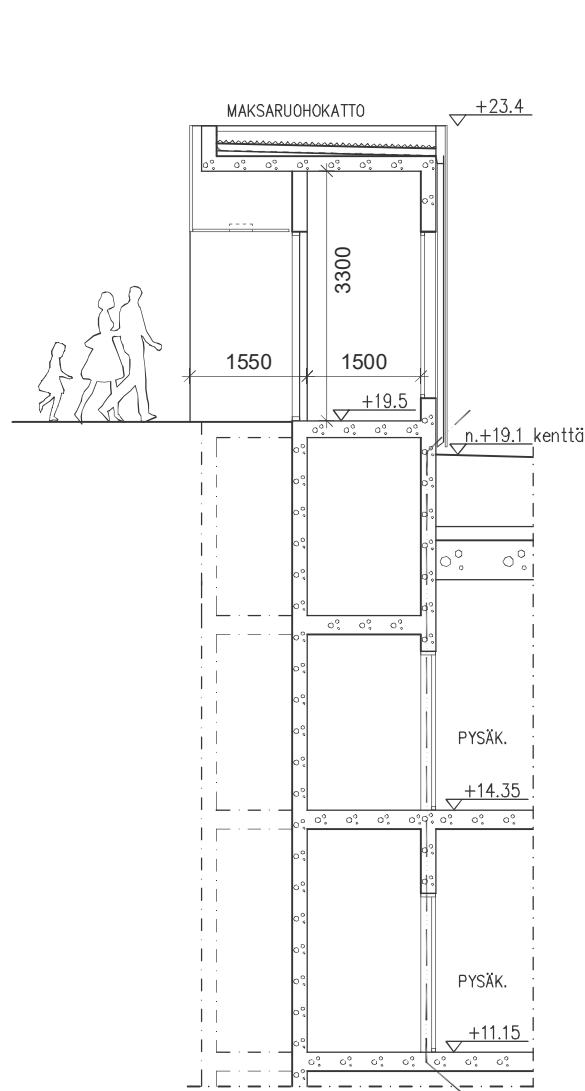
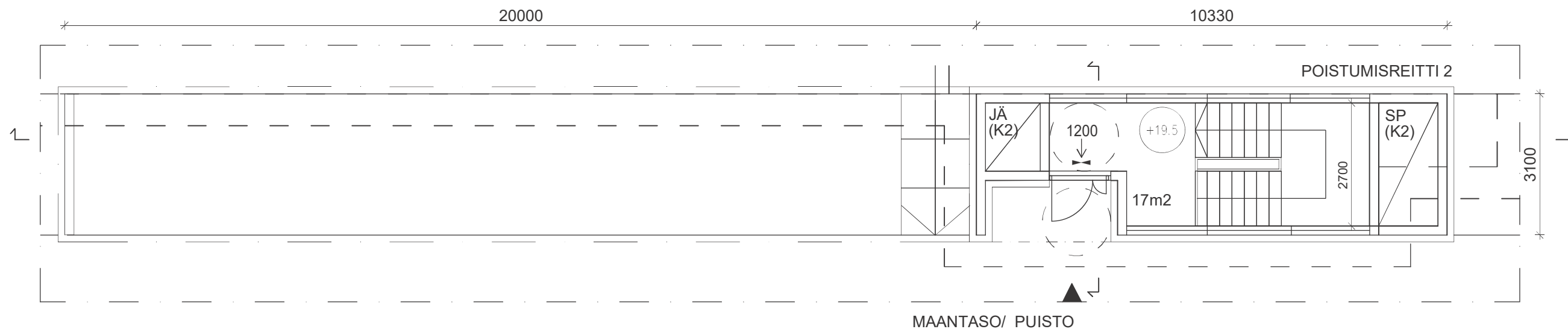
JULKISIVUMATERIAALIT:

1. CORTEN-TERÄS: PERFOROITU JULKISIVULEVY (periaaterasteri)
2. CORTEN-TERÄS: PERGOLARAKENNE
3. LASI

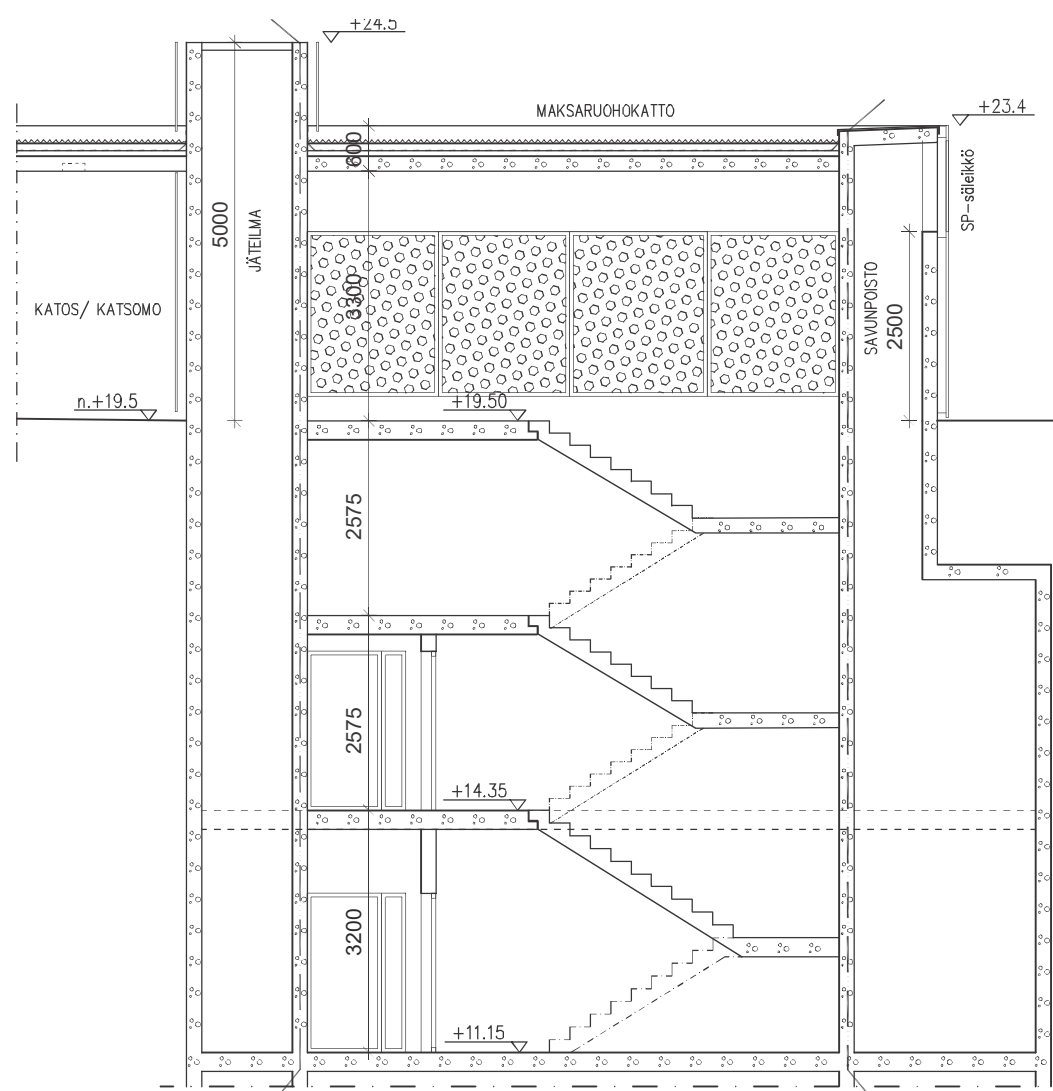


JULKISIVU KAAKKOON

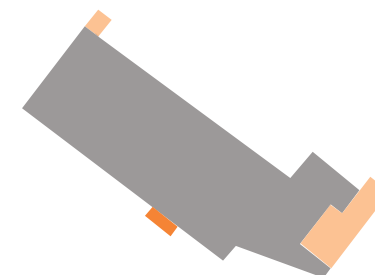
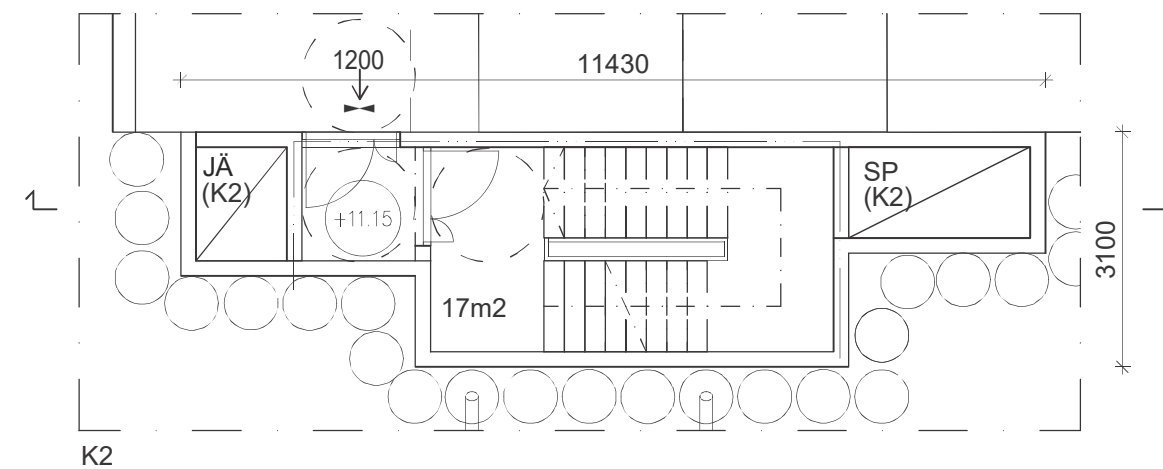
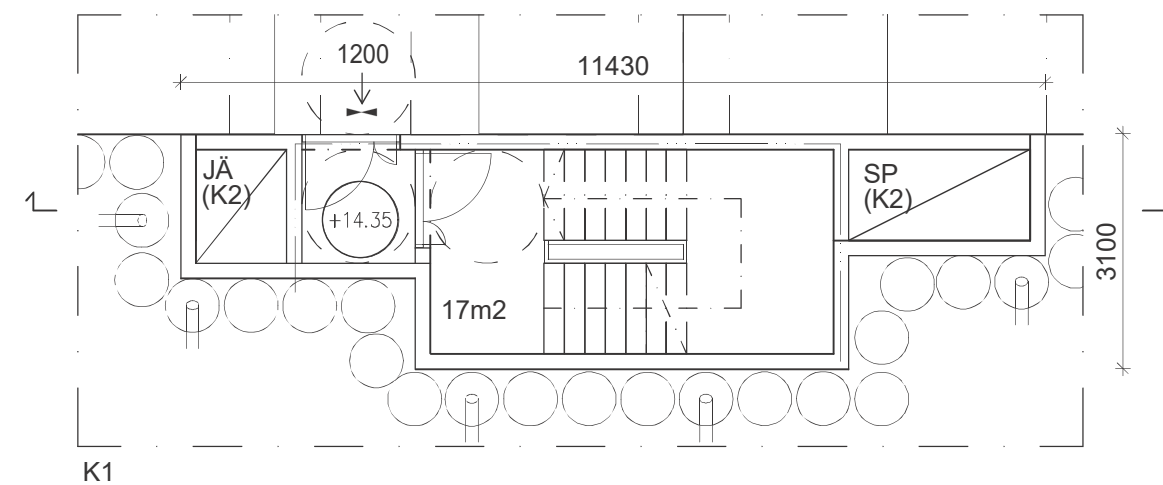


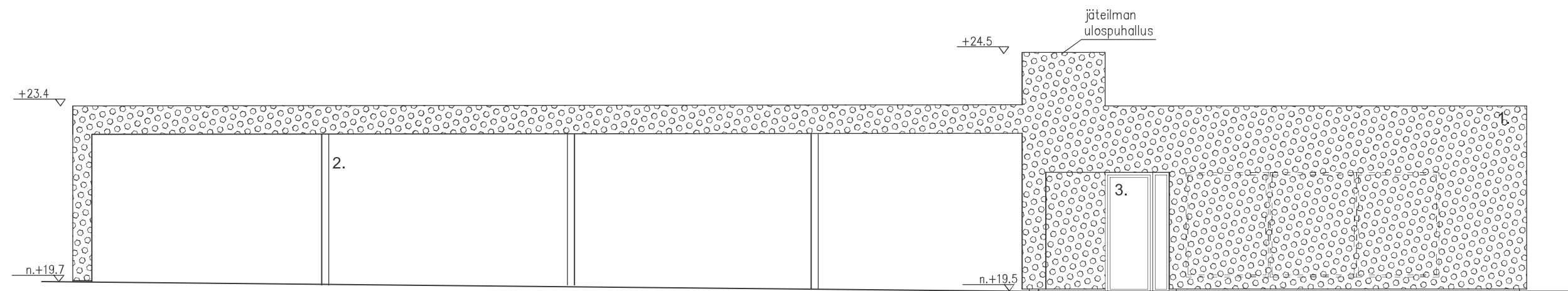


LEIKKAUS A-A

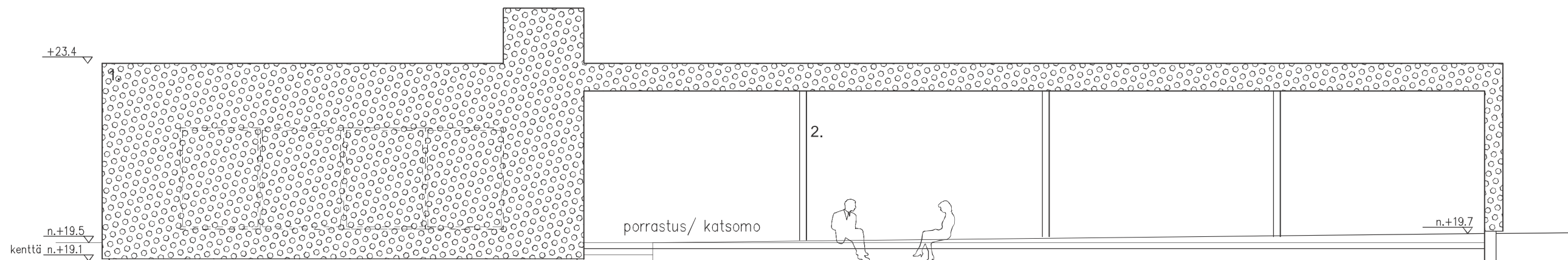


LEIKKAUS B-B

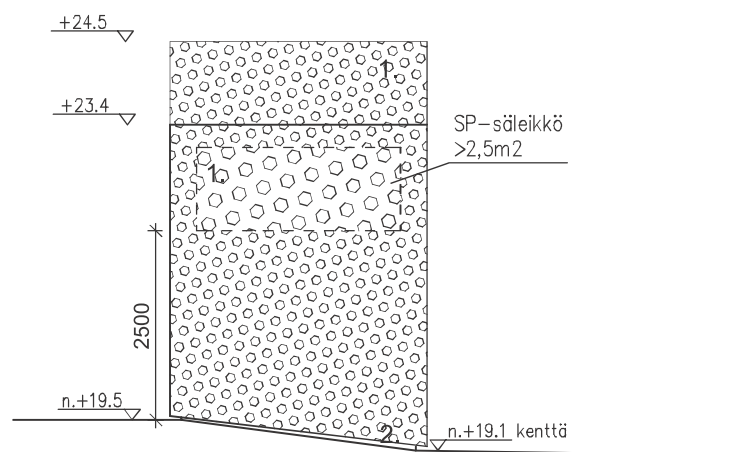




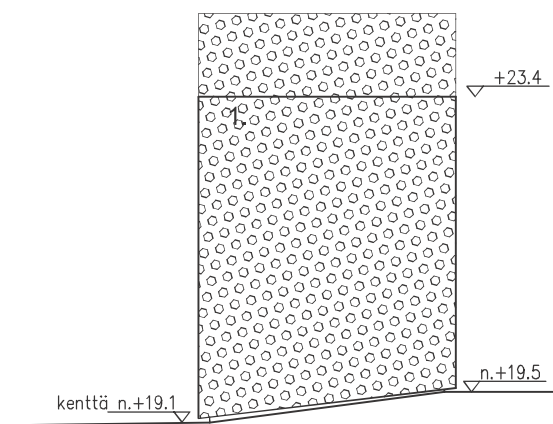
JULKISIVU LOUNAASEEN / PUUSTOON



JULKISIVU KOILLISEEN / KENTÄLLE



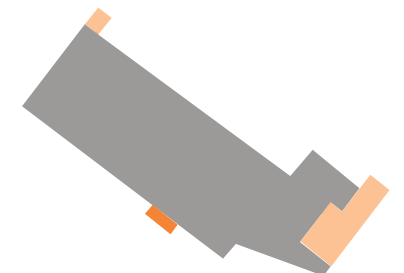
JULKISIVU KAAKKOON



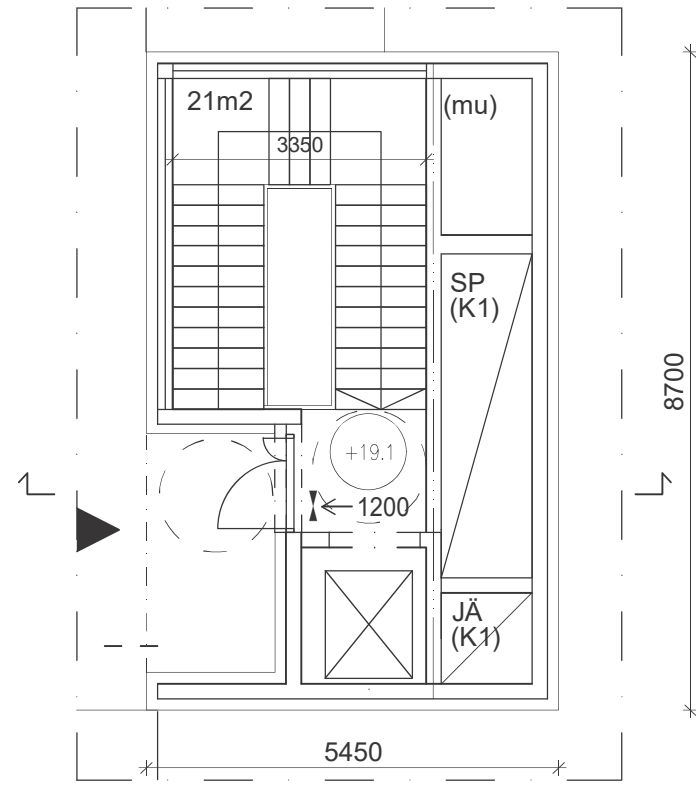
JULKISIVU LUOTEeseen

JULKISIVUMATERIAALIT:

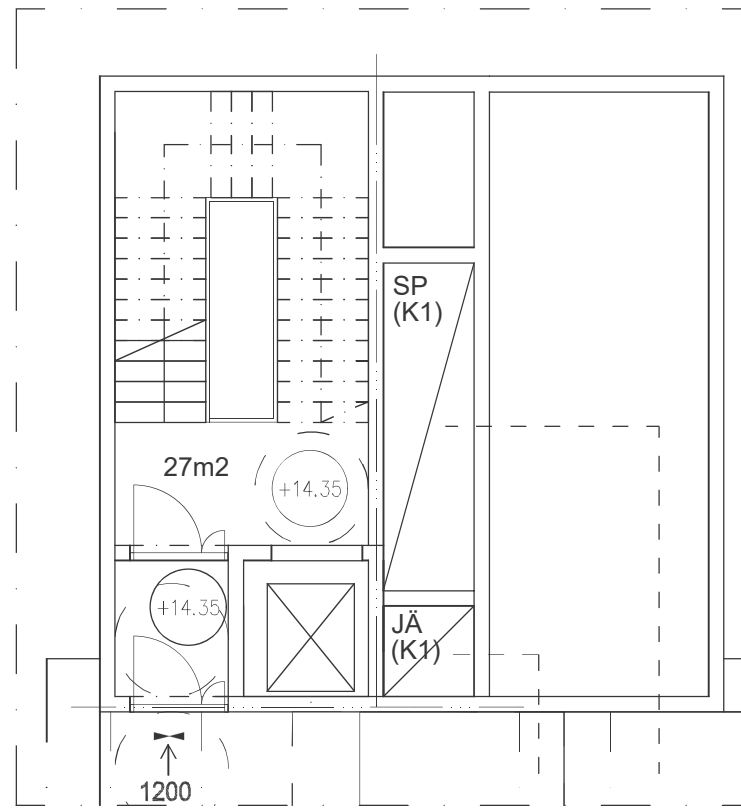
1. CORTEN-TERÄS: PERFOROITU JULKISIVULEVY (periaaterasteri)
2. CORTEN-TERÄS: PERGOLARAKENNE
3. LASI



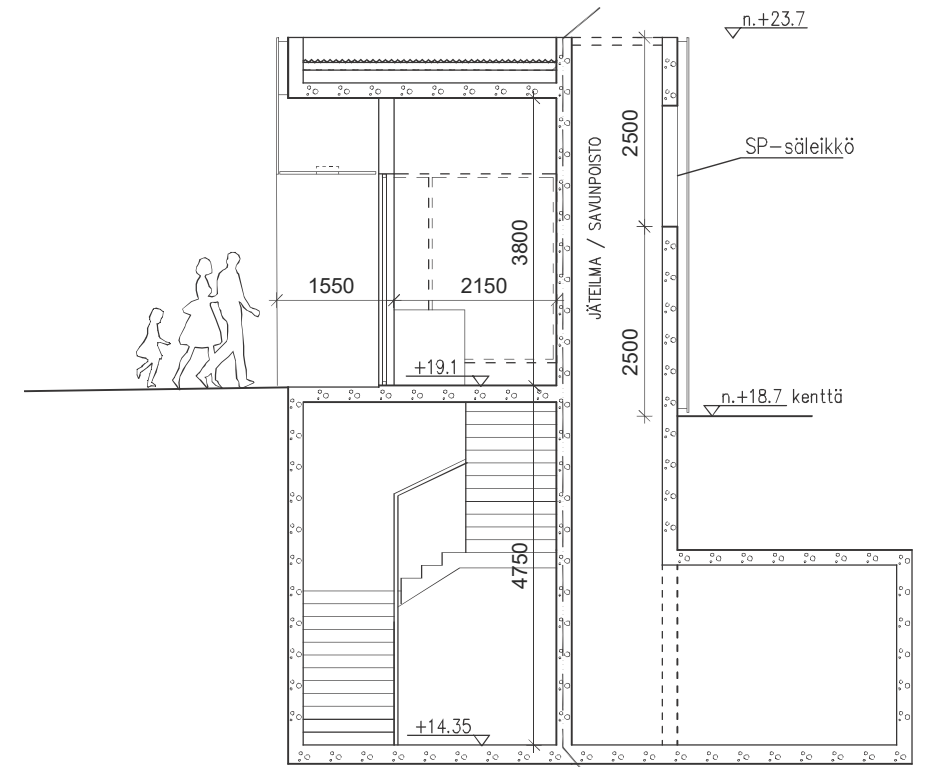
POISTUMISREITTI 3



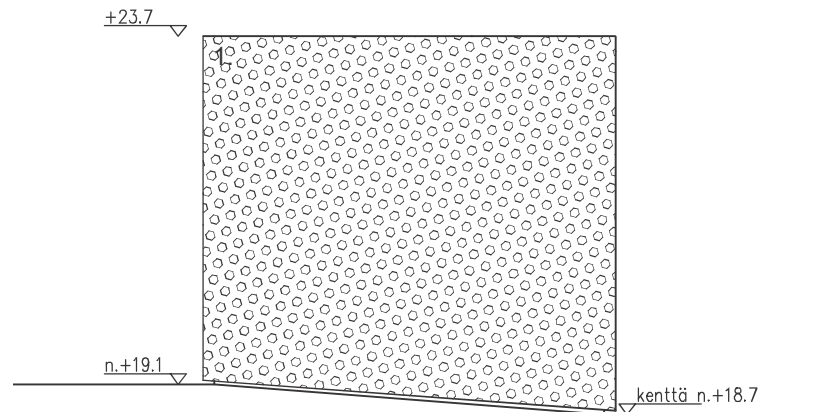
MAANTASO



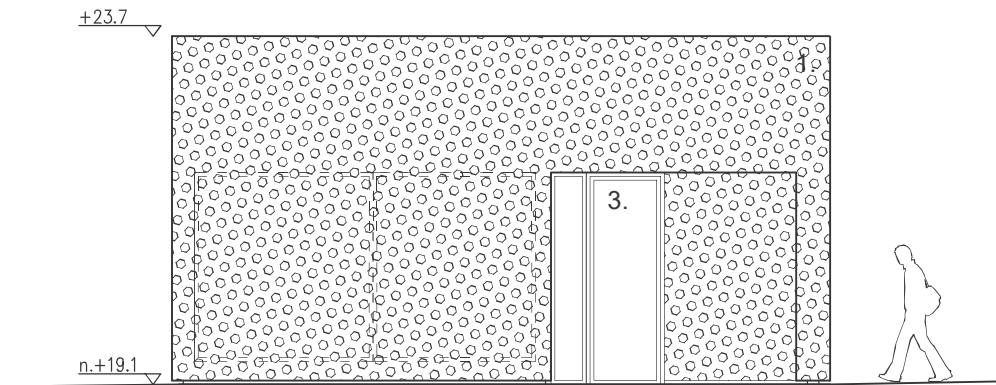
K1



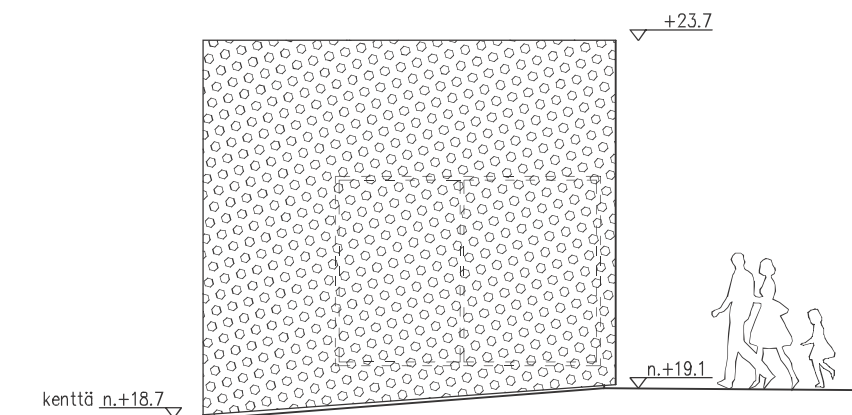
LEIKKAUS A-A



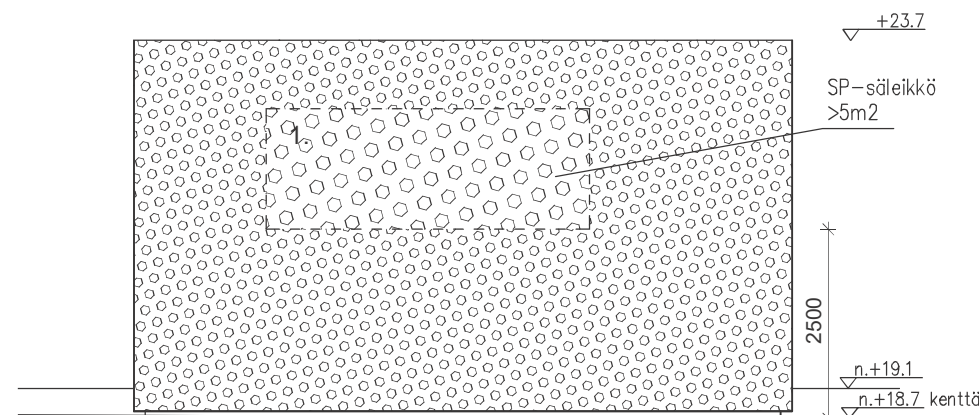
JULKISIVU LOUNAASEEN



JULKISIVU LUOTEeseen / KARSTULANTIELLE



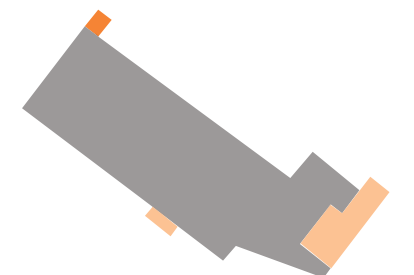
JULKISIVU KOILLISEEN / KANGASALANTIELLE

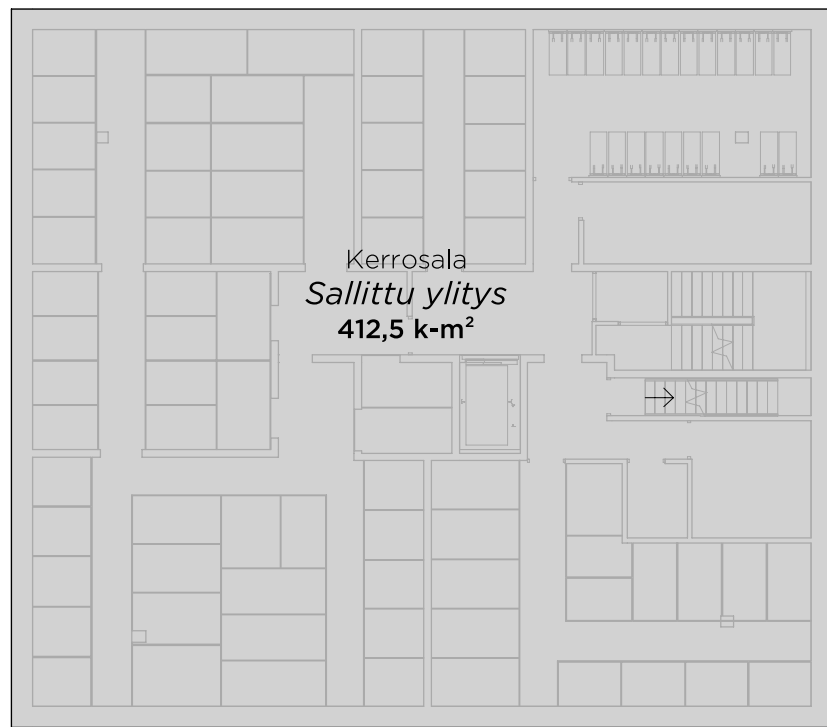


JULKISIVU KAAKKOON / PELIKENTÄLLE

JULKISIVUMATERIAALIT:

1. CORTEN-TERÄS: PERFOROITU JULKISIVULEVY (periaaterasteri)
2. CORTEN-TERÄS: PERGOLARAKENNE
3. LASI

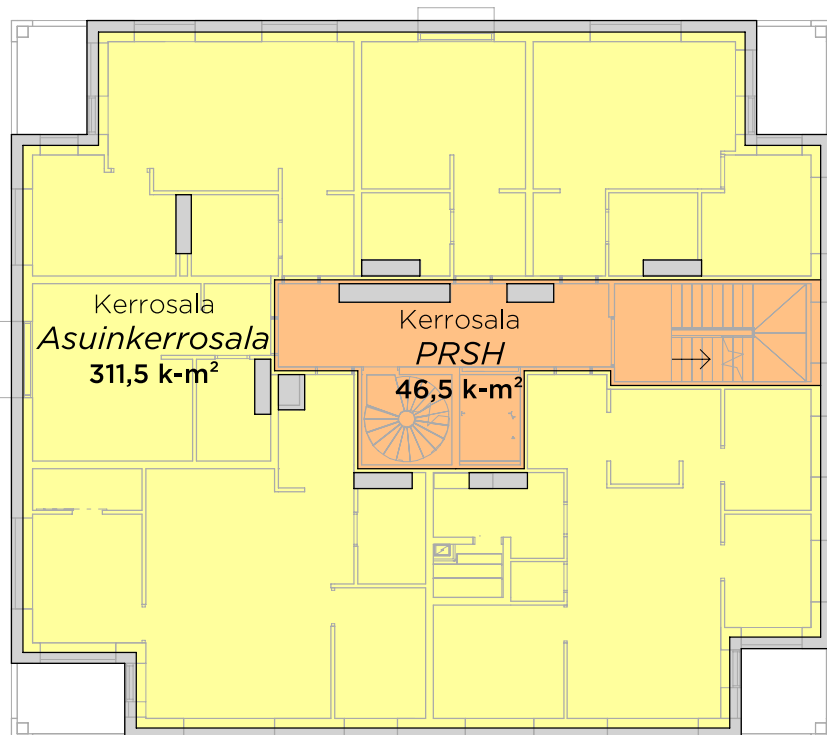




K1

Kerrosalat

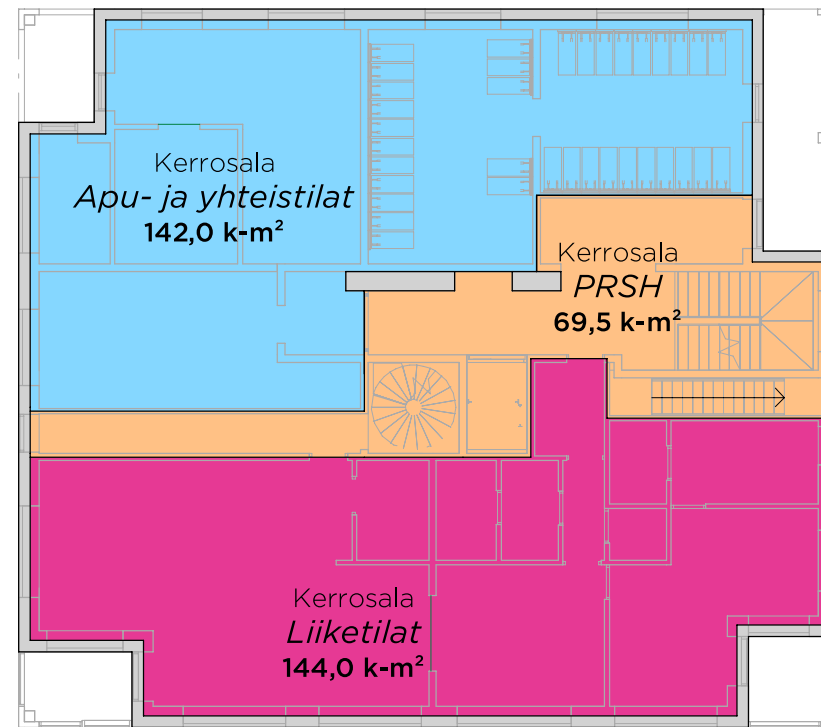
■ Sallittu ylitys



PERUSKERROS (2-13.krs)

Kerrosalat

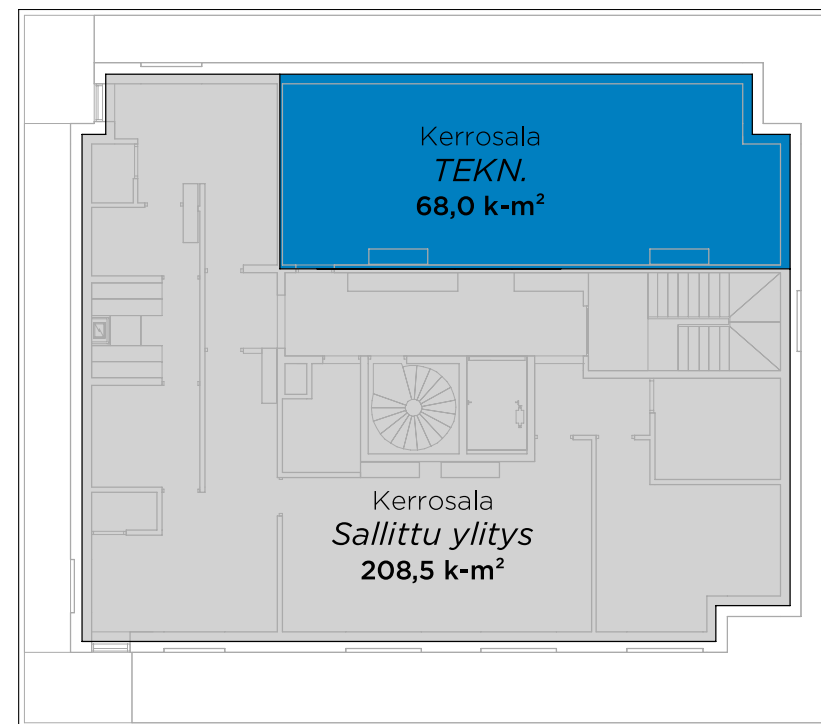
■ Asuinkerrosala ■ Sallittu ylitys
 ■ PRSH



1.KERROS

Kerrosalat

■ Apu- ja yhteistilat ■ PRSH
 ■ Liiketilat ■ Sallittu ylitys



KATTOKERROS (14.krs)

Kerrosalat

■ Sallittu ylitys
 ■ TEKN.

1 kerros:

Apu- ja yhteistilat	142,0 m ²	
Liiketilat	144,0 m ²	
PRSH	69,5 m ²	yht. 355,5 k-m ²
Sallittu ylitys	26,0 m ²	

Peruskerros 2-13.krs:

Asuinkerrosala	311,5 m ²	x 12 krs = 3738 k-m ²
PRSH	46,5 m ²	x 12 krs = 558 k-m ²
Sallittu ylitys	30,5 m ²	

Kattokerroksen IV-konehuone ja yhteistilat sallittu kerrosalan lisäksi

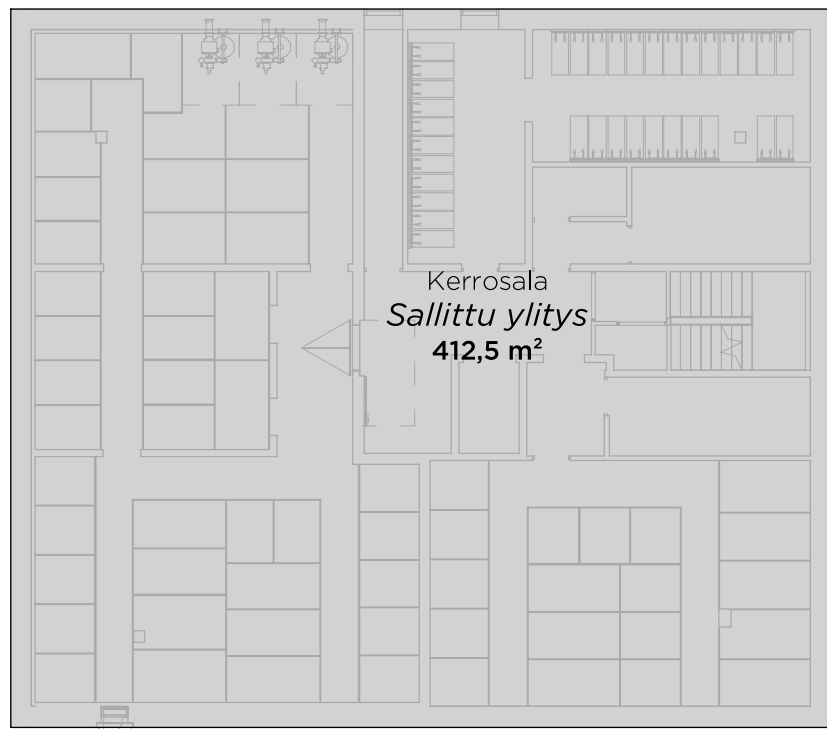
KERROSALALASKELMA:

Asuinkerrosala	2-13.krs	yht. 3 738 as.k-m ²
Prsh kerrosala	1-13.krs	yht. 627,5 k-m ²
Yhteistilojen kerrosala	1.krs	yht. 142 k-m ²
Liiketilan kerrosala	1.krs	yht. 144 k-m ²

Kerrosala yht. 4651,5 k-m²

AUTOPAIKKALASKELMA (1ap/ 135 k-m²):
 4651,5 k-m²/ 135 = 35AP

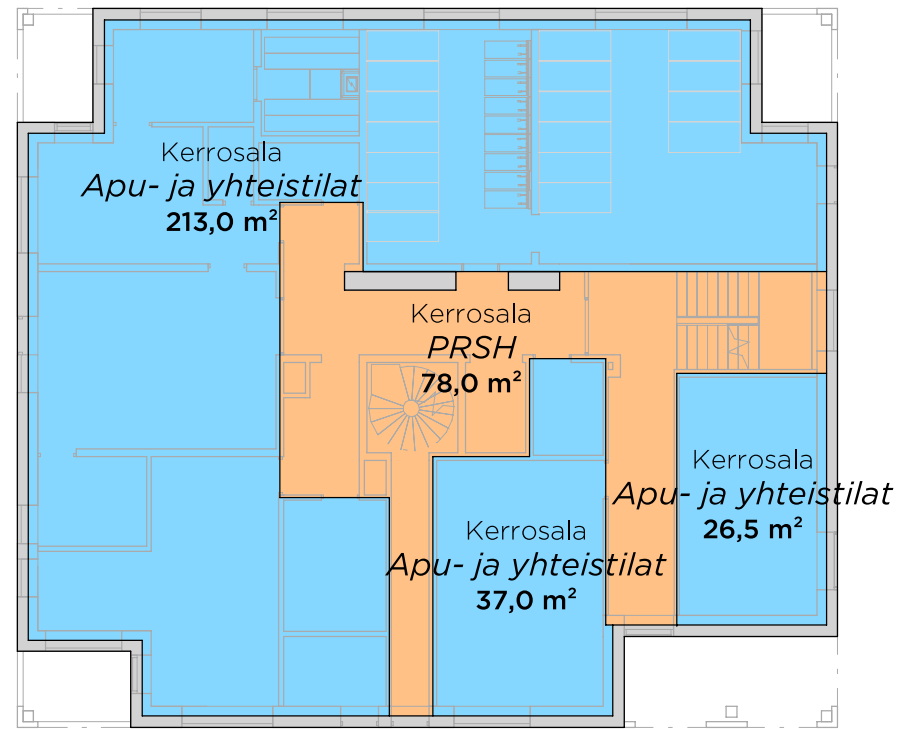
PYÖRÄPAIKKALASKELMA (1pp/ 30 as.k-m²):
 3738 as.k-m²/ 30 = 125pp
 min. 75% = 94pp rakennuksessa UVV-tiloissa seinätelineillä



K1

Kerrosalat

■ Sallittu ylitys



1.KERROS

Kerrosalat

■ Apu- ja yhteistilat ■ Sallittu ylitys
■ PRSH

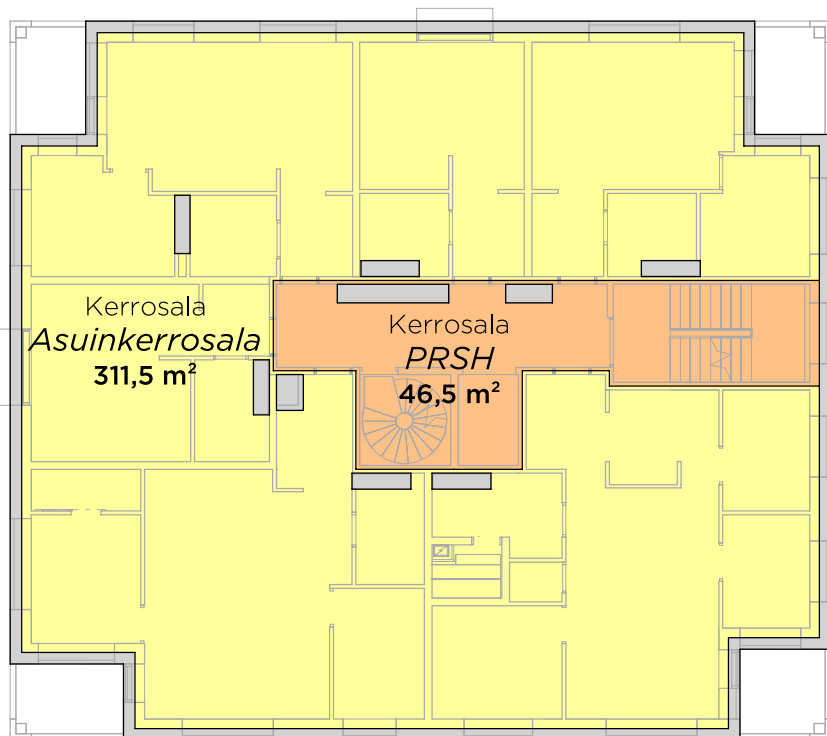
1 kerros:

Apu- ja yhteistilat	276,5 m ²	
PRSH	78,0 m ²	yht. 356,5 k-m2
Sallittu ylitys	26,0 m ²	

Peruskerros 2-11.krs:

Asuinkerrosala	311,5 m ²	x 10 krs = 3 115 k-m2
PRSH	46,5 m ²	x 10 krs = 465 k-m2
Sallittu ylitys	30,5 m ²	

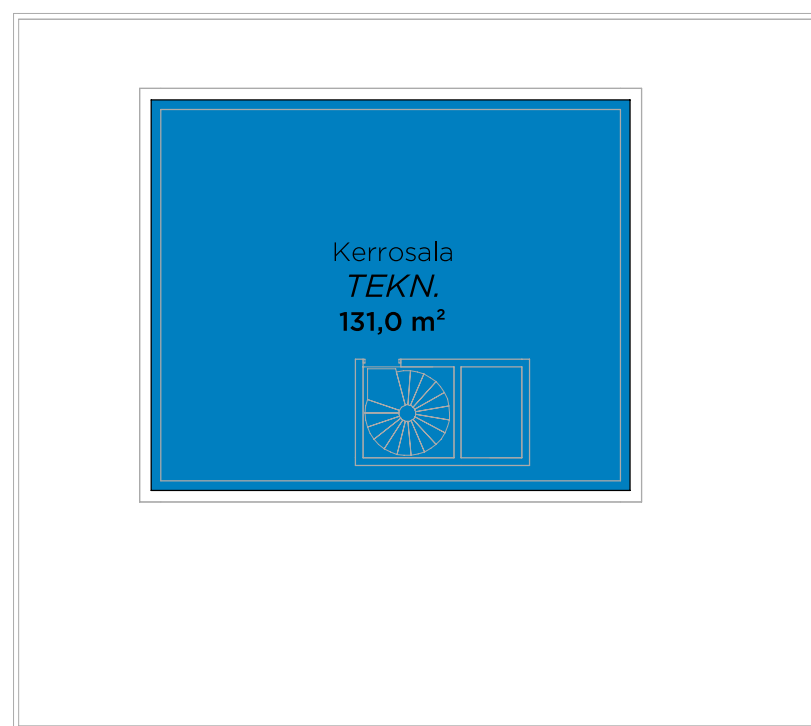
Kattokerroksen IV-konehuone sallittu kerrosalan lisäksi



PERUSKERROS (2-11.krs)

Kerrosalat

■ Asuinkerrosala ■ Sallittu ylitys
■ PRSH



12.KRS/ IV-KONEH.

Kerrosalat

■ TEKN.

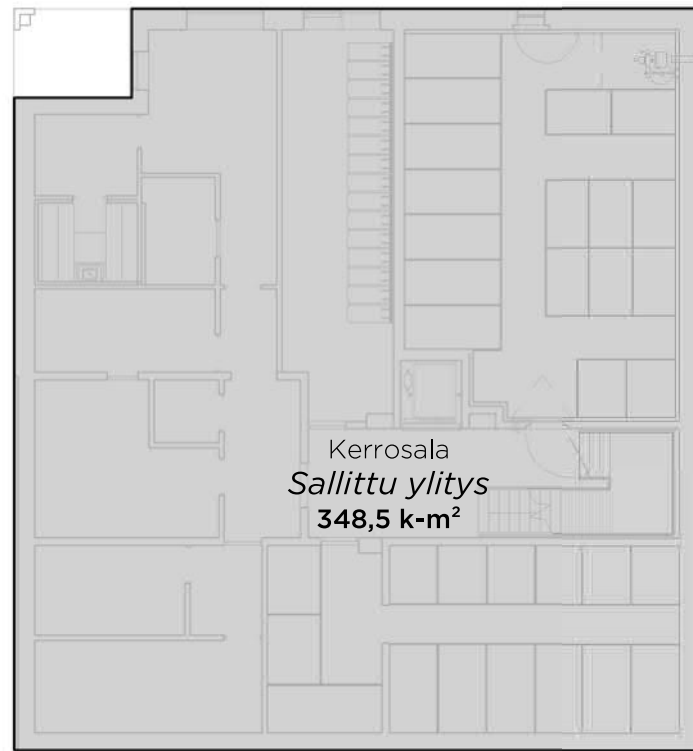
KERROSALALASKELMA:

Asuinkerrosala	2-11.krs	yht. 3 115 as.k-m2
Prsh kerrosala	1-11.krs	yht. 546,5 k-m2
Yhteistilojen kerrosala	1.krs	yht. 275 k-m2

Kerrosala yht. 3936,5 k-m2

AUTOPAIKKALASKELMA (1ap/ 135 k-m2):
3936,5 k-m2/ 135 = 29AP

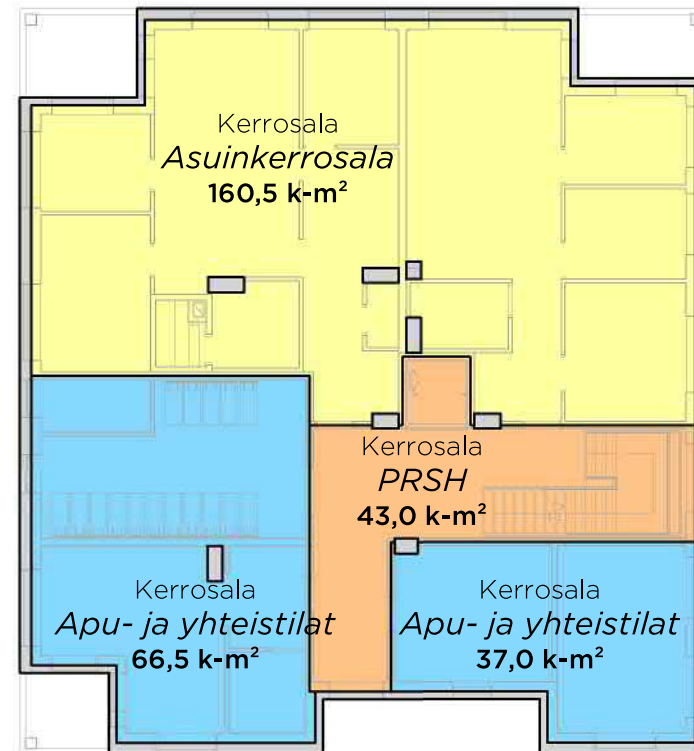
PYÖRÄPAIKKALASKELMA (1pp/ 30 as.k-m2):
3 115 as.k-m2/ 30 = 104pp
min 75% =78pp rakennuksessa UVV-tiloissa



K1

Kerrosalat

■ Sallittu ylitys



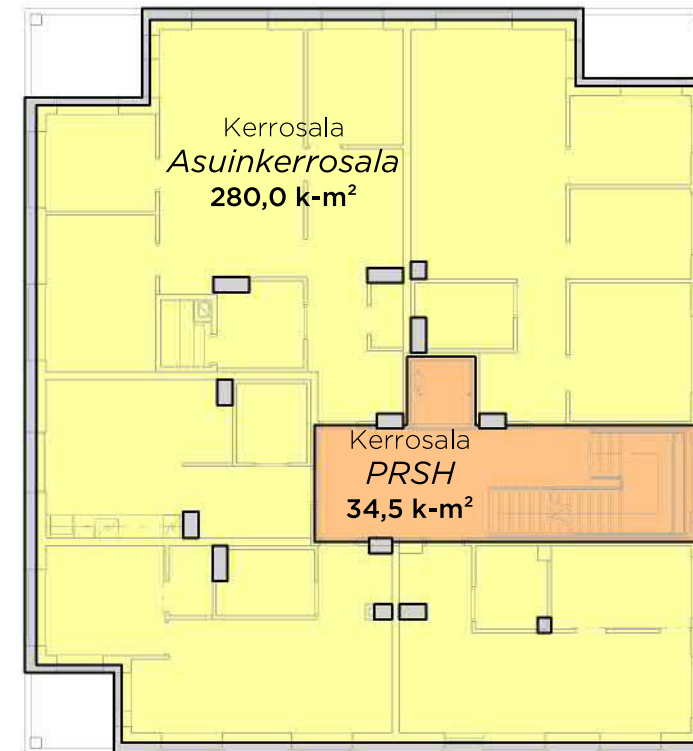
1.KERROS

Kerrosalat

■ Apu- ja yhteistilat
 ■ Asuinkerrosala
 ■ PRSH
 ■ Sallittu ylitys

1 kerros:	
Apu- ja yhteistilat	103,5 m ²
Asuinkerrosala	160,5 m ²
PRSH	43,0 m ²
Sallittu ylitys	23,5 m ²

yht. 307 k-m2



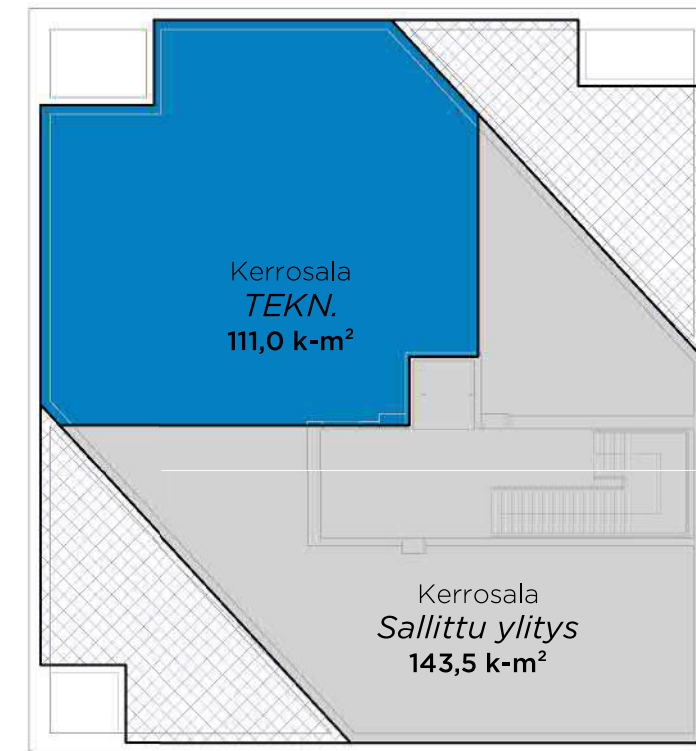
PERUSKERROS (2-7.krs)

Kerrosalat

■ Asuinkerrosala
 ■ PRSH
 ■ Sallittu ylitys

Peruskerros 2-7.krs:	
Asuinkerrosala	280,0 m ² x 6 krs
PRSH	34,5 m ² x 6 krs
Sallittu ylitys	24,5 m ²

yht. 1887 k-m2



KATTOKERROS (8.krs)

Kerrosalat

■ Kylmää tilaa
 ■ Sallittu ylitys
 ■ TEKN.

Kattokerroksen IV-konehuone ja yhteistilat sallittu kerrosalan lisäksi

KERROSALALASKELMA:

Asuinkerrosala	2-7.krs	yht. 1840,5 as.k-m2
Prsh kerrosala	1-7.krs	yht. 250 k-m2
Yhteistilojen kerrosala	1.krs	yht. 103,5 k-m2

Kerrosala/ rakennus	yht. 2 194 k-m2
Kerrosala/ 3 rakennusta	yht. 6 582 k-m2

AUTOPAIKKALASKELMA: (1ap/ 135 k-m2)
 6582 k-m2/ 135 = 49AP

PYÖRÄPAIKKALASKELMA (1pp/ 30 as.k-m2)
 1 840,5 as.k-m2/ 30 = 61pp/ rakennus
 min. 75% = 46pp rakennuksessa ulkoiluvälinevarastoissa

KARSTULANTIE 6:

Kerrosala: yht. 8 750 k-m2
Rak. 1 n. 4 750 k-m2
Rak. 2/ Hitas: n. 4 000 k-m2 (n. 26% hankkeiden kokonaiskerrosalasta 15 350 k-m2)

Autopaikkatarve: 65 AP (uudessa pysäköintilaitoksessa)

Yhteis- ja aputilat kerrosalan ja kerrosluvun lisäksi:

Rak. 1:
- 14.kattokerroksessa IV-konehuone ja yhteistiloja (mm. talosauna ja kerhuhuone)
- kellarikerroksessa yhteistilat

Rak. 2:
- katolla IV-konehuone
- kellarikerroksessa yhteistilat

Rakennusten lopulliset lattia- ja räystääskorot sekä tontin maastokorot määrittyvät tarkemmin mm. tonttien pohjavesitilanteen, kallioperän selvitysten ja katusuunnitelmien myötä.

Kerrosaloihin on laskettu ulkoseinistä 250mm osuus.

Alueen autopaikkavaatimus: 1AP/ 135 k-m2

KARSTULANTIEN JATKE:

Kerrosala: yht. 6 600 k-m2
(2 200 k-m2 / pistetalo)

Autopaikkatarve: yht. 49 AP (uudessa pysäköintilaitoksessa)

Yhteis- ja aputilat kerrosalan ja kerrosluvun lisäksi jokaisella tontilla:

- katolla IV-konehuone ja mahdollisesti yhteistiloja
- kellarissa yhteistilat (sijainti rinteessä yli 1/2 maanpinnan alla)
- Rak. C:ssä mahdollisesti kaksi kellarikerrosta riippuen kalliopinnan ja maaston todellisista koroista (luonteva liittyminen maastoon)

PYSÄKÖINTILAITOS:

Maanpäälliset hyötyalat:
Poistumistie 1: n. 60 m2
Poistumistie 2: n. 20 m2
Poistumistie 3: n. 30 m2

Maanpäälliset bruttoalat:
Poistumistie 1: n. 330 br-m2
Poistumistie 2: n. 50 br-m2
Poistumistie 3: n. 60 br-m2

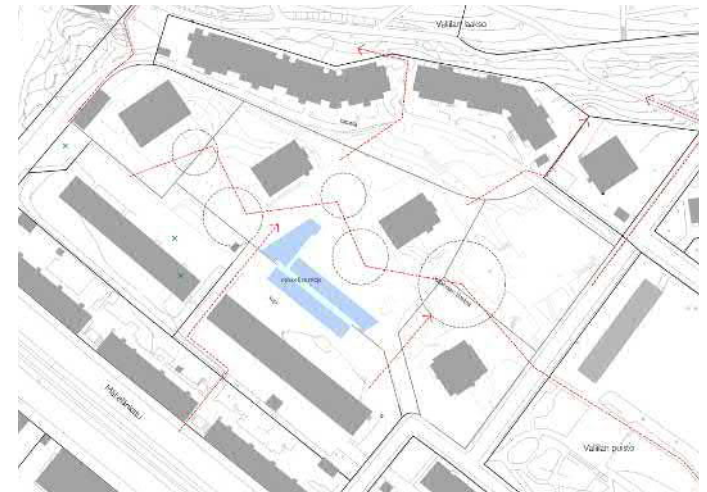
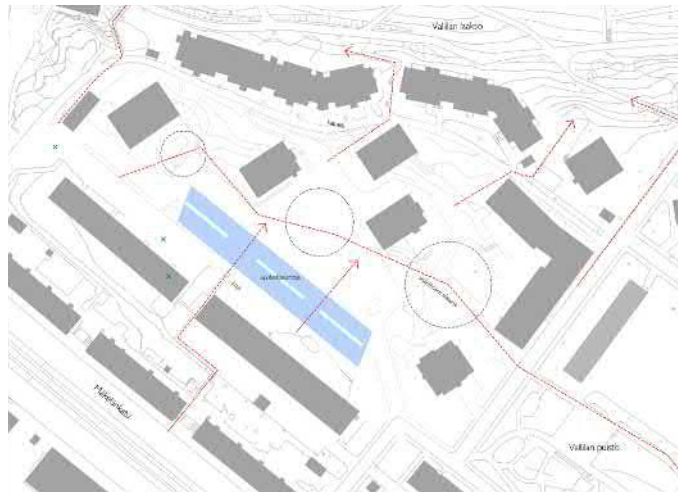
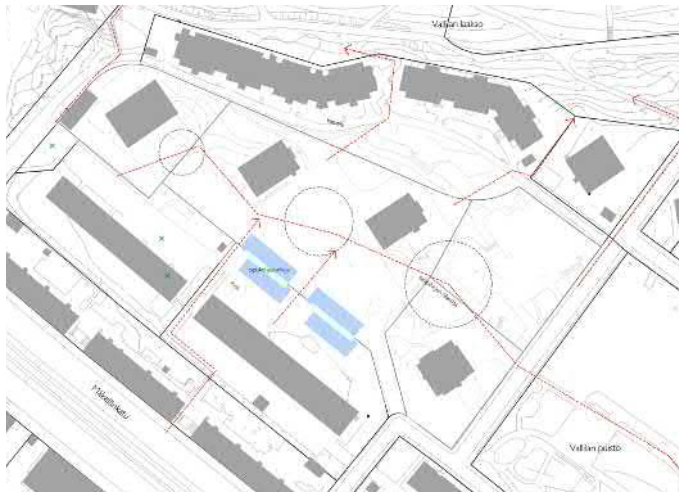
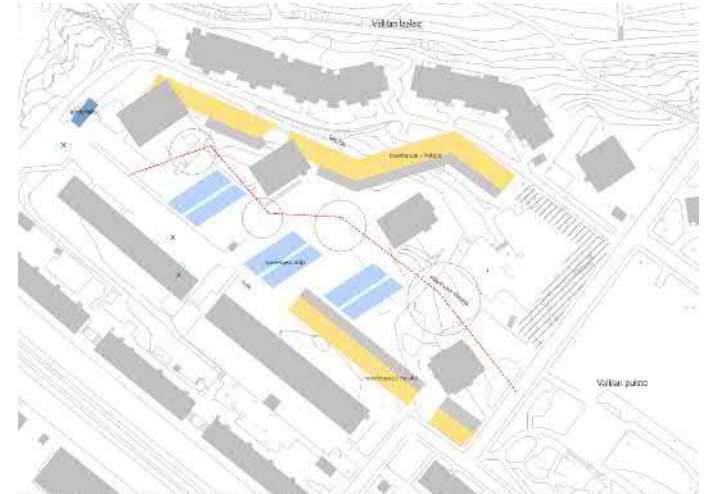
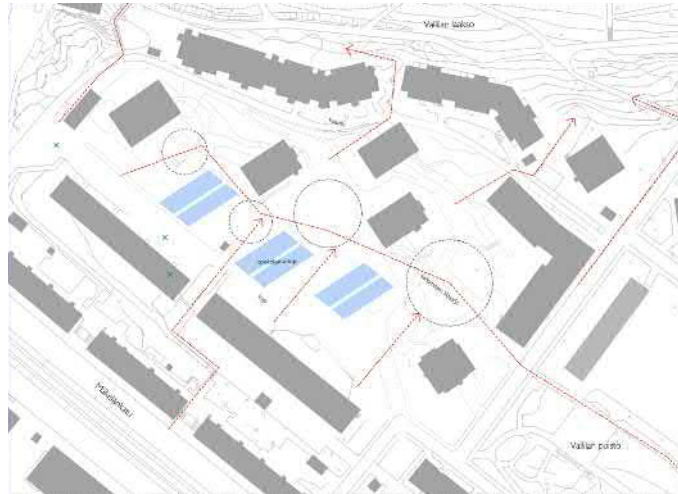
Maanalaiset hyötyalat:
K1: n. 3870 m2
K2: n. 2050 m2

Maanalaiset bruttoalat:
K1: n. 4140 br-m2
K2: n. 2200 br-m2

(Hyötyaloihin ei ole laskettu taloteknisiä kuiluja.)

(Pinta-aloista ei ole vähennetty kantavia rakenteita/ pilareita.)

Yht. n. 167 AP



RAUTALAMMINTIE 3,5
Vinjetit

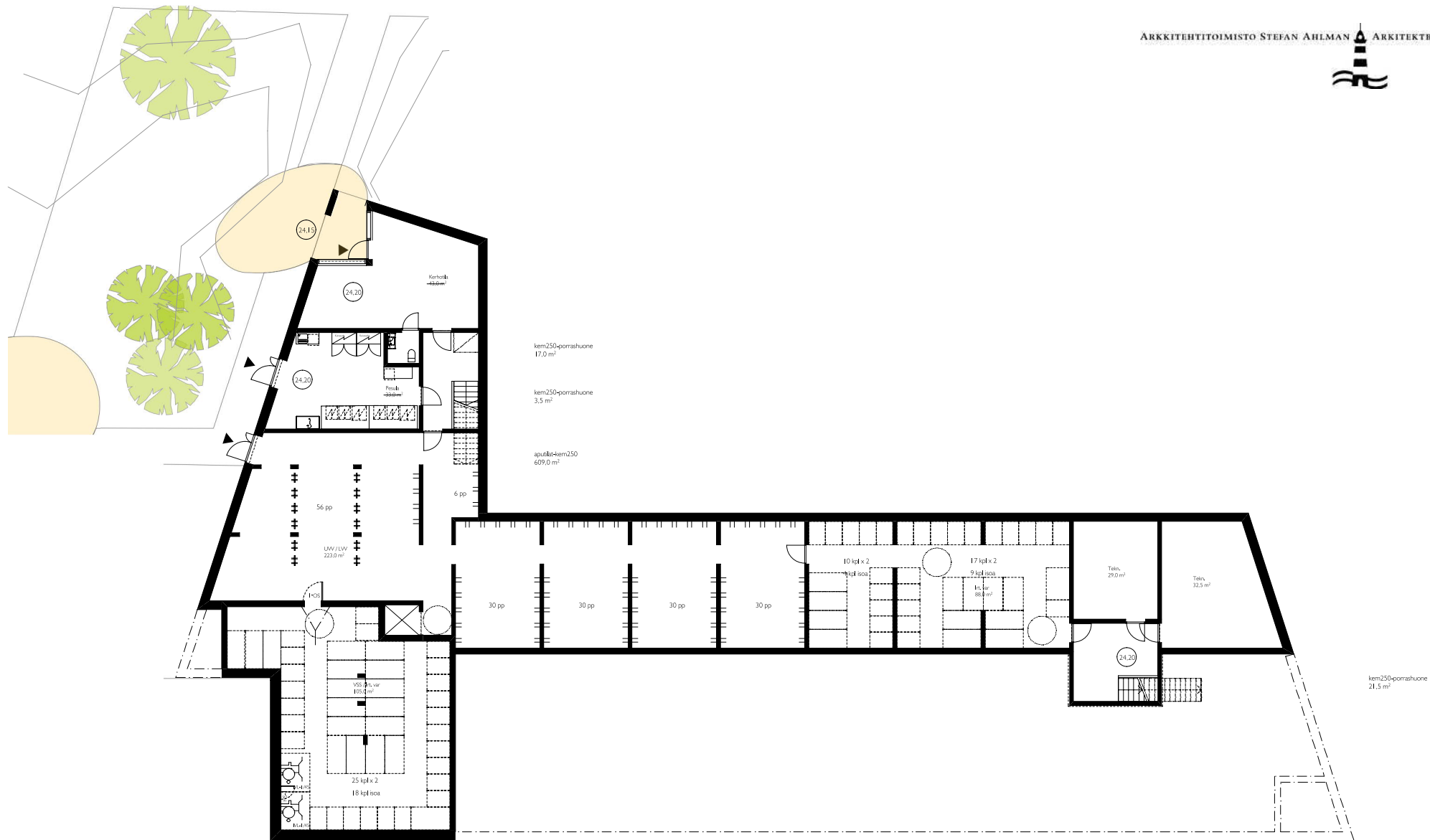
12.04.2017



RAUTALAMMINTIE 3,5

Asemapiirustus 1 / 1 000

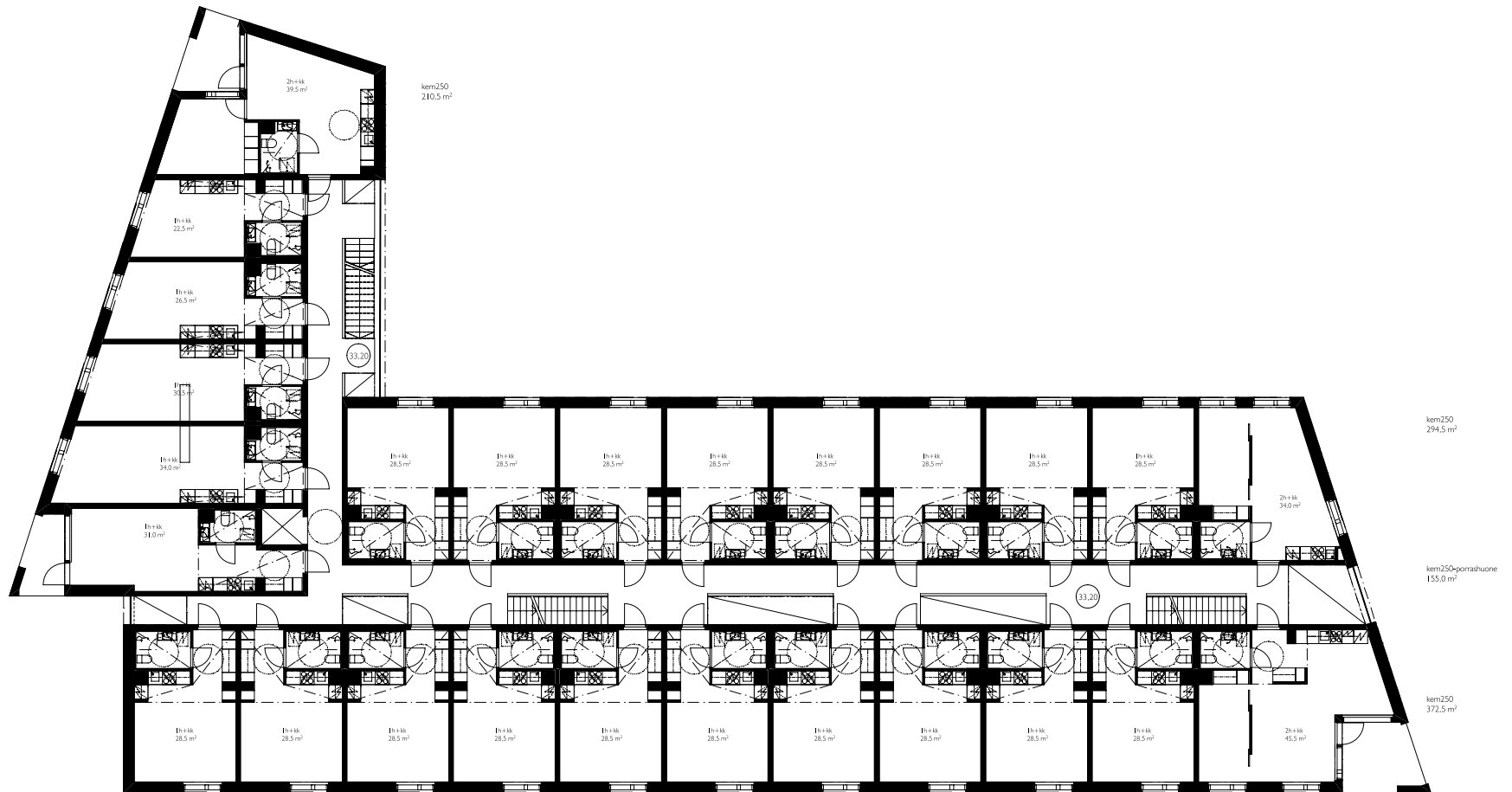
20.03.2017



RAUTALAMMINTIE 3,5

Luonnos - Kellari | /200

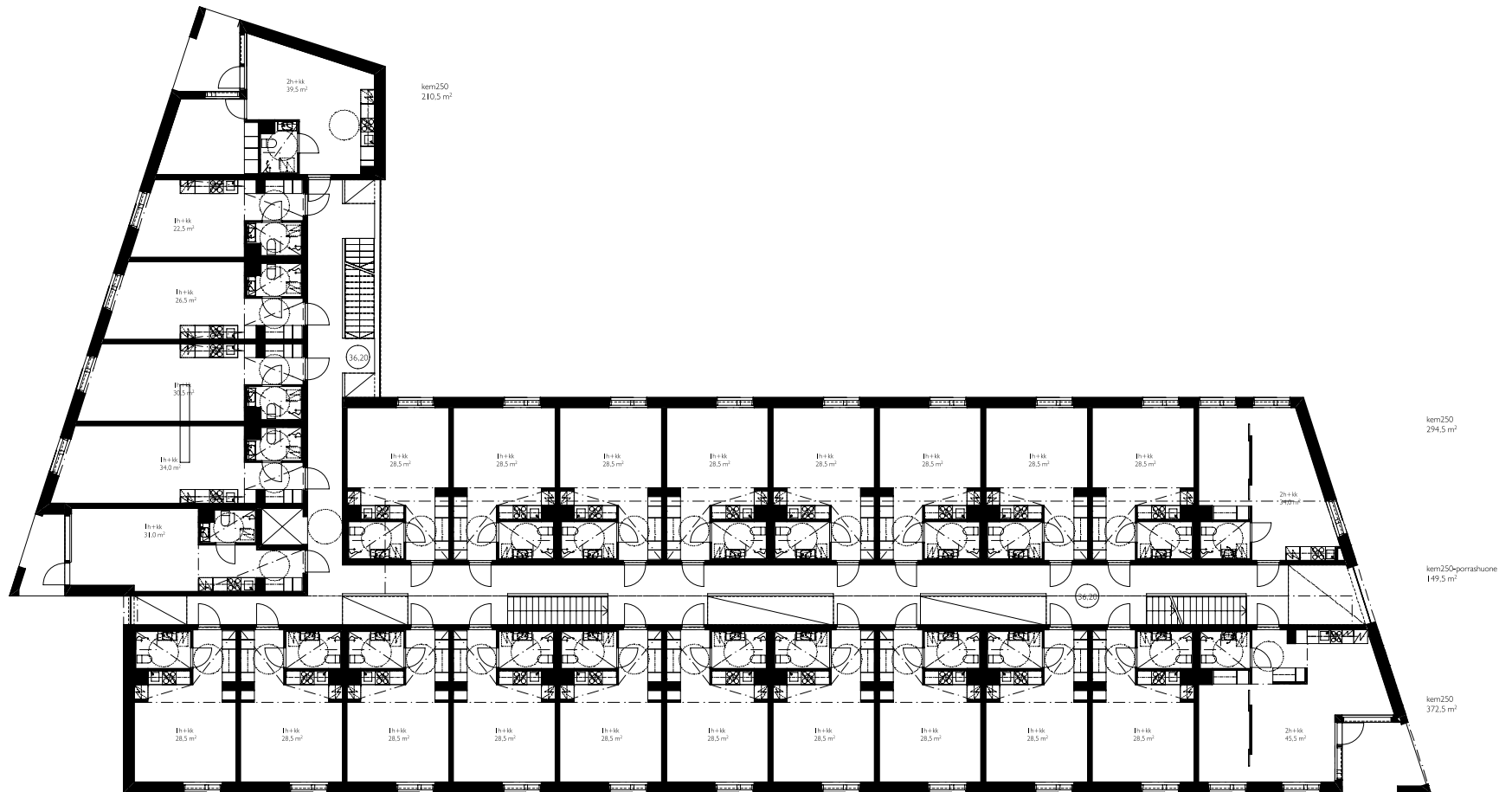
20.03.2017



RAUTALAMMINTIE 3,5

Luonnos - 2-3. krs 1 / 200

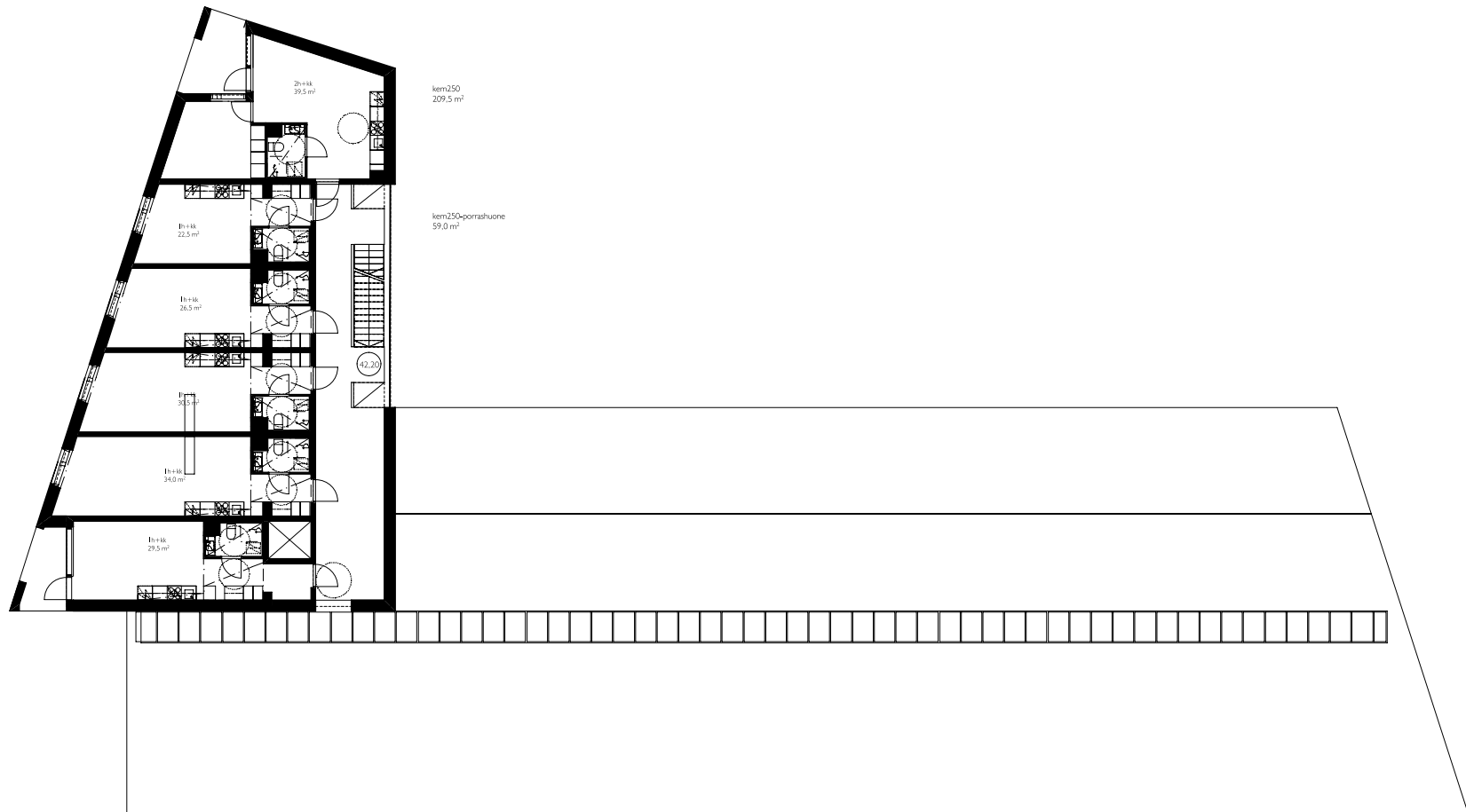
20.03.2017



RAUTALAMMINTIE 3,5

Luonnos - 4. krs 1 / 200

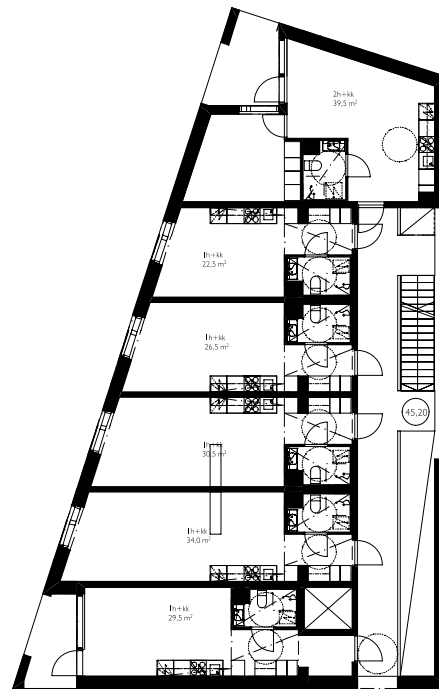
20.03.2017



RAUTALAMMINTIE 3,5

Luonnos - 6. krs 1 / 200

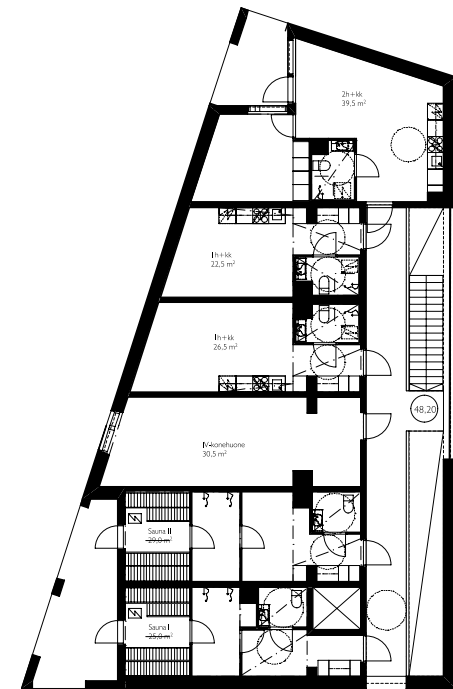
20.03.2017



7. krs

kem250
209.5 m²

kem250-porrashuone
48.5 m²



8. krs

kem250
102.0 m²

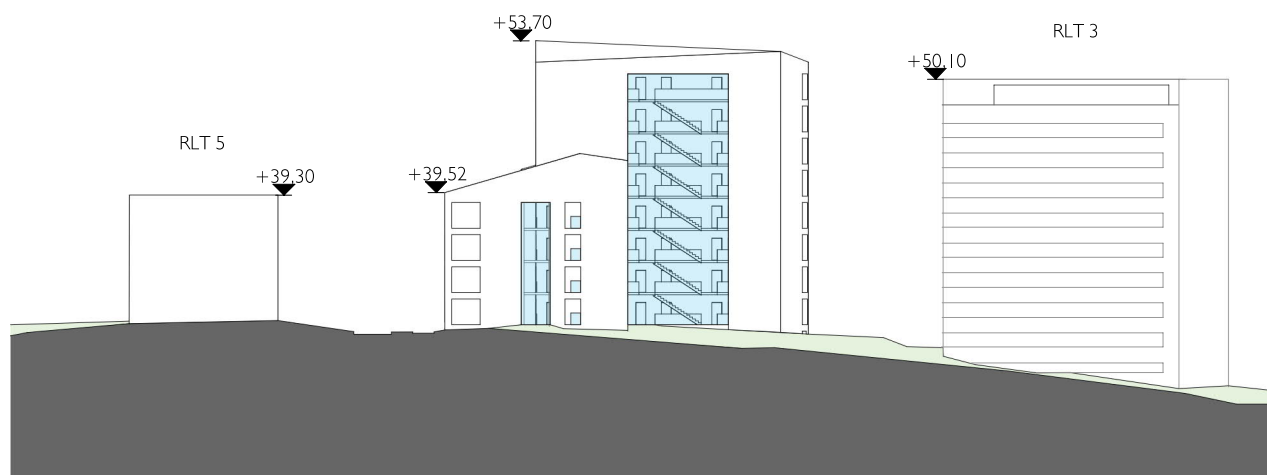
kem250-porrashuone
40.5 m²

apuB-kem250
100.5 m²

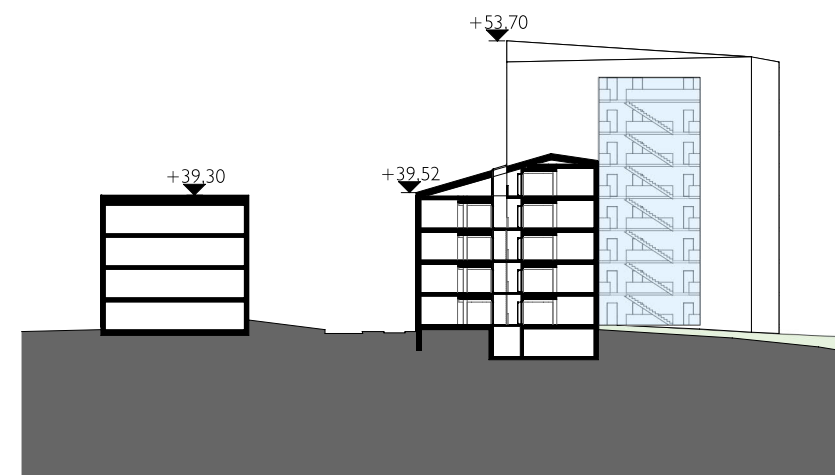
RAUTALAMMINTIE 3,5

Luonnos - 7-8. krs 1 / 200

20.03.2017



MASSAHAHMOTELMA VALLILAN PUISTON SUUNTAAN



LEIKKAUS A - A



MASSAHAHMOTELMA RLT 5 SUUNTAAN

RAUTALAMMINTIE 3,5

Massahahmotelmia ja alueleikkauksia 1 / 500

20.03.2017



RAUTALAMMINTIE 3,5

Ilmakuva

20.03.2017



RAUTALAMMINTIE 3,5

Näkymä Mäkelänrinteeltä

20.03.2017