

29. Kaupunginosa Haaga

Kortteli 29050 tontti 1

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12639
PÄIVÄTTY 18.8.2020

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
29. kaupunginosan (Haaga, Etelä-Haaga)
korttelin 29050 tonttia 1

Kaavan nimi:
Tunnelitie 8

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 16.10.2019
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 4.5.–2.6.2020
Kaupunkiympäristölautakunta: 18.8.2020
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Tontti sijaitsee Etelä-Haagassa Tunnelitien ja Artturi Kanniston
tien kulmauksessa.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Leena Paavilainen, arkkitehti, Nina Välkepinta-Lehtinen, arkkitehti, Tuomas Eskola, yksikön päällikkö

Kaavapiirtäminen: Anne Ojala, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Taina Toivanen, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Tiina Falck (ent. Uusitalo), maisema-arkkitehti

Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat: Jarkko Nyman, insinööri

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Mirva Koskinen, tiimipäällikkö / pohjarakennus, Arto Korkeila, tonttiasiamies / tontit

Yleiskaavoitus: Susa Eräranta, ts. tiimipäällikkö

Rakennusvalvontapalvelut: Päivi Teerikangas, arkkitehti

Ympäristöpalvelut: Jenni Kuja-aro, ympäristötarkastaja

Kaupunkimittauspalvelut: Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja

Pelastuslaitos: Eero Nyman, palotarkastaja

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala: Anne Salminen, tutkija (kaupunginmuseo)

Muut viranomaistahot

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY: Saara Neiramo, aluepäällikkö

Hakijataho

As. Oy Tunnelitie 8

Hankesuunnittelu

Woodberg /

Aleksi Niemeläinen, arkkitehti

Antti Lehto, arkkitehti

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS	5
Tavoitteet	5
Mitoitus.....	5
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Liikenne.....	6
Palvelut	7
Esteettömyys.....	7
Luonnonympäristö.....	8
Ekologinen kestävyys.....	8
Suojelukohteet	9
Yhdyskuntatekninen huolto	10
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	10
Ympäristöhäiriöt	11
Pelastusturvallisuus.....	11
Vaikutukset.....	12
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	13
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	18

LIITTEET

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Havainnekuva
- 4 Viitesuunnitelma

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
 - Haagan rakennukset ja arvotus (KSV 1998:4)
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee asuintonttia osoitteessa Tunnelitie 8. Tontti sijaitsee Etelä-Haagassa Tunnelitien ja Artturi Kanniston tien lounaisnurkassa lähellä Huopalahden asemaa. Kaavaratkaisu mahdollistaa tontin täydennysrakentamisen.

Tavoitteena on mahdollistaa uuden 4-kerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen tontille Artturi Kanniston tien varteen. Tontilla sijaitseva 1950-luvun asuinrakennus säilyy, samoin hieno avokallio. Kaava mahdollistaa asuinrakennuksen toteuttamisen puurakenteisena.

Uutta asuntokerrosalaa on 830 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 20.

Tontti on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa täydennysrakentaminen tontilla. Tontilla nykyisin sijaitseva 3-kerroksinen asuinrakennus säilyy. Uusi 4-kerroksinen asuinrakennus sijoitetaan tontin länsiosaan Artturi Kanniston tien varrelle. Tavoitteena on toteuttaa etelähaagalaiseen ympäristöön sopiva rakennuskokonaisuus ja säilyttää mahdollisimman suurilta osin tontin vehreä ilme ja ko-meat kalliot. Rakennus voidaan toteuttaa myös puurakenteisena.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että edistetään asuntotuotannon toteuttamista ja mahdollistetaan täydennysrakentaminen valmiiseen kaupunkirakenteeseen ja olemassa olevan infrastruktuurin piiriin.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 1 892 m². Nykyisen rakennuksen kerrosala on 1 079 k-m².

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa noin 830 k-m². Tonttitehokkuudeksi muodostuu n. e=1,0.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaavamuutos koskee tonttia 29050/1. Vehreällä tontilla sijaitsee vuonna 1955 rakennettu kolmikerroksinen, kellertäväksi rapattu pienkerrostalo, jonka on suunnitellut arkkitehti Aulis Salo. Rakennuksessa on osittain maanpäällinen kellari, joka on rakennuksen eteläpäässä melkein kokonaisen kerroksen korkuinen. Rakennus hahmottuu osittain siis lähes nelikerroksisena.

Kaavamuutostontti sijaitsee Tunnelitien ja Artturi Kanniston tien risteyksen lounaiskulmauksessa ja rajautuu länsipuolella Artturi Kanniston puistoon. Tontin lounaisnurkassa nouseva avokallio yhdistää tontin luontevasti metsäiseen ja kallioiseen puistoon.

Artturi Kanniston puisto on varsin metsäinen, lukuun ottamatta Artturi Kanniston tien varressa olevaa hiekkapintaista leikkikenttää. Kentän taustalla kohoaa jyrkkä avokallio.

Tunnelitien ympäristö on perusilmeeltään melko vehreää. Rakennukset ovat pääosin 3-4 -kerroksisia punatiilisiä tai vaaleaksi rappattuja kerrostaloja ja pääosin peräisin 1960-luvulta. Kaavamuutostonttia vastapäätä Tunnelitien ja Artturi Kanniston tien risteyksen pohjoispuolella on matala yksikerroksinen liiketila, jossa toimii päivittäistavarakauppa.

Asuinkerrostalojen korttelialue AK

Tontille saa rakentaa yhden uuden nelikerroksisen asuinrakennuksen Artturi Kanniston tien varteen. Kaavassa on määräyksiä, joilla vaikutetaan uudisrakennuksen ulkoasuun, kokoon ja sijoitteluun sekä pihan käsittelyyn ja avokallion säilyttämiseen. Määräyksillä pyritään sovittamaan uudisrakentaminen alueen miljööseen ja olemassa olevaan rakennuskantaan. Kaavassa mahdollistetaan rakennuksen toteuttaminen myös puurakenteisena ja -verhoiltuna. Säilyvän asuinrakennuksen kaupunkikuvallinen asema ja rakennustaiteelliset arvot turvataan nykytilannetta vastaavilla rakennusosalalla, kerrosluvulla sekä rakennusoikeudella.

Liikenne

Lähtökohdat

Suunnittelualue sijaitsee Tunnelitien ja Artturi Kanniston tien risteyksen lounaisreunalla. Tunnelitie on paikallinen kokoojakatu,

jonka liikennemäärä on nykyisin noin 5 400 ajoneuvoa vuorokaudessa. Artturi Kanniston tie on puolestaan tonttikatu, jonka liikennemäärä on arviolta 500 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Kaavamuutosalue sijaitsee noin 300 metrin etäisyydellä Huopalahden asemalta ja tulevalta Raide-Jokerin pysäkiltä. Tunnelitien bussipysäkit, joita käyttää 4 eri bussilinjaa, ovat alle 100 metrin päässä.

Junaradan varressa kulkee baana eli pyöräilyn seudullinen reitti. Muuten alueella ei juurikaan ole erillisiä pyöräteitä, vaan pyörällä ajetaan ajoradalla autojen joukossa. Artturi Kanniston tien katualue on sen verran kapea, että kadulla on jalkakäytävä ainoastaan pohjoisreunalla. Suunnittelualueelta jalkakäytävälle päästäkseen on siis ylitettävä katu.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei vaikuta alueen jalankulun, pyöräilyn tai joukkoliikenteen järjestelyihin. Kaavan mahdollistama lisärakentaminen tuottaa lähikatuverkkoon arviolta enintään 20 ajoneuvoa vuorokaudessa. Hankkeen myötä lisääntyvät pysäköintipaikat (5 kpl) saadaan järjestettyä tontilta.

Palvelut

Lähtökohdat

Noin puolen kilometrin säteellä suunnittelualueesta sijaitsee mm. Alppiruusuipuisto, Laajasuon liikuntapuisto, Keskuspuisto, Haaganpuisto leikkipaikkoineen ja pelikenttineen, useita kouluja, Etelä-Haagan kirjasto sekä Huopalahden kirkko. Huopalahden asemalle (juna-asema ja tuleva Raide-Jokerin pysäkki) on noin 300 metrin matka.

Kaavaratkaisu

Kaavassa ei osoiteta alueelle uusia palveluita. Uudet asukkaat kuitenkin edesauttavat alueen palveluiden säilymistä ja kehittymistä.

Esteettömyys

Tontin lounaisreunassa on jyrkkä kallioalue, mutta muilta osin asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta. Uudisrakentaminen asettuu suhteellisen tasaiselle tontin osalle. Oleskelualueet on mahdollista sijoittaa tontille esteettömästi.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Kaava-alue sijoittuu Etelä-Haagan melko tiiviisti rakennettuun kaupunkiympäristöön. Yhden tontin käsittävällä kaava-alueella ei ole havaittu erityisiä arvokkaita luontokohteita Helsingin luontotietojärjestelmän mukaan.

Kaava-alueen luoteispuolen puistoalueella sijaitsee pieni leikki-paikka ja pääosin puisto on luonnontilaista kallioaluetta. Osittain tontin puolelle jatkuva, itään laskeva kalliorinne on säilytetty lähes luonnontilaisena osana tontin pihaa. Piha-alueen korkotasot vaihtelevat n. +18 - +20.0 mpy välillä. Jyrkkä kalliorinne kohoaa tontin lounaiskulmassa yli +23 mpy.

Tontin piha-alue koostuu pienialaisesta asfaltoidusta pysäköinti-alueesta sekä laajemmasta, pääosin nurmipintaisesta oleilupihasta. Tontilla kasvaa varttunutta puustoa.

Kaavaratkaisu

Alueen vehreän ja puistomaisen ilmeen säilyttämiseksi kaavassa on annettu tonttia koskevia määräyksiä pihan istuttamisesta. Tontilla tulee istuttaa rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina tai pysäköimiseen. Rakennusten väliin jäävälle alueelle nykyisen, komean yksittäiskoivun ympärille on osoitettu kaavassa istutettava alueen osa, jolla kaupunkikuvallisesti merkittävä puusto tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa. Tontille on myös osoitettu alueen osa, jolla sijaitseva avokallio ja kasvillisuus tulee säilyttää. Tonttia ei saa aidata ja liittyminen ympäröivään puistoon tulee toteuttaa saumattomasti.

Kaavaratkaisussa on kiinnitetty huomiota lisääntyvien hulevesien määrään antamalla määräys hulevesien hallinnasta ja edellytetty alueen vihertehokkuuden täyttävän Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Kaava-alue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien päässä lähellä Huopalahden asemaa ja tulevaa Raide-Jokerin pysäkkiä. Lähialueilla on monipuolisia virkistys- ja liikuntamahdollisuuksia sekä peruspalveluita.

Kaava-alue on nykytilassaan osittain rakennettua ja tontilla on asfaltoidun pysäköintialueen lisäksi vettä läpäisemätöntä kallioaluetta. Tontin luoteiskulman viheralueella kasvaa varttunutta puustoa ja pensaita.

Kaavaratkaisu

Täydennysrakentamisen myötä läpäisemättömien pintojen määrä alueella lisääntyy. Kaavan pyrkimyksenä on, ettei hulevesien määrä lisääny samassa suhteessa. Kaavassa määrätään viivyttämään hulevesiä tontilla. Hulevesiä tulee viivyttää siten, että mitoitustilavuus on 1 m³ jokaista sataa (100) läpäisemätöntä pinta-neliometriä kohden. Rakentamatta jäävät tontinosat tulee istuttaa ja alueen vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

Ilmastonmuutoksen hillintään vaikutetaan useilla kaavamääräyksillä. Kaavassa mm. mahdollistetaan uudisrakennuksen toteuttaminen puurakenteisena, mikä on yksi Helsingin kaupungin keinoista saavuttaa hiilineutraaliustavoitteet. Mikäli rakennus toteutetaan muuten kuin puurakenteisena, kaavassa asetetaan vaatimus asuinkerrostalon energiatehokkuudelle, jonka tulee tällöin olla 10 % rakennusluvan myöntämisen hetkellä voimassa olevia asetuksia tiukempi. Lisäksi kaavassa kannustetaan tuottamaan tontilla uusiutuvaa energiaa sekä käyttämään kestävästä rakennustapaa ja kestäviä materiaaleja rakennuksissa ja piha-alueilla.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Haagan rakennukset ja arvotus –selvityksessä (Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 1998:4) tontilla nykyisin sijaitseva asuinrakennus on arvoitettu 3. luokan rakennussuojelukohteeksi ympäristöllisiin arvoihin perustuen. Arkkitehti Aulis Salon vuonna 1955 suunnittelema rakennus on Ryytimaantien näkymän päätteenä. Satulakattoisessa rakennuksessa on kolme asuinkerrosta sekä osittain maanpäällinen kellari. Talon julkisivut ovat pääosin vaalean kellertäväksi rapatut. Maanpäällinen kellarikerros on uritettua betonia. Ikkunat ovat yksittäisikkunoita. Huoneistojen parvekkeet on koottu kahdeksi pystyaiheeksi talon länsijulkisivulle. Katujulkisivua jäsentävät sisäänkäynnit ja niiden yläpuolisten porashuoneiden profiloidulla levypinnalla korostetut pystyaiheet. Rakennusta ei ole suojeltu.

Kaavamuutostontti sijaitsee korttelissa, jonka korttelimuoto on säilynyt Haagan kauppalan ajalta, vaikka rakennukset ovatkin myöhempää kerrostumaa.

Alueen lähiympäristössä ei ole suojeltuja rakennuksia tai alueita.

Kaavaratkaisu

Kaavassa määritellään säilytettäväksi tontilla sijaitseva avokallio. Tontilla sijaitsevaa 1950-luvun asuinrakennusta ei suojella, mutta rakennuksen arvojen ja kaupunkikuvallisen aseman säilyminen turvataan nykyisen rakennuksen mukaisella tiukalla rakennus- alalla, rakennusoikeudella sekä kerrosluvulla.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Artturi Kanniston tien eteläreunassa lähellä tontin rajaa sijaitsee 125 mm kaukolämpöjohto.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei edellytä yhdyskuntateknisen huollon verkostojen lisärakentamista. Artturi Kanniston tien kaukolämpöjohto tulee huomioida uudisrakennuksen suunnittelussa.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Tontti sijoittuu pääosin kitkamaa-alueelle. Tontin länsireunassa on kallioalue, joka jatkuu viereiselle puistoalueelle. Maanpinnan taso tontilla vaihtelee kadun puolella noin +19...+20,3 välillä laskien pohjoisesta etelään. Tontin korkein kohta n. +23,5 sijaitsee länsiosan kallioalueella. Pohjaveden pinnan tasosta ei ole havaintoja.

Kaavaratkaisu

Alue on maaperältään rakennettavuudeltaan hyvää kallioista tai kitkamaa- aluetta. Rakennukset voidaan perustaa tiiviin pohja- maan tai kallion varaan.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Helsingin ja Turun välistä junaliikennettä ja paikallisjunaliikennettä palveleva rantarata sijaitsee tontin lounaispuolella lähimmillään noin 100 m päässä tontilla sijaitsevasta nykyisestä rakennuksesta. Tontin ja radan välissä on kallio sekä olevia asuinrakennuksia.

Tunnelitien liikennemäärä on n. 8 000 ajoneuvoa/vrk.

Kaavaratkaisu

Erillisille melu- ja värinäselvityksille ei nähty tarvetta. Kaupungin liikennemeluselvityksen mukaan tulevan rakennuksen itäkulma ulottuu Tunnelitien 55–60 dB-melualueelle. Tämän perusteella arvioitiin, että sisätilojen sallitut meluarvot saavutetaan tavanomaisilla ääneneristävyysrakenteilla.

Rantaradan meluvyöhykkeet eivät ulotu tontille asti.

Pelastusturvallisuus

Lähtökohdat

Ajoyhteys Tunnelitieltä pihalle on liian ahdas pelastusajolle.

Kaavaratkaisu

Uudisrakennuksen asuntojen hätäpoistuminen tulee ratkaista tontilla rakennussuunnitteluvaiheessa. Vaihtoehtoja ovat esimerkiksi sprinklaus, omaehtoinen pelastautuminen parvekkeiden kautta tai nostopaikka mahdollisimman lähelle Tunnelitien ja Artturi Kanniston tien risteystä osittain omalle tontille. Nostopaikkavaihtoehdossa on kuitenkin huomioitava, ettei olemassa olevia kadun varren pysäköintipaikkoja tulla poistamaan hankkeen pelastusteitä tai nostopaikkoja varten kuin max. 2 kpl.

Jatkosuunnittelussa on myös mahdollista tutkia pelastuslaitoksen vetotikkaisiin perustuvaa varatietä, jossa korkeus asunnon ikkunan alareunaan on enintään 10 metriä maanpinnasta.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Kaavamuutoksen pohjaksi on laadittu viitesuunnitelma, joka oli nähtävillä osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa. Päivitetty viitesuunnitelma oli kaavaehdotuksen liitteenä kaavan ollessa julkisesti nähtävillä.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisu mahdollistaa pienimuotoisen tiivistävän täydennysrakentamisen olemassa olevassa kaupunki- ja yhdyskuntarakenteessa hyvien liikenneyhteyksien (mm. Huopalahden asema) läheisyydessä. Muutos mahdollistaa n. 20 uuden asukkaan sijoittamisen tontille.

Uudisrakentaminen on sovitettu olemassa olevaan rakennuskantaan ja miljööseen rakennusten sijoittelua, kerroslukua sekä ulkoasua säätelevin kaavamerkinnoin ja -määräyksin.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Uudisrakennuksen myötä Artturi Kanniston tien maisema muuttuu rakennetummaksi. Vehreän, avoimen näkymän tilalle tulee uudisrakennus. Tontin ympäristön vehreä ilme kuitenkin säilyy tontin taustalla olevan metsäisen puiston sekä kaavan istutusmääräysten ansiosta. Kaavaratkaisulla varmistetaan myös avokallion säilyminen tontin lounaisreunalla.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavaratkaisu ei vaikuta alueen jalankulun, pyöräilyn tai joukkoliikenteen järjestelyihin. Kaavan mahdollistama lisärakentaminen tuottaa lähikatuverkkoon arvioilta enintään 20 ajoneuvoa vuorokaudessa. Lisäyksellä ei ole merkittävää vaikutusta lähikatuverkon toimivuuteen.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

1950-luvun asuinrakennuksen kaupunkikuvallinen asema Ryyti-maantien näkymäpääteenä säilyy, samoin sen sijainti osana Haagan kauppalan aikaista korttelimuotoa. Artturi Kanniston tien puolella vihreä kaupunkikuva muuttuu uudisrakentamisen myötä rakennetummaksi, mutta uudisrakennus pyrkii sopeutumaan niin mittakaavaltaan kuin ulkonäöltäänkin etelähaagalaiseen rakennettuun ympäristöön.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaavamääräyksillä pyritään siihen, että tontin hulevesimäärät ja vihertehokkuus säilyvät ennallaan uudisrakentamisesta huolimatta. Kaavamääräykset myös kannustavat energiatehokkaaseen ja hiilineutraaliin rakentamiseen ja mahdollistavat puurakentamisen. Suuremassa mittakaavassa kaavaratkaisu perustuu olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntämiseen, mikä on tarkoituksenmukaista ilmastonmuutoksen hillinnän ja siihen sopeutumisen näkökulmasta.

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

Kaavamuutos hyödyntää olemassa olevaa sosiaalista infrastruktuuria: julkisia ja yksityisiä palveluita. Kaavamuutoksen myötä saadaan Etelä-Haagaan hyvälle sijainnille vihreään ympäristöön lisää asuntoja.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
 - suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä
 - varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin
-

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa "Vaikutukset".

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta.



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

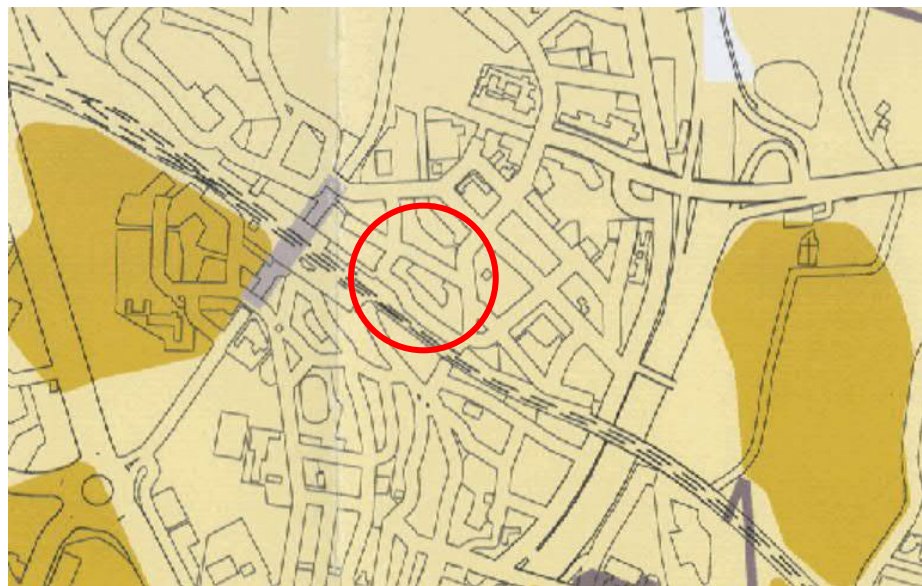


Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on asuntovaltaista aluetta (A3). Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

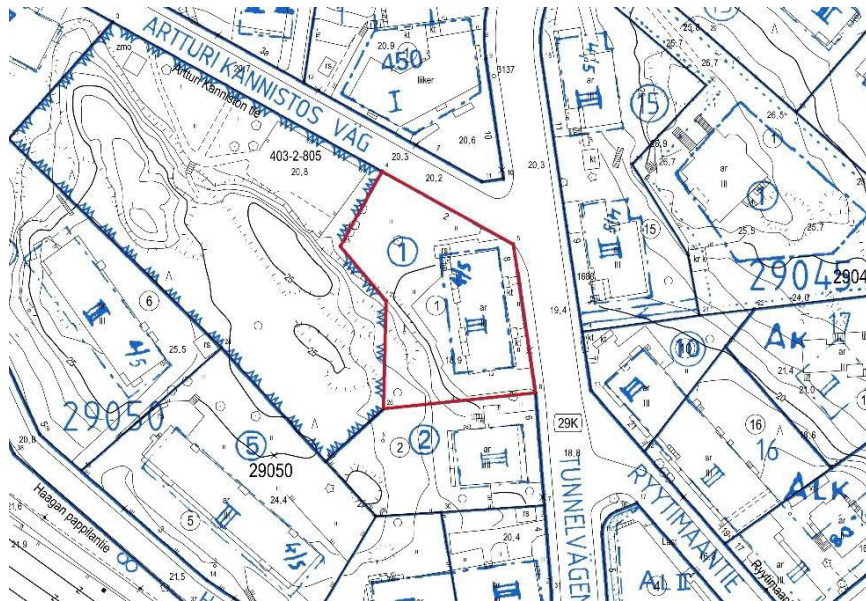


Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on esikaupungin pintakallioaluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.



Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 3261 (vahvistettu 9.8.1952). Kaavan mukaan tontti on asunto- ja liiketontti ja sille saa rakentaa 3-kerroksisen rakennuksen. Tontin rakennusala saa käyttää rakentamiseen 4/5.



Rakennusjärjestys

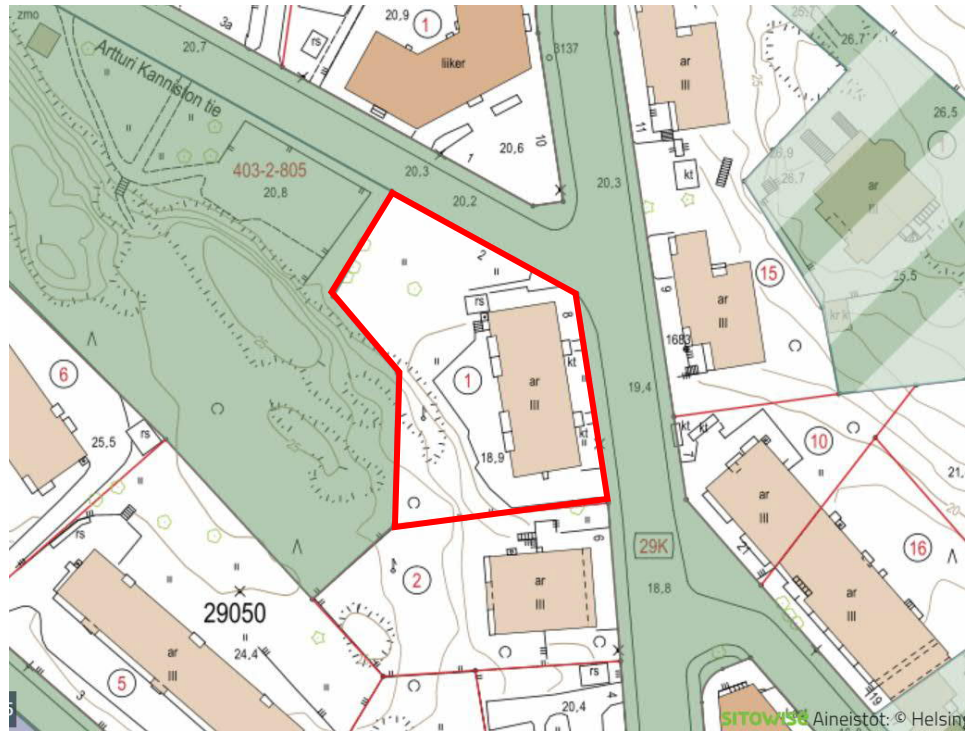
Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittausspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Tontti on yksityisomistuksessa. (Kuvassa vihreällä esitetyt alueet ovat kaupungin omistuksessa)



Muut lähtökohdat

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

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2019 tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksella Haagalainen- ja Helsingin Uutiset -lehdissä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 4.11.–15.12.2019 seuraavissa paikoissa:

- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1
- Etelä-Haagan kirjastossa, osoite Isonnevantie 16 B
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Asukastilaisuus pidettiin 11.11.2019 Etelä-Haagan kirjastossa.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennetun ympäristön arvojen säilyttämiseen ja uudisrakennuksen sovittamiseen Etelä-Haagan rakennettuun ympäristöön. Kaupunginmuseo esitti lausunnossaan, että uudisrakennuksen mittakaava, ominaisluonne ja sijoittuminen ympäristöön määritellään riittävin asemakaavamerkinnoin ja -määräyksin. Lisäksi kaupunginmuseo ehdotti tontilla sijaitsevalle nykyisin asuinrakennukselle suojelumerkintää, jolla

varmistettaisiin sen arvojen ja kaupunkikuvallisen aseman säilyminen osana Etelä-Haagan 1950-luvun rakennettua kokonaisuutta.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä totesi kannanotossaan, ettei asemakaavamuutos edellytä vesihuollon lisärakentamista.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että sekä olemassa olevalle, että uudisrakennukselle on määritetty kaavassa nykyistä rakennusta tarkasti vastaava tiukka rakennusala ja kerrosluku sekä rakennusoikeus. Lisäksi uudisrakennuksen ulkonäköä säädellään useilla kaavamääräyksillä. Kaavassa on myös useita ulkoalueiden käsittelyä koskevia määräyksiä.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaikana kohdistuivat uudisrakennuksen ulkonäköön ja kokoon sekä parvekkeiden sijoitteluun, tontin luontoarvoihin, puustoon ja avokallioon, pysäköintiin, pelastautumiseen, liikenteen sujuvuuteen ja pysäköintiin sekä rakennusaikaiseen meluun ja muuhun mahdolliseen työmaan aiheuttamaan haittaan. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että osallisten melko onnistuneeksi kokeman viitesuunnitelman ominaisuuksia on viety kaavaehdotukseen. Kaavassa on useita rakennuksen ulkonäköön, viherympäristöön sekä säilytettävään kallioon vaikuttavia kaavamääräyksiä.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 5 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Ehdotus on julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)
-

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 4.5.– 2.6.2020

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 2 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakennusten lasipintoihin, joihin kaupunkilinnut saattavat törmätä, sekä tontin järjestelyihin kuten pysäköintipaikkojen riittävyyteen, liikenneturvallisuuteen sekä uudisrakennuksen ja jätekatoksen laajuuteen ja sijoitteluun.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa todettiin, että OAS-vaiheessa esitetyt huomiot on otettu kaavaehdotuksessa riittävällä tavalla huomioon eikä viranomaisilla ole ehdotusvaiheessa huomautettavaa kaavamutoksesta.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

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.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin tehdyt muutokset:

Kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
 - kaavakartan nimiö on päivitetty
-

- kaavaselostuksesta on korjattu kirjoitusvirheitä ja muutamia lauseita on täydennetty tai selkeytetty seuraavissa kohdissa: Tiivistelmä, Tavoitteet, Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet, Luonnonympäristö, Yhteenveto laadituista selvityksistä, Maanomistus
- kaavaselostuksen liitteeksi on lisätty havainnekuva
- Vuorovaikutusraportin OAS –vaiheen kohtaa ”Pysäköinti, liikenneturvallisuus ja katujen kunnossapito” on vastineen osalta tarkennettu.

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 18.8.2020 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12639 hyväksymistä.

Helsingissä 18.8.2020

Tuomas Hakala
vs. asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	17.04.2020
Kaavan nimi	29 (Haaga)	Tunnelitie 8	
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	16.10.2019
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112639
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1892	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1892

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1892	100,0	1910	1,01	0,0000	830
A yhteensä	0,1892	100,0	1910	1,01	0,0000	830
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1892	100,0	1910	1,01	0,0000	830
A yhteensä	0,1892	100,0	1910	1,01	0,0000	830
AK	0,1892	100,0	1910	1,01	0,1892	1910
AL					-0,1892	-1080
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

TUNNELITIE 8, ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tunnelitie 8:aan suunnitellaan täydennysrakentamista. Suunnitelmassa tontilla sijaitseva 1950-luvun asuinrakennus säilyy ja nelikerroksinen uudisrakennus sijoitetaan tontin länsiosaan Artturi Kanniston tien reunalle. Hankkeen lähtökohdista keskustellaan Etelä-Haagan kirjastossa 11. marraskuuta 2019.

Suunnittelun tavoitteet ja alue



Asemakaavan muutos koskee korttelin 29050 tonttia 1 osoitteessa Tunnelitie 8. Tavoitteena on mahdollistaa tontin täydennysrakentaminen. Artturi Kanniston tien varteen on suunniteltu nelikerroksinen noppamainen asuinrakennus. Tontin rakennusoikeus kasvaa n. 850 k-m².

Osallistuminen ja aineistot

Kaavapäivystys pidetään Etelä-Haagan kirjastossa 11.11.2019 klo 17.30–19.30. Tilaisuudessa vastataan myös Kauppalantie 9:n kaavamuutoshanketta koskeviin kysymyksiin. Ensin keskustellaan Tunnelitien hankkeesta 17.30–18.30 ja sen jälkeen käsitellään Kauppalantien hanketta 18.30–19.30.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (viite-suunnitelma) on esillä 4.–22.11.2019 seuraavissa paikoissa:

- Etelä-Haagan kirjastossa, osoite Isonnevantie 16 B
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Aineistoon voi käydä tutustumassa Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa (käyntiosoite Sörnäistenkatu 1, ala-aula, avoinna ma-to klo 9-16, pe 10-15), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 22.11.2019**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, avoinna arkisin ma-pe klo 8.15–16) 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
 - Pro Haaga – Pro Haga ry
 - Pohjois-Haaga seura
 - Helsingin Yrittäjät
 - asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)
-

Vaikutusten arviointi

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

Suunnittelun taustatietoa

Tontti on yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäytösopimuksen tontinomistajan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1952) alue on merkitty asuntotontiksi.

Voimassa olevassa Helsingin yleiskaavassa (2016) alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi A3.

Suunnittelualueetta koskevia suunnitelmia / selvityksiä:

- Haagan aluesuunnitelma 2007–2016 (Helsingin kaupungin rakennusviraston katu- ja puisto-osasto, 2007:1)
- Haagan rakennukset ja arvotus (Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto, 1998:4)

Tontti sijaitsee Tunnelitien ja Artturi Kanniston tien risteuksen lounaispuolella ja rajautuu lännessä Artturi Kanniston puistoon. Tontilla sijaitsee arkkitehti Aulis Salon suunnittelema nelikerroksinen, kellertäväksi rapattu asuinrakennus vuodelta 1955. Rakennus sijaitsee Ryytimaantien päätteenä.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Leena Paavilainen, arkkitehti, p. (09) 310 64424,
leena.paavilainen@hel.fi
(ajalla 4.11.–10.11.2019 Nina Välkepinta-Lehtinen, arkkitehti,
p. (09) 310 37024, nina.valkepinta-lehtinen@hel.fi)

Liikenne

Taina Toivanen, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37433,
taina.toivanen@hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Tiina Uusitalo, maisema-arkkitehti p. (09) 310 20764,
tiina.uusitalo@hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata Suunnitelmavahti-palvelun avulla (www.hel.fi/suunnitelmavahti) sekä sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto ja twitter.com/helsinkikymp).

Helsingissä 16.10.2019

Tuomas Eskola

yksikön päällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2019 tontin omistajan hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 4.–22.11.2019, suunnittelijat tavattavissa 11.11.2019 Etelä-Haagan kirjastossa
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Haagalainen -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään lautakunnalle arviolta keväällä 2020
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat
- lautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



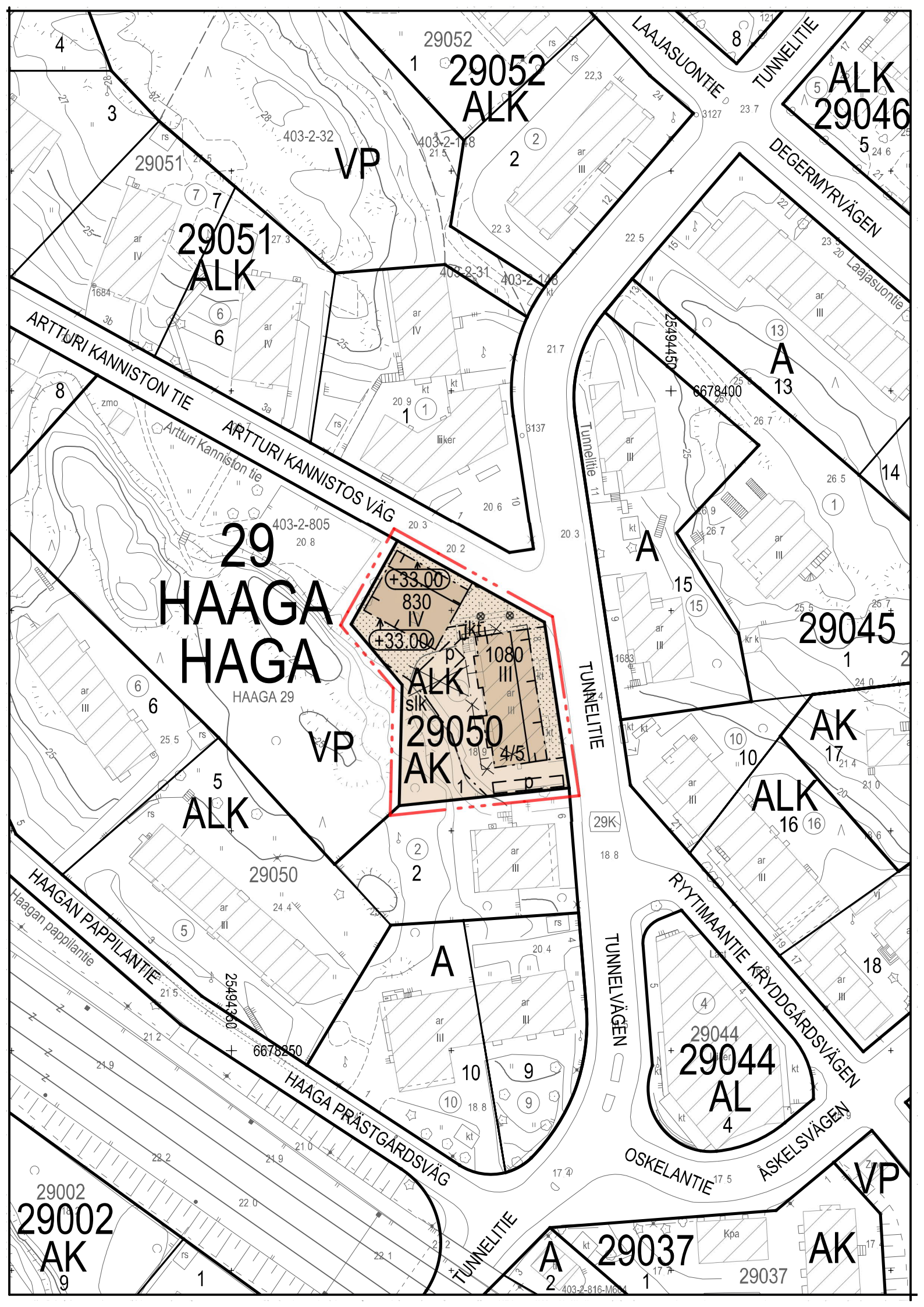
Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.



Ilmakuva
Haaga, Tunnelitie 8

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen yksikkö



29052
ALK

ALK
29046

29051
ALK

29
HAAGA
HAGA

830
IV
+33.00
+33.00
ALK
sik
29050
AK

29045

ALK

AK

ALK

HAAGAN PAPPILANTIE

29050

A

29044
AL

29002
AK

29037

AK

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER



Asuinkerrostalojen korttelialue.

Kvartersområde för flervåningshus.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.



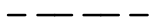
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



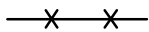
Osa-alueen raja.

Gräns för delområde.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Riktgivande gräns för område eller del av område.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

29050

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

1

Ohjeellisen tontin numero.

Nummer på riktgivande tomt.

850

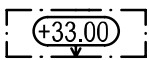
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

III

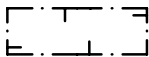
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

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



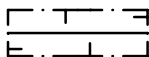
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

Högsta höjd för skärningspunkten mellan fasad och yttertak.



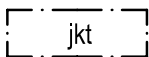
Rakennusala.

Byggnadsyta.



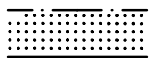
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Linje som anger takåsens riktning.



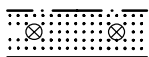
Jätekatoksen rakennusala.

Byggnadsyta för sopskjul.



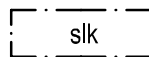
Istutettava alueen osa.

Del av område som ska planteras.



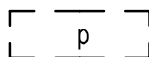
Istutettava alueen osa, jolla kaupunkikuvalisestisesti merkittävä puusto tulee säilyttää tai tarvittaessa uudistaa.

Del av område som ska planteras och där för stadsbilden viktigt trädbestånd ska bevaras och förnyas vid behov.



Alueen osa, jolla avokallio ja kasvillisuus tulee säilyttää.

Del av område där kala berghällar och växtlighet ska bevaras.



Pysäköintipaikka, sijainti ohjeellinen.

Parkeringsplats, riktgivande läge.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Varasto- ja huoltotilat sekä muut mahdolliset asumisen aputilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi sijainnista riippumatta.

Tontilla asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Maantasokerroksen julkisivun tulee poiketa muiden kerrosten julkisivusta värin, materiaalin tai pintakäsittelyn osalta.

Rakennukseen on oltava sisäänkäynti sekä kadun että pihan puolelta.

Rakennusten tulee sopia arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan, kattomuodoiltaan, väriykseltään ja yksityiskohdillaan olemassa olevaan rakennuskantaan.

Rakennuksen julkisivujen on oltava paikalla muurattua tiiltä, muurauksen päälle tehtyä rappauستا tai puuverhottuja. Mikäli rakennus on massiivipuurakenteinen, rappauksen voi tehdä levyrakenteen päälle.

Lämpörappauستا ei sallita.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennukseen eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisiin rakennusosiin.

Parvekkeita
- ei saa lasittaa, mikäli ne toteutetaan ulokemaisina.
- ulokeparvekkeita ei saa sijoittaa kadunpuoleiseen julkisivuun.

Parvekkeet eivät saa ulottua rakennusalan ulkopuolelle.

Maantasoon ei saa muodostua parvekerakenteiden rajaamia käyttämättömiä tiloja. Mahdollisten parvekerakenteiden alle tulevat tilat tulee käsitellä osana pihaa.

Asunnot eivät saa avautua ainoastaan pihan suuntaan pelastusratkaisujen takia, ellei pelastautumista järjestetä omaehtoisesti tai sprinklaamalla. Katualueelle sijoitettavalle nostopaikalle tulee saada erillinen lupa.

BYGGRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN

Förråd och serviceutrymmen och andra hjälputrymmen för boendet får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan oberoende av läge.

På tomten ska minst 50 % av bostädernas sammanlagda lägenhetsyta utgöras av bostäder som förutom kök/köksutrymme har minst tre bostadsrum.

STADSBILD OCH BYGGANDE

Fasaden i marknivå får inte ge ett slutet intryck.

Fasaden i marknivå ska avvika från de övriga våningarnas fasader till färg, material eller ytbehandling.

Byggnaden ska ha ingång både från gatan och från gården.

Byggnaderna ska till sin arkitektur, material, takform, färg och sina detaljer anpassas till det befintliga byggnadsbeståndet.

Fasadmaterialet ska vara platsmurat tegel, platsmurat tegel med putsyta eller träpanelering. Om byggnaden är av massivt trä, kan putsytan göras på skivkonstruktion.

Värmeisolering med putsyta är inte tillåten.

Maskinrum för ventilation och övriga tekniska utrymmen ska integreras i byggnaden och får inte placeras i separata byggnadsdelar på taket.

Balkonger
- får inte glasas in ifall de sträcker sig utanför fasaden.
- balkonger som sträcker sig utanför fasaden får inte placeras i fasaden mot gatan.

Balkonger får inte överskrida byggnadsytan.

Balkongkonstruktioner får inte medföra oanvända utrymmen i marknivån. Utrymmen under eventuella balkongkonstruktioner ska behandlas som en del av gården.

Bostäder får inte öppna sig enbart mot gården enligt räddningsplanerna, infall man inte tillämpar självräddningslösningar eller bygger sprinklersystem. Om plats för räddningsfordon reserveras på gatuområde krävs ett särskilt tillstånd för detta.

Jätekatoksen tulee sopia tontin arkkitehtuuriin ja siinä tulee olla viheraiheita kuten viherkattoa tai köynnösseinää.

Tonttia ei saa aidata. Liittyminen ympäristöön tulee toteuttaa saumattomasti.

Istutettavalle alueen osalle saa rakentaa tarpeelliset kulkutiet sekä leikki- ja oleskelualueet.

RAKENNETTAVUUS

Rakentamisesta ei saa aiheutua haittaa tai vahinkoa alueen säilytettävälle kunnallistekniikan verkostoille.

ILMASTONMUUTOS - HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Rakentamisessa on pyrittävä korkeaan energia- tehokkuuteen ja uusiutuvan energian tuottamiseen tontilla. Uusiutuvan energian tuottamiseen tarkoitettavat laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Mikäli rakennukset toteutetaan muuten kuin puurakenteisina, asuinkerrostalojen energiatehokkuuden tulee olla 10 % tiukempi kuin voimassa olevissa asetuksissa oleva vähimmäistaso.

Tontilla tulee välttää vettä läpäisemättömiä materiaaleja ja suosia hulevesiä pidättäviä rakenteita.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää siten, että viivytyspainanteiden, altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1,0 kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemättömästä pintaneliometriä kohden, ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Tontin vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

PYSÄKÖINTI JA LIIKENNE

Autopaikkojen määrät:
- asuinkerrostalot vähintään 1 ap / 140 k-m²

Jos tontin omistaja tai haltija osoittaa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavalla varaavansa yhtiön asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10%.

Sopskjulet ska anpassas till tomtens arkitektur och det ska ha gröna motiv, såsom gröntak eller vägg med klängväxter.

Tomten får inte inhägnas. Tomten ska anslutas till den omgivande miljön så att gränsen inte markeras.

Gångvägar och lekplatser får byggas enligt behov på del av område som är avsett för plantering.

BYGGBARHET

Byggnaderna får inte förorsaka olägenhet eller skada på områdets samhällstekniska nätverk som ska bevaras.

BEGRÄNSNING AV OCH ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGEN

I byggnaderna ska eftersträvas hög energieffektivitet och produktion av förnybar energi på tomtens. Anordningarna för produktion av förnybar energi planeras som en del av byggnadernas arkitektur.

I fall byggnaderna inte byggs i trä ska flervåningshusens energieffektivitet vara 10 % strängare än minimikravet i gällande förordningar.

På tomt ska man undvika ytmaterial som inte släpper igenom vatten och gynna konstruktioner som fördröjer dagvatten.

Dagvatten från ytor som inte släpper igenom vatten ska fördröjas så att fördröjningsåsar, bassänger eller magasin dimensioneras för en volym på 1,0 kubikmeter per varje hundra kvadratmeter yta som inte släpper igenom vatten och dessas översvämning ska planeras.

Tomtens gröneffektivitet ska uppfylla Helsingfors grönytefaktors målsättningstal.

TRAFIK OCH PARKERING

Antal bilplatser:
- flervåningshus minst 1 bp / 140 m² vy

Om tomtens ägare eller innehavare visar att tomtens varaktigt ansluts till ett sambruksbilsystem eller på annat sätt visar att invånarna erbjuds motsvarande service kan bilplatsernas totala antal minska med 5 bp per sambruksp plats, sammanlagt dock max.10%.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

- asuinkerrostalot vähintään 1 pp / 30 k-m²
- 1 vieraspyöräpaikka / 1 000 k-m².

Vieras pysäköinnille tulee osoittaa pyöräpysäköintipaikkoja asuintalon ulko-ovien läheisyydestä.

Asukkaiden polkupyörien pysäköintipaikoista vähintään 75 % tulee sijaita ulkoiluvälinevarastossa maantasossa. Ulkona sijaitsevien asukkaiden pyöräpaikkojen ja vieraspysäköintipaikkojen tulee olla runkolukittavia.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueella on laadittava erillinen tonttijako.

Minimiantal sykkelplatser:

- flervåningshus 1 cp / 30 m² vy
- 1 gästcykelplats / 1000 m² vy

Gästcykelplatser ska placeras i närheten av porten på bostadshus.

Minst 75 % av de boendes cykelplatser placeras i förråd för friluftsutrustning på marknivån. Invånarnas cykelplatser och gästcykelplatser utomhus ska förses med stamlås.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtinledning.



Havainnekuva
Tunnelitie 8

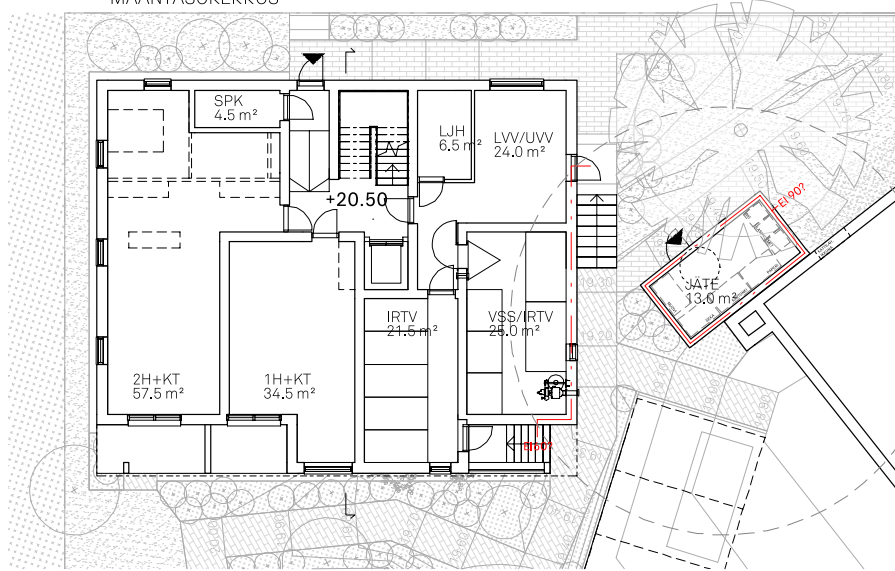
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen alueyksikkö

Viitesuunnitelma

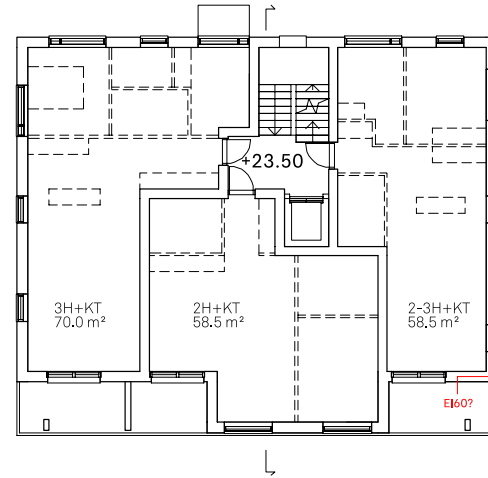


- A. Olemassa oleva asuinkerrostalo
- B. Uudisrakennus

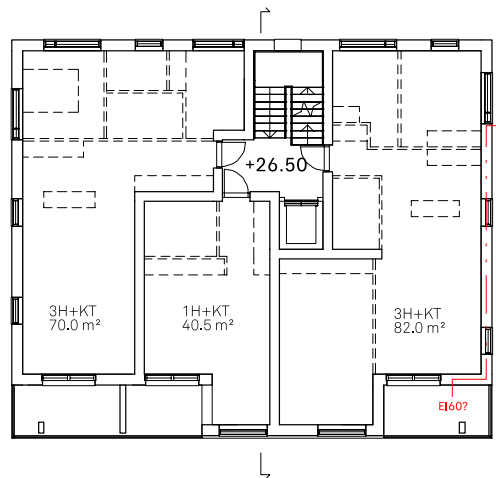
MAANTASOKERROS



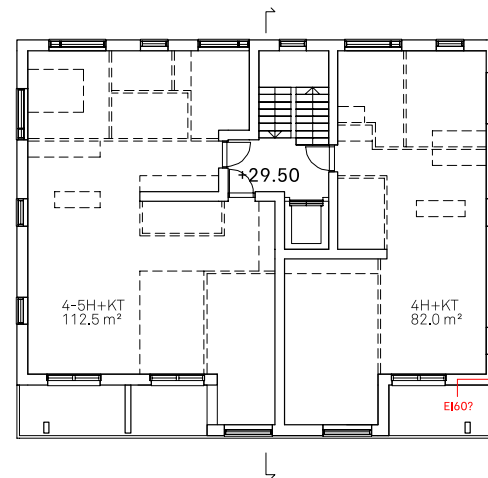
2. KERROS / 3 ASUNTOA, KESKELLÄ KAKSIO



3. KERROS / 3 ASUNTOA, KESKELLÄ YKSIÖ



4. KERROS / YHDISTETYT PÄÄTYASUNNOT





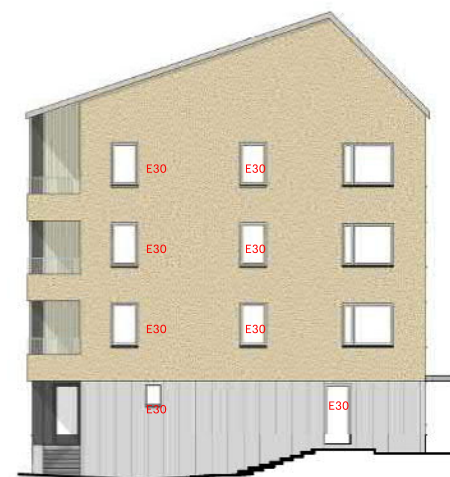
JULKISIVU KOILLISEEN
ARTTURI KANNISTON TIELLE



JULKISIVU LUOTEESEEN
PUISTOON



JULKISIVU LOUNAASEEN
PIHALLE



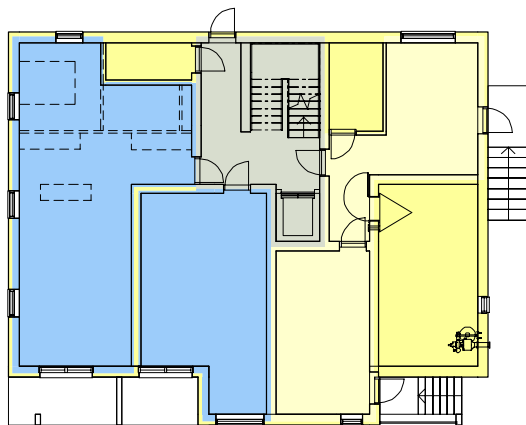
JULKISIVU KAAKKOON
OLEMASSA OLEVAA RAKENNUSTA KOHTI



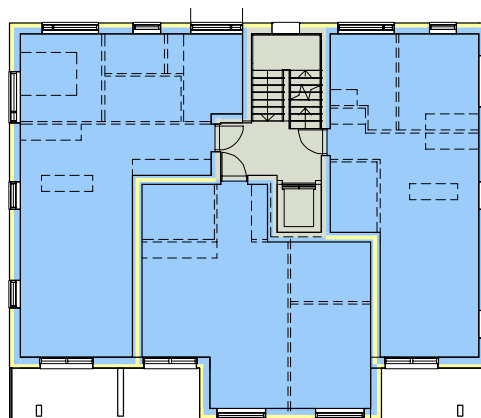
JULKISIVU ITÄÄN TUNNELITIELLE



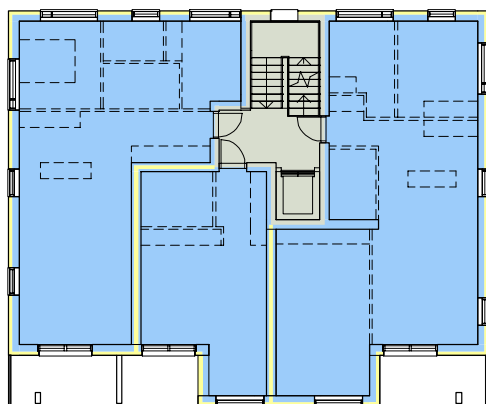
JULKISIVU LÄNTEEN PIHALLE



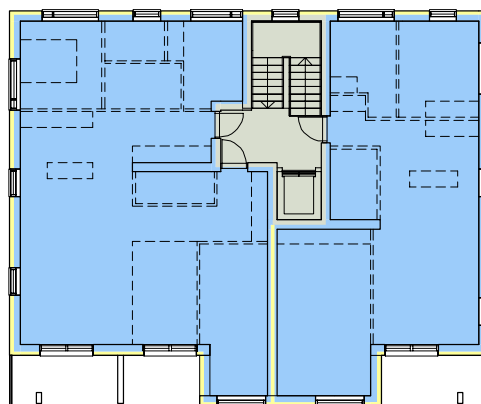
MAANTASOKERROS



2. KRS



3. KRS



4. KRS

ASUINKERROSALA	
ASUNNOT	730 k-m ²
PORRASHUONE	103 k-m ²
ASUINKERROSALA YHTEENSÄ	833 k-m ²

YHTEISTILAT	54 k-m ²
US 250 mm / VS 200 mm YLITTÄVÄ OSUUS	46 k-m ²
TEKNISET TILAT	14 k-m ²
VSS	30 k-m ²
KERROSALA YHTEENSÄ	977 k-m ²



