

KONALA, KOLSARINTIE 7-11

32. KAUPUNGINOSA (KONALA)

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12616
PÄIVÄTTY 5.5.2020

Asemakaavan muutos koskee:

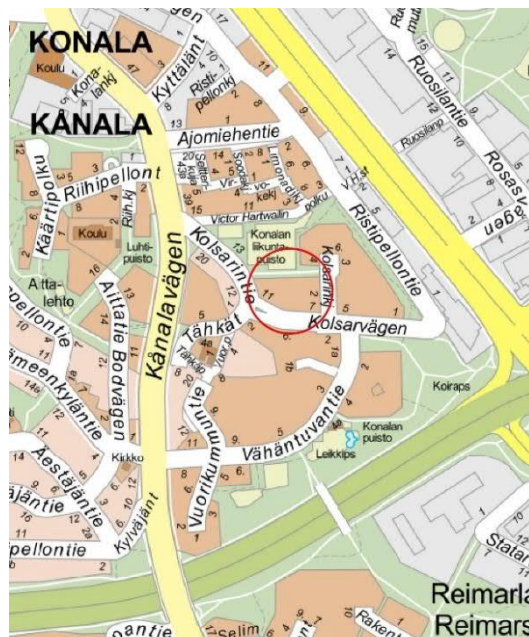
Helsingin kaupungin
32. kaupunginosan (Konala)
korttelin 32016 tontteja 1–3

Kaavan nimi:
Konala, Kolsarintie 7-11, asemakaavan muutos

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 26.8.2019
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 19.2.–19.3.2020
Kaupunkiympäristölautakunta: 5.5.2020
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Konalassa Kolsarintien kerrostaloalueella. Alueen läheisyydessä itäpuolella kulkee Ristipellontie ja Vihdintie. Helsingin keskustaan on kaava-alueelta noin 10 km.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Lotta Aulamo, arkkitehti

Kaavapiirtäminen ja avustaminen:

Samu Lehtolainen, suunnitteluavustaja

Anna Liisanantti, kaavoitussihteeri

Liikenne- ja katusuunnittelu: Eeva Väistö, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Tiina Uusitalo, maisema-
arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat:

Tomi Varjus, diplomi-insinööri

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit:

Kirsi Federley, johtava tonttiasiamies

Mirva Koskinen, tiimipäällikkö

Rakennusvalvontapalvelut: Pirjo Pekkarinen-Kanerva, arkkitehti

Ympäristöpalvelut: Eeva Pitkänen, tiimipäällikkö

Hakijataho

Asunto Oy Kolsarintie 7-11/ Rakennusliike Lapti Oy

Hankesuunnittelu

Jarkko Kettunen, arkkitehti, Arkkitehtitoimisto AJAK Oy

SISÄLLYSLUETTELO

ASEMAKAAVAN KUVAUS	5
Tavoitteet	5
Mitoitus.....	5
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Liikenne.....	7
Palvelut	7
Esteettömyys.....	8
Luonnonympäristö.....	8
Ekologinen kestävyys.....	9
Suojelukohteet	9
Yhdyskuntatekninen huolto	10
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	10
Ympäristöhäiriöt	10
Vaikutukset.....	11
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	13
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	16

LIITTEET

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta ja määräykset
 - Havainnekuva
- 4 Viitesuunnitelma (sisältää varjostavuustutkielman ja pelastuskaavion)
(Arkkitehtitoimisto AJAK Oy, 14.1.2020)
- 5 Hulevesien hallintasuunnitelma (Sitowise, 17.1.2020)
- 6 Ote Helsingin kaupungin meluselvityksestä 2017

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
 - Konalan täydennysrakennusmahdollisuuksien selvitys (Kaupunkisuunnitteluvirasto 2010)
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos koskee asuinkerrostalojen korttelialuetta, joka sijaitsee Kolsarintien ja Kolsarinkujan risteyksen luoteispuolen kulmauksessa. Kaavaratkaisu mahdollistaa yhden uuden 7-kerroksisen kerrostalon rakentamisen. Nykyiset asuinkerrostalot säilyvät ennallaan. Näiden osalta kaavakarttaan on päivitetty rakennusten rakennusaloja ja lisätty rakennusaloille 50 k-m² rakennusoikeutta. Uudet pysäköintipaikat sijoittuvat uudisrakennuksen tontille. Uudisrakentamista ja pihajärjestelyjä ohjataan kaavamääräyksiin. Tavoitteena on kaava-alueen täydennysrakentamisen mahdollistaminen Helsingin yleiskaavan (2016) periaatteiden ja kaupungin strategisten tavoitteiden mukaisesti.

Uutta asuntokerrosalaa tulee kortteliin yhteensä 2450 k-m². Asukasmäärän lisäys on arviolta 60 asukasta. Alueen korttelitehokkuus kaavamuutoksen jälkeen on noin $e=0,65$. Alueen korttelitehokkuus ilman kaavamuutosta on noin $e=0,40$.

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

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on olemassa olevan kaupunkirakenteen tehostaminen. Uudisrakentaminen on tavoitteena sovittaa olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että...

- Edistetään kestävästä kaupunkirakenteen muodostumista täydennysrakentamalla
- Huolehditaan asuntotuotannon edellytyksistä.
- Huomioidaan Hiilineutraali Helsinki 2035 – toteutusohjelman tavoitteet, muun muassa:
- sovelletaan riittävää tonttikohtaista viherrakennetta ja hulevesien hallintaa ohjaavaa Helsingin viherkerroinmenetelmää

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 10 717 m².

Kaavaratkaisun myötä alueen kerrosala kasvaa 2450 k-m².

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kolsarintien ympäristön kerrostaloalue on rakentunut suurilta osin 1960-luvun alkupuolella. Ympäristö on rakentunut Konalan eteläosan asuinalueelta koskeneen ensimmäisen asemakaavan perusteella (nro. 5151, 1962) yleisilmeeltään väljäksi ja vihreäksi. Alueella on 4–6-kerroksisia piste- ja lamellitaloja, joiden pihat ovat pääasiassa avoimia ja aitaamattomia. Pysäköinti on Kolsarintien alueella järjestetty tonteille maantasoon. Kaavamuutosalueella on kolme olemassa olevaa, 6-kerroksista pistetaloa, joiden pysäköinti sijaitsee korttelialueen pohjoisosassa. Kaavamuutosalueen eteläpuolelle on vuonna 2007 tullut voimaan asemakaavan muutos, jonka myötä kaava-alueen kaakkoispuolelle, Kolsarintien ja Vähätuvantien risteykseen on rakentunut kaksi 6-kerroksista asuinkerrostaloa 2010-luvulla.

Kaavaratkaisu

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Uusi rakennusala on kaavaratkaisussa sijoitettu korttelin 32016 Kolsarintien ja Kolsarinkujan kulmaukseen omalle tontilleen. Rakennusosalalle saa rakentaa enintään seitsemänkerroksisen asuinkerrostalon. Uuden rakentamisen vaatima pysäköinti on sijoitettu rakennusalan pohjoispuolelle. Piha-alue sijoittuu uuden rakennusalan länsipuolelle. Nykyisten rakennusten osalta kaavakarttaan on päivitetty rakennusten rakennusaloja ja lisätty olemassa olevien rakennusten rakennusaloille 50 k-m² rakennusoikeutta.

Asemakaavassa on useita rakentamista ja ulkoalueiden toteuttamista ohjaavia määräyksiä. Rakennusten tulee arkkitehtuuriltaan, kattomuodoiltaan ja väriykseltään sopia olemassa olevaan rakennuskantaan. Julkisivujen pääasiallinen julkisivumateriaali tulee olla paikalla muurattu tiili tai paikalla muuratun tiilen päälle tehty rappaus. Rakennuksen julkisivujen tulee olla vaaleita. Teknisten laitteiden tulee olla osa rakennuksen arkkitehtuuria. Katolle sijoitettavan ilmanvaihtokonehuoneen tulee olla julkisivulinjasta sisäänvedetty. Kolsarintien ja Kolsarinkujan vastaisia parvekkeita ei saa kannattaa maasta. Parvekkeet saa rakentaa rakennusalan estämättä. Tontilla 32016/6 Kolsarinkujan varrella maantasokerroksen tiloissa tulee olla suuria ikkunoita. Parvekkeet tulee lasittaa liikennemelua vastaan. Tontilla 32016/6 porrashuoneesta tulee olla yhteys läpi talon maantasokerroksessa. Porrashuoneeseen tulee saada luonnonvalo. Tontille 32016/6 saa rakentaa polkupyöräsuojan ja jätetilan rakennusalan estämättä. Tontille 32016/6 saa rakentaa autosuojan. Talousrakennukset saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina tai pysäköimiseen, tulee istuttaa ja niillä oleva elinvoimainen puusto säilyttää. Tonteilla tulee maasto, piha-alueet ja kulkureitit muotoilla tukimuureja ja jyrkkiä luiskia välttäen. Tuki-muurien tulee olla luonnonkivipintaisia tai paikalla valettuja. Tontit tulee aidata katualueita vastaan pensasaidalla. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Liittyminen toiseen tonttiin tulee toteuttaa saumattomasti.

Uudelle tontille ajetaan Kolsarinkujalta. Pysäköintipaikat sijaitsevat tontin 32016/6 pohjoispuolella maantasossa. Pysäköintialueella on tontin reunassa katoksen rakennusala.

Liikenne

Lähtökohdat

Kolsarintie on paikallinen kokoojakatu, joka välittää liikennettä Ristipellontien teollisuusalueen ja Konalantien välillä. Liikennemäärä kaava-alueen kohdalla on arviolta 4 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kadun leveys on 9 metriä. Kolsarintiellä on kolmimetriset jalkakäytävät kadun molemmin puolin ja keskisaarrekkeellinen suojatie. Konalantien bussipysäkillä (linjat 39, 39B, 39N ja 51) on matkaa 400 metriä. Lähibussi numero 36 (Hankasuontie – Pirkkolan liikuntapuisto) kulkee Kolsarintie 7–11 ohi. Pyöräliikenne on ajoradalla.

Kolsarinkuja on noin 135 metriä pitkä asuntokatu, jonka jalkakäytävä on kadun länsireunalla. Liikennemäärä on arviolta 200 ajoneuvoa vuorokaudessa. Pysäköinti on sallittu kadun toisella puolella ja kadun päässä on lisäksi kohtisuoraa pysäköintiä. Kolsarinkujalta on kävely-yhteys liikuntapuistoon ja Viktor Hartwallin polulle.

Kaavaratkaisu

Uuden asuintontin 32016/6 tonttiliittymä tulee Kolsarinkujalle, noin 30 metrin päähän Kolsarintiestä.

Palvelut

Lähtökohdat

Kaava-alueen lähipalvelut löytyvät alueen pohjoispuolelta vajaan 400 metrin päästä Konalan keskusta-alueen Ristikon kauppakeskuksesta, joka tarjoaa monipuolisia kaupallisia palveluita. Konalan

työpaikka-alueelle, Vihdintien ja Ristipellontien varteen on keskitynyt viime vuosien aikana erilaisia urheilu- ja liikuntapalveluja. Konalan liikuntapuisto sijaitsee Kolsarintien varressa lähellä kaava-alueetta. Julkisia palveluita Konalan alueella on melko vähän. Konalan alakoulu ja päiväkotit sijaitsevat Konalantien länsipuolella. Lähin kirjasto sijaitsee Pitäjänmäessä, noin 1,5 km etäisyydellä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei lisää palveluiden määrää alueella. Kaavan mahdollistama täydennysrakentaminen ja asukasmäärän lisäys voi kuitenkin edistää olemassa olevien palvelujen säilymistä ja vaikuttaa niiden kehittymisedellytyksiin.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Kaavamuuotosalue on rakennettua kaupunkiympäristöä, jossa tonttien piha-alueet ovat väljiä ja yleisilmeeltään vehreitä. Kaavamuuotosalueella ei ole erityisiä luonto- tai virkistysarvoja.

Alue kuuluu Mätäjoen valuma-alueeseen ja on topografialtaan kumpuilevaa. Piha-alueet ovat nurmipintaisia ja vettä läpäiseviä. Vettä pidättävät asfaltoidut pysäköintialueet sijoittuvat kiinteistöjen pohjoisosaan. Alueen maasto laskee pohjoisessa ja idässä ja alueen korkein kohta sijoittuu uuden muodostuvan tontin lounaisosaan. Korkeusasemat kaavamuuotosalueella ja sen lähistössä vaihtelevat + 24.4 ja +18.5 välillä, Kolsarintie nousee idästä länteen, korkeuden ollessa uuden rakennusalan lähistöllä n. +21.1. Kolsarinkuja laskee pohjoiseen ja korkeus on suunnitellun uuden tonttiliittymän kohdalla n. +20.6.

Kaavaratkaisu

Alueelle tyypillisen vehreyden säilyttämiseksi kaavassa on annettu tontteja koskevia määräyksiä pihojen istuttamisesta, rakenteista ja niiden laatuvaatimuksista. Tonteilla tulee istuttaa rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina tai pysäköimiseen. Istutettavilla alueilla oleva elinvoimainen puusto tulee säilyttää. Tontit tulee aidata katualueita vastaan pensasaidalla.

Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku. Kaavaratkaisu edellyttää hulevesien viivyttämistä.

Kaavamääräyksiin on kirjattu:

”Tontilla 32016/6 vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää siten, että viivytyispainanteiden, altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden, ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.”

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Alueelle on rakennettu yhdyskuntatekninen verkosto. Alueella on hyvät julkisen liikenteen yhteydet. Lisäksi Kolsarintie 7–11 lähialueelta löytyvät kattavat kaupalliset palvelut. Kaavamuutosalueen rakennettava tonttimaa on nykyisin pääasiassa nurmikenttää.

Kaavaratkaisu

Kaavamuutoksen mahdollistama täydennysrakentaminen tehostaa olemassa olevaa kaupunkirakennetta toimivien joukkoliikenneyhteyksien varrella ja lähellä useampia päivittäisiä palveluja. Kaavaratkaisu tukeutuu olemassa olevaan infrastruktuuriin eikä edellytä yhdyskuntatekniseen verkkoon suuria muutoksia. Korttelin tehostaminen ei oleellisesti vähennä kaavaratkaisun uuden, korttelin kaakkoisosan tontin olemassa olevaa puustoa. Lisäksi kaavaratkaisu tukee korttelin olemassa olevien rakennusten säilymistä mahdollistaen peruskorjauksia maankäytön kehittämisestä saatavien tulojen kautta.

Kaavamääräyksiin on kirjattu:

” Tontilla 32016/6 tulee soveltaa matalaenergiarakentamisen periaatteita tai hyödyntää/tuottaa uusiutuvaa energiaa. Mikäli uusiutuvaa energiaa tuotetaan tontilla, uusiutuvan energian tuottamiseen tarkoitettut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.”

” Talousrakennuksiin ja katoksiin tulee rakentaa viherkatto.”

Suojelukohteet

Kaavamuutosalueella ei ole suojelukohteita.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Kaava-alueella, uudisrakennukselle muodostettavan tontin pohjoispuolella, kulkee nykyistä tonttia 32016/2 palveleva kaukolämpöjohto. Lisäksi Kolsarinkujan ja Kolsarintien puolilla lähellä katualueen ja tontin rajaa kulkee sähkö- ja tietoliikennejohtoja.

Kaavaratkaisu

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen ei edellytä muutoksia tai lisärakentamista yhdyskuntateknisen huollon järjestelmiin. Uudella tontilla 32016/6 sijaitseva tonttien välinen kaukolämpöyhteys tulee säilyttää ja tarvittavat johtosiirrot tulee hyväksyä johdon omistajalla. Asemakaavassa on annettu määräys yhteyden säilyttämisestä.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Maaperä koostuu 1-3 metriä paksusta täyttökerroksesta, jonka alapuolella on yli 3 metriä paksu kitkamaakerros. Kaavamuutosalueen täytemaakerros on rakennettu 50–60-lukujen vaihteessa.

Lähialueilla sijaitsevien pohjaveden havaintopisteiden perusteella pohjavesi on noin tasolla +16...+17.

Kaavaratkaisu

Maaperä on rakennettavuudeltaan normaalia. Perustamistapa määritetään toteutussuunnitteluvaiheessa tarkempien pohjatutkimusten perusteella.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Kolsarintien liikenne aiheuttaa kadun läheiselle alueelle melua. Myös Vihdintien ja Kehä I:n liikenne aiheuttavat alueelle ulottuvaa taustamelua. Helsingin kaupungin meluselvityksen 2017 ja Kolsarintien nykyisen liikennemäärän noin 4500 ajoneuvoa/vrk perusteella arvioituna ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvon (55dB) ylitysalue kattaa noin puolet kaavan korttelialueesta.

Kaavamuutosalueella ei ole tehty maaperän pilaantuneisuusselvityksiä. Helsingin kaupungin tietojärjestelmässä tai kansallisessa maaperän tilan tietojärjestelmässä kaavamuutosalueelta tai sen välittömästä läheisyydestä ei ole mainintaa toiminnasta, joka olisi aiheuttanut tai saattanut aiheuttaa maaperän pilaantumista.

Kaavaratkaisu

Katuliikenteen melusta johtuen uudelle tontille 32016/6 on vaikeasti järjestettävissä leikki- ja oleskelupihaa, jossa alitetaan mitoitettava melutason päiväohjearvo 55 dB ulkona. Tämän takia kaavassa määrätään tonttien 32016/4, 32016/5 ja 32016/6 leikki- ja oleskelualueen yhteisjärjestelystä. Lisäksi kaavassa on annettu uutta tonttia koskien meluntorjunnan jatkosuunnittelua koskeva määräys, jolla varmistetaan melutason ohjearvojen saavuttaminen sisätiloissa.

Alueen maaperän tila on tuntematon. Maaperän haitta-ainepitoisuuksien selvittäminen etenkin leikki- ja oleskelualueilla on suositeltavaa.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisu mahdollistaa täydennysrakentamisen olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen lähellä Konalan keskusta-alueen palveluja. Uusi rakentaminen on kaavamerkinnoin- ja määräyksiin sovitettu alueen nykyiseen rakennuskantaan.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavaratkaisun myötä alueen ilme muuttuu rakennetummaksi. Kaavamuutoksessa alueelle osoitettu uusi rakennusala on sijoitettu alueen kaakkoiskulmaan siten, että tonttien piha-alueet säilyvät luonteiltaan yhä avoimina ja osa tontin nykyisestä puustosta on mahdollista säilyttää.

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

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Uuden asuinrakennuksen rakentaminen ei muuta Kolsarinkujan ympäristön liikenteen olosuhteita juurikaan. Asukkaiden tuottama lisäys Kolsarintien liikenteeseen on arviolta 40 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikennemäärän lisäyksellä ei ole vaikutusta kadun kapasiteettiin tai turvallisuuteen. Laskennalliset kolme vieraspysäköintipaikkaa löytyvät Kolsarinkujalta ja/tai Kolsarintieltä. Kaavaratkaisussa uusi tonttiliittymä sijoittuu Kolsarinkujalle, jossa se vie kadulta 1–2 pysäköintipaikkaa. Tämä on vähän alueen tarjolla olevaan pysäköintipaikkamäärään nähden. Katujen kulmaukseen sijoittuva uusi rakennus ei estä näkemiä risteysalueella, koska suojatien keskisaareke ohjaa liikenteen kauemmas Kolsarinkujalta.

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen ei edellytä muutoksia tai lisärakentamista yhdyskuntateknisen huollon järjestelmiin.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kolsarintien kerrostaloalue täydentyy yhdellä uudella asuinkerrostalolla. Kaavamuutosalueen olemassa olevat, 6-kerroksiset kerrostalot säilyvät ennallaan. Kaavan mahdollistama uusi kerrostalo sijoittuu kaupunkikuvallisesti näkyvälle paikalle Kolsarintien ja Kolsarinkujan risteykseen ja on 7-kerroksisena kerroksen korttelin muita rakennuksia korkeampi. Kolsarintien katukuvassa se erottuu kadun varren rakennuksia korkeampana. Uudisrakennus sijoittuu teiden kulmaukseen siten, että se tulee olemaan Kolsarinkujan itäpuolen naapurista lähimmillään n. 26 metrin päässä. Kolsarintien varren vehreä ja väljätkö kaupunkikuva säilyy.

Arkkitehtuuria, julkisivuvärytystä ja materiaaleja koskevissa kaavamääräyksissä on otettu huomioon, että uusi rakentaminen sopii osaksi olemassa olevaa kaupunkikuvaa.

Pysäköinti on kaavaratkaisussa järjestetty naapureiden tapaan maantasoon. Pysäköintipaikat eivät avaudu suoraan Kolsarintielle.

Kaavamuutosalueilla ei ole kulttuuriperintökohteita. Kaava-alueen ja sen lähiympäristön rakennuskanta on pääasiassa 1960-luvulta, Kolsarinkujan risteuksen eteläpuolen 2010-luvun asuinkerrostaloja lukuun ottamatta.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Ilmastonmuutoksen hillinnän ja sopeutumisen kannalta on oleellista, että kaavaratkaisu perustuu olemassa olevan kaupunkirakenteen täydentämiseen ja tiivistämiseen hyödyntäen alueen nykyistä infrastruktuuria.

Muuttuvan alueen lisääntyvää hulevesien hallintaa on ohjattu kaavassa kaavamääräyksin. Lisäksi kaavassa edellytetään Helsingin kaupungin viherkertoimen tavoiteluvun täyttymistä.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen ja eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä

Kaavan mahdollistaman asukaslisäyksen tuottama liikennemäärän lisäys on alueella varsin pieni (n. 40 ajoneuvoa/vrk.). Alueen kävelijöiden ja pyöräilijöiden olosuhteet eivät siis juurikaan muutu. Uudisrakennus katujen risteyksessä ei peitä autoilijan näkemää Kolsarinkujan suunnasta. Kaavassa annetuilla määräyksillä luodaan edellytykset liikenteen melun kannalta terveellisen ja viihtyisän ympäristön aikaansaamiselle.

Viitesuunnitelman varjostavuusselvityksen avulla on selvitetty, ettei kaavaratkaisun mahdollistamasta rakentamisesta aiheudu kohtuutonta haittaa nykyiseen kaupunkirakenteeseen.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

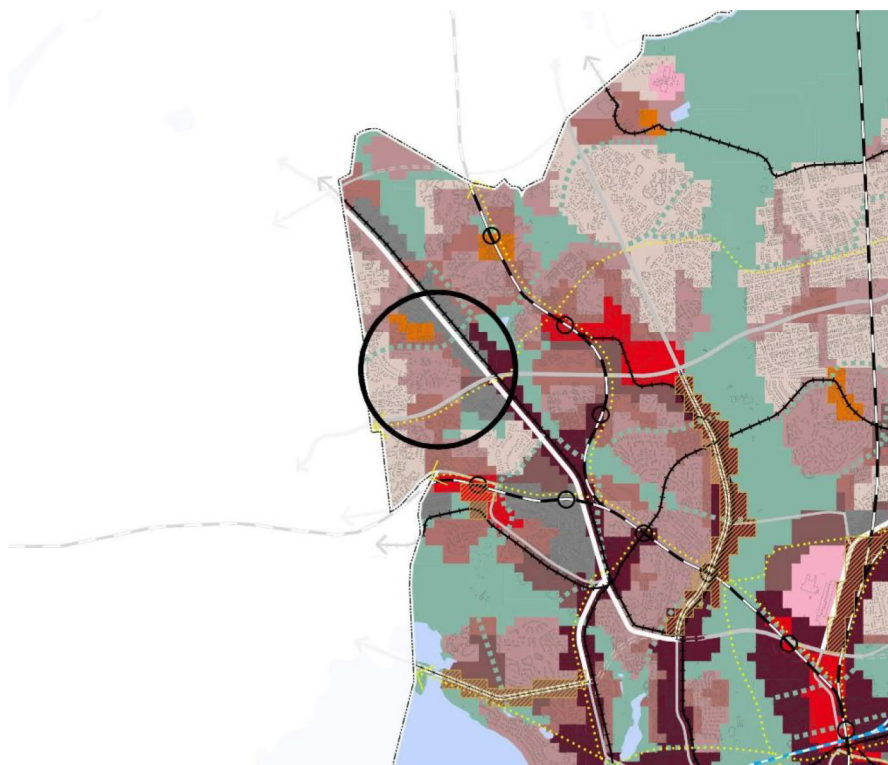
- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
- varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukaan alue on Asuntovaltaista aluetta A3. Aluetta kehitetään pääasiassa

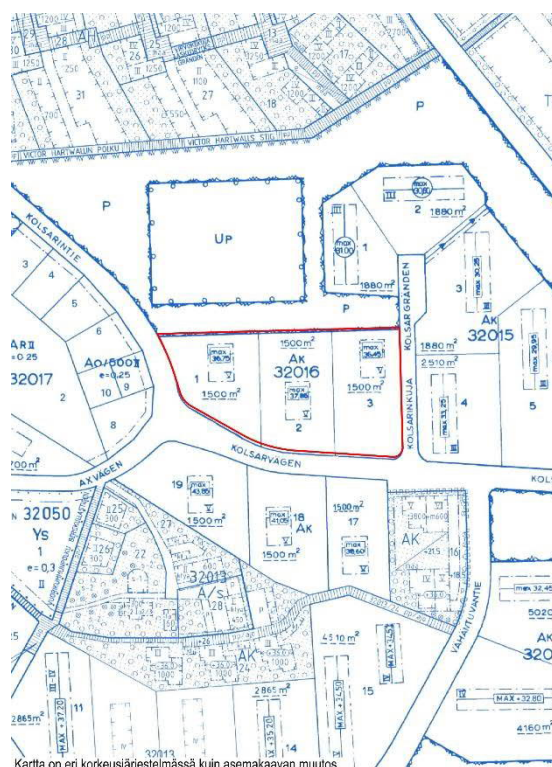
asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4–1,2. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan (2016) mukainen.



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 alueen ensimmäinen asemakaava nro 5151 (vahvistettu 6.11.1962). Voimassa olevassa asemakaavassa alue on merkitty asuntokerrostalojen korttelialueeksi. Asemakaavaan on merkitty rakennusalat ja rakennusalojen enimmäiskerrosluvaksi V. Asemakaavan rakennusoikeus on osoitettu suurimpana sallittuna kerrosalana. Lisäksi kaavassa on määrätty rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeudesta.



Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Helsingin asemakaavoituspalvelu (ent. Kaupunkisuunnitteluvirasto) teetti vuonna 2010 Konalan täydennysrakentamismahdollisuuksien selvityksen. Selvityksessä esitettiin mahdollisia täydennysrakentamisen paikkoja Konalan alueella, mm. Kolsarintien ympäristössä. Selvityksen avulla haluttiin tutkia Konalan kerrostaloalueiden täydennysrakentamismahdollisuuksia ja kannustaa asunto-osaakeyhtiöitä tonttinsa lisärakentamisen tutkimiseen.

Asunto Oy Kolsarintie 7-11 yhdessä Rakennusliike Lapti Oy:n kanssa ovat teettäneet asemakaavamuutostyön pohjaksi viitesuunnitelman (Arkkitehtitoimisto AJAK, 2019). Viitesuunnitelma on kaavaselostuksen liitteenä.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittausspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa.

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 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

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 Helsingin Uutiset -lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 9.9.–27.9.2019 seuraavissa paikoissa:

- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1
 - Pitäjänmäen kirjastossa, Jousipolku 1
 - verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.
-

Kaavan valmistelijat olivat tavattavissa 18.9.2019 klo 17–18:30 Pitäjänmäen kirjastossa.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisilla ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston sisältöön. Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä mainitsi kannanotossaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta, että aluetta palvelevat vesihuoltolinjat on rakennettu valmiiksi, eikä asemakaavan muutos edellytä vesihuollon lisärakentamista.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat uudisrakentamisen sijaintiin, korkeuteen ja kokoon, varjostavuuteen ja näkymiin, arkkitehtuuriin, täydennysrakentamisen vaikutuksiin alueen luonteeseen ja vehreyteen, hulevesijärjestelyihin, muutoksen haittojen ja hyötyjen kohdistumiseen naapurustossa, piha- ja pysäköintijärjestelyyn, läpikulkuun, liikenteeseen ja tonttiajoon sekä vieraspysäköinnin järjestämiseen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uudisrakennuksen arkkitehtuuria on kaavamääräyksin sovitettu yhteen alueella olemassa olevan rakennuskannan kanssa sekä määrätty tontin istuttamisesta ja viherkertoimesta. Uudisrakennuksen varjostavuushaittaa olemassa oleviin rakennuksiin on selvitetty varjostavuustutkimuksen avulla.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 8 kpl. Mielipidekirjeistä yksi oli taloyhtiö Asunto Oy Kolsarintie 5:n nimissä laadittu, jossa oli taloyhtiön viiden hallituksen jäsenen lisäksi 42 allekirjoittajaa, joista 15 muista taloyhtiöistä. Lisäksi eräässä mielipiteessä oli yhteensä 10 allekirjoittajaa. Suullisia mielipiteitä esitettiin puhelimitse ja kaava-päivystystilaisuudessa.

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

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 19.2.–19.3.2020

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 3 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat uudisrakentamisen sijaintiin, korkeuteen ja kokoon, rakentamisen ympäristöön sopeutumiseen ja sen vaikutuksiin ympäristössä, esimerkiksi alueen arvoon, varjostavuuden ja naapureiden aurinkosähkön tuottamisen edellytyksiin, tiivistyvään kaupunkirakenteeseen, liikenteen, pysäköinnin sekä huoltoliikenteen muutoksiin ja niistä aiheutuviin haittoihin kuten meluun, hulevesien käsittelyyn sekä kaavasta saadun palautteen huomioimiseen. Yhdessä muistutuksessa katsotaan myös, ettei asemakaavaehdotus täytä rakentamiselle Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 54 §:ssä ympäristön viihtyisyydelle ja turvallisuudelle asetettuja vaatimuksia eikä kaavatyö perustu riittäviin selvityksiin rakentamisen alueella aiheuttamista haitoista. Muistutuksessa pyydetään muuttamaan asemakaavaratkaisua uudisrakennuksen sijainnin, korkeuden ja koon osalta, jota havainnollistetaan muistutuksen liitteissä.

Ehdotusvaiheessa saadut muistutukset liittyvät osittain samoihin aiheisiin, joista on esitetty mielipiteitä aiemmin kaavaprosessissa osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä. Aiempiin mielipiteisiin on vastattu aihepiireittäin vuorovaikutusraportissa.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat toteamaan alueen kunnallisteknisen tilanteen. Helen Oy:n lausunnossa todettiin, että korttelin nykyinen kaukolämpöjohto on huomioitava suunnittelussa. Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa asemakaavamuutosehdotuksen sisältöön.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

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. Kaikkien polkupyöräpaikkojen runkolukittavuutta koskeva kaavamääräys on tarkennettu koskemaan kaikkia ulkona sijaitsevia polkupyöräpaikkoja: ”Kaikkien ulkona sijaitsevien pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.”

Aineistoon tehdyt täydennykset:

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

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 5.5.2020 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12612 hyväksymistä.

Helsingissä 5.5.2020

Janne Prokkola
vs. asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki Täyttämispvm	07.11.2019
Kaavan nimi	Konala, Kolsarintie 7-11	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	26.08.2019
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	09112616
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,0717	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 1,0717

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	1,0717	100,0	6950	0,65	0,0000	2450
A yhteensä	1,0717	100,0	6950	0,65	0,0000	2450
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					

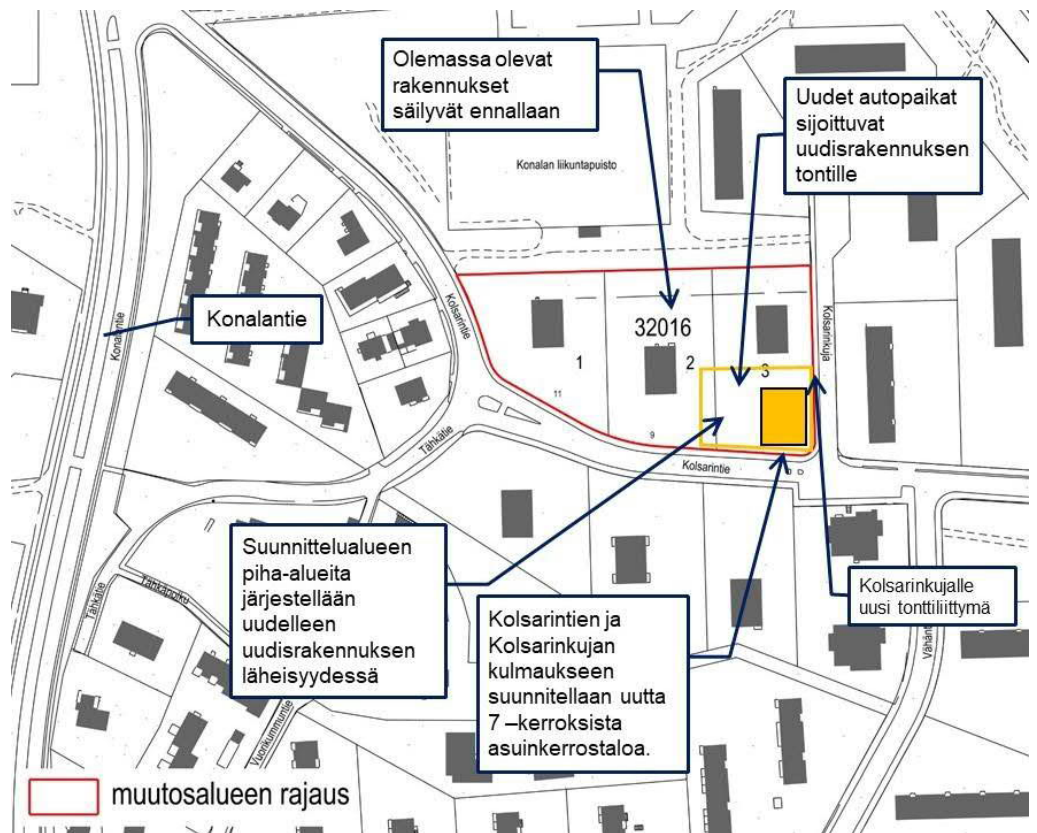
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,0717	100,0	6950	0,65	0,0000	2450
A yhteensä	1,0717	100,0	6950	0,65	0,0000	2450
AK	1,0717	100,0	6950	0,65	0,0000	2450
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus**KOLSARINTIE 7–11 ASEMAKAAVAN MUUTOS****OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

Kolsarintien ja Kolsarinkujan kulmaukseen suunnitellaan uutta kerrostaloa. Olemassa olevat kerrostalot säilyvät ennallaan. Uudisrakennus sijoittuu omalla tontilleen nykyisten tonttien 32016/2 ja 3 alueelle.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos koskee tontteja 32016/1,2 ja 3. Tavoitteena on mahdollistaa uuden, 7-kerroksisen kerrostalon rakentaminen Kolsarintien ja Kolsarinkujan kulmaukseen. Olemassa olevat, viisikerroksiset rakennukset säilyvät ennallaan. Uudet pysäköintipaikat sijoittuvat uudisrakennuksen tontille. Piha- ja oleskelualueita järjestellään uudelleen uudisrakennuksen läheisyydessä. Tonttiliittymä uudelle tontille järjestetään Kolsarinkujan puolelta. Alueen vieraspysäköintipaikkoja suunnitellaan Kolsarinkujalle.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (hakemuksen viitesuunnitelma) on esillä 9.9.–27.9.2019 seuraavissa paikoissa:

- Pitäjämäen kirjastossa, Jousipolku 1
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Kaavamuutoksen valmistelija on tavattavissa Pitäjänmäen kirjastossa 18.9.2019 klo 17:00–18:30.

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 27.9.2019**. 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
 - Konala-seura ry
 - Pitäjänmäki-seura ry
 - Helsingin Yrittäjät
 - asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
-

Vaikutusten arviointi

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

Suunnittelun taustatietoa

Korttelialue ovat yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tonttien omistajan hakemuksesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1962) alue on merkitty asuntokerrostalojen korttelialueeksi.

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

Suunnittelualueetta koskevia suunnitelmia, selvityksiä:

- Konalan ja Pitäjänmäen aluesuunnitelma (Helsingin kaupunki – tekeillä)
- Konalan täydennysrakennusmahdollisuuksien selvitys (Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 2010)

Alueella sijaitsee nykyisin kolme, 1960-luvun alkupuolella valmistunutta 5-kerroksista asuinkerrostaloa. Pysäköinti on järjestetty keskitetysti tonttien pohjoispuolelle.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Lotta Aulamo, arkkitehti, p. (09) 310 22972, lotta.aulamo@hel.fi

Liikenne

Eeva Väistö, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37353, eeva.vaisto@hel



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

Helsingissä 26.8.2019

Tuomas Eskola
yksikön päällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2019 tonttien omistajan hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 9.9.–27.9.2019, valmistelijat ovat tavattavissa 18.9. Pitäjänmäen kirjastossa
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Helsingin Uutisissa.
- 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 talvella 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



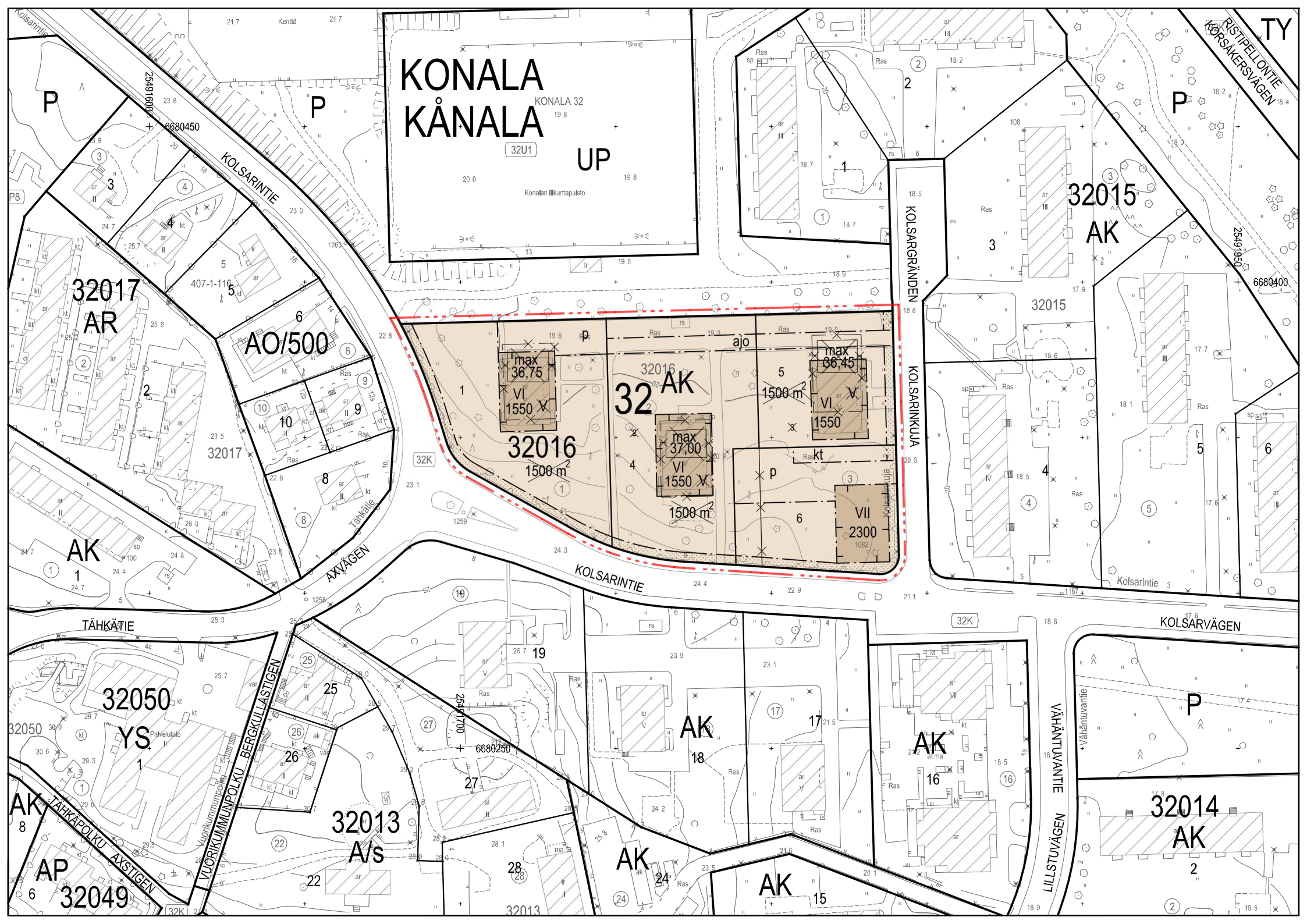
Hyväksyminen

- 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
Konala, Kolsarintie 7-11

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen yksikkö



KONALA KÅNALA

KONALA 32

UP

32U1

Konalan liikuntapalsto

32015
AK

32017
AR

AO/500

32 AK

32016

1500 m²

max
36,75
VI
1550

max
37,00
VI
1550

max
66,45
VI
1550

VII
2300

32050

YS

32013

A/S

32049

AK

AK

AK

AK

AK

32014

AK

TY

RISTIPELLONTIE
KÖPSÄKERSVÄGEN

KOLSARGRÄNDE

KOLSARINKUJA

KOLSARINTIE

KOLSARVÄGEN

VÄHÄNTUVANTIE
NEBVAUSTITTI

KOLSARINTIE

AXVÄGEN

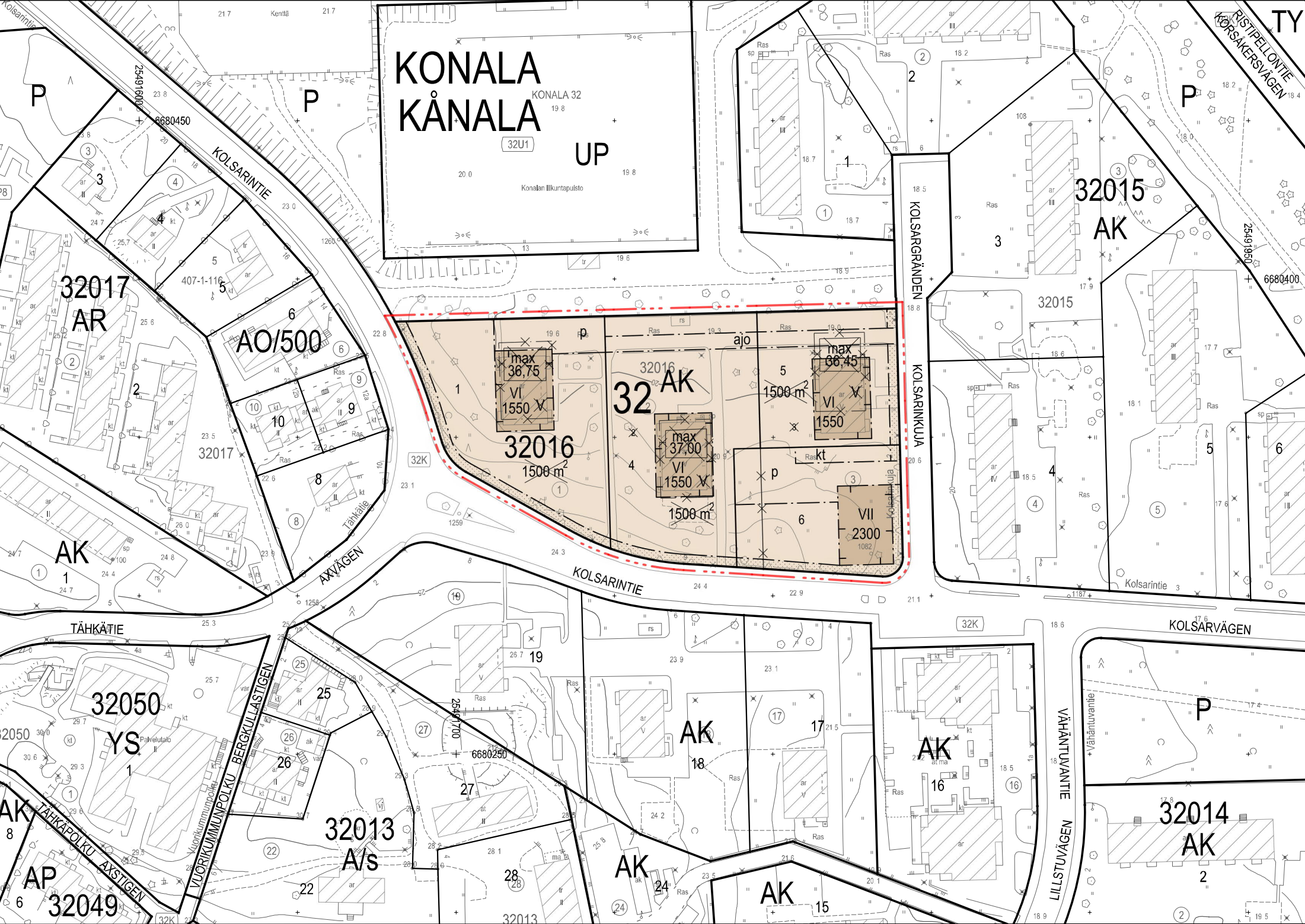
TÄHKÄTIE

BERGKULLASTIGEN
VUORIKUKUNPOLKU

TÄHKÄPOLKU
AXISTIGEN

Täähkätie

Vähäntuvantie



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH
-BESTÄMMELSER

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Kvartersområde för flervåningshus.



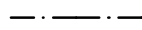
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.



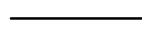
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



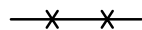
Osa-alueen raja.

Gräns för delområde.



Ohjeellinen tontin raja.

Riktgivande tomtgräns.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

32

Kaupunginosan numero.

Stadsdelsnummer.

32016

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

1

Ohjeellisen tontin numero.

Nummer på riktgivande tomt.

2300

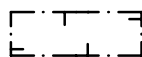
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

VI

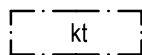
Roomalainen numero osoittaa rakennusten,
rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun
kerrosluvun.

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



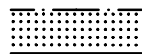
Rakennusala.

Byggnadsyta.



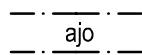
Katoksen rakennusala.

Byggnadsyta för skärmtak.



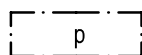
Istutettava alueen osa.

Del av område som är avsett för plantering.



Ajoyhteys.

Körförbindelse.



Pysäköintipaikka.

Parkeringsplats.

Rakennusoikeus ja tilojen käyttö

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila. Tilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Tontilla 32016/6 asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asunoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

Kaupunkikuva ja rakentaminen

Rakennusten tulee arkkitehtuuriltaan, katto- ja väriykseltään sopia olemassa olevaan rakennuskantaan.

Tontilla 32016/6 Kolsarinkujan varrella maantasokerroksen tiloissa tulee olla suuria ikkunoita.

Tontilla 32016/6 porrashuoneesta tulee olla yhteys läpi talon maantasokerroksessa. Porrashuoneeseen tulee saada luonnonvaloa.

Julkisivujen pääasiallinen julkisivumateriaali tulee olla paikalla muurattu tiili tai paikalla muuratun tilien päälle tehty rappaus. Rakennuksen julkisivujen tulee olla vaaleita.

Teknisten laitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria. Katolle sijoitettavan ilmanvaihtokonehuoneen tulee olla julkisivulinjasta sisäänvedetty.

Kolsarintien ja Kolsarinkujan vastaisia parvekkeita ei saa kannattaa maasta. Parvekkeet saa rakentaa rakennusalan estämättä.

Parvekkeet tulee lasittaa liikennemelua vastaan.

Tontille 32016/6 saa rakentaa polkupyöräsuojan ja jätetilan rakennusalan estämättä. Tontille 32016/6 saa rakentaa autosuojan. Talousrakennukset saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Pihat ja ulkoalueet

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina tai pysäköimiseen, tulee istuttaa ja niillä oleva elinvoimainen puusto säilyttää.

Tonteilla tulee maasto, piha-alueet ja kulkureiitit muotoilla tukimuureja ja jyrkkiä luiskia välttäen. Tukimuurien tulee olla luonnonkivipintaisia tai paikalla valettuja.

Byggnadsrätt och användning av utrymmen

Förutom tillräckliga förråd och allmänna utrymmen för de boende ska åtminstone följande serviceutrymmen för boendet byggas: tvättstuga, torkrum, gemensam bastu och fritidslokal. Lokalerna får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

På tomten 32016/6 ska minst 50 % av bostädernas sammanlagda lägenhetsyta utgöras av bostäder som förutom kök/köksutrymme har minst tre bostadsrum.

Stadsbild och byggande

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

På tomten 32016/6 ska fasaden i marknivå vid Kolsargränden ha stora fönster.

På tomten 32016/6 ska trapphus i marknivå ha utgångar genom huset. Trapphusen ska ha dagsljus.

Fasadernas huvudmaterial ska vara platsmurat tegel eller platsmurat tegel med putsyta. Byggnadens fasader ska vara ljusa.

Tekniska anordningar ska vara en del av byggnadens arkitektur. Maskinrum för ventilation på taket ska dras in från fasadlinjen.

Balkonger som byggs vid Kolsarvägen och Kolsargränden får inte stödas från marken. Balkonger får byggas utan hinder av byggnadsytan.

Balkonger ska glasas in mot trafikbuller.

På tomten 32016/6 får byggas ett cykelförråd och ett soprum utanför byggnadsytan. På tomten 32016/6 får byggas ett bilskydd. Ekonomibyggnader får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

Gårdar och utomhusområden

Obebyggda tomtdelar som inte används som gångvägar, lekplatser eller för parkering ska planteras och livskraftigt trädbestånd på dessa ska bevaras.

På tomterna ska terräng, gårdsområden och gång- och körvägar utföras så att stödmurar och branta slänter undviks. Stödmurarna ska ha naturstensyta eller vara platsgjutna.

Tontit tulee aidata katualueita vastaan pensasaidalla. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Liittyminen toiseen tonttiin tulee toteuttaa saumattomasti.

Ympäristötekniikka ja rakennettavuus

Tontilla 32016/6 tulee rakennuksen ulko-vaipan kokonaisuuseneristävyyden liikennemelua vastaan ennusteliikenne huomioon ottaen mitoittaa siten, että sisätiloissa saavutetaan melutason ohjearvot. Tonteille 32016/4, 32016/5 ja 32016/6 tulee järjestää yhteinen liikennemelulta riittävästi suojassa oleva leikki- ja oleskelualue.

Kaukolämpöyhteydet tontilla 32016/6 ja korttelin tonttien välillä tulee säilyttää ja mahdolliset johtosiirrot hyväksyttävä kyseisen johdon omistajalla.

Ilmastomuutos - hillintä ja sopeutuminen

Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

Tontilla 32016/6 tulee soveltaa matalaenergiarakentamisen periaatteita tai hyödyntää/uoottaa uusiutuvaa energiaa. Mikäli uusiutuvaa energiaa tuotetaan tontilla, uusiutuvan energian tuottamiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Tontilla 32016/6 vettä läpäisemättömiltä pinoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa siten, että viivytysohjainten, altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 kuutiometriä jokaista saataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden, ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Taloussrakennuksiin ja katoksiin tulee rakentaa viherkatto.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät tontilla 32016/6:
- 1 ap / 100 k-m²,
- 1 vieraspysäköintipaikka / 1000 k-m².
Vieraspysäköintipaikkoja saa sijoittaa katualueelle.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
1 pp / 30 k-m². Näistä paikoista vähintään 75 % on sijoitettava rakennuksiin tai lukittaviin pyöräkatoksiin pysäköintialueiden yhteyteen. Vieraspysäköinti 1 pp / 1000 k-m². Paikat tulee sijoittaa asuintalon ulko-oviin läheisyyteen.

Kaikkien ulkona sijaitsevien pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Tomterna ska avgränsas mot gatan eller övriga allmänna områden med en häck. På tomtgränserna får inte byggas staket. Tomten ska anslutas till annan tomt så att gränsen inte markeras.

Miljöteknik och byggbarhet

På tomten 32016/6 ska byggnadens yttermantel dimensioneras så att den totala ljudisoleringen mot trafikbuller, med beaktande av prognostrafiken, uppfyller riktvärdena för bullernivån inomhus. Tomterna 32016/4, 32016/5 och 32016/6 ska ha en gemensam lekplats tillräckligt skyddad mot trafikbuller.

Fjärrvärmeförbindelserna på tomten 32016/6 och mellan kvarterets tomter ska bevaras och eventuell flyttning ska godkännas av ledningarna ifrågavarande ledningars ägare.

Begränsning av och anpassning till klimatförändringen

Tomters gröneffektivitet ska uppfylla Helsingfors grönytefaktors målsättningstal.

På tomten 32016/6 ska principerna för lågenergibyggnad tillämpas eller förnybar energi ska utnyttjas/produceras. Då förnybar energi produceras på tomten ska anordningarna för produktion av förnybar energi planeras som en del av byggnadernas arkitektur.

På tomten 32016/6 ska dagvatten från ytor som inte släpper igenom vatten fördröjas så att fördröjningssänkor, bassänger eller magasin dimensioneras för en volym på 1 kubikmeter per varje hundra kvadratmeter yta som inte släpper igenom vatten och deras översvämning ska planeras.

Ekonomibyggnader och skärmtak ska ha gröntak.

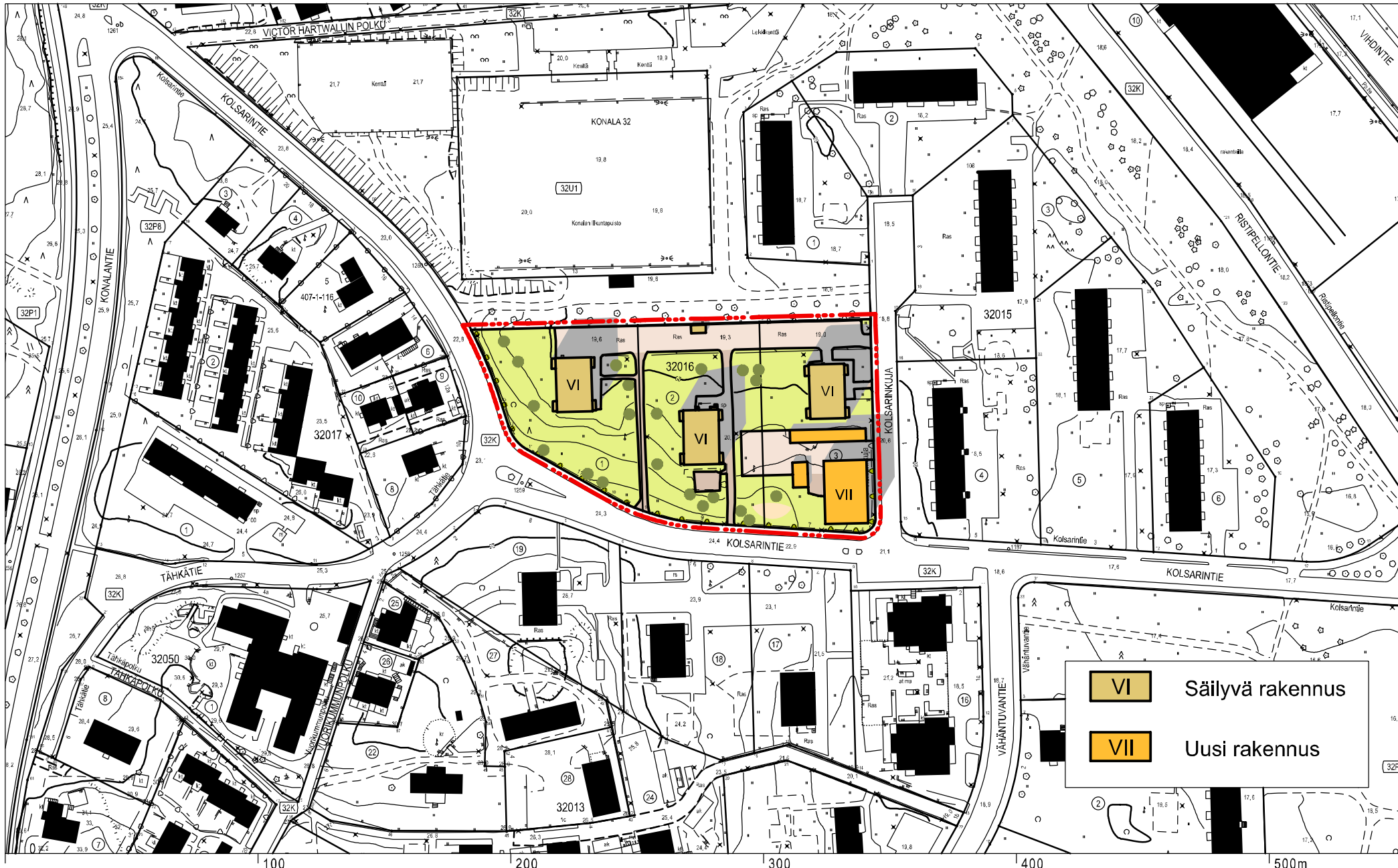
Trafik och parkering

Minimiantal bilplatser på tomten 32016/6:
- 1 bp / 100 m² vy,
- 1 gästbilplats / 1000 m² vy.
Gästparkeringsbilplatser får placeras på gatuområde.

Minimiantal cykelplatser:
1 cp / 30 m² vy. Av dessa platser ska 75 % placeras i byggnader eller i låsbara skärmtak i närheten av parkeringsplatser. Gästparkering 1 cp / 1000 m² vy. Gästplatserna ska placeras nära bostadsbyggnadernas ingångar.

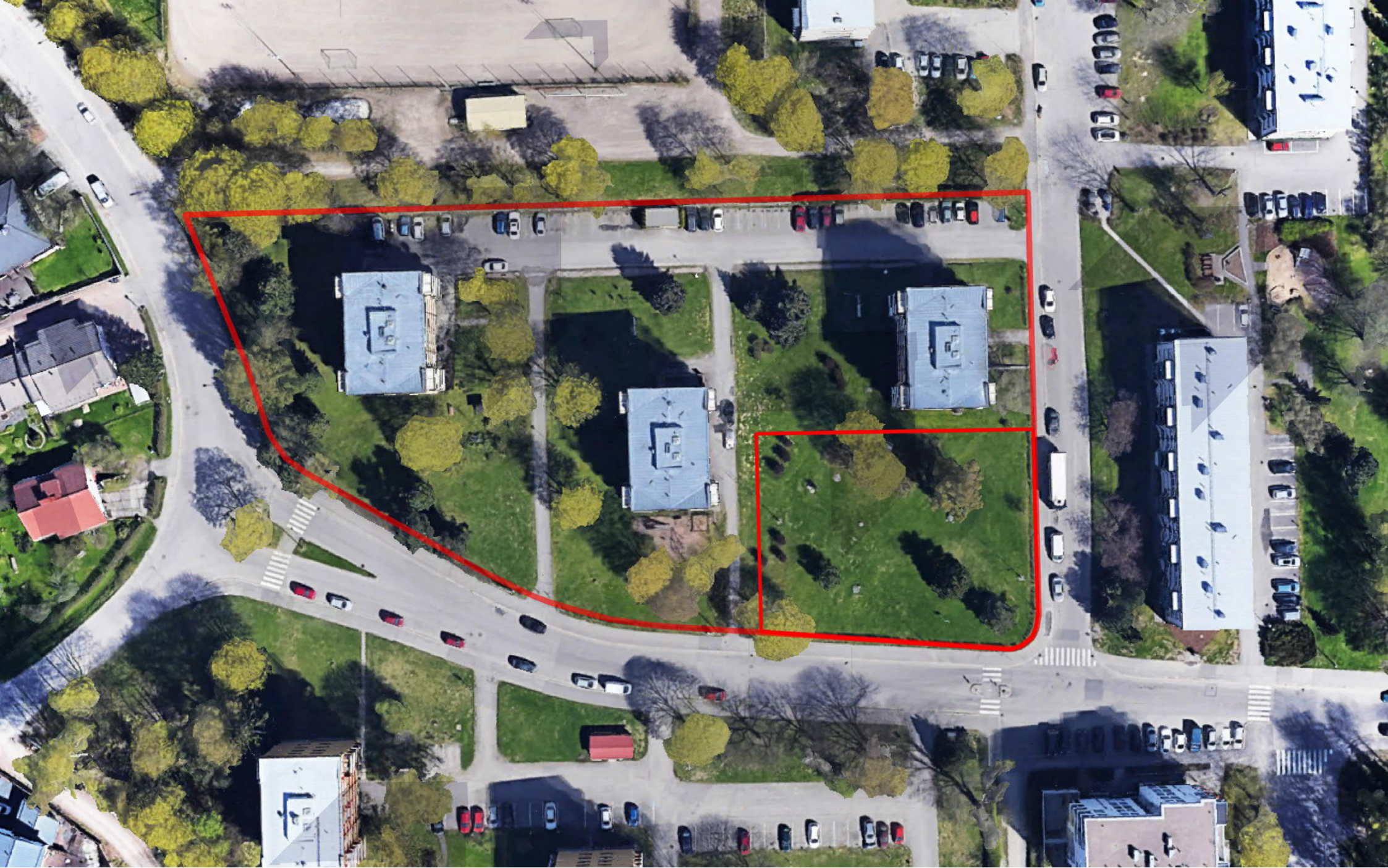
Alla cykelplatser utomhus ska ha ramlåsningsmöjlighet.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdena utarbetas en separat tomtindelning.



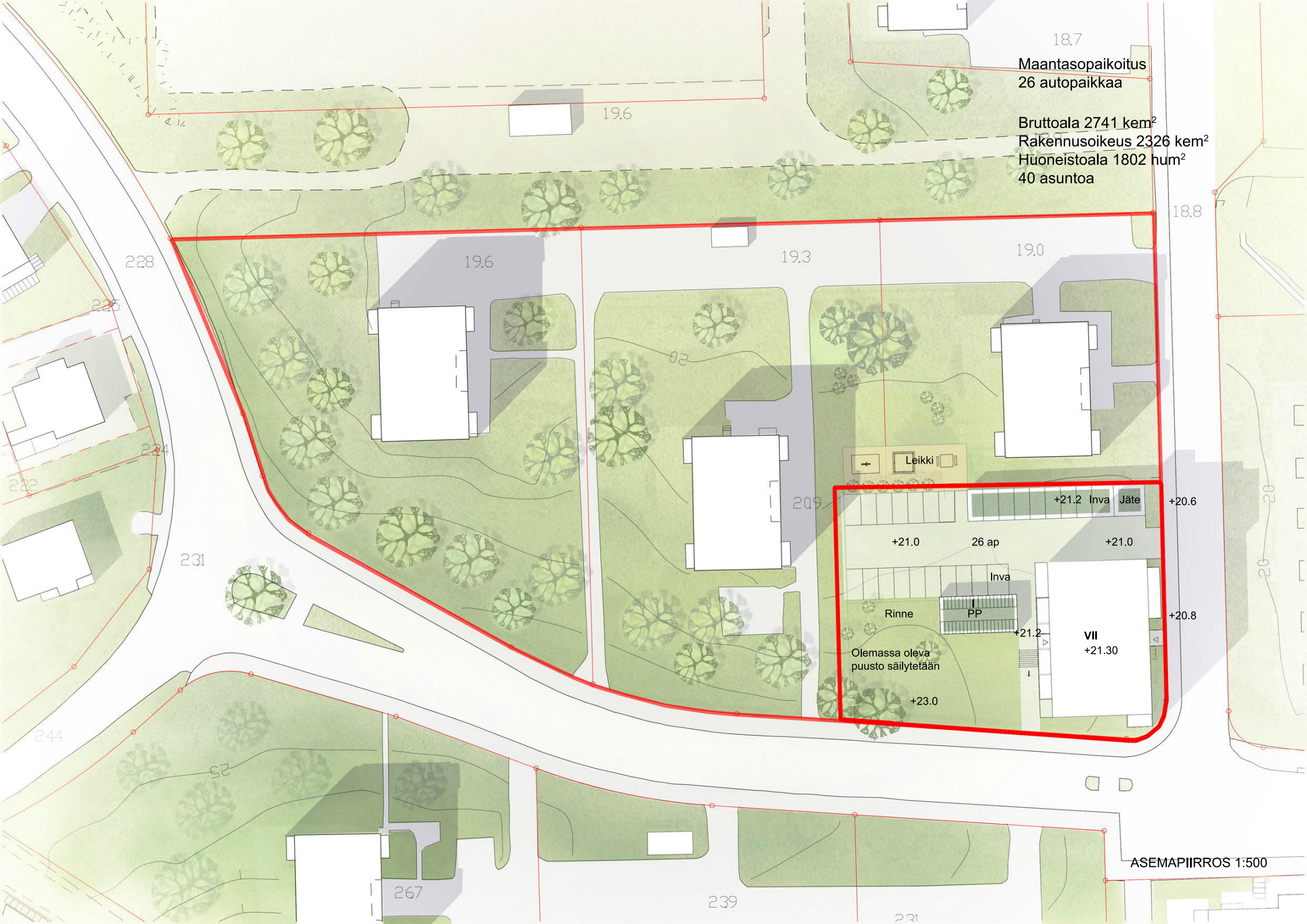
Havainnekuva
Konala, Kolsarintie 7-11

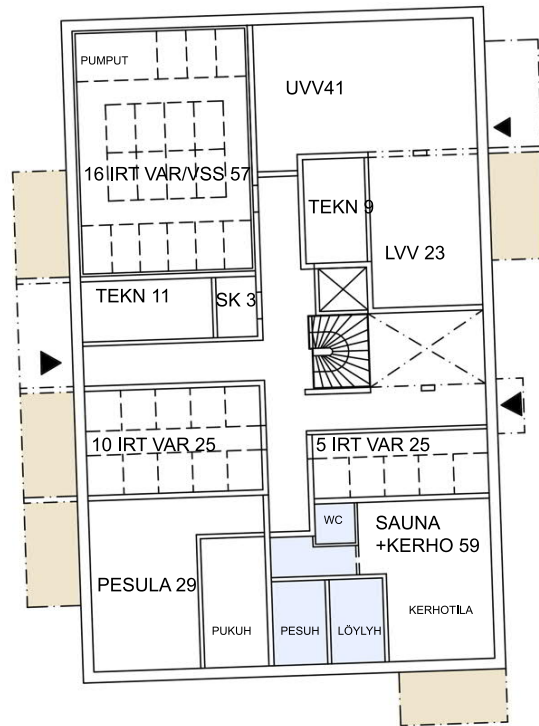
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen yksikkö

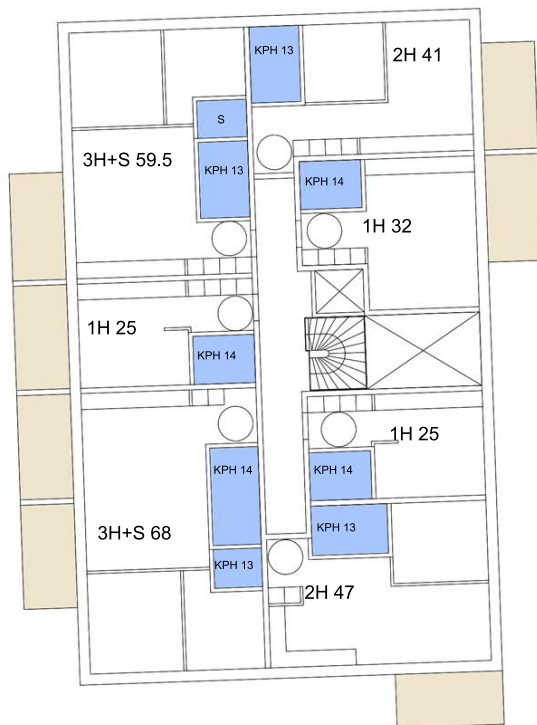


18.7
Maantasopaikeitus
26 autopaikkaa

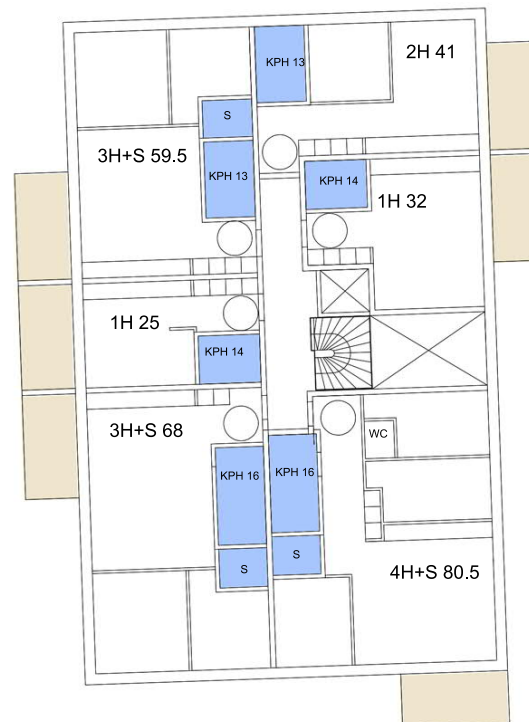
Bruttoala 2741 kem²
Rakennusoikeus 2326 kem²
Huoneistoala 1802 hum²
40 asuntoa





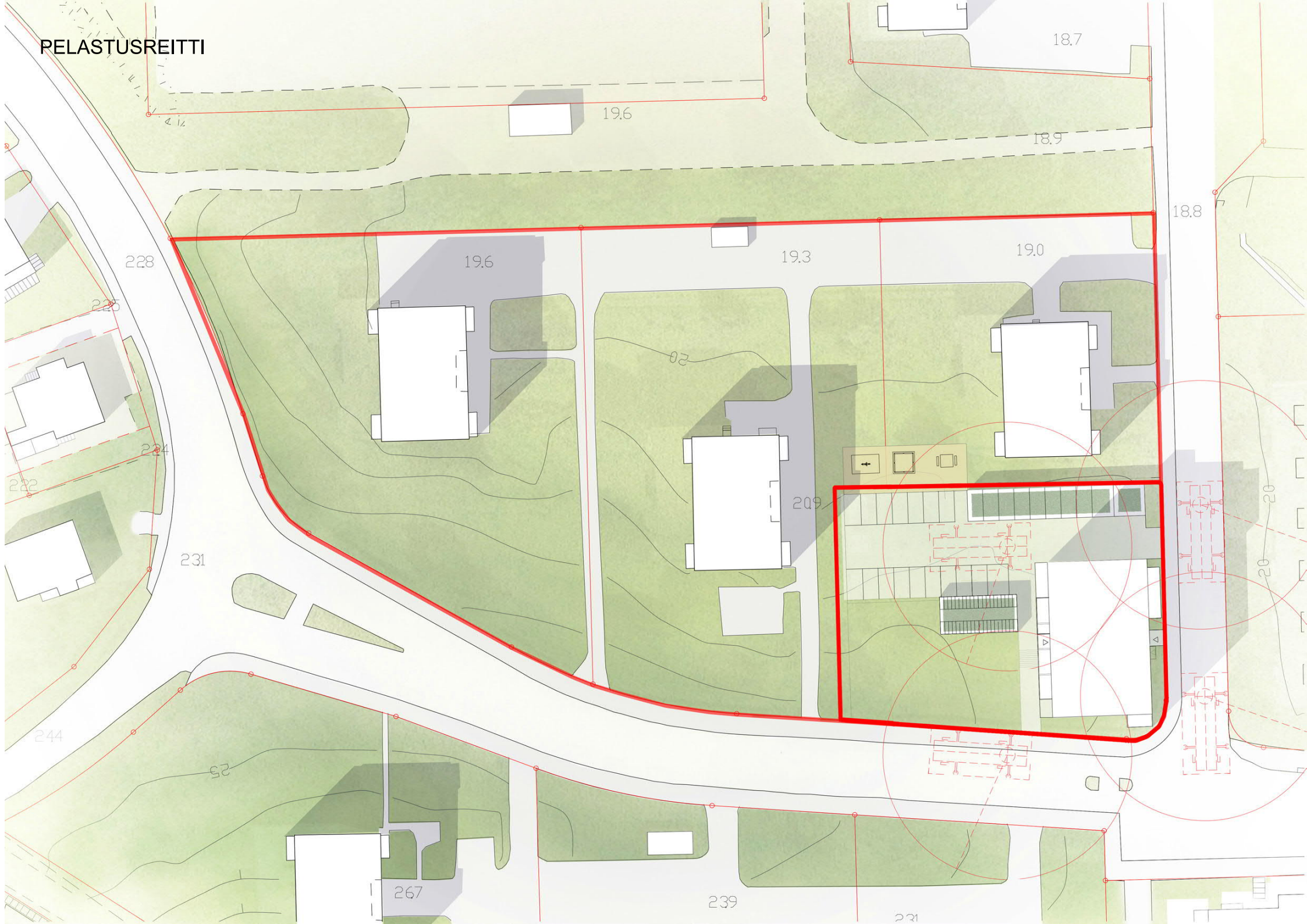


2-5 KERROS 1:200



6-7 KERROS 1:200

PELASTUSREITTI



TALVI

1.01

KEVÄT

21.03

KESÄ

24.06

SYKSY

23.09

9:00



12:00



15:00



18:00







NÄKYMÄ KOLSARINTIELTÄ



HULEVESIEN HALLINTA, KOLSARINTIE 7

Kolsarintie sijaitsee Länsi-Helsingissä, Konalassa ja se kuuluu laajaan, n. 15 km² kokoiseen, Mätäjoen valuma-alueeseen. Kohde sijaitsee n. 500 m etäisyydellä Mätäjoen pääuomasta.

Suunniteltava rakennuspaikka (tontti 32016/6) on laajuudeltaan n. 2000 m². Nykyisin tontti on olemassa olevan Kolsarintie 7-11 kerrostalokorttelin piha-alueita. Tontilla on korkeuseroa n. 3 metriä ja se viettää koilliseen kohti Kolsarinkujaa.

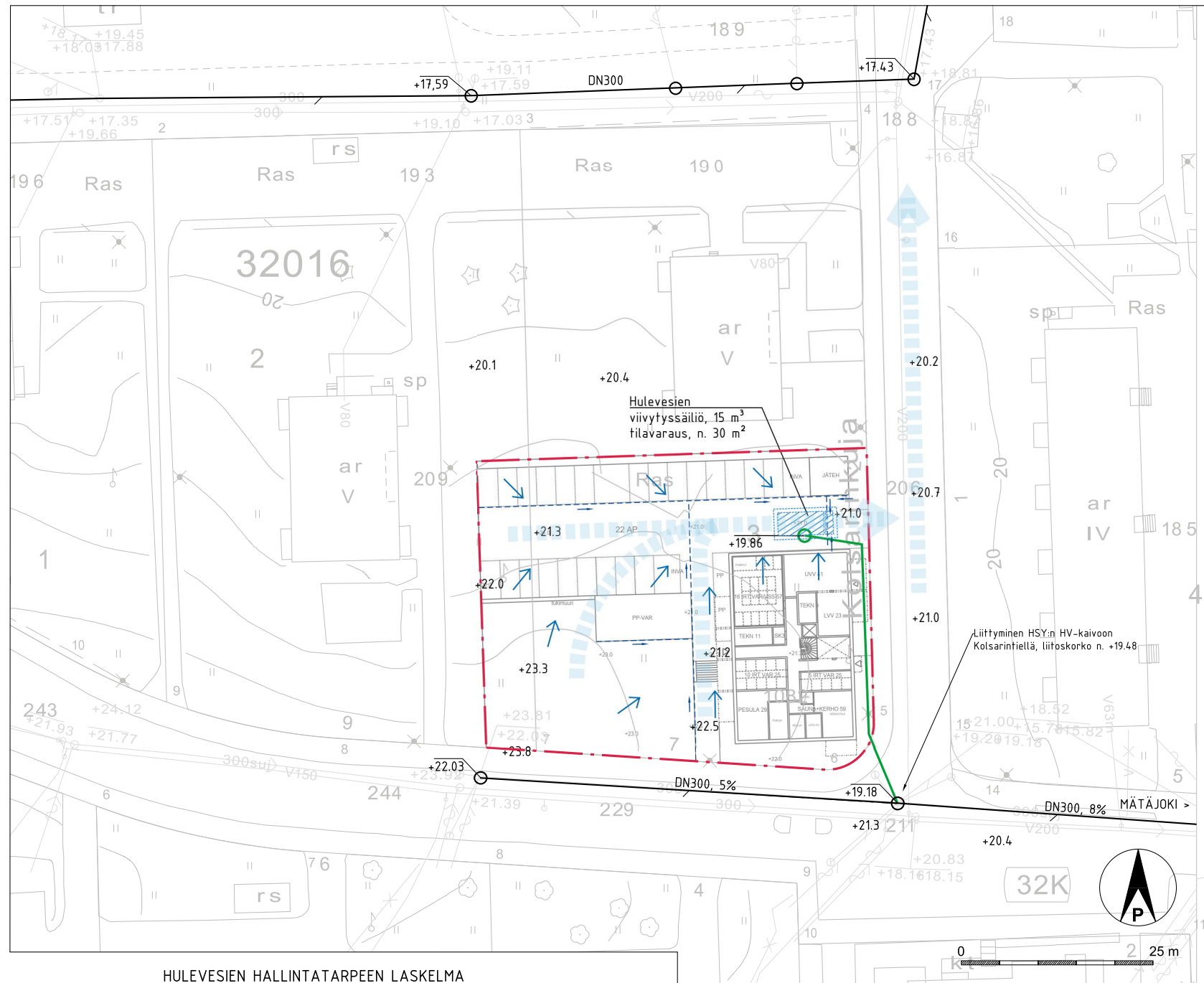
Nykytilanteessa tontilla muodostuu 5 min kestoisella ja kerran 5 vuodessa toistuvalla (intensiteetti 225 l/s/ha) rankkasateella n. 11 l/s maksimivirtaama ja 5 min kestoisella ja kerran 50 vuodessa toistuvalla (intensiteetti 375 l/s/ha) rankkasateella n. 19 l/s maksimivirtaama.

Rakentamisen jälkeen tontilla muodostuu 5 min kestoisella ja kerran 5 vuodessa toistuvalla rankkasateella n. 34 l/s maksimivirtaama ja 5 min kestoisella ja kerran 50 vuodessa toistuvalla rankkasateella n. 56 l/s maksimivirtaama.

Tontilla muodostuvat kattovedet sekä piha-alueen hulevedet kuljetetaan kouruilla ja kootaan tontin koilliskulmaan, joka on tontin matalin kohta. Koilliskulmaan, tontin sisäänajon yhteyteen sijoitetaan hulevesiä viivyttävä säiliö pysäköintialueen alle. Säiliö varustetaan esikäsitteilylohkolla. Säiliön mitoitustilavuus määräytyy asemakaavamääräyksen mukaan. "Tontilla 32016/6 vettä läpäisemättömiltä pinoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää siten, että viivytyksen painanteiden, altaiden ja säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 kuutiometri jokaista safaa vettä läpäisemättömältä pinnolta kohden, ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto."

Näin ollen säiliön tasaustilavuudeksi määräytyy 15 m³. Tilavarauksessa tulee myös huomioida säiliön esikäsitteilyloikka sekä kaivannon edellyttämä pelivara.

Säiliö puretaan Kolsarintien hulevesiviemäriin viivyttettynä. Purkupuoti sijoitetaan tontille uudisrakennuksen itäpuolelle. Säiliön ylivuoto ohjataan maanpäällistä tulvareittiä pitkin Kolsarinkujalle, joka laskee pohjoiseen.



MERKINNÄT

- TONTIN RAJA
- UUSI HULEVESIKOURU
- HV-VIEMÄRI (HSY)
- ▨ HULEVESIEN VIIVYTYSSÄILIÖ
- UUSI HV-VIEMÄRI (KINTEISTÖ)
- VALUNNAN SUUNTA
- ||||| TULVAREITTI

HULEVESIEN HALLINTATARPEEN LASKELMA

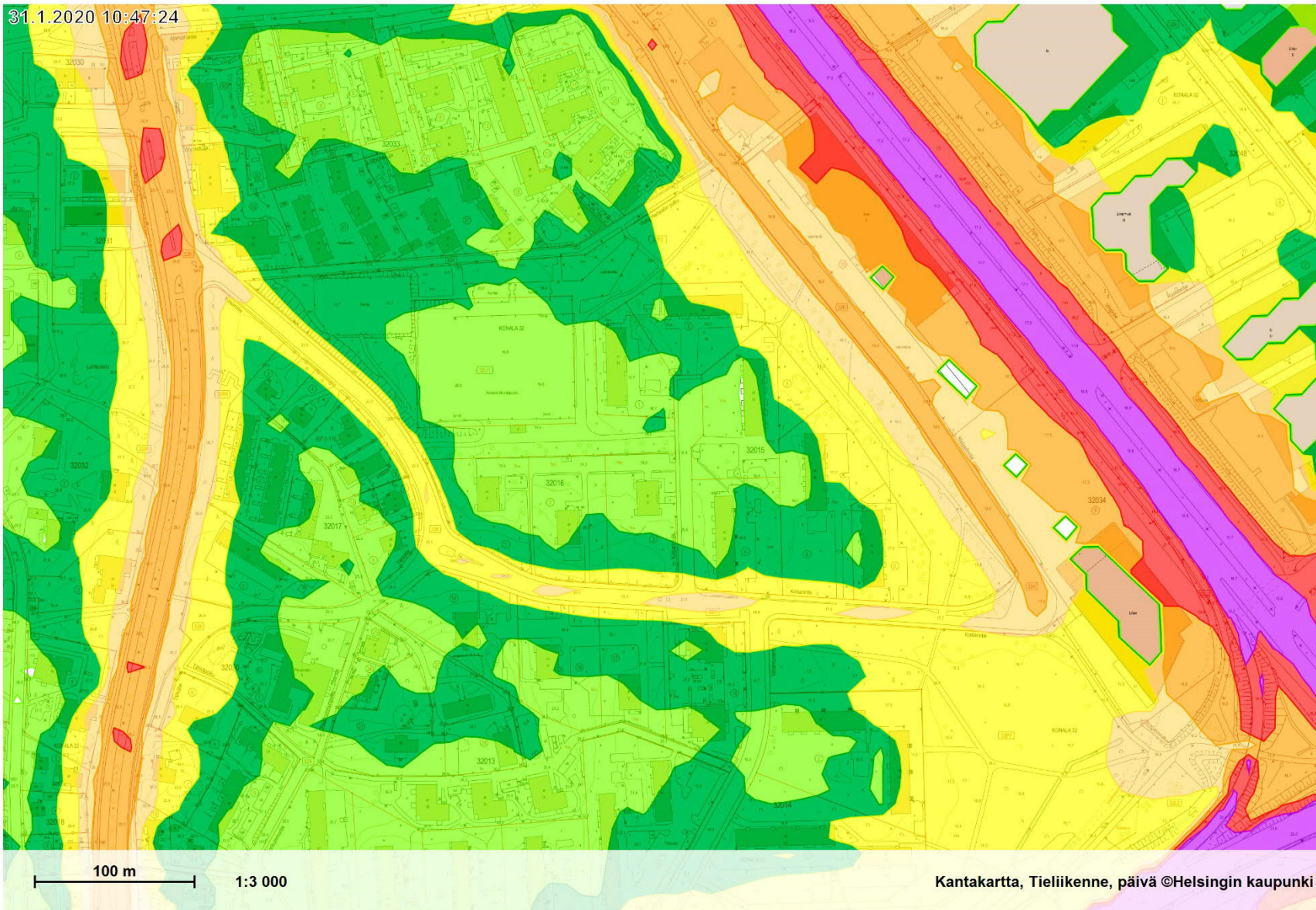
Tontin valuma-alue pinta-ala (ha)	TIA	viivytystarve
Katto	0,0465	100 %
Asfaltti	0,0812	100 %
viheralue	0,0728	30 %
Yhteensä:	0,2005	75 %

Hulevesien viivytystarve on laskettu noudattaen periaatetta: 1 m³ viivytyksapasiteettia jokaista läpäisemättömältä 100 m² kohti.

Kolsarintie 7, Helsinki	MITTAKAAVA 1:500
HULEVESIEN HALLINTASUUNNITELMA	
Asemapiirros	
A-J. Koskeniemi	PVM 17/1/2020

SITOWISE

31.1.2020 10:47:24



Ote Helsingin kaupungin meluselvityksestä 2017 (Tieliikenne, päivä). Meluselvitystä on arvioitu Kolsarintien nykyinen liikennemäärä (4500 ajoneuvoa/vrk) huomioon ottaen. Meluselvityksen ja nykyisen liikennemäärän perusteella arvioituna melutason ohjearvon (55dB) kattaa noin puolet kaavan korttelialueesta.