



MALMI, ALA-MALMI

TONTTI 38320/7 SEKÄ YLEINEN PYSÄKÖINTIALUE

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN NRO 12143 SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12143
PÄIVÄTTY 25.9.2012

Asemakaavan muutos koskee:

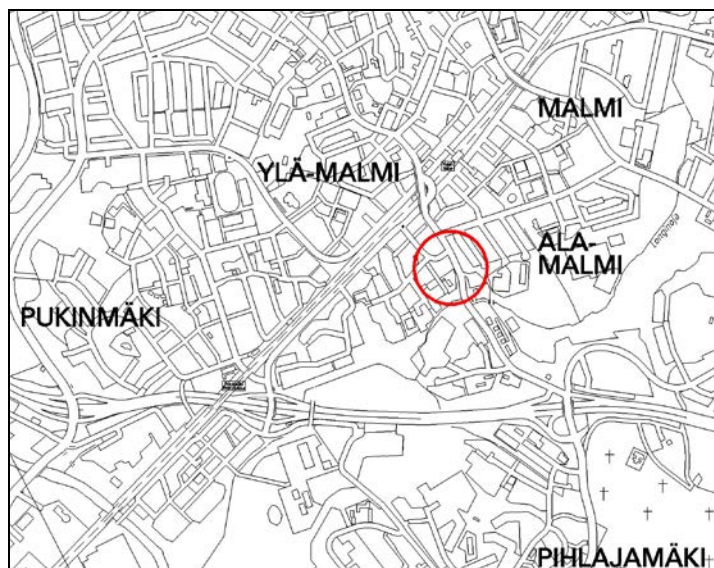
Helsingin kaupungin
38. kaupunginosan (Malmi, Ala-Malmi)
korttelin 38320 tonttia 7
ja yleistä pysäköintialuetta

Kaavan nimi: Miljan palvelutalo
HEL 2011-001822
Hankennumero: 0742_33

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 2.6.2012
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 25.9.2012
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 12.10.–12.11.2012
Kaupunkisuunnitteluvirasto: selostusta täydennetty 5.3.2013
ja korjattu 28.5.2013
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Malmin aluekeskuksen tuntumassa,
Malmin asematien ja Latokartanontien kulmauksessa.



LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Seurantalomake
Ilmakuva
Asemakaavan muutos
Havainnekuva
Ote maakuntakaavasta
Ote Yleiskaava 2002:sta

Maaperäkartta
Vesihuolto
Energiahuolto ja tietoliikenne

YHTEYSHENKILÖITÄ KAAVAN VALMISTELUSSA

Kaupunkisuunnitteluvirasto:

Arkkitehti Eeva-Liisa Hamari
Toimistopäällikkö Tuula Helasvuo
Liikenneinsinööri Taneli Nissinen
Diplomi-insinöörit Matti Neuvonen ja
Taina Mattila (meluntorjunta, päästöt)
Insinööri Peik Salonen (kaavatalous, kunnallistekniikka)
Suunnitteluavustaja Elisabet Hautamäki

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Malmin aluekeskuksen tuntumassa sijaitsevan yksityisen vanhusten palvelutalon kaksikerroksinen eteläosa korotetaan kahdella kerroksella (n. 900 k-m²), jolloin saadaan 16 uutta palveluasuntoa. Nelikerroksinen pohjoisosa säilyy nykyisellään. Yleinen pysäköintialue muutetaan auto-paikkojen korttelialueeksi.

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty kiinteistön omistajan aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole esitetty mielipiteitä.

Asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkisuunnitteluvirastossa ja viraston internetsivuilla. Malmin Seudun Omakotiyhdistys ry on jättänyt mielipiteen (26.6.2012), jossa ilmoitetaan, että yhdistyksellä ei ole huomauttamista asemakaavan muutokseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot. Muistutuksia ei esitetty. Lausunnoissa esitettiin asuntojen suuntaukseen ja rakennuksen poistumistiejärjestelyihin kohdistuvia huomautuksia. Asemakaavan muutosehdotukseen ei tehty muutoksia.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

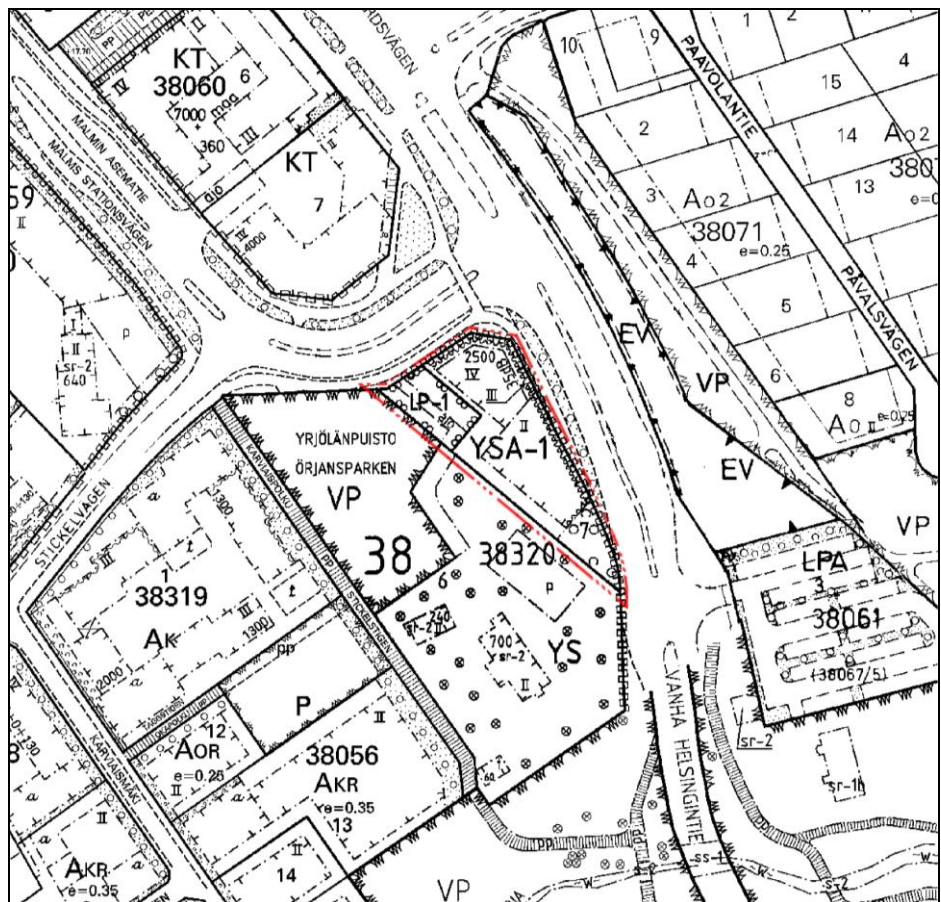
Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003) alue on kerrostalovaltaisen asumisen ja toimitilojen käyttöön merkityllä alueella. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 10723 (hyväksytty 18.3.1999). Tontti 38320/7 on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien asuinrakennusten korttelialuetta, johon saa sijoittaa vanhusten palvelukeskuksen siihen liittyvine asunnoineen (YSA-1). Rakennusoikeus on 2 500 k-m². Vieressä on yleinen pysäköintialue (LP-1), jonka autopaikoista enintään 50 % saa käyttää palvelutalon tarpeisiin. Pysäköintialueen läpi on sallittu ajoyhteys tonteille 38320/6 ja 7.



Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 9.8.2012.

Maanomistus

Alue on kaupungin omistuksessa. Palvelutalon tontti on vuokrattu Milja-kiinteistöt Oy:lle.

Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Vuonna 2003 valmistuneessa palvelukeskuksessa on 28 vanhusten palveluasuntoa ja erilaista päivätoimintaa. Viereisen tontin vehreässä pihapiirissä on vanhusten virkistyskeskuksena toiminut suojeltu rakennus. Pysäköintialueeseen rajautuu Yrjölänpuisto, muualla lähiympäristössä toimisto- ja liikerakennuksia sekä kerrostaloasutusta.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Maaperä

Olemassa olevan tiedon mukaan alueen maaperä on moreenia.

Ympäristöhäiriöt

Latokartanontien ja Malmin asematien liikenteestä aiheutuu melua ja päästöjä. Latokartanontien liikenne-ennuste vuodelle 2020 on 20 000 ajon./vrk ja Malmin asematien 8 000 ajon./vrk. Vuonna 1999 hyväksytyn asemakaavan laadinnan yhteydessä on tehty meluselvitys, jonka perusteella kaavassa on ulkoseinän ääneneristysvaatimus 35 dB. Selvityksen lähtökohtana on ollut liikennemääräennuste vuodelle 2020 Latokartanonttiellä 20 000 ajon./vrk ja Malmin asematiellä 8 000 ajon./vrk.

3 TAVOITTEET

Kaavamuutoksen tavoitteena on lisätä vanhusten palveluasumista ja samalla kohentaa kaupunkikuvaa.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Rakennuksen pohjoisosa on nelikerroksinen, eteläosa kaksikerroksinen ja sen korottaminen nelikerroksiseksi on luontevaa ja taloudellista. Alueella ei ole käyttöä yleiselle pysäköintialueelle, joten se muutetaan autopaikkojen korttelialueeksi.

Mitoitus

Palvelukeskuksen tontti on 2 159 m² ja pysäköintialue 468 m² eli muutosalueen pinta-ala on yhteensä 2 627 m². Voimassa olevan asemakaavan mukaan rakennusoikeutta on 2 500 k-m² ja kaavamuutos mahdollistaa 900 k-m²:n lisäyksen.

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YSA-1)

Tontti 38320/7 säilyy sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueena, johon saa sijoittaa vanhusten palvelukeskuksen siihen liittyvine asuntoineen (YSA-1). Kaksi lisäkerrosta nostaa rakennusoikeutta 900 k-m² eli uusi rakennusoikeus on 3 400 m². Julkisivumateriaalina tulee käyttää nykyisen rakennuksen mukaisesti paikalla muurattua vaaleaa tiiltä ja/tai rappausta.

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Yleinen pysäköintialue muutetaan autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) ja ajoyhteys tonteille 38320/6 ja 7 säilyy. Palvelukeskuksen norminmukaiset 14 autopaikkaa tulee sijoittaa autopaikkojen korttelialueelle.

Yhdyskuntatekninen huolto

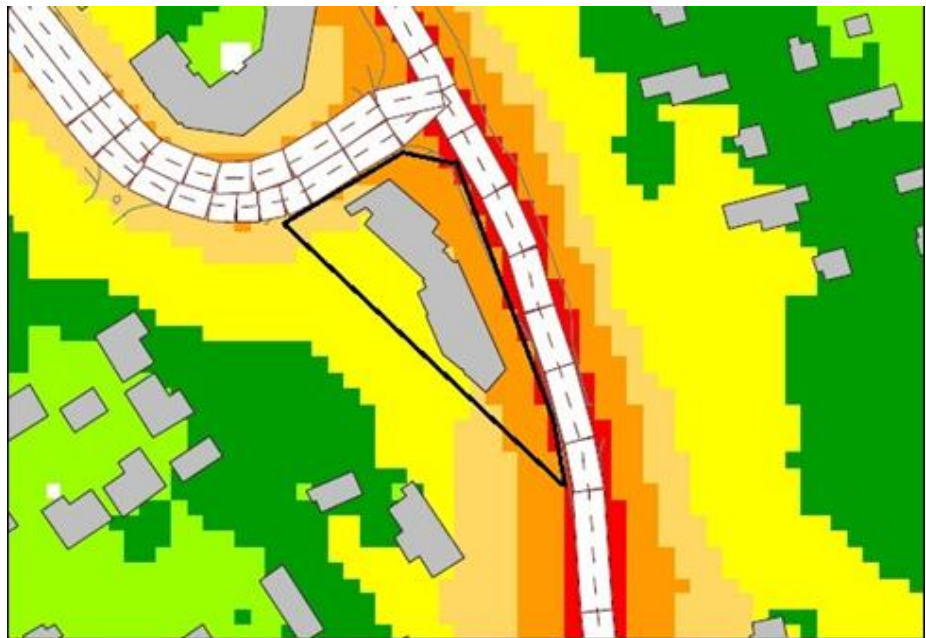
Alueella on olemassa oleva tarvittava teknisen huollon verkosto. Asemakaavan toteuttaminen ei edellytä teknisen huollon lisärakentamista tai johtosiirtoja.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Maaperä on moreenia. Rakennukset perustetaan anturoilla maan vaaraan.

Ympäristöhäiriöt

Helsingin meluselvityksen (2012) mukaan melutaso ($L_{Aeq7-22}$) palvelutalon tontilla ylittää valtioneuvoston päätöksen mukaisen ohjearvon 55 dB. Eteläpuolella oleva Yrjölänpuisto sekä vanhusten virkistyskeskuksen ympäristö tarjoavat kuitenkin mahdollisuuden viihtyisään ulko-oleskeluun palvelukeskuksen välittömässä läheisyydessä.



Päiväajan melutaso ($L_{Aeq7-22}$) palvelutalon tontilla. Keltainen vyöhyke 55 - 60 dB. (Helsingin meluselvitys 2012.)

Asemakaavan muutos mahdollistaa 16 uuden asunnon toteuttamisen. Asunnot ovat pieniä, joten osa asunnoista avautuu Latokartanontien puoleiselle julkisivulle. Viitesuunnitelman mukaan kaikissa asunnoissa on parvekkeet. Asuinviihtyvyyden lisäämiseksi parvekkeet tulee lasittaa. Latokartanontien katualueella liikenteen aiheuttamien ilman epäpuhtauksien pitoisuudet voivat ajoittain kohota korkeaksi, joten asuinhuoneistot on varustettava koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla. Tuloilman sisäänottoa ei saa järjestää Latokartanontien puolelta.

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Rakennuksen korottaminen on luontevaa, taloudellista ja vaikutus kaupunkikuvaan on positiivinen. Tehokkuuden noston vaikutukset liikenteen ja pysäköinnin sujuvuuteen eivät ole merkittäviä. Asemakaavan toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

6

SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Milja-Kiinteistöt Oy (kiinteistön 38320/7 omistaja) ja tontin vuokraaja Koillis-Helsingin lähimmäistyö Milja ry ovat hakeneet kaavamutosta (saapunut 8.8.2011).

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 2.6.2012).

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

Osallisille lähetettiin asemakaavan muutosluonnos (kirje päiväty 2.6.2012).

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä 2.–29.6.2012 kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkisuunnitteluvirastossa ja viraston internetsivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kiinteistöviraston, rakennusviraston, sosiaaliviraston, ympäristökeskuksen ja Helen Sähköverkko Oy:n kanssa.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 1 mielipide, jossa Malmin Seudun Omakotiyhdistys ry (26.6.2012) ilmoittaa, ettei yhdistyksellä ole huomauttamista asemakaavan muutokseen.

Helsingin kaupungin ympäristökeskus (24.5.2012) ilmoittaa kannanotossaan, että Latokartanontien liikenteen melu- ja ilmanlaatuhaitat tulee ottaa huomioon. Helsingin meluselvityksen mukaan melutaso tontilla ylittää valtioneuvoston päätöksen mukaisen ohjearvotason 55 dB. Asuntoja ei tulisi suunnata yksinomaan Latokartanontielle päin ja parvekkeet tulisi suunnata pihan puolelle. Myös ulko-oleskelutilojen melusuojausmahdollisuudet tulisi selvittää.

Ympäristökeskuksen kannanotto on otettu huomioon siten, että kaavaan on lisätty melusuojausta koskevia määräyksiä.

Lausunnot

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 12.10.–12.11.2012.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistövirasto, rakennusvirasto, sosiaalivirasto, pelastuslautakunta, ympäristölautakunta, Helsingin Energia -liikelaitos, Helen Sähköverkko Oy ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut Vesihuolto. Muistutuksia ei esitetty.

Ympäristölautakunnan lausunnossa esitettiin, että melu- ja ilmanlaatuhaittojen vuoksi asuntoja ei tulisi suunnata yksinomaan Latokartanontien puolelle. Lisäksi parvekkeet tulisi suunnata sisäpihalle päin, jossa ilmanlaatu- ja melutilanne on parempi.

Pelastuslautakunta totesi, että rakennuksen kerrosmäärän lisääntyessä tulee kiinnittää huomiota uusien tilojen poistumisjärjestelyjen riittävyyteen. Poistuminen tulee järjestää ensisijaisesti kahta osastoitua porraskäytävää pitkin tai vaihtoehtoisesti tarvittavin pelastustiejärjestelyin.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Kaavaehdotusta ei ole muutettu lausuntojen johdosta, koska melu- ja ilmanlaatuhaitat on otettu huomioon kaavamääräyksissä ja alueen välitömässä läheisyydessä on viihtyisiä paikkoja myös ulko-oleskeluun. Poistumisjärjestelyjen riittävyys tulee arvioitavaksi rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

7

KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 25.9.2012 ja se päätti puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto totesi (5.3.2013) kirjeessään kaupunginhallitukselle, etteivät annetut lausunnot anna aihetta muuttaa asemakaavan muutosehdotusta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto korjasi (28.5.2013) kaavaselostusta maanomistustiedon osalta.

Helsingissä 28.5.2013

Olavi Veltheim



MALMI, LATOKARTANONTIE 9 ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

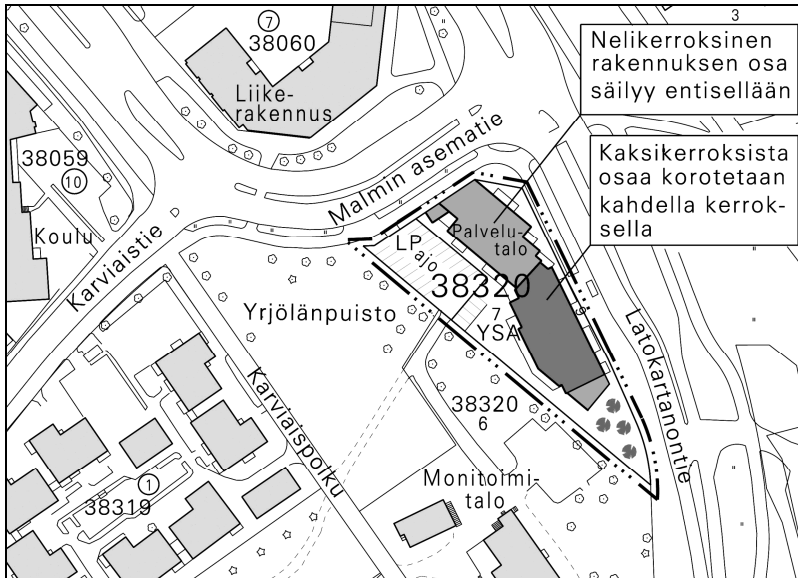
Asemakaavan muutos koskee palvelutalo Miljan tonttia osoitteessa Latokartanontie 9 (38320/7) ja yleistä pysäköintialuetta.

Nykytilanne

Palvelutalo on valmistunut vuonna 2003. Talossa on 26 ikäihmisille tarkoitettua palveluasuntoa ja tehostettu palveluasumisyksikkö sekä erilaisia palvelutiloja. Pysäköintialueelta on ajoyhteys viereiseen Malmin virkistyskeskukseen.

Mitä alueelle suunnitellaan

Kaavamutoksen tavoitteena on mahdollistaa kaksikerroksisen osan korottaminen kahdella kerroksella (n. 900 kerrosalaneliometriä), jolloin saadaan 16 uutta asuntoa. Nelikerroksinen pohjoisosa säilyy nykyisellään. Pysäköintialueelle ei tule muutoksia.



Aloite

Asemakaavan muutosta on hakenut Milja-Kiinteistöt Oy.

Maanomistus

Milja-Kiinteistöt Oy omistaa tontin ja kaupunki pysäköintialueen.

Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1999 tontti on sosiaalityö- ja terveydenhuolto- ja palvelu-alueen korttelialue, johon saa sijoittaa vanhusten palvelukeskuksen siihen liittyvine asuntoineen (YSA-1). Rakennusoikeus on 2 500 kerrosalaneliometriä. Vieressä on yleinen pysäköintialue (LP-1), jonka autopaikoista enintään 50 % saa käyttää palvelutalon tarpeisiin. Pysäköintialueen läpi on sallittu ajoyhteys viereiselle tontille.

Yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaisen asumisen ja toimilohjen käyttöön merkityllä alueella.

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja tarvittaessa muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia liikenteeseen ja kaupunkikuvaan kaavan valmistelun yhteydessä.





Kaavan valmisteluun osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille. Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto on esillä **4.6.–29.6.:**

- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt").

Kaavan valmistelija on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta voi esittää mielipiteen **viimeistään 29.6.2012** kirjallisesti osoitteen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,
Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10,
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13)

tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi)
tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle syksyllä 2012.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään tarvittaessa viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana. Tavoitteena on, että kaavaeh-

dotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä talvella 2013.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Malmi-Seura, Malmin Seudun Omakotiyhdistys ry
- Helsingin Yrittäjät
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kiinteistöviraston tonttiosasto ja tilakeskus, rakennusvalvontavirasto, rakennusvirasto, ympäristökeskus ja sosiaalivirasto

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelusta tiedotetaan

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- www.hel.fi/ksv (kohdassa Nähtävänä nyt!)

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).

Kaavaa valmistelee

arkkitehti Eeva-Liisa Hamari
puhelin 310 37300
sähköposti [eeva-liisa.hamari\(a\)hel.fi](mailto:eeva-liisa.hamari(a)hel.fi)



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	01.10.2012
Kaavan nimi	Latokartanontie 9		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	25.09.2012
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	15.05.2012
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112143
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2627	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,2627

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

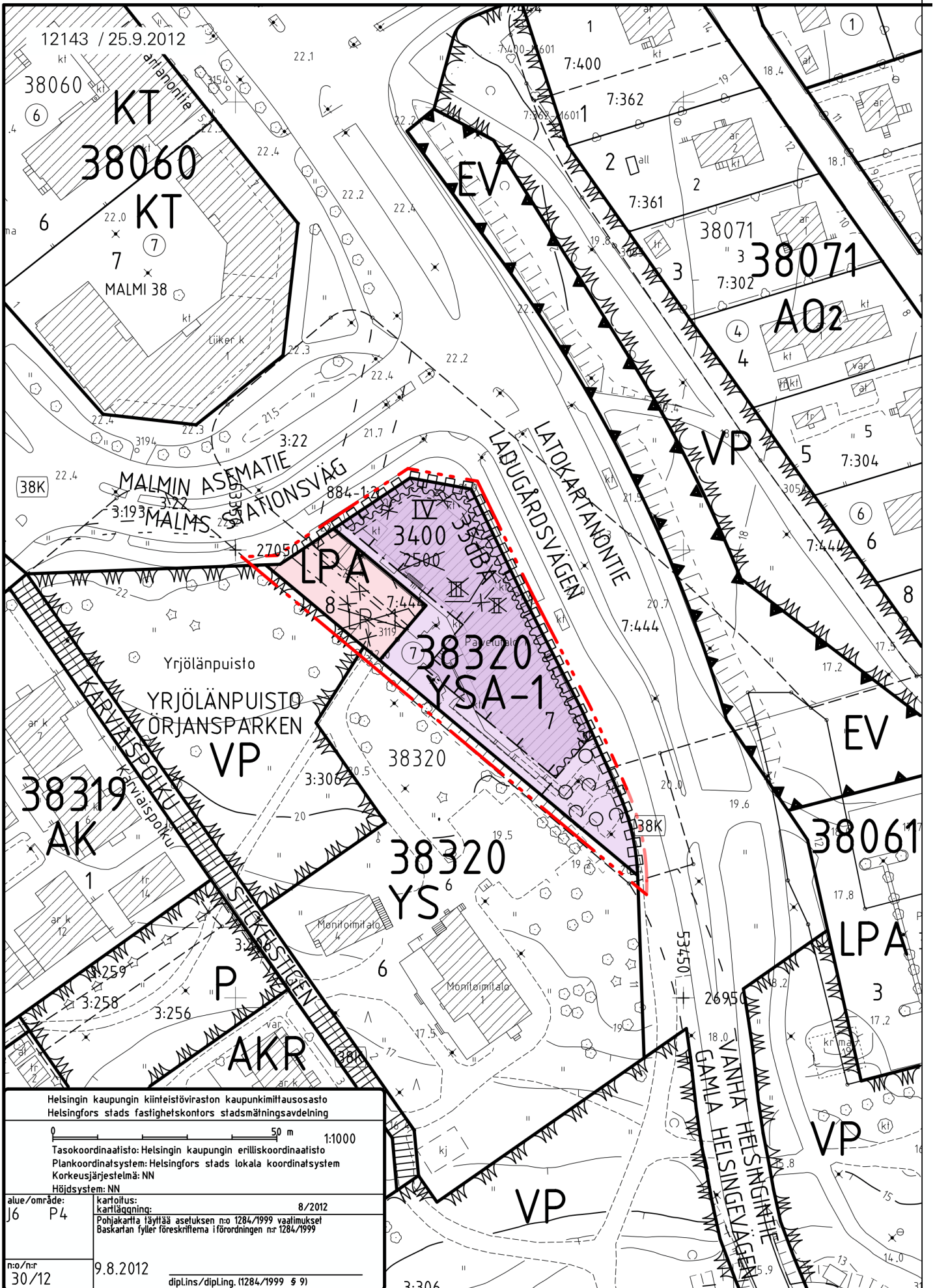
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2627	100,0	3400	1,29	0,0000	900
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,2159	82,2	3400	1,57	0,0000	900
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0468	17,8			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

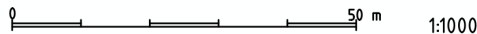
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-ala muut. [ha +/-]	Kerrosala muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2627	100,0	3400	1,29	0,0000	900
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,2159	82,2	3400	1,57	0,0000	900
YSA	0,2159	100,0	3400	1,57	0,0000	900
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0468	17,8			0,0000	
LP					-0,0468	
LPA	0,0468	100,0			0,0468	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning	
 1:1000	
Tasokoordinaatisto: Helsingin kaupungin erilliskoordinaatisto Plankoordinaatistojärjestelmä: Helsingfors stads lokala koordinatsystem Korkeusjärjestelmä: NN	
Höjdsystem: NN	
alue/område: J6 P4	kartoius: 8/2012 kartläggning: Pohjakartta täyttää asetuksen n:o 1284/1999 vaatimukset Baskartan fyller föreskrifterna i förordningen nr 1284/1999
no/nr: 30/12	9.8.2012 dipl.ins./dipl.ling. (1284/1999 § 9)

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

YSA-1

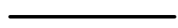
Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien asuinrakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa vanhusten palvelukeskuksen siihen liittyvine asuntoineen.

LPA

Autopaikkojen korttelialue, jolle tulee sijoittaa tontin 38320/7 autopaikat. Ajo tonteille 38320/6 ja 7 sallitaan. Alueelle saa rakentaa tarvittavia kunnallisteknisiä johtoja.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

38320

Korttelin numero.

7

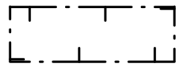
Ohjeellisen tontin numero.

3400

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV

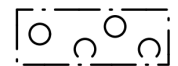
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



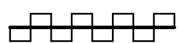
Rakennusala.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.



Tontin osa, jossa on oltava puita ja pensaita.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

YSA-1 korttelialueella:

- tulee rakennusten julkisivujen olla pääasiassa paikalla tehtyjä vaaleita tiilipintaisia ja/tai rapattuja.

- parvekkeet tulee lasittaa asuinviihtyvyyden lisäämiseksi.

- asunnot tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla. Tuloilman sisäänottoa ei tule sijoittaa niille julkisivuille, joille on annettu ääneneristävyydsmääräys.

- korttelialueilla tontteja ei saa aidata.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- 1 ap / 250 k-m².

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för bostadsbyggnader för social verksamhet och hälsovård, på vilket får placeras ett servicecentrum för äldre med tillhörande bostäder.

Kvartersområde för bilplatser, på vilket tomtens 38320/7 bilplatser ska placeras. Körförbindelse till tomter 38320/6 och 7 är tillåten. På området får byggas nödvändiga kommunaltekniska ledningar.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Byggnadsyta.

Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner ska vara minst 35 dBA mot denna sida av byggnadsytan.

Del av tomt där det ska finnas träd och buskar.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

På YSA-1 kvartersområdet:

- ska byggnadernas fasadytor huvudsakligen utföras på platsen av ljust murat tegel och/eller ljus puts.

- balkongerna ska inglasas för att öka boendetrivselen.

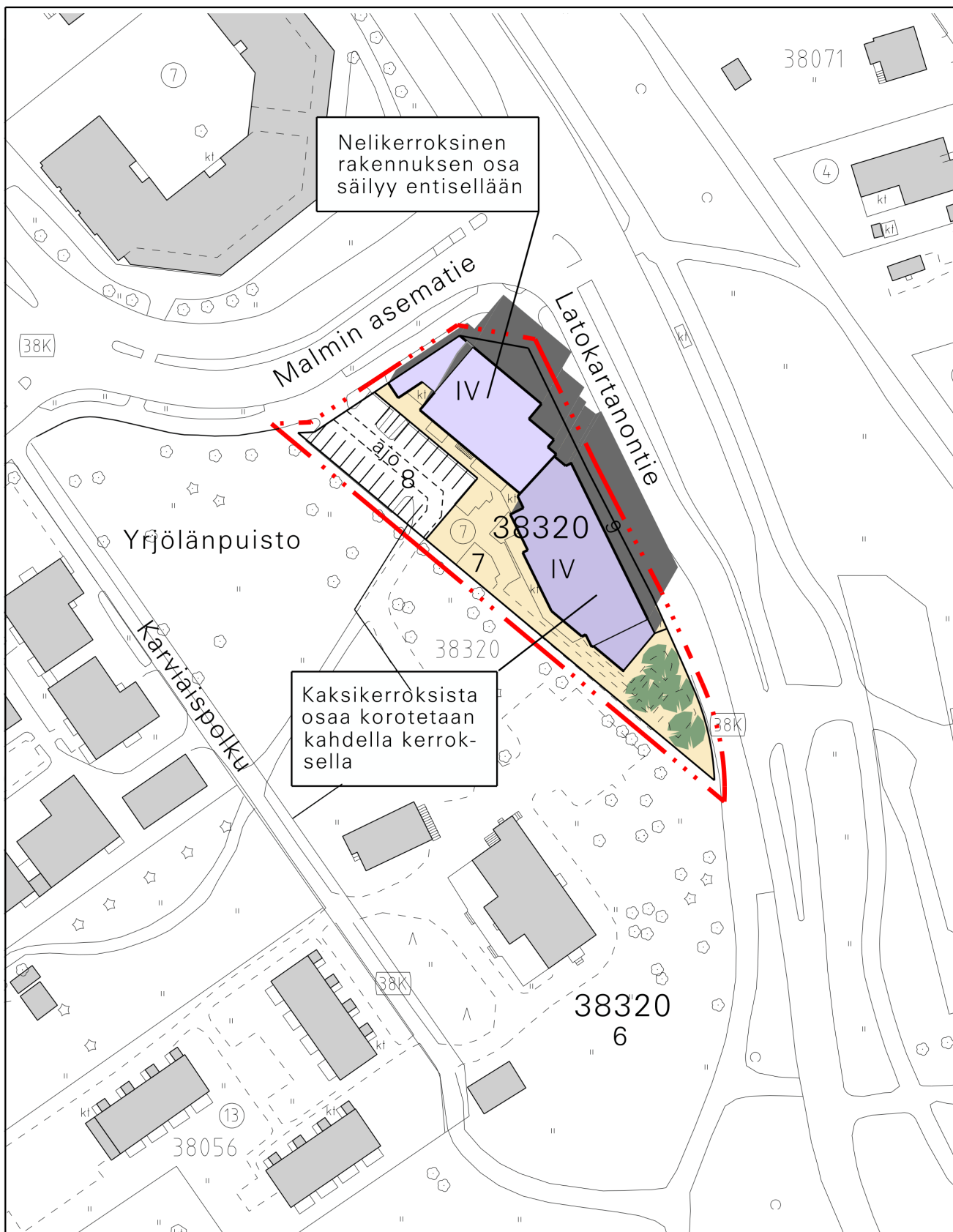
- ska bostäderna förses med maskinell till- och frånluftsentilation. Tillluftsintaget får inte placeras på sådana fasader som har getts ljudisoleringsbeteckning.

- på kvartersområden får tomter inte inhägnas.

Minimiantalet bilplatserna:

- 1 bp / 250 m² vy.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.



Nelikerroksinen rakennuksen osa säilyy entisellään

Kaksikerroksista osaa korotetaan kahdella kerroksella

Malmi, tontti 38320/7 (Milja)
 Asemakaavan muutos 12143
 Havainnekuva

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto/ Läntinen toimisto
 Eeva-Liisa Hamari/ Elisabet Hautamäki





0

50

100

150m

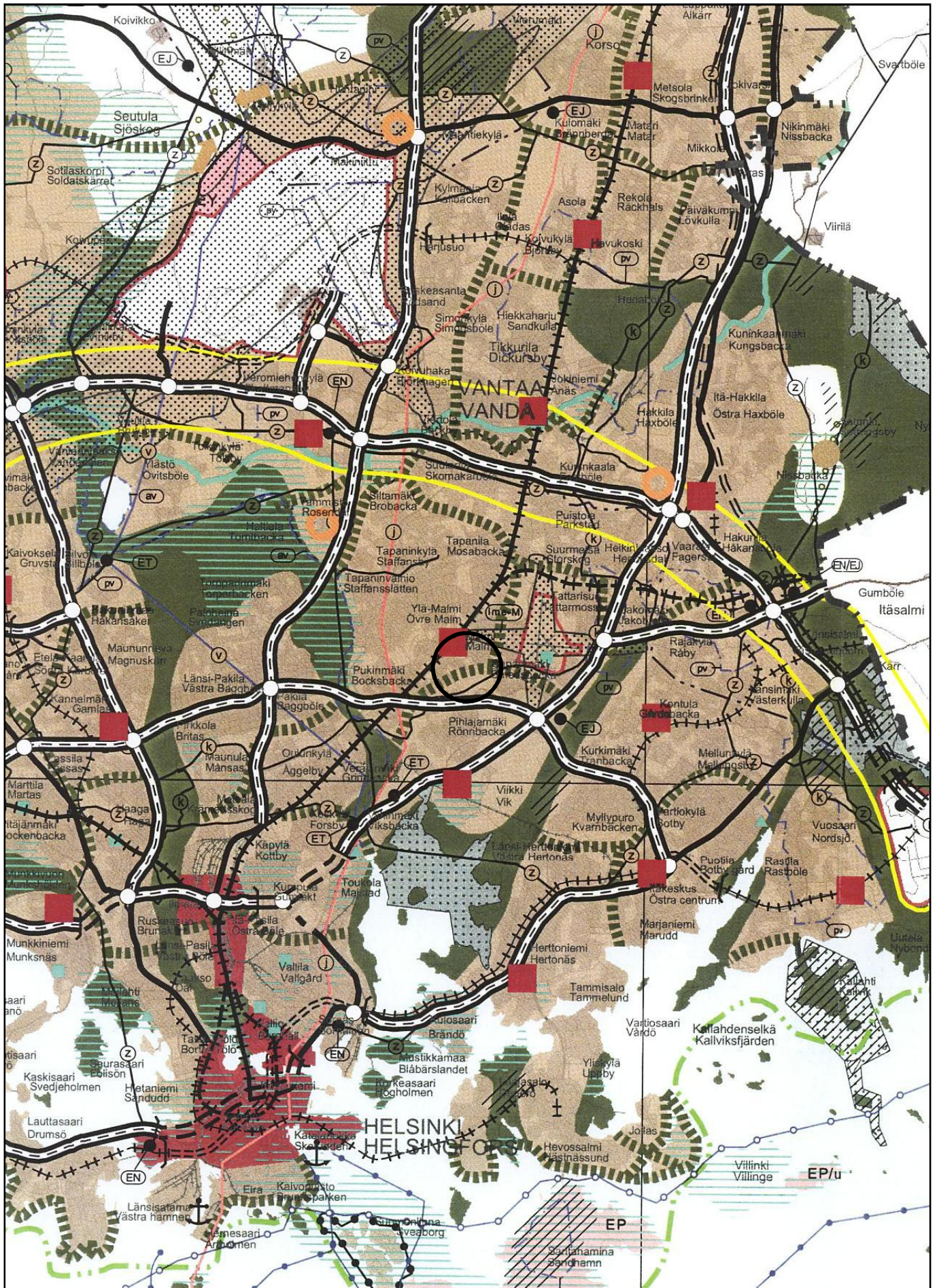
MALMI

Tontti 38320/7 (Milja)

Aluerajaus kaavaan nro 12143

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto/Läntinen toimisto
Eeva-Liisa Hamari/Elisabet Hautamäki





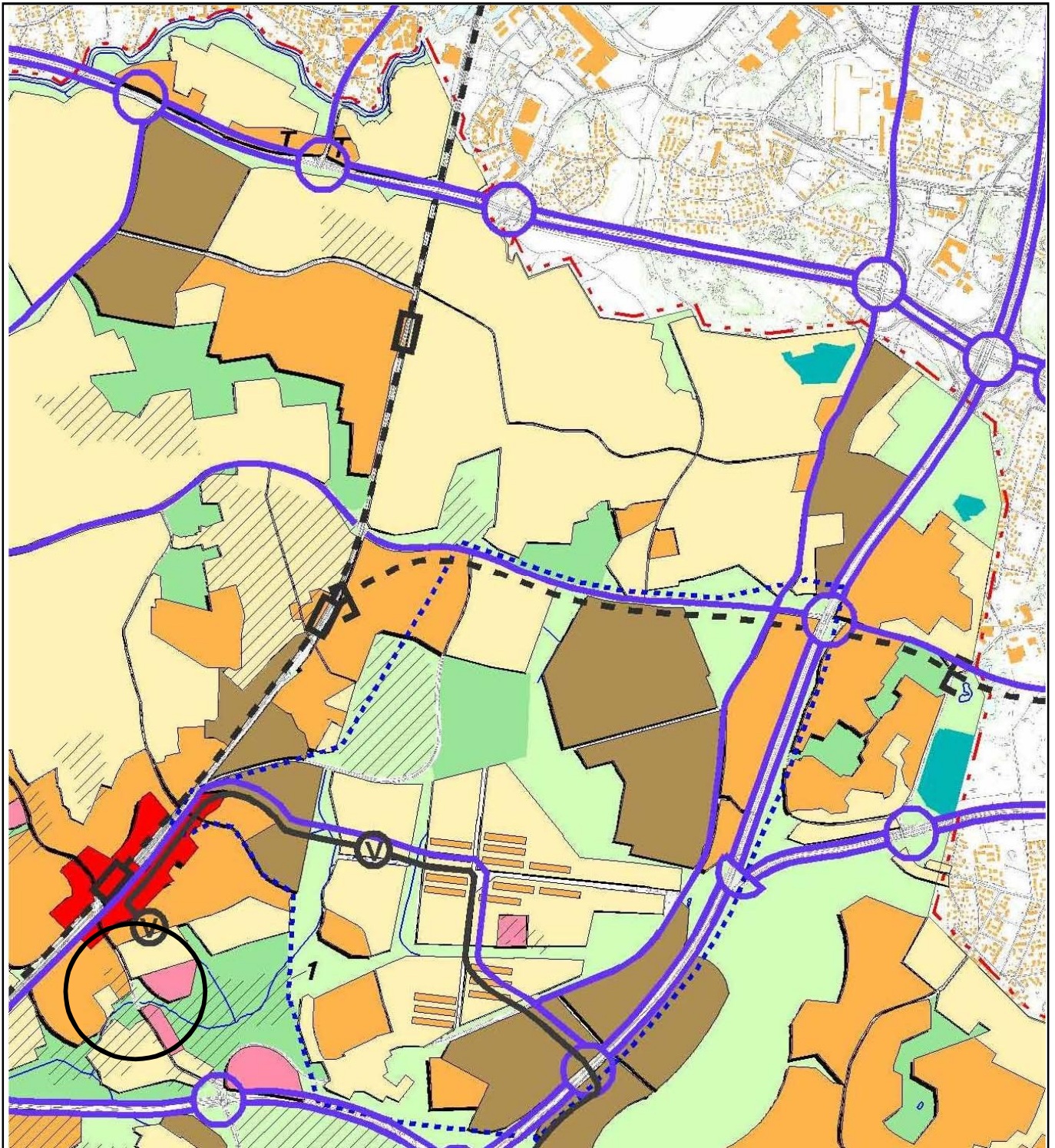
Ote maakuntakaavasta
 Malmi, tontti 38320/7 (Milja)
 Liite kaavaan nro 12143



**Merkinät
Beteckningar**

	Taajamatoimintojen alue Område för tätortsfunktioner		Vierassatama Gästhamn
	Yhdyskuntarakenteen laajenemissuunta Utvidningsriktning för bebyggelsen		Moottoriväylä Motorled
	Kylä By		Valtatie / Kantatie Riksväg / Stamväg
	Keskustatoimintojen alue Område för centrumfunktioner		Seututie Regional väg
			Yhdystie Förbindelseväg
	Palvelujen alue Område för service		Eritasoliittymä Planskild anslutning
	Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö Stor detaljhandelsenhet av regional betydelse		Päärata Huvudbana
	Teollisuusalue Industriområde		Yhdysrata Förbindelsebana
	Virkistysalue Rekreatiomsområde		Paikallisliikenteen rata Bana för lokaltrafik
	Viheryhteystarve Behov av grönförbindelse		Liikenteen yhteystarve Behov av trafikförbindelse
	Luonnonsuojelualue Naturskyddsområde		Liikennetunneli Trafiktunnel
	Puolustusvoimien alue Försvarsmaktens område		Liikenneväylän katkoviivamerkintä osoittaa vaihtoehdoisen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen Trafikled betecknad med streckad linje anger en alternativ lösning eller riktgivande linjeföring
	Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutustoiminta Försvarsmaktens område, vars sekundära användningsändamål är rekreation, turism och/eller utbildning		Laivaväylä Fartygsled
	Puolustusvoimien alue, jossa tulee erityisesti ottaa huomioon toiminnasta aiheutuvat melu- ym. haitat Försvarsmaktens område, där särskild vikt skall fästas vid buller- o.dyl. olägenheter som förorsakas av verksamheten		Veneväylä Småbåtsled
	Energiahuollon alue Område för energiförsörjning		Ulkoilureitti Friluftsled
			400 kV voimalinja 400 kV kraftledning
	Jätteenkäsittelyalue Område för avfallshantering		400 kV voimalinjan ohjeellinen linjaus 400 kV kraftledning, riktgivande linjeföring
			110 kV voimalinja 110 kV kraftledning
	Erityisalue, jonka käyttö on tarkoitus määrittellä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa Specialområde, vars användningsändamål är avsett att definieras i mera detaljerad planläggning		110 kV voimalinjan tai tasavirtakaapelin ohjeellinen linjaus 110 kV kraftledning eller likströmskabel, riktgivande linjeföring
	Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue Område reserverat för energiförsörjning och/eller avfallshantering		Maakaasun runkoputki Naturgashuvudledning
	Yhdyskuntateknisen huollon alue Område för samhällsteknisk försörjning		Maakaasun runkoputken ohjeellinen linjaus Riktgivande linjeföring för naturgashuvudledning
	Liikennealue Trafikområde		Maakaasun siirtoputken yhteystarve Behov av förbindelse för naturgasöverföring
	Liikennealue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on taajamatoimintojen alue Trafikområde, vars sekundära användningsändamål är område för tätortsfunktioner		Raakavesitunneli Råvattentunnel
	Lentoasema tai lentokenttä Flygstation eller flygplats		Jätevesitunneli Avloppstunnel
	Satama Hamn		Siirtoviemäri Avloppsledning
			Tuulivoiman tuotantoon soveltuva alue Område lämpligt för produktion av vindkraft





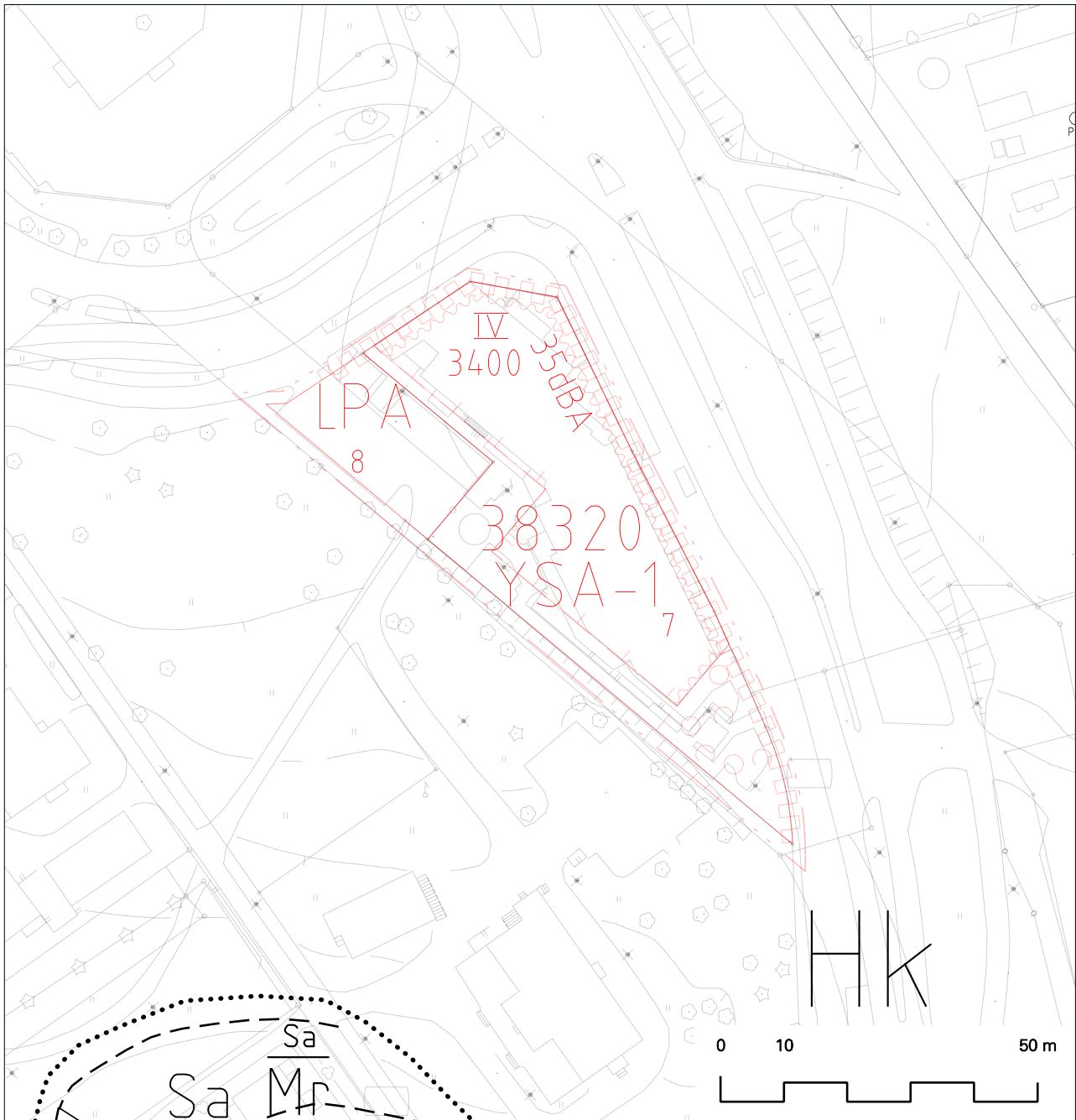
- KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE
- KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA
- T** Toimintilavehkeisena kehitettävä alue.
- PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN
- HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE
- TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/TOIMISTOSATAMA
- TEKNISEN HUOLLON ALUE
- KAUPUNKIPIIUSTO
- HUV** Ympäristöineen tiiviselueena kehitettävä alue.
- EA** Ekoasumisen kokeilualue.

- VIRKISTYSALUE
- Helsinki-puistona kehitettävä alue.
- LR** LIIKENNEALUE
- LS** SATAMA-ALUE
- SOTILASALUE
- (A)** Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavakartalle osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois.
- LUONNONSUOJELUALUE
- KULTTUURIHISTORIALLISESTI, RAKENNUS- JA TAITEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIN KANNALTA MERKITTÄVÄ ALUE
- MAAILMANPERINTÖKOHDDE

- VESIALUE
- KESKUSPUISTON ALUE
- SUUNNITTELUALUE
- SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RATKAISTAAN YLEISKAAVALLA TAI OSAYLEISKAAVALLA
- MOOTTORIKATU
- PÄÄKATU
- METRO TAI RAUTATIE ASEMIINEN
- JOUKKOJÄRJESTELMÄN KEHÄMÄINEN RUNKOLINJA ASEMIINEN (JOKERI, bussi tai raitiotie)
- PÄÄLIKENNEVERKON MAANALAINEN OSUUS
- VIIRA, NOPEAN RAITIOTIEN VARAUS
- KÄVELYKESKUSTA

Ote yleiskaavasta 2002
Malmi, tontti 38320/7 (Milja)
Liite kaavaan nro 12143





Malmi, Ala-Malmi Kortteli 38320 tontti 7 Maaperä

1 : 1000

.....

MAALAJIALUEEN RAJA

— 5 —

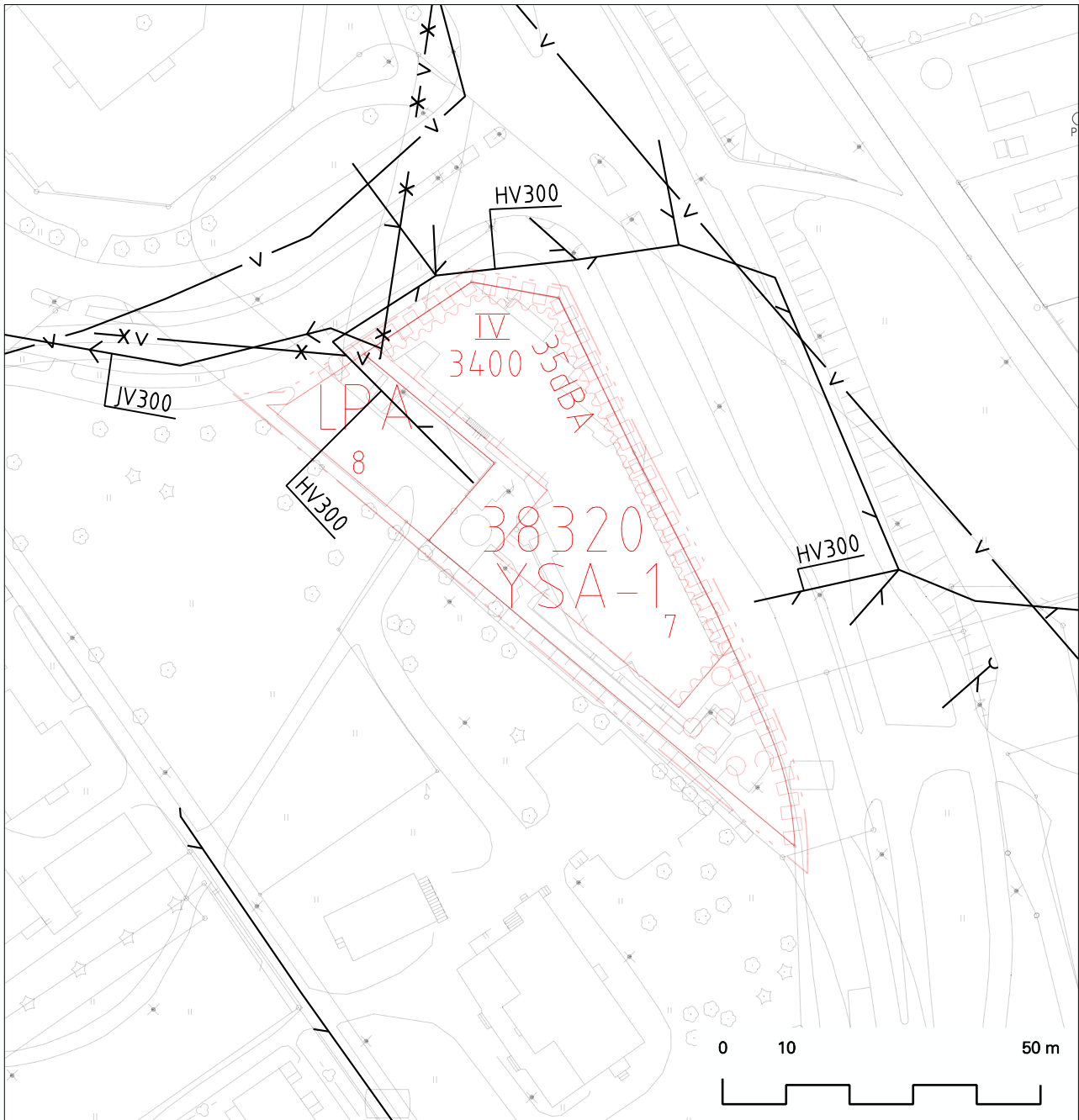
SAVEN ALAPINNAN ARVIOITU
SYVYYS MAANPINNASTA

Hk

HIEKKA-ALUE, MAANKERROKSEN
PAKSUUS YLI 3m

Sa
Mr

SAVIALUE, SAVIKERROKSEN
PAKSUUS 1-3m



Malmi, Ala-Malmi Kortteli 38320 tontti 7 Vesihuolto

1 : 1000

- V — NYKYINEN VESIJOHTO
- > — NYKYINEN JÄTEVESIVIEMÄRI
- > — NYKYINEN HULEVESIVIEMÄRI
- X — KÄYTÖSTÄ POISTUNUT



Malmi, Ala-Malmi Kortteli 38320 tontti 7 Energiahuolto ja tietoliikenne

1 : 1000

- T — NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPPELI
- L — NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO
- Z20 — NYKYINEN 20 kV:n SÄHKÖMAAKAAPPELI
- X — KÄYTÖSTÄ POISTUNUT