



HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO

ASEMAKAAVAOSASTO

2016:12414

33. KAUPUNGINOSA KAARELA, MALMINKARTANO

KORTTELI 33288 TONTTI 3

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12414
PÄIVÄTTY 20.9.2016

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
33. kaupunginosan (Kaarela)
korttelin 33288 tonttia 3

Kaavan nimi: Malminkartano, Rukkilanrinne 6

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 19.5.2016
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 20.9.2016
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 21.10.–21.11.2016
Kaupunkisuunnittelulautakunta: selostusta täydennetty 14.3.2017
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Malminkartanon pohjoisosassa kerrostaloalueella.
Suunnittelualueeseen kuuluu asuintontti osoitteessa Rukkilanrinne 6. Alueen länsipuolitse kulkee kehärata lentokentälle. Helsingin keskustaan on noin 10km.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto

Maankäyttö: Annukka Nikumaa, arkkitehti

Liikenne: Pirjo Koivunen, insinööri

Teknistaloudelliset asiat: Jarkko Nyman, insinööri

Vuorovaikutus: Tiina Antila-Lehtonen, vuorovaikutussuunnittelija

Kaavapiirtäminen: Marketta Takamäki, suunnitteluavustaja

Rakennusvalvontavirasto

Helena Koski, arkkitehti

Rakennusvirasto

Jere Saarikko, aluesuunnittelija

Kiinteistövirasto

Federley Kirsi, tonttiasiamies, DI

Helsingin ympäristökeskus

Anu Haahla, ympäristötarkastaja

Helsingin kaupunginmuseo

Johanna Björkman, tutkija

Hakijataho

Asunto Oy Helsingin Rukkilanrinne 6

Hakijan konsultti

Anne Mäkinen, arkkitehti

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	4
ASEMAKAAVAN KUVAUS	4
Tavoitteet	4
Mitoitus.....	4
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	5
Liikenne.....	5
Palvelut	6
Esteettömyys.....	6
Ekologinen kestävyys.....	7
Yhdyskuntatekninen huolto	7
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	7
Ympäristöhäiriöt	7
Vaikutukset.....	8
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	9
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	12

LIITTEET

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Havainnekuva
 - Ote voimassa olevista asemakaavoista

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Viitesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Anne Mäkinen, 10.5.2016
 - Vuorovaikutusraportti
 - Rakennuksen kuntoraportti, Alpo Leinonen, 2.8.2016
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee tonttia, joka sijaitsee Malminkartanon pohjoisosan kerrostaloalueella osoitteessa Rukkilanrinne 6. Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden asuinkerrostalon rakentamisen nykyisin liike- ja toimistorakennusten kortteli-alueeksi osoitetulle tontille.

Uutta asuntokerrosalaa on tontille merkitty 1 680 k-m².

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että tontin käyttötarkoitus muuttuu. Tontin rakennusoikeus kasvaa 480 k-m². Nykyinen tontilla oleva rakennus puretaan.

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu haki-ajan kanssa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot, yksi kirje. Esitetyt huomautukset kohdistuivat 4-kerroksisen rakennuksen rakentamiseen. Kaavaehdotukseen ei tehty muutoksia. Kaavaselistusta on täydennetty kohdalla ympäristöhäiriöt.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa uuden nelikerroksisen asuinrakennuksen rakentaminen.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että sillä tiivistetään nykyistä kaupunkirakennetta joukkoliikenneyhteyksien varrella ja autetaan siten kaupunkirakenteen eheytymistä ja kaupunginosien kehittymistä.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 1 611 m². Tontin rakennusoikeus on ilmaistu rakennusoikeusluvulla 1 680 k-m² (e ~ 1,0). Kaavaratkaisun myötä tontin rakennusoikeus kasvaa 480 k-m².

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaavamuutosalue sijaitsee Malminkartanossa. Alueen länsipuolitse kulkee kehärata lentokentälle. Kaava-alueen lähiympäristön rakennuskanta on rakentunut pääasiassa 1980-luvulla. Rakennukset ovat punatiilisiä tai betonielementtipintaisia. Tontilla, jota muutos koskee, sijaitsee nykyisin yksikerroksinen rapattu asuinrakennus, joka on rakennettu vuonna 1958. Asuinrakennus on rakentunut ennen nykyisen asemakaavan laatimista ja poikkeaa kaavassa esitetystä rakennusala- ja kerrosala- sekä tontin käyttötarkoituksesta. Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontti 33288/3 on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Tontin pysäköinti on tällä hetkellä järjestetty Rukkilanrinteen puoleiselle piha-alueelle.



Valokuva kaava-alueen nykyisestä rakennuksesta

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Tontille 33288/3 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialuetta. Rakennuksen enimmäiskerros-luku on neljä.

Liikenne

Lähtökohdat

Malminkartanon alueen alueellinen kokoojkatu on Malminkartanontie. Malminkartanon ja Myyrmäen alueet yhdistää paikallinen kokoojkatu (Helsingin puolella Ojamäentie ja Vantaan puolella Korutie). Näiden katujen kautta kulkee kaikki kaava-alueelle tuleva liikenne. Rukkilantie ja Rukkilanrinne ovat päätyviä tonttikatuja.

Katuosuudelle on rakennettu 3 kivettyä katuaukiota hillitsemään ajonopeuksia. Katuaukioille on myös osoitettu asuinalueen tarvitsemat vieraspysäköintipaikat. Alueelle on hyvät jalankulku- ja pyöräily-yhteydet eri suunnista.

Kaavamuutoskohde sijaitsee linnuntietä noin 280 metrin etäisyydellä Malminkartanon rautatieasemalta. Matka paikallisjunalla Helsingin keskustaan kestää 16 minuuttia ja lentoasemalle 17 minuuttia. Malminkartanon tietä pitkin ajaa bussilinja 39. Vuoroväli ruuhka-aikana on 15 minuuttia. Pysäkkipari sijaitsee kaava-alueen länsipuolella Malminkartanontien varressa noin 250–300 metrin kävelymatkan etäisyydellä kaavamuutosalueesta.

Malminkartanontien keskimääräinen liikennemäärä kaava-alueen kohdalla on noin 10 800, Ojamäentien 3 600, Rukkilantien pohjoisosan 400 ja Rukkilanrinteen 200 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Kaavaratkaisu

Alueen liikenne pohjautuu nykyiseen katuverkkoon. Kaavan autopaikkamääräykset ovat kaupunkisuunnittelulautakunnan 15.12.2015 hyväksymän pysäköintipaikkojen laskentaohjeen mukaiset. Nykyisten ja uusien asuntojen kohdalla vähintään 1 autopaikka / 140 k-m². Vieraspaidat 1 autopaikka / 1 000 k-m². Tontin vieraspysäköinti järjestetään katualueella sijaitsevilla pysäköintipaikoilla. Malminkartanon alueella on voimassa aluepysäköintikielto. Pysäköinti on sallittu ainoastaan merkityillä pysäköintipaikoilla. Pyöräpaikkojen mitoituksen vähimmäismäärä on 1 pp / 30 k-m². Vähintään 75 % on sijoitettava sisätiloihin.

Palvelut

Lähtökohdat

Malminkartanossa on kattavat asuinalueen lähipalvelut. Asemaseudun palvelut sijaitsevat noin 300 metrin säteellä kaava-alueesta. Kaava-alueen vieressä sijaitsee päiväkotii.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisulla parannetaan palveluiden tuottamisen edellytyksiä.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Kaavamuutosalueen piha-alue on suurimmaksi osaksi rakentamattomaa ja pintamateriaaleiltaan vettä läpäiseviä. Tontin tehokkuus on ympäröiviä tontteja matalampi.

Kaavaratkaisu

Täydennysrakentaminen tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Kaavaratkaisussa autosuojat, varastot ja huoltorakennukset tulee rakentaa viherkattoisina. Lisäksi pysäköintialueilla tulee käyttää vettä läpäisevää pintamateriaalia.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei edellytä yhdyskuntateknisen huollon verkostojen lisärakentamista.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Kaavamuutosalue sijoittuu hiekkaiselle moreenialueelle, jossa maakerroksen paksuus on arviolta yli metrin. Alueen länsipuolisesta korttelista on pohjavesihavaintoja vuosilta 1986–88, silloin pohjaveden pinta on ollut korkeimmillaan 2 metriä maanpinnan tasosta.

Kaavaratkaisu

Maaperä on rakennettavuudeltaan hyvää. Uudisrakennus voidaan perustaa tiiviin pohjamaan tai kallion varaan.

Ympäristöhäiriöt

Asemakaava-alue sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman kiitotien 22L lounaaseen lähtevien lentoreittien läheisyydessä, mutta

jää selvästi nykyisen ja vuoden 2025 kehitysennustetta kuvaavaan lentomelualueen $L_{DEN} > 55$ dB ulkopuolelle. Alueen on tulkittu jäävän myös lentomelualueen $L_{DEN} > 50$ dB ulkopuolelle.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset yhdyskuntarakenteen kannalta ovat vähäiset. Kaavaratkaisun toteuttaminen täydentää olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Rukkilanrinteen kaupunkikuvallinen ilme muuttuu rakennetummaksi, kun 1980-luvulla rakentunut korttelialue täydentyy kaavamuuotosalueen uudisrakennuksella. Uudisrakennus muodostaa kadunvarrelle reunaa nykytilannetta selkeämmin. Ulko-oleskelualueet sijoittuvat korttelin sisälle. Uudisrakennus pyritään sovittamaan ympäröivään rakennuskantaan kaavamääräyksillä. Parvekkeet eivät saa ulottua maantasoon asti. Katuun rajautuvilla istutusalueilla lisätään alueen vehreää katukuvaa. Rauhallisen Rukkilanpolun jalankulku- ja pyöräilyalueen puoli hyödynnetään mahdollistamalla ensimmäisen kerroksen asuintiloihin liittyvät ulkotilat, jotka rajataan yleisestä alueesta puilla ja pensaille. Leikkialue on ohjeellisesti sijoitettu kaava-alueen rauhallisimmalle paikalle.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon ja maisemaan.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaavaratkaisussa on huomioitu hulevesien hidastaminen määrämällä hulevesien imeyttäminen ensisijaisesti tontilla. Pysäköinti-alueilla tulee käyttää vettäläpäiseviä materiaaleja. Lisäksi erillisiin autosuojiiin, huolto- ja varastorakennuksiin tulee rakentaa viherkatot. Tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikkialueina tai pysäköimiseen, on istutettava.

Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavan mahdollistaman uuden rakentamisen arvioidaan synnyttävän henkilöautoliikennettä lähialueen katuverkkoon hyvin vähän. Rukkilanrinteen liikennemäärän arvioidaan lisääntyvän noin 10 ajoneuvolla vuorokaudessa.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

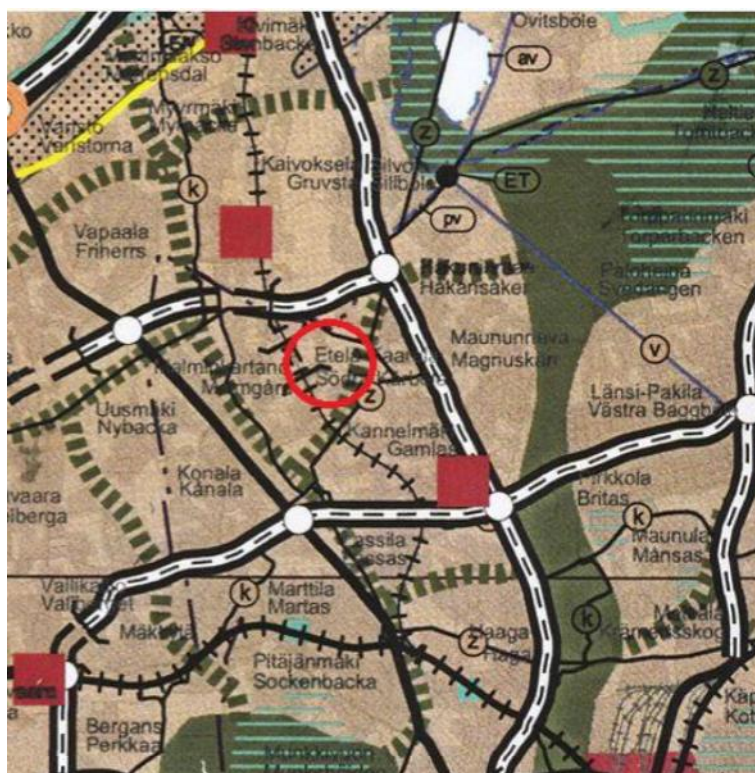
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisua koskee kolme erityistavoitetta: Alueiden käytön suunnittelulla on huolehdittava, että asunto- ja työpaikkarakentamiseen on tarjolla riittävästi tonttimaata. Asemakaavaa muutetaan alueella, jolla asuntotuotannolla on hyvät edellytykset toteutua valmiiksi sekä rakennetun katu ympäristön, palveluverkon että rakentamisvalmiuden osalta. Alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raiteliikenteen palvelualueelle.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

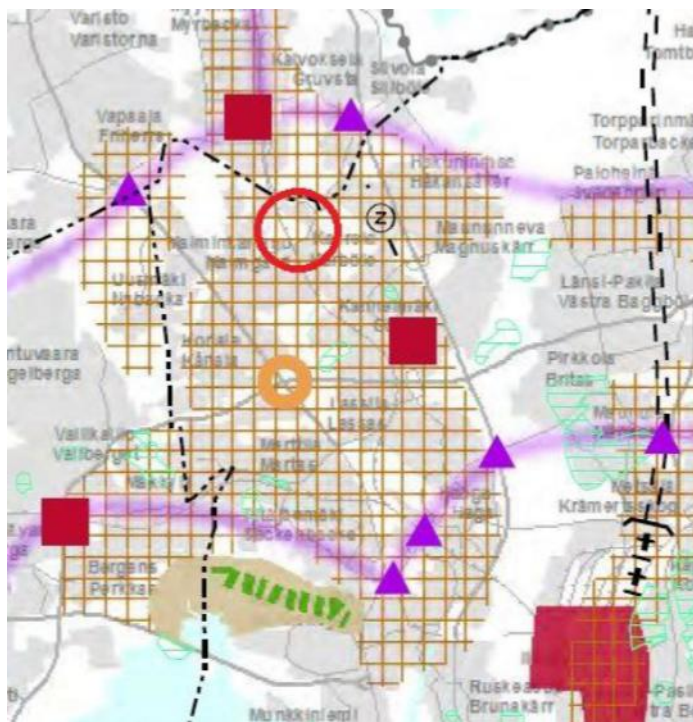
Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta.



Ote Uudenmaan hyväksytyjen maakuntakaavojen yhdistelmästä.

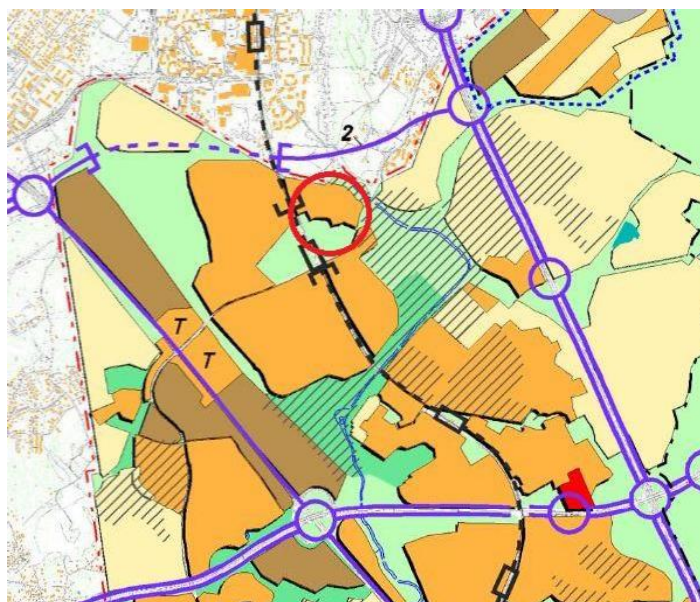
Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on tiivistettävää aluetta.



Ote Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavasta

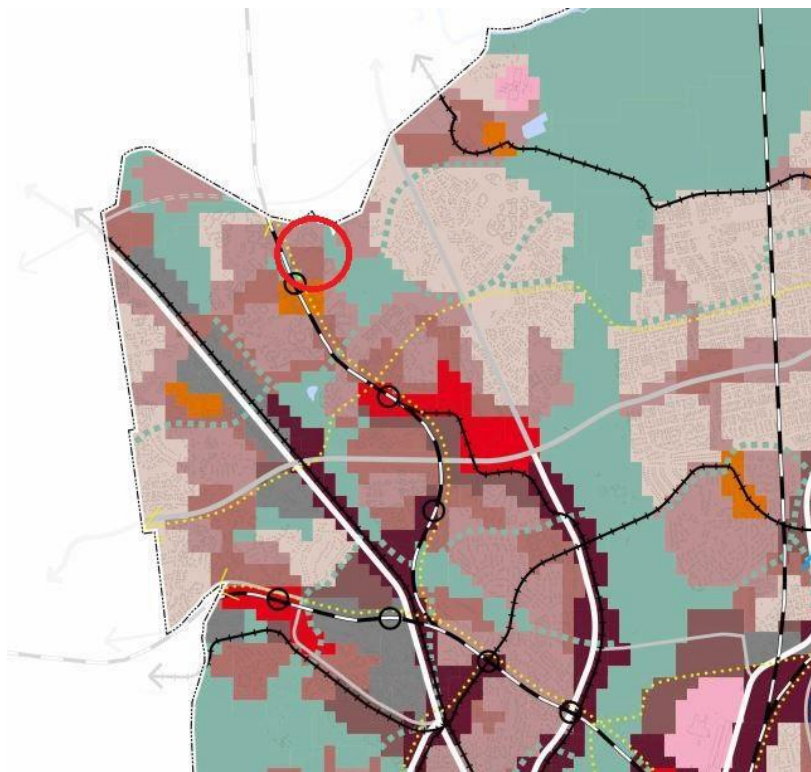
Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on merkitty asumi-
seen tai toimitiloina käytettäväksi kerrostalovaltaisiksi alueeksi.
Nyt laadittu kaavaratkaisu on yleiskaavan mukainen.



Ote Helsingin yleiskaava 2002:sta

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on merkitty asuntovaltaiseksi A3-alueeksi, jonka korttelitehokkuus tulee pääasiallisesti olla 0,4–1,2. Nyt laadittu kaavaratkaisu on uuden yleiskaavan mukainen.



Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta

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 9160 (vahvistettu 6.2.1987). Kaavan mukaan alue on merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Tontille merkitty rakennusoikeus on 1 200 k-m². Rakennuksissa saa olla kaksi kerrosta. Autopaikkoja on toimistotiloissa oltava vähintään 1ap/60 k-m² ja liiketiloissa 1ap/50 k-m².

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaavamuutosalueen tontinomistaja on teettänyt kaavamuutoksen valmistelussa käytetyn viitesuunnitelman (Mäkinen, 2016). Viitesuunnitelmassa tarkasteltiin uudisrakennuksen rakennusala, ajoyhteyksiä ja pysäköintiä.

Kaavamuutosalueen tontinomistaja on teettänyt purettavaksi esitetystä asuinrakennuksesta kuntoraportin (Leinonen, 2016). Raportissa todetaan, että rakennus on tullut elinkaarensa päähän ja on purkukuntoinen.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 7.6.2016.

Maanomistus

Korttelialue on yksityisomistuksessa.

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 2016 tontin omistajan hakemuksesta.

Kaavaprosessin alkuvaiheessa käytiin neuvotteluita viereisen yksityisessä maanomistuksessa olevan LP-tontin liittämistä kaava-alueeseen uuden tontin muodostamiseksi. Neuvotteluissa ei kuitenkaan päästy yhteisymmärrykseen ja neuvottelut kariutuivat.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston tilakeskus
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- pelastuslaitos
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- varhaiskasvatusvirasto
- ympäristökeskus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja viraston verkkosivuilla www.hel.fi/ksv sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutiset lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 30.5.–17.6.2016 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- Malminkartanon kirjastossa, monitoimitalo Puustelli, Puustelinpolku 6
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Asukastilaisuus pidettiin 6.6.2016 Malminkartanon kirjastossa.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Kaupunginmuseon kannanotto kohdistui asemakaavassa purettavaksi esitetyn asuinrakennuksen kulttuurihistorialliseen arvoon ja Malminkartanossa toimineen maatalouden opetus- ja tutkimustoiminnan historiaan. Kaupunginmuseo katsoo, että Rukkilanrinne 6 rivitalon kulttuurihistoriallinen merkitys liittyy siihen, että se on ollut Malminkartanossa toimineen valtion maatalouden tutkimuskeskuksen rakennuskantaa. Kaupunginmuseo nostaa kannanotossaan esille asemakaavalla suojellun opetusrakennuksen osoitteessa Luutnantintie 13, joka on hiljattain suojeltu asemakaavassa ja tullaan kunnostamaan asuinkäyttöön.

Kannanotossa esitettiin näkemys alueen rakennuskannan kerroksellisuudesta ja uudisrakennuksen sovittamisesta ympäristöönsä. Rukkilanrinne 6 rivitalo edustaa oman aikansa hyvää suunnittelua ja rakentamista. Kaupunginmuseo katsoo, että rakennuksen purkaminen ei edistä kestäväää kehitystä. Jos rakennus kuitenkin puretaan, on olennaista, että uusi asuinkerrostalo sovitetaan maasoittelultaan ja julkisivumateriaaleiltaan ympäristöönsä.

Helen Sähköverkko Oy ei ollut huomautettavaa. Uudisrakennus on liitettävissä nykyisiin muuntopiireihin. Rukkilanrinne 6 uudisrakennus liitetään sähköverkkoon Rukkilanrinne 7 osoitteesta olevasta jakelumuuntamosta.

Kiinteistöviraston tonttiosasto huomauttaa kannanotossaan, että kaavamuutos korottaa tontin arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee mahdollisesti käydä tontin omistajan kanssa.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Lisäksi kaavaprosessin aikana käytiin sähköpostikeskustelua ympäristökeskuksen kanssa. Ympäristökeskus kehotti ottamaan huomioon vuoden 2025 kehitysennusteen mukaisen lentomelun.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaavamääräyksissä veloitetaan sopeuttamaan uudisrakennus materiaaleiltaan ja väreiltään ympäristöönsä. Kaavamuutoksen tueksi on teetetty kuntoraportti purettavaksi esitetystä asuinrakennuksesta.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevia mielipidekirjeitä ei tullut.

Kaavaehdotuksen käsittely

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 20.9.2016 ja se päätti esittää kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 21.10.–21.11.2016

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kirje

Nähtävilläoloajan ulkopuolella on saapunut yksi kirje (16 allekirjoittajaa). Kirje kohdistui 4-kerroksisen rakennuksen rakentamiseen.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)
- kaupunginmuseo
- kiinteistövirasto
- pelastuslautakunta
- rakennusvalvontavirasto
- varhaiskasvatusvirasto
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristökeskus

Kaupunginmuseon lausunto kohdistui asemakaavassa purettavaksi esitetyn asuinrakennuksen kulttuurihistorialliseen arvoon.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy ja rakennusvalvontavirasto.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vastineet kirjeeseen ja lausuntoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa. Selostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta.

Kirjeen ja lausuntojen johdosta, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa kaavaehdotusta.

Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden sekä ympäristöhäiriöiden osalta.

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 20.9.2016 päivätyn 33. kaupunginosan (Kaarela) korttelin 33288 tontin 3 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12414 hyväksymistä.

Helsingissä 14.3.2017

Olavi Veltheim

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki Täyttämispvm	09.08.2016
Kaavan nimi	33.kaupunginosa Kaarela nro 12414	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	19.05.2016
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	09112414
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1611	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]0,1611

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	0,1611	100,0	1680	1,04	0,0000	480
A yhteensä	0,1611	100,0	1680	1,04	0,1611	1680
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,1611	-1200
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	0,1611	100,0	1680	1,04	0,0000	480
A yhteensä	0,1611	100,0	1680	1,04	0,1611	1680
AK	0,1611	100,0	1680	1,04	0,1611	1680
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,1611	-1200
K					-0,1611	-1200
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

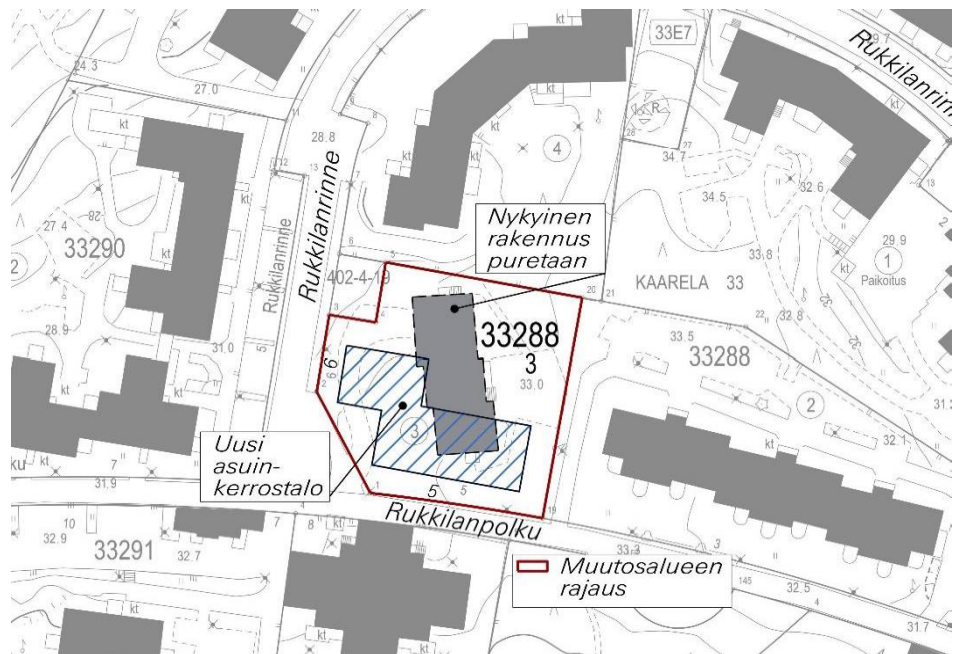


MALMINKARTANO, RUKKILANRINNE 6 ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA

Rukkilanrinteen varteen suunnitellaan uutta hissillistä asuinkerrostaloa. Suunnitelmassa nelikerroksinen asuinkerrostalo sijoittuu osoitteeseen Rukkilanrinne 6, tontille 33288/3. Nykyinen yksikerroksinen asuinrakennus puretaan.

Suunnittelun tavoitteet ja alue



Kaavamuutoksen myötä tontin käyttötarkoitus muuttuu. Tavoitteena on mahdollistaa Rukkilanrinteen varteen uuden nelikerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen. Uusi asuinkerrostalo sijoittuu tontin eteläosaan yllä olevan kuvan mukaisesti. Piha-alueiden kulkutiet, pysäköinti ja muut toiminnot järjestetään uudelleen. Nykyinen asuinrakennus puretaan. Tontin rakennusoikeus kasvaa, uusi rakennusoikeus on 1700 k-m².



Osallistuminen ja aineistot

Suunnittelijat ovat tavattavissa Malminkartanon kirjastossa 6.6.2016 klo 17.00–19.30.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (viitesuunnitelma) on esillä 30.5.–17.6.2016 seuraavissa paikoissa:

- Malminkartanon kirjastossa, monitoimitalo Puustelli, Puustellinpolku 6
- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun karta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 17.6.2016**

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

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - Malminkartanon Asukasyhdistys, Kaarela-Seura ry, Kaarelan omakotiyhdistys ry, Kärböle Gille Rf
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - kaupunginmuseo
 - kiinteistöviraston tonttiosasto ja tilakeskus
 - pelastuslaitos
 - rakennusvalvontavirasto
 - rakennusvirasto
 - varhaiskasvatusvirasto



Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa kaupunkikuvaan, maisemaan ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutuksia arvioivat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat.

Suunnittelun taustatietoa

Tonttialue on yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajien aloitteesta. Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäytösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa 9160 (vuodelta 1987) alue on merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K).

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty asumiseen tai toimitiloina käytettäväksi kerrostalovaltaiseksi alueeksi.

Helsingin uudessa yleiskaavaehdotuksessa (2015) alue on merkitty asuntovaltaiseksi A3-alueeksi, jonka korttelitehokkuus tulee pääasiassa olla 0,4–1,2.

Muutosta koskevalla tontilla sijaitsee nykyisin yksikerroksinen asuinrakennus, joka on rakennettu vuonna 1958. Asuinrakennus on rakentunut ennen lainvoimaisen asemakaavan laatimista ja poikkeaa kaavassa esitetystä rakennusalaista sekä tontin K-merkinnästä. Tontin pysäköinti on järjestetty Rukkilanrinteen puoleiselle piha-alueelle.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Annukka Nikumaa, arkkitehti, p. (09) 310 37429,
annukka.nikumaa@hel.fi

Liikenne

Pirjo Koivunen, insinööri, p. (09) 310 3521, pirjo.koivunen@hel.fi

Teknistaloudelliset asiat

Jarkko Nyman, insinööri, p. (09) 310 37094, jarkko.nyman@hel.fi

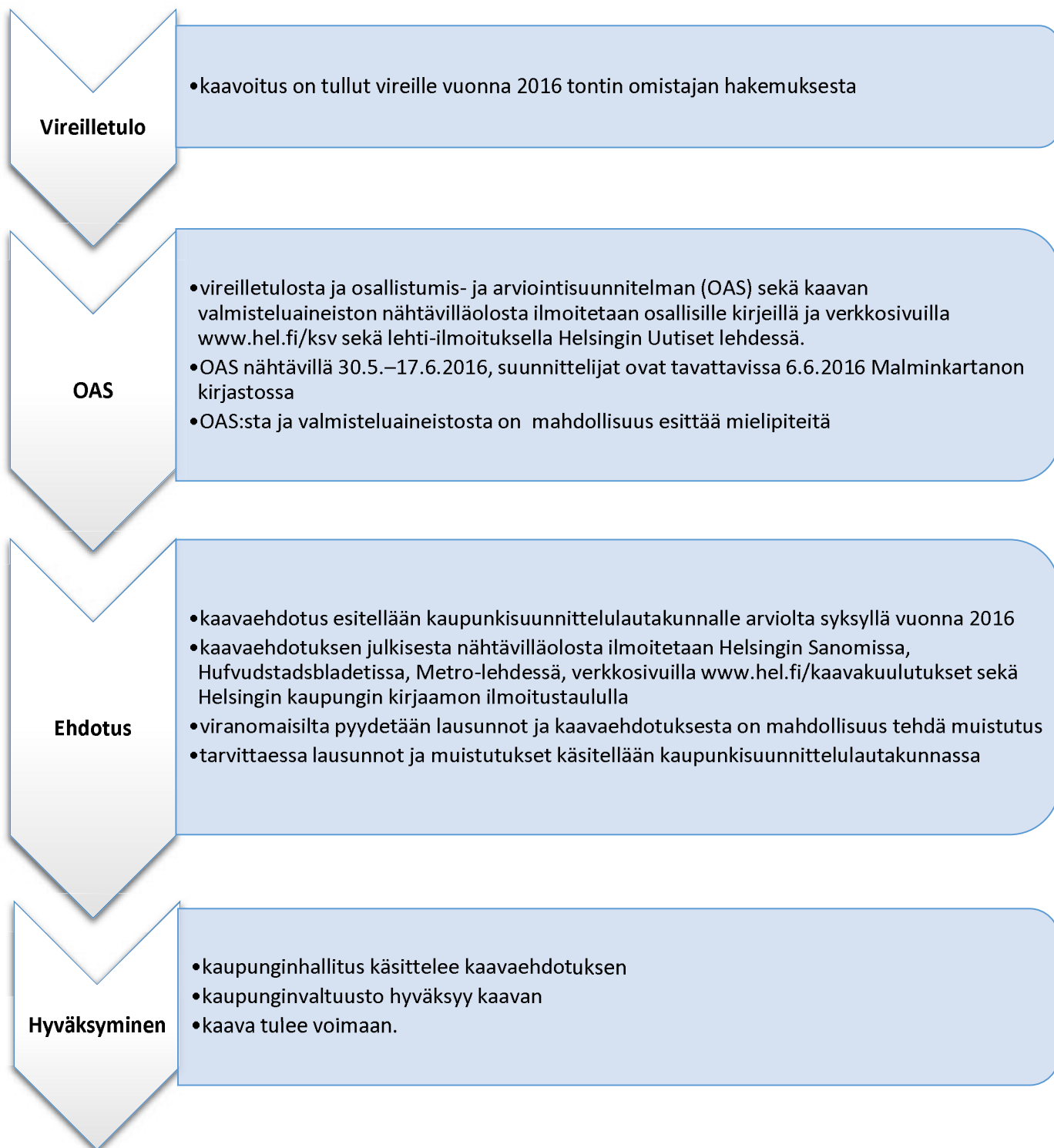


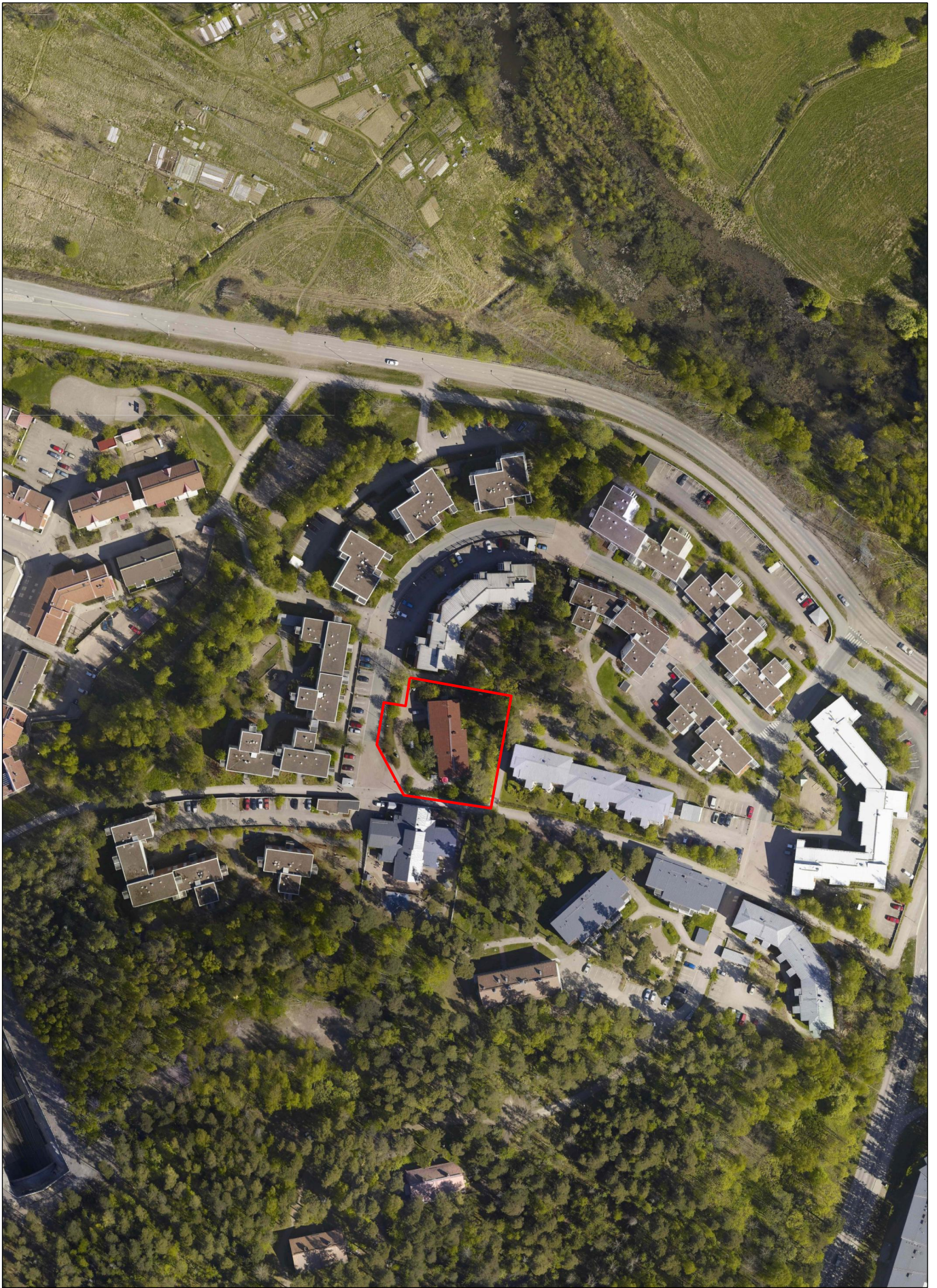


Kaupunkisuunnittelua voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkisuunnittelee, twitter.com/ksvhelsinki, www.youtube.com/helsinkisuunnittelee) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla (www.hel.fi/suunnitelmavahti).



Kaavoituksen eteneminen





ILMAKUVA
Kaava-alueen nro 12414 rajaus

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Läntinen toimisto



12414 / 20.9.2016

Paikoitus

kt 1

33E7
SM

33290
A

28.8
RUKKILABRINKEN

A

KAARELA

LP

33288

AK

RUKKILANRINNE
31.9
33K

RUKKILANPOLKU

VP

33291
A

YS
päiväkoti

KARTANONMETSÄ
GÅRDSSKOGEN

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning	
0 25 m 1:500	
Tasokoordinaattisto / Plankoordnatsystem: ETRS-GK25	
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: N2000	
alue/område: 682492	kartoitus: kartanlasku: 06/2016
Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset Baskartan uppfyller kraven i 54a § i marknävändnings- och bygglagen	
n:o/nr 23/16	07.06.2016 Helsingin kaupunki, Kiinteistövirasto, kaupunkimittausosasto Helsingfors stad, fastighetskontoret, stadsmättningsavdelningen

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
- MÄÄRÄYKSET



Asuinkerrostalojen korttelialue.

Kvartersområde för flervåningshus.



2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.



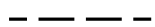
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

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.

33288

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

3

Ohjeellisen tontin numero.

Nummer på riktgivande tomt.

1680

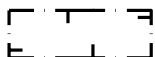
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

IV

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.



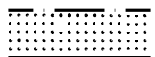
Rakennusala.

Byggnadsyta.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.



Istutettavan alueen osa.

Del av område som skall planteras.



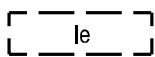
Pensailla istutettavan alueen osa.

Del av område som ska planteras med buskar.



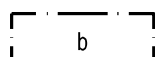
Puilla ja pensailla istutettava alueen osa.

Del av område som ska planteras med träd och buskar.



Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa.

Riktgivande för lek och utevistelse reserverad del av område.



Korttelin osa, joka on rakennettava 1.keroksessa sijaitsevien, siihen rajoittuvien asuinhuoneistojen ulkotilaksi. Alueelle saa rakentaa parvekkeita.

Del av kvarter, som ska byggas som uterum för de angränsande bostadslägenheterna i första våningen. Balkonger får byggas på området.

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina tai pysäköimiseen, on istutettava.

Piha-alueelle rakennettavat autosuojat, huolto- ja varastorakennukset tulee varustaa viherkatolla.

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla tiili tai rappaus.

Rakennuksen on sopeuduttava materiaaleiltaan ja väreiltään ympäristöönsä.

Parvekkeet saavat ulottua 2m rakennusalan ulkopuolelle. Parvekerakenteet eivät saa ulottua maantasoon asti.

Pysäköintialueilla tulee käyttää vettä läpäiseviä pintamateriaaleja.

Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

-AK-korttelialueella 1ap/140 k-m²

Lisäksi tulee varata asukkaiden vieraspysäköintiin 1ap/ 1000 k-m².

Tontille sijoitettavien pyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1pp/30 k-m². Vähintään 75 % on sijoitettava sisätiloihin.

Tällä kaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Obebyggda tomtdelar, som inte används för vägar, lekplatser och utevistelse eller parkering ska planteras.

Bilskydd, service- och förrådsbyggnader som byggs på gårdsområdet ska förses med gröntak.

Byggnadernas fasadmaterial skall huvudsakligen vara tegel eller rappning.

Byggnadens material och färg ska anpassas till sin omgivning.

Balkonger får sträcka sig 2m utanför byggnadsytan. Balkongernas konstruktioner får inte sträcka sig ända till marknivån.

På parkeringsområdena ska användas vattengenomträngliga ytmaterial.

Dagvatten ska i första hand absorberas på tomten.

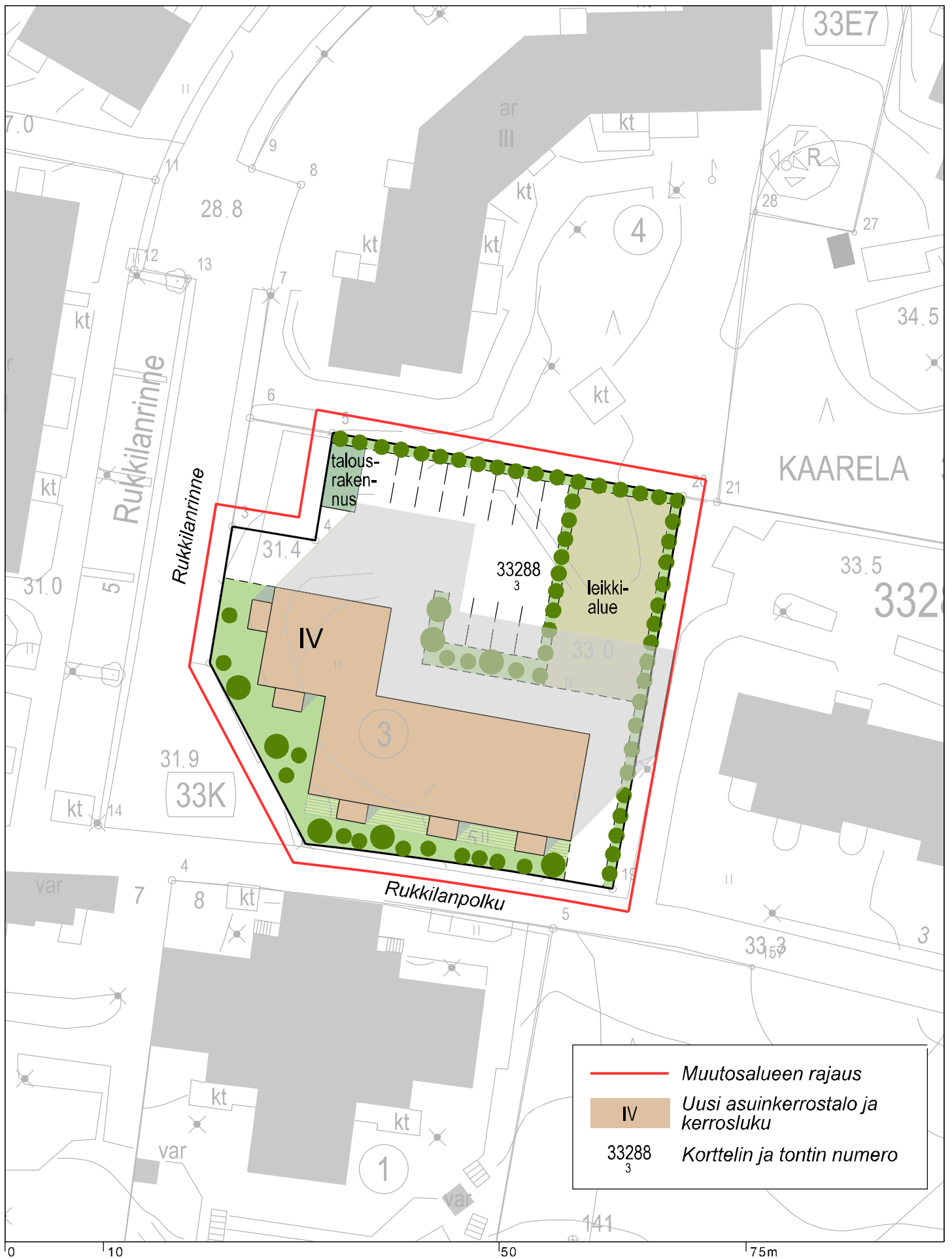
Minimiantal bilplatser:




- AK-kvartersområde 1bp/140 m² vy

Därtill ska reserveras 1bp/1000 m² vy för invånarnas gästparkering.

Minimiantal cykelplatser som ska placeras på tomten är 1cp/30 m² vy. Minst 75 % ska placeras i byggnaderna.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

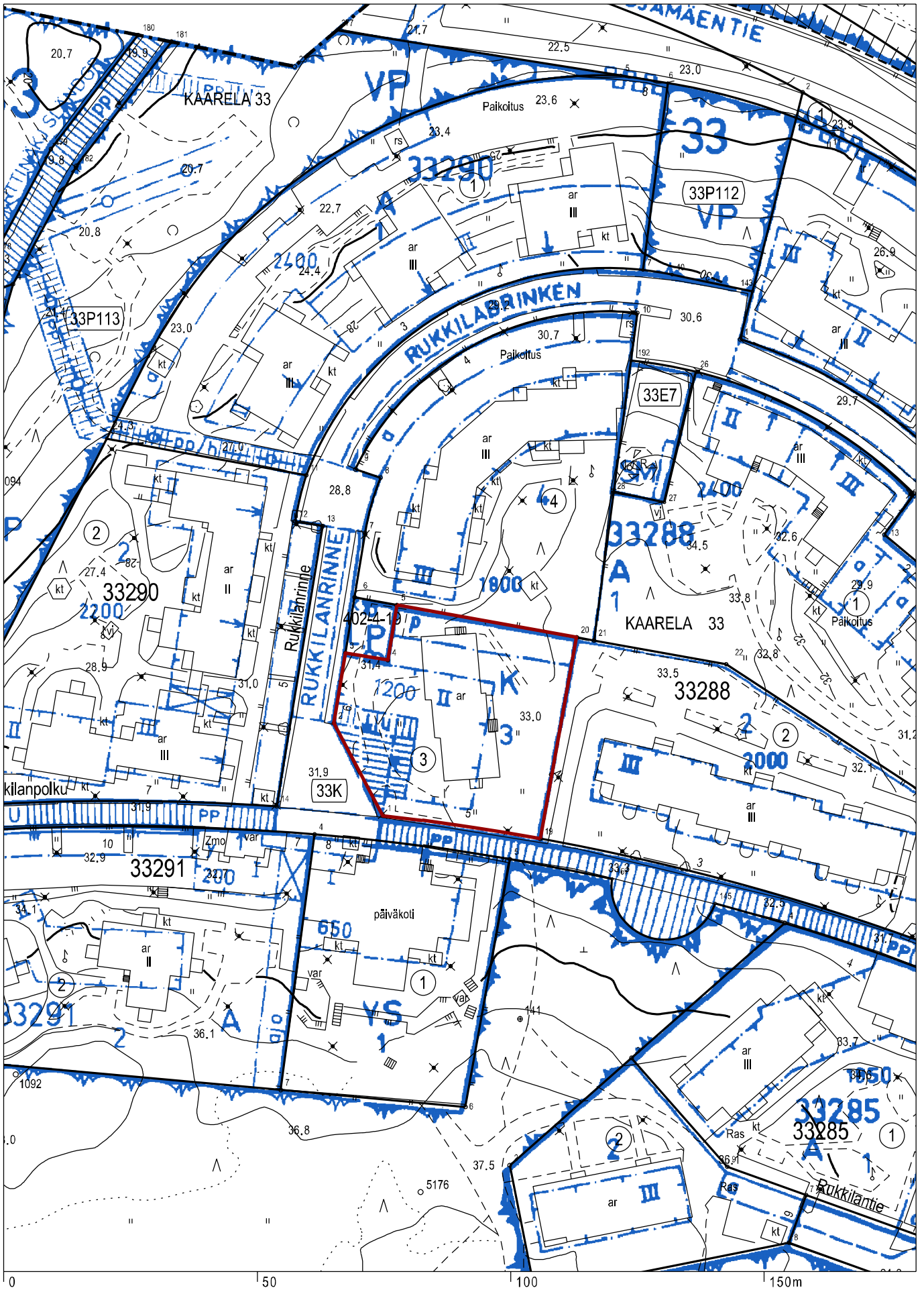


	<i>Muutosalueen raja</i>
	<i>Uusi asuinkerrostalo ja kerrosluuku</i>
	<i>Korttelin ja tontin numero</i>

HAVAINNEKUVA
 Rukkilarinne 6, Kaarela
 Kslk 20.9.2016 / 12414

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto, Läntinen toimisto
 Annukka Nikumaa, Marketta Takamäki





OTE VOIMASSA OLEVISTA ASEMAKAAVOISTA
 Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavamuutos
 Liite selostukseen nro 12414

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Läntinen toimisto

