

PUUSTELLINTIE 1

33. MALMINKARTANO KORTTELI 33249 TONTTI 1

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12474
PÄIVÄTTY 31.10.2017

Asemakaavan muutos koskee:

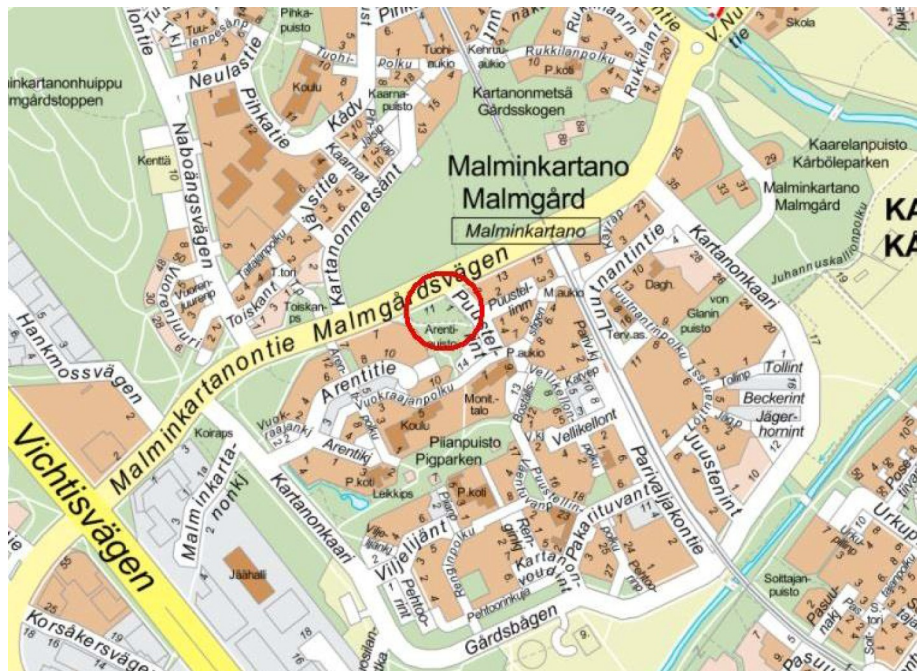
Helsingin kaupungin
33. kaupunginosan (Kaarela, Malminkartano)
korttelin 33249 tonttia 1 sekä puistoaluetta

Kaavan nimi:
Puustellintie 1 / Boställsvägen 1

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 13.3.2017
Kaupunkiympäristölautakunta: 31.10.2017
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 17.11.–18.12.2017
Kaupunkiympäristölautakunta: 20.3.2018
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Malminkartanossa, Puustellintien ja Malminkartanon-
tonttien risteyksen lounaispuolella, Arentipuiston kulmassa.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Minna Koskinen, arkkitehti

Kaavapiirtäminen ja avustaminen: Jaana Forsman, suunnittelu-avustaja; Anna Liisanantti, kaavoitussihteeri

Liikenne- ja katusuunnittelu: Taina Toivanen, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:

Anu Lämsä, maisema-arkkitehti

Jere Saarikko, aluesuunnittelija

Olli Haanperä, suunnitteluinsinööri

Teknistaloudelliset asiat: Jarkko Nyman, insinööri

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit:

Kirsi Federley, tonttiasiamies

Markku Savolainen, vs. geotekniikkapäällikkö

Vuorovaikutus: Tiina Antila-Lehtonen, vuorovaikutussuunnittelija

Rakennusvalvontapalvelut: Helena Koski, arkkitehti

Ympäristöpalvelut: Anu Haahla, ympäristötarkastaja

Pelastuslaitos: Juha Rintala, vanhempi palotarkastaja

Muut viranomaistahot

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY: Saara Neiramo, aluepäälikkö

Hakijataho

Helsingin seurakuntayhtymä / Ailecon Oy

Hankesuunnittelu

Anna Brunow, arkkitehti, B&M / Sweco arkkitehdit

Anna Puisto, arkkitehti, Verstas arkkitehdit Oy

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	4
ASEMAKAAVAN KUVAUS	4
Tavoitteet	4
Mitoitus.....	5
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	5
Liikenne.....	6
Palvelut	6
Esteettömyys.....	7
Luonnonympäristö.....	7
Ekologinen kestävyys.....	7
Yhdyskuntatekninen huolto	8
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	8
Ympäristöhäiriöt	9
Vaikutukset.....	10
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	12
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	15

LIITTEET

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Ilmakuva
- 4 Asemakaavakartta ja määräykset
- 5 Havainnekuva
- 6 Hulevesien hallinnan periaatepiirros (Vahanen 31.5.2017)
- 7 Meluselvityksen ennustekartta vuodelle 2040 (Wsp Finland Oy 29.5.2017)
- 8 Pelastautumissuunnitelma (L2 Paloturvallisuus Oy 12.9.2017)
- 9 Liikennesuunnitelma
- 10 Viitesuunnitelma (Anna Puisto / Verstas arkkitehdit Oy 17.9.2017)
- 11 Varjostavuusselvitys (Helsingin kaupungin asemakaavoitus 31.1.2018)

KAAVAMUUTOSTA KOSKEVAT MUUT ASIAKIRJAT

- Vuorovaikutusraportti
- Hulevesi-, melu- ja pelastustieselvitykset (Vahanen Oy 31.5.2017)

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos koskee rakentamattomaksi jäänyttä, kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta (YK), joka sijaitsee Arentipuiston kulmassa, Malminkartanossa. Korttelialue muutetaan asuntolatyypisten asuinkerrostalojen korttelialueeksi ensisijaisesti vanhusten asuntoja ja palvelukeskusta varten (AKS). Julkisia palvelu- ja liiketiloja tulee rakentaa vähintään 10 % alueen kokonaiskerrosalasta.

Kaavamuutoksen kokonaiskerrosala on 6 500 k-m². Alueen rakennusoikeus kasvaa 5 200 k-m². Ratkaisu mahdollistaa ikääntyvien palveluasumisen Malminkartanossa ja tehostaa kaupunkirakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piirustus nro 6763), jonka mukaan Puustellintien länsireunalle rakennetaan uusi jalkakäytävä korvaamaan kaavaratkaisun myötä poistuva jalankulun ja pyöräilyn yhteys. Jalkakäytävän rakentamisen myötä Puustellintien katualue laajenee korttelialueen ja Arentipuiston puolelle, mikä on huomioitu kaavamuutoksessa.

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavamuutos on tehty maanomistajan hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollista ikääntyvien palveluasuminen Malminkartanossa. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista mm. siten, että:

- Olemassa olevaa korttelirakennetta tehostetaan hyvien rai-deyhteyksien varrella.
- Jalankulun edellytyksiä parannetaan lisäämällä maantasokeroksen aktiivisuutta ja parantamalla kävely-yhteyksiä.
- Huolehditaan riittävästä ikääntyvien asuntotuotannosta.
- Varaudutaan ilmastonmuutoksen myötä lisääntyviin hulevesiin ja parannetaan hulevesien hallintaa hulevesien viivytsrakenteita edellyttämällä.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 5 451 m². Alueen nykyinen rakennusoikeus on 1 300 k-m². Kaavaratkaisun myötä tontin rakennusoikeus kasvaa 5 200 k-m². Kaavaratkaisun kokonaiskerrosala on 6 500 k-m². Tontin tehokkuusluku on e=1,2.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue on voimassa olevassa asemakaavassa kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta (YK). Rakentamattomaksi jäänyt tontti on nykyisin maisemallisesti ja toiminnallisesti osa Arentipuistoa. Puisto on tällä hetkellä paikoin epäsiisti ja turvattoman oloinen alue, jolla ei ole mainittavaa maisemakuvallista merkitystä. Puistossa on paikoin avokallioalueita. Alue toimii läpikulkupaikkana. Viereinen Puustellintien asuinkortteli on rakennut Malminkartanon muusta rakenteesta poiketen vasta 2000-luvulla. Tässä korttelissa kerrostalot reunustavat aluetta umpikorttelimaisesti ja korttelin sisäpihalle on sijoitettu matalampia paritaloja.

Kaavaratkaisu:

Asuntolatyypisten kerrostalojen korttelialue (AKS)

Alueelle saa sijoittaa ensisijaisesti vanhusten asuntoja, palvelukeskuksen ja julkisia palvelu- ja liiketiloja. Palvelu- ja liiketilat tulee sijoittaa rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen ja niiden tulee avautua pääasiallisesti Puustellintien puolelle. Palvelu- ja liiketilat on edellytetty rakennettavan hiukan tavanomaista korkeampana: kerroskorkeuden tulee olla vähintään 3,6 m. Korkeampi kerroskorkeus mahdollistaa ravintolatilojen sijoittamisen ensimmäiseen kerrokseen ja antaa vaadittujen suurten ikkunoiden lisäksi tiloille julkisen tilan luonnetta. Tavanomaisiin asuntoihin rinnastettavia senioriasuntoja saa sijoittaa alueelle enintään 70 % alueen kokonaiskerrosalasta.

Korttelialueen rakentaminen on sijoitettu tontin keskiosaan, kuitenkin niin lähelle Malminkartanontien katualuetta kuin se on ollut olemassa olevan kunnallistekniikan kannalta mahdollista. Tontin pohjoispuolella kulkevan päävesijohdon vaatima 12 metrin suojavyöhyke on huomioitu rakennusalan sijoittelussa. H:n muotoinen rakennusala tukee alueelle suunniteltua toimintaa, mahdollistaa rakennuksen raittiin ilman oton riittävän etäältä Malminkartanontiestä ja suojaa rakennuksen eteläpuolelle sijoitettuja ulko-oleskelualueita tieliikenteen melulta. Uudisrakentamisen kerroskorkeus vaihtelee neljästä viiteen. Julkisivumateriaaliksi on edellytetty paikalla muurattu tiili. Julkisivumuurausten värisävyn, ladonnan tai saumauksen tyylin tulee vaihdella rakennusosien välillä. Rakenn-

nuksen pelastautuminen hoidetaan sisäisesti kolmella poistumisportaalilla. Näin ollen rakennuksen ulkopuolista pelastustietä ei tarvitse rakentaa ja ulko-oleskelualueille ja kasvillisuudelle jää enemmän tilaa.

Alueelle ajetaan Puustellintieltä. Autopaikat on sijoitettu maanta-soon alueen kaakkoiskulmaan. Alueelle sijoittuva avokallioalue on säilytetty kaavaratkaisussa. Tontilla kasvavat kookkaat männyt on kaavamääräyksiin määrätty säilytettäväksi.

Liikenne

Lähtökohdat

Malminkartanontien liikennemäärä kaavamuuotosalueen tieosuudella on nykyisin 11 300 ajoneuvoa arkivuorokaudessa. Kaavamuutosalueen kohdalla Puustellintien liikennemäärän on arvioitu olevan noin 500 ajoneuvoa arkivuorokaudessa.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun mukainen kerrosala tuottaa noin 70 ajoneuvoa arkivuorokaudessa, mikä ei merkittävästi lisää Malminkartanontien tai Puustellintien ajoneuvoliikennemääriä. Kaavaratkaisu katkaisee tontin läpi kulkevan kulkureitin Arentipuistosta Malminkartanontielle, mutta Puustellintien länsisivulle rakennettava uusi jalkakäytävä korvaa katkaistun yhteyden. Jalkakäytävän rakentaminen Puustellintien länsisivulle edellyttää noin 3 metrin levyisen kortteli- ja puistoaluesuikaleen muuttamista katualueeksi.

Palvelut

Lähtökohdat

Malminkartanosta löytyy kattava valikoima julkisia ja yksityisiä palveluja. Malminkartanon kirjasto sekä terveys- että juna-asema sijoittuvat alle 500 metrin etäisyydelle kaavamuutosalueesta. Lähimmät vanhusten palveluasumisen yksiköt sijoittuvat Kannelmäkeen.

Kaavaratkaisu

Kaavamuutos mahdollistaa Malminkartanon palvelukokonaisuuden täydentämisen ikääntyvien palveluasumisella. Uudisrakennuksen ensimmäiseen kerrokseen suunnitellut ravintolapalvelut ovat kaikkien käytettävissä. Uudet asukkaat edesauttavat olemassa olevien palvelujen säilymistä alueella. Asumista ja työpaikkoja sekoittava kaavaratkaisu on Malminkartanon alkuperäisten suunnittelutavoitteiden mukainen.

Esteettömyys

Asemakaava-alueen itäreunalle rakennettavan jalankulkuyhteyden ja maaston korkojen yhteensovittamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota esteettömien yhteyksien järjestämiseen. Muilta osin asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Malminkartanon rakentamisen yhteydessä 1970–1980-luvuilla, pääosa kaavamuutosalueen puustosta on kaadettu. Alue on nykyisin luonnontilainen. Keskiosaan on kasvanut runsaasti nuorehkoja kuusia ja lehtipuita. Metsä on paikoin ylitiheä ja vesakoitunut. Tievalaisimia, roska-astioita, penkkejä ja avokalliota on töhritty. Reittien pinnoitteet ovat osittain levinneet metsään. Alueen maisemalliset ja luontoarvot ovat vaatimattomat. Kaava-alueen kaakkoiskulmaan sijoittuu pieni avokallioesiintymä, jonka läheisyydessä kasvaa kookkaita mäntyjä. Arentipuiston kulkureitit sijoittuvat osittain kaavamuutosalueelle.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa uudisrakentaminen on sijoitettu alueelle kerrokseen: näin rakentaminen sijoittuu pienemmälle maapinta-alalle ja luonnonympäristölle ja kasvillisuudelle jää enemmän tilaa. Kaava-alueelle sijoittuvan avokallion säilyminen on huomioitu kaavamuutoksessa. Suunniteltu toiminta vaatii tavanomaiseen asumiseen verrattuna vähemmän autopaikkoja, mikä edesauttaa luonnonympäristön ja avokallion säilyttämistä alueella. Tontilla kasvavien kookkaiden mäntyjen säilyttäminen on kirjattu kaavamääräyksiin. Rakentamisen alle osittain jäävät kulkureitit korvataan Puustellintien varteen rakennettavalla jalkakäytävällä. Kaavaratkaisu ei heikennä kävely-yhteyksiä eikä katkaise virkistysreittejä. Asumisen lisääminen nykyisin turvattoman oloisen Arentipuiston viereen parantaa alueen sosiaalista kontrollia.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Hyvien joukkoliikennesyhteyksien varrelle, alle 500 metrin päähän Malminkartanon juna-asemasta sijoittuva alue on nykyisin rakentamaton. Alueen yhdyskuntatekninen verkosto on rakennettu.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu tehostaa asemanseutujen maankäyttöä ja parantaa alueen lähiympäristössä jalankulun edellytyksiä. Ratkaisu parantaa olemassa olevien joukkoliikenneyhteyksien käyttöastetta ja vähentää tarvetta yksityisautoiluun. Ratkaisu sijoittuu jo rakennettuun ympäristöön eikä edellytä yhdyskuntatekniseen verkkoon suuria muutostarpeita. Lisääntyvien hulevesien hallintaan on kiinnitetty erityistä huomiota edellyttämällä hulevesien viivytystä kaavamääräyksin ja varaamalla tilaa hulevesien viivytsratkaisuille. Kaavamuutoksen yhteydessä on laadittu hulevesiselvitys, jonka tuloksiin edellytetyt viivytsrakenteet perustuvat.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Malminkartanontien eteläreunassa sijaitsee 1 000 mm päävesijohto. Tarvittavan suojaetäisyyden turvaamiseksi korttelin 33249 reunaan on merkitty noin neljä metriä leveä johtokuja-aluevaraus. Päävesijohdon katodisuojauskaapelit ulottuvat tontin alueelle johtokuja-alueen ulkopuolelle. Voimassa olevan asemakaavan mukaisen rakentamisen yhteydessä Puustellintielle on rakennettu jakeluvesijohdot, jätevesiviemäriä, kaukolämpöjohdot ja sähkönjakelu.

Kaavaratkaisu

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen verkoston piirissä. Kaavaratkaisussa päävesijohdon tarvitsemaa suojaetäisyyttä on laajennettu tontilla noin kuuden metrin leveyteen Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän esittämän mielipiteen mukaisesti. Päävesijohdon katodisuojauskaapelit ulottuvat tontin alueelle johtokuja-alueen ulkopuolelle, vaikka johtokujaa on levennetty. Katodisuojauksia ei saa rikkoa tai vahingoittaa. Mikäli tontin rakentaminen edellyttää katodisuojausten siirtämistä, tulee asiasta sopia Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän kanssa.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Alue sijoittuu kallioselänteiden väliin. Maapeitteen paksuus alueella on pääosin yli 3 metriä ja se on todennäköisesti silttiä tai hiekkaa. Alueen eteläosassa on kallioista aluetta ja osin avokalliota. Alue on topografian puolesta helposti kuivatettavissa. Tarkemmat maaperäselvitykset tehdään rakennuslupaprosessin yhteydessä.

Alue on nykyisin luonnontilainen. Alueella ei ole tiedossa pilaantuneita maa-alueita.

Kaavaratkaisu

Kaava-alue on rakennettavuudeltaan normaalia aluetta. Kaavaratkaisun toteuttaminen ei vaadi maa-alueiden kunnostusta.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Malminkartanontien vilkas liikenne aiheuttaa alueelle melua ja ilmanlaatuongelmia.

Vuoden 2012 meluselvityksen mukaan alueelle kohdistuu päivällä paikoin yli 65 dB:n tieliikennemelu. Yöajan tieliikenteen keskiäänitasot ovat pääosalla alueesta alle 50 dB. Raideliikenne ei aiheuta ympäristöhäiriöitä alueelle.

Suunnittelualue, kuten koko Malminkartanon alue, sijoittuvat Helsinki-Vantaan lentoaseman vuoden 2025 kehitysennustetta kuvaavan lentomelualueen $L_{den} > 50$ dB sisäpuolelle. Tällöin asuinrakennuksille tulisi antaa asemakaavassa 32 dB äänitasoero vaatimus lentomelua vastaan.

Kaavaratkaisu

Malminkartanontien liikenteen aiheuttamat ilmanlaatuongelmat on huomioitu kaavaratkaisussa kirjaamalla kaavamääräyksiin: ”Rakennuksessa tulee olla keskitetty suodattimilla varustettu ilmanvaihtojärjestelmä, johon tuloilma otetaan kattotasolta mahdollisimman etäältä Malminkartanontiestä.”

Kaavamuutoksen laatimisen yhteydessä alueelle teetettiin asemakaavatasoinen meluselvitys. Selvityksessä on tutkittu suunniteltujen rakennusten piha-alueille ja julkisivuihin kohdistuvia päivä- ja yöajan keskiäänitasoja vuoden 2040 ennustetilanteen mukaisilla liikennemäärillä. Lisäksi on tutkittu tontille nykytilanteessa kohdistuvia melutasoja. Malminkartanontien liikennemäärän on arvioitu kasvavan tulevaisuudessa, minkä vuoksi ennustetilanteen melutasoja on käytetty kaavaratkaisun mitoittavana tekijänä.

Selvityksen mukaan suunniteltu rakennusmassoittelu suojaa eteläisiä piha-alueita tieliikenteen melulta. Päivä- ja yöajan ohjearovot eivät ylitä tontin eteläosissa oleskelupihojen alueella. Suunniteltujen rakennusten julkisivuihin kohdistuu korkeimmillaan 64 dB:n keskiäänitaso päiväaikaan, Malminkartanontien puoleisilla julkisivuilla. Ääneneristävyysvaatimus on tällöin $\Delta L = 29$ dB. Päiväajan

keskiäänitasoa käytetään mitoittavana arvona, sillä äänitasoero on päiväaikana suurempi kuin yöaikana.

Lentomelualueelle $L_{den} > 50$ dB sijoittuminen edellyttää asuinrakennuksilta 32 dB:n äänitasoerovaatimusta lentomelua vastaan. Koska lentomelun vaatima ääneneristävyys on kaavamuutosalueella tieliikenteen vaatimaa ääneneristävyyttä korkeampi, on lentomelun vaatimaa ääneneristävyyttä käytetty mitoittavana arvona.

Malminkartanontien liikenteen aiheuttamat meluhaitat ja Malminkartanoon vuoden 2025 ennustetilanteessa ulottuva lentomelu on huomioitu kaavaratkaisussa siten, että kaavamääräyksiin on kirjattu kaavamääräys: "Asuinrakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tulee olla vähintään 32 dB lento- ja tieliikennemelua vastaan."

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

Puustellintien uusi jalkakäytävä ja Malminkartanontien liittymän nykyisen suojatien parannus 70 000 euroa.

Asemakaavamuutos nostaa tontin arvoa ja aiheuttaa näin maanomistajalle merkittävää hyötyä. Hakijan kanssa tulee käydä maapoliittiset neuvottelut kaupunginhallituksen tekemän päätöksen (§ 685, 9.6.2014) mukaisesti ja sopia maankäyttösopimuksesta tai kehittämiskorvauksesta.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen edellyttää jalkakäytävän rakentamista Puustellintien länsireunaan. Muilta osin kaavaratkaisu tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Tällä hetkellä luonnontilaisella alueella ei kasva merkittävää puustoa tai kasvillisuutta. Uusi rakentaminen on sijoitettu siten, että olemassa oleva avokallio tulee säilymään alueella. Voimassa olevaan asemakaavaan nähden kaavaratkaisun vaikutukset luontoon ja maisemaan on vähäiset.

Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Kaavaratkaisu tukeutuu pääosin olemassa olevaan tekniseen huoltoverkkoon. Olemassa oleva tekninen huoltoverkko on huomioitu kaavaratkaisussa siten, että uudisrakentamisesta ei aiheudu haittaa olemassa olevalle verkostolle.

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Kaavaratkaisussa uusi rakentaminen sijoittuu olemassa olevasta kaupunkirakenteesta poiketen tontin keskiosaan. Yksi syy tähän on olemassa olevan teknisen huoltoverkon huomioinen suunnittelussa. Kaavaratkaisussa on lisäksi haluttu avata uudisrakennuksen pihatiloja Arentipuiston suuntaan. Puistonäkymät piha-alueilta kompensoivat tontin vähäistä kasvillisuutta. Julkisivua koskevissa kaavamääräyksissä on huomioitu, että uusi rakentaminen sopii osaksi Malminkartanon yhtenäistä kaupunkikuvaa.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaavaratkaisu sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja kattavien lähipalveluiden välittömään läheisyyteen. Tämä vähentää yksityisautoilun tarvetta. Ratkaisu tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja tukeutuu olemassa olevaan tekniseen verkostoon. Kaavaratkaisussa on kiinnitetty huomiota lisääntyvien hulevesien hallintaan muun muassa hulevesien viivytysrakenteita edellyttämällä.

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

Kaavaratkaisu auttaa osaltaan turvaamaan ikääntyvien riittävää asuntotuotantoa. Ratkaisu lisää hissillisiä kerrostaloja Malminkartanossa ja parantaa ikääntyvien toimintamahdollisuuksia ja asumisen edellytyksiä Malminkartanon alueella. Alueen ympäristöhäiriöt on huomioitu uudisrakennuksen ja ulko-oleskelualueiden sijoittelussa, julkisivun eristävyysmääräyksissä ja raittiinilmanotossa. Asumisen sijoittaminen turvattomaksi koetun Arentipuiston viereen parantaa puiston arvoa ja alueen turvallisuutta sosiaalisen kontrollin kautta.

Muut vaikutukset

Kaavamuutos mahdollistaa ikääntyvien palvelukeskuksen sijoittamisen alueelle. Palvelukeskus ja siihen liittyvät julkiset palvelu- ja liiketilat lisäävät jonkin verran alueen työpaikkoja. Ratkaisu monipuolistaa alueen palvelurakennetta ja alueen asumisratkaisuja, mikä vahvistaa Malminkartanon kilpailukykyä ja vetovoimaisuutta asuinalueena.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavamuutosta koskee kolme erityistavoitetta:

- Alueiden käytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle.
- Uusia asuinalueita tai muita melulle herkkiä toimintoja ei tule sijoittaa melualueille varmistamatta riittävää meluntorjuntaa.
- On varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

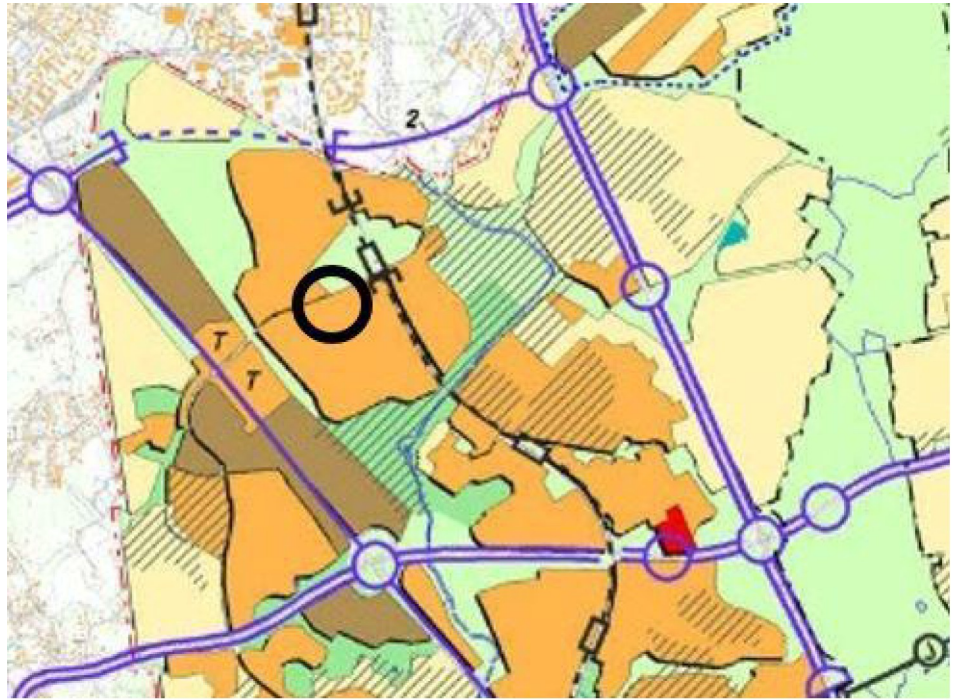
Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta.

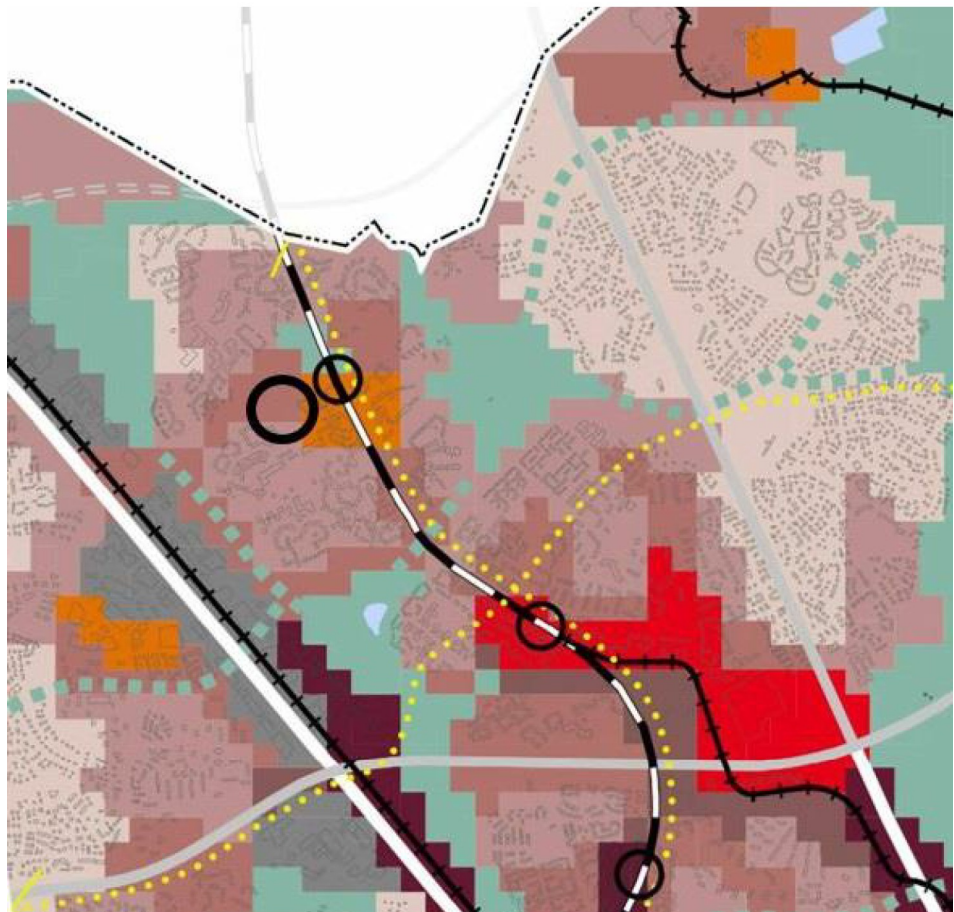
Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa alue on merkitty tiivistettäväksi alueeksi. Alue on osa Malminkartanon maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Laadittu kaavaratkaisu on voimassa olevien maakuntakaavojen mukainen.

Yleiskaava

Helsingin Yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista asuminen aluetta. Yleiskaava 2002 on tullut kokonaisuudessaan voimaan 19.1.2007 lukuun ottamatta Malmin lentokentän aluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

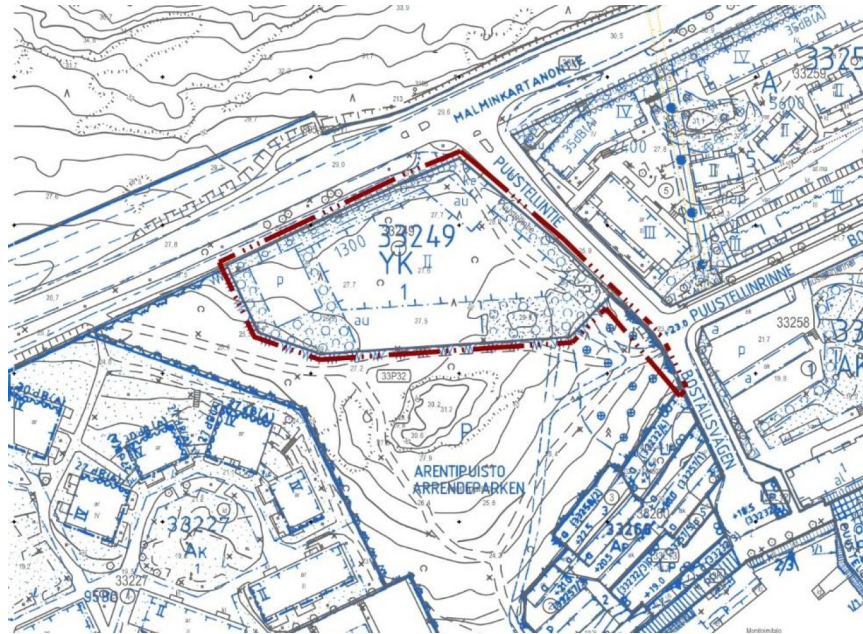


Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on asuntovaltaista aluetta A2. Alueen keskeisten katujen varsilla tulee mahdollistaa liike- ja muita toimitilaa. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.



Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro 11085 (hyväksytty 23.4.2003 kaupunginvaltuustossa ja saanut lainvoiman 6.6.2003). Voimassa olevassa asemakaavassa alue on merkitty kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi (YK). Voimassa olevan asemakaavan mukaista rakentamista ei ole toteutettu.



Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittausspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Korttelialue 33249 on yksityisomistuksessa. Helsingin kaupunki omistaa korttelialuetta ympäröivät katu- ja puistoalueet.

Muut lähtökohdat

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

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitustyö on käynnistetty vuonna 2016 tontin omistajan hakemuksesta (allekirjoitettu 11.11.2016). Vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 13.3.2017).

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala (ent. opetusvirasto)
- sosiaali- ja terveystoimiala (ent. sosiaali- ja terveysvirasto)
- kaupunkiympäristötoimiala (entiset: kiinteistöviraston geotekninen ja tonttiosasto, rakennusvalvontavirasto, rakennusvirasto, ympäristökeskus)
- pelastuslaitos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä viitesuunnitelma-aineiston nähtävilläolo

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

Vireilletulosta ja OAS:n sekä viitesuunnitelma-aineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/ksv sekä lehti-ilmoituksella Helsingin uutiset -lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä viitesuunnitelma-aineistoa oli nähtävillä 27.3.–21.4.2017 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- Malminkartanon kirjastossa, Puustellintie 3, ma-to klo 10–19, pe-la 10–15
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Kaavapäivystys pidettiin 4.4.2017 Malminkartanon kirjastossa. Lisäksi hankkeen lähtökohtia esiteltiin Millainen Maltsu -kyselyn purkutilaisuudessa asukkaille 16.3.2017.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Rakennusviraston (nyk. kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu) kannanotto kohdistui alueen hulevesien hallintaan ja alueen korkomaailman yhteensovittamiseen ympäröivien alueiden korkomaailman kanssa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän kannanotto kohdistui alueen pohjoisvulla kulkevaan päävesijohtoon ja sen huomioimiseen alueen suunnittelussa.

Kiinteistöviraston tonttiosasto (nyk. maaomaisuuden kehittäminen ja tontit) mainitsi kannanotossaan, että kaavamuutos vaikuttaa tontin arvoon ja käynnistänee tästä syystä maankäytösopimusmenettelyn.

Kiinteistöviraston geotekninen osasto (nyk. maaomaisuuden kehittäminen ja tontit) huomautti kannanotossaan, että kohteen louhintatöissä on huomioitava vähintään ympäröivien rakennusten sallitut tärinärajat.

Ympäristökeskuksen (nykyinen ympäristöpalvelut) sähköpostikannanotot (2 kpl) kohdistuivat mm. kaava-alueelle kohdistuvien ympäristöhäiriöiden huomioimiseen ja niiden haittojen vähentämiseen kaavamuutoksessa.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa kaavamuutoksen sisältöön.

Viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että alueelle on laadittu hulevesi- ja meluselvitykset ja alueen pohjoisreunalla kulkevan päävesijohdon suojaetäisyyttä on laajennettu neljästä metristä kuuteen metriin. Hulevesiselvityksen tulosten perusteella kaavakartalle on lisätty merkintä maanalaisesta hulevesien viivytysäiliöstä ja kaavamääräyksissä on kiinnitetty huomiota hulevesien hallintaan. Meluselvityksen tulosten perusteella rakennuksen ulkoseinien ääneneristävyyttä tieliikennemelua vastaan tulee olla kadun puolella 29 dB. Koska lentomelun vaatima ääneneristävyyttä (32 dB) on kaavamuutosalueella tieliikenteen vaatimaa ääneneristävyyttä korkeampi, on lentomelun vaatimaa ääneneristävyyttä käytetty mitoittavana arvona.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen asemakaavoituspalveluun ei saapunut kirjeitse yhtään mielipidettä koskien osallistumis- ja

arviointisuunnitelmaa tai viitesuunnitelma-aineistoa. Suullisia mielipiteitä esitettiin asukastilaisuudessa, kaavapäivystyksessä ja puhelimitse.

Suurin osa mielipiteiden antajista suhtautui positiivisesti muutokseen. Osaa harmitti, että rakentumattoman tontin paikalle kasvanut metsä menetetään. Suunnitelmaa pidettiin liian laitospäivystyksessä. Sijaintia ei pidetty parhaimpana mahdollisena palvelutalolle. Alueella olemassa olevaa puustoa pyydettiin kartoittamaan tarkemmin: arvokkaiden puiden suojelun mahdollisuudet tulisi tutkia.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että alueen puustoa on kartoitettu maastokäynnein ja ilmakuvia tutkimalla. Alueella sijaitsevat kookkaat männyt on määrätty kaavamääräyksin säilytettäväksi. Suunnitelman laitosmaisuuksia on pyritty vähentämään julkisivua koskevin kaavamääräyksin.

Vastineet suullisiin mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 17.11.–18.12.2017

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 31.10.2017 ja lautakunta päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtävillä.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus.

Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat kaavamuutoksen pääkäyttötarkoitukseen, rakentamisen määrään, autopaikkojen ja viheralueiden riittävyyteen sekä Malminkartanontien liikennemäärään aiheuttamaan turvallisuushaittaan.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän lausunnossa esitetyt huomautukset kohdistuivat alueella sijaitsevan päävesijohdon katodisuojaus kaapeleiden huomiointiin suunnittelussa.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- sosiaali- ja terveystoimiala
- pelastuslaitos

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä, sosiaali- ja terveystoimiala ja pelastuslaitos.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saadusta muistutuksesta ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta.
- Kaavaselostusta on täydennetty yhdyskuntateknisen huollon osalta Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän lausunnon johdosta.
- Kaavaselostukseen on lisätty varjostavuus selvitys (31.1.2018).

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä täydennyksistä on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkiympäristölautakunta esitti 20.3.2018 kaupunginhallitukselle 31.10.2017 päivätyn Puustellintie 1:n asemakaavan muutos-ehdotuksen nro 12474 hyväksymistä.

Helsingissä, 20.3.2018

Marja Piimies

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	11.09.2017
Kaavan nimi	Puustellintie 1		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	13.03.2017
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112474
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	5,4510	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	5,4510

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	0,5451	10,0	6500	1,19	0,0000	5200
A yhteensä	0,5178	95,0	6500	1,26	0,5178	6500
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,5337	-1300
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,0114	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0273	5,0			0,0273	
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	0,5451	10,0	6500	1,19	0,0000	5200
A yhteensä	0,5178	95,0	6500	1,26	0,5178	6500
AKS	0,5178	100,0	6500	1,26	0,5178	6500
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,5337	-1300
YK					-0,5337	-1300
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,0114	
VP					-0,0114	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0273	5,0			0,0273	
Kadut	0,0273	100,0			0,0273	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

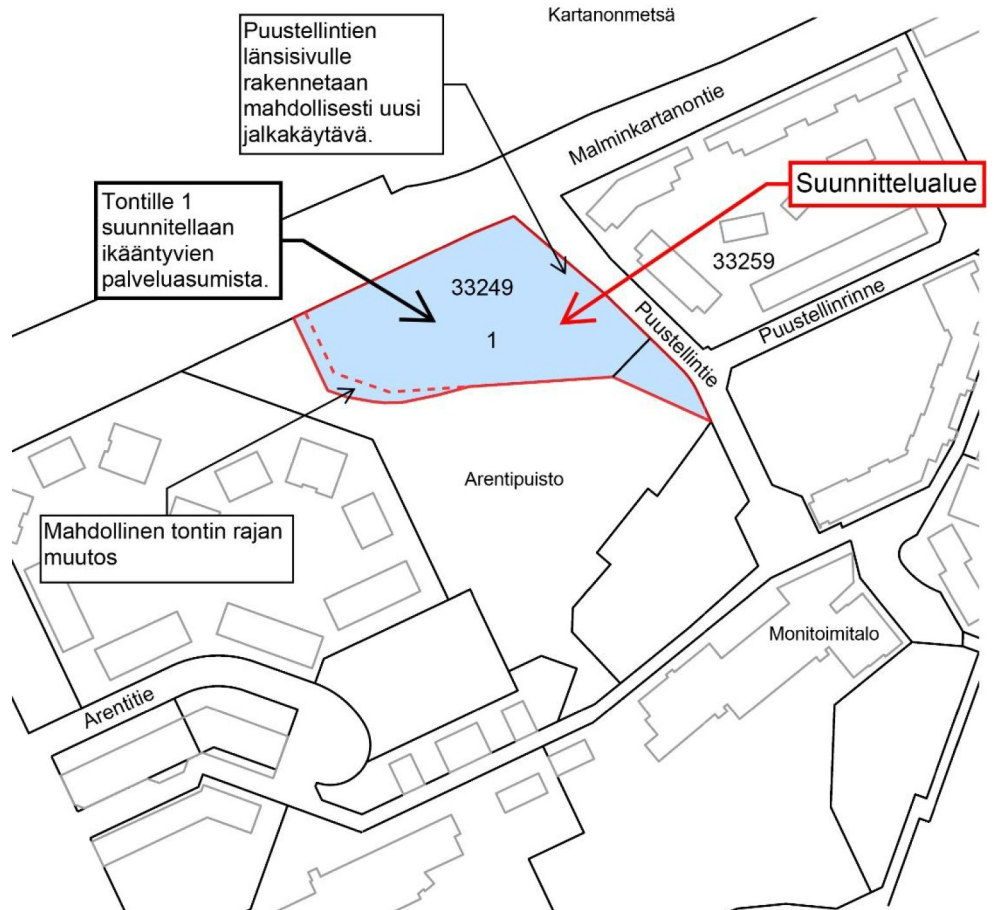


ARENTIPUISTON KULMAAN IKÄÄNTYVIEN PALVELUASUMISTA

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Malminkartanontien varteen, Arentipuiston kulmaan suunnitellaan ikääntyvien palveluasumista. Enintään viisikerroksinen talo sijoituu osoitteeseen Puustellintie 1. Taloon on tulossa myös talon ja lähiympäristön asukkaita palvelevia ravintola- ja toimintatiloja.

Suunnittelun tavoitteet ja alue



Kortteliin 33249, tontille 1 tehdään asemakaavan muutos. Muutos mahdollistaa ikääntyvien palveluasumisen alueella. Alueelle suunnitellaan enintään viisikerroksista kerrostaloa, johon sijoittuu yksityinen palveluasumisyksikkö. Lisäksi alueelle on suunnitteilla sijoittaa talon ja lähiympäristön asukkaita palvelevia ravintola- ja toimintatiloja. Puustellintien

varteen, kadun länsisivulle varataan tila uudelle jalkakäytävälle. Malminkartanossa ei tällä hetkellä ole palveluasumista. Lähimmät ikääntyvien palveluasumisen yksiköt ovat Kannelmäessä.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja viitesuunnitelma-aineistoa on esillä 27.3.–21.4.2017 seuraavissa paikoissa:

- Malminkartanon kirjastossa, Puustellintie 3, ma-to klo 10–19, pe-la 10–15
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Kaavamuutoksen valmistelija on tavattavissa Malminkartanon kirjastossa 4.4.2017 klo 16:30–18:30.

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

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään esittämään **viimeistään 21.4.2017**. Niille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa, lähetetään tieto lautakunnan päätöksistä.

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

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

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavaluonnos laaditaan tarvittaessa. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Suunnittelun etenemistä voi seurata tilaamalla sähköpostiin Malminkartanon uutiskirjeen osoitteesta: www.hel.fi/ksv/uutiskirjeet/.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - Kaarela Seura, Malminkartanon asukasyhdistys ry, Kårböle Gille
 - Helsingin Yrittäjät

- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Uudenmaan liitto
 - kiinteistöviraston geotekninen osasto
 - kiinteistöviraston tonttiosasto
 - pelastuslaitos
 - opetusvirasto
 - rakennusvalvontavirasto
 - rakennusvirasto
 - sosiaali- ja terveysvirasto

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, kaupunkikuvaan, liikenteeseen ja palveluihin 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 on yksityisomistuksessa. Helsingin kaupunki omistaa aluetta ympäröivät katu- ja puistoalueet. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta. Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella maankäytösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (2003) alue on merkitty kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi (YK). Voimassa olevan asemakaavan mukainen rakentaminen on jäänyt toteuttamatta. Alue on nykyisin rakentamaton.

Voimassa olevassa Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi asumisen alueeksi. Helsingin uudessa yleiskaavassa alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi A2. Alueen keskeisten katujen varrella tulee mahdollistaa liike- ja muuta toimitilaa. Uudenmaan maakunta-kaavayhdistelmässä alue on merkitty tiivistettäväksi alueeksi.

Suunnittelualue sijoittuu maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön: Malminkartanon lähiö. Malminkartano on 1980-luvun lähiörakentamisen edustava esimerkki.

Suunnittelualueita koskevia suunnitelmia ja selvityksiä:

- **Malminkartanon kokonaistarkastelu:** Malminkartanossa on käynnistynyt useamman vuoden kestävä hanke, jossa on tarkoitus saada alueelle viihtyisiä julkisia kaupunkitiloja ja uusia asuntoja. Samalla selvitetään, mitä palveluita alueella tulevaisuudessa tarvitaan.
- **Helsingin keskeisimmät maankäytön muutosalueet** (Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston, yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2015:8)

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Minna Koskinen, arkkitehti, p. (09) 310 37469, minna.koskinen@hel.fi

Liikenne

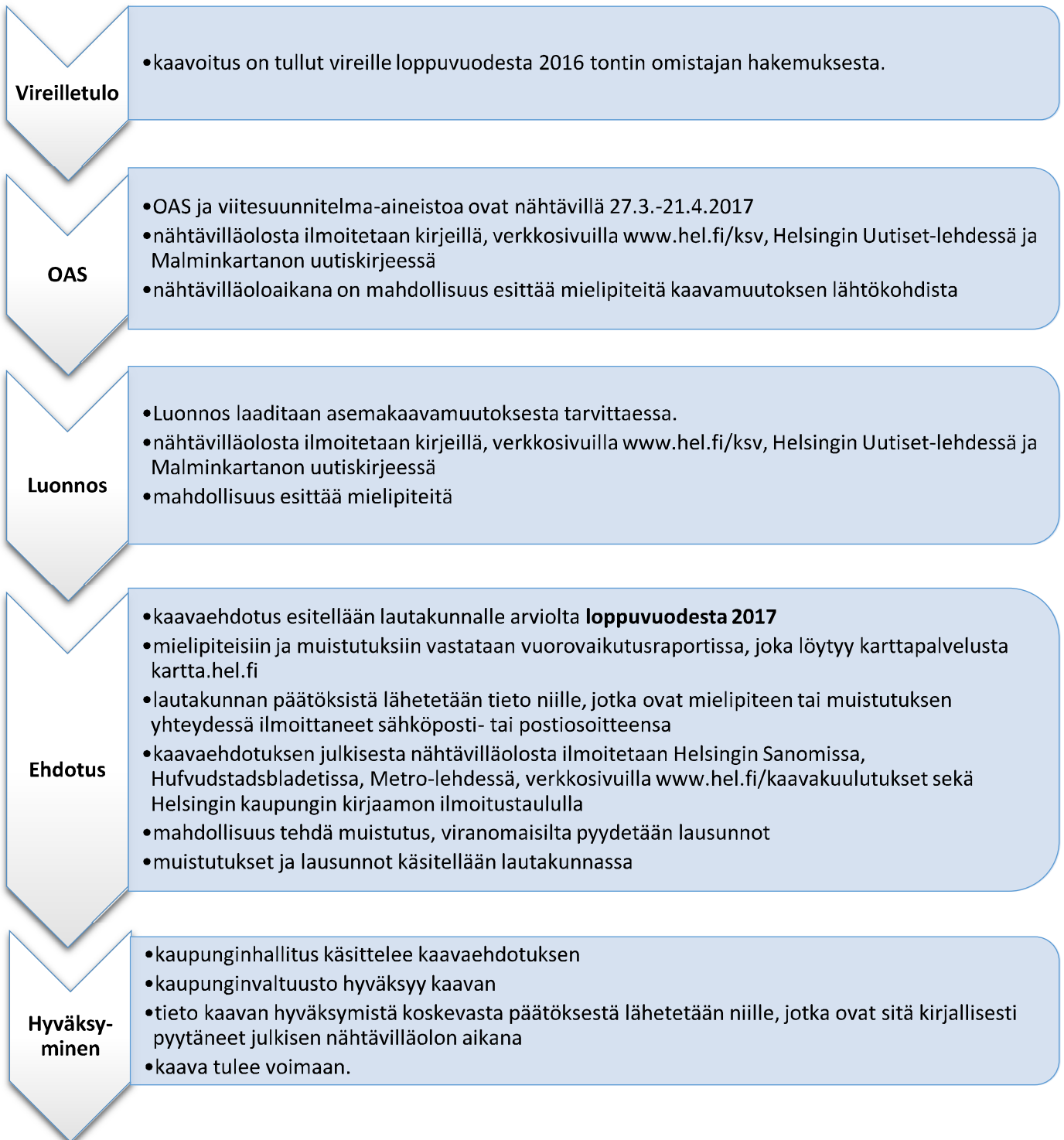
Taina Toivanen, insinööri, p. (09) 310 37433, taina.toivanen@hel.fi

Suunnittelun etenemistä voi seurata tilaamalla sähköpostiin Malminkartanon uutiskirjeen osoitteesta: www.hel.fi/ksv/uutiskirjeet/.



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

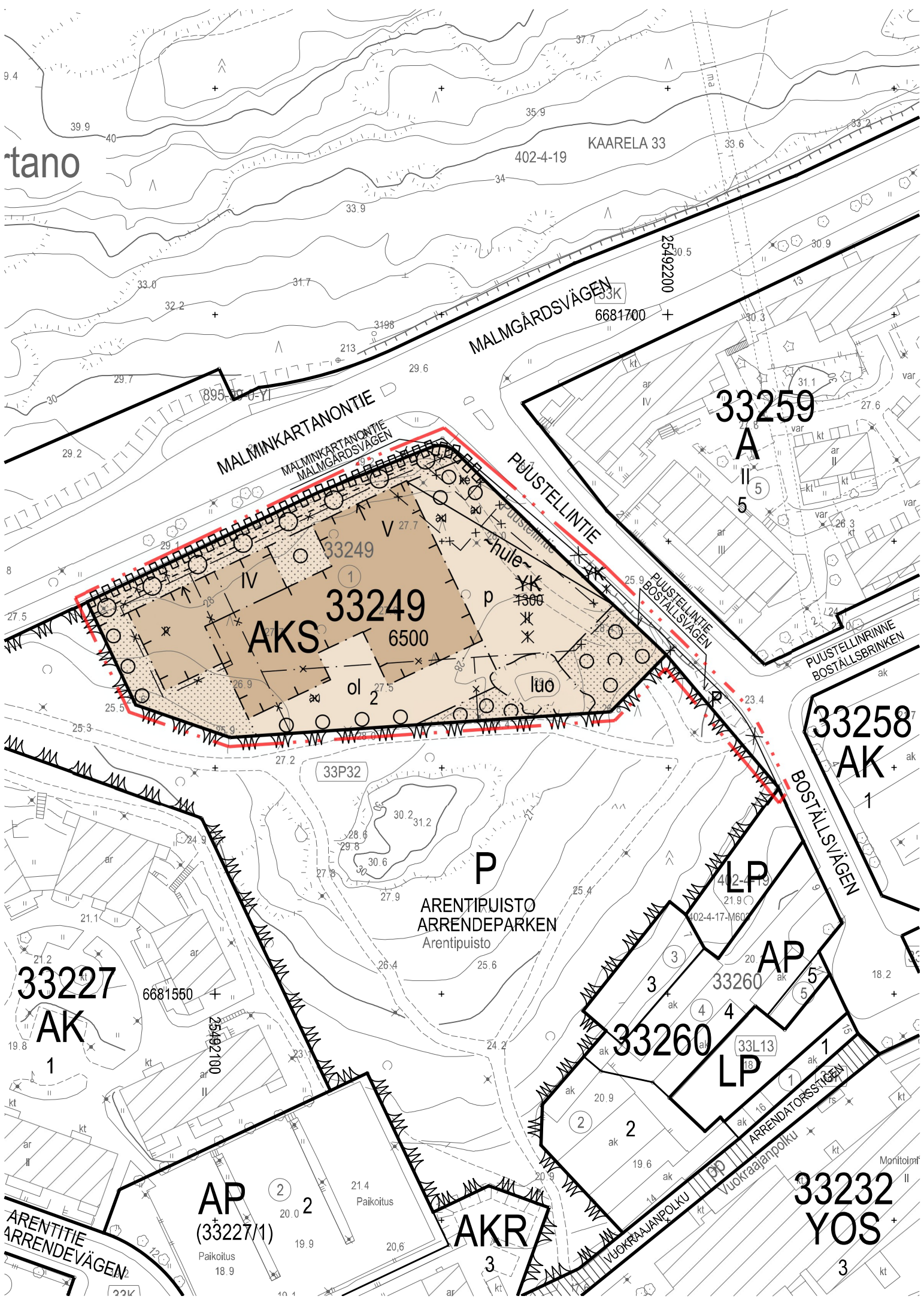




Ilmakuva
Malminkartano, Puustellintie 1

Helsinki
Asemakaavoitus
Läntinen yksikkö

tano



MALMINKARTANONTIE
MALMINKARTANONTIE
MALMGÅRDSVÄGEN

MALMGÅRDSVÄGEN
33K
6681700

33259
A
II
5

AKS 33249
6500

33258
AK

P
AREN TIPUISTO
ARRENDEPARKEN
Arentipuisto

33227
AK

33260
LP

AP
(33227/1)
Paikoitus

AKR

33232
YOS

AREN TITIE
ARRENDEVÄGEN

33L13
ARRENDATORSTIGEN
Vuokraajanpolku

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH
-BESTÄMMELSER

AKS

Asuntolatyypisten asuinkerrostalojen korttelialue ensisijaisesti vanhusten asuntoja ja palvelukeskusta varten.

Kvartersområde för flervåningshus av internattyp i första hand för bostäder för äldre och för servicecentrum.



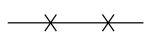
2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 2 meter utanför planområdets gräns.



Osa-alueen raja.

Gräns för delområde.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

33249

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

2

Ohjeellisen tontin numero.

Nummer på riktgivande tomt.

PUUSTELLINTIE

Kadun nimi.

Namn på gata.

6500

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

IV

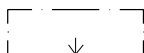
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

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



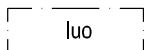
Rakennusala.

Byggnadsyta.



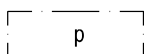
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.



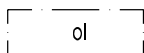
Tontin osa, jossa maasto tulee säilyttää luonnonmukaisena.

Del av tomt där terrängen bör bevaras i naturenligt tillstånd.



Pysäköimispaikka.
Alue tulee suunnitella julkisen ulkotilan tapaan pintamateriaaleiltaan korkealuokkaisena kaupunkitilana. Alueen tulee liittyä luontevasti viereiseen katualueeseen.

Parkeringsplats.
Området ska planeras som ett allmänt uterum med högklassiga ytmaterial. Området ska ansluta sig naturligt till angränsande gatuområde.



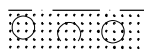
Oleskelualueeksi varattu piha-alueen osa.

Del av gården, som reserveras till utevistelse.



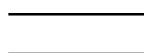
Istutettava puu.

Träd som ska planteras.



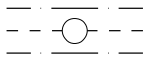
Alueen osa, johon on istutettava puita ja pensaita.

Del av område, som ska planteras med träd och buskar.



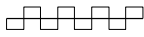
Katu.

Gata.



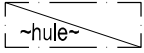
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Alueelle tulee istuttaa nurmikkoa ja pensaita.

För ledning under markplanet reserverad del av område. På området ska planteras gräs och buskar.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

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



Likimääräinen maanalaiselle hulevesien viivytysmäälle varattu tila.

Ungefärligt område för underjordiska behållare för fördröjning av dagvatten.



Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.

Hänvisningslinje visar området som beteckningen gäller.

AKS-KORTTELIALUEELLA:

PÅ AKS-KVARTERSOMRÅDE:

Tavanomaisiin asuntoihin rinnastettavia senioriasuntoja saa sijoittaa alueelle enintään 70 % alueen kokonaiskerrosalasta. Senioriasuntojen asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävästi varasto- ja huoltotiloja sekä yhteisiä vapaa-ajantiloja ja vähintään 1 talopesula sekä 1 talosauna/30 asuntoa, johon liittyy vilvoitteluparveke tai terassi. Nämä tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Sisäänkäyntien yhteyteen tulee sijoittaa riittävät ulkoilu- ja apuvälinevarastot.

Högst 70 % av den totala våningsytan på området får byggas bostäder för äldre som kan jämföras med vanliga bostäder. För de invånare i bostäder för äldre ska byggas tillräckliga förråds- och serviceutrymmen samt gemensamma fritidsutrymmen och minst en tvättstuga samt en gemensam bastu med avsvalkningsbalkong eller terrass/30 bostäder. Dessa utrymmen får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan. Vid entréerna ska placeras tillräckliga förråd för friluft- och hjälpredskap.

Julkisia palvelu- ja liiketiloja tulee rakentaa vähintään 10 % alueen kokonaiskerrosalasta. Julkiset palvelu- ja liiketilat tulee sijoittaa rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen ja niiden kerroskorkeuden tulee olla vähintään 3,6 m. Tilojen tulee soveltua ravintolakäyttöön, mikä tulee huomioida rakennuksen IV-suunnittelussa.

Minst 10 % av den totala våningsytan ska byggas som offentliga service- och affärsutrymmen. Offentliga service- och affärsutrymmen ska placeras i byggnadens första våning och våningshöjden i utrymmena ska vara minst 3,6 m. Utrymmena ska lämpa sig för restaurangbruk, vilket ska beaktas i byggnadens ventilationsplanering.

Palvelu- ja liiketiloissa tulee olla kookkaat ikkunat ja oma sisäänkäynti. Tilojen tulee avautua pääasiallisesti Puustellintien suuntaan.

Service- och affärsutrymmena ska ha stora fönster och egen ingång. Utrymmena ska huvudsakligen öppna sig mot Boställsvägen.

Asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,6 m kadun pintaa ylempänä, huoneen pääikkunan avautuessa katualueelle.

Golvnivån i bostadsrum ska vara minst 0,6 m högre än gatunivån ifall rummets huvudfönster öppnar sig mot gatuområdet.

Julkisivujen pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla paikalla muurattu tiili. Tiilen ladonta- tai saumaustyylin tai sävyn tulee vaihdella rakennusosien välillä.

Fasadernas huvudmaterial ska vara på platsen murat tegel. Teglets färgnyans, förband eller fogtyp ska variera mellan olika byggnadsdelar.

Julkisivusta ulostyöntyvien parvekkeiden tulee olla ripustettuja.

Balkonger som skjuter ut från fasaden ska vara upphängda.

Pääsisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin ja niiden tulee olla selkeästi hahmottuvia.

Huvudentréerna ska accentueras med arkitektoniska medel och de ska vara tydligt urskiljbara.

Katolle sijoitettavat tekniset tilat ja laitteet on sovittava osaksi rakennuksen arkkitehtuuria.

Piha-alueen tulee liittyä luontevasti osaksi Arentipuistoa. Tontin korkomaailma tulee yhteen sovittaa lähiympäristön kanssa.

Avokallion läheisyydessä, tontilla kasvavat kookkaat männyt tulee säilyttää. Säilytettävät männyt tulee suojata rakentamisen aikana.

Piha-alueet tulee jäsenellä eri pintamateriaalein ja istutuksin viihtyisiksi ulko-oleskelualueiksi. Pinnoitteissa tulee suosia vettäläpäiseviä pintamateriaaleja.

Tontin vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Tonttia saa aidata yleisiä alueita vasten vain siellä, missä maaston korkeuserot tai rakennukseen suunniteltu toiminta turvallisuussyistä sitä edellyttävät.

Aita- ja muurirakenteissa tulee käyttää luonnonkiveä tai tiiltä.

Rakennuksessa tulee olla keskitetty suodattimilla varustettu ilmanvaihtojärjestelmä, johon tuloilma otetaan kattotasolta mahdollisimman etäältä Malminkartanontiestä.

Asuinrakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tulee olla vähintään 32 dB lento- ja tieliikennemelua vastaan.

PYSÄKÖINTIPAikkojen vähimmäismäärät:

AKS-korttelialueella: 1 autopaikka / 300 $k\cdot m^2$
Työntekijät: 1 pyöräpaikka / 3 työntekijää

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

De tekniska utrymmen och anordningar som placeras på taket ska anpassas till byggnadens arkitektur.

Gårdsområdet ska ansluta sig naturligt till Arrendeparken. Tomtens höjdnivå ska anpassas till närmiljön.

De högväxta tallarna nära klippåhlen som växer på tomten ska bevaras. Tallarna som bevaras ska skyddas i byggnadsskedet.

På gårdsområdena ska avdelas trivsamma platser för utevistelse med hjälp av olika ytmaterial och planteringar. Som ytmaterial ska genomsläppliga material prioriteras.

Dagvatten från tomtens ogenomsläppliga ytor ska fördröjas innan den får styras i det allmänna dagvattensystemet.

Tomt får inhägnas mot allmänna områden endast ifall höjdskillnader i terrängen eller verksamheten i byggnaden förutsätter detta av säkerhetskäl.

Natursten eller tegel ska användas som stängsel- och murmaterial.

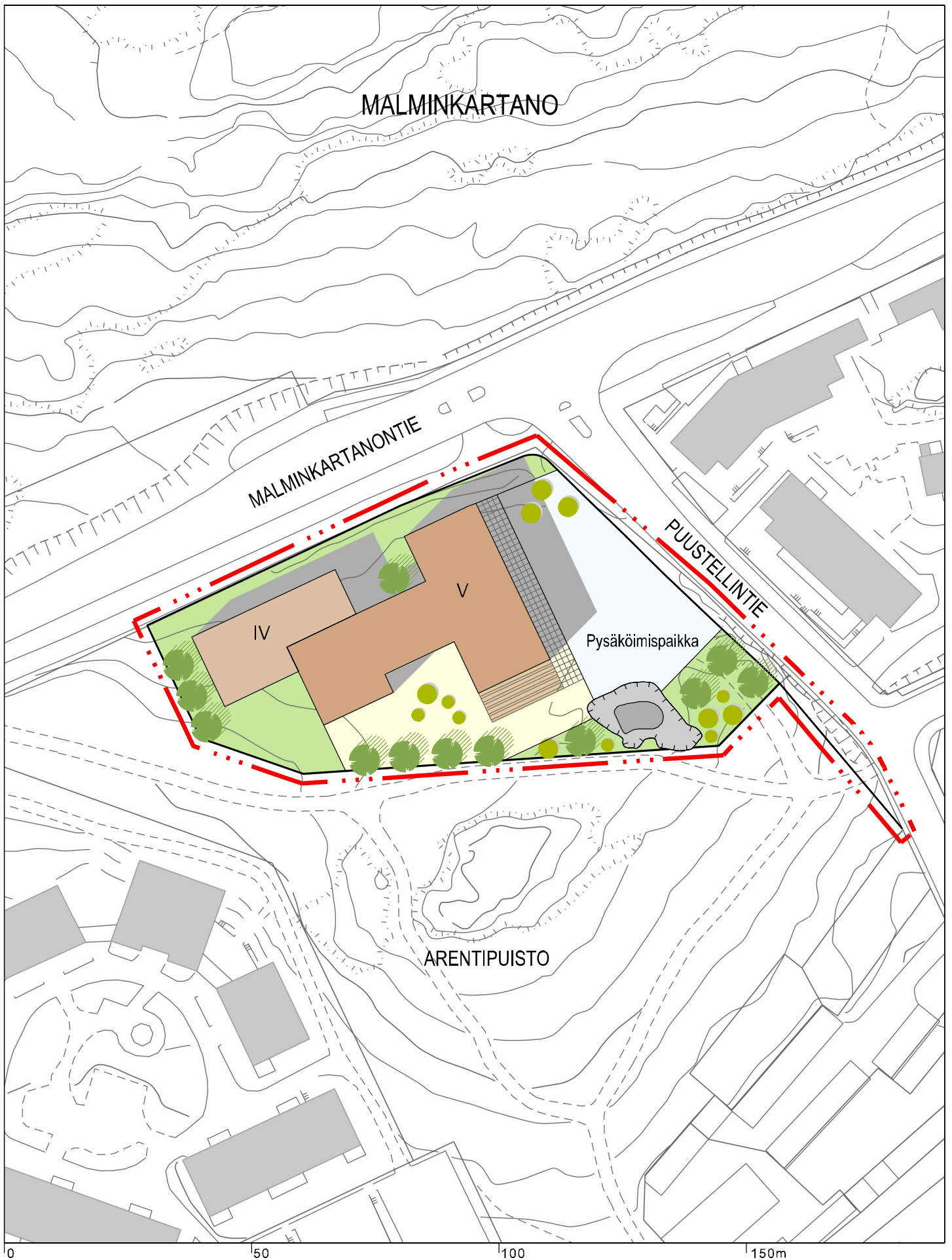
Byggnaden ska förses med centraliserat ventilationssystem. Tilluften ska tas i taknivå möjligast långt från Malmgårdsvägen.

I bostadsbyggnadernas ytterhölje ska ljudisoleringen ΔL vara minst 32 dB mot flyg- och trafikbuller.

MINIMUM ANTALET AV PARKERINGSPLATSER:

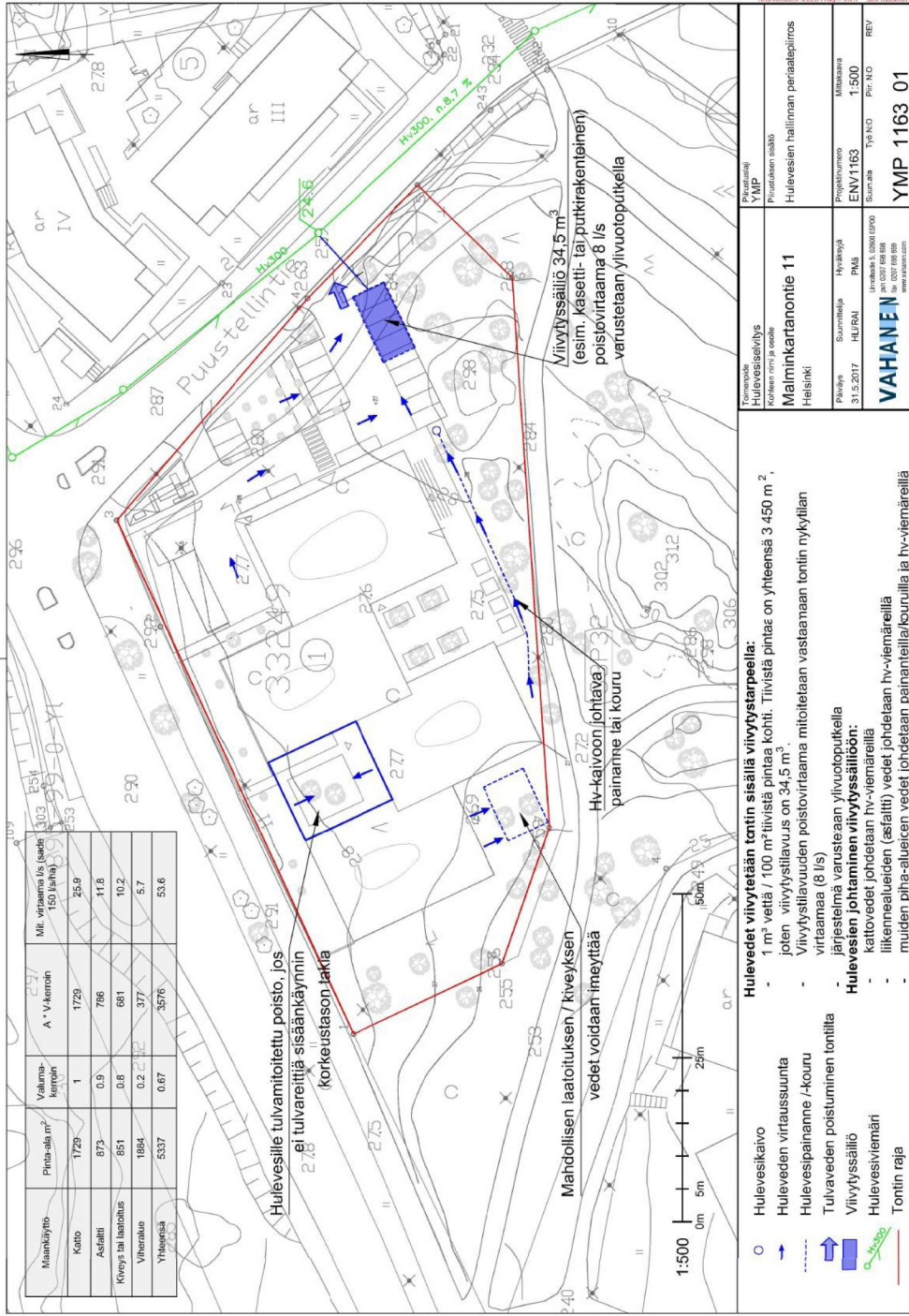
På AKS-kvartersområde: 1 bilplats / 300 m^2 vy
Personal: 1 cykelplats / 3 arbetstagare

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdena utarbetas en separat tomtindelning.



HAVAINNEKUVA
Malminkartano, Puustellintie 1
Kylk 31.10.2017

Helsinki
Asemakaavoitus
Läntinen alueyksikkö/ Täydennysrakentaminen



Hulevesien hallinnan periaatepiirroksen pohjana ollut viiteasuunnitelma on muutunut periaatepiirroksen laatimisen jälkeen, mutta piirroksessa esitetyt ratkaisut ovat yhteensovitettavissa uuden viiteasuunnitelman kanssa.

Kaavakartalla pysäköintialueelle on esitetty ikimääräinen maanalaistalle hulevesien viivytys säiliölle varattu tila.

Uudessa viiteasuunnitelmassa tiivistä pintaa on yhteensä 2760 m². Tällöin viivytystilavuus on 27,6 m³.

Vettä läpäisemättömät alueet eroteltuna:

rakennus 1380 m²
kivetyt alueet ja terassit n. 500 m²
liikennöidyt alueet n. 880 m²

eii yhteensä 2760 m²

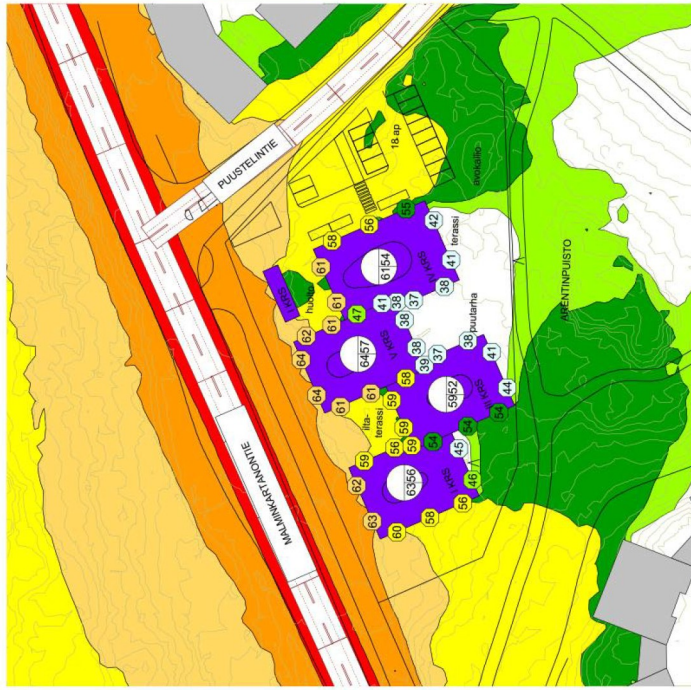
KAAVASELOSTUKSESSA esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä.



Liite nro 8

Päiväjän keskittämätaso klo. 07 - 22

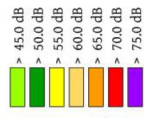
Yöajan keskittämätaso klo. 22 - 07



MALMINKARTANONTIE 11, HELSINKI
MELUSELVITYS

Tontti: 91-33-249-1
ENNUSTETILANNE
VUOSI 2040

Keskittämätasojen vyöhykkeet [Aeq, Lden]



■ Suunnitellut rakennukset

Pohjoismainen tieliikennemelun laskentamalli:
laskentakorkeus 2m
laskentatähyys
2 m x 2 m



WSP Finland Oy
24.5.2017

1:800 (A3)

Meluseelvityksen pohjana ollut viitesuunnitelma on muuttunut meluseelvityksen laatimisen jälkeen. Melun torjunnan kannalta viitesuunnitelma on kuitenkin säilynyt pitkälti samankaltaisena.

- Rakennus on sijoitettu yhtä etäälle Malminkartanontiestä.
- Ulko-oleskelualueet on sijoitettu kokonaisuudessaan rakennuksen eteläpuolelle.
- Rakennus on kaavamerkinnöin vaadittu rakennettaksi yhtenäiseksi – ulko-oleskelu-alueiden suojaamiseksi Malminkartanontien liikennemelulta.

Meluseelvityksen mukaan julkisivuun kohdistuu korkeimmillaan 64 dB:n tieliikennemelu. Tämä edellyttää seinärakenteelta 29 dB:n ääneneristävyyttä.

Suunnittelualue, kuten koko Malminkartanon alue, sijoittuvat Helsinki-Vantaan lentotien vuoden 2025 kehityssuunnustetta kuvaavan lentomelunalueen $L_{den} > 50$ dB-sävyalueelle. Tällöin asuinrakennuksille tulisi antaa asemakaavassa 32 dB äänitasaero vaatimus lentomelua vastaan.

Koska lentomelun vaatima ääneneristävyyden on kaavamutosalueella tieliikenteen vaatimaa ääneneristävyyttä korkeampi, on lentomelun vaatimaa ääneneristävyyttä käytetty mitoittavana arvona.

KAAVASELOSTUKSESSA esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä.



L2 Paloturvallisuus Oy
Runeberginkatu 5 B 00100 Helsinki
www.L2.fi e-mail: etunimi.sukunimi@L2.fi

Malminkartanon Hoiva-asunnot

Pelastautumissuunnitelma asemakaavavaiheeseen

Yleistä

Tämän asiakirjan tarkoituksena on esitellä kohteen pelastautumismahdollisuudet. Liitteenä ovat piirustukset, jotka selventävät tässä dokumentissa esitettyjä asioita. Dokumentti tullaan liittämään kaavaselostukseen.

Viitesuunnitelmassa lähtökohtana on, että kerroksista poistutaan porrashuoneiden kautta eikä varateitä/nostopaikkoja tarvita. Palotekninen suunnitelma tullaan laatimaan suunnittelun edetessä.

Rakennuksen pääkäyttötapa on asuinrakennus ja kerroksissa 2-3 paloteknisesti hoitolaitos.

- kellarissa on varasto- ja sosiaalitylöitä
- 1. kerroksessa on palveluasuntoja ja yhteistiloja (mm. kuntosali, saunatilat, ravintola)
- 2-3. kerroksessa on tehostetun hoivan majoitushuoneita ja yhteistiloja (mm. sauna, ruokailutila)
- 4-5. kerroksissa on palveluasuntoja

Rakennuksen paloluokka on P1. Kaikki asunnot tullaan osastoimaan ja majoitushuoneet jaetaan osiin. Kohde tullaan varustamaan automaattisella paloilmoinnilla ja automaattisella sammutuslaitteistolla.

Palokuormaryhmä on alle 600 MJ/m², myös tilat, jotka kuuluvat palokuormaryhmään yli 600 MJ/m², voidaan sijoittaa palokuormaryhmään alle 600 MJ/m², koska rakennukseen tulee automaattinen sammutuslaitteisto. Rakennuksessa on henkilökuntaa aina paikalla.

Poistumisturvallisuus

Poistumisreitit

Kerroksista 1, 4 ja 5 laskennallinen poistumismatka lähimmälle uloskäytävän ovelle on enintään 45 metriä, kerroksissa 2-3 enintään 30 metriä. [E1: 10.2.2]. Poikkeuksena:

- Tehostetun hoivan majoitushuoneista kerroksissa 2 ja 3 laskennallinen poistumismatka lähimpään uloskäytävään on
 - ei sisäistä käytävää: enimmillään 43 metriä
 - sisäinen käytävä: enimmillään 27 metriä.

Tehostetun hoivan majoitushuoneista poistumisetäisyys lasketaan majoitushuoneiden perältä, kun kyseessä ei ole sisäinen käytävä ja majoitushuoneiden ovelta, kun kyseessä on sisäinen käytävä. Asunnoista etäisyys uloskäytävään lasketaan huoneiston ovelta. Liitepiirustuksissa etäisyydet lähimpään uloskäytävään on esitetty ilman sisäistä käytävää.

Kulkureitin pituus lähimpään uloskäytävään lasketaan kaksinkertaisena siltä osin, kun kaksi reittiä yhtyy. Kaksi reittiä voidaan katsoa erilliseksi niiltä osin kuin samaan suuntaan kulkevien reittien keskinäinen etäisyys on vähintään 10 metriä.

Yliykset poistumisetäisyyksissä voidaan pitää hyväksyttävänä, koska rakennus tullaan varustamaan automaattisella sammutuslaitteistolla ja -paloilmoittimella, lisäksi henkilökuntaa on aina paikalla. Suurimmat etäisyydet on esitetty liitepiirustuksissa.

Uloskäytävien lukumäärä

Jokaiselta poistumisalueelta, jossa muutoin kuin tilapäisesti oleskelee ihmisiä, on pääsy vähintään kahteen erilliseen uloskäytävään (E1: 10.3.1).

Väestönsuojasta on vain yksi uloskäynti, tilassa oleskellaan vain tilapäisesti.

Uloskäytäväleveydet

Uloskäytävät ovat leveydeltään vähintään 1200 mm (E1: 10.4.2) ja korkeudeltaan vähintään 2100 mm (E1: 10.4.5). Poikkeukset:

- Asuntojen ulko-ovien leveys on 900 mm.

Uloskäytävien osastointi ja rakenteet

Uloskäytävät ovat osastoituja EI 60 rakentein. Porrashuoneiden porrassyöksyt ja -tasanteet ovat luokkaa R 30. Sammutusreitti kellariin tulee osastoida erilleen kerrosten uloskäytävästä.

Poistumisvalaistus

Rakennukseen toteutetaan uloskäytävien poistumisvalaistus, joka muodostuu jatkuvasti valaistuista poistumisopasteista sekä poistumisreittivalaistuksesta.

Lausunto

Edellä mainituilla ratkaisulla voimme todeta, että kohteessa ei tarvita varateitä / nostopaikkoja.

Liitteet

Piirustusluettelo:

- Pohjapiirustus kellari
- Pohjapiirustus 1. krs
- Pohjapiirustus 2-3. krs
- Pohjapiirustus 4. krs
- Pohjapiirustus 5. krs

Asiakirjan laati

Susanna Svahn
Paloturvallisuusasiantuntija
050 440 4918

Timo Hakokorpi
FISE PV-luokan palotekninen suunnittelija
040 588 1081

L2 Paloturvallisuus Oy
Runeberginkatu 5B
00100 HELSINKI

etunimi.sukunimi@L2.fi
www.L2.fi

BRUTTO
730 m²

ETÄISYYS LÄHIMPÄÄN
ULOSKÄYTÄVÄÄN
1200

POISTUMISTIEN SUUNTA
(ULOSKÄYTÄVÄN VÄHIMMÄISLEVEYS)
1200

OSASTOITU ULOS KäYTÄVÄ



PALO

K.osa 33 Kortti 249 Tontti 1

Malminkartanon hoiva-asunnot

Malminkartanon tie 11
00410 Helsinki

RATU

PELASTUSSUUNNITELMA

KELLARI (A3)

PALOTEKNINEN SUUNNITELMA

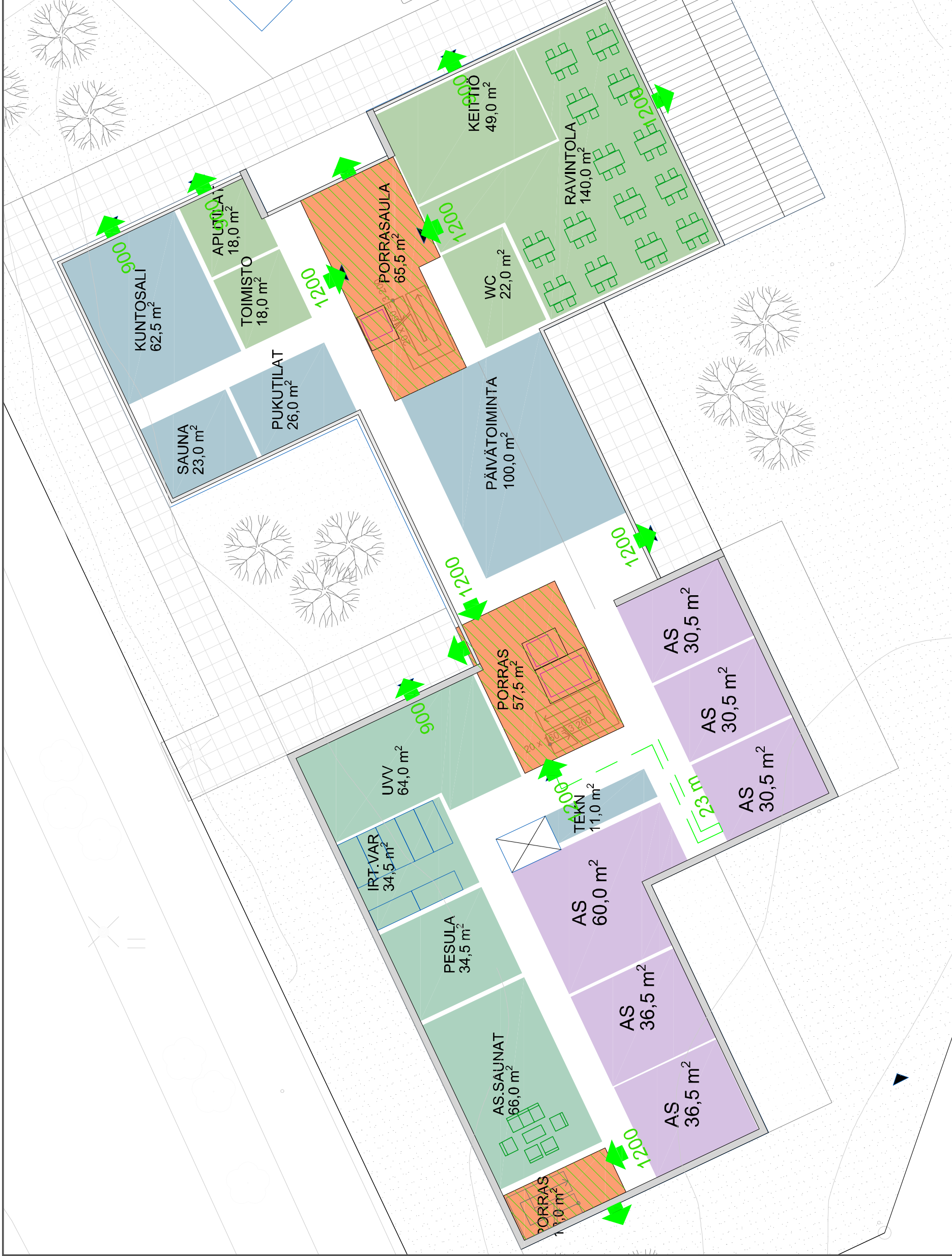
12.09.2017 PALO 17-103-10.dwg

PALO 17-103-10

PIIET: SSV
SUUNNITTELYYSH: Susanna Svahn puh. 050 440 4918



L2 Paloturvallisuus Oy
Runeberginkatu 5 B
00100 Helsinki
www.L2.fi
e-mail: etunimi.sukunimi@L2.fi



PALO

K.osa 33 Kortti 249 Tontti 1

Malminkartanon hoiva-asunnot

Malminkartanon tie 11
00410 Helsinki

RATU

PELASTUSSUUNNITELMA

1. KERROS (A3)

PALOTEKNINEN SUUNNITELMA

12.09.2017 PALO 17-103-11.dwg

PALO 17-103-11

PIEET: SSV
SUUNNITTELYYSH: Susanna Svahn puh. 050 440 4918



L2 Paloturvallisuus Oy
00100 Helsinki
Runeberginkatu 5 B
www.l2.fi e-mail: etunimi.sukunimi@l2.fi

ETÄISYYS LÄHIMPÄÄN
ULOSKÄYTÄVÄÄN

POISTUMISTIEN SUUNTA
(ULOSKÄYTÄVÄN VÄHIMMÄISLEVEYS)

OSASTOITU ULOS Käytävä

1200

1200

1200

PALO

K.osa 33 Kortti 249 Tontti 1

Malminkartanon hoiva-asunnot

Malminkartanon tie 11
00410 Helsinki

PELASTUSSUUNNITELMA
2-3. KERROS (A3)
PALOTEKNINEN SUUNNITELMA

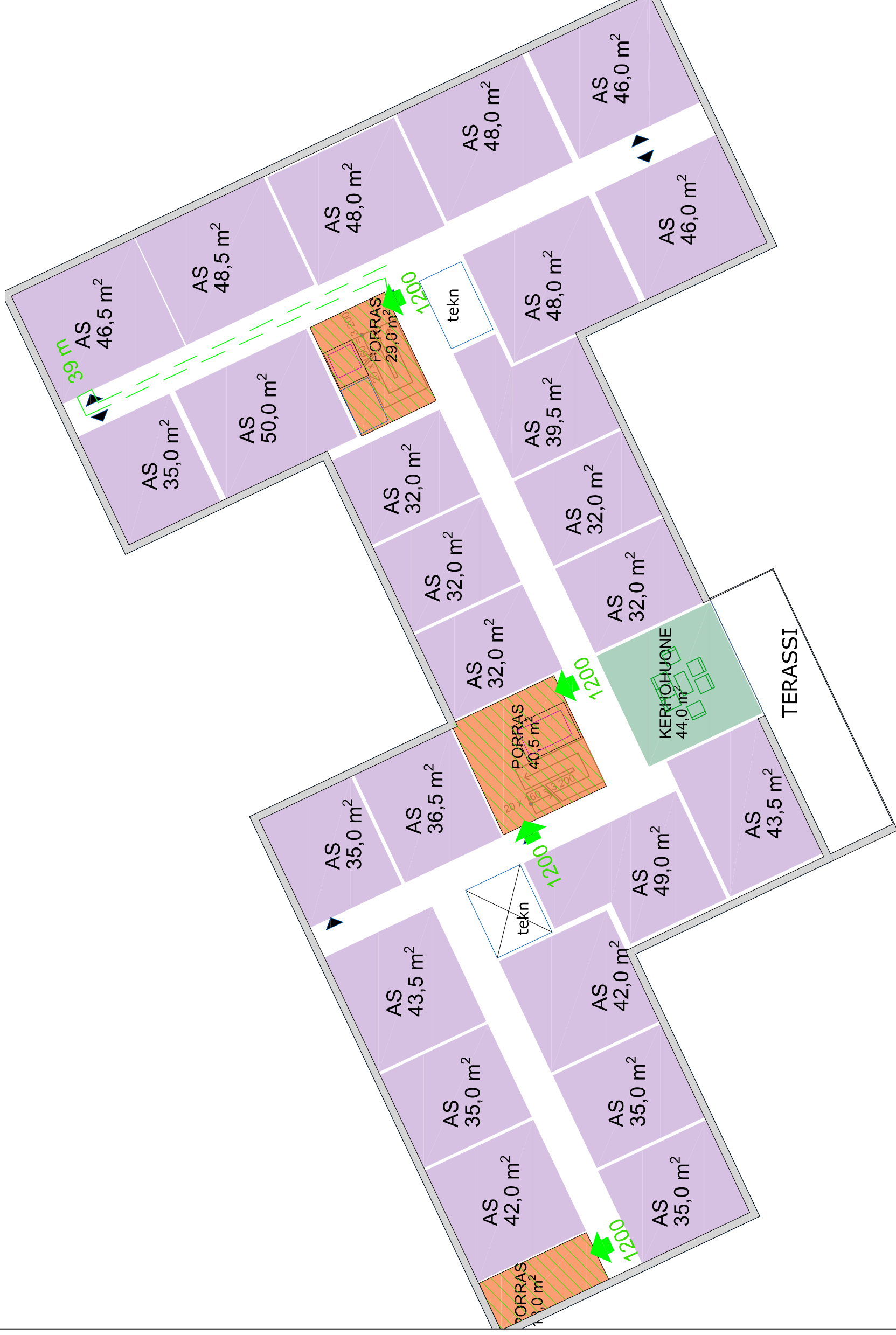
12.09.2017 PALO 17-103-12.dwg

PIKET. SSV SUUNNITTELYYSH. Susanna Svahn puh. 050 440 4918

2

L2 Paloturvallisuus Oy
Runeberginkatu 5 B
00100 Helsinki
www.L2.fi
e-mail: etunimi.sukunimi@L2.fi





ETÄISYYS LÄHIMPÄÄN
ULOSKÄYTÄVÄÄN

POISTUMISTIEN SUUNTA
(ULOSKÄYTÄVÄN VÄHIMMÄISLEIVEYS)

OSASTOITU ULOSKÄYTÄVÄ

PALO

K.osa 33 Kortti 249 Tontti 1
Malminkartanon hoiva-asunnot

Malminkartanon tie 11
00410 Helsinki RATU

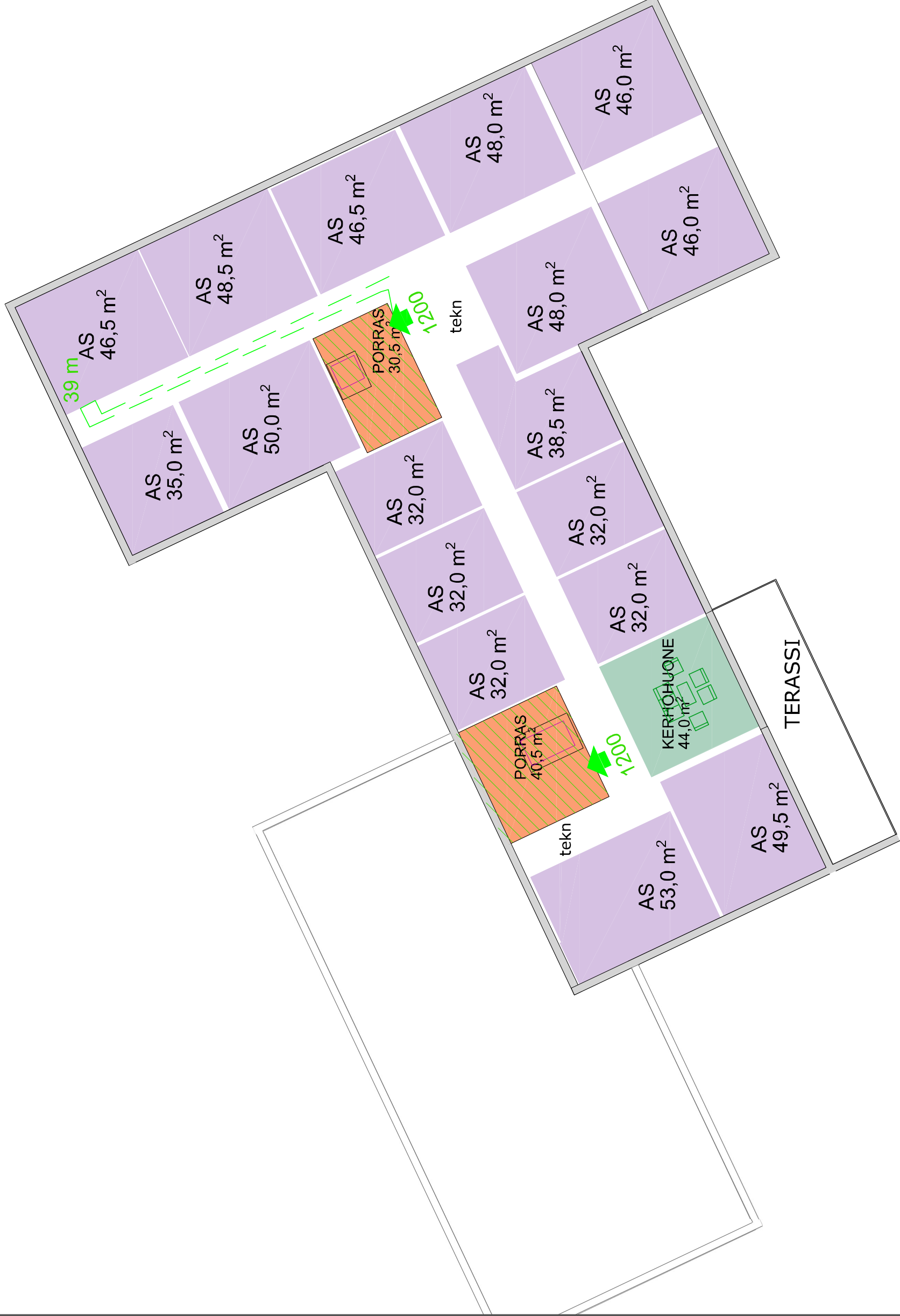
PELASTUSSUUNNITELMA
4. KERROS (A3)
PALOTEKNINEN SUUNNITELMA

12.09.2017 PALO 17-103-13.dwg
PALO 17-103-13

PIIET: SSV
SUUNNITTELYYHTEYS: Susanna Svahn puh. 050 440 4918



L2 Paloturvallisuus Oy
Runeberginkatu 5 B
00100 Helsinki
www.L2.fi
e-mail: etuummuksukunn@L2.fi



ETÄISYYS LÄHIMPÄÄN
ULOSKÄYTÄVÄÄN

POISTUMISTIEN SUUNTA
(ULOSKÄYTÄVÄN VÄHIMMÄISLEVEYS)

OSASTOITU ULOS Käytävä

PALO

K.osa 33 Kortti 249 Tontti 1

Malminkartanon hoiva-asunnot

Malminkartanon tie 11
00410 Helsinki

PELASTUSSUUNNITELMA
RATU

5. KERROS (A3)
PALOTEKNINEN SUUNNITELMA

12.09.2017 PALO 17-103-14.dwg

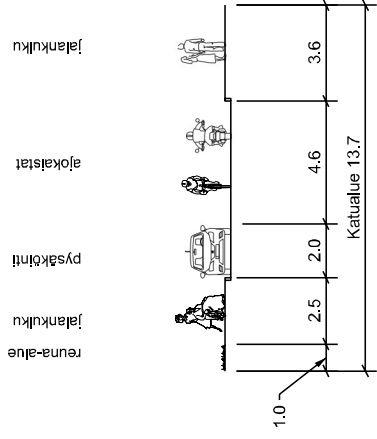
PALO 17-103-14

PIIET: SSV
SUUNNITTELYYSH: Susanna Svahn puh. 050 440 4918



L2 Paloturvallisuus Oy
Runeberginkatu 5 B
00100 Helsinki
www.L2.fi e-mail: etunimi.sukunimi@L2.fi

LEIKKAUS A - A 1:200



Malminkartanon asema

Puustellinatie

Malminkartano
Kaavan nro 72474 mukainen rakennusala

SELITE

- Suunnitelma-alueen raja
- Jaalkäytävä
- Yhdistetty jalankulku ja pyöräily
- Pyörätie jalankulun tasossa
- Ajorata
- Pysäköinti
- Istutuskaisla
- Koroke / erotuskaista

Helsinki Kaupunkiympäristön toimiala Liikenne- ja katusuunnittelu

Kaupunginosa
33, Kaarela

PUUSTELLINTIEN LIIKENNESUUNNITELMA

Liikennesuunnitelma

Mittakaava	Diagrammi	HEL 2016-012437	Piirustusno	Päiväys	31.10.2017
1:1000	Hanke	4001_5	6763	Muutettu pvm	31.10.2017
	Asemakaava	12474	Tasokoordinaatio	Hyväksyjä	Reetta Putkonen
	Käsitellyt	I Kyyk	ETRS-GK25	Tarkastanut	Leena Siivberg
		II Kyyk	korkeusjärjestelmä	Laatinut	Taina Toivanen
			N2000		



Arentipolisto

Puustellin-
aukio



VERSTAS

Architects

Malminkartanon palvelutalo
VIITESUUNNITELMA 19.9.2017

VIITESUUNNITELMAN SELOSTUS

Ikäihmisten ja monisairaiden hoiva- ja palvelutalo Malminkartanoon

Tontti 99-33-249-1
Tontin koko 5 337 m²

Tontti sijaitsee Malminkartanontien ja Puustellintien risteyksessä ja rajautuu etelässä metsäiseen Arentipuistoon. Tontin omistaa seurakuntayhtymä. Voimassa oleva kaava sallii tontille rakennettavan kirkon tai muita seurakuntarakennuksia enintään 1 300 kem²

Uuden suunnitelman tavoitteena on rakentaa tontille hoivakoti ja palveluasuntoja vanhuksille ja monisairaille. Monisairailta tarkoitetaan eri ikäisiä ihmisiä, jotka muistisairauden tai vammautumisen seurauksena tarvitsevat hoivapalveluja asumisessaan.

Rakennusmassa on sijoitettu tontille siten, että etelän puolelle jää mahdollisimman suuri piha-alue, joka rajautuu Arentipuistoon. Puustellintien varteen, ajoiluttymän läheisyyteen sijoittuvat pysäköintialue ja huoltoilike. Puustellintien suuntaan avautuvat myös rakennuksen julkisimmat tilat ja pääsisäänkäynti.

Rakennusmassaa on hajautettu pienempiin kappaleisiin, joiden korkeudet vaihtelevat hieman. Massakappaleiden väliin jää asukkaiden sisään tulopiha, joka samalla katkaisee katujulkisivulinjan Malminkartanontien varrella.

Malminkartanontien ja Puustellintien risteuksen tuntumaan sijoittuvat rakennuksen julkisimmat tilat: ravintola, kuntosali ja päivätoimintatilat. Maantasokerrokseen on suunniteltu myös muutamia palveluasuntoja, joista on mahdollista luoda suora yhteys pihalle.

Hoivakodin ryhmäkodit yhteistiloineen sijaitsivat toisessa ja kolmannessa kerroksessa. Ryhmäkodit muodostuvat 15 huoneen ryhmistä, joita on yhteensä neljä, joten hoivakodissa on tilat yhteensä noin 60 asukkaalle.

Neljänteen ja viidennen kerroksen rakennetaan erillisiä palveluasuntoja, joilla on yhteinen oleskelutila ja tilava parveke pihan puolella. Suunnitelmassa on n. 50 palveluasuntoa, kooltaan 27-53 m².

Tavoitteena on toteuttaa kodikas asuin- ja palvelutalo, joka tarjoaa toimintaa ja palveluita myös ympäröivien asukkailla, ja on siten avoin ja elävä osa yhteisöä. Rakennus sijaitsee näkyvällä paikalla ja liittyy luontevasti osaksi Malminkartanon asuinalueita. Punatili päämateriaalina vahvistaa alueen identiteettiä, jossa punatili on jo vallitseva materiaali. Julkisivuun tuodaan mielenkiintoa varioimalla tiiliverhouksen sävyä ja limitystä. Lisäksi viitesuunnitelmassa on ehdotettu puun käyttöä maantasokerroksen ulkoilmoittelunäköalana.

Viitesuunnitelma on laadittu Verstas Arkkitehdeillä yhteistyössä kaavoitusviraston ja Ailecon Oy:n kanssa, Sweco Arkkitehtien laatimaa viitesuunnitelmaa jatkokehittäen.

Viitesuunnitelman laajustiedot:

Bruttoalut:

kellari	730 m ²
1 krs	1 380 m ²
2 krs	1 460 m ²
3 krs	1 460 m ²
4 krs	1 519 m ²
5 krs	1 092 m ²

yht. 7 641 brm²

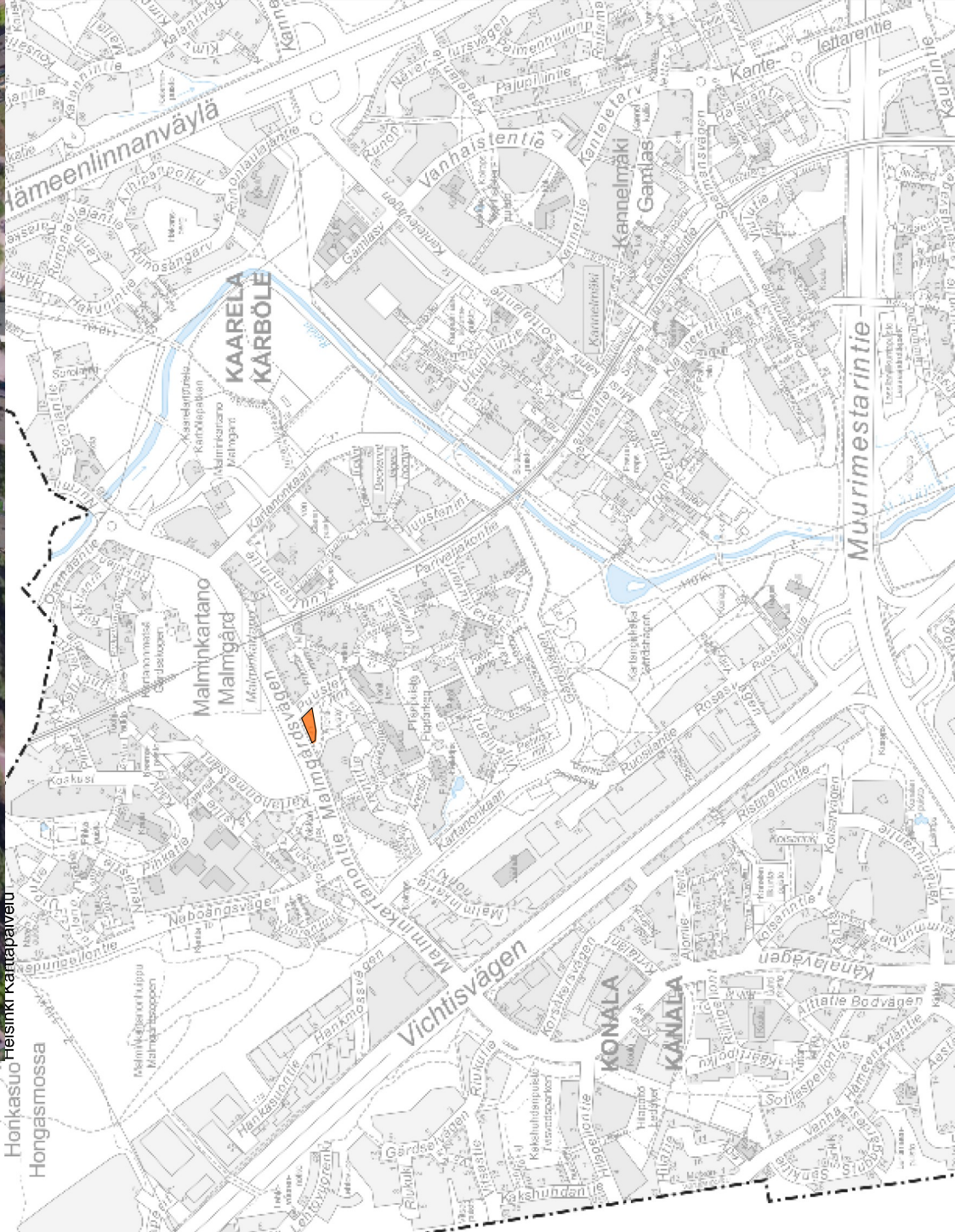
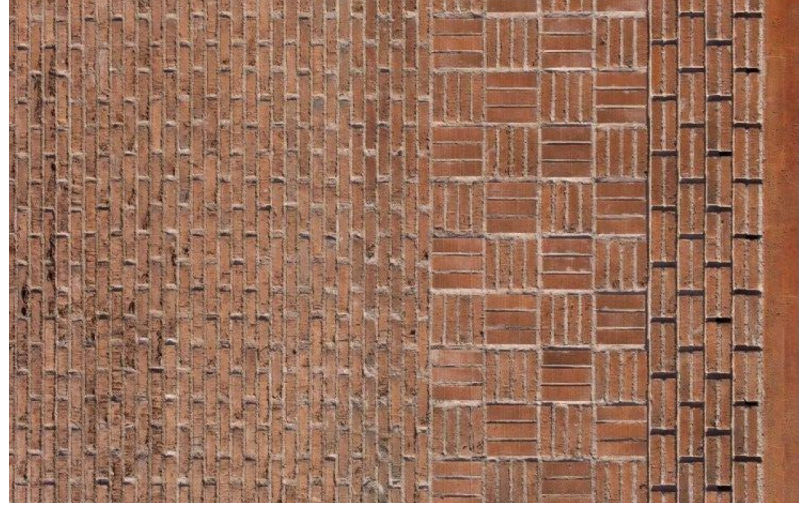
Kerrosala:

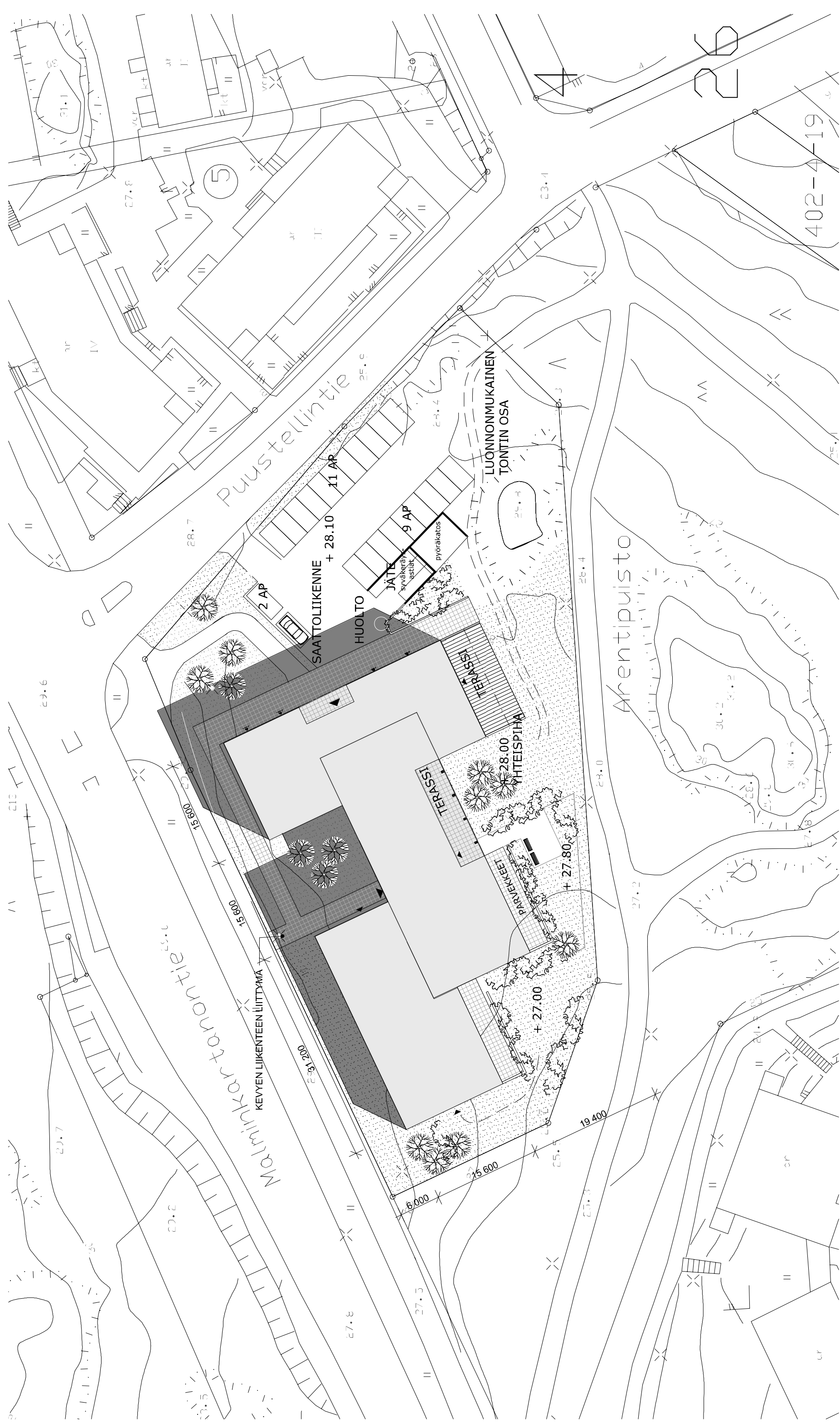
(rakennusoikeuteen laskettava kerrosala, ei sisällä asuntojen yhteistiloja)

1	1 152 m ²
2	1 425 m ²
3	1 425 m ²
4	1 448 m ²
5	1 030 m ²

6 480 kem²

(AUTOPAIKAT: 6 480 : 300 = 22 AP)





Malminkartanon Palvelutalo
 Malminkartanontie 11, 00410 Helsinki
 VIITESUUNNITELMA 19.9.2017

VERSTAS ARCHITECTS

Verstas Arkkitehdit Oy, Tammasarenlaluri 3, 00180 Helsinki, Finland
 +358 9 6877 270 | etunimi.sukunimi@verstasarkkitehdit.fi | verstasarkkitehdit.fi

ASEMAPIIROS 1:500



Malminkartanon Palvelutalo
 Malminkartanon tie 11, 00410 Helsinki

VIITESUUNNITELMA 19.9.2017

VERSTAS ARCHITECTS

Verstas Arkkitehdit Oy, Tammasaarenlaituri 3, 00180 Helsinki, Finland
 +358 9 6877 270 | etunimi.sukunimi@verstasarkkitehdit.fi | verstasarkkitehdit.fi

KELLARI 1:250



Malminkartanontie

Puustellitie

Luontotie

23.07

25.05

25.00

25.01

25.05

27.00

27.80

28.00

28.10

2 AP

11 AP

9 AP

SAATTOLIIKENNE

HUOLTO

JÄTE

pyörätalos

syväkeräys-
astiat

TERASSI

TERASSI

YHTEISPIIHA

AIDATTU PIIHA

160 M²

KUINTOSALI
75,0 m²

TOIMISTO
18,0 m²

APUTILAT
18,0 m²

SAUNA
15,0 m²

PUKUTILAT
18,0 m²

WC
11,0 m²

PORRASAUULA
58,5 m²

WC
22,0 m²

RAVINTOLA
140,0 m²

KEITTIÖ
50,0 m²

PÄIVÄTOMINTA
100,0 m²

AULA

PORRAS
54,5 m²

TEKN.
6,0 m²

AS
77,5 m²

AS
43,0 m²

AS
28,5 m²

AS
31,0 m²

AS
34,5 m²

AS
29,0 m²

UUV
60,5 m²

IRTIVÄR
34,5 m²

PESULA JA KUIVAUS
37,5 m²

AS SAUNAKÄSÄ
38,5 m²

PORRAS
13,3 m²

KEVYEN LIIKENTEEN LIITYMÄ

Malminkartanon Palvelutalo
Malminkartanontie 11, 00410 Helsinki

VIITESUUNNITELMA 19.9.2017

VERSTAS ARCHITECTS

Verstas Architects Oy, Tammasaarenlaituri 3, 00180 Helsinki, Finland
+358 9 6877 270 | etunimi.sukunimi@verstasarkkitehdit.fi | verstasarkkitehdit.fi

Arentinuisit

1. KERROS 1:250

23.07



Malminkartanon Palvelutalo
 Malminkartanon tie 11, 00410 Helsinki

VIITESUUNNITELMA 19.9.2017

VERSTAS ARCHITECTS

Verstas Arkkitehdit Oy, Tammasaarenlaituri 3, 00180 Helsinki, Finland
 +358 9 6877 270 | etunimi.sukunimi@verstasarkkitehdit.fi | verstasarkkitehdit.fi

2. KERROS 1:250



Malminkartanon Palvelutalo
Malminkartanon tie 11, 00410 Helsinki
VIITESUUNNITELMA 19.9.2017

VERSTAS ARCHITECTS

3. KERROS 1:250

Verstas Arkkitehdit Oy, Tammasaarenlaluri 3, 00180 Helsinki, Finland
+358 9 6877 270 | etunimi.sukunimi@verstasarkkitehdit.fi | verstasarkkitehdit.fi



Malminkartanon Palvelutalo
Malminkartanontie 11, 00410 Helsinki

VIITESUUNNITELMA 19.9.2017

VERSTAS ARCHITECTS

Verstas Arkkitehdit Oy, Tammasaarenlaituri 3, 00180 Helsinki, Finland
+358 9 6877 270 | etunimi.sukunimi@verstasarkkitehdit.fi | verstasarkkitehdit.fi

4. KERROS 1:250



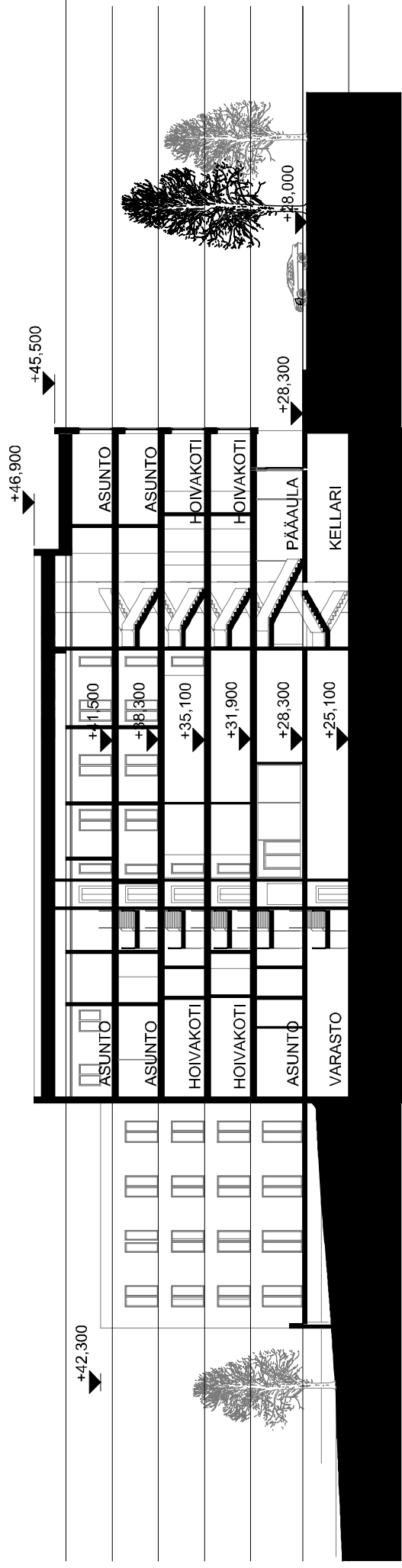
Malminkartanon Palvelutalo
Malminkartanon tie 11, 00410 Helsinki

VIITESUUNNITELMA 19.9.2017

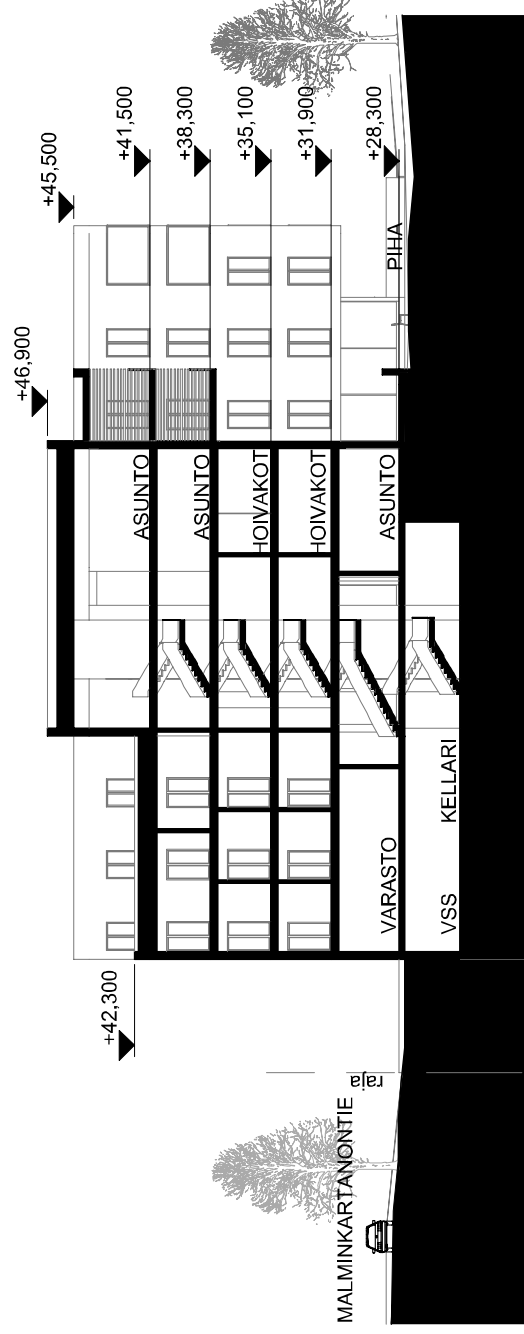
VERSTAS ARCHITECTS

Verstas Arkkitehdit Oy, Tammasaarenlaituri 3, 00180 Helsinki, Finland
+358 9 6877 270 | etunimi.sukunimi@verstasarkkitehdit.fi | verstasarkkitehdit.fi

5. KERROS 1:250



PITKITTÄISLEIKKAUS



POIKITTÄISLEIKKAUS

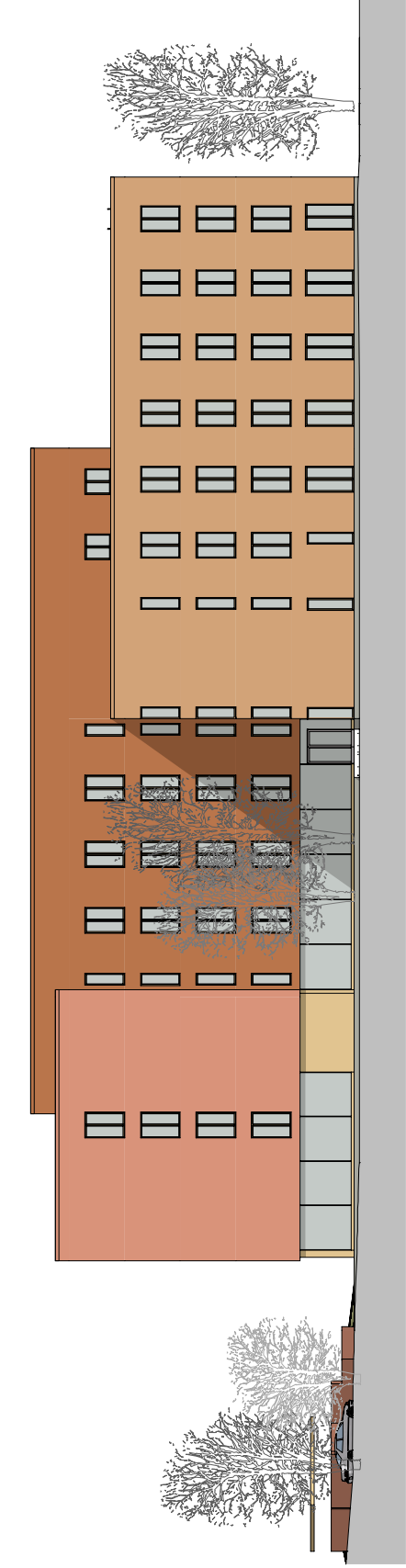
Malminkartanon Palvelutalo
Malminkartanontie 11, 00410 Helsinki

VIITESUUNNITELMA 19.9.2017

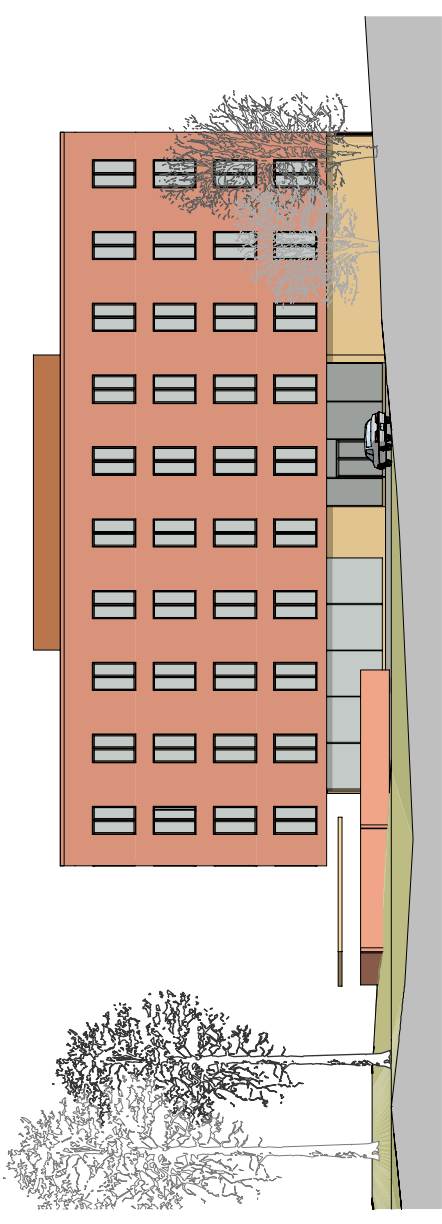
VERSTAS ARCHITECTS

Verstas Arkkitehdit Oy, Tammasaarenlaituri 3, 00180 Helsinki, Finland
+358 9 6877 270 | etunimi.sukunimi@verstasarkkitehdit.fi | verstasarkkitehdit.fi

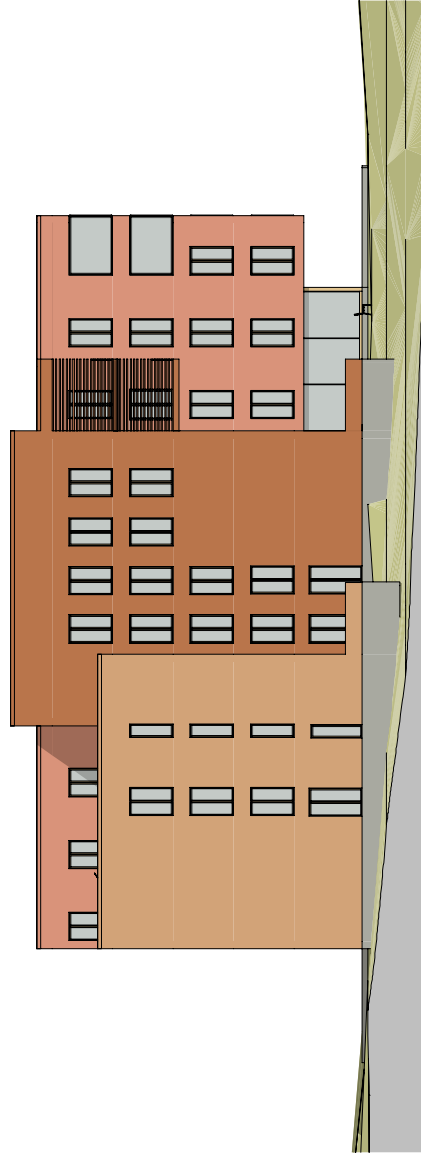
LEIKKAUKSET 1:400



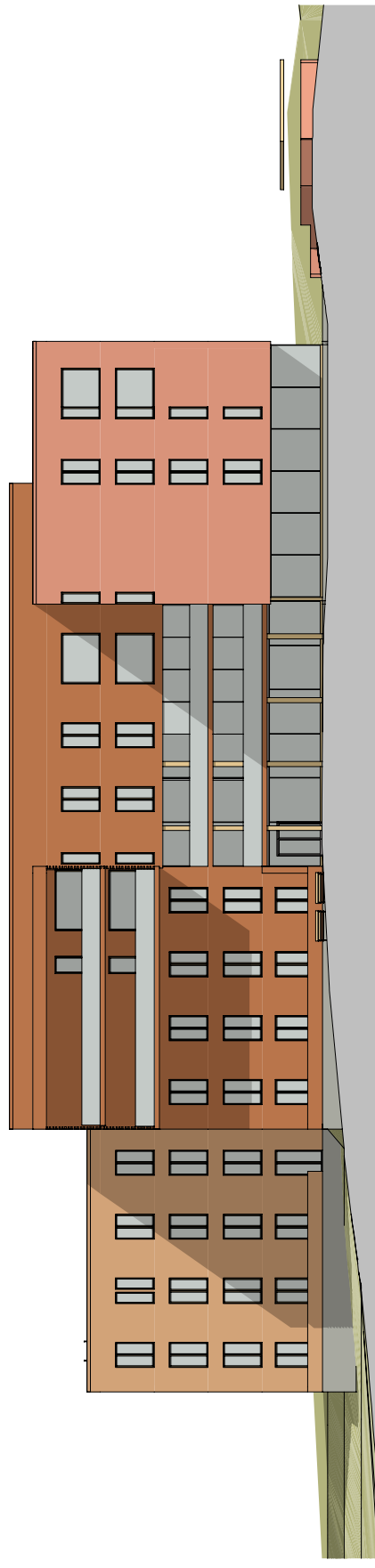
MALMINKARTANONTIELLE



PUUSTELLINTIELLE



LÄNTEEN



ETELÄÄN, PUISTOON

JULKISIVUT 1:400

Malminkartanon Palvelutalo
Malminkartanontie 11, 00410 Helsinki

VIITESUUNNITELMA 19.9.2017

VERSTAS ARCHITECTS

Verstas Arkkitehdit Oy, Tammasaarenlaituri 3, 00180 Helsinki, Finland
+358 9 6877 270 | etunimi.sukunimi@verstasarkkitehdit.fi | verstasarkkitehdit.fi

JULKISIVUT 1:400



näkymä etelästä, puiston suunnasta

VERSTAS
Architects



Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö- ja kaupunkirakenne
Asemakaavoitus

VARJOSTAVUUSSELVITYS

Hankennumero 4001_2 31.1.2018

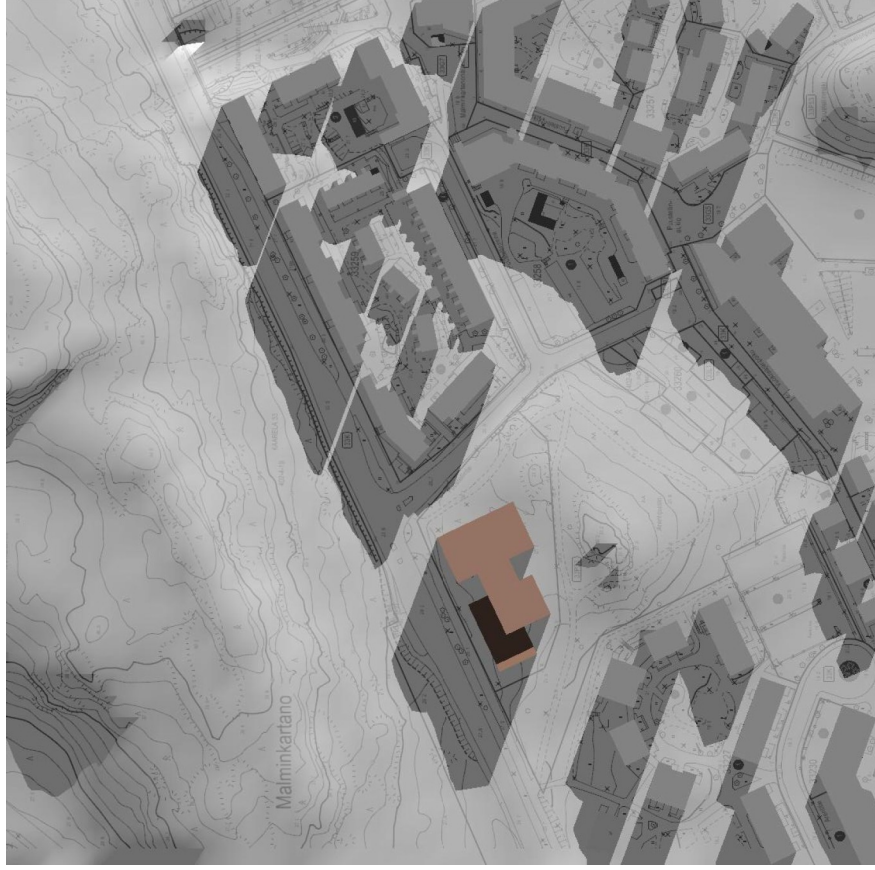
Diari HEL 2016-012437

Kaavanro 12474

Puustellintie 1, Malminkartano

Kylk 20.3.2018

1 (6)



Kevätpäiväntaus (21.3.) KLO: 9:00



Kevätpäiväntaus (21.3.) KLO: 12:00

Postiosoite: PL 2100, 00099 Helsingin kaupunki
Käyntiosoite: Kansakoulukatu 3, Helsinki

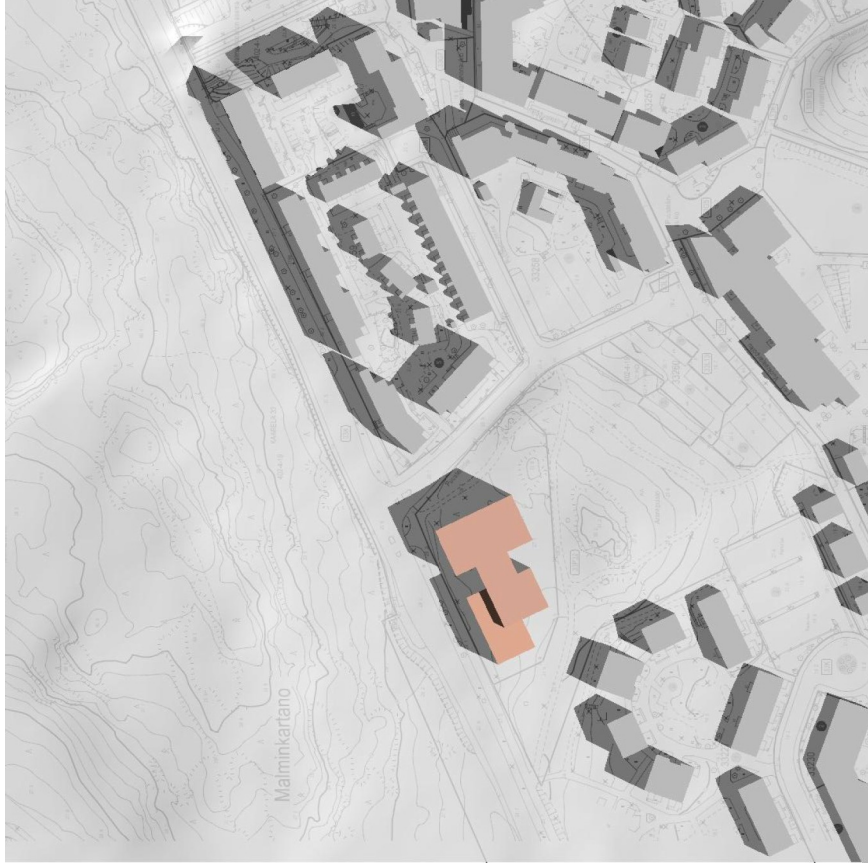
<https://www.hel.fi/>
y-tunnus 0201256-6



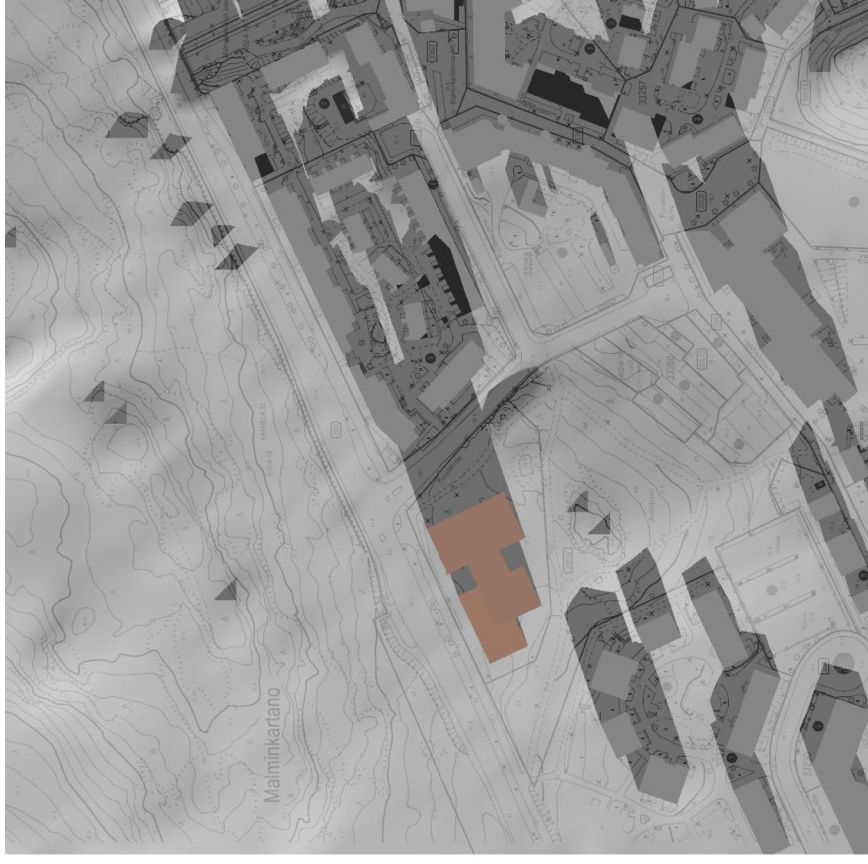
Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö- ja kaupunkirakenne
Asemakaavoitus

Hankennumero 4001_2 31.1.2018 2 (6)

Diari HEL 2016-012437
Kaavanro 12474
Puustellintie 1, Malminkartano
Kylk 20.3.2018



Kevätpäiväntaus (21.3.) KLO: 15:00



Kevätpäiväntaus (21.3.) KLO: 18:00

Postiosoite: PL 2100, 00099 Helsingin kaupunki
Käyntiosoite: Kansakoulukatu 3, Helsinki

<https://www.hel.fi/>
y-tunnus 0201256-6



Kesäpäivänseisaus (21.6.) KLO: 9:00



Kesäpäivänseisaus (21.6.) KLO: 12:00



Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö- ja kaupunkirakenne
Asemakaavoitus

Hankennumero 4001_2 31.1.2018
Diaari HEL 2016-012437
Kaavanro 12474
Puustellintie 1, Malminkartano
Kylk 20.3.2018

4 (6)



Kesäpäivänseisaus (21.6.) KLO: 15:00



Kesäpäivänseisaus (21.6.) KLO: 18:00

Postiosoite: PL 2100, 00099 Helsingin kaupunki
Käyntiosoite: Kansakoulukatu 3, Helsinki

<https://www.hel.fi/>
y-tunnus 0201256-6



Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö- ja kaupunkirakenne
Asemakaavoitus

Hankennumero 4001_2 31.1.2018

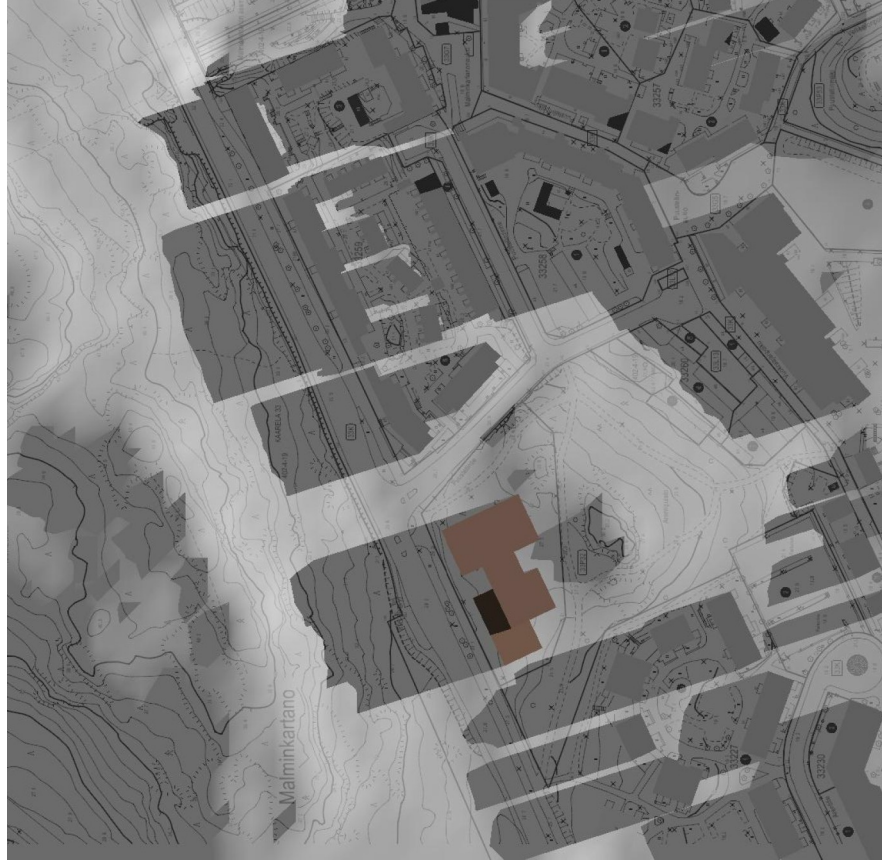
Diari HEL 2016-012437

Kaavanro 12474

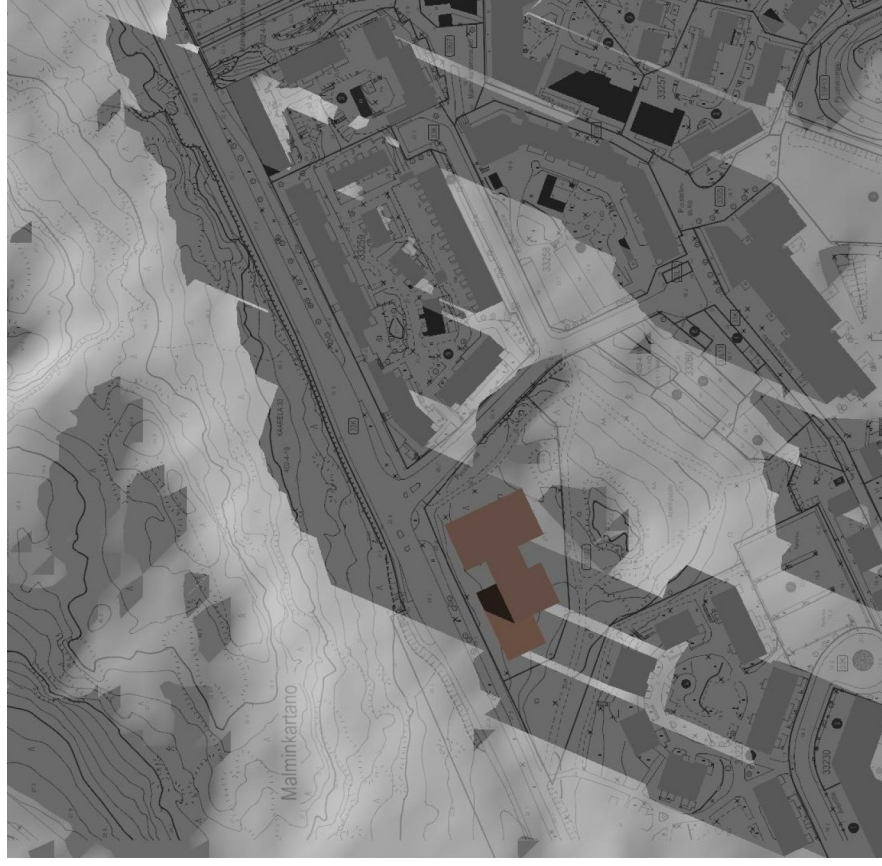
Puustellintie 1, Malminkartano

Kylk 20.3.2018

5 (6)



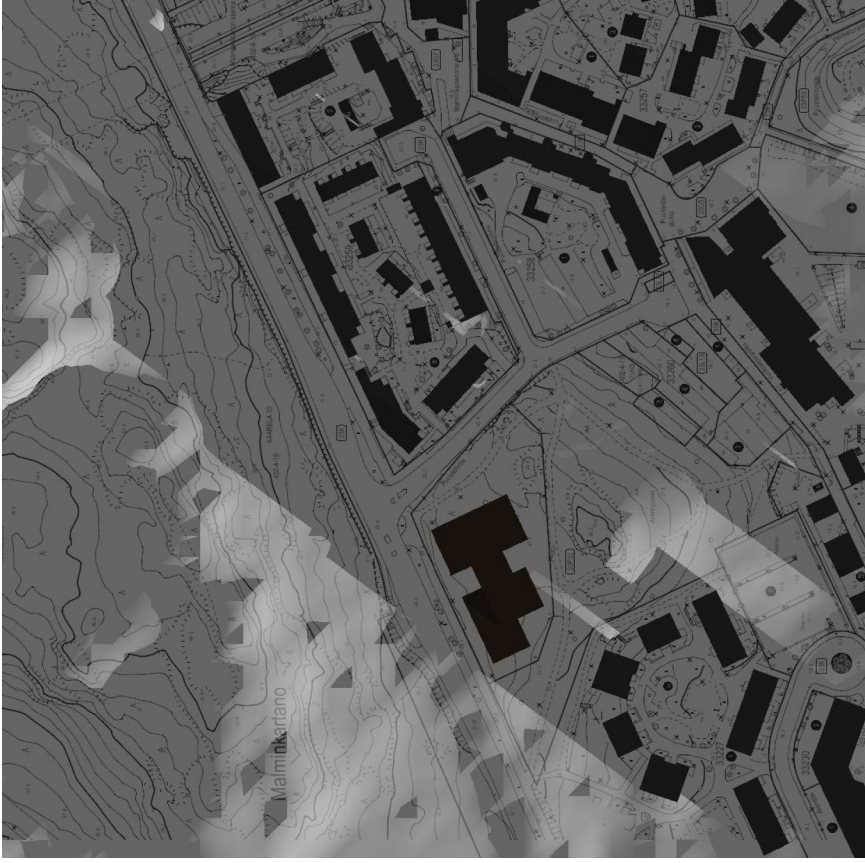
Talvipäiväseisaus (21.12.) KLO: 12:00



Talvipäiväseisaus (21.12.) KLO: 15:00

Postiosoite: PL 2100, 00099 Helsingin kaupunki
Käyntiosoite: Kansakoulukatu 3, Helsinki

<https://www.hel.fi/>
y-tunnus 0201256-6



Talvipäivänseisaus (21. 12.) KLO: 16:00