

MALMINKARTANONTIE 1

32. KONALA KORTTELI 32043 TONTTEJA 7 JA 8

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12636
PÄIVÄTTY

Asemakaavan muutos koskee:

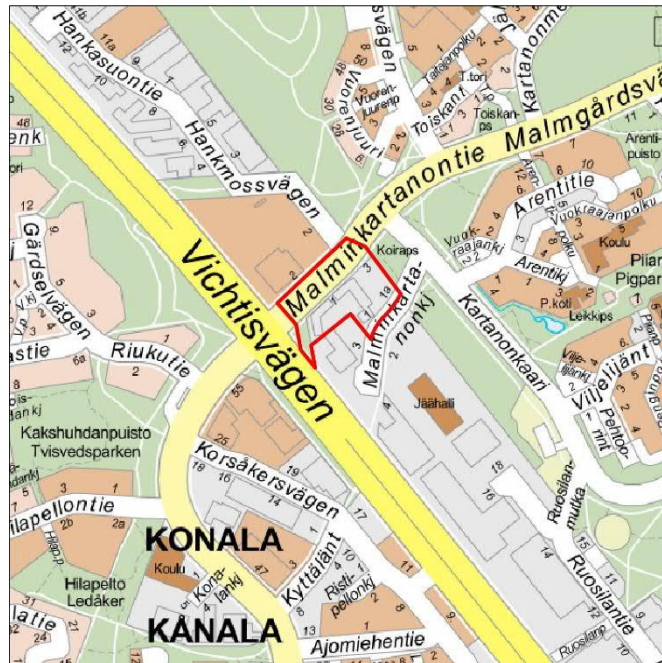
Helsingin kaupungin
32. kaupunginosan (Konala)
korttelin 32043 tontteja 7 ja 8 sekä katu- ja puistoalueita

Kaavan nimi:
Malminkartanontie 1

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 10.5.2019
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 9.3.–7.4.2020
Kaupunkiympäristölautakunta:
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta
Voimaantulo:

Alueen sijainti:



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Tytti Wiinikka, arkkitehti

Kaavapiirtäminen: Jaana Forsman, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Taina Toivanen, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Tiina Uusitalo, maisema-
arkkitehti, Valtteri Lankiniemi, insinööri

Teknistaloudelliset asiat: Jarkko Nyman, insinööri, Tomi Varjus,
diplomi-insinööri

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Arto Korkeila

Rakennusvalvontapalvelut: Pirjo Pekkarinen-Kanerva, arkkitehti

Muut viranomaistahot

Helen Oy: Kyösti Oasmaa

Helen Sähköverkko Oy: Risto Seppänen

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY: Saara Neiramo

Hakijataho

Kiinteistö Oy Malminkartanontie 1 / Interavanti Oyj

Hankesuunnittelu

Matti Saksanen, arkkitehti

SISÄLLYSLUETTELO

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

LIITTEET

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Havainnekuva
 - Energiahuolto ja tietoliikenne
 - Vesihuolto
 - Maaperä

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
 - Liikenteen toimivuustarkastelu
 - Maaperän pilaantuneisuustutkimus
 - Malminkartanontien hulevesiselvitys
 - Malminkartanon länsiosa, hulevesien yleispiirteinen hallintasuunnitelma
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee tontteja 32043/7 ja 8, Vihdintien katualueen ja tontin 32043/8 väliin jäävää viher-
vyöhykettä sekä Malminkartanontien katualuetta.

Tavoitteena on mahdollistaa kaupallisten palveluiden ja toimitilo-
jen sijoittuminen alueelle.

Kaavaratkaisussa tontin 32043/8 koko muuttuu ja täten muuttuu
tonttinumeroksi 32043/10. Rakennusoikeus pidetään lähes sa-
mana eli 9 200 k-m². Kyseisen tontin käyttötarkoitus muutetaan.
Tontin 32043/7 rakennusoikeus, käyttötarkoitus ja koko pysyvät
ennallaan, mutta kaavaan lisätään ajoyhteys-merkintä Malminkar-
tanontieltä tontille 32043/10.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että ny-
kyisen teollisuus- ja varastorakennusten tontille voi tulevan käyttö-
tarkoituksen mukaisesti sijoittaa kaupallisia palveluita tai toimiti-
laa. Tontti sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien ääressä ja porttina
Malminkartanoon Vihdintieltä saavuttaessa, mikä puoltaa käyttö-
tarkoituksen muutosta.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty
tontin 32043/8 omistajan hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun
sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa kaupallisten palvelui-
den ja toimitilojen sijoittuminen alueelle.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden to-
teutumista siten, että se mahdollistaa sijainnin hyvien liikenneyh-
teyksien varrella.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 24 205 m².

Kaavaratkaisun myötä tontin 10 kerrosala kasvaa 9 190 k-m²:stä
9 200 k-m²:iin. Tonttia laajennetaan Vihdintien suuntaan ja pinta-
ala kasvaa 483 m². Tontin 7 rakennusoikeus ja pinta-ala pysyvät
samana.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualue sijaitsee Konalan yritysalueella, Malminkartanon vieressä. Konalan yritysalue on profiloitunut tilaa vievän kaupan alueeksi, josta löytyy paljon palveluja, kuten automyyntiä, autohuoltoa, renkaiden myyntiä, varastointia, mutta myös päivittäistavarakauppaa ja tilaa vievää erityiskauppaa kuten ulkoilutarvikeliikkeitä.

Suunnittelualueella on kaksi rakennusta, joissa toisessa on autohuoltoon ja -korjaukseen liittyviä yrityksiä ja niiden varastotiloja. Toinen rakennus on varastokäytössä, mutta rakennuksessa toimii muusikoiden harjoitustiloja. Rakennukset ovat kaksi- ja kolmikerroksisia.

Huoltoasema on ns. kylmäasema ja tontilla ei ole bensiinin jakelupumppujen lisäksi muita toimintoja.

Aluetta vastapäätä Malminkartanontien toisella puolella on S-market, huoltoasema ja varaus tilaa vievälle erikoistavaran kaupalle.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K)

Tontille saa sijoittaa liike- ja toimistorakennuksia. Päivittäistavarakauppaa tontille ei saa sijoittaa. Rakennusoikeus tontilla on 9 200 k-m², jonka lisäksi saa sijoittaa teknisiä tiloja rakennuksen kaikkiin kerroksiin, rakentaa väestösuoja- ja varastotiloja kellarikerrokseen sekä rakentaa lastaus- ja huoltotiloja. Ullakolle saa sijoittaa kerrosalaan laskettavia tiloja. Tonttia ei saa käyttää ympäristöä ruumentavaan ja häiritsevään varastointiin.

Rakennuksen lähestymissuuntien julkisivut tulee tehdä korkeatasoisista ja kestävästä materiaaleista. Yhtäjaksoinen julkisivupinta tulee jäsentää ja jakaa selkeisiin osiin. Katolle saa rakentaa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi teknisiä tiloja, jotka tulee niihin liittyvine laitteineen suunnitella rakennuksen arkkitehtuuriin sopivaksi. Rakennuksen sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin ja niiden tulee olla selkeästi hahmottuvia. Mainoslaitteiden sijoittelussa, valaistuksessa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat. Mainoslaitteiden valaistus tulee suunnitella sellaiseksi, ettei se aiheuta häiriötä liikenteelle. Lisäksi talousrakennuksissa, katoksissa ja pysäköintilaitoksessa tulee olla viherkatto.

Piha-alueilla jalankulkualueet tulee rakentaa korkeatasoisesti. Pysäköintialueiden autopaikat on jaettava puu- ja/tai pensasistutuk-

sin enintään 10 pysäköintipaikan yksiköiksi. Rakennuksen ulkopuolelle tulevat jätehuollon tilat tulee sijoittaa katoksiin. Tämän lisäksi pysäköintialue tulee aidata Malminkartanontien suuntaan matalalla aidalla.

Huoltoaseman korttelialue (LH)

Tontille saa sijoittaa huoltoaseman. Kerrosala määräytyy tehokkuusluvun $e=0,25$ mukaan. Tontin 32043/7 kautta merkitään ajoyhteys Malminkartanontieltä tontille 32043/10.

Suojaviheralue (EV)

Nykyisen asemakaavan puistoaluemerkintä (P) päivitetään vastaamaan Vihdintien ympäristön muita suojaviheralueita.

Liikenne

Lähtökohdat

Kaavamuutosalue sijoittuu Malminkartanontien ja Vihdintien risteyksen kaakkoispuolelle. Pyöräliikenteen tavoiteverkossa esikaupunkialueille on osoitettu Malminkartanontien ja Vihdintien varteen pyöräilyn pääreitit. Malminkartanontien bussipysäkit sijaitsevat aivan tontin edustalla ja niitä käyttää tällä hetkellä 3 eri bussilinjaa. Vihdintien bussipysäkit ovat puolestaan alle 300 metrin kävelymatkan päässä ja niitä käyttää 4 eri bussilinjaa.

Malminkartanontien liikennemäärä kaava-alueen kohdalla on nykyisin noin 18 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Vihdintiellä liikennemäärä on noin 39 000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Kaavaratkaisu

Autoliikenne tontille 32043/10 ohjataan Hankasuontien valo-ohjatun risteyksen ja tontin 32043/7 kautta. Malminkartanontiellä ollut valo-ohjaamaton tonttiliittymä tontilla 32043/8 poistuu.

Asemakaavassa edellytetyt autopaikkamäärät ovat myymälä- ja liiketiloille vähintään 1 ap / 75 k-m² ja enintään 1 ap / 50 k-m²; toimistotiloille vähintään 1 ap / 100 k-m² ja enintään 1 ap / 60 k-m² ja varastotiloille vähintään 1 ap / 250 k-m². Polkupyöräpaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1pp / 90 k-m².

Palvelut

Lähtökohdat

Kaavamuutosalue sijaitseen Konalan yritysalueella, joka on yksi merkittäviä autokaupan keskittymiä pääkaupunkiseudulla ja on viime vuosina monipuolistunut tarjonnaltaan. Tilaa vaativan erikoiskaupan lisäksi alueelle on sijoittunut erilaisia urheilupalveluja tarjoavia yrityksiä ja yhdistyksiä. Lähinnä paikallisesti palveleva päivittäistavarakauppa keskittyy Konalan lähikeskustan alueelle Ristikoon (K-Supermarket) sekä sen lähellä sijaitsevaan Lidl:iin. Tämän lisäksi alueella on S-Market Malminkartanontien ja Vihdintien risteyksessä.

Konala kuuluu voimassa olevassa maakuntakaavassa ”merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikkö” -alueeseen. Niitä kehitetään sellaista kauppaa varten, joka vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jonka tyypillinen asiointitiheys on pieni. Voimassa olevan yleiskaavan mukaan kaavamuutosalueelle voidaan osoittaa asemakaavassa sellaisia merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle.

Kaavan toteuttamisella ei ole vaikutuksia julkisiin palveluihin.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu on maakunta- ja yleiskaavan mukainen ja mahdollistaa uuden tilaa vievän erikoiskaupan rakentamisen saavutettavuudeltaan hyvään sijaintiin. Uudisrakennus mahdollistaa joko yhden tai useamman liikkeen sijoittumisen tontille, mutta ei päivittäistavarakauppaa. Konalan erikoiskaupan tarjonta on nykyisellään painottunut autokauppaan, mutta alueelle on alkanut keskittyä myös muita erikoiskaupan aloja, kuten esim. urheilu- ja ulkoilutarvikkeiden liikkeitä, joten kaavaratkaisu täydentää tarjontaa luontevasti.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Kaava-alue on rakennettua kaupunkiympäristöä, jonka lounaispuolelle sijoittuu kapea, puustoinen puistoalue. Puistoalue toimii

Vihdintien suojaviheralueena. Kaava-alue rajautuu koillisessa lähivirkistysalueeseen, jonka kautta kulkee Helsingin viher- ja virkistysverkoston kehittämissuunnitelmassa (VISTRA II) osoitettu viherlinjayhteys.

Kaava-alueen tonttien piha-alueet ovat LH-tontin kaakkoiskulmaa lukuun ottamatta pääosin päällystettyjä vettä läpäisemättömällä asfaltilla. Alue kuuluu Mätäjoen valuma-alueeseen ja on topografialtaan melko tasaista.

Alueella ei ole erityisiä luonto- tai virkistysarvoja.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa on huomioitu alueen koillispuolelta kulkeva virkistysyhteys ja osoitettu puilla- ja pensaille istutettavia alueen osia tonttien reuna-alueille. Sen lisäksi on annettu määräys jäsentää Malminkartanontielle avautuvaa pysäköintialuetta puu- ja/tai pensasistutuksilla. Kaava-alueen lounaisosassa sijaitsevan kapean puistoalueen osa liitetään tonttiin 32043/10 ja osa muutetaan suojaviheralueeksi (EV), jonka läpi kulkee maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

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

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Kaava-alue on nykytilassaan lähes kokonaan vettä läpäisemättömä pintaa LH-tontin kaakkoiskulmaa lukuun ottamatta.

Kaavaratkaisu

Kaavamuutoksessa on annettu määräyksiä, jotka vahvistavat tonttien ekologista kestävyyttä.

Kaavaratkaisu edellyttää hulevesien käsittelyä tonteilla. Hulevesiä tulee ensisijaisesti viivyttaa tontilla tai johtaa maanvaraiselle piha-alueelle. Hulevesien määrää vähennetään minimoimalla läpäisemättömien pintojen määrää. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista sataa vetää läpäisemättömä pintaneliometriä kohden. Tontille 32043/10 on lisäksi osoitettu tulvareitti.

KM-korttelialueella tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Verkostot sijaitsevat pääosin Malminkartanonttiellä. Kadun ajoradan eteläpuolella on HSY:n 800 mm päävesijohto. Alueen länsireunassa puistoalueella sijaitsee jätevesiviemäri, vesijohto sekä sähkö- ja tietoliikennekaapeleita.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu edellyttää johtosiirtoja tontin 32043/10 osalla, joka muuttuu puistoalueesta tontiksi. Entisellä puistoalueella Vihdintien reunassa on siirrettävä tietoliikenne- ja sähkökaapeleita.

Kaava-alueen länsiosan EV-alueelle on merkitty 6 m leveä johtokuja säilyvien jätevesiviemärin ja vesijohdon kohdalle. LH-korttelin pohjoisreunaan on merkitty osittain korttelialueelle ulottuva 6 m leveä johtokuja säilyvän vesijohdon kohdalle.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Kaava-alueella maanpinnan korkotaso vaihtelee välillä +18,4...+24,1, maanpinnan viettäessä loivasti lounaaseen. Olemassa olevien tietojen perusteella kaava-alueen lounaisosa koostuu savialueesta, jossa savikerroksen arvioitu paksuus on yli 5 metriä. Kaava-alueen koillisosan maaperä koostuu siltti- ja hiekkakerroksista. Pintamaa kaava-alueella on täyttömaata. Täyttökerroksen paksuus vaihtelee noin 0,5 metristä 2,5 metriin.

Tontilla 32043/8 on nykyisin autohuoltoon ja -korjaukseen liittyviä yrityksiä ja niiden varastotiloja. Tontilla 32043/7 sijaitsee polttonesteiden jakeluasema, jonka säiliöt on sijoitettu maan alle.

Kaavaratkaisu

Rakennukset tulee perustaa tukipaalujen varaan. Maanalaisia tiloja suunniteltaessa tulee huomioida pohjaveden asettamat erityistoimenpiteet.

Tontin 32043/10 osalta on sen käyttöhistoriaan perustuen annettu kaavamääräys ”Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on selvitettävä ennen rakentamiseen ryhtymistä ja tarvittaessa maaperä on puhdistettava ennen alueen ottamista kaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen.” Tontille 32043/7 ei ole suunniteltu maaperän rakennettavuuteen liittyviä muutoksia.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Vihdintien ja Malminkartanontien liikenne aiheuttaa liikennemelua kaava-alueella.

Kaavaratkaisu

Melusta ei ole annettu kaavamääräyksiä korttelialueiden käyttötarkoitusten vuoksi.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisusta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevan tontin 32043/10 osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön sekä kaupunkikuvaan

Työpaikka-alueella keskeisesti sijaitsevien tonttien rakentaminen uudistaa ja parantaa kaupunkikuvaa. Kaupallisten tilojen rakentaminen lisää paitsi Konalan kaupunginosan myös koko luoteisen Helsingin palvelutasoa.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavaratkaisussa osa puistoalueesta muuttuu rakennetuksi. Tonttialueen ja johtokujan rakentamisella on vähäisiä vaikutuksia Vihdintien ja Malminkartanontien katukuvaan, kun puistoalueen puusto harvenee alueen rakentumisen myötä ja katukuva muuttuu kaupunkimaisemmaksi.

Malminkartanontielle avautuva pysäköintialue tulee jäsentää puu- ja/tai pensasistutuksin ja rakennuksiin tulee osittain viherkattoja.

LH-tontin pohjois-, itä-, ja etelälaidalle on osoitettu puilla ja penssailla istutettava alueen osa.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Tontin 32043/10 liikenteen ohjaaminen suunnitellusti Hankasuontien valo-ohjatun liittymän ja tontin 32043/7 kautta on liikennejärjestelyiden selkeyden ja liikenneturvallisuuden kannalta nykyistä järjestelyä parempi ratkaisu.

Kaavamuutoksen yhteydessä on tehty liikenteen toimivuustarkastelu, jossa on tarkasteltu kaavan vaikutuksia liikenneverkon toimivuuteen. Tarkastelussa uuden maankäytön liikennetuotos määritettiin saman toimijan nykyisessä toimipisteessä toteutuneiden asiakasmäärien mukaan. Asiakasliikenteen on arvioitu tuottavan huipputunnissa noin 70 ajoneuvomatkaa. Selvityksen mukaan kaavamuutoksen kohteena olevalle tontille 32043/8 suunnitellun maankäytön oletettava liikennetuotos on kohtuullisen pieni, eikä sillä ole merkittävää vaikutusta lähialueen liikenneverkon toimivuuteen.

Vaikutukset ilmastomuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaavaratkaisu edistää ilmastomuutokseen sopeutumista edellyttämällä hulevesien viivytystä ennen niiden poisjohtamista tontilta. Kaava-alue sijoittuu Mätäjoen valuma-alueelle ja hulevedet ohjataan kaava-alueen vieressä sijaitsevaan Mätäjoen sivuhaaraan, joten hulevesien viivyttäminen vähentää tulvariskiä Mätäjoessa.

Yritysvaikutukset

Kaavaratkaisu mahdollistaa tilaa vaativan erikoiskaupan kehittämisen alueella. Tämä monipuolistaa edelleen Konalan yritysalueen palvelutarjontaa ja luo edellytyksiä kaupan kilpailulle. Valmis-teilla olevan Uusimaa-kaava 2050 palveluverkon vaikutusten arvioinnin mukaan hallityyppisen, tilaa vaativan erikoiskaupan kehittämisellä ei myöskään ole vaikutuksia läheisten keskustien kehittämiseen.

Kaavamuutosalue sijoittuu näkyvälle paikalle Vihdintien ja Malminkartanontien risteykseen. Uudisrakentaminen ja sen myötä syntyvät palvelut nostavat koko kaupunginosan imagoa. Työpaikkojen toimiala ja luonne muuttuvat. Valmistuttuaan myymälät työllistävät noin 100 henkilöä.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

- edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä
- luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi
- varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on tiivistettävää taajamatoimintojen aluetta, jonne voi sijoittaa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön.



Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on tiivistettävää aluetta, jonne voi sijoittaa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön.

Asemakaavat

Alueella on voimassa kuusi asemakaavaa. Kaavan nro 9178 (vahvistettu 4.6.1986) mukaan tontti 32043/8 on teollisuus- ja varastointirakennusten korttelialuetta. Rakennusten enimmäiskorkeus on 11 m ja toimistotilaa tontille saa sijoittaa enintään 25 % sallitusta kerrosalasta. Kaavan nro 8366 (vahvistettu 7.1.1982) mukaan tontti 32043/7 on huoltoasemarakennusten korttelialuetta. Malminkartanontiealuetta ja osaa katualueesta koskevat kaava nro 7963 (vahvistettu 29.1.1979), kaava nro 5153 (vahvistettu 20.9.1962) ja kaava nro 11915 (tullut voimaan 15.4.2011). Puisto- ja katualuetta koskee kaava nro 5151 (vahvistettu 1962).



Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaupunki omistaa katu- ja puistoalueen.

Muut lähtökohdat

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

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2019 tontin 32043/8 omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Uudenmaan ELY-keskus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 27.5.–17.6.2019 seuraavissa paikoissa:

- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1
- Malminkartanon kirjastossa, Puustellintie 3
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisen kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui hulevesien riittävään viivyttämiseen. Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä hakija on toimit-tanut hulevesisuunnitelman, jota tarkennetaan jatkosuunnittelun yhteydessä. Muilla viranomaisilla ei ollut lausuttavaa.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueelta poistuviin bänditoiminnan harjoituksiin. Yksi mielipide kohdistui naapuritontille ajoon tontin 32043/8 kautta.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavaan on merkitty ajoyhteys Malminkartanonkujalta tontin 32043/10 kautta tontille 32043/9.

Voimassaolevan asemakaavan käyttötarkoitusta määrittävä merkintä teollisuus- ja varastorakennuksen korttelialueesta ei sinänsä osoita tiloja bänditoimintaan. Tontti on yksityisessä omistuksessa ja maanomistaja haluaa kehittää omistamaansa aluetta toiseen tarkoitukseen. Muutos on linjassa maakuntakaavan kanssa, jossa alue on määritelty alueena, joka on tarkoitettu seudullisesti merkittävälle vähittäiskaupan suuryksiköille. Tontin asemakaavaa on tarkoituksenmukaista muuttaa vastaamaan tavoitteen mukaista käyttötarkoitusta. Kaupungin strategian mukaan palveluja kehitetään hyvien liikenneyhteyksien varrelle ja kaava-alue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien ääressä Konalan yritysalueella.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 14 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Ehdotus on julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

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

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Helsingissä, 9.3.2020

Tuomas Hakala
vs. asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 25.02.2020
Kaavan nimi 32.Malminkartanontie 1
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 10.05.2019
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 09112636
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 2,4205 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 2,4205

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	2,4205	100,0			0,0000	10
A yhteensä						
P yhteensä					-0,1426	
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,9673	40,0			0,9673	9200
T yhteensä					-0,9190	-9190
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,3589	56,1				
E yhteensä	0,0943	3,9			0,0943	
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				

Alamerkinnot

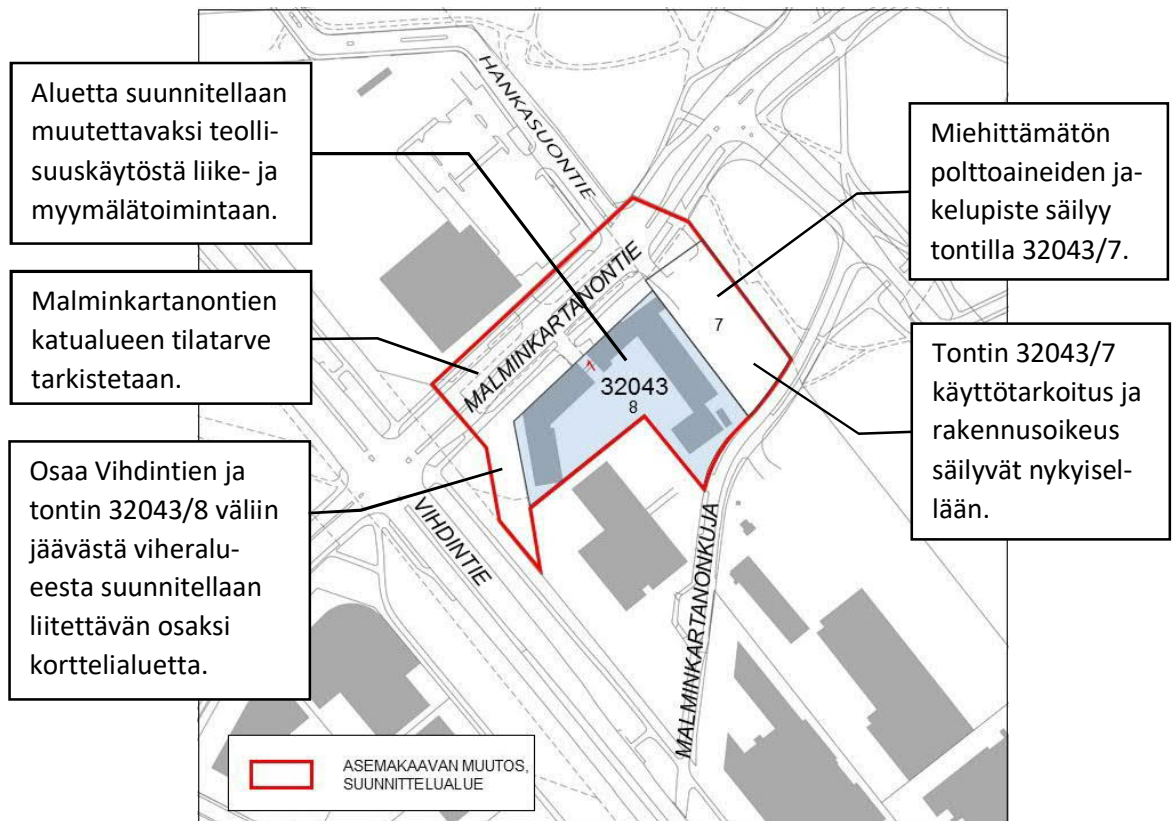
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	2,4205	100,0			0,0000	10
A yhteensä						
P yhteensä					-0,1426	
P					-0,1426	
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,9673	40,0			0,9673	9200
K	0,9673	100,0			0,9673	9200
T yhteensä					-0,9190	-9190
T					-0,9190	-9190
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,3589	56,1				
Kadut	0,9221	67,9				
LH	0,4368	32,1				
E yhteensä	0,0943	3,9			0,0943	
EV	0,0943	100,0			0,0943	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

MALMINKARTANONTIE 1 ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Malminkartanontien ja Vihdintien risteyksen kaakkoispuoli muutetaan teollisuuskäytöstä liike- ja myymälätoimintaan. Tontilla 32043/8 olemassa olevia rakennuksia suunnitellaan purettavaksi.

Suunnittelun tavoitteet ja alue



Asemakaavan muutos koskee tontteja 32043/8 ja 7, Vihdintien katualueen ja tontin 32043/8 väliin jäävää vihervyöhykettä sekä Malminkartanontien katualuetta. Tavoitteena on mahdollistaa kaupallisten palveluiden ja toimitilojen sijoittuminen alueelle.

Tontin 32043/8 uuden pääkäyttötarkoituksen on suunniteltu olevan liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueen kokonaisrakennusoikeus säilynee nykyisellään n. 9200 k-m². Tontin 32043/8 nykyiset rakennukset puretaan. Uudisrakentamisen on

suunniteltu vastaavan korkeudeltaan kolmikerroksista rakentamista. Suunnitelmassa tontille 32043/8 ajetaan tontin 32043/7 kautta. Malminkartanontien tilatarve tarkistetaan kaavamuuoksen yhteydessä. Osaa Vihdintien katualueen ja tontin 32043/8 väliin jäävästä vihervyöhykkeestä suunnitellaan liitettäväksi korttelialueeseen.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (viite-suunnitelma) on esillä 27.5.–17.6.2019 seuraavissa paikoissa:

- Malminkartanon kirjastossa, Puustellintie 3
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

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

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 17.6.2019**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, avoinna arkisin ma-pe klo 8.15 – 16) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

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

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
 - seurat ja yhdistykset
 - Konala-seura ry
 - Malminkartanon asukasyhdistys ry,
 - Kårlböle Gille
 - Helsingin Yrittäjät
 - asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
-

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus).

Vaikutusten arviointi

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

Suunnittelun taustatietoa

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

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1962-1986) ja niissä alue on merkitty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, huoltoasemarakennusten korttelialueeksi ja puistoalueeksi.

Voimassa olevassa Helsingin yleiskaavassa (2016) alue on merkitty toimila-alueeksi. Alueelle saa osoittaa asemakaavassa sellaisia merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköjä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle. Päivittäistavarakaupan suuryksiköitä ei sallita.

Uudenmaan 2.vaihemaakuntakaavassa Konalan yritysalueelle on osoitettu merkitykseltään seudullinen, keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle sijoittuva vähittäiskaupan suuryksikkö. Näitä yksiköjä kehitetään sellaista kauppaa varten, joka vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jonka tyypillinen asiointitiheys on pieni.

Suunnittelualuetta koskevia päätöksiä ja selvityksiä:

- **Malminkartanon kokonaistarkastelu:** Malminkartanossa on käynnissä 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)
- **Kaupallisten vaikutusten arviointi** (Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston, yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2014:23)

Tontilla 32043/8 sijaitsee nykyisin kaksikerroksisia teollisuus- ja varastorakennuksia. Tontilla 32043/7 sijaitsee miehittämätön polttoaineiden jakelupiste.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Tytti Wiinikka, arkkitehti, p. (09) 310 37300, tytti.wiinikka@hel.fi

Liikenne

Taneli Nissinen, tiimipäällikkö, p. (09) 310 37447, taneli.nissinen@hel.fi

Teknistaloudelliset asiat

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

Julkiset ulkotilat, maisema

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



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

Helsingissä 10.5.2019

Suvi Tyynilä

tiimipäällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2019 tontin omistajan hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 27.5.–17.6.2019
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Helsingin Uutiset -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



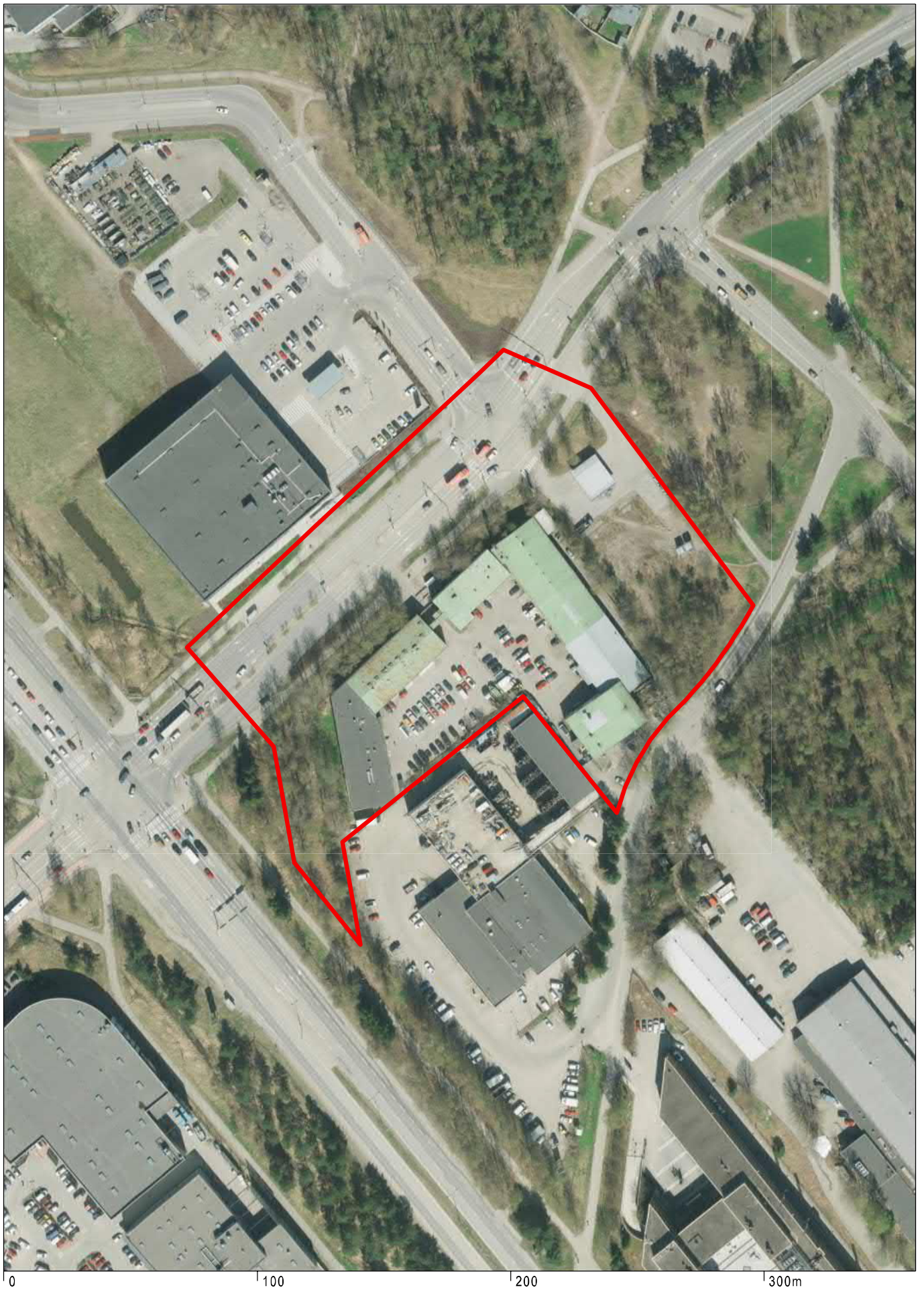
Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot



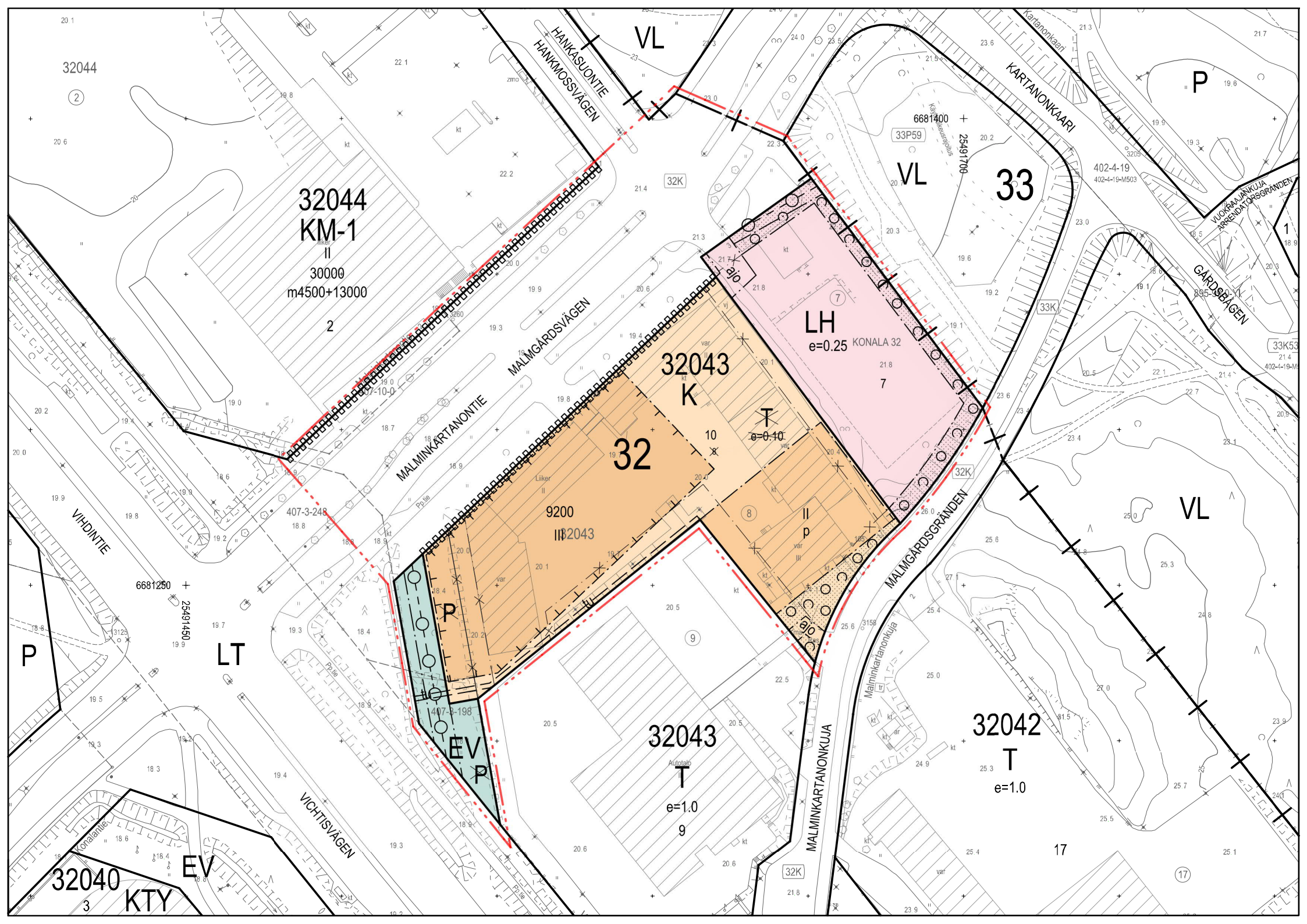
Hyväksyminen

- mielipiteisiin, lausuntoihin ja muistutuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat
 - kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy kaavan arviolta keväällä vuonna 2020
 - tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana sekä niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa
 - hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen
 - kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.
-



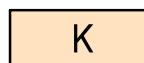
Ilmakuva
Malminkartanontie 1
Malminkartano

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen alueyksikkö Kaarelan-Vihdintie tiimi



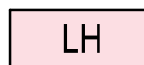
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäis-
tavarakauppaa.

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.
På kvartersområdet får inte placeras affärer för
dagligvaror.



Huoltoaseman korttelialue.

Kvartersområde för servicestation.



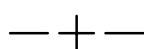
Suojaviheralue.

Skyddsgrönområde.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.



Kaupunginosan raja.

Stadsdelsgräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Osa-alueen raja.

Gräns för delområde.



Ohjeellinen tontin raja.

Riktgivande tomtgräns.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

32

Kaupunginosan numero.

Stadsdelsnummer.

32043

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

10

Ohjeellisen tontin numero.

Nummer på riktgivande tomt.

MALMINKARTAN Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston nimi.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park.

9200

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

III

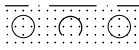
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen
tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

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

e=0.25

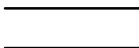
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.



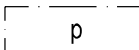
Puilla ja pensailla istutettava alueen osa.

Del av område som ska planteras med träd och buskar.



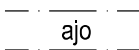
Katu.

Gata.



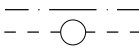
Pysäköimispaikka, jolle saa rakentaa kaksikerroksisen pysäköintilaitoksen. Jos pysäköinti toteutetaan maantasoisena on autopaikat jaettava puu- ja pensasistutuksin enintään 10 pysäköintipaikan yksiköiksi.

Parkeringsplats, där en parkeringsanläggning i två våningar får byggas. Om parkering anläggs i markplan ska bilplatserna med träd och buskar indelas i enheter som omfattar högst 10 parkeringsplatser.



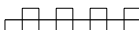
Ajoyhteys.

Körförbindelse.



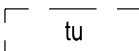
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

För underjordisk ledning reserverad del av område.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

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



Tulvareitti.

Avrinningsväg.

Kaikkia korttelialueita koskevia määräyksiä:

Rakennettavuus

Orsi- ja pohjavedenpintaa ei saa alentaa työnaikaisesti eikä pysyvästi.

Ilmastomuutos hillintä ja sopeutuminen

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ tontin jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Bestämmelser för alla kvartersområde:

Byggbarhet

Nivån för hängande grundvatten eller för grundvatten får inte sänkas under byggtiden eller sänkas bestående.

Begränsning av och anpassning till klimatförändringen

Dagvatten från ytor som inte släpper igenom vatten ska fördröjas så att fördröjningssänkor, -bassänger eller -magasin dimensioneras för en volym på 1 kubikmeter per varje hundra kvadratmeter yta som inte släpper igenom vatten. Fördröjningssänkor, -bassänger eller magasin ska tömmas inom 12 timmar efter att de fyllts och deras översvämning ska planeras.

K-korttelialueella:

Rakennusoikeus ja tilojen käyttö

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi teknisiä tiloja saa sijoittaa rakennuksen kaikkiin kerroksiin, rakentaa väestösuoja- ja varastotiloja kellarikerrokseen sekä rakentaa lastaus- ja huoltotiloja.

Ullakolle saa sijoittaa kerrosalaan laskettavia tiloja.

Tonttia ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan ja häiritsevään varastointiin.

Kaupunkikuva ja rakentaminen

Rakennusten lähestymissuuntien julkisivut tulee tehdä korkeatasoisista ja kestävästä materiaaleista. Yhtäjaksoinen julkisivupinta tulee jäsentää ja jakaa selkeisiin osiin.

Katolle saa rakentaa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi teknisiä tiloja, jotka tulee niihin liittyvine laitteineen suunnitellaan rakennuksen arkkitehtuuriin sopiviksi.

Rakennuksen sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin ja niiden tulee olla selkeästi hahmottuvia.

Mainoslaitteiden sijoittelussa, valaistuksessa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat. Mainoslaitteiden valaistus tulee suunnitella sellaiseksi, ettei se aiheuta häiriötä liikenteelle.

Talousrakennuksissa, katoksissa ja pysäköintilaitoksessa tulee olla viherkatto.

Pihat ja ulkoalueet

Jalankulkualueet tulee rakentaa korkeatasoisesti.

Pysäköintialue tulee aidata Malminkartanontien suuntaan matalalla aidalla.

Pysäköintialueiden autopaikat on jaettava puu- ja/tai pensasistutuksi enintään 10 pysäköintipaikan yksiköiksi.

Rakennuksen ulkopuolelle tulevat jätehuollon tilat tulee sijoittaa katoksiin.

Ympäristöhäiriöiden torjunta

K-korttelialueen maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on selvitettävä ennen rakentamiseen ryhtymistä ja tarvittaessa maaperä on puhdistettava ennen alueen ottamista kaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen.

På K-kvartersområden:

Byggnadsrätt och användning av utrymmen

Tekniska utrymmen i byggnadens alla våningar, skydds- och lagerutrymmen i källarvåningen och utrymme för lastning och service får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

Till vinden får förläggas utrymmen som inräknas i våningsytan.

Tomten får inte användas för lagring som förfular eller stör omgivningen.

Stadsbild och byggande

Byggnadernas fasader i ankomstriktningar ska utföras i högklassiga och hållbara material. Oavbruten fasad ska indelas i tydliga delar.

På taket får utöver våningstalet och byggrätten byggas tekniska utrymmen, vilka tillsammans med de anordningar som hänför sig till dessa, ska anpassas till byggnadens arkitektur.

Byggnadens ingångar ska accentueras med arkitektoniska medel och de ska vara tydligt urskiljbara.

Vid placeringen av reklamanläggningar, belysning och konstruktioner ska särskild hänsyn tas till stadsbildsaspekter. Reklamanläggningarnas belysning ska planeras så att den inte orsakar störningar för trafik.

Ekonomibyggnader, skärmtak och parkeringsplats ska ha gröntak.

Gårdar och utomhusområden

Fotgängarområden ska byggas högklassigt.

Parkeringsområdet ska avgränsas mot Malmgårdsvägen med ett lågt staket.

Bilplatser i parkeringsområdena ska med träd och buskar indelas i enheter som omfattar högst 10 parkeringsplatser.

De utrymmen för avfallshantering som förläggs utanför byggnaden ska placeras under skärmtak.

Förebyggande av miljöstörningar

På K-kvartersområde ska markens kontaminering och behovet av sanering utredas före man börjar bygga. Vid behov ska kontaminerad mark saneras före området tas i bruk för detaljplanens användningsändamål.

Rakennettavuus

Rakentamisen aikana tulee huolehtia, ettei Vihdintien avo-ojaan kulkeudu kiintoainesta.

Ilmastomuutos – hillintä ja sopeutuminen

Hulevesiä tulee ensisijaisesti viivyttaa tontilla ja johtaa maanvaraiselle piha-alueelle. Hulevesien määrää vähennetään minimoimalla läpäisemättömien pintojen määrä.

Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

Rakennusten tulee olla energiatehokkaita. Kun uusiutuvaa energiaa tuotetaan tontilla, uusiutuvan energian tuottamiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

LH-korttelialueella:

Korttelialueelle saa sijoittaa huoltoasemarakennuksen.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen määrät:

K-korttelialueella:

- myymälä- ja liiketilat vähintään 1 ap / 75 k-m2 ja enintään 1 ap / 50 k-m2
- toimistotilat vähintään 1 ap / 100 k-m2 ja enintään 1 ap / 60 k-m2
- varastotilat 1 ap / 250 k-m2

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

-1 pp / 90 k-m2

Ulkona sijaitsevien pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia ja pääosin pääoven läheisyydessä.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Byggharhet

I byggnadsskedet ska förhindras att Vichtisvägens öppna dike belastas av sediment.

Begränsning av och anpassning till klimatförändringen

Dagvatten ska primärt fördröjas på tomten och ledas till obebyggt gårdsområde. Dagvattenmängden ska minska genom att undvika material som inte släpper igenom vatten.

Tomternas gröneffektivitet ska uppfylla Helsingfors grönytefaktors målsättningstal.

Byggnaderna ska vara energieffektiva. Då förnybar energi produceras på tomten ska anordningarna för produktion av förnybar energi planeras som en del av byggnadernas arkitektur.

På LH-kvartersområden:

På kvartersområdet får placeras en servicestation.

Trafik och parkering

Bilplatsernas antal:

På K-kvartersområden:

- butiks och affärsutrymmen minst 1 bp / 75 m2 vy och högst 1 bp / 50 m2 vy
- kontorsutrymmen minst 1 bp / 100 m2 vy och högst 1 bp / 60 m2 vy
- lagerutrymmen 1 bp / 250 m2 vy

Minimiantal cykelplatser:

- 1 cp / 90 m2 vy

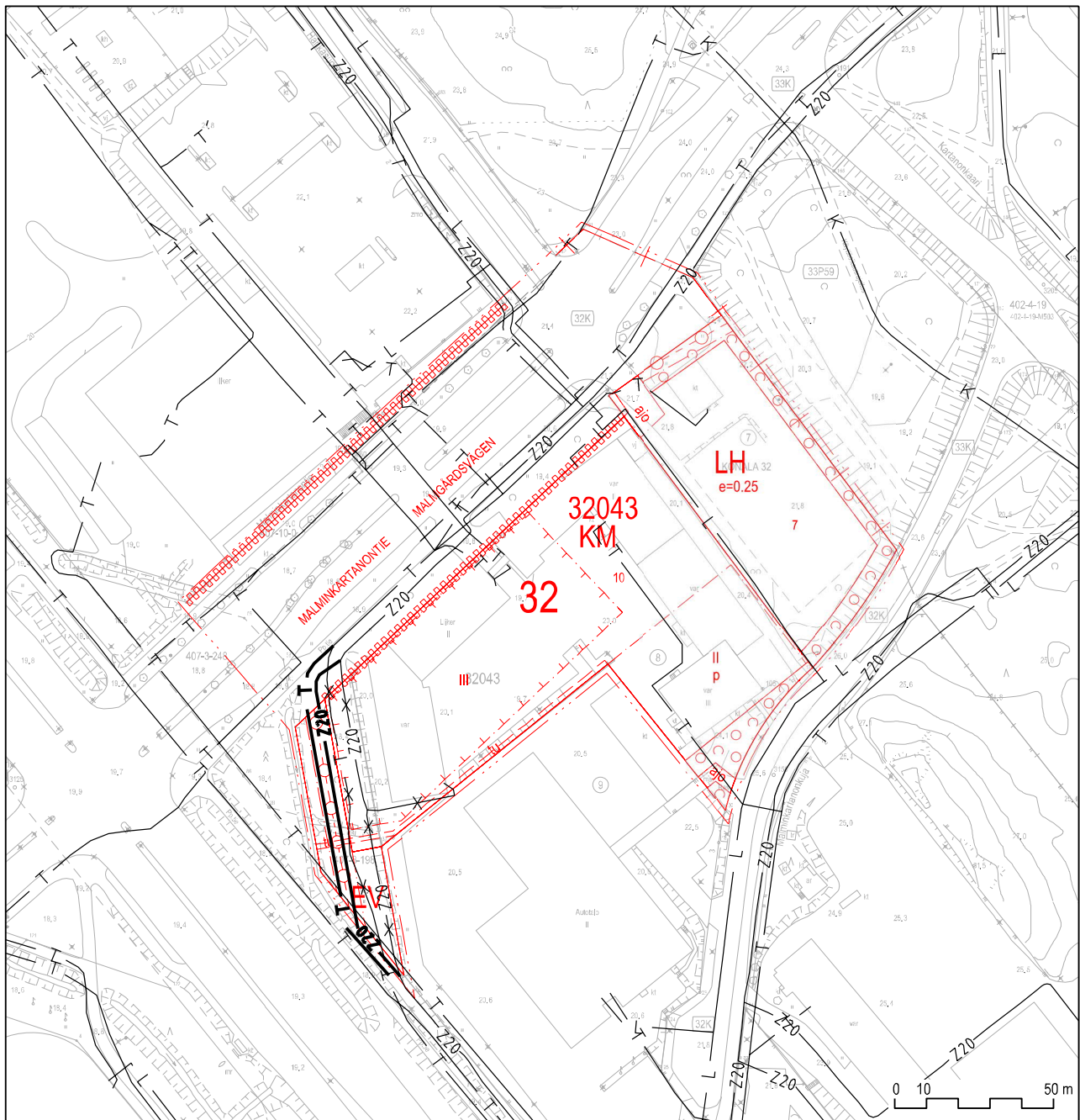
Cykelplatser utomhus ska ha ramlåsningsmöjlighet och i huvudsak placeras i närheten av huvudentrén.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdena utarbetas en separat tomtindelning.



HAVAINNEKUVA
Malminkartanontie 1
32. Kaupunginosa Konala

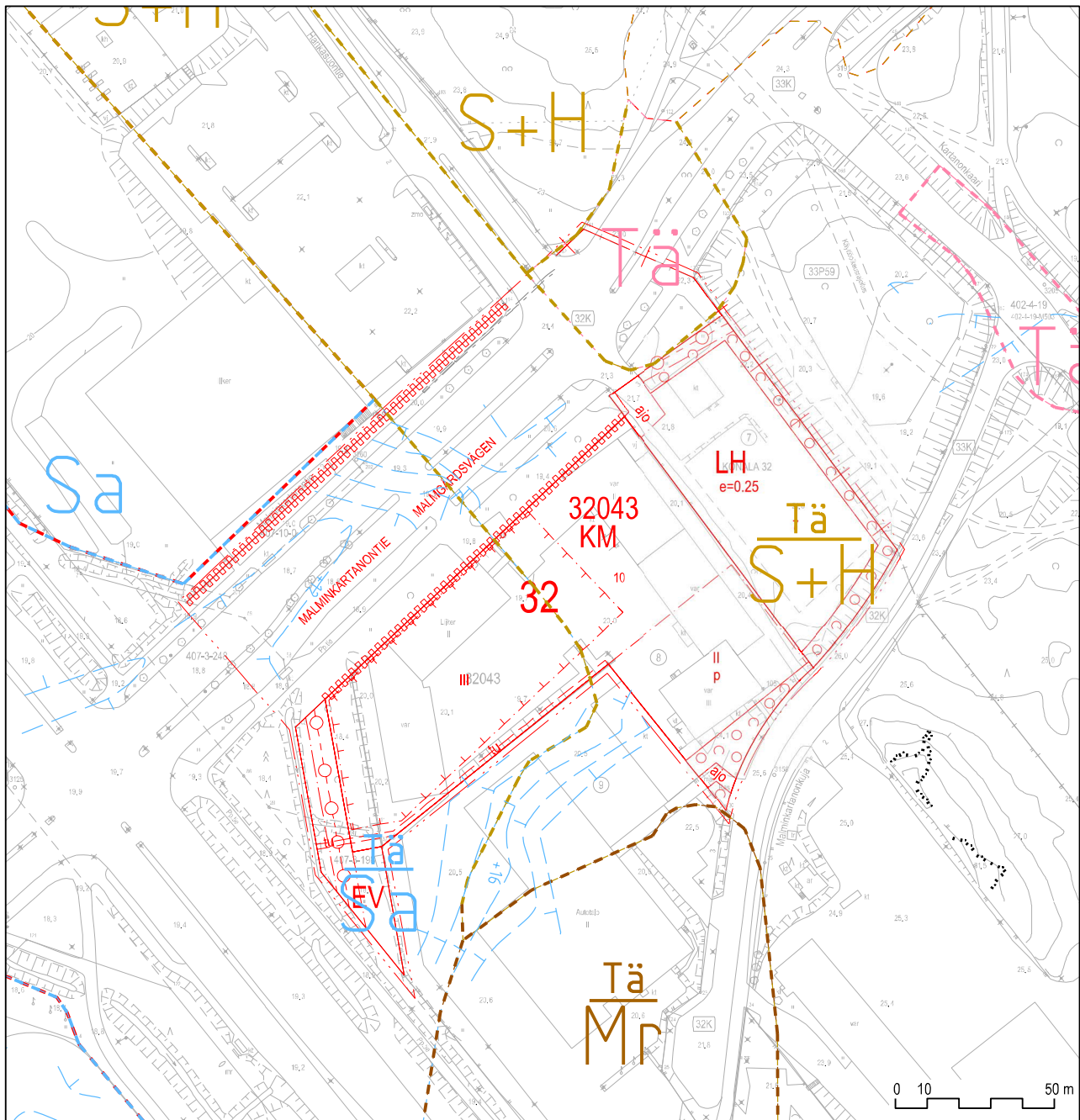
Helsinginkaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen alueyksikkö / Kaarela-Vihdintie tiimi



MALMINKARTANONTIE 1 Energiahuolto ja tietoliikenne

1 : 2000

— T —	NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPELI	— T —	UUSI TIETOLIIKENNEKAAPELI
— Z20 —	NYKYINEN 20 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI	— Z20 —	UUSI 20 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI
— L —	NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO	— X — X —	KÄYTÖSTÄ POISTUVA
— K —	NYKYINEN KORKEAPAINELINEN MAKAASUJOHTO		



MALMINKARTANONTIE 1 Maaperä

1 : 2000

••••• Kallioalajastuma

••••• Maalajalueen raja

— 5 — Saven alapinnan arvioitu taso

Tä Täytekerroksen paksuus $\geq 3\text{m}$.
Täyte ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.

S+H Silti+hiekkakerroksen paksuus on $\geq 3\text{m}$
ja se ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.

Tä
Ka Kallion päällä olevan täytekerroksen paksuus on 1-3m.
Täytekerros ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.

Tä
S+H Silti+hiekkakerroksen päällä olevan täytekerroksen paksuus on 1-3m.
Silti+hiekkakerroksen paksuus on $\geq 3\text{m}$.
Täyte ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.

Tä
Mr Moreenikerroksen päällä olevan täytekerroksen paksuus on 1-3m.
Moreenikerroksen paksuus on $\geq 3\text{m}$.
Täytekerros ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.