

Tapulikaupunki, Kämnerintie

kortteli 40134 tontti 3 ja katualue

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12653
PÄIVÄTTY

Asemakaavan muutos koskee:

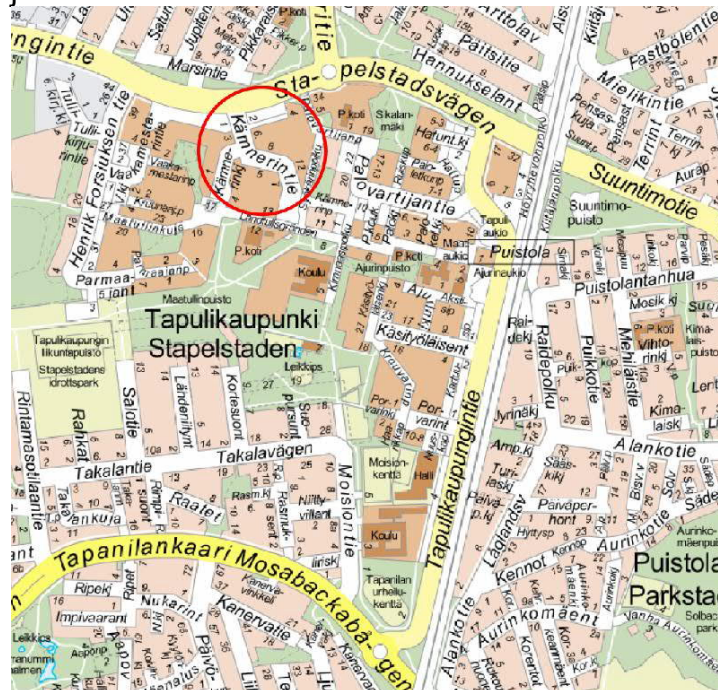
Helsingin kaupungin
40. kaupunginosan (Suutarila, Tapulikaupunki)
korttelin 40134 tonttia 3 ja katualueita

Kaavan nimi:
Tapulikaupunki, Kämnerintie

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 10.10.2018
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 23.6.–24.7.2020
Kaupunkiympäristölautakunta:
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Kämnerintiellä vajaan 600 metrin päässä Puistolantunnelin asemasta.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus:

Joakim Kettunen, arkkitehti

Antti Varkemaa, arkkitehti, yksikönpäällikkö

Kaavapiirtäminen:

Jaana Collanus, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu:

Heikki Salko, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:

Johanna Himberg, maisema-arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat:

Jarkko Nyman, insinööri

Anu Haahla, ympäristöasiantuntija

Yleiskaavoitus: Jouko Kunnas, arkkitehti

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kaupunginkanslia: Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö

Muut viranomaistahot

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY:

Jukka Saarijärvi, yksikön päällikkö

Hakijataho

Asunto Oy Helsingin Kämnerintie 8

Hankesuunnittelu

Arkkitehtitoimisto KONKRET Oy

SISÄLLYSLUETTELO

ASEMAKAAVAN KUVAUS	5
Tavoitteet	5
Mitoitus.....	5
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Liikenne.....	6
Palvelut	7
Esteettömyys.....	7
Luonnonympäristö.....	7
Ekologinen kestävyys.....	7
Yhdyskuntatekninen huolto	8
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	8
Ympäristöhäiriöt	9
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka	9
Vaikutukset.....	10
TOTEUTUS.....	11
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	11
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	14

LIITTEET

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Sijaintikartta
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4-koossa)
- Ote ajantasa-asemakaavasta
- Liikennesuunnitelma (piir.nro 7046)

4 Viitesuunnitelma (sisältää pelastuskaavion (Taitokaari, Arkkitehtitoimisto Konkret Oy, 23.10.2019))

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Vuorovaikutusraportti

TIIVISTELMÄ

Kämnerintien varteen on suunniteltu asuntojen täydennysrakentamista. Suunnitelmassa korvataan nykyiset kolme kaksikerroksista kerrostaloa kahdella 5 - ja 8 -kerroksisella asuinkerrostalolla.

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) mahdollistaa nykyisiä korkeampien ja esteettömien asuinkerrostalojen täydennysrakentamisen olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen hyvien palvelujen ja liikenneyhteyksien äärelle. Tontinkäytössä on huomioitu viereinen korttelin yhteiskäytössä oleva alue, jota voi käyttää vapaa-aikaan, leikkiin ja oleskeluun.

Uutta asuntokerrosalaa on 2 650 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 75 asukasta.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 12653), jonka mukaan Kämnerintiellä järjestetään liikenne vastaamaan uutta maankäyttöä. Ajourataa levennetään hie-
man.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueen 1970-80 luvun vaihteen rakennuskantaa voidaan uudistaa.

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

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa uusien esteettömien kerrostalojen täydennysrakentaminen raideliikenneyhteyksien äärelle.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että edistetään asuntotuotantoa täydennysrakentamisella hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä ja kehitetään esikaupunkia elävänä omaleimaisena ja turvallisena asuinympäristönä.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 2586 m². Tontin kokonaiskerrosala on 4300 k-m². Tonttitehokkuus on noin $e=1,7$. Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa 2650 k-m²

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontilla on kolme 1980- luvun alun välttävissä tai huonossa kunnossa olevaa kaksikerroksista asuinkerrostaloa.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue on muutettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Rakennusoikeudeksi on merkitty 4 300 k-m². Uutta rakennusoikeutta tulee yhteensä 2 650 k-m². Katualuetta on levennetty hie-man pelastusjärjestelyiden vuoksi. Kerroslukuina on viisi ja kahdeksan. Autopaikat sijoittuvat tontille ja korttelin pohjoisosan LPA-alueelle.

Liikenne

Lähtökohdat

Alueella on kattava kävely- ja pyöräliikenteen väylien verkosto. Erityisesti Puistolán aseman suuntaan on hyvät ja turvalliset yhteydet. Kämnerintiellä on molemminpuoliset jalkakäytävät. Pyöräliikenne sijoittuu ajoradalle.

Joukkoliikenne palvelee alueella hyvin. HSL:n tavoitteena Tapuli-kaupungissa on henkilöauton kanssa kilpailukykyinen palvelutaso (Joukkoliikenteen suunnitteluohje HSL-liikenteessä 2016). Lähimät bussipysäkit sijaitsevat 200 metrin etäisyydellä Tapuli-kaupungintien varressa. Puistolán asemalle on 600 metrin kävelymatka.

Kämnerintie on vähäliikenteinen asuntokatu, jonka autoliikennemäärä on nykyisin noin 300 ajon./vrk.

Kaavaratkaisu

Asemakaavassa ei esitetä merkittäviä muutoksia alueen liikennejärjestelyihin. Kämnerintien ajorataa levennetään 80 metrin matkalla 0,5 metriä ja pysäköintipaikat sijoitellaan uudelleen, jotta ka-tua voidaan käyttää pelastuslaitoksen nostopaikkana. Kämnerin-tielle muodostuu yksi uusi tonttiliittymä.

Palvelut

Lähtökohdat

Maatullinaukion ympäristön ja Maatullikuja varrella kaupalliset palvelut ovat lähietäisyydellä. Julkiset palvelut kuten koulu ja liikuntapuisto sijaitsevat kävelyetäisyydellä Maatullinpuiston yhteydessä.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Tontti rajautuu etelässä ja lounaassa Kämnerintiehen. Tontti ei liity julkisiin viheralueisiin, vaan viereisen asuinkerrostalojen korttelialueen lisäksi tontti avautuu pääasiassa asumista palvelevien toimintojen korttelialueelle, yhteispihalle, joka on tarkoitettu korttelin leikki- urheilu- ja oleskelutiloja varten.

Kämnerintien etelä- ja lounaispuolella sijaitsee katupuurivi, sekä pensasistutuksia. Tonttia rajaa katualueelle päin pensasaita, jonka takana on aiemmin sijainnut koivurivi. Tontin piha-alueella sijaitsee muutamia yksittäisiä puita ja pensaita. Tontin ulkopuolella olevalla yhteispihalla kasvillisuus on runsaampaa, pihalla kasvaa myös isokokoisia puita.

Kaavaratkaisu

Kämnerintien kasvillisuus joudutaan tontin kohdalla uusimaan muuttuvien katu- sekä pysäköintijärjestelyjen takia. Katupuiden määrä vähenee pysäköintipaikkojen siirtyessä kadun pohjoisreunalta kadun eteläreunalle. Pensasaidan istuttaminen mahdollistetaan katualueen ja rakennusalan väliin.

Kasvillisuuden säilyttämiseen sekä lisäämiseen tonttialueella kannustetaan. Tontin suunnittelussa tullaan hyödyntämään viereistä yhteispihaa, tontti johon tontti liittyy saumattomasti. Tontilta yhteispihalle järjestetään turvalliset yhteydet.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Tontti on suurelta osin rakennettu. Purkaminen ja uudisrakentaminen kuluttavat luonnonvaroja, sekä aiheuttavat runsaasti kasvi-

huonepäästöjä. Toisaalta tontin olemassa olevat, 1980-luvulla rakennetut asuinkerrostalot, eivät ole nykystandardeihin verrattuna energiatehokkaita.

Kaava-alueella maaperä on savea, jonka päällä on täytemaata. Maanpinnan korkoerot ovat hyvin vähäisiä. Näiden seikkojen johdosta hulevesien käsittely on tontilla haastavaa ja rajoittuu ainoastaan hulevesien viivyttämiseen.

Kaavaratkaisu

Tontin kaavaehdotuksen mukainen rakentuminen tulee vähentämään hulevesien määrää tontilla, sillä rakennusten peittopinta-ala tulee pienenemään ja läpäisevien pintamateriaalien sekä pidättävien rakenteiden käyttöön kannustetaan.

Kaavassa on määrätty, että tontin vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku. Vihertehokkuuden täyttymisen keinot ovat tontin toteuttajan valittavissa, ja tehokkuuteen voidaan päästä mm. kasvillisuutta säilyttämällä ja istuttamisella, sekä hulevesien hallinnalla.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Korttelin eteläreunassa nykyisten rakennusten eteläpuolella sijaitsee yksityisiä tietoliikennekaapeleita. Korttelin eteläisellä rajalla katualueen puolella sijaitsee sähkökaapeleita ja sähkökaappi.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei edellytä uuden kunnallistekniikan rakentamista. Korttelialueella sijaitsevat tietoliikennekaapelit on siirrettävä joko toiseen paikkaan tontilla tai katualueen puolelle. Kaava-alueen ulkopuolelle sijoittuvan Kämnerintien liikennesuunnitelmaan liittyvä kadun leventäminen saattaa aiheuttaa tarvetta pienille muutoksille kadun hulevesikaivoihin. Katualueelle sijoittuvan sähkökaapin mahdollinen siirtotarve määritetään katusuunnitteluvaiheessa.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Kaava-alue sijoittuu pehmeikölle, jossa saven alapinnan arvioitu syvyys maanpinnasta on noin 5–9 metriä. Purettavat nykyiset rakennukset on perustettu teräsbetonisten tukipaalujen varaan.

Kaavaratkaisu

Maaperä on rakennettavuudeltaan keskinkertaista. Uudet rakennukset perustetaan tukipaalujen varaan.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Kaava-alueelle kohdistuvat katuliikenteen haitat ovat hyvin maltillisia. Helsingin kaupungin meluselvityksen 2017 mukaan Tapuli-kaupungintien melutason ohjearvot ylittävät meluvyöhykkeet eivät ulotu kaava-alueelle ja Kämnerintien liikennemäärä on pieni.

Kaavamuutosalue sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman vuoden 2025 kehitysennustetta kuvaavan lentomelualueen $L_{den} > 55$ dB ulkopuolella, mutta alue sijoittuu lentoaseman kaakkoon suuntautuvan kiitotien 15 jatkeelle, mistä johtuen alueelle kantautuu ajoittaista lentomelua. Vuoden 2025 kehitysennusteen mukaisen lentomelualueen $L_{den} > 50$ dB tulkitaan ulottuvan kaavamuutosalueelle.

Kaavaratkaisu

Helsinki-Vantaan lentoaseman aiheuttaman ajoittaisen lentomelun huomioon ottamiseksi kaavaratkaisussa edellytetään asuinhuoneiden ulkokuorelta 32 dB äänitasoeroa lentoliikenteen melua vastaan.

Kaava-alueen viereisellä tontilla on korttelin yhteiskäytössä oleva piha-alue, jota käytetään vapaa-aikaan, leikkiin ja oleskeluun. Alue on hyvin rakennusten suojaamassa melukatveessa.

Kaavamääräyksellä ohjataan jatkosuunnittelua siten, että oleskeluparvekkeilla tulee saavuttaa melutason ohjearvot.

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Lähtökohdat

Pelastuspaikat sijoitetaan Kämnerintielle.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisuun liittyvässä liikennesuunnitelmassa on huomioitu pelastusmitoitus.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Asemakaavamuutos pohjautuu hakijan teettämään kaupungin ohjauksessa tehtyyn viitesuunnitelmaan. Viitesuunnitelmassa on tutkittu pelastusjärjestelyt ja varjostusolosuhteet.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaavamuutoksen yhteydessä on laadittu kaava-alueeseen rajautuva Kämnerintien liikennesuunnitelma, jonka toteuttamisen kustannusarvio on 160 000 euroa.

Asemakaavamuutos nostaa tontin arvoa ja tuottaa maanomistajalle merkittävää hyötyä. Tonttiyksikkö valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäytösopimuksen tontinomistajan kanssa käytävissä neuvotteluissa

Vaikutukset ihmisten elinympäristöön, luontoon ja maisemaan.

Kaavaratkaisun meluntorjuntaa koskevilla määräyksillä luodaan edellytykset viihtyisän ja terveellisen asuinympäristön jatkosuunnittelulle.

Uusien hissillisten asuinrakennusten myötä alueen esteettömien asuntojen määrä kasvaa.

Uudet rakennukset eivät kerrosluvun korotuksesta huolimatta erotu kaupunkikuvassa merkittävästi, sillä korttelissa sijaitsee kuusikerroksisia pistetaloja. Kämnerintien eteläpäästä uudet rakennukset tulevat näkymän päätteenä erottumaan, kuitenkin kokonaisvaikutus laajemman alueen kaupunkikuvaan on vähäinen.

Tontin lounaisreunassa sijaitsevan rakennuksen kohdalle sijoittuu jatkossa pysäköintialue, rakennuksen poistuminen muuttaa katutien luonnetta, ja muuttaa erityisesti Kämnerinkujan maisemaa. Jatkossa Kämnerinkujalta avautuu näkymä pysäköintialueen yli yhteispihalle. Muutosta vähentää katu- ja pysäköintialueen väliin rakennettava kadun suuntainen jätekatos.

Katuympäristöön vaikuttavat Kämnerintiellä tapahtuvat muutokset, joiden takia tontin kohdalla sijaitseva katualueen kasvillisuus uusiutuu, ja katupuiden määrä vähenee. Kuitenkin kadun luonne säilyy edelleen vehreänä.

Rakentamisen yhteydessä tontin olemassa oleva kasvillisuus poistuu suurimmaksi osaksi, uuden kasvillisuuden istuttamiseen kuitenkin ohjataan kaavaratkaisussa. Nykyisen leikki- ja oleskelu-alueen kohdalle sijoittuu pysäköintialue, leikille varattu alueen osa siirtyy tulevien rakennusalojen väliin, leikkialue aukeaa jatkossa kaakkoon sekä etelään. Rakennusten ja pysäköintialueen kaavaehdotuksen mukainen sijoittuminen ei kuitenkaan muuta oleellisesti alueen viherympäristöä, sillä alueen vehreys painottuu nykyisellään kuten myös jatkossa korttelin yhteispihalle.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on tehty liikennesuunnitelma. Liikenne lisääntyy n. 100 ajoneuvolla vuorokaudessa. Kadunvarsipysäköinti muuttuu. Asemakaavan toteuttaminen vahvistaa olemassa olevan teknisen huollon verkoston käyttöä.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Uudisrakentamisessa täydennetään olemassa olevaa tiivistä kaupunkirakennetta ja tukeudutaan vähäpäästöiseen liikkumiseen. Jalankulun ja pyöräilyn olosuhteet ovat hyvät ja Puistolän juna-asema on alle 600 m päässä tontista.

Hulevesien käsittely kaava-alueella huomioidaan. Asemakaavaehdotus antaa tontille selkeän määritelmän vihertehokkuuden täyttymiselle, mitä aiemmassa kaavassa ei ole ollut.

Vanhojen rakennusten purkamisen ja uusien rakentamisen arvioidaan aiheuttavan suuremman hiilijalanjäljen kuin vanhojen rakennusten korjaamisen. Rakentamisen määrä kuitenkin kasvaa nykytilanteesta n. 2,5-kertaiseksi.

TOTEUTUS

Alueen toteuttaminen voi käynnistyä kaavamuutoksen saatua lainvoiman.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

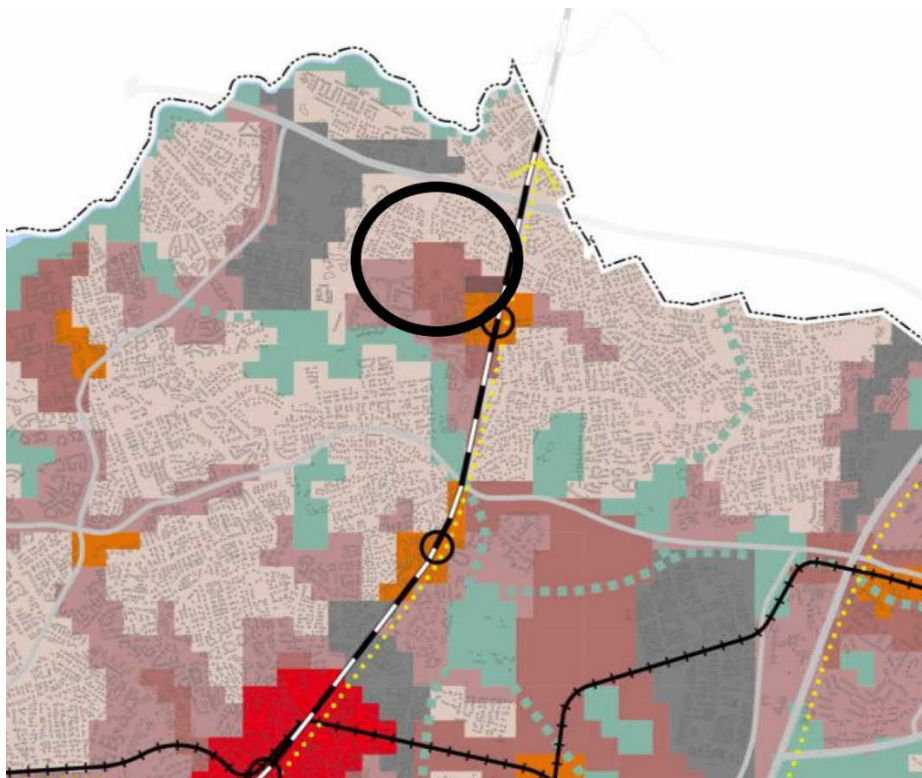
- edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä

- luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle
- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
- suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä

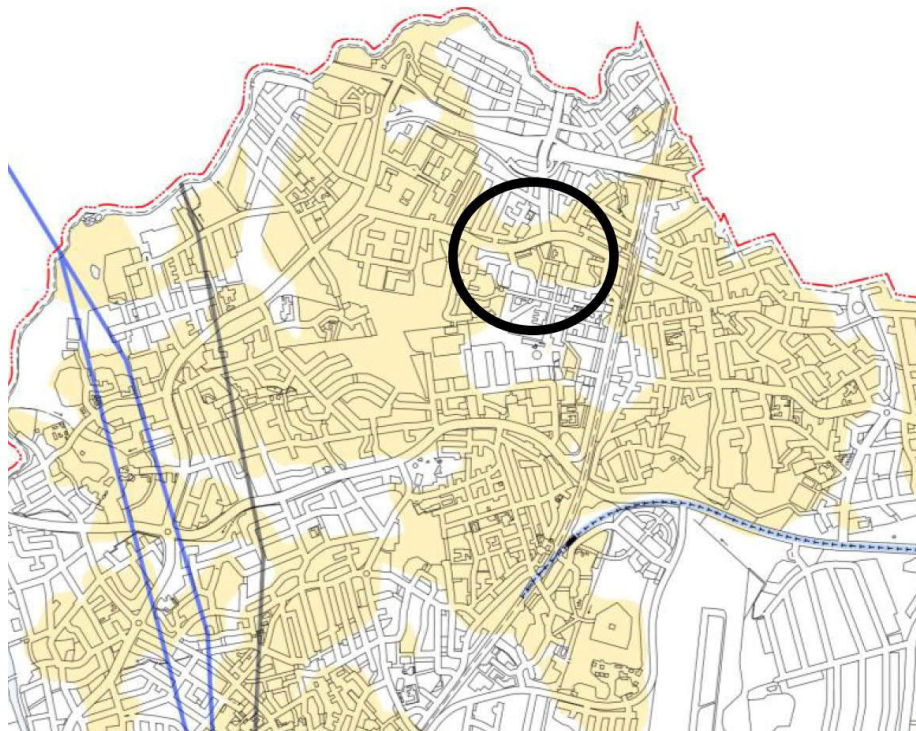
Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukaan alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi A3 ja A2. Tonttitehokkuus noin $e=1.7$ sijoittuu yleiskaavassa korttelitehokkuutena osoitettuun haarukkaan 0,4-2,0 ja painottuu siten, että korkeampi rakentaminen on osoitettu yleiskaavaan merkinnän tehokkaammalle puolelle A2 ja matalampi rakentaminen yleiskaavan A3 puolelle. Tontin käytössä rakentamiseen on huomioitu mahdollisuus sijoittaa pysäköintiä tontin ulkopuolelle autopaikkojen korttelialueelle (LPA). Leikkiin ja oleskeluun voidaan käyttää myös koko korttelin yhteisessä käytössä olevaa korttelialuetta (AH). Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan (2016) mukainen.



Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on esikaupungin pintakallioaluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.



Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 9225 (vahvistettu 30.3.1987). Kaavan mukaan Kämnerintien katualueen varrella oleva tontti on asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta. Tontin kadunpuolella on määräyksiä istutuksista. Rakennusalan pohjoisreunassa on rajoitteita pääikkunoiden sijoittamiseen.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Korttelialue on yksityisomistuksessa.

Muut lähtökohdat

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

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2018 tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

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

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 29.10.–16.11.2018 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- Tapulikaupungin kirjastossa, osoitteessa Ajurinaukio 5
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Asukastilaisuus pidettiin 7.11.2018 Maatullin ala-asteella.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat siihen, että aluetta palvelevat tontilla 40134/7 sijaitsevat vesihuoltolinjat sekä linjan päässä oleva paloposti tulee ottaa huomioon kaavoituksessa ja rakennusten suunnittelussa.

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä vesihuollon lisärakentamista eikä rakennettujen vesihuoltolinjojen siirtämistä.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä.

Vastine kannanottoon on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaikaneistosta kohdistuivat rakennusten liian suureen korkeuteen, viihtyisyyden laskuun ja lisääntyvän vuokra-asumisen aiheuttamiin häiriöihin ympäristölleen, liikenteen lisääntymiseen, osallistamisen määrään ja laatuun, jatkoselvitystarpeeseen ja kehitysehdotuksiin.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakennusmassoittelua on kehitetty kaupunkikuvan, näkymien ja valoisuusolosuhteiden parantamiseksi. Kerroslukua on pienennetty ja etäisyyttä pohjoispuolen naapuriin on kasvatettu sijoittamalla molemmat rakennukset Kämnerintien varteen kaupunkikuvallisesti laadukkaaksi kokonaisuudeksi.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 13 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Kaavaehdotuksessa on huomioitu osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa saatu asukaspalaute. Rakennusmassoittelua on siirretty etäämmälle pohjoispuolen asuinkerrostaloista. Valoisuus- ja näkymäolosuhteita on parannettu.

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, 23.6.2020

Janne Prokkola
vs. asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 27.03.2020
Kaavan nimi Tapulikaupunki, Kämnerintie
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 10.10.2018
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 09112653
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,2586 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,2586

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	0,2586	100,0	4300	1,66	-0,2545	2650
A yhteensä	0,2545	98,4	4300	1,69	-0,2586	2650
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0041	1,6			0,0041	
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					

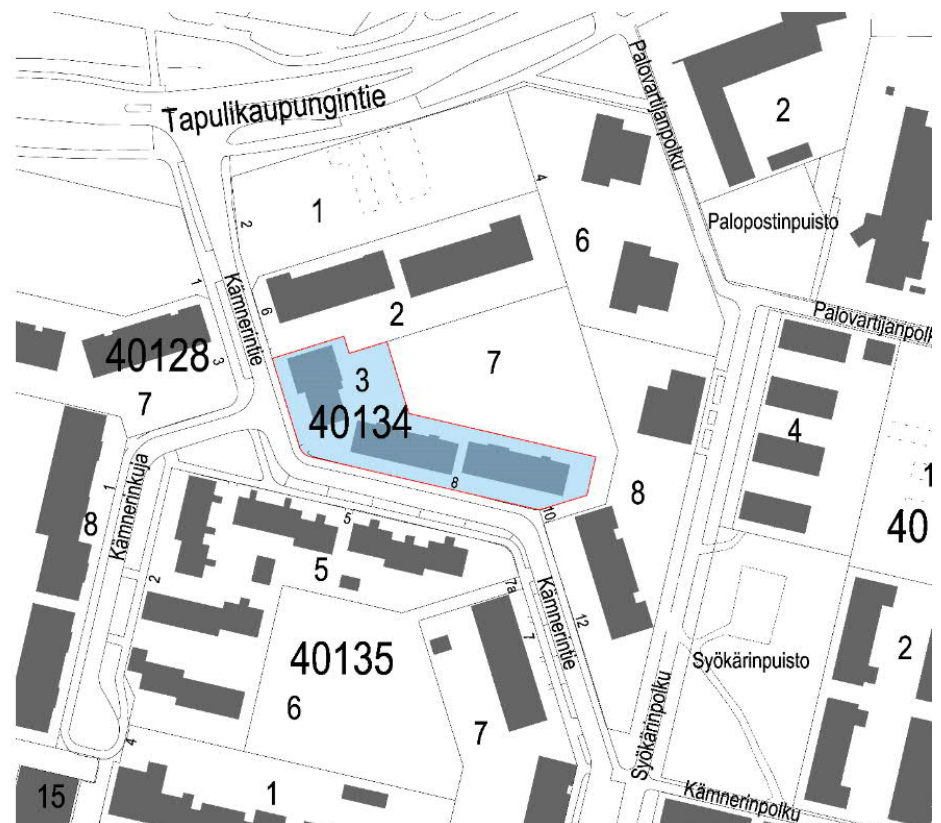
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	0,2586	100,0	4300	1,66	-0,2545	2650
A yhteensä	0,2545	98,4	4300	1,69	-0,2586	2650
AK	0,2545	100,0	4300	1,69		4300
AKR					-0,2586	-1650
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0041	1,6			0,0041	
Kadut	0,0041	100,0			0,0041	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

TAPULIKAUPUNKI, KÄMNERINTIE, ASEMAKAAVAN MUUTOS**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

Kämnerintien varteen suunnitellaan täydennysrakentamista. Suunnitelmassa nykyiset kolme kaksikerroksista kerrostaloa korvataan kahdella uudella kerrostalolla. Hankkeen lähtökohdista keskustellaan paikka Maatullin ala-asteella 7. marras-kuuta.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos koskee asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten tonttia osoitteessa Kämnerintie 8. Nykytilanteessa tontilla on kolme 1980-luvulla rakennettua hissitöntä kaksikerroksista kerrostaloa. Tavoitteena on mahdollistaa uusien esteettömien kerrostalojen täydennysrakentaminen.

Osallistuminen ja aineistot

Kaavoittaja on paikalla keskiviikkona 7.11.2018 klo 17-19 Maatulin ala-asteella (Käyntiosoite: Kimnaasipolku 5, 00750 Helsinki).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (kuvia suunnitelmasta) on esillä 29.10.–16.11.2018 seuraavissa paikoissa:

- Tapulikaupungin kirjastossa, osoitteessa Ajurinaukio 5
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Aineistoon voi käydä tutustumassa 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 sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 16.11.2018**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, avoinna ma-pe klo 8.15 – 16.00) 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
 - Tapulikaupunki-Seura ry
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinympäristöön, maisemaan ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat.

Suunnittelun taustatietoa

Tontti on yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäytösopimuksen tontinomistajan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1987) alue on merkitty asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi.

Voimassa olevassa Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi, asuminen/toimitila.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi A3.

Suunnittelualuetta koskeva suunnitelma:

- Viitesuunnitelma Kämnerintie 8 (arkkitehtitoimisto KONKRET Oy, 2018)

Tontilla sijaitsee nykyisin kolme kaksikerroksista kerrostaloa.

Lisätiedot suunnittelijoilta

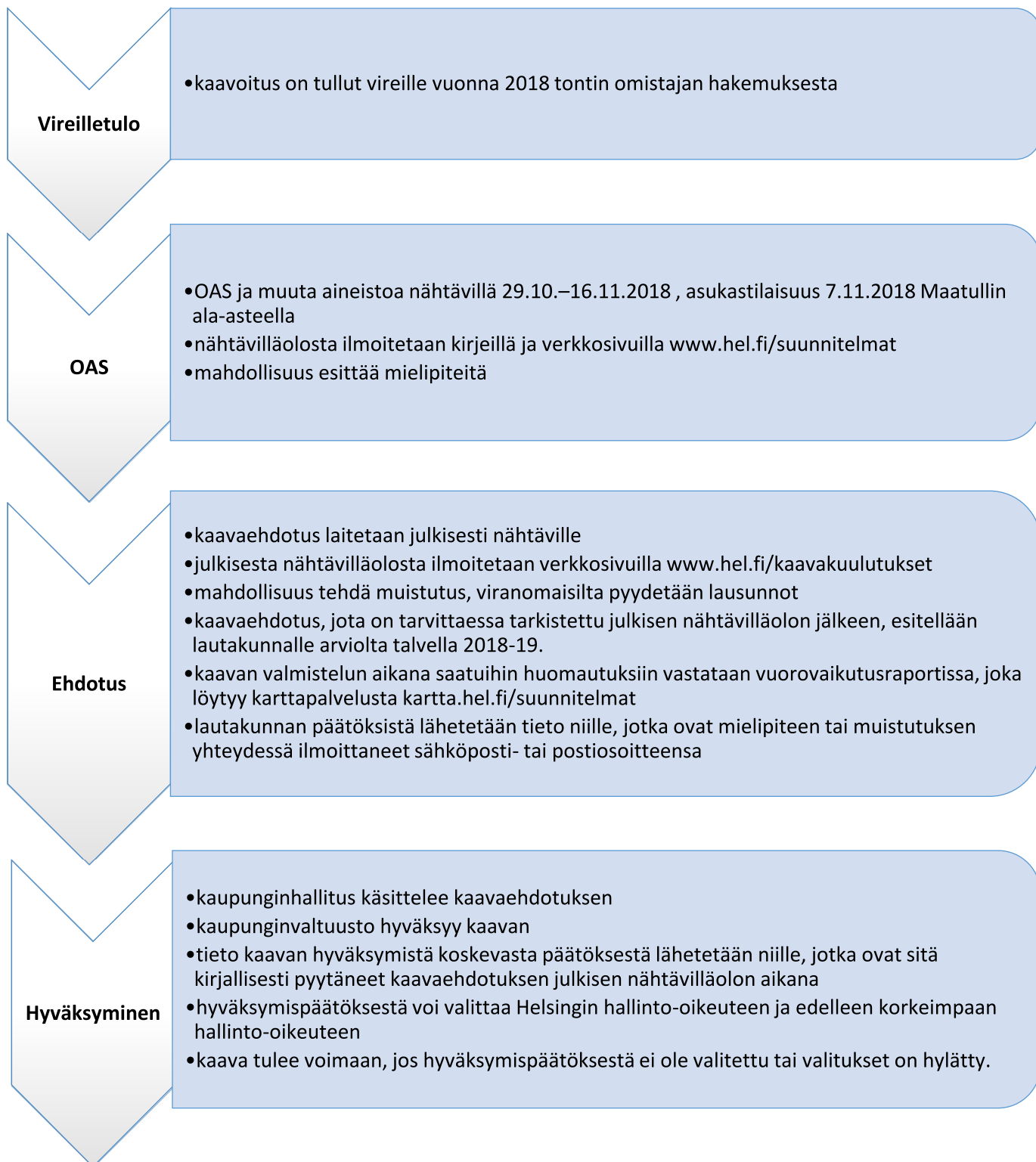
Maankäyttö

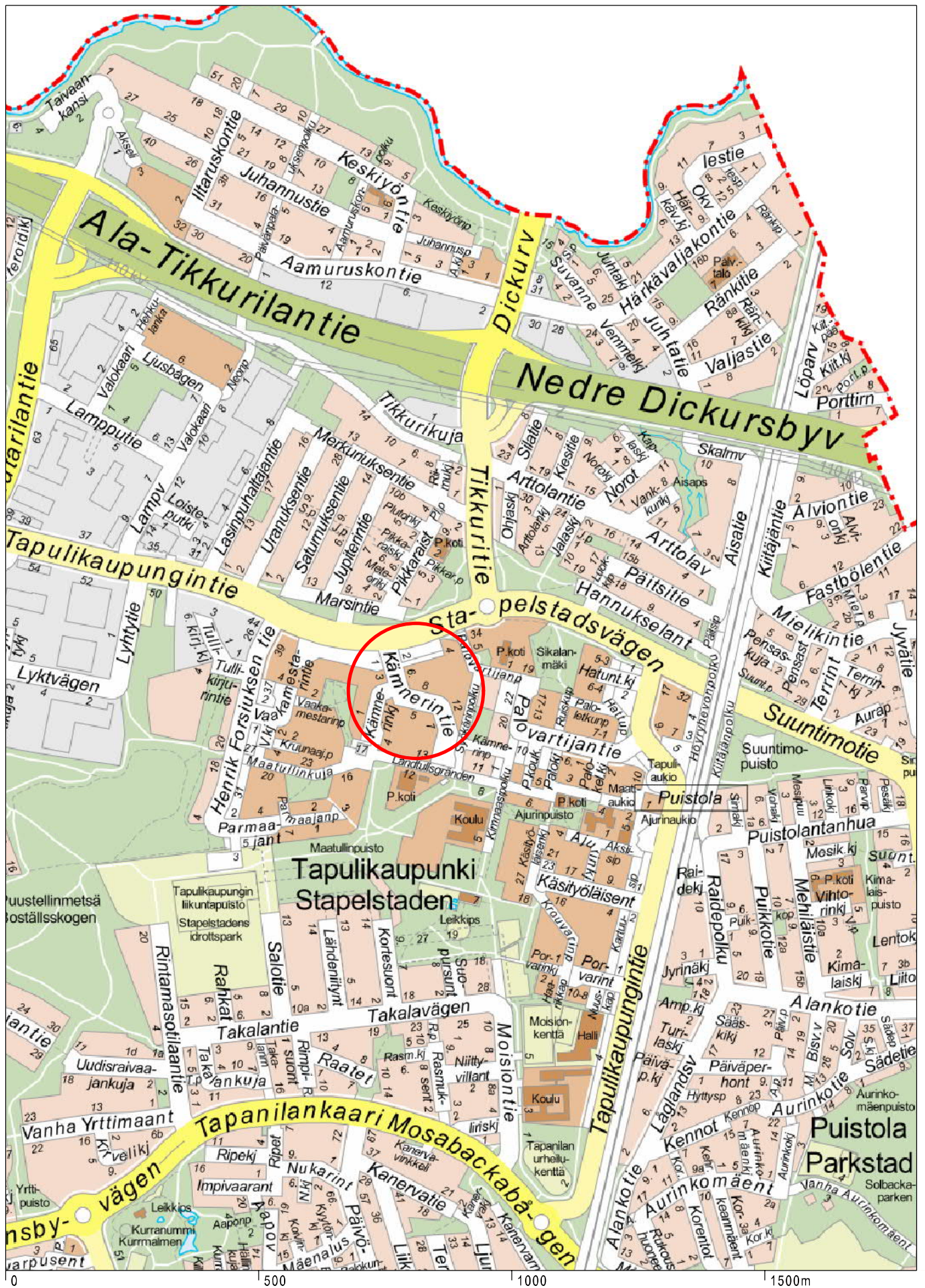
Joakim Kettunen, arkkitehti, p. (09) 310 37289, joakim.kettunen@hel.fi



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

Kaavoituksen eteneminen





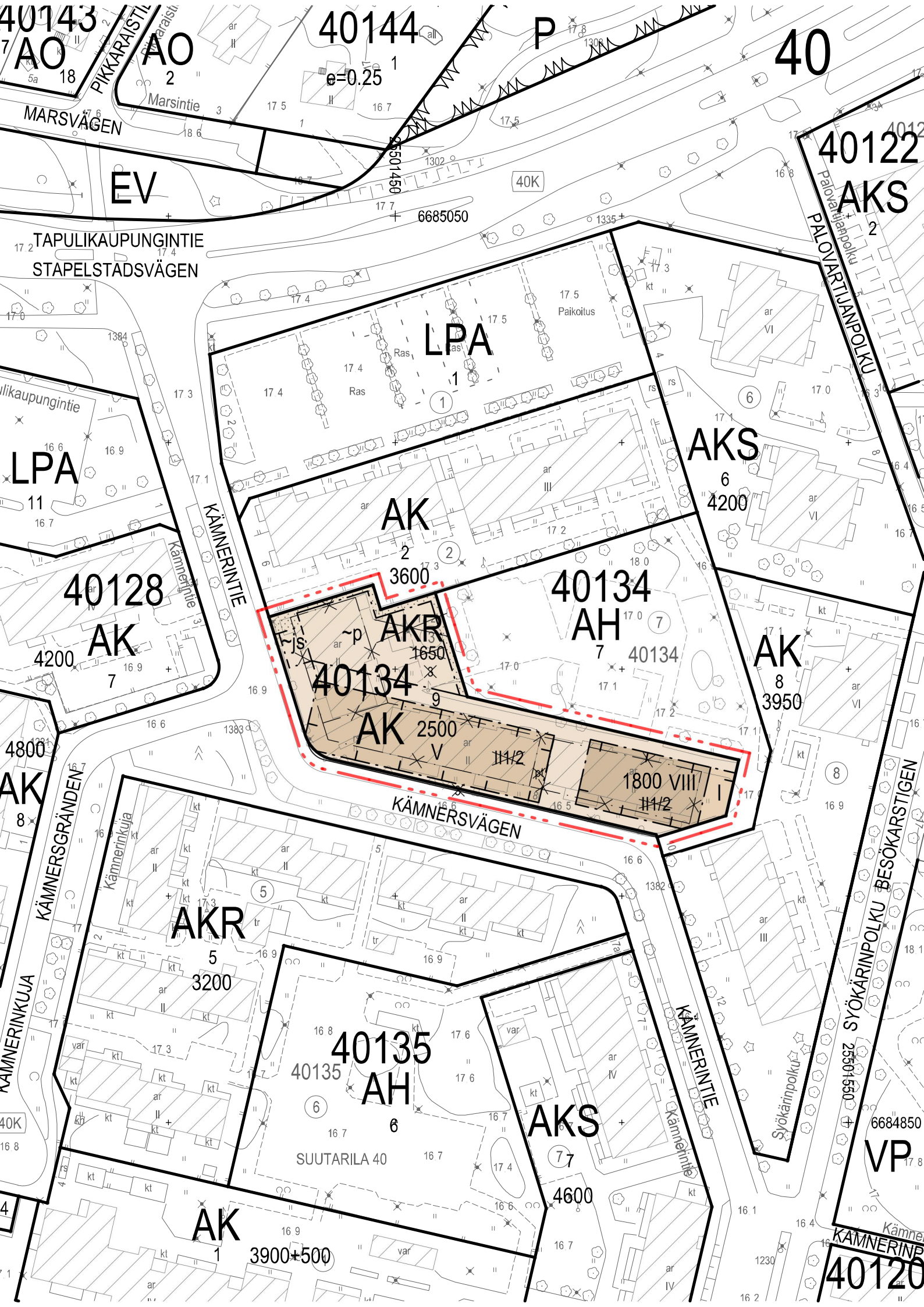
Sijaintikartta
Suutarila, Tapulikaupunki
Kämnerintie

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen yksikkö



Ilmakuva
Suutarila, Tapulikaupunki
Kämnerintie

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen yksikkö



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuinkerrostalojen korttelialue.



2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

40134

Korttelin numero.

10

Ohjeellisen tontin numero.

KÄMNER

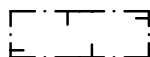
Kadun nimi.

2500

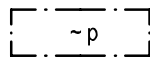
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

v

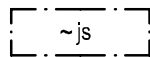
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



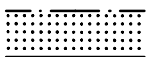
Rakennusala.



Pysäköimispaikka. Sijainti on likimääräinen.



Jätteiden keräilylle varattu alueen osa, jolle saa sijoittaa jätesuojan ja syväkeräysastian. Sijainti on likimääräinen.



Istutettava alueen osa. Sijainti on likimääräinen.



Katu.

TILOJEN KÄYTTÖ

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

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavia tiloja varten ei tarvitse varata autopaikkoja eikä väestönsuojaa.

Ilmanvaihtokonehuoneita saa sijoittaa suurimman sallitun kerrosluvun yläpuolelle, ja ne tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Kortteleissa 40134 asuntojen huoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa asuntolina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Ensimmäisen kerroksen porrashuoneeseen saa rakentaa enintään 30 k-m²:n porrassaulan asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi edellyttäen, että porrassaula lisää sisääntulon viihtyisyyttä ja valoisuutta.

Sivukäytävän/sivukäytävät saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Rakennuksen julkisivujen on oltava tiiltä, muurauksen päälle tehtyä rappausta tai puuverhottuja.

Parvekkeet tulee sijoittaa ainoastaan rakennusten kadun puoleisille julkisivuille ja lasittaa. Parvekkeet saa rakentaa rakennusalan estämättä.

Kämnerintie varten rakennettavat asunnot eivät saa avautua ainoastaan pihan suuntaan.

Tontille saa rakentaa viherkattoisia talousrakennuksia ja viherkattoisia autosuojia kerrosalan lisäksi rakennusalan ulkopuolelle.

PIHA-ALUEET JA ULKOTILA

Liittyminen tonttiin 40134/7 tai toiseen tonttiin tulee toteuttaa saumattomasti.

Jos tontti jaetaan useammaksi tontiksi, on tonttien piha-alueet rakennettava yhteiskäyttöisiksi.

Piha-alue on kunnostettava leikki- ja oleskelu-alueeksi ympäristöön sopivia istutuksia ja materiaaleja käyttämällä.

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina tai pysäköimiseen, tulee istuttaa.

Tontille tulee istuttaa (maanvaraisia) puita ja pensaita.

Tonttien välisiä rajoja saa aidata ainoastaan istutuksin.

YMPÄRISTÖTEKNIikka

Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on selvitettävä ennen rakentamiseen ryhtymistä ja tarvittaessa maaperä on puhdistettava ennen alueen ottamista kaavan käyttötarkoitukseen.

Asunhuoneiden ulkokuoren äänieristävyyden lentomelua vastaan tulee olla vähintään 32dB.

Oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

ILMASTONMUUTOS – HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Tontilla on tuotettava uusiutuvaa energiaa tai liityttävä keskitettyyn paikallisen uusiutuvan energian tuotantojärjestelmään/ tai hyödynnettävä muualla tuotettua alueellista energiaa. Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavien tekniset laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

Tontilla/pysäköintialueella tulee välttää vettä läpäisemättömiä materiaaleja ja suosia hulevesiä pidättäviä rakenteita.

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

AUTO- JA PYÖRÄPAIKAT

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- 1ap / 130 k-m²

Tontille sijoitettavien pyöräpaikkojen vähimmäismäärä:

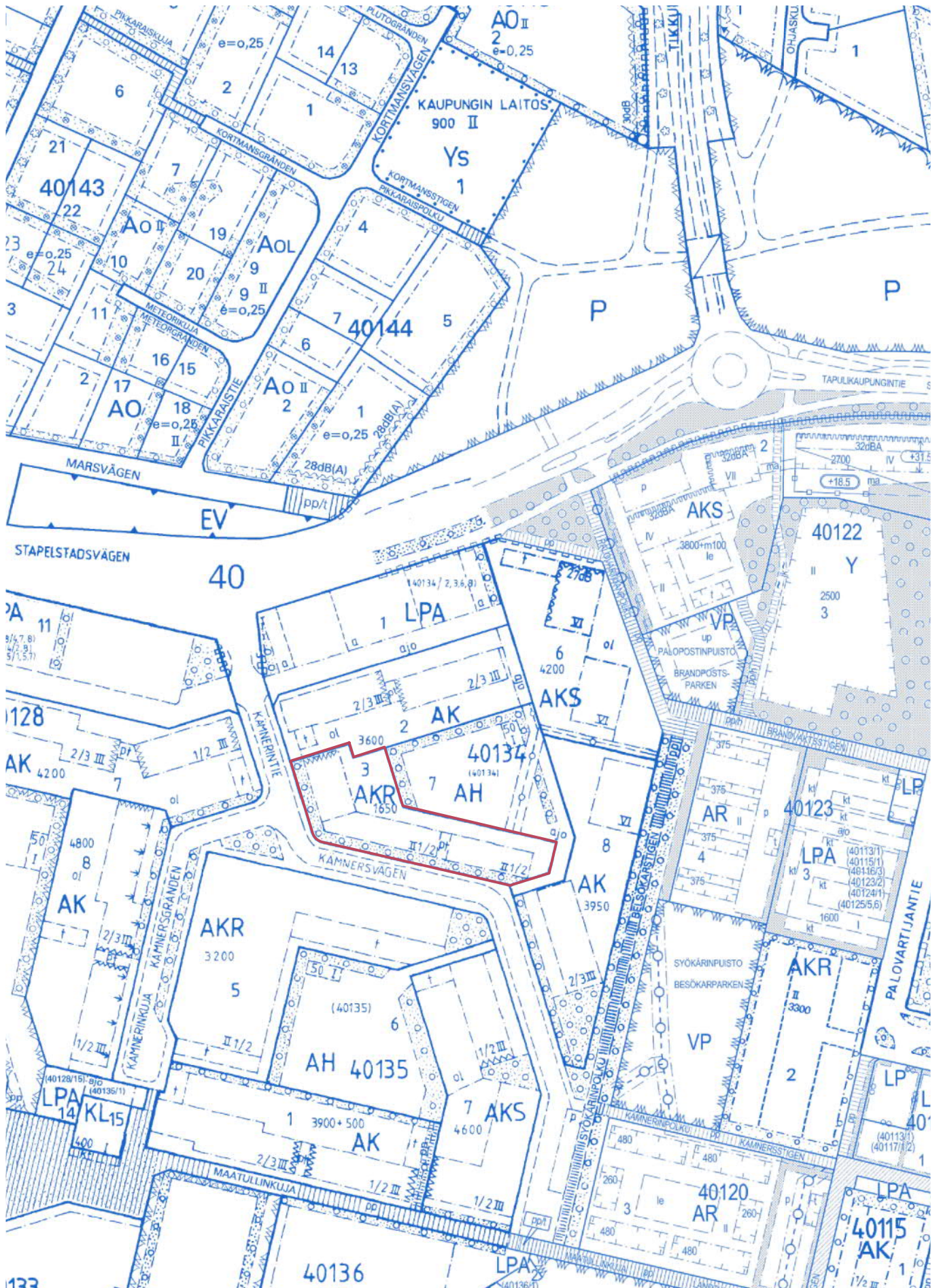
- 1pp / 30 m² asuntokerrosalaa. Näistä

75 % on sijoitettava rakennuksiin tai talousrakennuksiin.

- ulkona sijaitsevilla pyöräpysäköinnin paikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

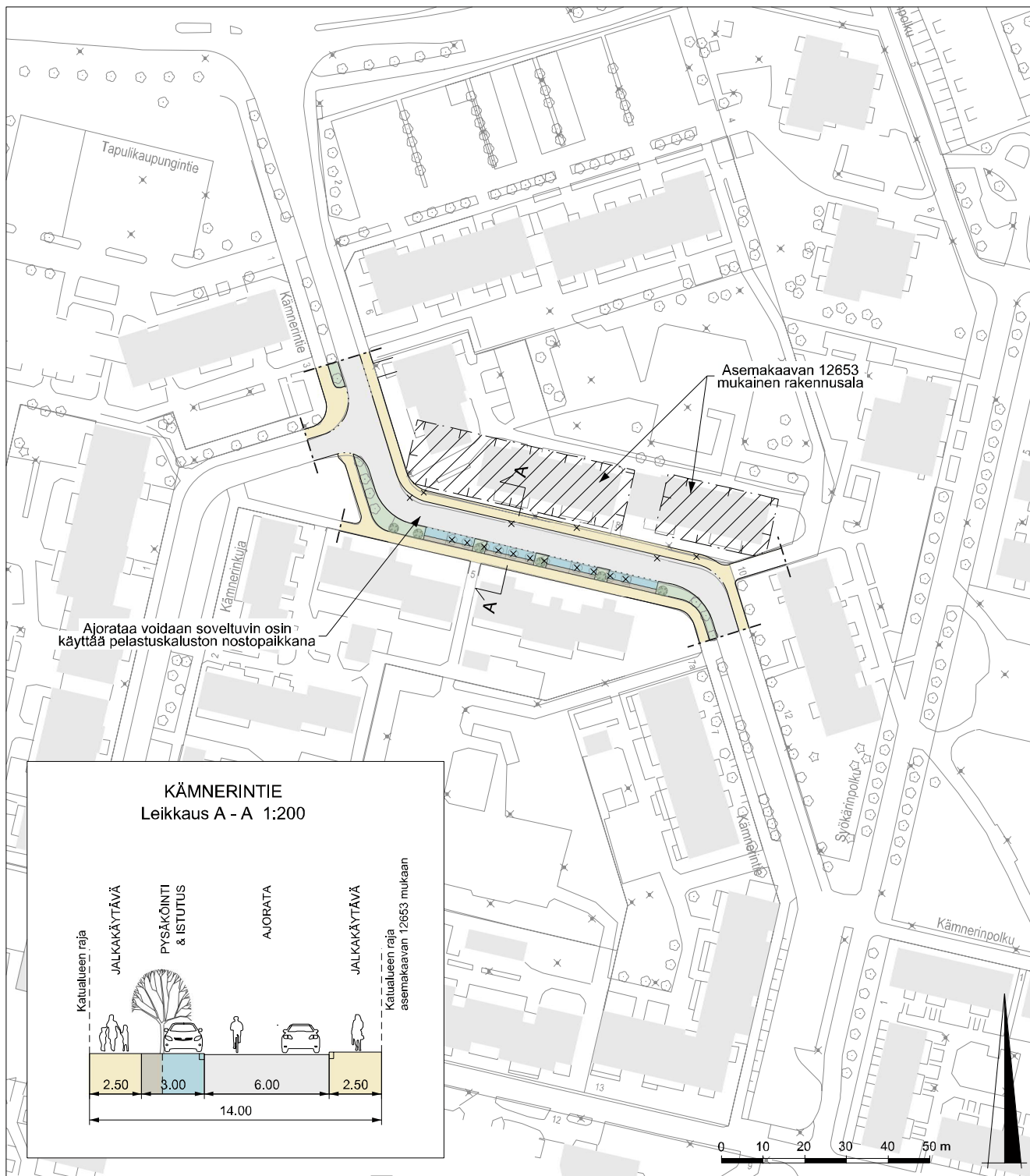
TONTTIJAKO

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



ote ajantasa-asemakaava
Suutarila, Tapulikaupunki
Kämnerintie

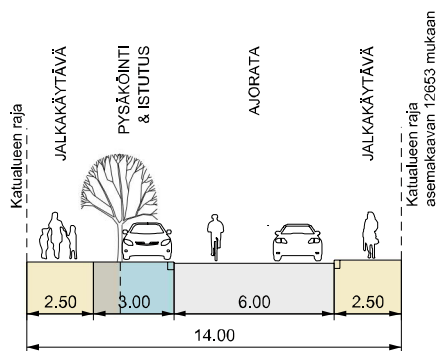
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen yksikkö



SELITE

- Suunnitelma-alueen raja
- Ajorata
- Jalkakäytävä
- Istutuskaisla
- Koroke / erotuskaista
- Pysäköinti
- Uusi istutettava puu

KÄMNERINTIE Leikkaus A - A 1:200



Helsinki Kaupunkiympäristön toimiala Liikenne- ja katusuunnittelu

Kaupunginosa
40. Suutarila

KÄMNERINTIEN LIIKENNESUUNNITELMA

Liikennesuunnitelma

Mittakaava	Diaarinro	HEL 2018-006608	Piirustusno	Päiväys	xx.xx.2020
1:1000	Hanke	0742_56	7046	Muutettu pvm	00.00.0000
	Asemakaava	12653	Tasokoordinaattisto	Hyväksyjä	Reetta Putkonen
	Käsitteilyt	I Kylk xx.xx.2020	ETRS-GK25	Tarkastanut	Jouni Korhonen
		II Kylk 00.00.0000	Korkeusjärjestelmä	Laatinut	Heikki Salko
			N2000		

KÄMNERINTIE 8 - 40 SUUTARILA - KORTTELI 40123 - HELSINKI
VIITESUUNNITELMA 23.10.2019



KÄMMERINTIE 8 - 40 SUUTARILA - KORTTELI 40123 - HELSINKI
VIITESUUNNITELMA 23.10.2019

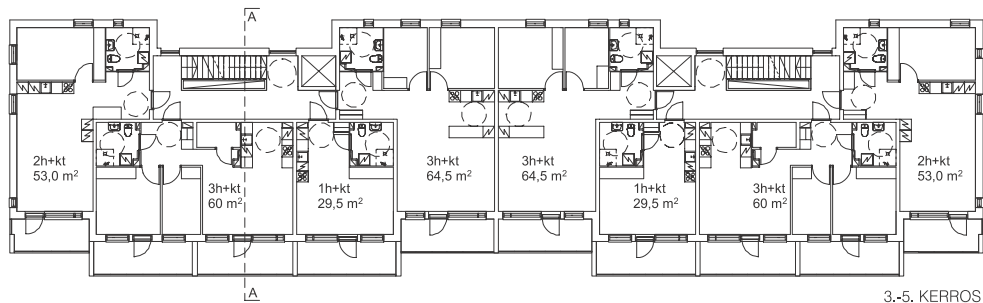
RAKEISUUSKARTTA 1:2000

TAITOKAARI KONKRET

Rakennetaan Helsingin Suutarilaan kaksi uutta asuinkerrostaloa pääosin 1970- ja 80- luvuilla rakennettuun ympäristöön. Lähistöllä on myös 2010-luvulla rakennettua uutta rakennuskantaa. Alueella sijaitsee enimmäkseen asuinkerrostaloja ja rivitaloja. Uudet rakennukset rakennetaan olemassa olevien huonokuntoisten, rivitalojen tilalle. Rakennukset rajautuvat eteläpuolelta Kämnerintiehen ja pohjoispuolelta yhteiskäyttöpihan käyttö on jaettu kaikkien sitä ympäröivien rakennusten asukkaiden kesken.

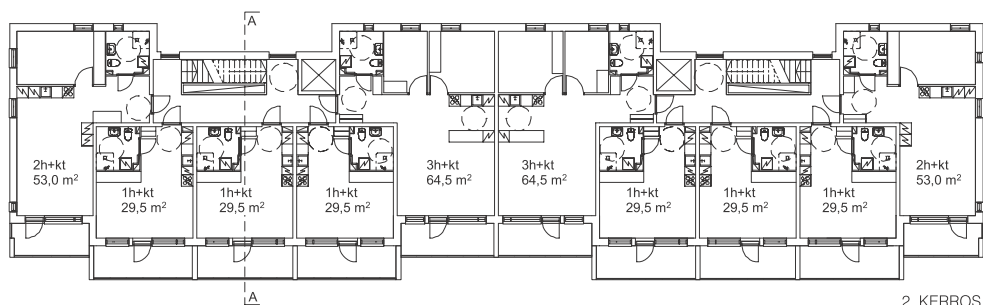
Toinen uusista rakennuksista on viisikerroksinen ja toinen kahdeksankerroksinen. Rakennusten julkisivu on tiilipintainen ja muodostuu ruudukosta. Julkisivun ruudukko saavutetaan käyttämällä samassa tiilisävyssä kahta eri saumasävyä. Etelään aukeavilla lasitetuilla parvekkeilla on pinnakaiteet, joiden sävyt vaihtelevat muodostaen myös ruudukkomaista julkisivua.

Yhteensä tontille sijoitettava 20 ap

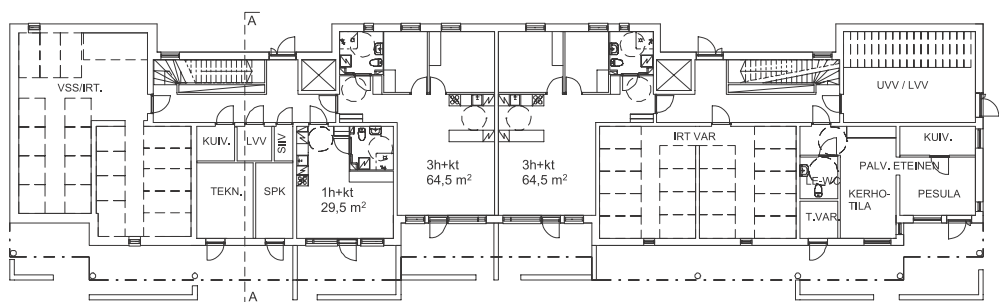


3.-5. KERROS

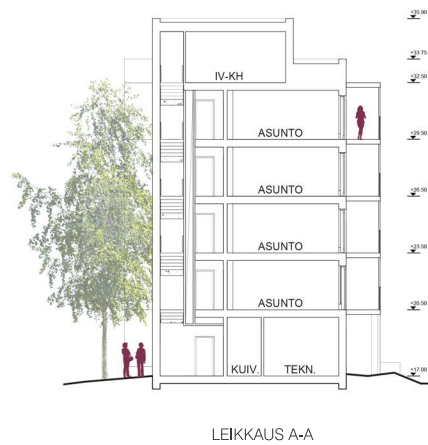
ASUNTOJAKAUMA:
 1H+KT 13 KPL
 2H+KT 8 KPL
 3H+KT 16 KPL



2. KERROS



1. KERROS





JULKISIVU ETELÄÄN



JULKISIVU ITÄÄN

KÄMMNERINTIE 8 - 40 SUUTARILA - KORTTELI 40123 - HELSINKI
VIITESUUNNITELMA 23.10.2019

JULKISIVUKUVAT 1:200

TAITOKAARI KONKRET



JULKISIVU ETELÄÄN

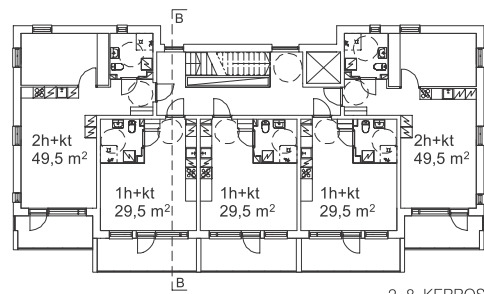
JULKISIVU ITÄÄN

KÄMMNERINTIE 8 - 40 SUUTARILA - KORTTELI 40123 - HELSINKI
VIITESUUNNITELMA 23.10.2019

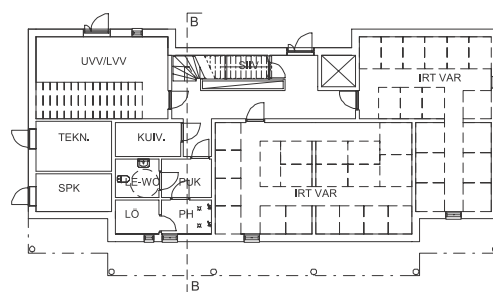
JULKISIVUKUVAT 1:200

TAITOKAARI KONKRET

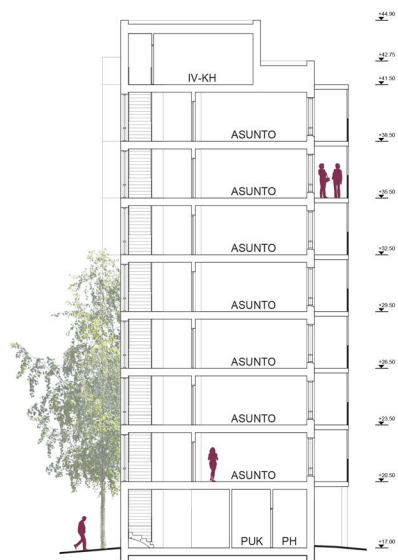
ASUNTOJAKAUMA:
 1H+KT 21 KPL
 2H+KT 14 KPL



2.-8. KERROS



1. KERROS



LEIKKAUS B-B

KÄMMERINTIE 8 - 40 SUUTARILA - KORTTELI 40123 - HELSINKI
VIITESUUNNITELMA 23.10.2019

LEIKKAUS 1:200

TAITOKAARI KONKRET



JULKISIVU ETELÄÄN



JULKISIVU ITÄÄN



JULKISIVU ETELÄÄN



JULKISIVU ITÄÄN

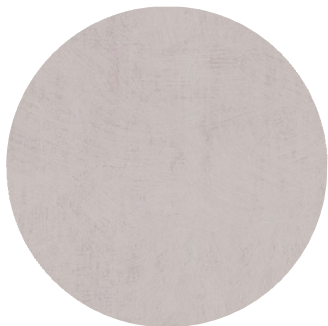
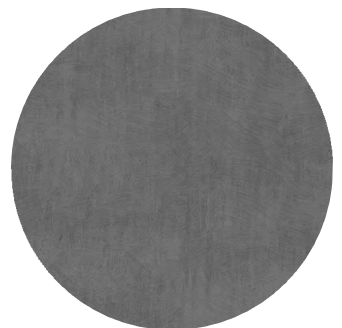


KÄMNERINTIE 8 - 40 SUUTARILA - KORTTELI 40123 - HELSINKI
VIITESUUNNITELMA 23.10.2019

KATUNÄKYMÄ KÄMNERINTIEN JA KÄMNERINKUJAN RISTEYKSESTÄ

TAITOKAARI KONKRET

JULKISIVURUUDUKKO MUODOSTUU KÄYTTÄMÄLLÄ
SAMAN SÄVYISESSÄ TIELESSÄ KAHTA ERISÄVYISTÄ SAUMAA



PARVEKKEILLA PINNAKATEET

MUURIT KATUTASSOSSA

KÄMMNERINTIE 8 - 40 SUUTARILA - KORTTELI 40123 - HELSINKI
VIITESUUNNITELMA 23.10.2019



NÄKYMÄ POHJOISESTA KÄMNERINTIETÄ



NÄKYMÄ ETELÄSTÄ KÄMNERINTIETÄ



NÄKYMÄ LÄNNESTÄ NAAPURITALOJEN VÄLISTÄ

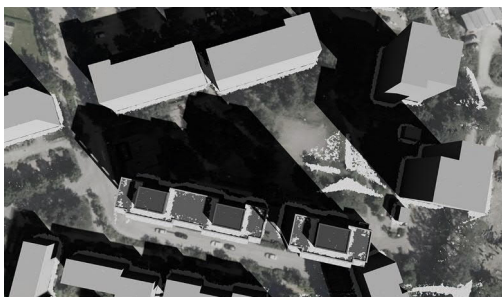


NÄKYMÄ IDÄSTÄ YHTEISKÄYTTÖPIHALTA

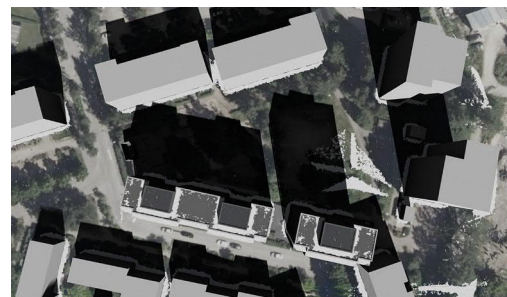
KÄMNERINTIE 8 - 40 SUUTARILA - KORTTELI 40123 - HELSINKI
VIITESUUNNITELMA 23.10.2019



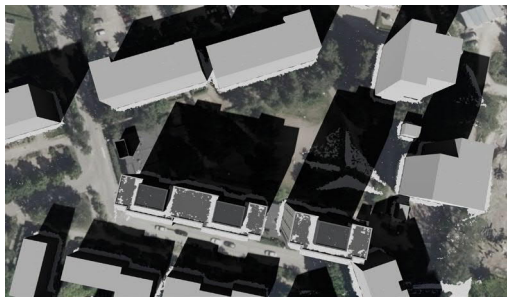
21.3. klo 8.00



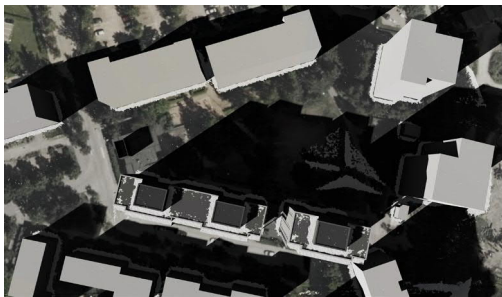
21.3. klo 10.00



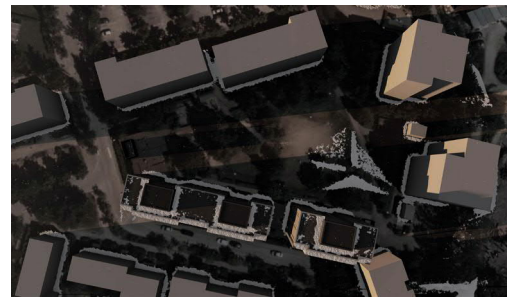
21.3. klo 12.00



21.3. klo 14.00



21.3. klo 16.00

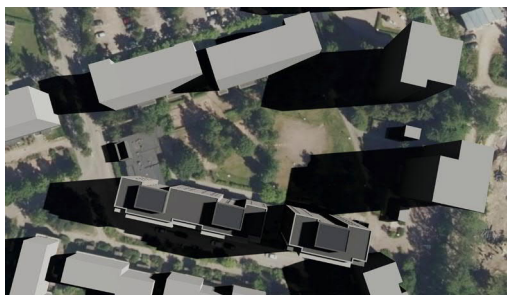


21.3. klo 18.00

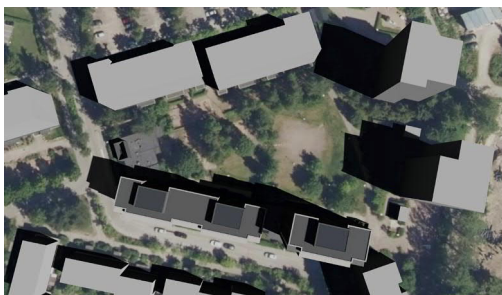
KÄMMNERINTIE 8 - 40 SUUTARILA - KORTTELI 40123 - HELSINKI
VIITESUUNNITELMA 23.10.2019

VARJOSTUSANALYYSI - MAALISKUU

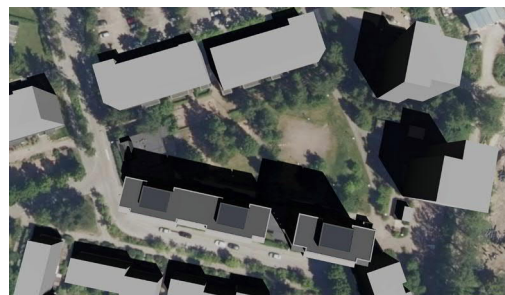
TAITOKAARI KONKRET



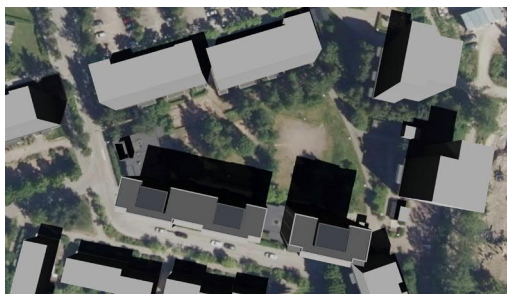
21.6. klo 8.00



21.6. klo 10.00



21.6. klo 12.00



21.6. klo 14.00



21.6. klo 16.00



21.6. klo 18.00

