

Pakila, Länsi-Pakila, Välitalontie 71

Kortteli 34168, tontti 3 ja katualue

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12675
PÄIVÄTTY

Asemakaavan muutos koskee:

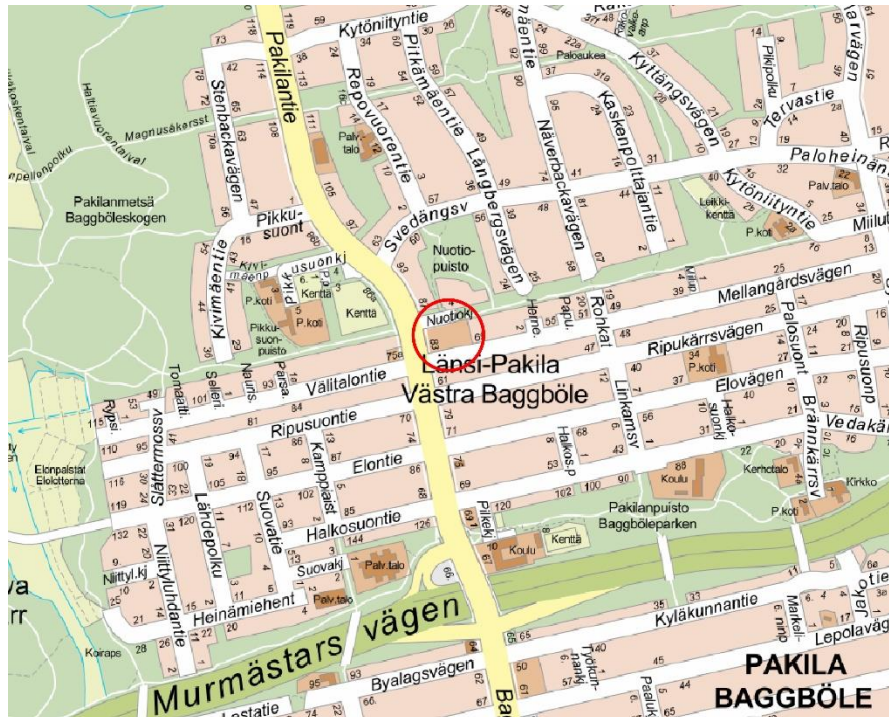
Helsingin kaupungin
34. kaupunginosan (Pakila, Länsi-Pakila)
korttelin 34168 tonttia 3 ja katualuetta

Kaavan nimi:
Pakila, Välitalontie 71

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 9.10.2019
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 26.10.–24.11.2020
Kaupunkiympäristölautakunta:
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti: Tontti sijaitsee Pohjois-Helsingissä, Länsi-Pakilassa.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala**Asemakaavoitus:**

Antti Varkemaa, yksikön päällikkö,

Ann Charlotte Roberts, arkkitehti

Kaavapiirtäminen:

Kimmo Kivisalo, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu:

Eetu Saloranta, liikenneinsinööri, Heikki Salko, liikenneinsinööri

Teknistaloudelliset asiat:

Kaarina Laakso, Tiimipäällikkö

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Kirsi Federley, johtava tonttiasiamies

Rakennusvalvontapalvelut. Pekka Ryhänen, arkkitehti

Muut viranomaistahot

Helen Oy

Helen Sähköverkko Oy

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY

Hakijataho

Kiinteistö Oy Helsingin Välitalontie 71

Hankesuunnittelu

Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy

SISÄLLYSLUETTELO

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

LIITTEET

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Sijaintikartta
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4-koossa)
- Havainnekuva, Helsingin kaupunki, asemakaavoitus

4 Viitesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
-

TIIVISTELMÄ

Pakilantien ympäristöä kehitetään yhteistyössä tonttien omistajien kanssa Länsi-Pakilan eläväksi keskuskaduksi, jonka varrella on ympäristöä tiiviimpää rakentamista, palveluita ja asumista.

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee tonttia, joka sijaitsee Länsi-Pakilassa, Pakilantien varren tuntumassa, lähellä Paloheinän kaupunginosan rajaa. Kaavaratkaisu mahdollistaa tontin käyttötarkoituksen muuttamisen asumiseen ja kolmikerroksisen kerrostalon ja kolmen kaksikerroksisen rivitalon rakentamisen tontille. Länsi-Pakilan tieverkoston kehittämisen takia kapea alue tontin eteläreunasta liitetään katualueeseen.

Asemakaavamuutoksessa muodostuu uutta asuntokerrosalaa 3 350 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 84 asukasta.

Asemakaavamuutos on laadittu kaupunkisuunnittelulautakunnan 11.11.2014 hyväksymien Pakilantien varren maankäytön suunnitteluperiaatteiden mukaisesti.

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

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisu on Pakilantien varren maankäytön suunnitteluperiaatteiden mukainen. Suunnitteluperiaatteet mahdollistavat Pakilantien varren ja sen lähialueen tehostamisen kerrostalorakentamisella. Asuinalueen keskellä sijaitsevan toimitilakäytössä olevan varastotontin muuttaminen asumiseen mahdollistetaan.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että asuntotuotantoa edistetään.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 5 480 m².

Kaavaratkaisun myötä tontin asuinkerrosala kasvaa 3 350 k-m². Muutoksessa poistuu varastotontin kerrosalaa 4 933 k-m². Laskennallinen tehokkuus asuinrakennusten korttelialueella on $e = 0,70$

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontti sijaitsee pientaloalueella ja se on käytöltään muokkautunut vuosien saatossa varastotoiminnasta toimitilatoimintoihin. Tontilla sijaitsee kaksi rakennusta, joiden viralliset käyttötarkoitukset ovat kauppavarasto sekä muut teollisuuden tuotantorakennukset. Rakennukset on toteutettu niin, että ne hahmottuvat yhdeksi rakennusmassaksi. Korkeimmat osat rakennusryhmästä ovat kaksikerroksisia. Nykyinen toimitilakäyttö ei liity olemassa olevaan toimitala-alueeseen eikä se ole pientaloalueen keskellä luonteva.

Kaavaratkaisu

Kaavamuutosalueeseen sisältyy kortteli- ja katualuetta.

Asuinrakennusten korttelialue (A)

Asemakaavan korttelialue on asuinrakennusten korttelialuetta. Korttelialueelle on merkattu erilliset rakennusalat rakennuksia varten. Pakottava kerrosluku kerrostalon osalta on kolme ja pientalojen osalta suurin mahdollinen kerrosluku on kaksi. Ilmastointikonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa vesikaton sisäpuolelle. Istutettava alueen osa on merkitty Välitalontien puoleiselle tontin osalle. Jätetila tulee osoittaa asuin- tai talousrakennukseen. Rakennusten julkisivujen on oltava pääosin puuta ja/tai paikallismuurattuja ja /tai slammattuja tai rapattuja. Tontille rakennettavat autonsuoja- ja talousrakennukset tulee varustaa viherkatoilla.

Tontti 34168/24 muodostetaan tontista 34168/3 siten, että tontin alueesta siirtyy katualueeksi n. 145 m². Uuden muodostuvan tontin koko on 4788 m².

Liikenne

Lähtökohdat

Välitalontie on leveähkö tonttikatu, jolla ei ole erillistä jalkakäytävää tai pyörätietä. Lähimmät jalkakäytävät ja pyörätiet sijaitsevat Pakilantiellä noin 100 metrin etäisyydellä. Ne ovat kohtuullisen helposti saavutettavissa, mutta jalankulkuympäristön laatu ei täytä kaikkia nykyisiä tavoitteita.

Alueella on hyvä joukkoliikenteen palvelutaso. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Pakilantiellä noin 200 metrin kävelymatkan päässä.

Välitalontien liikennemäärä on nykyisin noin 500 ajon./vrk.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa katualuetta levennetään noin 2 metriä, mikä mahdollistaa jalankulkuympäristön parantamista.

Kaavaratkaisulla ei ole merkittävää vaikutusta ajoneuvoliikenteen kokonaismäärään.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Maanpinnan korkeusasema tontilla vaihtelee välillä noin +27 - +29. Maanpinnan topografia on loivapiirteinen. Tontilla ei ole luonnontilaisiin verrattavissa olevia maaperäolosuhteita. Pintakerros on lähes kauttaaltaan erilaisia rakenne- ja täytemaakerroksia, joiden alla on moreenikerros ennen kalliota. Maapeitteen paksuus tontilla vaihtelee välillä noin 1 – 4 m. Vuonna 1981 tehdyn selvityksen mukaan, moreenikerros on routivaa ja kaivettaessa helposti häiriintyvää. Nykyinen rakennus on perustettu pääosin kalliolla ja osittain maan varaan. Pohjaveden pinnan korkeusasema on vuonna 1981 havaittu tasolla +25,25. Nykyisestä pohjaveden pinnan korkeusasemasta ei ole tarkempaa tietoa.

Tontilla sijaitsevat nykyiset rakennukset ovat olleet varastona ja pienimuotoisessa teollisessa tuotantokäytössä. Tontilla on aiemmin, ennen nykyistä toimintaa, toiminut vuosina 1938-1983 maa- leja, lakkoja ja painovärejä valmistanut ja varastoinut yritys.

Kaavaratkaisu

Maaperä tontilla on rakennettavuudeltaan hyvä.

Rakennusten purkuvaiheessa tulee kiinnittää huomiota haitta-aineiden mahdolliseen esiintymiseen maaperässä kemikaalitoiminnan seurauksena ja varmistettava soveltuvuus kaavan käyttötarkoitukseen. Pilaantuneeksi epäilty maaperä on tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava uuden maankäyttömuodon edellyttämään

tarkoitukseen. Asemakaavassa on annettu maaperän pilaantuneisuuden selvittämistä ja puhdistamista koskeva kaavamääräys.

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Kaavaratkaisu

Erillistä pelastusreittisuunnitelmaa ei ole hankkeen osalta tehty. Pelastusturvallisuus tulee selvittää jatkosuunnittelussa.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Autopaikkojen kokonaismäärä lisääntyy kaavaratkaisussa noin 15 kpl, minkä voidaan arvioida lisäävän Välitalontien ja Pakilantien liikennemäärää noin 30 ajon./vrk. Pääasiallinen tonttiliittymä säilyy lähellä entistä sijaintia.

Kaavaratkaisussa katualuetta levennetään noin 2 metriä, mikä mahdollistaa tulevaisuudessa laadukkaan jalkakäytävän toteuttamisen Välitalontien pohjoislaidalle.

Tekninen huolto voidaan järjestää Välitalontieltä pitkälti entiseen tapaan.

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Pakilantien varren ympäristöä pyritään tulevaisuudessa kehittämään yhteistyössä tonttien omistajien kanssa Länsi-Pakilan eläväksi keskuskaduksi, jonka varrella on ympäristöä tiiviimpää rakentamista, palveluita ja asumista.

Välitalontie 71:n kaavamuutos on alueella neljäs suunnitteluperiaatteiden mukaan laadittu asemakaavamuutos. Tontin ratkaisussa tontille esitetään kolmikerroksista kerrostalorakentamista Pakilantien puoleisen kerrostalotontin puolelle ja kaksikerroksista rivitalorakentamista pientalotonttien puolelle. Muutos on merkittävä kaupunkikuvallisesti, koska tehokkaasti, lähes koko tontin peittänyt, varasto/toimitilarakennus korvautuu asuinrakennuksilla ja niiden välisillä piha-aluejärjestelyillä.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Olemassa olevien rakennusten purkaminen rasittaa uudisrakentamisen hiilijalanjälkeä, joskin hyvät perustamisolosuhteet ja puurakentamisen mahdollistaminen nähdään ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumista kohtuullistavina tekijöinä. Joukkoliikennesaavutettavuus pienentää liikkumisen hiilijalanjälkeä.

Asemakaavassa edellytetään, että tontilla on tuotettava uusiutuvaa energiaa (esim maalämpö) tai liityttävä keskitettyyn paikalliseen uusiutuvan energian tuotantojärjestelmään/ tai hyödynnettävä muulla tuotettua alueellista energiaa. Energiatehokkaita uudisrakennuksia voidaan pitää energiantuotannon hiilijalanjälkeä kohtuullistavina.

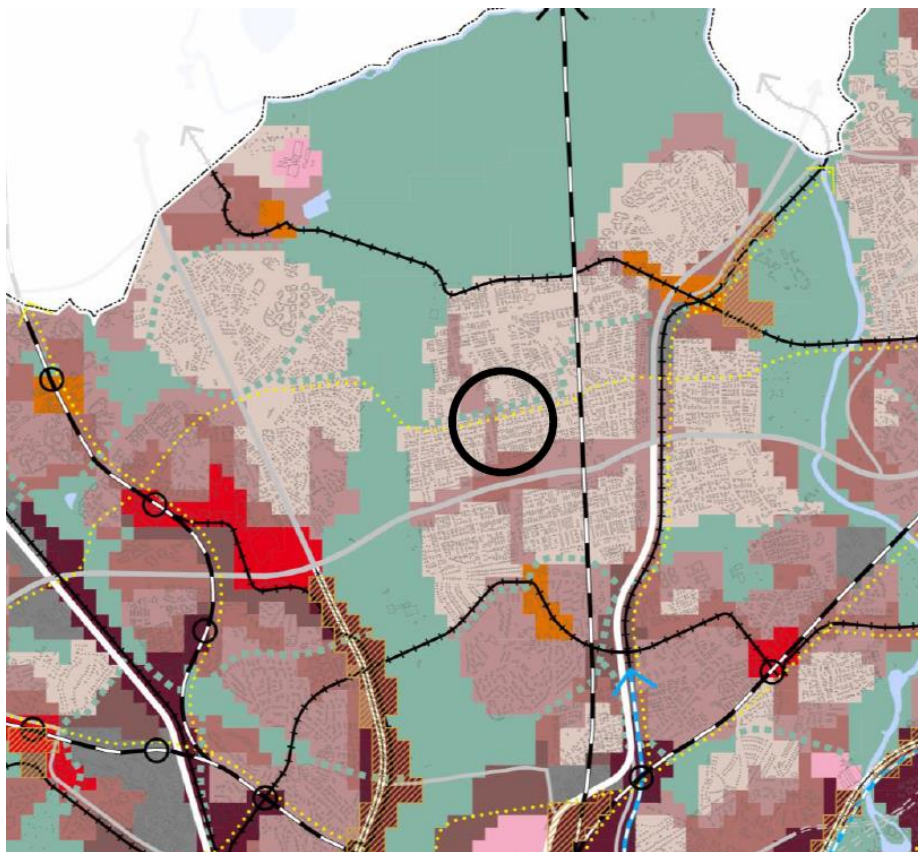
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan suunniteltava alue on osittain asuntovaltaista aluetta A3 ja asuntovaltaista A4 aluetta. A3 Aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4–1,2. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin. Alueen pinta-alasta keskimäärin 60 % tai enemmän on korttelimaata. A4 aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4. Alueen pinta-alasta keskimäärin 70 % tai enemmän on korttelimaata. . Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.



Ote Helsingin yleiskaavasta 2016.

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

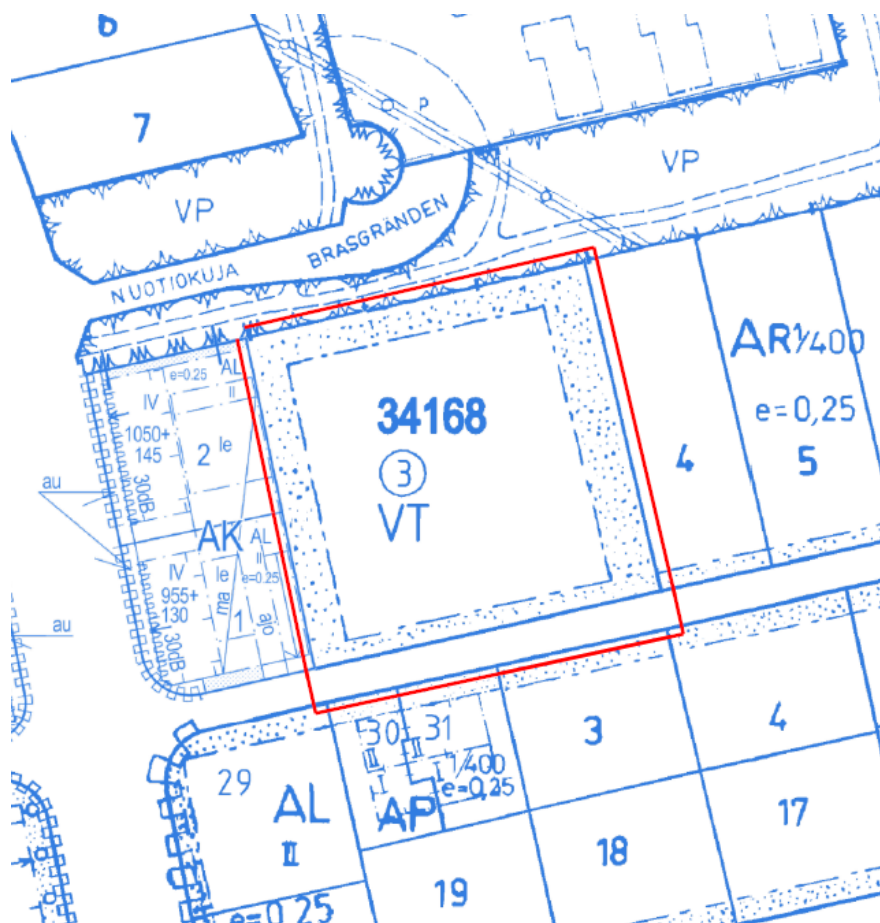
Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 4630 (vahvistettu 13.7.1960). Kaavan mukaan alueen käyttötarkoitus on varastontti, jolle rakennettaessa on rakennusjärjestyksen määräysten lisäksi noudatettava seuraavaa: Tonteille saa sijoittaa myös työhuoneita pienteollisuutta varten. Tontille saa rakentaa yhden, enintään 60 m² suuruisen asuinhuoneiston. Kaksikerroksisessa rakennuksessa pitää olla palonkestävät ulkoseinät ja porrashuoneiden seinät, portaat, kantavat seinät ja pilarit sekä ainakin paloapidättävät välipohjat. Rakennus on jaettava palonkestävästi enintään 600 m² suuruisiin osiin. Yksikerroksisten rakennusten seinät saavat olla palonarkaa luokkaa ja rakennus on jaettava palonkestävästi enintään 300 m² suuruisiin osiin. Mikäli rakenteet ovat syttymätöntä ainetta, on rakennus jaettava palonkestävästi enintään 600 m² suuruisiin osiin. Asuin-, ruokala- ja konttoritilat on eristettävä muusta rakennuksesta palonkestävästi ja varustettava omilla uloskäynneillä. Samalla tontilla olevien rakennusten etäisyyden on oltava vähintään 9 m. Rakennusten on palonkestävyydeltään noudatettava sisäasiainministeriön antamaa rakennusten

ja rakennusosien paloluokittelua koskevaan päätökseen sisältyvät vaatimukset.

Tontin tonttirajoja kiertää istutettava tontinosa.

Asemakaavassa ei määritellä tontille kerrosalaa.



Ote ajantasa-asemakaavasta

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi alueen asemakaavan muuttamisen periaatteet 11.11.2014.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittaushpalvelut 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 2019 tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- 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/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutiset lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 18.11.–9.12.2019 seuraavissa paikoissa:

- Maunulan kirjastossa, Maunula-talo, Metsäpurontie 4
- Paloheinän kirjastossa, Paloheinäntie 22
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Lisäksi aineistoon oli mahdollista käydä tutustumassa Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1

Asukastilaisuus pidettiin 21.11.2019 Maunula-talossa, Metsäpurontie 4.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat siihen, että kaavamuutos ei edellytä vesihuoltolinjojen lisärakentamista.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta ei saatu kirjallisia mielipiteitä. Asukastilaisuudessa saadut kommentit on huomioitu kaavatyössä siten, että rivitalojen rakentamisaloja ei osoiteta lähelle tontin itärajaa ja lisäksi kaavaratkaisu mahdollistaa kasvillisuusvyöhykkeen osoittamisen itärajalle.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman aluerajaus on kasvanut tonttiin liittyvän katualueen osalta. Tontin muotoa muutetaan vähäisin määrin katualueen rajalla, koska muutoksessa varaudutaan Välitalontien leventämiseen. Kaavamuutoksen ulottaminen katualueille on tarkoituksen mukaista kaavanlaadinnan teknisistä syistä.

Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Pakilantien varren suunnitteluperiaatteet 11.11.2014 alueen jatkosuunnittelun pohjaksi.

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, 26.10.2020

Tuomas Hakala
vs. asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 05.10.2020
Kaavan nimi Pakila, Välitalontie 71
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 11.11.2019
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 09112675
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,5480 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,5480

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	0,5480	100,0	3350	0,61	0,0000	-1583
A yhteensä	0,4788	87,4	3350	0,70	0,4788	3350
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä					-0,4933	-4933
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0692	12,6			0,0145	
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				

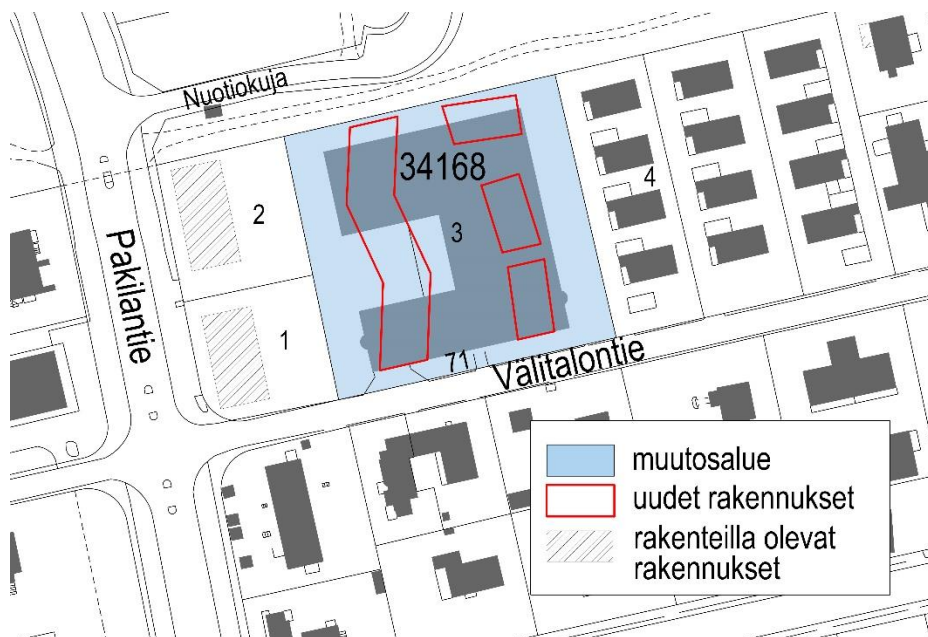
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	0,5480	100,0	3350	0,61	0,0000	-1583
A yhteensä	0,4788	87,4	3350	0,70	0,4788	3350
A	0,4788	100,0	3350	0,70	0,4788	3350
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä					-0,4933	-4933
T					-0,4933	-4933
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0692	12,6			0,0145	
Kadut	0,0692	100,0			0,0145	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

PAKILA, VÄLITALONTIE 71 ASEMAKAAVAN MUUTOS**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

Pakilantien ympäristöä pyritään tulevaisuudessa kehittämään yhteistyössä tontin omistajien kanssa Länsi-Pakilan eläväksi keskuskaduksi, jonka varrella on ympäristöä tiiviimpää rakentamista, palveluita ja asumista

Välitalontie 71:ssä sijaitseva varastotontti, joka on ollut toimitilakäytössä, on tarkoitus muuttaa asuintontiksi. Tontille suunnitellaan kolmikerroksista kerrostaloa ja kaksikerroksisia rivitaloja. Olemassa oleva rakennus on tarkoitus purkaa. Hankkeen lähtökohdista keskustellaan Maunula-talossa 21. marraskuuta.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Tavoitteena on mahdollistaa tontin 34168/3 käyttötarkoituksen muuttaminen asumiseen. Tontin länsiosaan on tutkittu kolmikerroksista kerrostaloa ja tontin itäosaan kolmea kaksikerroksista rivitaloa. Autopaikoitus on tutkittu toteutettavaksi piha-alueella. Katualuetta on tarkoitus levenittää.

Osallistuminen ja aineistot

Asukastilaisuus pidetään Maunula-talossa 21.11.2019 klo 16–19. Tilaisuuden tarkempi ohjelma julkaistaan lähempänä tilaisuutta osoitteessa facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa on esillä 18.11.–9.12.2019 seuraavissa paikoissa:

- Maunulan kirjastossa, Maunula-talo, Metsäpurontie 4
- Paloheinän kirjastossa, Paloheinäntie 22
- 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 9.12.2019**. 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
 - Pakila-Seura ry, Pakilan Omakotiyhdistys ry, Pakilan Kiinteistöomistajien Yhdistys ry ja Paloheinän- Torpparinmäen kaupunginosa yhdistys 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 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

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

Voimassa olevassa asemakaavassa (1960) tontti on merkitty varastotontiksi.

Voimassa olevassa Helsingin yleiskaavassa (2016) tontille kohdistuvat merkinnät

- A4 asuntovaltainen alue. Aluetta kehitetään pääasiassa asuminen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4. Alueen pinta-alasta keskimäärin 70 % tai enemmän on korttelimaata.
- A3 asuntovaltainen alue. Aluetta kehitetään pääasiassa asuminen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4–1,2. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin. Alueen pinta-alasta keskimäärin 60 % tai enemmän on korttelimaata.

Suunniteltavan tontin pohjoispuolella sijaitsevalle puistoalueelle on osoitettu voimassa olevassa yleiskaavassa sijainniltaan ohjeellinen pyöräliikenteen nopean runkoverkon merkintä ja viheryhteysmerkintä.

Suunnittelualuetta koskevia suunnitelmia:

- Pakilantien maankäytön suunnitteluperiaatteet, (Kaupunkisuunnitteluvirasto, 2014)
- Pakilan ja Tuomarinkylän aluesuunnitelma 2018-2027, (Kaupunkiympäristön julkaisuja 2018:5)

Tontilla sijaitseva nykyinen rakennus on toimitila-/pienteollisuuskäytössä. Kiinteistö koostuu kahdesta erillisestä yhteen liitetystä rakennuksesta, joiden viralliset käyttötarkoitukset ovat kauppavarasto sekä muut teollisuuden tuotantorakennukset. Rakennuksessa on useita vuokralaisia ja siellä sijaitsee mm. kotihoidon Paloheinän lähipalvelualueen toimintapiste. Rakennus on kaksikerroksinen.

Lisätiedot suunnittelijoilta**Maankäyttö**

Ann Charlotte Roberts, arkkitehti, p. (09) 310 37033,
anncharlotte.roberts@hel.fi

Liikenne

Kari Tenkanen, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37132, kari.tenkanen@hel.fi



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

Helsingissä 9.10.2019

Antti Varkemaa
yksikön päällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2019 tontin omistajan hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 18.11.–9.12.2019, asukastilaisuus 21.11.2019 Maunula-talossa
- 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
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään lautakunnalle arviolta talvella 2020-21
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat
- lautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



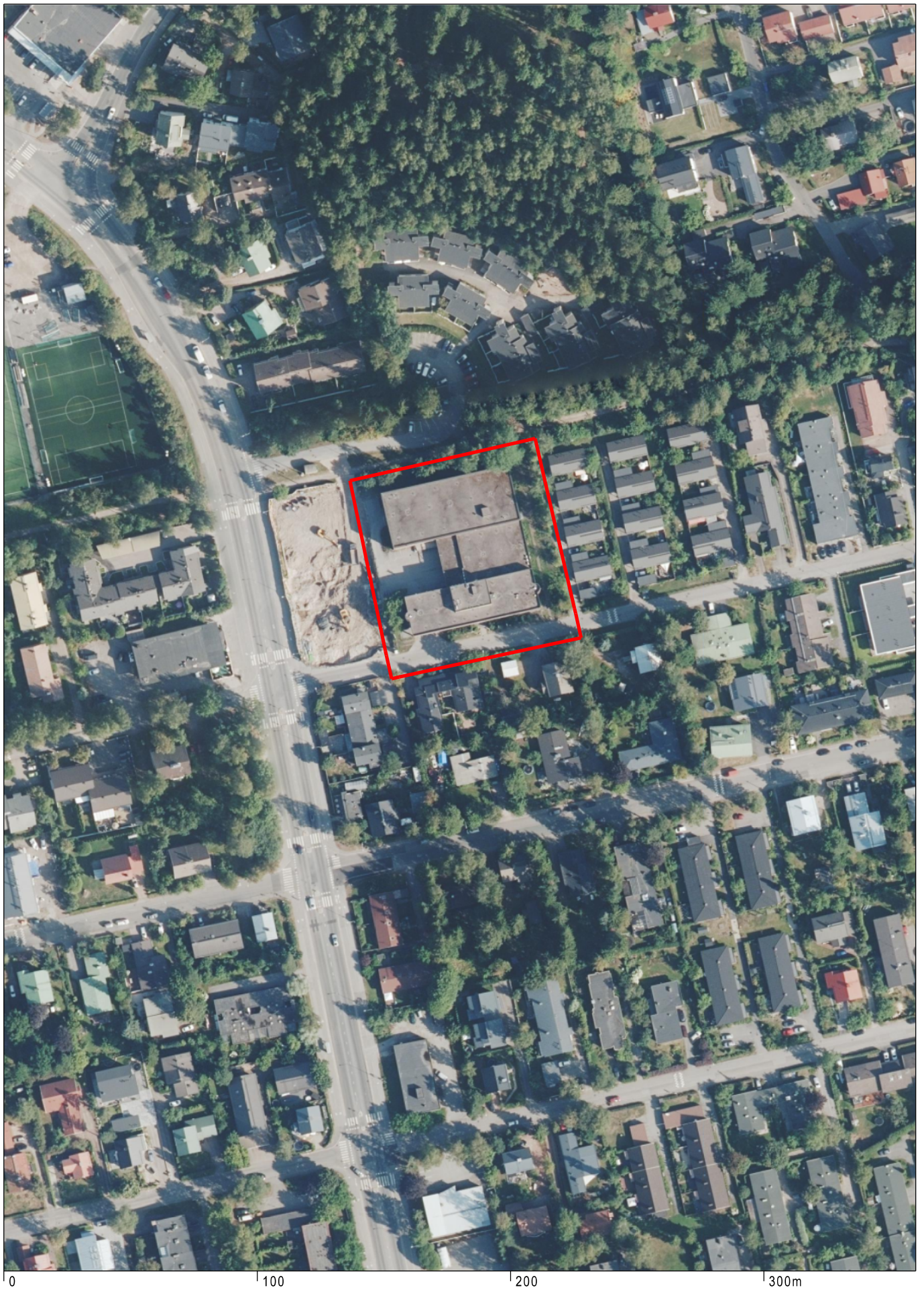
Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.



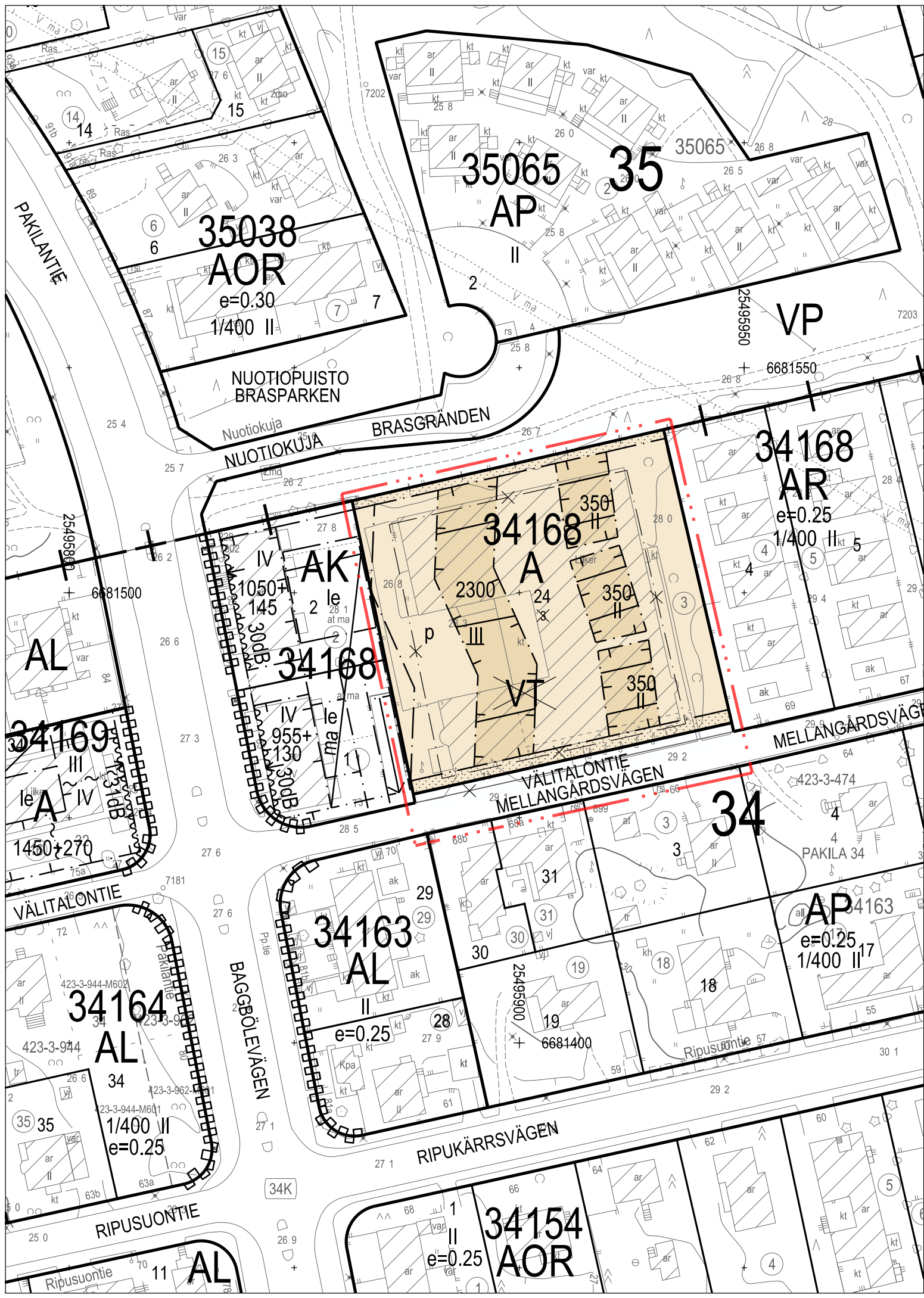
Sijaintikartta
Pakila
Vällitalontie 71

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen yksikkö



Ilmakuva
Pakila
Väliälöntie 71

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen yksikkö



35038
AOR
e=0.30
1/400 II

35065
AP
35

VP

NUOTIOPUISTO
BRASPARKEN

Nuotikuja
BRASGRÄNDEN

34168
AR
e=0.25
1/400 II

34168
A
2300
VT

34168
AK

AL

34169
A

MELLÄNGÅRDSVÄGEN

VÄLTÄLÖNTIE
MELLÄNGÅRDSVÄGEN

34

34163
AL
e=0.25
1/400 II

AP
e=0.25
1/400 II

34164
AL
e=0.25
1/400 II

RIPUKÄRRSVÄGEN

34154
AOR
e=0.25

RIPUSUONTIE

AL

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuinrakennusten korttelialue.



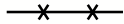
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

34168

Korttelin numero.

24

Ohjeellisen tontin numero.

VÄLITALONTIE Kadun nimi.

2300

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

III

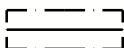
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

III

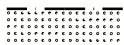
Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen



Rakennusala.



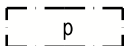
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Istutettava alueen osa.



Katu.



Pysäköintipaikka.

KORTTELIALUEITA KOSKEVIA MÄÄRÄYKSIÄ:

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja ja saunoja sekä talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestösuojia, talousrakennuksia, maanpäällisiä autonsuojia, harraste-, kokoontumis- ja vastaavia yhteistiloja saa rakentaa merkityn kerrosalan lisäksi.

Asuntojen huoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa asuntoina, jossa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

Kaikissa 1 200 k-m² suuremmissa asuinrakennushankkeissa tulee asukkaiden käyttöön rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asuminen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila.

Tontille rakennettavat autonsuoja- ja talousrakennukset tulee varustaa viherkatolla. Rakennukset saavat olla kerrosalaltaan enintään 50 k-m². Autonsuoja- ja talousrakennukset saa rakentaa naapurin suostumuksella vähintään 0,5 m etäisyydelle tontin rajasta tai vierekkäisillä tonteilla naapurin vastaavaan rakennukseen kiinni tontin omistajien keskinäisellä sopimuksella. Jos räystäs ulottuu lähemmäksi kuin 0,5 m tontin rajasta, lape ei saa kalistua tontin rajalle päin.

Parvekkeita, asuntoon liittyviä terasseja, autonsuojia ja talousrakennuksia saa rakentaa rakennusalan estämättä.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Rakennusten julkisivujen on oltava pääosin puuta ja / tai paikalla muurattuja ja / tai slammattuja tai rapattuja.

Katoissa tulee olla vinot lappeet. Katemateriaalin tulee olla sileä ja tummansävyinen.

Ilmastointikonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa vesikaton sisäpuolelle.

Jätetila tulee sijoittaa asuin- tai talousrakennukseen.

PIHAT JA ULKOALUEET

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikkipaikkoina tai pysäköimiseen on istutettava.

YMPÄRISTÖTEKNIikka

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

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 tarvittavat tekniset laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Tontilla tulee välttää vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja ja suosia hulevesiä pidättäviä rakenteita.

Tontin vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen minimimäärä tontilla:

- asuinkeuhkotalot 1 ap / 100 k-m².
- rivitalot ja yhtiömuotoiset pientalot suurempi luvuista 1 ap / 100 k-m² tai 1 ap / asunto.

Jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään tai osoittaa muulla tavoin varaavansa asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voidaan autopaikkojen kokonaismäärästä vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %.

Vieraspaikat voivat sijaita katualueella.

POLKUPYÖRÄPAIKKOJEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄ TONTILLA:

- asuinkeuhkotalot 1 pp / 30 k-m². Näistä vähintään 75 % tulee sijaita pihatossossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



Havainnekuva
Pakila
Välitalontie 71

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen yksikkö

Välitalontie 71



HAVAINNEKUVA KOILLISESTA



HAVAINNEKUVA PAKILANTIETÄ



HAVAINNEKUVA VÄLTÄLÖNTIETÄ



HAVAINNEKUVA LOUNAASTA



HAVAINNEKUVA KAAKOSTA