

ONNENTIE 18

25. KÄPYLÄ
KORTTELI 25899 TONTTI 18

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Asemakaavan selostus

Päiväty
Diaarinumero HEL 2018-010697
Hankenumero 0824_7
Asemakaavakartta nro 12765

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

Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
25. kaupunginosan (Käpylä)
korttelin 25899 tonttia 18

Kaavan nimi:
Onnentie 18

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 6.2.2020
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 29.11.2021–11.1.2022
Kaupunkiympäristölautakunta:
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussaHelsingin kaupunkiympäristön toimiala**Asemakaavoitus:**

Jouko Kunnas, arkkitehti

Eeva Pirhonen, johtava arkkitehti,

Antti Varkemaa, yksikön päällikkö

Kaavapiirtäminen:

Outi Hänninen, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu:

Heikki Salko, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:

Oula Rahkonen, maisema-arkkitehti

Rakennussuojelu:

Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat:

Kaarina Laakso, tiimipäällikkö

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit:

Mia Kajan, erityisasiantuntija

Rakennusvalvontapalvelut:

Johanna Nordman, arkkitehti

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala: Kaupunginmuseo

Muut viranomaistahot

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

Hakijataho

Kojamo Oyj

Hankesuunnittelu

Leppänen Arkkitehdit Oy

SISÄLLYSLUETTELO

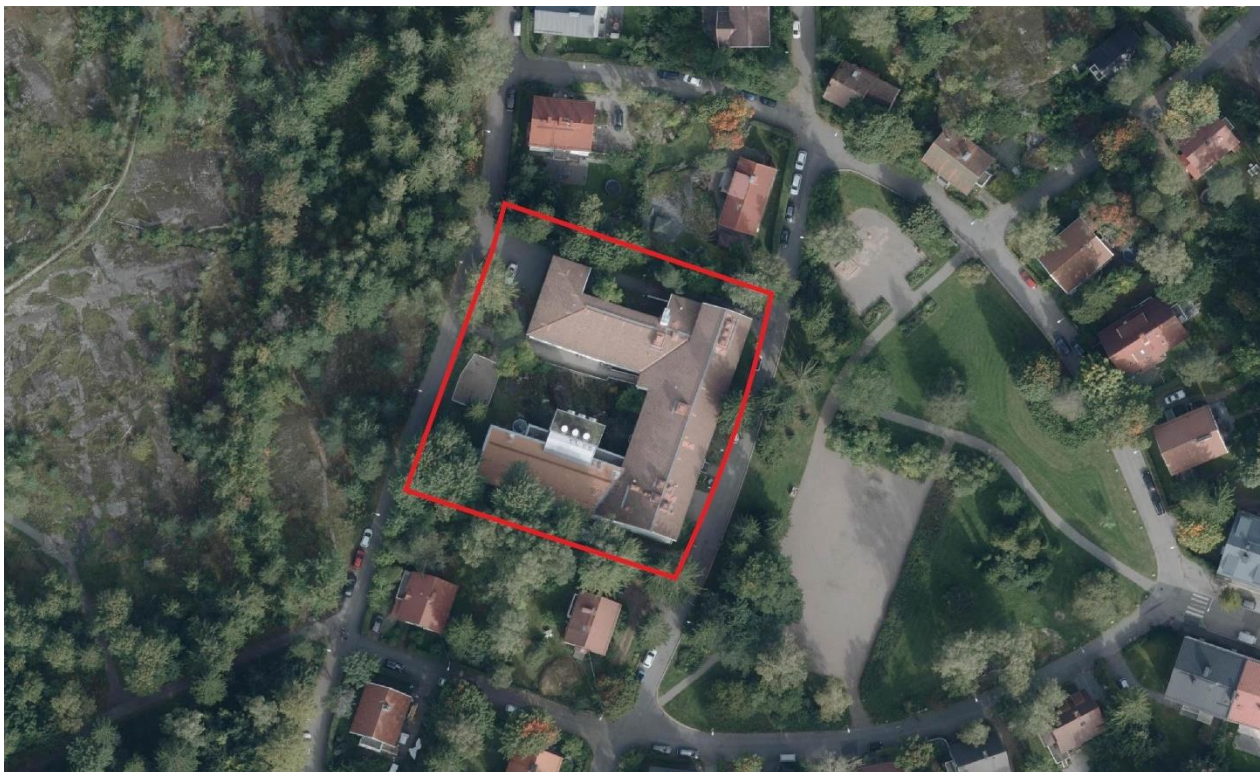
TIIVISTELMÄ.....	6
ASEMAKAAVAN KUVAUS	7
Tavoitteet	7
Mitoitus.....	7
Liikenne.....	8
Palvelut	9
Esteettömyys.....	9
Luonnonympäristö.....	9
Ekologinen kestävyys.....	9
Suojelukohteet	10
Yhdyskuntatekninen huolto	11
Pelastusturvallisuus.....	11
Vaikutukset.....	11
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	14
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	16

LIITTEET

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Ilmakuva
- 4 Asemakaavakartta
- 5 Havainnekuva
- 6 Viitesuunnitelma

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
 - Rakennushistoriallinen selvitys
-



Ilmakuva

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos koskee Kojamo Oyj:n kaupungilta ostamaa Metropolian tonttia ja kiinteistöä, joka sijaitsee Käpylässä kaupunkikuvallisesti keskeisellä paikalla Onnenpuiston laidassa. Opetustoiminnan muutettua rakennuksesta Myllypuroon uudelle Metropolian kampusalueelle kortteli muutetaan asuinkäyttöön. Kaavaratkaisu mahdollistaa uusien asuntojen rakentamisen vetovoimaisella asuinalueella.

Korttelin kerrosalan määrä 4 340 k-m² pysyy ennallaan. Kerrosala on kokonaisuudessaan asuinkerrosalaa ja siitä 2 360 k-m² sijoituu säilytettävään koulurakennukseen ja 1 980 k-m² on purettavia rakennuksia korvaavia uudisrakennuksia.

Asukasmäärän lisäys on noin 100.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että kaupunkikuvallisesti arvokasta Onnenpuistoa hallitseva koulurakennus säilyy kaupunkikuvallisesti merkittävimmältä osaltaan. Uudisrakentamisella mahdollistetaan uusien asukkaiden tulo arvostetulle alueelle, hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden äärelle. Suunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomiota uudisosan sopeuttamiseen arvoympäristöön ja se on toteutettu vanhalle rakennukselle alisteisena. Uudisosa on jaettu neljään erilliseen rakennusmassaan ja niiden ylimmät kerrokset on toteutettu sisäänvedettyinä. Pysäköinti on sijoitettu kannen alle.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Käyttötarkoituksen muuttamisesta on sovittu kaupungin ja maanomistajan välisessä puitesopimuksessa, joka koskee Metropolia-ammattikorkeakoulun opetustoiminnasta vapautuneita kiinteistöjä. Kaava-alueeseen ei liity maankäytösopimusmenettelyä.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa tontilla sijaitsevan nykyisen opetusrakennuksen muuttaminen asumiskäyttöön. Onnenpuiston puoleinen, korkein osa on tarkoitettu säilyttää ja entisen koulun sekä laboratorion siipirakennukset korvata uudisrakentamisella. Suunnittelussa otetaan huomioon rakennuksen sijainti kulttuurihistoriallisesti arvokkaassa ympäristössä. Muutos parantaa kaupunkikuvallisesti merkittävän rakennuksen säilymistä edellytyksiä mahdollistamalla rakennukseen uutta käyttöä.

Asemakaavan laatimisen yhteydessä on varauduttu myös alueen kävely-yhteyksien parantamiseen, mikäli hankkeen liikennevaikutukset tätä edellyttäisivät.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista vastaamalla osaltaan Helsingin kasvavaan asuntojen kysyntään ja mahdollistamalla uusien asuntojen rakentaminen vetovoimaiselle asuinalueelle. Asukasmäärän lisääntyminen parantaa palveluiden toimintaedellytyksiä alueella.

Mitoitus

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on 3 989 m², mikä on kokonaisuudessaan korttelialuetta. Tonttitehokkuus on 1,09.

Kaavaratkaisussa asemakaavakarttaan merkitty kerrosala säilyy ennallaan.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Koulurakennuksen vanhin osa on rakennettu vuonna 1942 ja sitä on laajennettu useaan otteeseen, viimeksi vuonna 1992. Koulurakennuksen Onnenpuiston puoleinen julkisivu on kaupunkikuvallisesti tärkeä osa Taivaskallion ja Onnenpuiston muodostamaa aukiosommitelmaa. Koulurakennuksen molemmilla puolilla on perinteistä käpyläläistä pientaloasutusta, joka on osana kulttuurihistoriallisesti arvokasta aluetta suojeltu. Koulun tontin länsipuoli rajoittuu Kuutamotiehen, jonka takana on laaja Taivaskallion puistoalue. Onnenpuisto ja Taivaskallio ovat maisemakulttuurin kannalta arvokkaita kulttuuriympäristöjä.

Alueen kadut ovat kapeita eikä kaava-aluetta sivuavilla kaduilla ole jalkakäytäviä.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Nykyinen yleisten rakennusten korttelialue muuttuu asuinrakennusten korttelialueeksi, jolle sallitaan ympäristöön sopeutuva uudisrakentaminen. Korttelin pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala 4 340 k-m² säilytetään ennallaan. Kerrosalasta 2 360 k-m² sijoittuu säilytettävään, Onnentien puoleiseen rakennukseen ja 1 980 k-m² neljään samankokoiseen, vanhalle osalle alisteiseen uudisrakennukseen, jotka sijoittuvat vanhan rakennuksen taakse rajaten keskelleen yksityisen sisäpihan. Uudisrakennukset ovat kolmikerroksisia ja ylin kerros tulee toteuttaa sisäänvedettynä. Pysäköinti toteutetaan pihakannen alaisena, jätetilat sijoitetaan rakennukseen ja ilmastointikonehuoneet ja muut tekniset tilat vesikatopintojen alapuolelle. Parvekkeiden tulee olla rakennuksen ominaispiirteisiin soveltuvia ranskalaisia parvekkeita. Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, vapaa-ajan- ja pesulan tilat sekä tekniset tilat, sanoin kuin kannen- tai maanalaiset pysäköinti- ja väestönsuojatilat saa rakentaa kerrosalan lisäksi.

Liikenne

Lähtökohdat

Kaava-aluetta ympäröivät kadut ovat kapeita, eikä niillä ole erillisiä jalkakäytäviä. Kadunvarsipysäköinti on mahdollista. Liikennemäärät ovat pieniä. Katujen kapeuden vuoksi kiinteistön viereiset kadut sekä Onnenpuisto sitä ympäröivine katuineen sisällytettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman rajaukseen.

Joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä, joskin kävelyetäisyydet ovat lähellä ohjearvojen ylärajaa. Käpylän asemalle on matkaa noin 700 m. Pohjolanaukion raitiotiepysäkki (linja 1) sekä Kullervonkatua ja Oulunkyläntietä kulkevien bussilinjojen pysäkit ovat noin 400 m etäisyydellä.

Kaavaratkaisu

Korttelin pysäköintipaikat sijoitetaan pihakannen alle. Sisäänajo sekä kiinteistön huoltoliikenne tapahtuvat Onnentieltä nykyisistä tonttiliittymistä. Ympäröiviin katuihin ei suunnitella muutoksia. Hankkeen tuottama autoliikenne on vähäistä (enintään n. 30 ajoneuvoa huipputunnissa perustuen pysäköintipaikkojen määrään), eikä muutos aiempaan koulu- ja päiväkotikäyttöön verrattuna ole merkittävä. Jalankulun ja pyöräliikenteen määrät arkipäivisin voivat jopa vähentyä.

Lähiympäristössä ei ole tarpeen muuttaa katualueiden rajoja, joten kadut on rajattu kaava-alueen ulkopuolelle.

Palvelut

Lähtökohdat

Kortteli kuuluu noin 1,1 km etäisyydellä sijaitsevan Käpylän yhte-näiskoulun oppilaaksiottoalueeseen. Lähietäisyydellä on useita päiväkoteja ja ruotsinkielinen koulu, jonka laajentaminen on parhaillaan asemakaavoitusvaiheessa.

Käpylässä on myös monipuoliset lähipalvelut.

Kaavaratkaisu

Alueen asukasmäärä lisääntyy hieman, mikä tukee olemassa olevia palveluita. Asukasmäärä ei edellytä uusia julkisia palveluita.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Kiinteistön reuna-alueilla on jonkin verran puustoa. Tästä merkittävin on tontin länsinurkassa kasvava jättihaapojen ryhmä, joka on luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettu. Kiinteistön ympäristössä on runsaasti viheralueita, sekä rakennettua (Onnenpuisto) että luonnontilaista (Taivaskallio). Onnenpuisto on sisällytetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan siihen hankkeen johdosta kohdistuvien toimenpiteiden arvioimiseksi.

Kaavaratkaisu

Asemakaavassa jättihaapojen kasvupaikka on merkitty säilytettäväksi ja uudisrakennusten rakennusalat rajattu siten, että ne tulevat sijoittumaan suojeltavista puista hieman nykyisiä rakennuksia etäämmäksi.

Hankkeen suunnittelussa sen laajuutta on tarkistettu, ja liikenteellisten vaikutusten vähäisyyden vuoksi Onnenpuistoon ja sitä ympäröiviin katuihin ei ole tarvetta tehdä muutoksia. Onnenpuisto on sen vuoksi rajattu kaava-alueen ulkopuolelle.

Ekologinen kestävyys

Kaavaratkaisu luo edellytyksiä hiilineutraalille kaupungille mahdollistamalla olemassa olevien, mutta alkuperäisessä käytössään tarpeettomaksi jääneiden rakennusten hyödyntäminen suurimmalta osaltaan uudessa käytössä.

Alueen keskeinen sijainti olevassa kaupunkirakenteessa joukkoliikenteen hyvin saavutettavassa paikassa tukee asukkaiden kestäviä liikkumistapoja. Korttelin nykyiset viheralueet ja puusto säilyvät pääosin.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

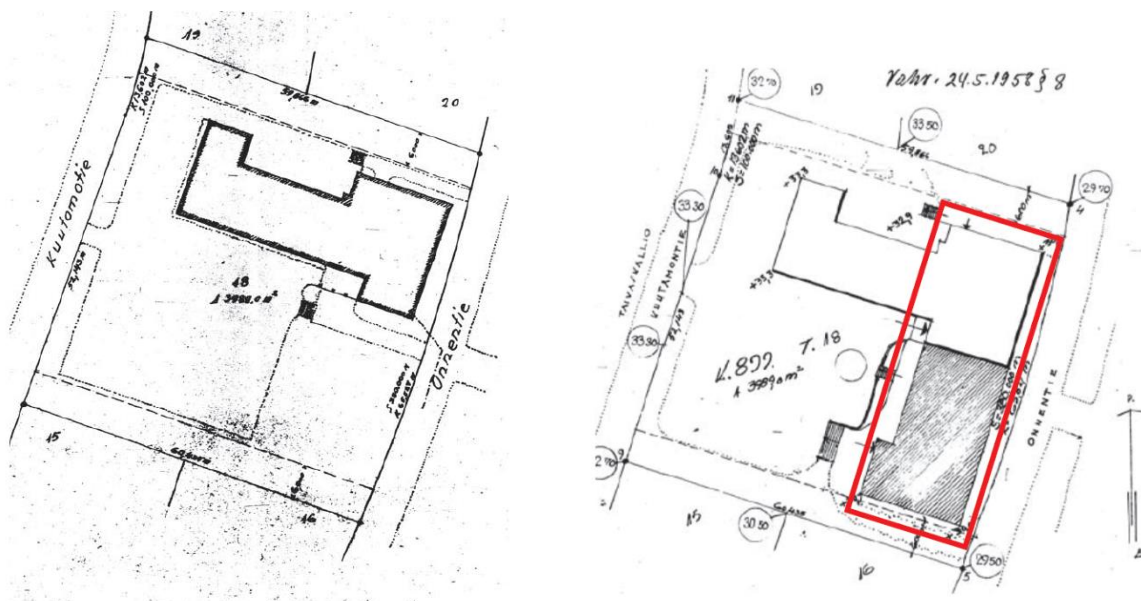
Kaava-alueen ympäristö on kulttuurihistoriallisesti arvokkaana suojeltu merkinnällä A/s. Koulurakennus on osa kaupunkikuvallisesti arvokasta Onnenpuiston ja Taivaskalliontien muodostamaa kaupunkitilojen sarjaa, mutta sitä ei ole suojeltu. Rakennuksen vanhemmalla vuonna 1942 rakennetulla osalla on kaupunkikuvallisen merkityksen ohella myös itsenäistä kulttuurihistoriallista merkitystä. Rakennuksesta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu mahdollistaa koulurakennuksen kaupunkikuvallisesti merkittävän roolin jatkuvuuden asettamalla sille sr-3 -suojelumerkinnän kaupunkikuvallisten arvojen perusteella. Merkintä estää Onnentien puoleisen rakennuksen osan purkamisen ja velvoittaa säilyttämään sen ominaispiirteet. Merkintä mahdollistaa rakennuksen muuntamisen asuinkäyttöön, mikä tukee rakennuksen luontaista säilymistä.

Birger Brunilan asemakaavassa (1923) korostuu symmetria.





Uno Moberg suunnitteli Käpylän yhteiskoulun 1. vaiheen 1941 ja laajennuksen vuonna 1958. Asemakaavassa suojeltava osa on rajattu punaisella kehyksellä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Pelastusturvallisuus

Poistumistiet voidaan toteuttaa viitesuunnitelman mukaisesti rakennuksen sisäisen käytävän ja siihen liittyvän avoimen luhtikäytävän kautta siten, että asunnoista on poistumismahdollisuus poistumistieportaikkoon kahta eri reittiä.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Koulurakennuksesta on aiemmin laadittu rakennushistoriallinen selvitys, jota on käytetty myös tämän kaavan lähtöaineistona.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen mahdollistaa asukasmäärän lisäämisen olemassa olevassa kaupunkirakenteessa, hyvien palvelujen ja liikenneyhteyksien äärellä.

Vaikutukset luontoon ja virkistykseen

Kaava-alueella on jonkin verran puustoa, joka sijoittuu pääosin kaavassa istutettavaksi merkityille tontinosille. Luonnon ja virkistuksen kannalta lähialueen merkityksellisimmät viheralueet ovat Taivaskallio ja Onnenpuisto. Kumpaankaan ei hankkeella ole vaikutuksia.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Jalankulun ja pyöräliikenteen olosuhteisiin hankkeella ei ole vaikutusta. Alueella on ennestään hyvät ja monipuoliset joukkoliikennepalvelut, joiden kapasiteettiin nähden hankkeen tuoma lisäys on marginaalinen. Samoin autoliikenteen määrä kasvaa kokoojakatuverkolla niin vähän, että muutos ei erotu päivittäisestä satunnaisvaihtelusta. Myös kiinteistön tonttiliittymät säilyvät ennallaan.

Kortteli on ennestään liitetty teknisen huollon verkostoihin, joiden kapasiteetti riittää kiinteistön tarpeisiin.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuuriperintöön

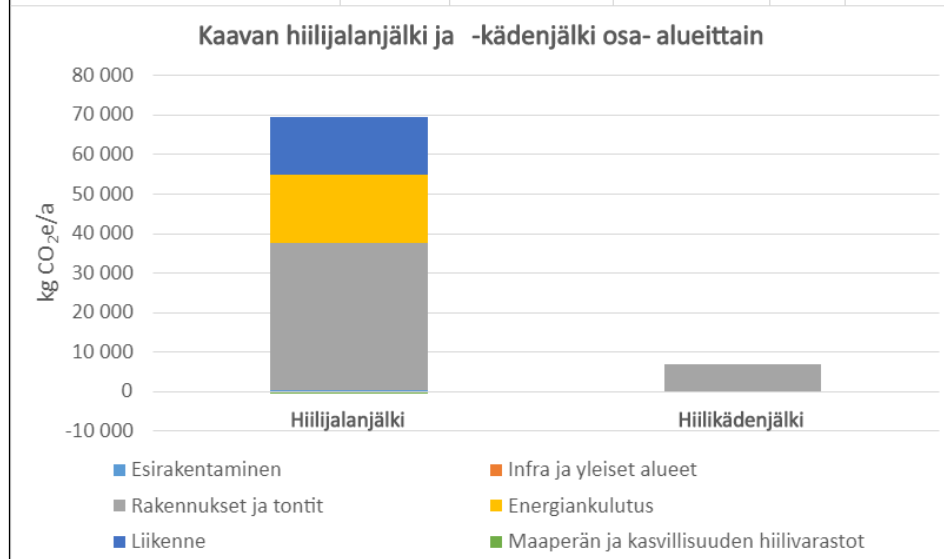
Hankkeen kaupunkikuvallisesti merkittävin osa on Onnenpuiston puoleinen koulurakennus, joka säilytetään. Uudisrakennettavat osat ovat mittakaavaltaan vanhojen, purettavien siipirakennusten mukaisia ja sopeutuvat kooltaan myös ympäröivään rakennuskantaan.

Hankkeessa säilytetään paikallishistoriallisesti merkittävä koulurakennus, mutta tuodaan kaupunkirakenteeseen myös uusi kerrostuma.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Rakentaminen olevaan kaupunkirakenteeseen, hyvälle maaperälle, vanhoja rakennuksia uudelleen käyttäen sekä hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden äärelle tuottaa tavanomaista vähemmän ilmastovaikutuksia.

Tunnusluvut	Hiilijalanjälki	Hiilikädenjälki	Yksikkö	Kommentti
Yhteensä	69 015	6 692	kg CO ₂ e/a	50 v. tarkasteluajanjakso
Kerrosneliötä kohden	10	1	kg CO ₂ e/k-m ² /a	50 v. tarkasteluajanjakso
Asukasta kohden	464	45	kg CO ₂ e/asukas/a	50 v. tarkasteluajanjakso
Työpaikkaa kohden	0	0	kg CO ₂ e/työpaikka/a	50 v. tarkasteluajanjakso
Osa-alueittain	Hiilijalanjälki	Hiilikädenjälki	Yksikkö	
Esirakentaminen	388	0	kg CO ₂ e/a	
Infra ja yleiset alueet	0	0	kg CO ₂ e/a	
Rakennukset ja tontit	37 158	6 692	kg CO ₂ e/a	
Energiankulutus	17 127		kg CO ₂ e/a	
Liikenne	14 843		kg CO ₂ e/a	
Maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastot	-501		kg CO ₂ e/a	



Hiilijalanjälkilaskelma Helsingin asemakaavojen vähähiilisyyden arviointimene-
telmän (HAVA) mukaan.

Sisäpihan muutos kansipihaksi vähentää hulevesien imeytymi-
seen sopivaa maapinta-alaa, minkä vuoksi asemakaavassa edel-
lytetään viherkertoimen käyttöä hulevesien riittävän hallinnan var-
mistamiseksi.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Koska korttelissa ei ole ollut asukkaita, vaikutuksia on arvioitu lä-
hiympäristön nykyisten asukkaiden kannalta.

Liikennemäärien kasvu on vähäinen verrattuna kiinteistön aikai-
sempaan käyttöön. Aiemmasta poiketen pysäköinti ja jätehuolto
sijoittuvat rakennuksen sisäpuolelle, osin pihakannen alle. Vähäi-
siä muutoksia Onnenpuiston kävelyreitteihin ja lähikatujen kadun-
varsipysäköintiin tutkitaan.

Rakennukset on sijoitettu tontille siten, että ne eivät aiheuta oleel-
lisesti aiempaa suurempaa varjostusta ympäröiville kiinteistöille.
Hankkeen toteutumisen jälkeenkin alue on keskustasijaintiinsa
nähtäen poikkeuksellisen väljästi rakennettu, rauhallinen ja vihreä
alue.

Asemakaavan muutoksessa alueelta poistuu yleisen rakennuksen tontti, jossa on ollut opetustoimintaa. Lähikoulun toiminta on lakannut. Viime vuosina toiminta on ollut luonteeltaan koko kaupunkia palvelevaa, ja se on nykyisin sijoittunut Metropolia ammattikorkeakoulun kampukselle Myllypuroon. Paikallisia asukkaita palvelevat koulutilat sijoittuvat lähistölle muihin kiinteistöihin.

Hankkeessa toteutettavat asunnot lisäävät alueen asuntotarjonnan monipuolisuutta ja mahdollistavat entistä laajemmille väestöryhmille mahdollisuudet asettua alueelle. Alueen korkeatasoinen ympäristö ja monipuoliset palvelut ovat hankkeen vaikutuksesta saavutettavissa noin sadalle uudelle asukkaalle mahdollistaen heille korkeatasoiset elinolosuhteet. Hanke monipuolistaa myös alueen sosiaalista rakennetta.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

- 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
- huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta

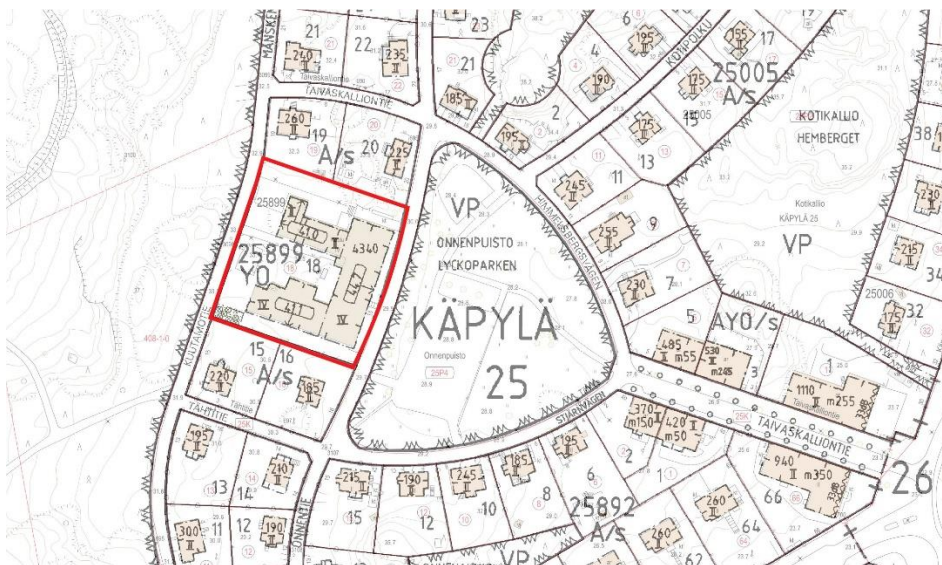
Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukaan alue on asuntovaltaista aluetta A4. Kaavamerkinnän enimmäiskorttelitehokkuus 0,4 ylitetään tämän tontin alueella. Tontin kerrosala, mikä vastaa tonttitehokkuutta 1,09, on kuitenkin toteutettu jo ennen yleiskaavan voimaantuloa. Kaavaratkaisulla mahdollistetaan olemassa olevan rakennuskannan säilyttäminen ja osittainen uudistaminen siten, että kerrosala ei lisäännä nykyisestä.

Yleiskaavan luonteeltaan strategisia merkintöjä tulkitaan laajempina kokonaisuuksina, ei tontti- eikä korttelikohtaisesti. Yleiskaavan mukaisuutta arvioitaessa on siten tarkasteltava asemakaavo-

A/s-merkinnällä, joka velvoittaa säilyttämään ja tarvittaessa ennallistamaan nykyiset, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaat rakennukset.



Ajantasa-asemakaava.

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 "Asemakaavan 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 liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Helsingin vanhusneuvosto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä hakijan teettämän viitesuunnitelman nähtävilläolo

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

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä viitesuunnitelma olivat nähtävillä 24.2.–13.3.2020 seuraavissa paikoissa:

- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Asukastilaisuus pidettiin 27.2.2020 Käpylän peruskoululla. Hanke esiteltiin osana laajemman alueen hankkeiden kokonaisuutta, minkä lisäksi asukkaat antoivat palautetta suunnittelijoille esille asetettujen suunnitelmien äärellä. Kriittiset arviot kohdistuivat hankkeen laajuuteen ja sopivuuteen ympäristöönsä. Lisäksi asukkaat olivat huolestuneita hankkeen liikenteellisistä vaikutuksista.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä viitesuunnitelmasta kohdistuivat rakennuksen sekä Onnenpuiston historiallisiin arvoihin.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että hankkeen kerrosalaa on pienennetty ja jaettu rakennusmassa useampaan, mittakaavaltaan ympäristöön sopeutuvaan osaan. Uudisrakennusten ylin kerros on määrätty kaavassa sisäänvedettäväksi. Koulurakennuksesta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman aluerajaukseen sisällytettiin Onnenpuisto sen vuoksi, että suunnitellun rakentamisen aiheut-

tama liikenteen kasvu saattaisi aiheuttaa muutostarpeita ympäröivään katuverkkoon. Kaavaehdotuksessa rakentamisen määrää on vähennetty, eikä liikenne edellytä katuverkon muutoksia. Asemakaavaehdotuksessa rajausta on tarkistettu, ja Onnenpuisto sekä korttelia reunustavat kadut on rajattu hankkeen ulkopuolelle.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat hankkeen yleiskaavan ja hiilineutraalisuustavoitteiden mukaisuuteen, asukkaiden tasapuoliseen kohteluun, viestinnän puutteellisuuteen, käyttötarkoituksen muutoksen perusteisiin, asemakaavaprosessin riippumattomuuteen sekä hankkeen vaikutuksiin liikenteeseen, luonnon-, rakennettuun ja kulttuuriympäristöön. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että hankkeen laajuutta on supistettu ja uudisosien rakennusmassoja on jaettu pienempiin, ympäristön kaupunkirakenteeseen sopiviin rakennusmassoihin.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 48 kpl, joista yksi oli 1178 henkilön allekirjoittama adressi.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä nähtävillä olleessa viitesuunnitelmassa Onnentien puoleinen rakennusmassa oli säilytetty ja sitä oli jatkettu korttelin kiertävänä yhtenäisenä umpikorttelina. Suunnitelman laajuus oli noin 5 130 k-m².

Suunnitelmaa kehitettiin ehdotusvaiheeseen saadun palautteen ja yleiskaavan pohjalta seuraavasti:

- kokonaislaajuus on pienennetty nykyisen kerrosalan mukaiseen 4 340 k-m²
- uudisrakennuksen rakennusmassa on pilkottu useaan pienempään osaan ja sen korkeutta on alennettu, jotta uudet osat ovat alisteisia Onnentien puoleiselle säilytettävälle rakennukselle
- rakennukset väistävät Kuutamotien varrella olevaa suojeltua haaparyhmää.

Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet

Suunnitelma esiteltiin kaupunkikuvatyöryhmälle 16.11.2020. Lausunnossaan työryhmä totesi, että oleviin rakennuksiin puututaan suunnitelmissa voimallisesti ja lähtökohdat ovat muita kuin rakennussuojelullisia. Suunnittelua tulisi sovittaa enemmän olemassa

olevaan ja harkita pohjoissiiven purkamatta jättämistä. Noppamaisia massoja pidettiin uudisosaan soveltuvana lähtökohtana, mutta massoittelua pidettiin turhan jäykkänä ja liian raskaina. Uusien rakennusten tulisi olla alisteisia säilytettävälle osalle ja niiden räystäslinjan asettua kauttaaltaan kerrosta alemmaksi kuin säilyvässä rakennuksessa. Luostaripihan tai linnakkeen tyypistä sijoittelua ja ulkopuolelle suuntautuvia asutopihoja pidettiin alueelle vieraana. Pihaa ja näkymiä tulisi avata ympäristöön ja rakennusten tulisi hahmottua erillisinä. Kellaripaikoitus on kortteliin ja rinneton-tille toimiva ratkaisu. Kerrosala tulee sovittaa kaavoittajan kanssa sovittuun enimmäismäärään.

Ehdotus on julkisesti nähtävillä 44 päivän ajan. Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Helsingissä, 29.11.2021

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	25.11.2021
Kaavan nimi	Onnentie 18		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	06.02.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112765
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3989	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0814	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3989

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,3989	100,0	4340	1,09	0,0000	0
A yhteensä	0,3989	100,0	4340	1,09	0,3989	4340
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-0,3989	-4340
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,0814	20,4			814

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	0,3989	100,0	4340	1,09	0,0000	0
A yhteensä	0,3989	100,0	4340	1,09	0,3989	4340
AK	0,3989	100,0	4340	1,09	0,3989	4340
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-0,3989	-4340
YO	0,0000		0		-0,3989	-4340
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0814	20,4			814
map	0,0814	100,0			814

ONNENTIE 18, ASEMAKAAVAN MUUTOS**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

Onnentien varrella sijaitseva opetusrakennus on tarkoitus muuttaa asumiskäyttöön. Käyttötarkoituksen muutoksella pyritään vastaamaan Helsingin kasvavaan asuntojen kysyntään ja mahdollistamaan uusien asuntojen rakentaminen vetovoimaiselle asuinalu- eelle. Alueen kävely-yhteyksien parantamista tutkitaan. Suunnitte- lussa otetaan huomioon rakennuksen sijainti kulttuurihistorialli- sesti arvokkaassa ympäristössä. Hankkeen lähtökohdista voi kes- kustella Uutta Keski-Helsinkiä asukastilaisuudessa, Käpylän pe- ruskoululla 27. helmikuuta.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos koskee Käpylän kaupunginosan, korttelin 25899 tonttia 18 sekä viereisiä katu- ja puistoalueita. Tavoitteena on mahdollis- taa tontilla sijaitsevan nykyisen opetusrakennuksen muuttaminen asu- miskäyttöön. Onnentien puoleinen, korkein rakennusosa on tarkoitus säilyttää ja entisen koulun sekä laboratorion siipirakennukset korvata uudisrakentamisella. Suunnittelussa otetaan huomioon rakennuksen si- jainti kulttuurihistoriallisesti arvokkaassa ympäristössä. Asemakaavan laatimisen yhteydessä tutkitaan myös alueen kävely-yhteyksien paran- tamista.

Osallistuminen ja aineistot

Asukastilaisuus pidetään Käpylän peruskoululla, osoitteessa Mäkelänkatu 93, 27.2.2020, klo 16.00–19.00.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (viite-suunnitelma) on esillä **24.2.–13.3.2020** seuraavissa paikoissa:

- 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 kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 13.3.2020**. 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
 - Käpylä-seura
 - Kumpula-seura
 - Helsingin Yrittäjät
 - asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Helsingin vanhusneuvosto
 - Helsingin vammaisneuvosto
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
 - kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
-

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuuriperintöön
- luontoon, virkistykseen
- 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 maankäytösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa (vuosilta 1937 ja 1994) ja niissä alue on merkitty opetustoimintaa palvelevien rakennusten kortteli-alueeksi sekä puistoksi.

Voimassa olevassa Helsingin yleiskaavassa (2016) alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi (A4). Suunnittelualue sijoittuu maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.

Tontti rajautuu kaavassa suojeltuun pientaloalueeseen, lounaan puolella Kuutamotiehen sekä kaakon puolella Onnentiehen. Tontilla sijaitsee alun perin vuonna 1942 rakennettu ja myöhemmin laajennettu opetusrakennus, jonka korkein, Onnentien suuntainen osa on kolmikerroksinen. Ylimmässä kerroksessa sijaitseva voimistelusalali on kahden kerroksen korkuinen. Rakennus on tällä hetkellä vuokrattu tilapäisesti Helsingin kaupungille koulu- ja päiväkotikäyttöön.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Eeva Pirhonen, johtava arkkitehti, p. (09) 310 37319, eeva.pirhonen@hel.fi

Liikenne

Heikki Salko, liikenneinsinööri, p. (09) 310 26548 heikki.salko@hel.fi

Teknistaloudelliset asiat

Kaarina Laakso, projektipäällikkö, p. (09) 310 37250 kaarina.laakso@hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Inka Lappalainen, maisema-arkkitehti p. (09) 310 21344 inka.lappalainen@hel.fi

Rakennussuojelu

Sakari Mentu, arkkitehti, p. (09) 310 37217 sakari.mentu@hel.fi

Vuorovaikutus

Mari Fabritius, vuorovaikutussuunnittelija, p. (09) 310 26609 mari.fabritius@hel.fi



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

Helsingissä 6.2.2020

Antti Varkemaa
yksikön päällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2020 tontin omistajan hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 24.2–13.3.2020, asukastilaisuus 27.2.2020 Käpylän peruskoulussa
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Helsingin uutiset -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



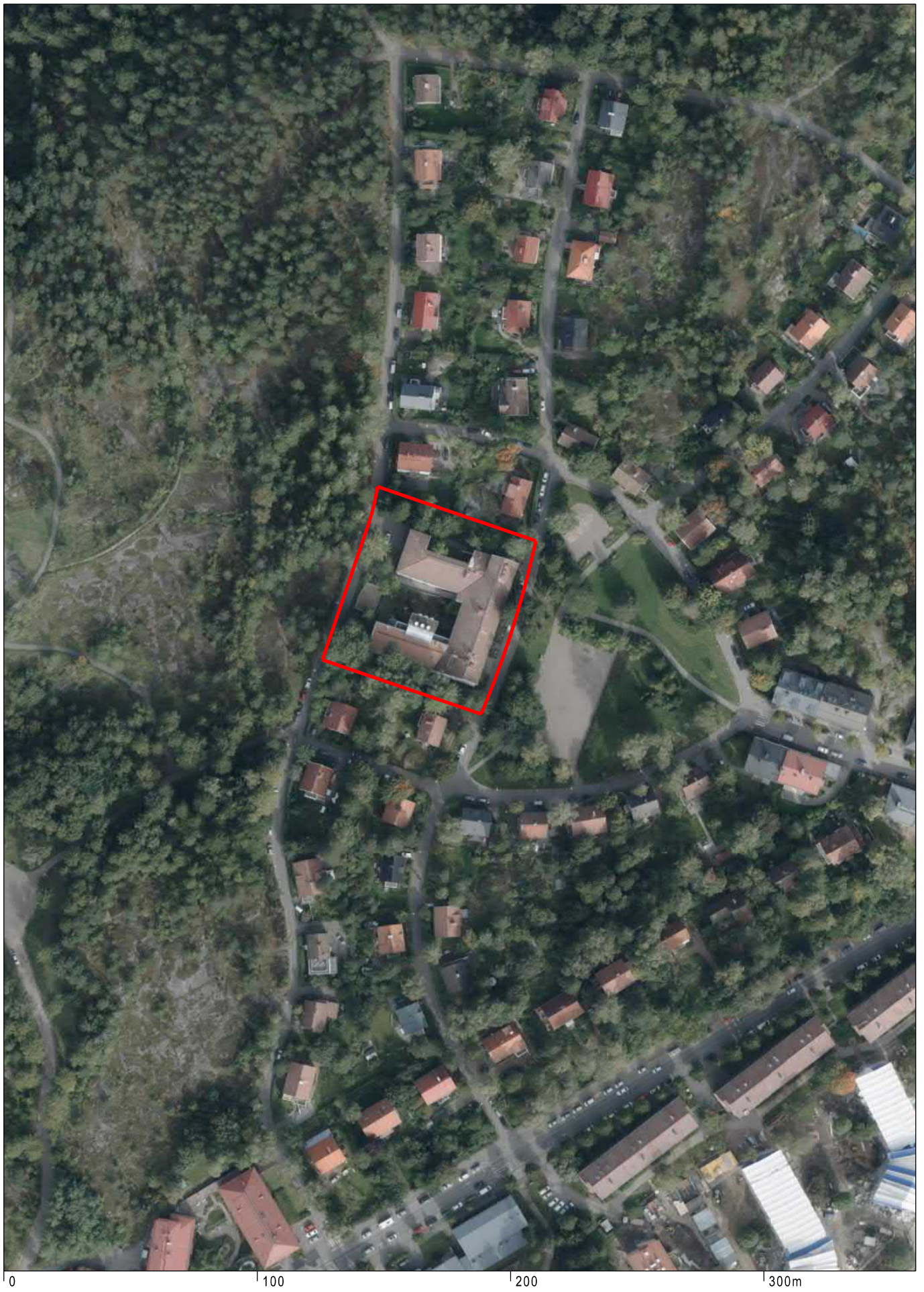
Ehdotus

- 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 2021
- 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



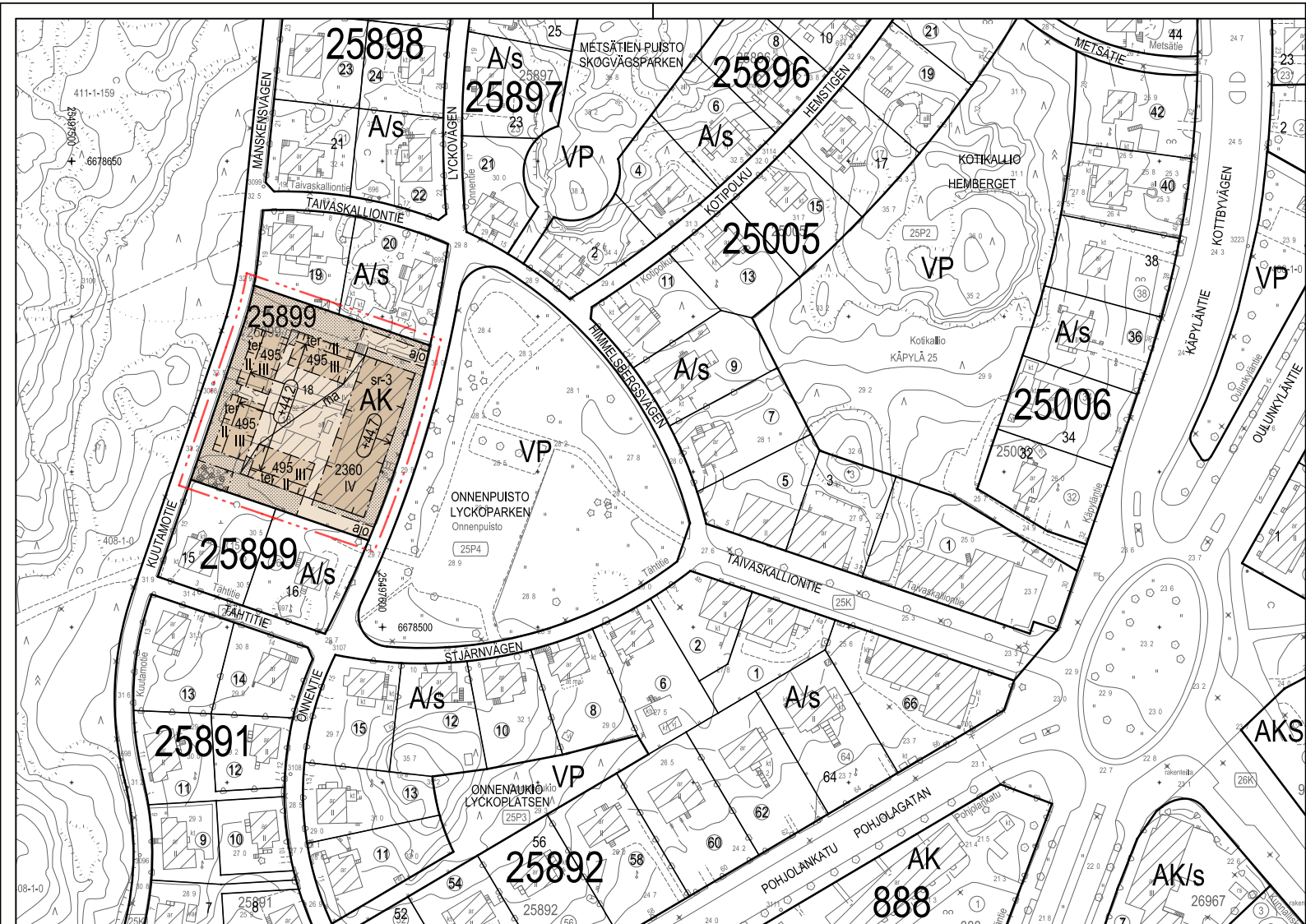
Hyväksyminen

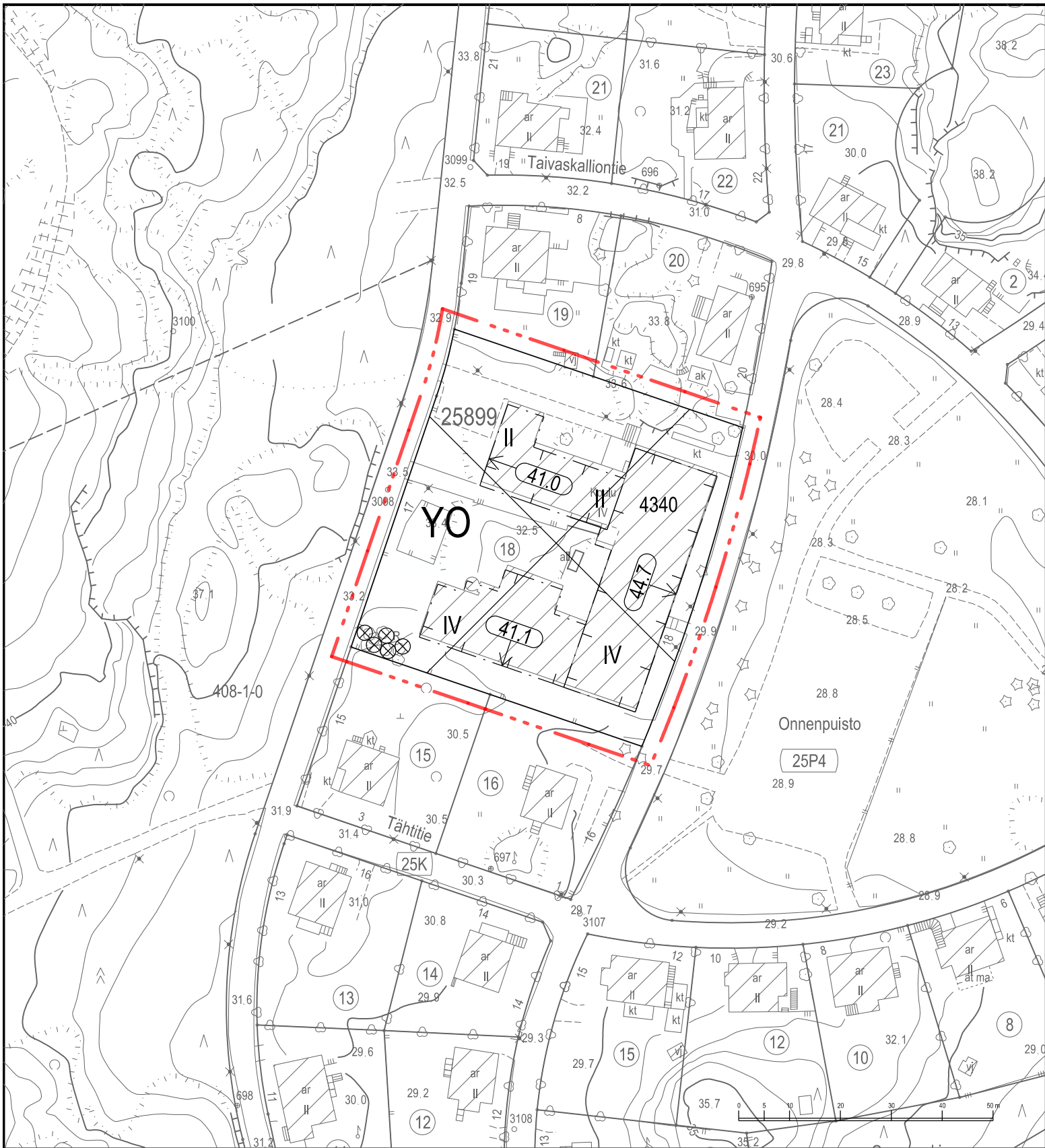
- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla 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.



Ilmakuva
Käpylä, Onnentie 18

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen täydennysrakentaminen





Asemakaavan nro 10095, jonka asemakaavan muutos nro 12765 voimaantullessaan kumoo.

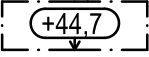
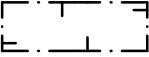
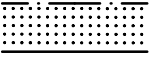
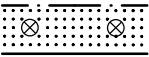
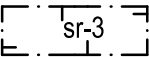
Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos.

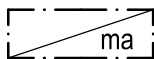
Del av detaljplan nr 10095 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12765 träder i kraft.

De strukna beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET

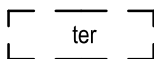
DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH
-BESTÄMMELSER

	Asuinkerrostalojen korttelialue.	Kvartersområde för flervåningshus.
	2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 2 m utanför planområdets gräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
25899	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
18	Ohjeellisen tontin numero.	Nummer på riktgivande tomt.
495	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt 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.
	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin sallittu korkeusasema.	Högsta tillåtna höjd för skärningspunkten mellan byggnadens fasadyta och yttertak.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som ska planteras.
	Istutettava alueen osa, jolla sijaitsee rauhoitettu puuryhmä.	Del av område som ska planteras och där finns en fridlys trädbestand.
	Kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus, jonka ominaispiirteet on säilytettävä. Rakennusta ei saa purkaa.	För stadsbilden värdefull byggnad som ska skyddas och vars särdrag ska bevaras. Byggnaden får inte rivas.



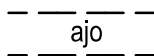
Maanalainentila, sijainti ohjeellinen.

Underjordiskt utrymme, riktgivande läge.



Terassin rakennusala.

Byggnadsyta för en terrass.



Ohjeellinen ajoyhteys.

Riktgivande körförbindelse.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, vapaa-ajan- ja pesulan tilat sekä tekniset tilat, samoin kuin kannen- tai maanalaiset pysäköinti- ja väestönsuojatilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

BYGGNADSRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN

Invånarnas gemensamma förråds-, service-, fritids- och tekniska utrymmen samt tvättstugor och även de parkerings- och befolkningsskyddsutrymmen som finns under gårdsdäck eller under jord får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

RAKENTAMINEN JA KAUPUNKIKUVA

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa sisäpihan puoleisten ulkoseinien eteen rakentaa avoimia luhtikäytäviä rakennusalan tätä rajoittamatta.

Rakennusten julkisivujen on oltava paikalla muurattuja ja rapattuja tai puuverhottuja pystysuuntaisin laudoin.

Eri rakennuksissa tulee käyttää toisistaan poikkeavia päävärejä. Sävyinä tulee käyttää maavärejä. Valkoista väriä ei sallita.

Rakennuksissa on oltava harja- tai pulpettikatto. Kattokulman on oltava enintään 30°.

Ilmastointikonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa vesikaton sisäpuolelle.

Parvekkeiden tulee olla ranskalaisia parvekkeita, jotka voivat ulottua enintään 0,5 m rakennusalan ja julkisivun ulkopuolelle. Parvekkeiden tulee olla mahdollisimman huomaamattomia ja varustettuja rakennuksen ominaispiirteisiin soveltuvin teräspinnakaitein.

Jätetila tulee sijoittaa asuinrakennukseen.

sr-3-merkinnällä osoitetulla rakennusosalalla saa kaikissa kerroksissa rakentaa porrashuoneen 20 m² ylittävää tilaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja valoisuutta.

BYGGANDE OCH STADSILD

Utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan får öppna loftgångar byggas framför fasaderna på gårdssidan, också utanför byggnadsytan.

Byggnadernas fasadmateriel ska vara platsmurat tegel med putsyta eller träpanelering med vertikala brädor.

Byggnaderna ska sinsemellan inte ha samma huvudsakliga fasadfärg. Färgerna ska vara jordfärger. Vit färg är inte tillåten.

Byggnaderna ska ha sadeltak eller pulpettak. Taklutningen ska vara högst 30°.

Ventilationsrum och övriga tekniska utrymmen ska placeras under yttertaket.

Balkongerna ska vara franska balkonger, som kan nå högst 0,5 m utanför byggnadsytan och fasaden. Balkongerna ska planeras så diskreta som möjligt och förses med räcken av rundstålsprofil som passar ihop med byggnadens karaktär.

Soprum ska placeras i bostadshus.

På byggnadsytan markerad med sr-3 får man i varje våning bygga trapphusutrymme som överskrider 20 m² utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan förutsatt att det förbättrar trapphusets trivsel och ljusförhållanden.

PIHA JA ULKOALUEET

Pihakansi tulee rakentaa ja istuttaa leikki- ja oleskelualueeksi.

GÅRDAR OCH UTOMHUSOMRÅDEN

Gårdsdäcket ska byggas och planteras för lek och vistelse.

Pihakannella kasvualustan tulee olla riittävä monipuoliselle kasvilajistolle ja se tulee muotoilla korkeudeltaan vaihtelevaksi.

Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, oleskeluun tai pysäköintiin, on istutettava alueelle luonteenomaisella tavalla.

Piha-alueilla puusto ja muut istutukset on säilytettävä ja tarvittaessa uusittava siten, että alueen vehreä ominaisluonne säilyy.

Pihan pintamateriaaleina tulee suosia nurmi-, kivituhka- ja sorapintaa. Pieniä alueita voi kivetä luonnonkivellä tai betonilaatoilla.

sr-3-merkinnällä osoitetun rakennuksen viereen ei saa rakentaa terasseja.

YMPÄRISTÖTEKNIikka

Maanalaisten pysäköintitilojen poistoilma tulee johtaa rakennuksen katolle asti.

ILMASTON MUUTOS - HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherke-toimen tavoiteluku.

Asuinkerrostalon energiatehokkuuden tulee olla rakennus-luvan hakemisen ajankohtana määriteltyä A-energialuok-kaa tai sitä vastaava.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Pyöräpaikat

Pyöräpysäköintipaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 pp/30 k-m². Paikoista vähintään 75 % tulee sijaita katu- tai pihatasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa. Ulkotiloissa sijaitsevien paikkojen tulee olla runkolukittavia. Vieraspysäköinti vähintään 1 pp/1000 k-m² sisäänkäyntien läheisyyteen runkolukittavana.

Autopaikat

Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap/130 k-m². Yksi autopaikka tulee toteuttaa liikkumisesteiselle soveltuvana.

Mikäli tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %.

Rakennuslupavaiheessa lupaa hakevan tulee osoittaa yhteiskäyttöautopalvelun toimivuus kohteessa. Tontin omista-jan tai haltijan tulee esittää yhteiskäyttöyrityksen kanssa tehty jatkuva, riittävän pitkäaikainen sopimus, jossa yhteiskäyttöau-toyrittäjä sitoutuu toimittamaan taloyhtiölle niin monta yhteis-käyttöautoa kuin siellä on yhteiskäyttöautoille varattuja paikkoja.

Gårdsdäckens växtunderlag ska dimensioneras för en mångfald av växtarter och utformas med omväxlande höjder.

Obebyggda delar av tomt som inte används som gångvägar, för utvistelse eller för parkering ska plan-teras på det sätt som är karakteristiskt för detta område.

På gårdsområdena ska trädbestånd och övriga plante-ringar bevaras och vid behov förnyas så, att områdets specifika, lummiga karaktär bevaras.

Gräsmatta, stenmjöl och grusbeläggning ska gynnas som ytmateriäl på gårdsområdet. Små områden kan ytbeläg-gas med natursten eller betongplattor.

Invid byggnaden markerad med sr-3 får inte byggas terrasser.

MILJÖTEKNIK

Frånluften från parkeringsutrymmen under marknivå ska ledas ända upp på byggnadens tak.

BEGRÄNSNING AV OCH ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGEN

Tomternas gröneffektivitet ska uppfylla Helsingfors grönytefaktors målsättningsstal.

Energieffektiviteten för flervåningshus för bostäder ska uppfylla den energiklass A som gäller vid tidpunkten för bygglovsansökan eller motsvarande kravnivå.

TRAFIK OCH PARKERING

Cykelplatser

Cykelplatser ska byggas minst 1 cp/30 m² vy. Av dessa ska minst 75 % placeras i förråd för friluftsutrustning i ga-tu eller gårdsnivå. Platserna utomhus ska ha möjlighet för ramlåsning. För besökare minst 1 cp/1000 m² vy nä-ra entrén till byggnaderna och med möjlighet för ramlåsning.

Bilplatser

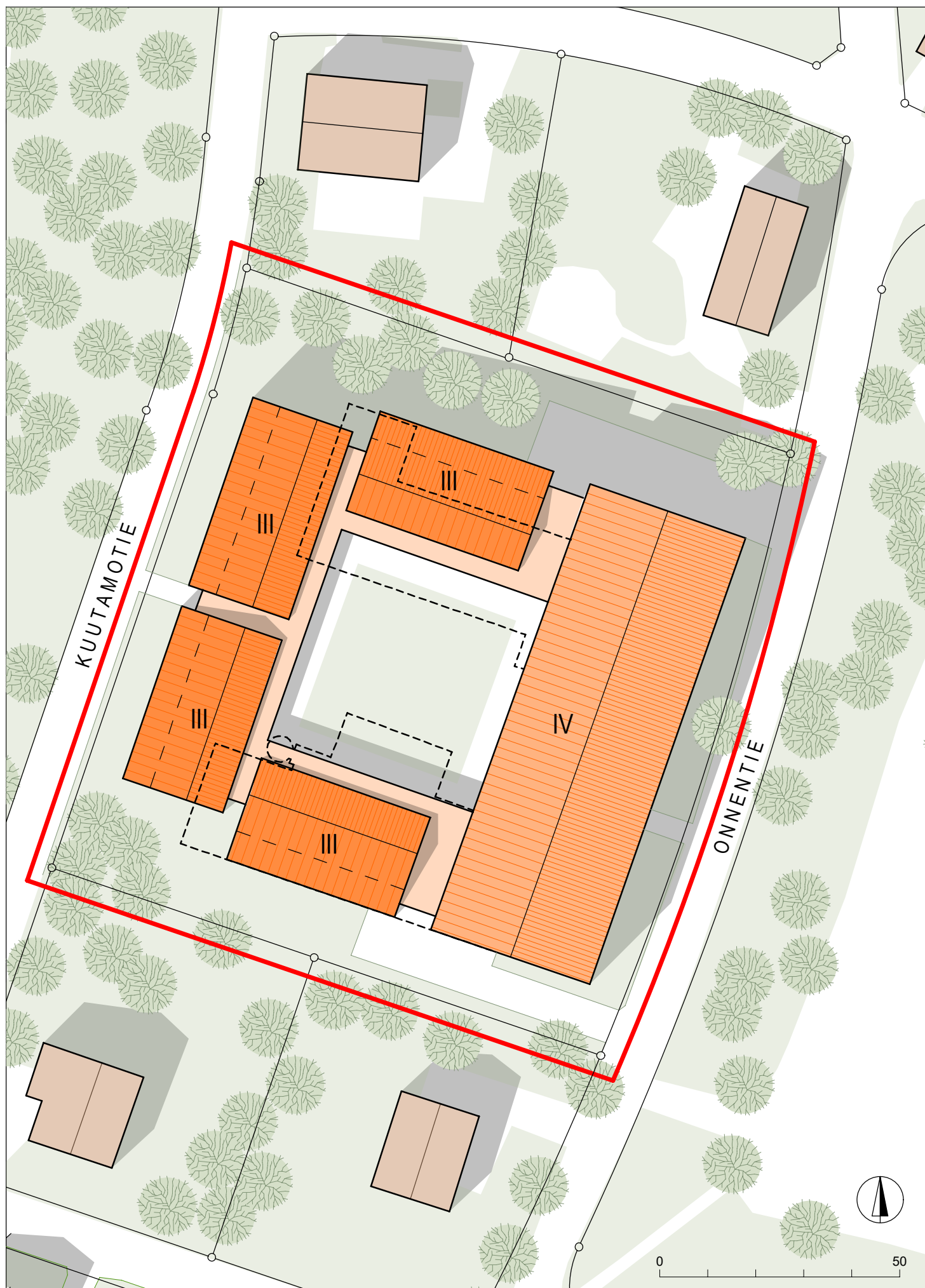
Bilplatser ska byggas minst 1 bp/130 m² vy. En plats ska vara anpassad för rörelsehindrade.

Om tomten ingår bestående avtal med en bilpool kan bilplatsernas minimiantal minskas med 5 bp per bilpoolsbilplats, dock sammanlagt högst 10 %.

I bygglovsskedet ska lovsökande påvisa att bilpoolsyste-met fungerar. Ägaren eller förvaltaren av tomten ska före-visa ett fortlöpande och tillräckligt långvarigt kontrakt med leverantören av bilpoolsbitjänsten där leverantören förbin-der sig att leverera bilpoolsbilar till ett antal som motsva-rar antalet platser som reserverats för ändamålet i husbolaget.

Laadukkaasta ja suuremmasta pyöräpysäköintiratkaisusta saa vähentää 1 ap kymmentä pyöräpysäköinnin lisäpaikkaa kohden, kuitenkin enintään 5 % laskentaohjeen määräämästä autopaikkojen kokonaismäärästä. Lisäpaikkojen tulee sijaita pihatasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa.

För en större cykelparkeringslösning av hög kvalitet kan man minska 1 bp per 10 tilläggsplatser för cyklar, dock får man minska högst 5% av bilplatsernas helhetsantal räknat enligt planbestämmelsen. Tilläggsplatserna ska placeras i markplanet i uteredskapsförråd.





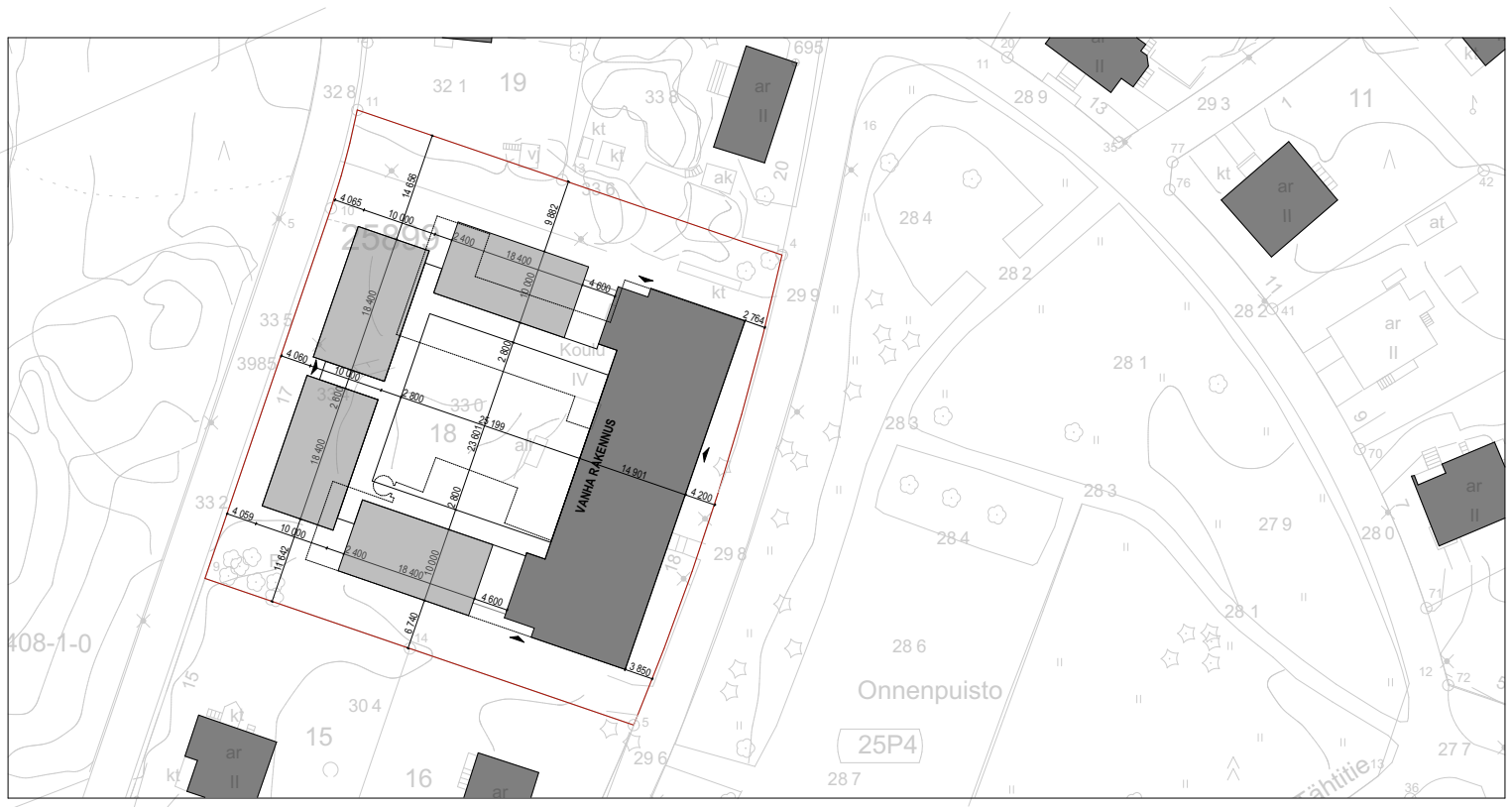
✕ kojamo

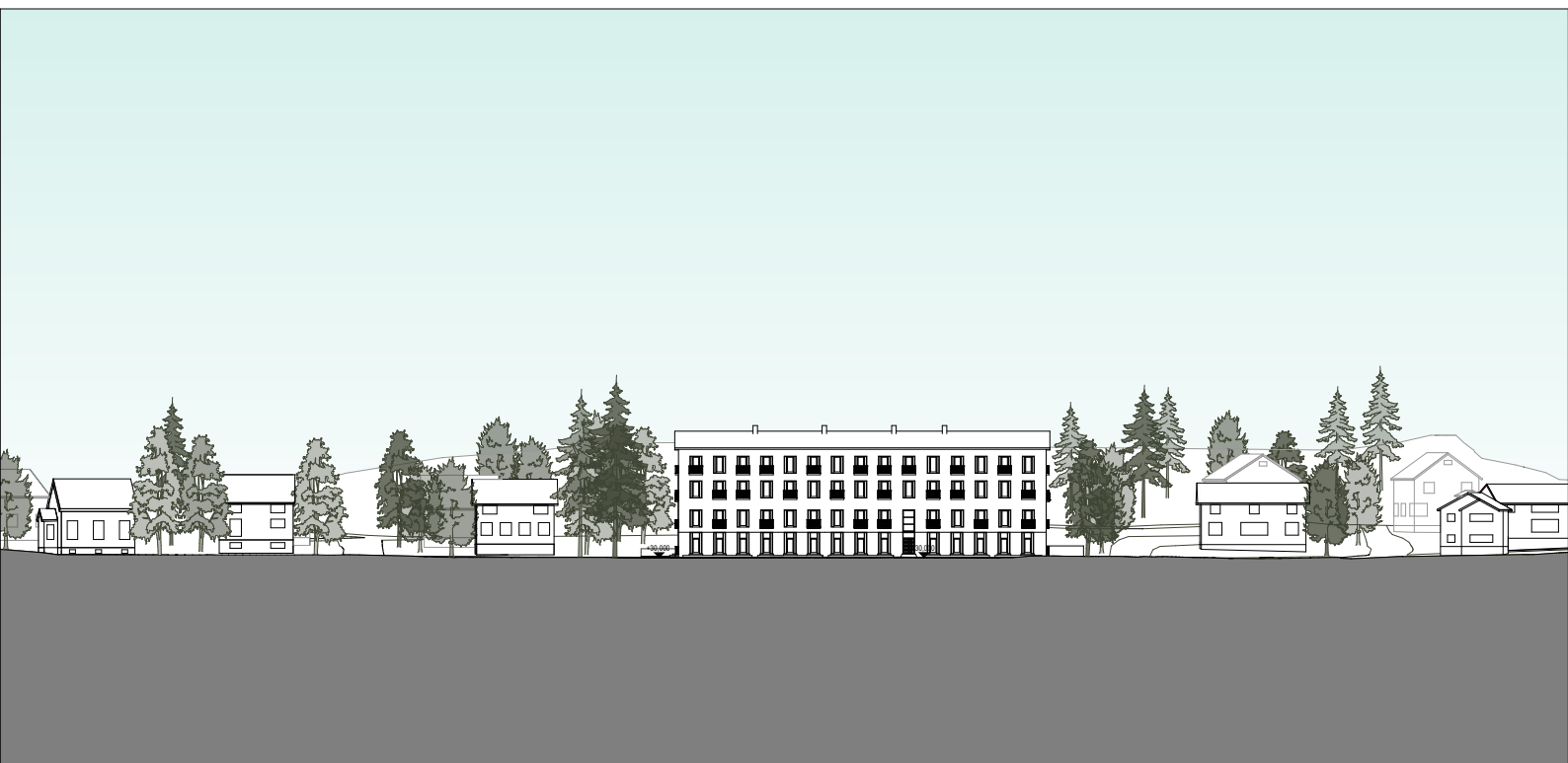
27.10.2021

Kehitysluonnos Onnentie 18

Näkymä Kuutamotieltä

LEPPÄNEN











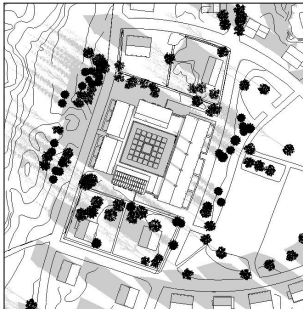
✕ **kojamo**

27.10.2021

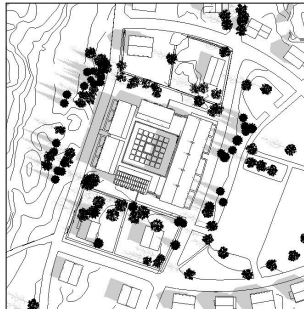
Kehitysluonnos Onnentie 18

Katunäkymä Kuutamotielle pohjoisesta

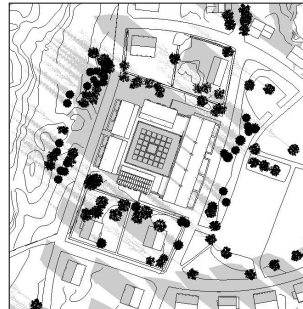
LEPPÄNEN



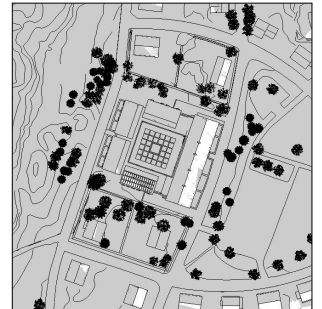
Kevätpäiväntaus 9:00



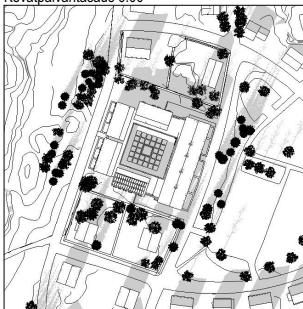
Kesäpäiväntaus 9:00



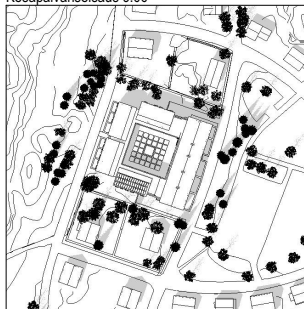
Syyspäiväntaus 9:00



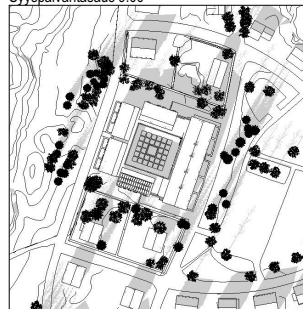
Talvipäiväntaus 9:00



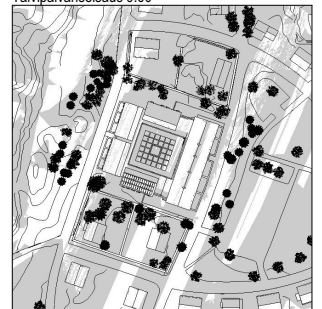
Kevätpäiväntaus 14:00



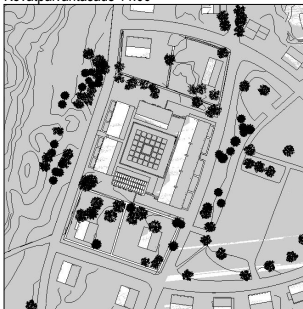
Kesäpäiväntaus 14:00



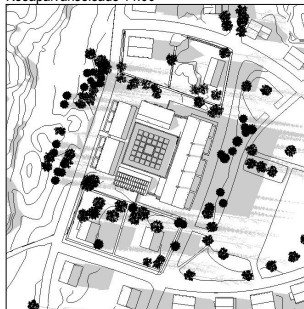
Syyspäiväntaus 14:00



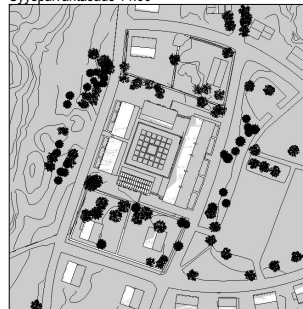
Talvipäiväntaus 14:00



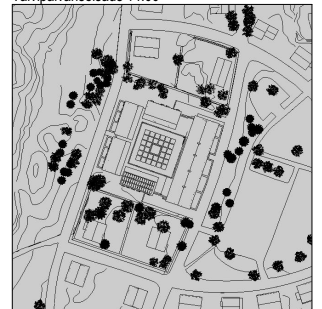
Kevätpäiväntaus 18:00



Kesäpäiväntaus 18:00



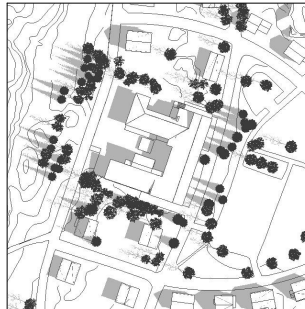
Syyspäiväntaus 18:00



Talvipäiväntaus 18:00



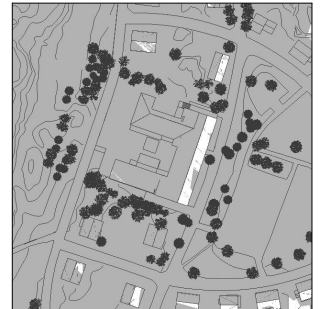
Kevätpäiväntaus 9:00



Kesäpäiväntaus 9:00



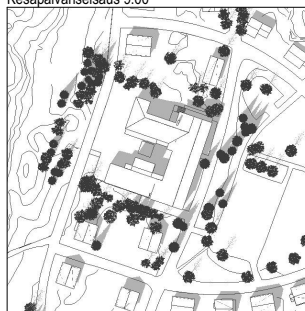
Syyspäiväntaus 9:00



Talvipäiväntaus 9:00



Kevätpäiväntaus 14:00



Kesäpäiväntaus 14:00



Syyspäiväntaus 14:00



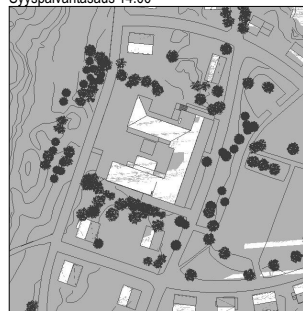
Talvipäiväntaus 14:00



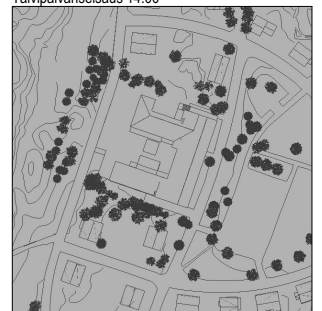
Kevätpäiväntaus 18:00



Kesäpäiväntaus 18:00



Syyspäiväntaus 18:00



Talvipäiväntaus 18:00

