

LAMPUOTILANTIE 34 ja 36

28. OULUNKYLÄ, MAUNULA
KORTTELI 28220 TONTTI 1 JA 3

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Asemakaavan selostus

Päivätty
Diaarinumero HEL 2019-010503
Hankennumero 0741_30
Asemakaavakartta nro 12748

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

Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
28. kaupunginosan (Oulunkylä, Maunula)
korttelin 28220 tontteja 1 ja 3.

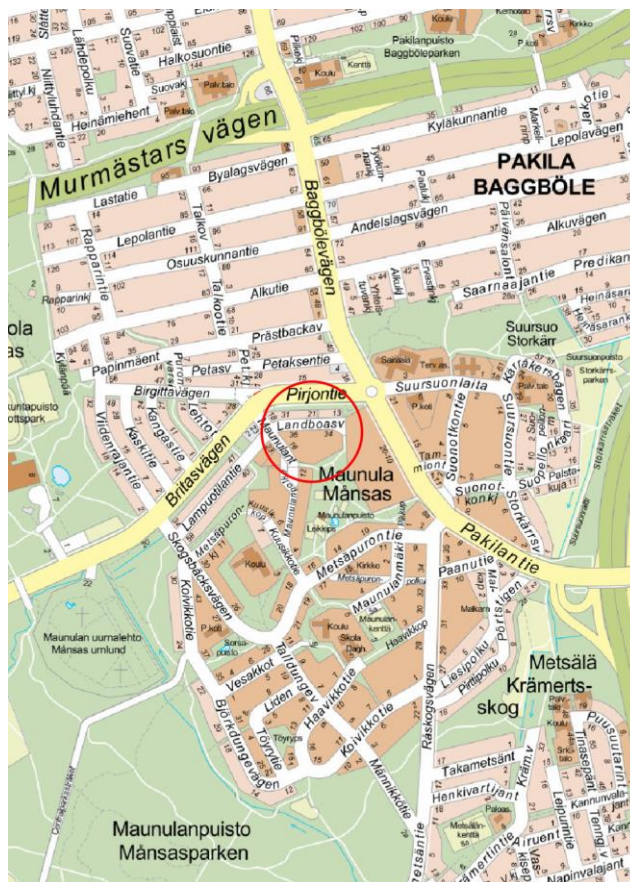
Kaavan nimi:
Lampuotilantie 34 ja 36

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 16.10.2019
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 16.12.2021–27.1.2022
Kaupunkiympäristölautakunta:
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Maunulan pohjoisosassa osoitteessa Lampuotilantie 34–38.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti.

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Sari Ollila, arkkitehti

Antti Varkemaa, arkkitehti, yksikön päällikkö

Kaavapiirtäminen: Outi Hänninen, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Heikki Salko, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Anu Kiiskinen, maisema-
arkkitehti, yksikön päällikkö, Milja Halmkrona, maisema-arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat: Tomi Varjus, diplomi-insinööri

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Arto Korkeila, tontti-
asiahenkilö

Rakennusvalvontapalvelut: Pontus Högström, arkkitehti, Ossi
Lehtinen, arkkitehti

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kaupunginkanslia Raide-Jokeri-projekti: Ari Karjalainen, projektin-
johtaja, Linda Toivonen, projekti-insinööri

Hakijataho

Asunto Oy Maunulanmäki

Hankesuunnittelu

Kari Selonen, arkkitehti

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	6
Asemakaavan kuvaus	6
Tavoitteet	6
Mitoitus	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne	8
Palvelut	9
Esteettömyys	9
Luonnonympäristö	9
Ekologinen kestävyys	10
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	10
Pelastusturvallisuus	11
Vaikutukset	11
Toteutus	13
Suunnittelun lähtökohdat	13
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet	14

Liitteet

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Sijaintikartta
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Havainnekuva
 - Ote ajantasa-asemakaavasta
- 4 Viitesuunnitelma

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti
-

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Lampuotilantie 34 ja 36:n tontteja, jotka sijaitsevat Maunulan pohjoisosassa lähellä Raide-Jokerin linjaa. Kaavaratkaisu mahdollistaa kolmen uuden kerrostalon rakentamisen ja puistokaistaleen liittäminen tontteihin. Nykyiset rakennukset säilyvät.

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa täydennysrakentaminen asunto-osakeyhtiön hallinnoimilla tonteilla.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että täydennysrakentaminen sopii ympäristöön.

Alueelle on suunniteltu kolme uutta kerrostaloa. Kaksi rakennuksesta sijoittuu tontin eteläosaan muodostaen uuden jukisivun alueen keskeisen Maunulanpuiston suuntaan. Kolmas rakennus sijoittuu Maunulantien ja Lampuotilantien risteyksen tuntumaan.

Uutta asuntokerrosalaa on 6 650 k-m². Asukasmäärän lisäys on n. 170.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että asuntojen määrä lisääntyy Raide-Jokerin läheisyydessä.

Helsingin kaupunki omistaa alueen. Kaavaratkaisu on tehty hake-
muksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa täydennysrakentaminen asunto-osakeyhtiön hallinnoimilla tonteilla.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että asuntojen määrä lisääntyy Raide-Jokerin pysäkin läheisyydessä.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 16 292 m².

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa 6 650 k-m²:llä.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

1950-luvun lopulla rakentuneet Lampuotilantie 34:n ja 36:n tontit rajautuvat Lampuotilantiehen, Maunulantiehen ja Maunulanpuistoon. Tonttien kolme rakennusta ovat puiston suuntaan neli- ja Lampuotilantien suuntaan viisikerroksisia. Rakennukset sijoittuvat tontille väljästi niin, että rakennusten välinen puusto muodostaa puustoisien jatkeen puistopuille. Lampuotilantie 34:n yksikerroksisen rakennuksen rakennusala on jäänyt rakentumatta.

Tonttien eteläpuolella on 1990-luvun puolivälissä rakennettuja nelikerroksisia kerrostaloja ja itäpuolella 1960-luvun alun 4-5-kerroksisia kerrostaloja. Pohjoispuolella on vuosituhannen alkupuolella rakennettujen kaksikerroksisten pientalojen rivistö. Tonttien länsipuolelle rakennetaan lähivuosina viisikerroksisten kerrostalojen kortteli.

Pihoilla on runsaasti täysi-ikäistä ja osin verrattain komeaa sekapuustoa. Lampuotilantien varressa on kadun varren näkymien ja rajautumisen kannalta tärkeä pensasaita. Kasvillisuuden yleisilme on puutarhamainen ja nurmialueet ovat laajoja. Autopaikat ovat autotalleissa ja pihalla Lampuotilantien tuntumassa. Piha-alueiden pysäköintialueet on asfaltoitu.

Maunulanpuisto on asuintonttien ympäröimä, kohtalaisen laaja ja erityisesti itäosiltaan järeäpuustoinen puistoalue. Puiston keski-osissa on erityisen komeita suuria kuusia. Puisto on erittäin pidetty ja käytetty myös siksi, että siellä on Leikkipuisto Maunula.

Asuinrakennusten korttelialue (AK)

Tontin 1 ja 2 osista ja puiston osasta muodostuu tontti 4 uusille rakennuksille. Tontin 1 ja 2 osista muodostuu tontti 5 nykyisille rakennuksille.

Tonteille on merkitty rakennusalat uusille ja vanhoille rakennuksille. Vanhojen rakennusten enimmäiskerrosluku vaihtelee neljästä viiteen. Uusien rakennusten enimmäiskerrosluku on viisi. Lampuotilantien ja Maunulantien varressa tulee jatkossakin olla pensasaita. Lisäksi edellytetään puita jakamaan pysäköintialueet osiin.

Uudet rakennukset muodostuvat kahdesta pykältyvästä rakennusosasta ja niiden välisestä lasisesta nivelosasta, jossa on porrashuone. Tavoitteena on, että lasinen osa erottaa rakennusosat toisistaan, mahdollistaa valoisan porrashuoneen ja keventää kokonaisuuden ilmettä.

Rakennusten maantasokerrosten tulee muodostaa viihtyisää ympäristöä, eivätkä ne saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Tontin korkeuserojen käsittely ja liittyminen puisto- ja katualueisiin on tehtävä huolitellusti ja laadukkaita materiaaleja. Tukimuurit on rakennettava luonnonkivipintaisia tai paikallavalettuina betonimuureina. Erityistä huomiota tulee kiinnittää tontin vihreään liittymiseen Maunulanpuistoon.

Rakennuksen julkisivujen on oltava pääosin paikalla muurattua tiiltä, muurauksen päälle tehtyä rappausta tai puuverhottuja. Rakennukset voivat olla myös puurunkoisia. Puiston puolella rakennusten julkisivujen tulee olla yhtenäistä parvekevyöhykettä, joka ulottuu maahan asti. Tällä tavoitellaan rauhallista ilmettä puiston suuntaan. Maahan asti ulottuminen varmistetaan määräämällä puiston puolella rakennusten maantasokerroksiin vain asuntoja. Muilla julkisivuilla voi olla erillisiä parvekelinjoja, mutta niitä ei saa tukea maasta.

Asemakaava edellyttää asukkaille riittävästi yhteisiä vapaa-ajantiloja sekä vähintään yhden talopesulan ja -saunan/tontti.

Autopaikat ovat maan tasossa ja autotalleissa. Asuntojen autopaikkojen vähimmäismäärä asunnoille on 1 ap / 130 k-m². Vieraspaidat voivat olla kadulla.

Polkupyörien vähimmäismääräksi on kaavassa osoitettu 1 pp / 30 k-m². Näistä vähintään 75 % tulee sijaita pihatasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa.

Puisto (VP)

Puistoalueesta 434 m² muuttuu tonttimaaksi. Nykyään tonttiin liitettävällä alueella kasvaa järeää sekapuustoa ja nuorta taimikkoo. Kasvupaikka on lehtomainen. Kaavaratkaisun mukaan yhden tulevan rakennuksen kulma osuu tälle alueelle, ja puusto poistuu alueelta rakentamisen ja maanpinnan tason muutoksen takia.

Liikenne

Lähtökohdat

Kaava-alueelta on toimivat jalankulun ja pyöräliikenteen yhteydet eri suuntiin katujen ja puistoraittien kautta. Pakilantiellä ja Pirkkolantiellä kulkee pyöräliikenteen tavoiteverkon mukaiset pääreitit.

Joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä. Kaava-alueen liikenne tukeutuu erityisesti Raide-Jokeriin, jonka pysäkillä on eri rakennuksilta n. 200 - 300 metrin kävelymatka.

Autoliikenne kulkee Maunulantien ja Lampuotilantien kautta. Maunulantien liikennemäärä on nykyisin noin 1 000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa ei esitetä merkittäviä muutoksia liikennejärjestelyihin. Tonttiliittymien sijainnit Lampuotilantiellä muuttuvat jonkin verran.

Palvelut

Lähtökohdat

Kaupalliset palvelut sekä julkisten palveluiden Maunulatalo sijaitsevat Maunulan keskustassa n. 350 metrin päässä.

Kaavaratkaisu

Kaavassa ei ole sijainnista johtuen osoitettu kerrosalaa liiketiloille.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Asemakaava-alue sijaitsee Pikku-Huopalahden suulta alkavan purolaakson perukassa, hieman Haaganpuron keskimmäisen haaran alkupisteen eteläpuolella. Maaperä on moreenia, jonka päällä on ohut, 1-3 metrin paksuinen täyttökerros. Kaava-alue on suhteellisen tasainen, mutta viettää loivasti kohti luodetta. Erityisiä luonnonarvoja tai luonnonmuistomerkkejä ei kaava-alueella ole, mutta alueen itäpuolella olevan tontin kautta kulkee liito-oravayhteys. Alueen kasvillisuus koostuu eri-ikäisestä, mutta pääosin järeästä sekapuustosta sekä nurmikoista. Puustoa on kuitenkin nykytilassa runsaasti.

Kaavaratkaisu

Vaikka kaava-alueelta poistuu kaavaratkaisun vuoksi paljon puustoa, olevaa puustoa myös säilyy jonkin verran, ja kaavamääräyksillä ohjataan istuttamaan uutta. Kaava-alueen reunat on määriteltävä kaavassa puin ja pensain istutettavaksi alueen osaksi. Tämä pehmentää uusien puistoon näkyvien rakennusten myötä siirtymää tontilta puistoon, kuten myös määräys Tontin korkeuserojen käsittely ja liittyminen katu- ja puistoalueisiin on tehtävä huolitellusti ja laadukkain materiaalein. Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku. Rakentamatta jäävät tontinosat tulee istuttaa ja niillä oleva elinvoimainen puusto säilyttää. Pysäköintialueet tulee jakaa osiin puin ja pensain.

Hulevedet määrätäänkin kaavassa viivyttämään tontilla ja johtamaan maanvaraiselle piha-alueelle. Lisäksi hulevesien määrää

tulee vähentää minimoimalla läpäisemättömien pintojen määrää. Myös viherkerroinmääräys ja uusien istutusten perustaminen auttavat hulevesien määrän vähentämisessä. Pihan viitesuunnittelussa on tarkasteltu alustavasti tulvareittejä, mutta tarkempaa hulevesisuunnittelua ei ole tehty. Kaavoitusvaiheessa saatavilla olevien tietojen perusteella hulevesien hallintaan tontilla arvioidaan kuitenkin olevan edellytykset.

Kaavaratkaisun viitesuunnittelussa esitetyt leikkialueet ovat melko pieniä, mutta tämä on perusteltua, koska aivan kaava-alueen eteläpuolella sijaitsee Leikkipuisto Maunula.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Tonteilla on tällä hetkellä yhteensä kolme kerrostaloa.

Kaavaratkaisu

Tonteille rakennetaan kolme uutta kerrostaloa, nykyiset rakennukset säilyvät.

Hulevesiä tulee maaperän suomien mahdollisuuksien mukaan viivyttaa tontilla ja johtaa siihen soveltuvilla alueilla maanvaraiselle piha-alueelle. Hulevesien määrää vähennetään minimoimalla läpäisemättömien pintojen määrää.

Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku. Tontin rajoille on merkitty istutettavat alueet ja kadun varteen edellytetään pensasaitaa. Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä leikki- tai oleskelu-alueina, kulkuteinä tai pysäköimiseen, on istutettava käyttäen puita ja pensaita.

Rakentamisessa edellytetään A-energialuokkaa tai vastaavaa.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Kaavoitusalue on pinnanmuodoiltaan tasainen. Maanpinnan korko vaihtelee noin tasolla +23...+28,7, maanpinnan viettäessä loivasti luoteeseen. Maaperä koostuu 1-3 metriä paksusta täyttökerroksesta, jonka alapuolella on yli 3 metriä paksu moreenikerros.

Maaperä on rakennettavuudeltaan hyvää kitkamaata. Helsingin kaupungin tietojärjestelmässä tai kansallisessa maaperän tilan

tietojärjestelmässä kaavamuuotosalueelta tai sen välittömässä läheisyydestä ei ole mainintaa toiminnasta, joka olisi aiheuttanut tai saattanut aiheuttaa maaperän pilaantumista.

Kaava-alueelta ei ole pohjaveden pinnankorkeustietoja. Lähimpien pohjaveden havaintopisteiden perusteella pohjaveden pinnankorkeuden ylätaso on arviolta noin 2 metriä nykyisen maanpinnan alapuolella.

Pelastusturvallisuus

Lähtökohdat

Tontilla on kolme 4-5-kerroksista asuinkerrostaloa.

Kaavaratkaisu

Viitesuunnitelmassa esitetyt ratkaisut uusissa rakennuksissa perustuvat omaehtoiseen pelastautumiseen ja tikasautolla pelastamiseen. Pelastusratkaisut tarkentuvat jatkosuunnittelussa.

Vanhojen rakennusten osalta pelastusturvallisuuskysymykset käsitellään muutostöiden rakennusluvan yhteydessä.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Uuden kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden n. 5 milj. euroa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaupunkirakenne tiivistyy pikaraitiotie Raide-Jokerin ja palvelujen tuntumassa. Uudet kerrostalot muuttavat kaupunkikuvan aiempaa rakennetummaksi ja muodostavat uuden rakennetumman reunan Maunulanpuiston suuntaan.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Vehreys ja metsäisyys vähenee tonteilla kaavaratkaisun vaikutuksesta ja puiston tunnelma muuttuu hieman aiempaa yksityisemmäksi. Muutosta pehmentää se, että puiston puolella oleva puusto säilyy. Puiston sosiaalinen kontrolli lisääntyy hieman nykytilanteeseen verrattuna.

Tontille jää edelleen runsaasti maanvaraista pihaa, joka mahdollistaa puiden ja muun, mahdollisesti nykyistä monimuotoisemman,

kasvillisuuden istuttamisen. Kaavaratkaisussa pyritään määräyksiin ohjaamaan siihen, että tontit ovat vehreitä täydennysrakennettunakin.

Kaava-alueelta poistuu paljon puustoa, ja pysäköintipaikkojen määrä lisääntyy. Tämä äärevöittää pienilmastoa jonkin verran. Uudet rakennukset ja pysäköintipaikat lisäävät läpäisemättömän pinnan määrää alueella, mikä lisää hulevesien määrää. Tämä lisää hulevesien käsittelyn tarvetta kaava-alueella.

Vaikutukset liikenteen järjestämiseen

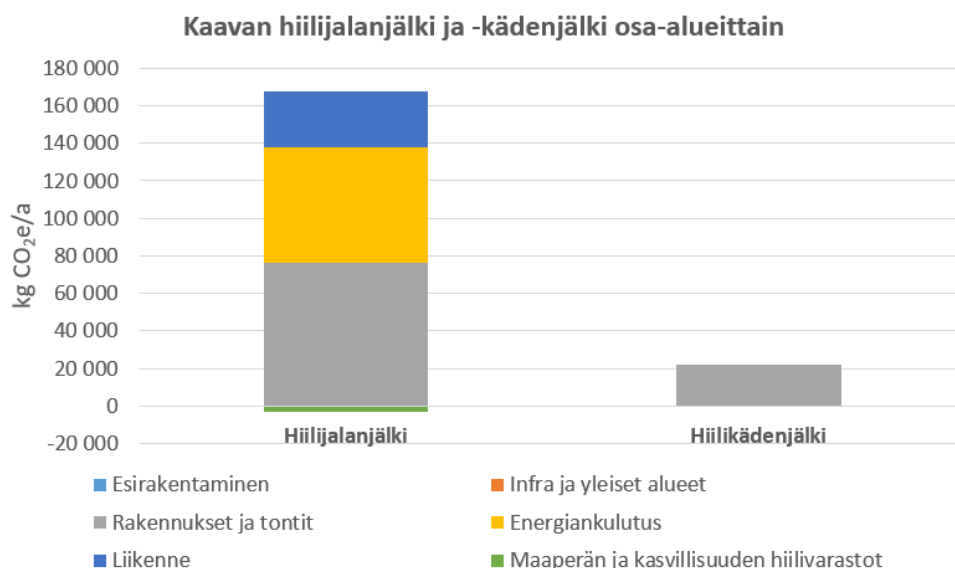
Uudisrakennukset tuottavat katuverkkoon liikennettä n. 100 ajoneuvoa päivässä. Määrä on vähäinen suhteessa ympäröivien kookajakatujen nykyiseen liikenteeseen. Lampuotilantien kadunvarsipysäköintiä pitää järjestellä hieman uudelleen, jotta turvataan pelastusajoneuvojen pääsy rakennusten luokse.

Vaikutukset ilmastomuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Asuntojen määrä lisääntyy hyvien kulkuyhteyksien ja palvelujen tuntumassa. Tonteille rakennetaan kolme uutta kerrostaloa. Tonteilla olevat rakennukset säilyvät. Tonteilla edellytetään rakennuksissa A-energialuokkaa tai vastaavaa.

Hulevesiä tulee maaperän suomien mahdollisuuksien mukaan viivyttaa tontilla ja johtaa siihen soveltuvilla alueilla maanvaraiselle piha-alueelle. Hulevesien määrää vähennetään minimoimalla läpäisemättömien pintojen määrä.

Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku. Tontin rajoille on merkitty istutettavat alueet ja kadun varteen edellytetään pensasaitaa. Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä leikki- tai oleskelu-alueina, kulkuteinä tai pysäköimiseen, on istutettava käyttäen puita ja pensaita.



Toteutus

Kaava-alueen kuuluminen toteuttamisprojektiin

Kaava-alue kuuluu Kaupunginkanslian Raide-Jokeri-projektiin.

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on asuntovaltaista aluetta A3 korttelitehokkuus $e=0,4-1,2$. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 12704 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 19.8.2021) mukaan alueella ei ole tilavarauksia. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 4812 (hyväksytty 21.10.1960). Kaavan mukaan tontit on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tonteille on merkitty yhteensä kolme rakennus-alaa enintään nelikerroksisille kerrostaloille sekä yksikerroksinen rakennusala Maunulantien ja Lampuotilantien tuntumaan. Kerros-alaa tonteille ei ole merkitty, mutta rakennusaloista ja kerroslu-vuista laskettuna rakennusoikeutta tontilla on n. 9 200 k-m².

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittaushuolto on laatinut pohja-kartan.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa tontit.

Muut lähtökohdat

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

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2019 tontin haltijan hakemuk-sesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kau-punkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viran-omaistahojen kanssa:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

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:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2 / Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1
- Maunulan kirjastossa, Metsäpurontie 4
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Asukastilaisuus pidettiin 21.11.2019 Maunula-talossa.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat mm. Maunulanpuiston pienemiseen ja uusien rakennusten näkymiseen kaupunkikuvassa.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että hankkeen kokoa on pienennetty ja rakennusten enimmäiskerrosluku on muutettu kuudesta viiteen. Uudet rakennukset on sijoitettu niin, että Maunulanpuisto säilyy mahdollisimman suurena. Kaavassa edellytetään liittymistä yleisiin alueisiin huolitusti ja laadukkain materiaalein. Lisäksi tontin Maunulanpuiston puoleinen osa on merkitty istutettavaksi.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat mm. Maunulanpuiston pienemiseen, kaksikerroksisen pysäköintiratkaisun massivisuuteen, asuinkerrostalojen kerroslukuun ja sijoitteluun. Lisäksi esitettiin vaihtoehtoisia pysäköintiratkaisuja.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että hankkeen kokoa on pienennetty ja rakennusten enimmäiskerrosluku on muutettu kuudesta viiteen. Myös puistosta tottiin liitettäväksi suunniteltu alue on aiempaa pienempi.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 5 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet

Ehdotus on julkisesti nähtävillä 43 päivän ajan. Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Helsingissä, 16.12.2021

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 05.11.2021
Kaavan nimi Lamputilantie 34 ja 36
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 16.10.2019
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 09112748
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 1,6292 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 1,6292

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	1,6292	100,0	15300	0,94	0,0000	6650
A yhteensä	1,6292	100,0	15300	0,94	0,0434	6650
P yhteensä	0,0000				-0,0434	
Y yhteensä						
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					

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	1,6292	100,0	15300	0,94	0,0000	6650
A yhteensä	1,6292	100,0	15300	0,94	0,0434	6650
AK	1,6292	100,0	15300	0,94	0,0434	6650
P yhteensä	0,0000				-0,0434	
P	0,0000				-0,0434	
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

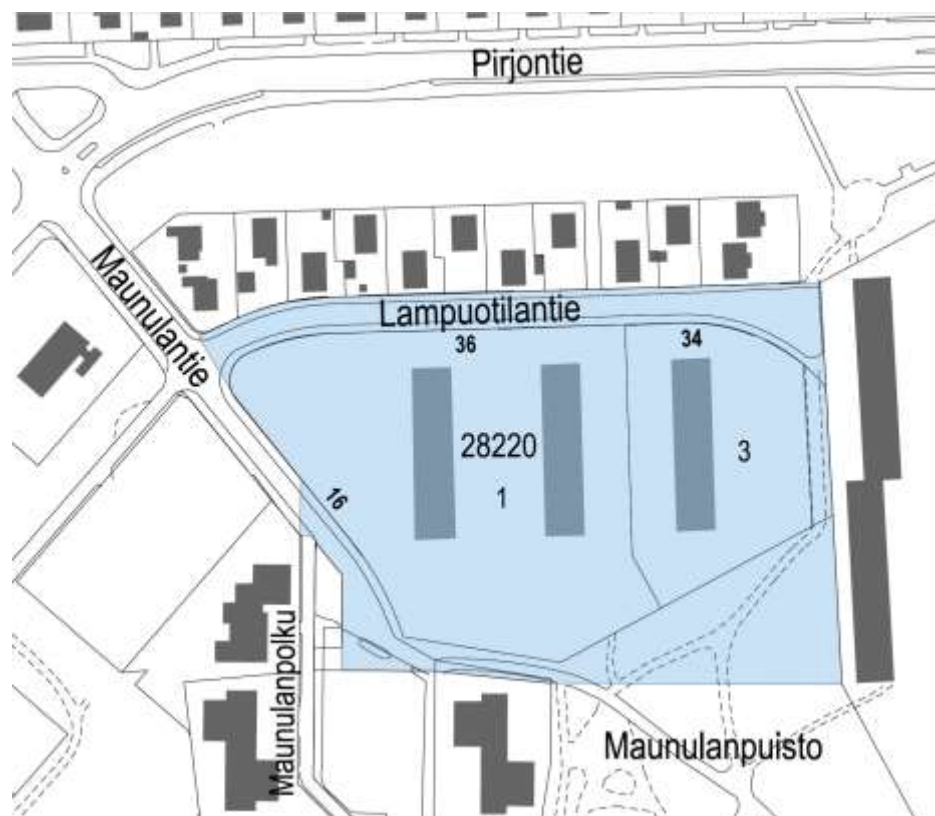
LAMPUOTILANTIE 34 ja 36, ASEMAKAAVAN MUUTOS**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

Lampuotilantie 34 ja 36:n tonteille sekä osittain puistoalueelle suunnitellaan uusia asuntoja. Hankkeen lähtökohdista keskustellaan Maunula-talossa 21. marraskuuta.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Suunnittelualueena on kaksi tonttia, Lampuotilantie 34 ja 36, osa Maunulanpuistoa sekä Lampuotilantien ja Maunulantien katualueita.

Suunnitteilla on uusia asuinkerrostaloja tonteille ja osittain puiston puolelle.



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, Maunulantie 8 B
- 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 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
 - Maunula-Seura ry
 - Oulunkylä-Seura
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

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.

Suunnittelun taustatietoa

Helsingin kaupunki omistaa alueen. Kaavoitus on tullut vireille tontin haltijan hakemuksesta.

Alueen tonteilla voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1960 tontit merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tonteille on merkitty yhteensä kolme rakennusala enintään nelikerroksisille kerrostaloille ja yksikerroksinen rakennusala Maunulantien ja Lampuotilantien tuntumaan. Kerrosalaa tonteille ei ole merkitty, mutta rakennusaloista ja kerrosluvuista laskettuna kerrosala on yhteensä n. 9 200 k-m².

Voimassa olevassa Helsingin yleiskaavassa (2016) alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi A3 (tonttitehokkuus pääosin $e=0.4-1.2$).

Suunnittelualuetta koskevia suunnitelmia ja selvityksiä:

- Pirjontien ja Pirkkolantien alueen liikennesuunnitelma (Ksv, 2017)
- Maunulan aluesuunnitelma (Hkr 2011), Oulunkylän ja Maunulan uusi aluesuunnitelma on valmisteilla

Tonteilla on yhteensä kolme nelikerroksista kerrostaloa vuodelta 1959. Kaavan sallimaa yksikerroksista rakennusta ei ole rakennettu. Pysäköinti on maan tasossa ja autotalleissa. Ympäröivät rakennukset ovat neli-kuusikerroksisia kerrostaloja ja kaksikerroksisia pientaloja. Tonttien eteläpuolella on Maunulanpuisto.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Sari Ruotsalainen, arkkitehti, p. (09) 310 37373, sari.ruotsalainen@hel.fi

Liikenne

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

Julkiset ulkotilat ja maisema

Milja Halmkrona, Maisema-arkkitehti, p. (09) 310 26323, milja.halmkrona@hel.fi



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

Helsingissä 16.10.2019

Antti Varkemaa
yksikön päällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2019 tontin haltijan 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



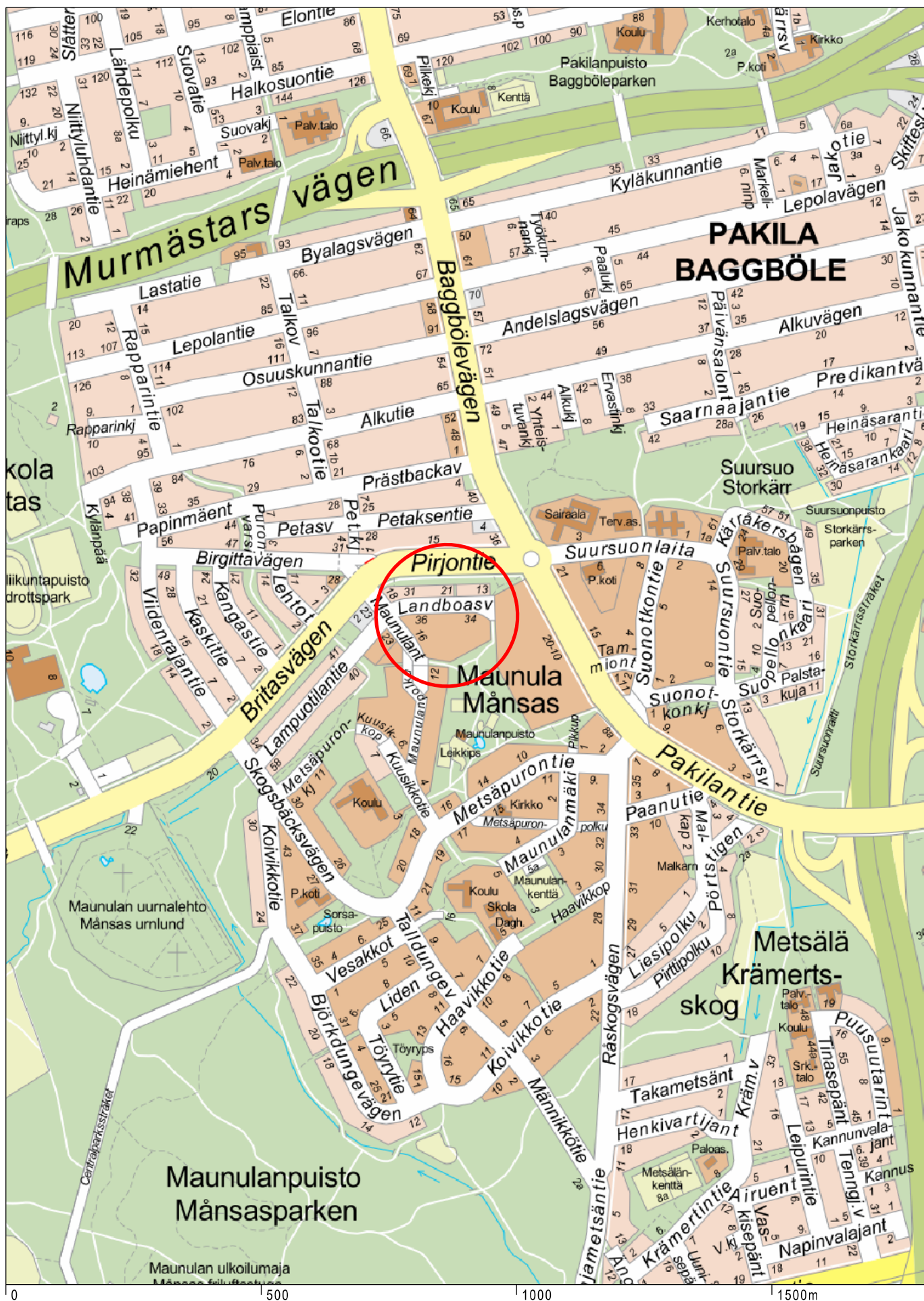
Ehdotus

- 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 vuonna 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



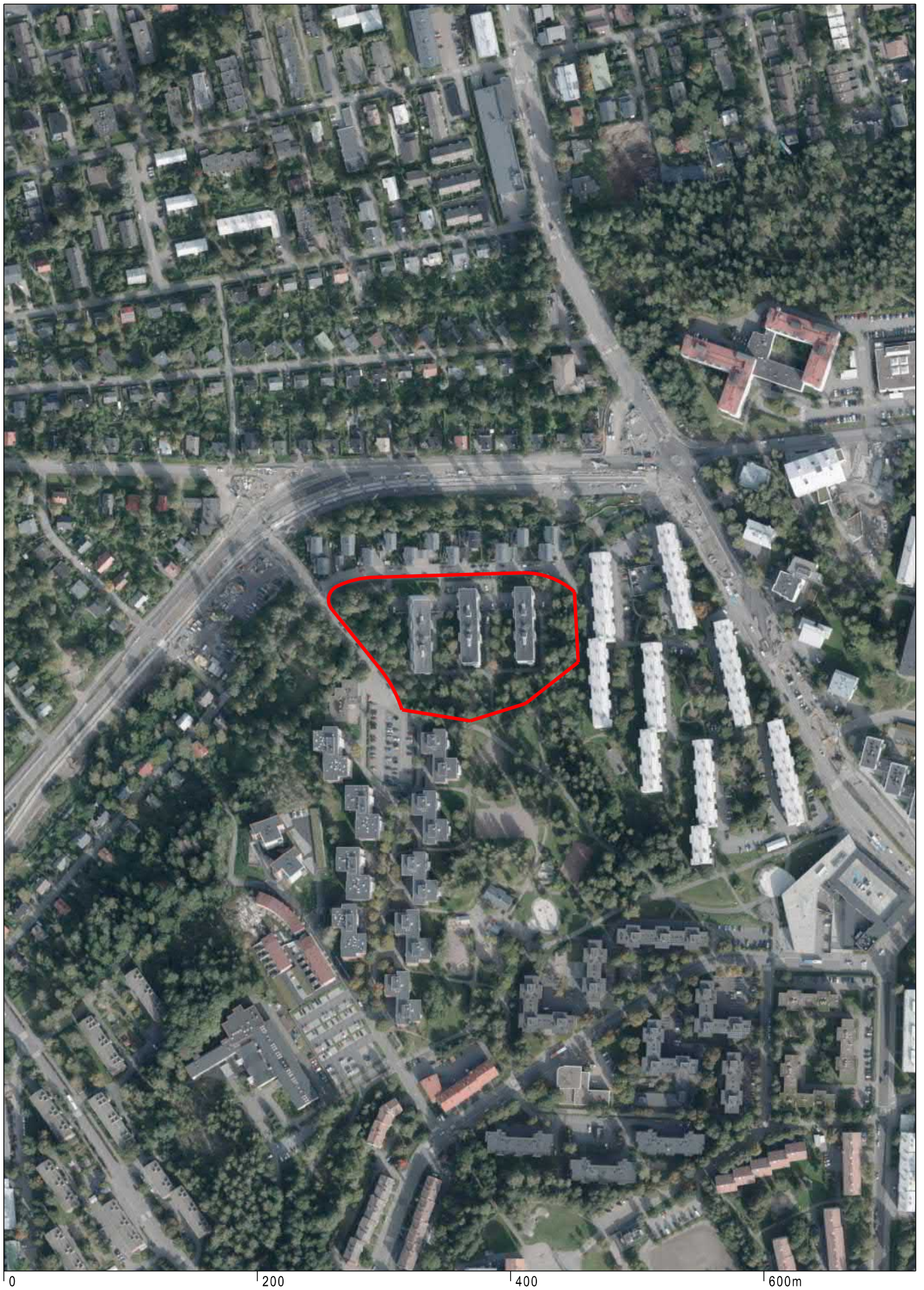
Hyväksyminen

- 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.



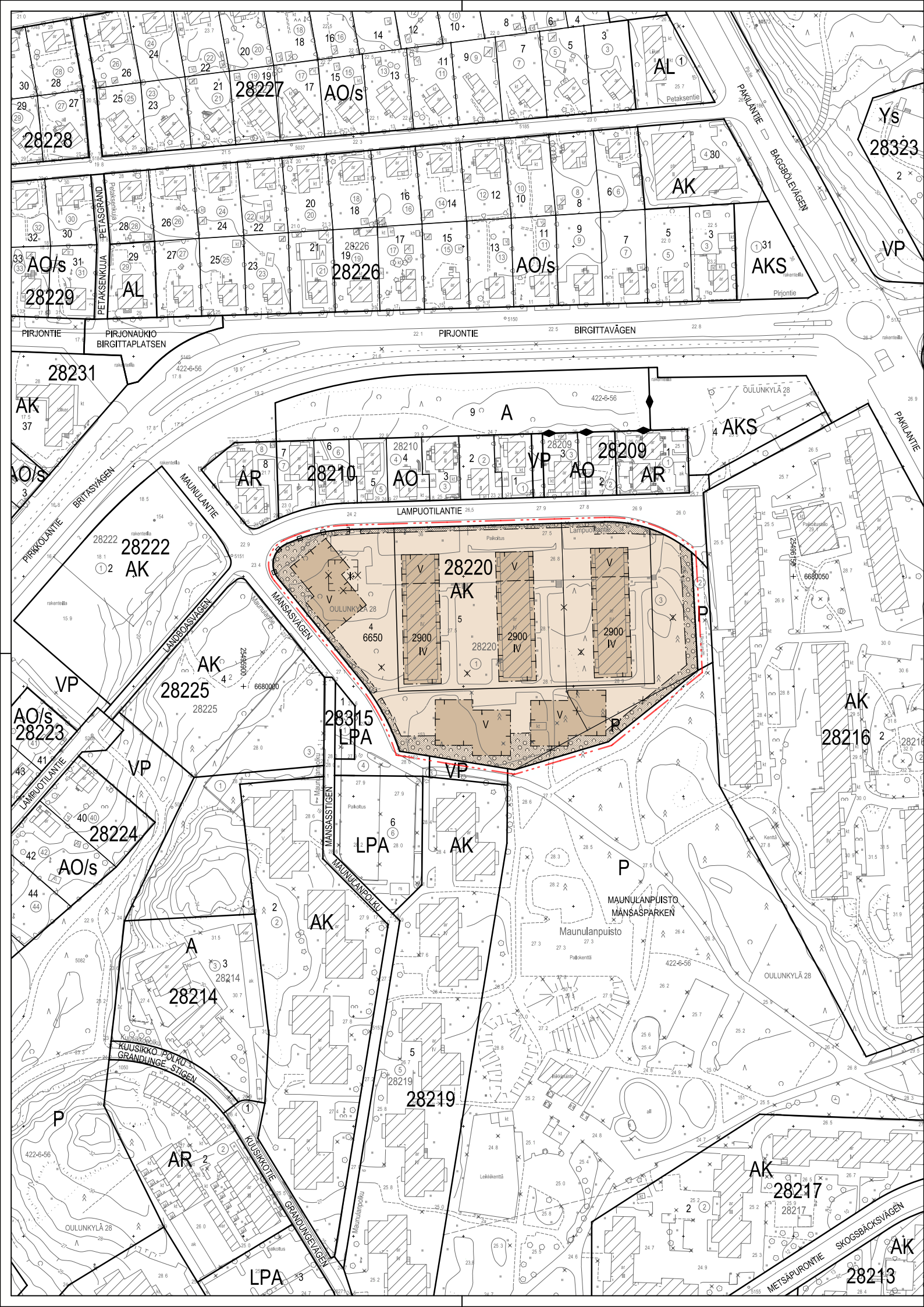
Sijaintikartta
Oulunkylä, Lampuotilantie 34 ja 36

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen täydennysrakentaminen



Ilmakuva
Oulunkylä, Lampuotilantie 34 ja 36

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen täydennysrakentaminen



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH
-BESTÄMMELSER

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Kvartersområde för flervåningshus.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.



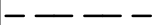
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Osa-alueen raja.

Gräns för delområde.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Riktgivande gräns för område eller del av område.



Ohjeellinen tontin raja.

Riktgivande tomtgräns.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

28220

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

5

Ohjeellisen tontin numero.

Nummer på riktgivande tomt.

6650

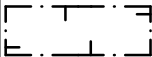
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.

IV

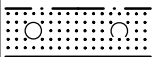
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

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



Rakennusala.

Byggnadsyta.



Puin ja pensain istutettava alueen osa.

Del av område som ska planteras med träd och buskar.



Tukimuuri.

Stödmur.

RAKENNUSOIKEUS JA 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.

Tontilla 5 asuinrakennuksen maantasokerrokseen saa rakentaa autotalleja asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

RAKENTAMINEN JA KAUPUNKIKUVA

Rakennuksen julkisivujen on oltava pääosin paikalla muurattua tiiltä, muurauksen päälle tehtyä rappaista tai puuverhottuja.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Tontilla 4 rakennuksen tulee muodostua kahdesta osasta, joita erottaa lasinen yhdysosa sisäänkäynteineen.

Tontilla 4 puiston puolella saa maantasokerroksiin rakentaa vain asuntoja. Puiston puolella parvekkeet eivät saa ulottua rakennusalan ulkopuolelle ja niiden tulee muodostaa yhtenäinen julkisivupinta.

Yksittäisiä parvekkeita tai parvekelinjoja ei saa kannattaa maasta.

Uusissa rakennuksissa ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennukseen eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisiin rakennusosiin.

PIHA JA ULKOALUEET

Rakentamatta jäävät tontinosat tulee istuttaa ja niillä oleva elinvoimainen puusto säilyttää.

Tonttien piha-alueet tulee rakentaa yhteiskäyttöisiksi.

Tontin korkeuserojen käsittely ja liittyminen katu- ja puistoalueisiin on tehtävä huolitellusti ja laadukkain materiaalein.

Tontti tulee rajata katualuetta vasten pensasaidalla.

Tukimuurit ja muurit on rakennettava luonnonkivipintaisina tai paikallavalettuina betonimuureina.

Pysäköintialueet tulee jakaa osiin puin ja pensain.

Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

BYGGNADSRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN

Förutom tillräckliga förråd och serviceutrymmen för de boende ska åtminstone följande hjälputrymmen för boendet byggas: tvättstuga, torkrum, gemensam bastu och fritidslokal. Utrymmena får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna väningsytan.

På tomten 5 får byggas garage i bostadsbyggnadens marknivå utöver den i detaljplanekartan angivna väningsytan.

BYGGANDE OCH STADSILD

Byggnadernas huvudsakliga fasadmaterial ska vara platsmurat tegel, platsmurat tegel med putsyta eller träpanelering.

Fasaden i marknivå får inte ge ett slutet intryck.

På tomt 4 ska byggnaderna bestå av två delar, vilka avskiljs av en förbindelse- och ingångsdel med glasfasad.

På tomt 4 får i marknivåer mot parken byggas enbart bostäder. Mot parken får balkonger inte överskrida byggnadsytans gräns och de ska bilda en enhetlig fasadyta.

Enskilda balkonger eller balkonglinjer får inte stödas från marken.

Maskinrum för ventilation och övriga tekniska utrymmen i nybyggnader ska integreras i byggnaden och får inte placeras i separata byggnadsdelar på taket.

GÅRDAR OCH UTOMHUSOMRÅDEN

Obebyggda tomtdelar ska planteras och livskraftigt trädbestånd på dessa ska bevaras.

Tomternas gårdar ska byggas för gemensamt bruk.

På tomten ska nivåskillnader och anslutningar mot gatu- och parkområden utföras omsorgsfullt och med högklassiga material.

Tomten ska avgränsas mot gatan med en häck.

Stödmurar och murar ska ha naturstensyta eller vara platsgjutna betongmurar.

Parkeringssområdena ska indelas med träd och buskar.

På tomtgräsena får inte byggas staket.

YMPÄRISTÖTEKNIikka

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

Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

ILMASTONMUUTOS - HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Asuinkerrostalon energiatehokkuuden tulee olla rakennusluvan hakemisen ajankohtana määritettyä A-energialuokkaa tai sitä vastaava.

Autopaikkojen vähimmäismäärä:

-asuinkerrostalot 1 ap / 130 k-m²

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

Jos tontti osoittaa pysyvästi vaadittua suuremman ja laadukkaamman pyöräpysäköintiratkaisun, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 1 ap kymmentä pyöräpysäköinnin lisäpaikkaa kohden, kuitenkin enintään 5%. Pyöräpaikkojen tulee sijaita pihatasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa.

Polkupyörien vähimmäismäärä:

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

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

MILJÖTEKNIikka

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

Tomternas gröneffektivitet ska uppfylla Helsingfors grönytefaktors målsättningstal.

BEGRÄNSNING AV OCH ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGEN

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

Minimiantal bilplatser:

-flervåningshus 1 bp / 130 m² vy

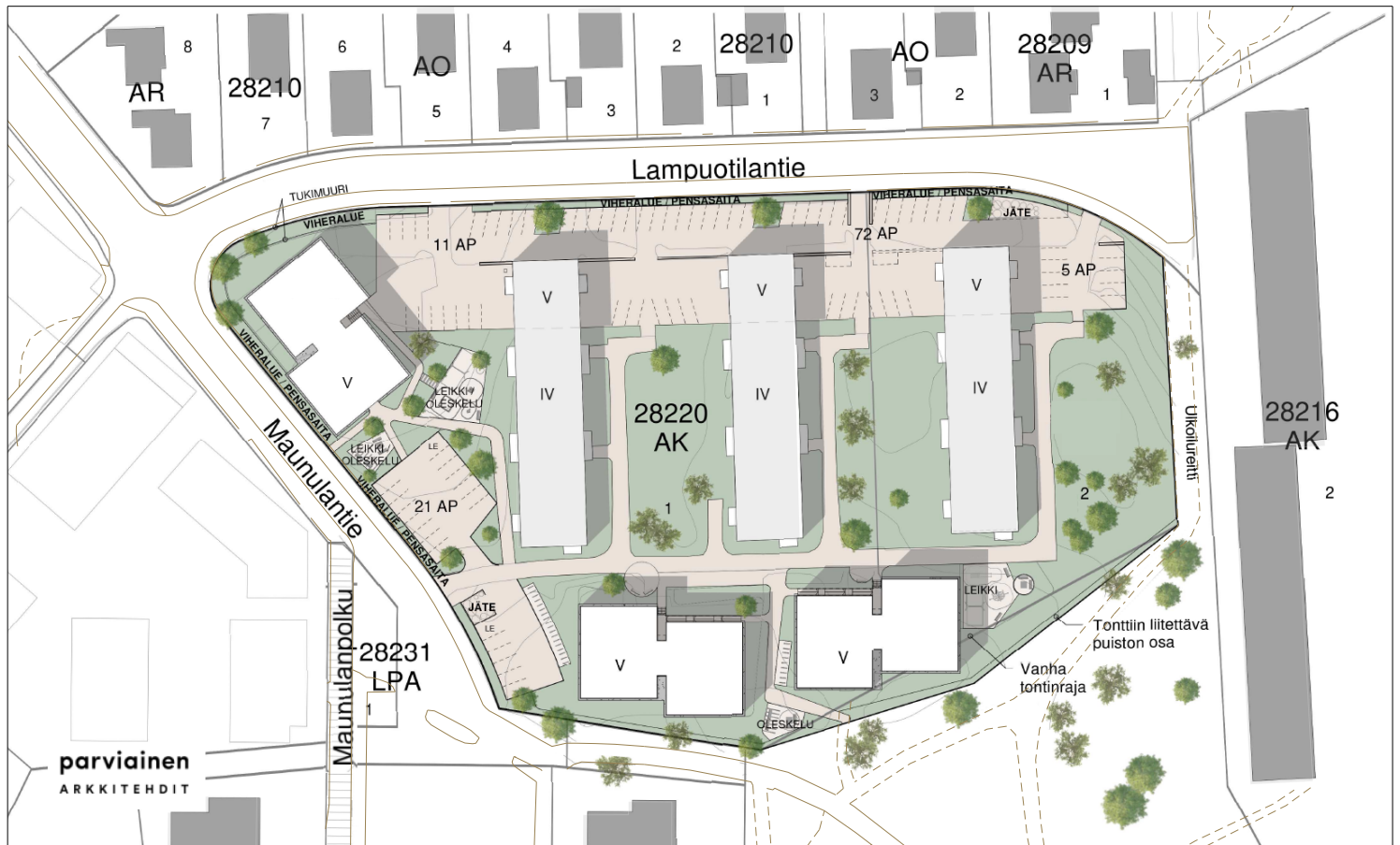
Om tomten varaktigt ansluts till ett sambruksbilsystem eller man på annat sätt påvisar att invånarna erbjuds motsvarande service kan bilplatsernas totala antal minskas med 5 bp per sambruksplats, sammanlagt dock max. 10 %.

Om tomten varaktigt bygger en större och bättre cykelförvaringslösning än minimikravet, kan bilplatsernas antal minskas med 1 bp per 10 tilläggsplatser för cyklar, dock max. 5%. Cykelplatserna ska placeras i ett förråd för friluftsutrustning i nivå med gården.

Minimiantal cykelplatser:

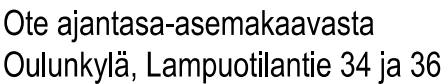
-flervåningshus 1 cp / 30 m² vy. Minst 75% av dessa ska placeras i förråd för friluftsutrustning på gårdsnivån.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.



Havainnekuva
Oulunkylä, Lampuotilantie 34 ja 36

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen täydennysrakentaminen



Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen täydennysrakentaminen

VIITESUUNNITELMA JA VARJOKAAVIO

Julkisivu puistoon



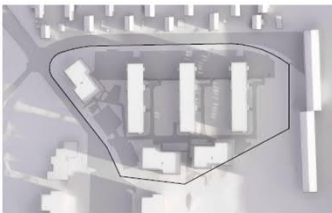
Julkisivu Lamputilantielle



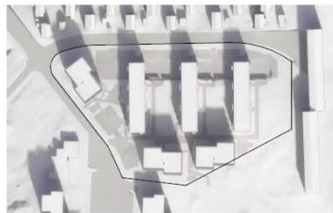
Pelastaminen uusista rakennuksista on tarkoitus mahdollistaa omaehtoisesti ja tikasautolla.

VIITESUUNNITELMA JA VARJOKAAVIO

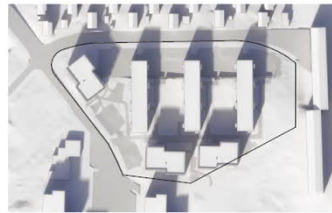
Näkymä Lampuotilantiellä



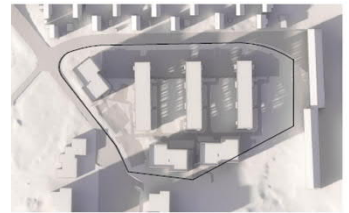
Maaliskuu klo 09



Maaliskuu klo 12



Maaliskuu klo 15



Maaliskuu klo 18



Heinäkuu klo 09



Heinäkuu klo 12



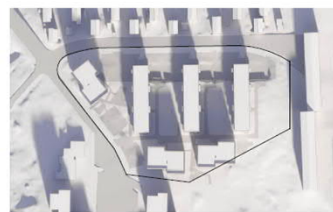
Heinäkuu klo 15



Heinäkuu klo 18



Lokakuu klo 09



Lokakuu klo 12



Lokakuu klo 15



Lokakuu klo 18