

VELLIKELLONTIE 4

33. KAARELA, MALMINKARTANO KORTTELI 33245 TONTTI 4

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Asemakaavan selostus

Päivätty
Diaarinumero HEL 2022-006146
Hankenumero 4001_9
Asemakaavakartta nro 12845

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

Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
33. kaupunginosan (Kaarela, Malminkartano)
korttelin 33245 tonttia 4 sekä katualueita

Kaavan nimi:
Vellikellontie 4

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 26.9.2022
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 21.8.–19.9.2023
Kaupunkiympäristölautakunta:
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:



Kuva: Suunnittelualan sijainti.

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Tytti Wiinikka, arkkitehti

Kaavapiirtäminen: Jaana Forsman, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Ville Andersson, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Harald Arlander, maisema-arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat: Tomi Varjus, insinööri

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Kirsi Federley, johtava tonttiasiamies ja Maria Mannisto, tonttiasiamies

Rakennusvalvontapalvelut: Atte Kiianen, arkkitehti

Ympäristöpalvelut: Juha Korhonen, ympäristötarkastaja

Pelastuslaitos: Arto Sydänhelmi, palotarkastaja-asiantuntija

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kaupunginkanslia: Max Takala, projektinjohtaja

Muut viranomaistahot

Helen Oy

Helen Sähköverkko Oy

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY: Juha Palviainen, alueinsinööri

Hakijataho

Kiinteistö Oy Helsingin Vellikellontie 4

Hankesuunnittelu

Arkkitehtitoimisto Antti Heikkilä Oy

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	6
Asemakaavan kuvaus	6
Tavoitteet	6
Mitoitus	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne	8
Palvelut	9
Maisema ja luonnonympäristö	9
Virkistys- ja viherverkosto	10
Ekologinen kestävyys	10
Yhdyskuntatekninen huolto	10
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	11
Ympäristöhäiriöt	11
Pelastusturvallisuus	12
Vaikutukset	12
Suunnittelun lähtökohdat	14
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet	17

Liitteet

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Havainnekuva
 - Erytyissuunnitelmat
 - Liikennesuunnitelma (piir.nro 7435)
- 4 Viitesuunnitelma

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti
-

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee tonttia 33245/4 sekä Puustellinpolun ja Vellikellontien katualuetta. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuntojen ja liiketilan rakentaminen tontille 33245/4. Tontilla sijaitseva, vuonna 1981 valmistunut teollisuuden tuotantorakennus puretaan. Uusien puurakenteisten asuinkerrostalojen kerrosluku on 4–7 kerrosta. Liiketilat sijoitetaan maantasoon Puustellinpolun puolelle.

Kaavan tavoitteena on puurakentamisen edistäminen.

Uutta asuntokerrosalaa on 6 250 k-m² ja liiketilaa on 250 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 156.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7435), jossa liikennejärjestelyitä muutetaan. Vellikellontien käänköpaikkaa pienennetään ja vapautuneelle tilalle istutetaan puita ja pensaita.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että se edistää kaupunki uudistusalueen tasapainoista kehitystä monipuolistamalla asuntotuotantoa ja lisäämällä kaupunkiympäristön viihtyisyyttä.

Helsingin kaupunki omistaa tontin. Kaavaratkaisu on tehty kiinteistön vuokralaisen hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa uusien puurakenteisten kerrostalojen rakentaminen. Tontilla sijaitseva, vuonna 1981 valmistunut teollisuuden tuotantorakennus puretaan. Uusien puurakenteisten asuinkerrostalojen kerrosluku on 4–7 -kerrosta. Lisäksi kaavaratkaisu mahdollistaa liiketilan sijoittamisen Puustellinpolun puolelle.

Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista siten, että, alueiden tasapainoista kehitystä edistetään panostamalla kaupunki uudistusalueisiin, monipuoliseen asuntotuotantoon ja kaupunkiympäristön viihtyisyyteen. Helsingin tavoitteena on olla kaupunki, jossa asuinalueet eivät eriydy ja kaikkialla on mahdollista elää turvallista viihtyisää elämää positiivisesti omaleimaisissa kaupunginosissa.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 6 436 m², josta korttelialueen pinta-ala on 3 974 m².

Kaavaratkaisun myötä tontin asuinkerrosala kasvaa 6 250 k-m²:llä. Teollisuusrakennusten kerrosalaa poistuu 3 500 k-m².

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontilla sijaitsee nykyisin 1981 valmistunut kaksikerroksinen teollisuuden tuotantorakennus. Talon on suunnitellut arkkitehtuuritoimisto Osmo Solansuu Ky. Rakennus on alun perin suunniteltu Viljavuuspalvelu Oy:n käyttöön, laboratorio- ja toimistorakennukseksi. Tällä hetkellä rakennuksessa toimii mm. Helsingin kaupungin nuorten vastaanottoyksikkö.

Asuinrakennusten korttelialue (AK)

Korttelialueelle saa rakentaa neljä–seitsemänkerroksisia pääosin puurakenteisia kerrostaloja. Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila. Jäte- ja kierrätystilat tulee sijoittaa rakennukseen eli joko asuinrakennukseen tai pysäköintilaitokseen.

Maantasokerroksessa tulee jokaiseen asuntoon liittyä oleskelupiha tai terassi. Asuntopihat saa aidata vain pensasaidoin. Aidan enimmäiskorkeus on 1,2 m. Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Maantasokerroksen liiketiloissa, jotka sijoittuvat Puustellinpolun varteen, tulee olla suuret ikkunat ja esteetön sisäänkäynti suoraan kadulta.

Rakennusten on oltava julkisivuiltaan ja rakenteiltaan pääosin puuta. Puuverhoilu tulee jatkua alas asti. Rakennusten julkisivujen on oltava väritykseltään murrettuja ja ne eivät saa olla valkoisia eikä harmaita. Puustellinpolun puoleiset parvekkeet tulee rakentaa yhtenäistä julkisivupintaa muodostavina ja Vellikellontien puolella julkisivulinjasta ulos työntyviä parvekkeita ei saa kannattaa maasta. Lintutörmäysriskin pienentämiseksi kirkkaita lasikaiteita (esim. parveke- tai pihakaiteena) tulee välttää. Rakennuksissa on oltava harjakatto. Katolle sijoitettavan ilmanvaihtokonehuoneen on oltava julkisivulinjasta sisäänvedetty ja osa rakennuksen arkkitehtuuria.

Leikkipaikan saa sijoittaa istutettava alueen osa -merkinnän estämättä. Jos tontti jaetaan useammaksi tontiksi, on tonttien pihalueet rakennettava yhteiskäyttöisiksi. Maavaraiselle piha-alueelle tulee istuttaa puita.

Liitteessä oleva viitesuunnitelma ei vastaa kaikilta osin asema-kaavan ratkaisuja.

Liikenne

Lähtökohdat

Vellikellontie on asuntokatu, jonka liikennemäärät ovat noin 300 ajoneuvoa vuorokaudessa. Vellikellontien reunassa kulkee jalkakäytävä pohjoisreunaa koko kadun matkalta ja eteläreunaa osittain. Kadun päästä jatkuva Vellikellonkuja on kevyen liikenteen reitti. Risteävä Vellikellonpolku on yhdistetyn jalankulun ja pyöräilyn reitti. Osana pyöräliikenteen tavoiteverkkoa toteutettava baanayhteys sijoittuu junaradan varteen Vellikellontien välittömään läheisyyteen. Yhteys parantaa merkittävästi pyöräilyn mahdollisuuksia alueella.

Suunnittelualueen itäpuolella kulkeva kokoojakatu Parivaljakontie johtaa pohjoiseen Malminkartanon asemalle. Vellikellontien kanssa risteävä Vellikellonpolku johtaa pohjoispuoliselle Malminkartanontielle. Parivaljakontiellä liikennöi bussilinja 37 noin 15 minuutin vuorovälein. Malminkartanontiellä liikennöi bussilinja 30 noin 10 minuutin vuorovälein. Suunnittelualueelta on 600 metrin matka Malminkartanon asemalle, josta kulkevat junat I ja P, noin 10 minuutin välein. Vellikellontien varressa on 30 metrin matkalla lyhytaikaisia 4 tunnin kadunvarsipysäköintipaikkoja.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma 7435. Liikennesuunnitelmassa on tehty muutoksia Vellikellontien kääntöpaikkaan. Vellikellontien kääntöpaikka on niin kutsuttua shared space -aluetta. Jalankulkuyhteys jatkuu shared space -alueelle saavuttaessa samassa tasossa jalkakäytävän kanssa. Autoilija nousee madalletun reunatuen yli kiveyspintaiselle aukiolle, jolla pyritään luomaan ajoradalta pois siirtymisen tuntua.

Aukion keskellä ja reunoilla on viheraluetta. Keskisaarekkeelle istutetaan puita tai muuta isompaa kasvillisuutta. Reunakaistaleen istutuksiksi sopii kasvualustojen leveyden sekä näkymien vuoksi pensaskasvillisuus. Aluskasvillisuus voi vaihdella ja olla monipuolista. Katualueiden rajoihin ei ole tulossa muutoksia. Vellikellonkuja pysyy muuttumattomana.

Vellikellontie on tonttikatu, jossa ajoneuvoliikenteen määrät ovat vähäisiä ja niihin ei ole tulossa merkittäviä muutoksia. Kaavaratkaisussa uuden asuinkorttelin pysäköinti sijoitetaan pääosin kaksitasoiseen pysäköintilaitokseen.

Puustellinpolulla olevat istutukset on korjattu kaavaan vastaamaan nykytilaa.

Palvelut

Lähtökohdat

Malminkartanosta löytyy kattava valikoima julkisia ja yksityisiä palveluja

Juna-asema on n. 600 m:n päässä kaava-alueesta. Päivittäistavarakauppa sijaitsee n. 300 m:n päässä. Kirjasto, koulut, päiväkodit, terveysasema ja supermarket löytyvät n. kilometrin päästä. Lähellä on laajat viher- ja virkistysalueet.

Kaavaratkaisu

Kaavamuutos mahdollistaa Malminkartanon palvelukokonaisuuden täydentämisen tarjoamalla uusia liiketiloja yrittäjille ja lisää työpaikkojen määrää alueella. Asumista ja työpaikkoja sekoittava kaavaratkaisu on Malminkartanon alkuperäisten suunnittelutavoitteiden mukainen.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Maisema ja luonnonympäristö

Lähtökohdat

Kaava-alue on kauttaaltaan rakennettua ja suunniteltua ympäristöä. Suunnittelualan ympäristössä on Malminkartanolle tyypillisiä matalia asuinkerrostaloja maanvaraisine pihoineen. Maanvaraiset piha-alueet, katualueiden puurivit sekä puistoalueet tekevät alueen ympäristöstä vehreän. Alueen maisema on alueelle tyypillistä asuinalueen, katujen ja puistojen muodostamaa pienpiirteistä lähiömaisemaa. Suunnittelualan länsipääty on osa Malminkartanonaukio – Puustellinpolku – Puustellinaukio -arvoympäristöä, joka on tilallisesti rikas ja mielenkiintoinen raitti aukioineen sekä edustava esimerkki 1980-luvun suunnitteluihanteista. Raitti on Malminkartanon keskeinen jalankulkuraitti.

Suunnittelualaue kuuluu Helsingin yleiskaava 2002:n yhteydessä tehdyn kulttuuriympäristöselvityksen maisemakulttuurikarttaan, jossa on esitetty Helsingin keskeisimmät kulttuurimaisemakohteet, puistot, puutarhat ja maisemakokonaisuudet. Maisemakulttuurikartassa suunnittelualaue on osa laajaa asuinaluekokonaisuutta, jonka rajaus kattaa suuren osan eteläisestä Malminkartanon asuinalueesta radan länsipuolella.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa esitetty asuinrakentaminen täydentää nykyistä asuinaluekokonaisuutta teollisuuden tuotantorakennuksen tontin

muuttuessa asuinrakennusten korttelialueeksi.

Virkistys- ja viherverkosto

Lähtökohdat

Suunnittelualue ei ole osa Helsingin tavoitteellista viher- ja virkistysverkostoa (VISTRA 2021). Viher- ja virkistysverkostossa osoitettu täydentävä yhteys viheralueella kulkee lähimmillään Piianpuistossa noin 50 metrin päässä kaavamuuotosalueesta. Lähimmät viher- ja virkistysverkostossa osoitetut asemakaavoitetut viheralueet sijaitsevat pohjoisessa (Puustellinmäki), kaakossa (Pakarituvanpuisto), etelässä (Renginmäki) ja lännessä (Piianpuisto). Näistä Piianpuisto sekä Renginmäki sijaitsevat aivan vieressä, Puustellinmäki noin 50 metrin ja Renginmäki noin 65 metrin päässä kaavamuuotosalueesta. Kaupunginosapuistoon ja läntiseen vihersormeen (kaavamuuotoksen kohdalla Mätäjokilaakso) on linnuntietä matkaa noin 250 metriä.

Lähin leikkipaikka sijaitsee vähän alle 100 m päässä Pakarituvanpuistossa ja lähin leikkipuisto noin 200 m päässä Piianpuistossa. Lähimmät koripallo-, hiekka- ja luistelukenttä sijaitsevat Malminkartanon ala-asteen koululla alle 100 m päässä. Mätäjokilaaksoissa kulkevaan latuverkostoon on matkaa noin 350 m. Lähimmälle skeittipaikalle on matkaa noin 500 m.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei muodosta uutta viher- ja virkistysverkostoa, mutta tukeutuu ympäristön viher- ja virkistyspalveluihin.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Suunnittelualueella ei ole erityisiä luonto- tai virkistysarvoja eikä se muodosta ekosysteemipalveluja.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei heikennä alueen ekologisia arvoja.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

HSY:n 300 mm hulevesiviemäri Puustellinpolulla sijaitsee alle metrin päässä tontin länsirajasta.

Kaavaratkaisu

Kaava-alue on liitettävissä nykyiseen yhdyskuntateknisen huollon verkostoon.

Puustellinpolun hulevesiviemäri saatetaan joutua siirtämään noin 35 metrin matkalla pois tontin rajalta keskeemmälle katualuetta. Siirtotarpeista ja kustannusvastuista tulee keskustella toteutus-suunnitteluvaiheessa hankkeen ja HSY:n kesken.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Maanpinnan korko vaihtelee tasolla +22,9...+18,4 m. Maaperäkartan mukaan kaava-alueen maaperä koostuu 1–3 metriä pak-susta täyttökerroksesta, joka ulottuu kallion pintaan tai sen läheisyyteen. Kaava-alueen länsireunassa täytkerroksen alapuolella esiintyy lisäksi silttiä ja hiekkaa.

Kaava-alueelta tai sen läheisyydestä ei ole olemassa tuoreita pohjaveden pinnankorkeustietoja.

Tontilla sijaitsee vuonna 1981 valmistunut teollisuuden tuotantorakennus. Sitä aikaisemmin tontilla on sijainnut ilmakuviin perusteella maatila siihen liittyvine toimintoineen.

Kaavaratkaisu

Alue on rakennettavuudeltaan hyvää. Tarkempi perustamistapa määritellään jatkosuunnittelun yhteydessä.

Alueen toimintahistorian ja vanhojen täytkerrosten vuoksi kaavassa on annettu määräys maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen selvittämisestä.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Kaava-alue sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman varsinaisen lentomelualueen Lden > 55 dB ulkopuolelle. Alue kuitenkin sijoittuu lentoaseman lounaaseen suuntautuvan kiitotien jatkeelle, mistä johtuen alueelle kantautuu ajoittaista lentomelua.

Helsingin kaupungin meluselvityksen 2022 perusteella voidaan arvioida, että liikenteen aiheuttamat meluhaitat ovat alueelle hyvin maltillisia. Meluselvityksen tulosten perusteella katu- tai rautatieliikenteen aiheuttamat keskiäänitasot eivät ylitä VNp 993/1992 mukaisia ulkomelun ohjearvoja suunnittelualueella.

Kaavaratkaisu

Kaavamuutosalue sijoittuu Helsinki-Vantaan lentoaseman maankäytön suunnittelussa sovellettavalle lentomelun puskurivyöhykkeelle, Lden 50–55 dB. Jotta lentokoneiden äänet eivät aiheuttaisi asuinrakennusten sisätiloihin meluhäiriötä, edellytetään kaavassa asuinrakennusten ulkokuorelta 32 dB äänitasoeroa lentoliikenteen melua vastaan.

Pelastusturvallisuus

Kaavaratkaisu

Rakennusten varatiejärjestelmä tulee suunnitella siten, että pelastuslaitoksen toimenpiteet eivät edellytä nostopaikkojen rakentamista.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa Vellikellontien kääntöpaikan liikennejärjestelyjen osalta. Kääntöpaikkaa pienennetään ja sille istutetaan viherrakenteita. Muutostöiden kustannusarvio on noin 150 000 €.

Lisäksi Puustellinpolun hulevesiviemäri saatetaan joutua siirtämään noin 35 metrin matkalta, jonka kustannusarvio on noin 20 000 euroa. Kustannusjaosta neuvotellaan hankkeen ja HSY:n kesken toteutussuunnitteluvaiheessa.

Tontti on kaupungin omistuksessa. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on noin 3,5 milj. euroa.

Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutos ei aiheuta merkittävää lisäystä Vellikellontien liikennemääriin. Uuden asuinkorttelin ei edellytetä rakentavan tontilleen vieraspysäköintipaikkoja vaan vieraspysäköinti voi käyttää kadunvarsille sijoitettavia nykyisiä kadunvarsipaikkoja.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualueella on tällä hetkellä kaksikerroksinen teollisuuden tuotantorakennus. Ympäröivä rakennuskanta on nelikerroksisia 1980-luvulla valmistuneita asuinrakennuksia. Julkisivumateriaali on pääosin punatiiltä ja puuta. Kaupunkikuvallisesti suunnittelualue noudattaa hyvin pitkälle Malminkartanon alkuperäistä suunnitteluideologiaa.

Suunnittelualue sijoittuu rinteeseen ja rajautuu Puustellinpolun puolella Renginmäen puistoon. Puustellinpolku jatkaa Malminkartanonaukiolta lähtevää arkadien ja liiketilojen sarjaa. Vellikellontie on päätyvä pistokatu, jonka kautta on jonkin verran jalankulun läpiliikennettä.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa siten, että käyttötarkoitus muuttuu teollisuusrakennusten korttelialueesta asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Uudet asuinrakennukset täydentävät Malminkartanon eteläosan asuinalueetta. Kaupunkikuvallisissa kaavamääräyksissä on otettu huomioon Malminkartanon kaupunkikuvalliset erityispiirteet esim. materiaaleissa, värityksessä ja mittakaavassa. Korkein rakennusosa nousee kaksi kerrosta ympäröivää rakennuskantaa korkeammalle Vellikellontien puolelta kohdassa, jossa rakennus toimii kadun päätteinä. Muut rakennusosat noudattavat ympäröivää mittakaavaa. Puurakenteiset asuinrakennukset tuovat uuden kerrostuman Malminkartanon rakennuskantaan elävöittäen kaupunkikuvaa.

Puustellinpolun reunaan on mahdollistettu liiketilojen sijoittuminen. Uudet liiketilat lisäävät alueen palvelutarjontaa ja työpaikkoja. Puustellinpolun puoleinen maantasokerros jatkaa Malminkartanonaukiolta lähtevää liiketilojen sarjaa.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavaratkaisulla ei ole maankäytöllisiä vaikutuksia luontoon sillä asemakaavan kaavamuutoksen myötä ei muodostu uutta luonnonaluetta, ja kaavaratkaisussa koko tontti on rakennettua ympäristöä.

Kaavaratkaisulla on paikallisia maisemavaikutuksia, sillä nykyisen kaksikerroksisen rakennuksen tilalle tulee 4–7 kerrosta korkea rakennus, joka näkyy paikallisessa maisemassa kauemmas. Näkymien kannalta keskeisin muutos on Vellikellontiellä, jonka päätyyn kaavaratkaisun myötä sijoittuu selvästi nykyistä korkeampi rakennus.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Alueella on tällä hetkellä hallimainen matala betonirakennus. Pysäköinti on ratkaistu maantasoon ja viheralueet ovat varsin pieniä ja sijoittuvat pitkälti tontin reuna-alueille. Katujen varsilla on joitakin puuistutuksia.

Kaavaratkaisun myötä alueen hulevesien imeytyspintaa tullaan lisäämään. AK-korttelialueilla hulevedet tulee ensisijaisesti viivyttaa tontilla. Asuintonttien muodostaman korttelikokonaisuuden vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku. Pysäköinti on ratkaistu kaksikerroksiseen pysäköintilaitokseen, mikä mahdollistaa suuremman pinta-alan piha-alueille ja

näin ollen lisää myös imeytymispintaa. Lisäksi kaavamääräyksissä edellytetään, että maavaraiselle piha-alueelle tulee istuttaa puita. Uusi liikennesuunnitelma lisää myös katuvihreän pinta-alaa ja hulevesien imeytymispintaa.

Kaavamääräyksissä edellytetään, että asuinkerrostalon energiatehokkuuden tulee olla rakennusluvan hakemisen ajankohtana määriteltyä A-energialuokkaa tai sitä vastaava. Kaavassa on määrätty, että rakennuksen julkisivumateriaali ja rakenteet tulee olla pääosin puuta, mikä on Helsingin hiilineutraalisuustavoitteiden mukainen ratkaisu.

Suunnittelun lähtökohdat

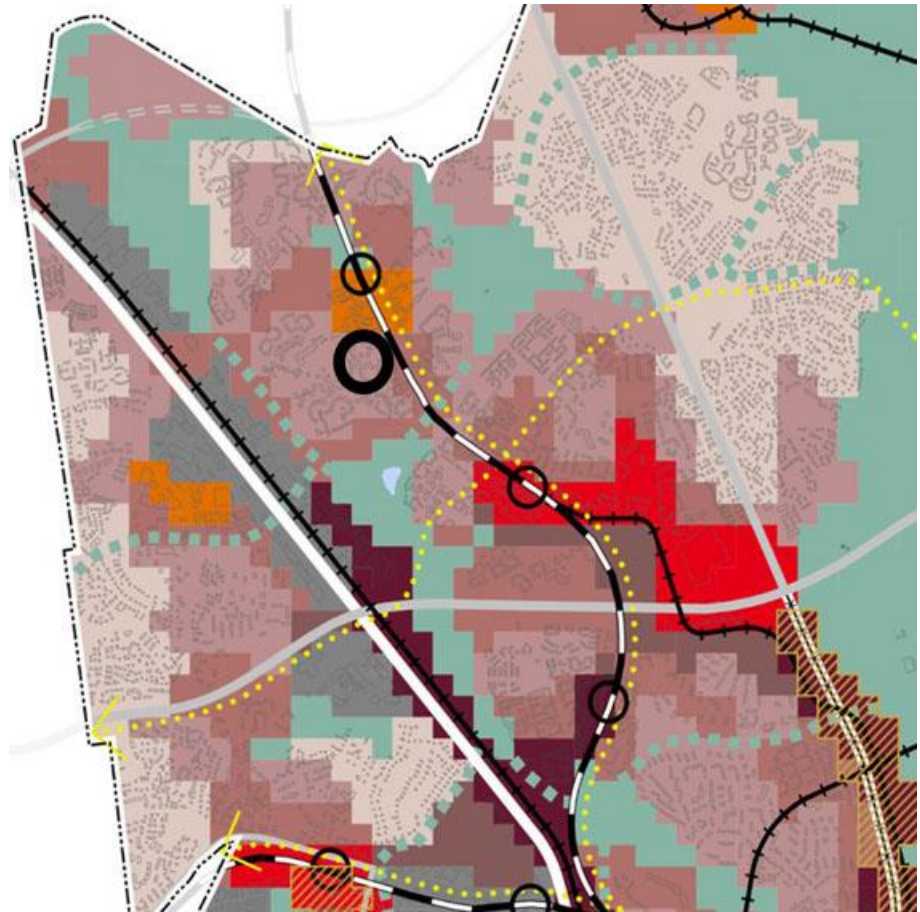
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

- edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä
- luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle
- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

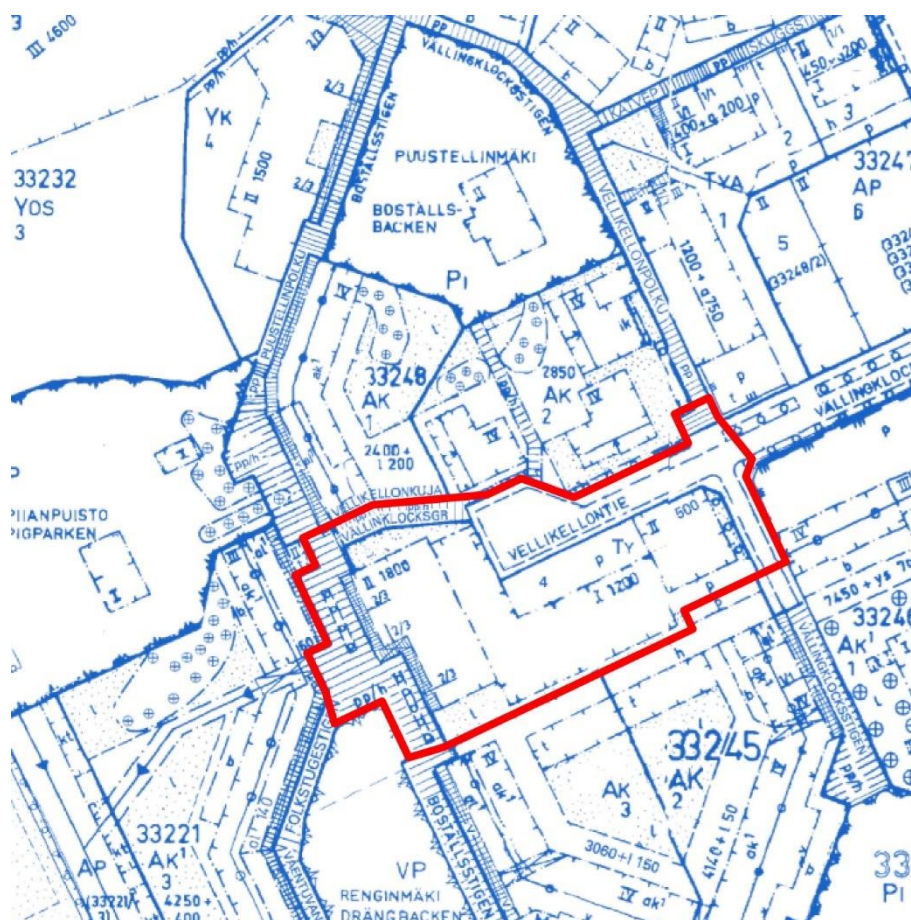
Yleiskaava



Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on asuntovaltaista aluetta (A3). Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021) ei ole osoitettu tilavarauksia suunnittelualueelle. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat



Alueella on voimassa kaksi asemakaava: nro 7970 (vahvistettu 9.5.1979) ja nro 8310 (vahvistettu 23.7.1981). Kaavan 8310 mukaan tontti on ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue (TY). Kaavassa 7970 kaava-alueita koskevat alueet ovat katualuetta.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Malminkartanon suunnitteluperiaatteet 30.5.2023.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa tontin.

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 2022 kiinteistön vuokralaisen hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa

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
- sosiaali- ja terveystoimiala.

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 26.9.–14.10.2022 seuraavissa paikoissa:

- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa Työpajankatu 8
- Malminkartanon kirjastossa, Puustellintie 6
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisen kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui vesihuoltolinjoihin, jotka tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että uudet rakennukset voivat liittyä olemassa oleviin vesihuollon linjoihin.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat uudisrakennusten korkeuteen. Liikenteen määrän lisääntymisestä ja pysäköintipaikkojen riittävydestä oltiin niin ikään huolissaan. Mielipiteissä tuotiin esiin myös huoli purkamiseen ja rakentamiseen liittyvistä haitoista. Lisäksi tuotiin esiin huoli lintujen turvallisuudesta ja kolopuiden riittävydestä. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakennuksen korkeinta osaa on madallettu yhdellä kerroksella. Liikennettä ei ohjata Puustellinpolulle ja korttelin pysäköintipaikat on osoitettu tontille kaksikerroksiseen pysäköintilaitokseen. Lintujen turvallisuus on otettu huomioon kaavamääräyksissä siten, että kirkkaita lasikaiteita tulee välttää.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet

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, 21.8.2023

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 09.06.2023
Kaavan nimi Vellikellontie 4
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 12.09.2022
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 09112845
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,6436 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,6436

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	0,6436	100,0	10000	1,55	0,0000	3000
A yhteensä	0,3974	61,7	6500	1,64	0,3974	3000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä			3500		-0,3974	
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2462	38,3				
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				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,6436	100,0	10000	1,55	0,0000	3000
A yhteensä	0,3974	61,7	6500	1,64	0,3974	3000
AK	0,3974	100,0	6500	1,64	0,3974	3000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä			3500		-0,3974	
TY			3500		-0,3974	
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2462	38,3				
Kadut	0,2462	100,0				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

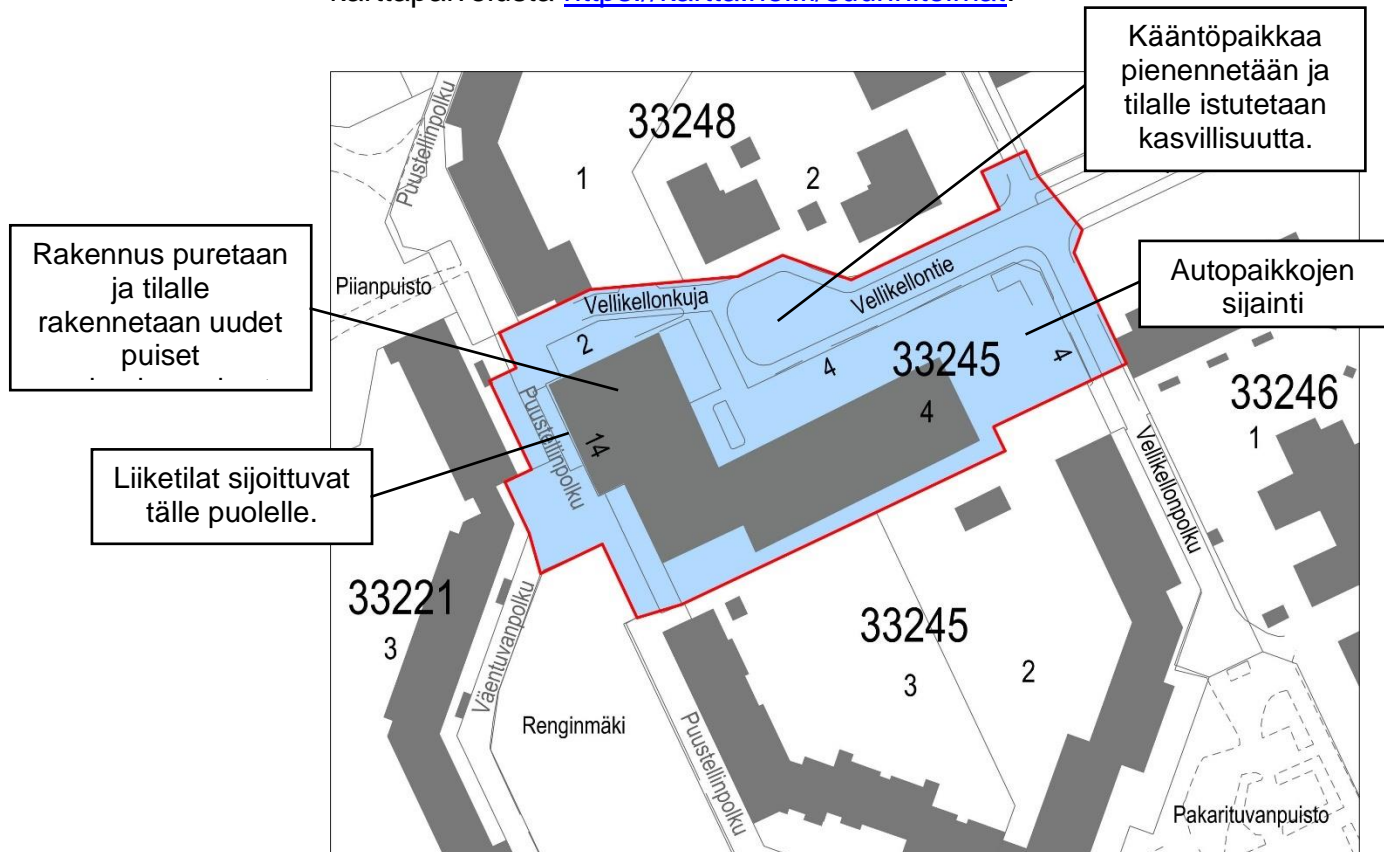
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Vellikellontie 4:n asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoituspalvelu
Päivätty 12.9.2022

Diaarinumero HEL 2022-006146
Hankennumero 4001_9
Oas 1612-00/22

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään miksi asemakaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy Helsingin karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.



Kuva 1. Karttakuva suunnittelualueesta.

Tiivistelmä

Vellikellontien päähän, osoitteeseen Vellikellontie 4, suunnitellaan uutta asuinrakentamista. Olemassa oleva kaksikerroksinen

teollisuuden tuotantorakennus puretaan. Uudessa suunnitelmassa tontille 33245/4 tutkitaan pistemäisen puukerrostalon ja siihen yhdistyvän matalamman puisen lamelliosan sijoittamista. Rakennuksiin on tavoitteena sijoittaa asuntoja sekä liiketilaa Puustellinpolun puolelle.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee tonttia 33245/4, Puustellinpolun ja Vellikellontien katualuetta. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuntojen ja liiketilan rakentaminen tontille 33245/4. Tontilla sijaitseva, vuonna 1981 valmistunut teollisuuden tuotantorakennus puretaan. Uusien puurakenteisten asuinkerrostalojen korkeudeksi tutkitaan 4-8 -kerrosta. Liiketilat sijoitetaan maantasoon Puustellinpolun puolelle.

Kaavan tavoitteena on puurakentamisen edistäminen.

Kaavamuutoksen yhteydessä Vellikellontielle laaditaan liikennesuunnitelma, jossa liikennejärjestelyitä muutetaan. Vellikellontien kääntöpaikkaa pienennetään ja vapautuneelle tilalle istutetaan puita ja pensaita.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua 26.9.–14.10.2022 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat>.
- Malminkartanon kirjastossa, Puustellintie 6

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa <https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot/yhteystiedot>. Asiakaspalvelun käyntiosoite on Työpajankatu 8, tarkistathan asiakaspalvelupisteen aukioloajat verkosta. Myös suunnittelijaan voi olla yhteydessä.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään esittämään **viimeistään 14.10.2022**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään Helsingin kaupungin kirjaamoon (Pohjoisesplanadi 11–13) sähköpostiosoitteeseen helsinki.kirjaamo@hel.fi tai postiosoitteeseen Helsingin kaupunki, kirjaamo, kaupunkiympäristön toimiala, PL 10, 00099 Helsingin kaupunki.

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
 - Kaarela-seura, Malminkartanon asukasyhdistys ry, Kårböle Gille
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto.

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, 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

Helsingin kaupunki omistaa suunnittelualueen. Kaavoitus on tullut vireille kiinteistön vuokralaisen hakemuksesta.

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa (vuosilta 1979-1981) ja niissä korttelialue on merkitty ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY).

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi (A3).

Suunnittelualue sijoittuu maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön (Malminkartanon lähiö). Alueen länsipuolelle sijoittuva Puustellinpolku on luokiteltu arvoympäristöksi osana Malminkartanonaukiota ja Puustellinaukiota. Luokituksen perusteluiksi on kirjattu ”edustava esimerkki 1980-luvun suunnitteluihanteista: Malminkartanon keskeinen jalankulkuraitti, jonka linjaus on vaihteleva.

Suunnittelualueetta koskevia suunnitelmia ja selvityksiä:

- Helsingin keskeisimmät maankäytön muutosalueet (Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston, yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2015:8)
- Malminkartanon suunnitteluperiaatteet, työ käynnissä (Helsingin kaupunkiympäristö, asemakaavapalvelut 2022/2023)

Tontilla sijaitsee nykyisin 1981 valmistunut kaksikerroksinen teollisuuden tuotantorakennus. Talon on suunnitellut arkkitehtuuritoimisto Osmo Solansuu Ky. Rakennus on alun perin suunniteltu Viljavuuspalvelu Oy:n käyttöön, laboratorio- ja toimistorakennukseksi. Tällä hetkellä rakennuksessa toimii mm. Helsingin kaupungin nuorten vastaanottoyksikkö.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

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

Liikenne

Juha Väisänen, tiimipäällikkö, p. (09) 310 26659,
juha.vaisanen@hel.fi

Teknistaloudelliset asiat

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

Julkiset ulkotilat, maisema

Harald Arlander, maisema-arkkitehti p. (09) 310 42146,
harald.arlander@hel.fi

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



Helsingissä 12.9.2022

Suvi Tynnilä
tiimipäällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2022 kiinteistön vuokralaisen hakemuksesta



OAS

- OAS nähtävillä 26.9.–14.10.2022
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Helsingin Uutiset -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



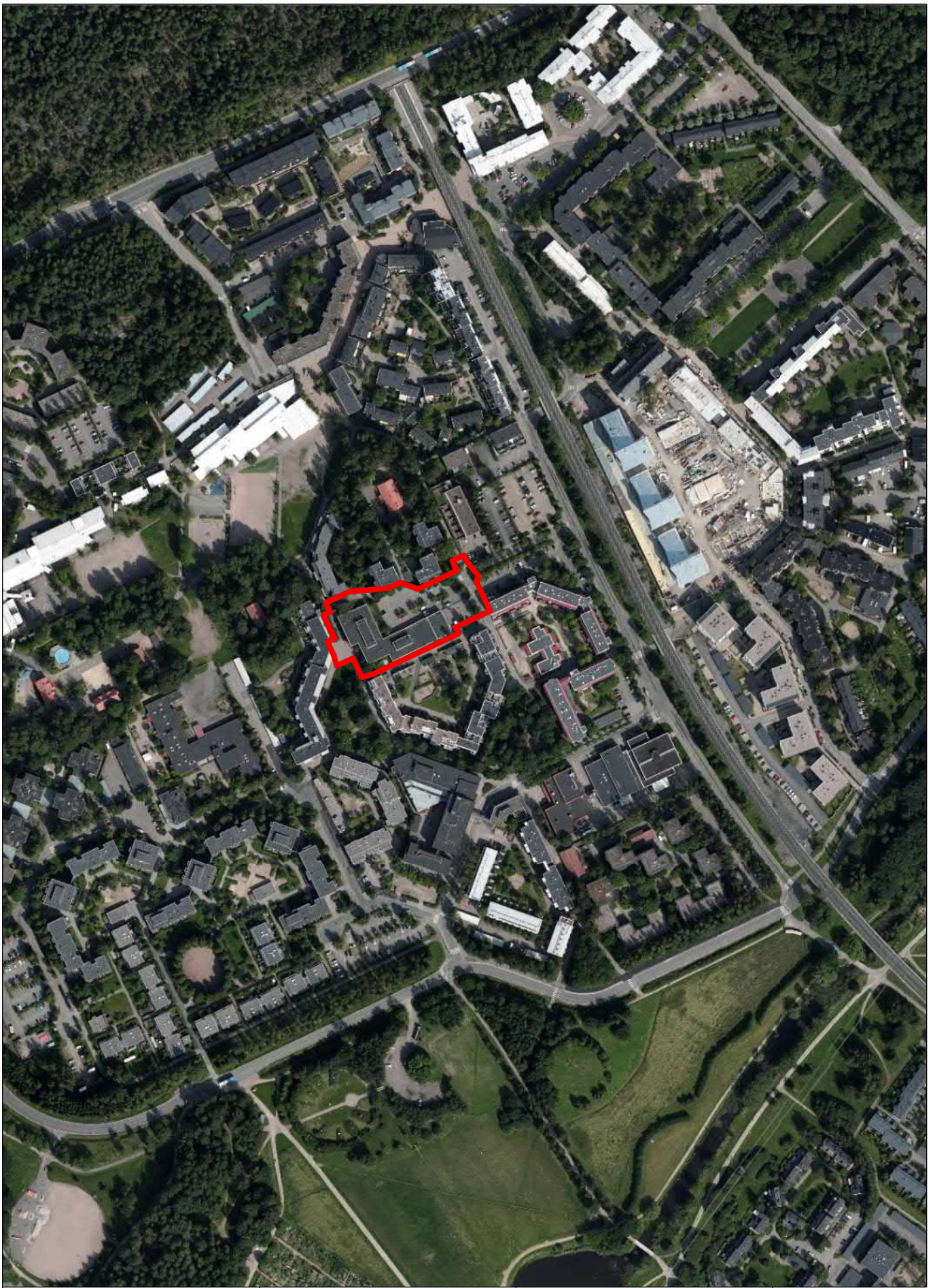
Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle arviolta vuoden 2023 aikana
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta



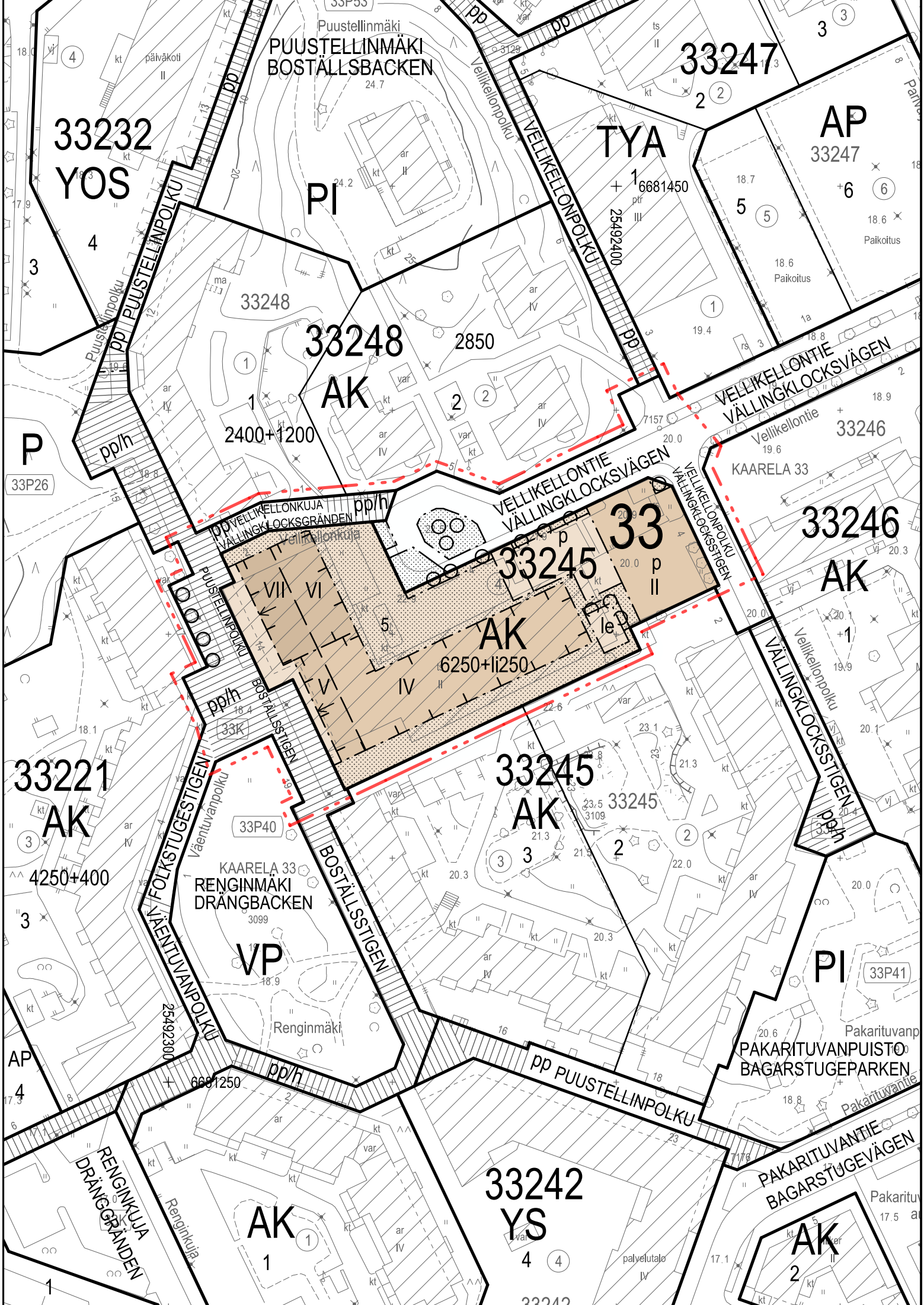
Hyväksyminen

- 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
Vellikellontie 4
Malminkartano

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen alueyksikkö/ Kaarela-Vihdintie tiimi



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.



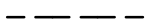
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Osa-alueen raja.

Gräns för delområde.



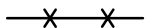
Ohjeellisen alueen tai osa-alueen raja.

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.

33

Kaupunginosan numero.

Stadsdelsnummer.

33245

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

5

Ohjeellisen tontin numero.

Nummer på riktgivande tomt.

VELLIKELLO

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston nimi.

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

6250+li250

Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa korttelialueelle osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan enimmäismäärän, toinen luku liiketilaksi rakennettavan kerrosalan vähimmäismäärän. Liiketilat tulee sijoittaa Puustellinpolun varteen.

Talserie som sammanräknad anger byggrätten i kvadratmeter våningsyta. Det första talet anger maximivåningsytan för den användning som anvisats för kvarteret, det andra talet anger minimivåningsytan för affärslokaler. Affärslokalema ska placeras intill Boställsstigen.

VI

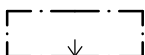
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

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



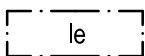
Rakennusala.

Byggnadsyta.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.



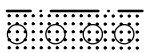
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

För lek och utvistelse reserverad del av område.



Istutettava alueen osa. Alueelle saa sijoittaa välttämättömiä kulkureittejä, hulevesien viivytysrakenteita ja pyöräkatoksen.

Del av område som ska planteras. Nödvändiga vägar, fördröjningskonstruktioner för dagvatten och ett cykelförråd får placeras på området.



Puin istutettava alueen osa.

Del av område som ska planteras med träd.



Pensain istutettava alueen osa.

Del av område som ska planteras med buskar.



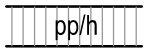
Katu.

Gata.



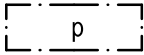
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

Gata reserverad för gång- och cykeltrafik.



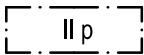
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.

Gata reserverad för gång- och cykeltrafik, där servicetrafik är tillåten.



Pysäköintipaikka.

Parkeringsplats.



Pysäköintipaikka, jolle saa rakentaa kaksikerroksisen pysäköintilaitoksen.

Parkeringsplats, där en parkeringsanläggning i två våningar får byggas.

AK-KORTTELIALUEILLA:

Rakennusoikeus ja tilojen käyttö

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

Jäte- ja kierrätystilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi ja ne tulee sijoittaa rakennukseen.

Maantasokerroksessa tulee jokaiseen asuntoon liittyä oleskelupiha tai terassi.

Rakennusten varatiejärjestelyt tulee suunnitella siten, että pelastuslaitoksen toimenpiteet eivät edellytä nostopaikkojen rakentamista.

Kaupunkikuva ja rakentaminen

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Maantasokerroksen liiketiloissa tulee olla suuret ikkunat ja esteetön sisäänkäynti suoraan kadulta.

Rakennusten on oltava julkisivuiltaan ja rakenteiltaan pääosin puuta. Puuverhoilu tulee jatkua alas asti.

Rakennusten julkisivujen on oltava väritykseltään murrettuja. Julkisivut eivät saa olla valkoisia eikä harmaita.

Puustellinpolun puoleiset parvekkeet tulee rakentaa yhtenäistä julkisivupintaa muodostavina.

Vellikellontien puolella julkisivulinjasta ulos työntyviä parvekkeita ei saa kannattaa maasta.

Rakennuksissa on oltava harjakatto.

PÄ AK-KVARTERSOMRÅDE:

Byggnadsrätt och användning av utrymmen

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

Sop- och återvinningsrum får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan och de ska placeras i byggnader.

I anslutning till varje bostad i marknivå ska byggas en uteplats eller en altan.

Byggnadernas reservutgångar ska planeras så att räddningstjänstens åtgärder inte förutsätter byggande av platser för stegbil.

Stadsbild och byggande

Fasaden i marknivå får inte ge ett slutet intryck. Affärslokaler i marknivå ska ha stora fönster och en tillgänglighetsanpassad entré direkt från gatan.

Byggnadernas fasader och konstruktioner ska vara mest av trä. Träpaneleringen ska sträcka sig ända ned.

Byggnadens fasader ska ha brutna färgtoner. Fasaderna ska inte vara vita eller gråa.

Balkonger mot Boställsstigen ska byggas så att de bildar en enhetlig fasadyta.

Balkonger som skjuter ut från fasadlinjen mot Vällinglocksvägen får inte stödas från marken.

Byggnaderna ska ha sadeltak.

Katolle sijoitettavan ilmanvaihtokonehuoneen on oltava julkisivulinjasta sisäänvedetty ja osa rakennuksen arkkitehtuuria.

Lintutörmäysriskin pienentämiseksi kirkkaita lasikaiteita (esim. parveke- tai pihakaiteena) tulee välttää.

Pihat ja ulkoalueet

Leikkipaikan saa sijoittaa istutettava alueen osa -merkinnän estämättä. Jos tontti jaetaan useammaksi tontiksi, on tonttien piha-alueet rakennettava yhteiskäyttöisiksi.

Asuntopihat saa aidata vain pensasaidoin. Aidan enimmäiskorkeus on 1,2 m .

Maanvaraiselle piha-alueelle tulee istuttaa puita.

Ilmastonmuutos – hillintä ja sopeutuminen

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

Katolle ja julkisivuun sijoitettavien uusiutuvan energian tuottamiseen liittyvien tilojen ja laitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria.

Hulevesiä tulee viivyttää tontilla ja johtaa maanvaraiselle pihan osalle. Läpäisemättömiä pintamateriaaleja tulee välttää.

Asuintonttien muodostaman korttelikokonaisuuden vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

Ympäristötekniikka

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

Asuinrakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tulee olla vähintään 32 dB lentoliikennemelua vastaan.

Rakennuksen tai sen osan purkamista koskevan lupahakemuksen mukaan on liitettävä selvitys rakennuksen purkumateriaalien kestävästä käsittelystä.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen määrät:

- asuinkerrostalot vähintään 1 ap / 130 k-m²
- liiketilat 1 ap / 100 k-m².

Maskinrum för ventilation på taket ska dras in från fasadlinjen och integreras i byggnadens arkitektur.

Klara glasräcken ska undvikas (till exempel som balkong- eller gårdsräcken) för att minska risken för fågelkollisioner.

Gårdar och utomhusområden

Lekplatsen får placeras på kvartersområdet utan hinder av område som är avsett för plantering. Om tomten delas in flera tomter, ska tomternas gårdar byggas för gemensamt bruk.

Bostadsgårdar får avgränsas endast med en häck. Staketets maximihöjd är 1,2 m.

På obebyggt gårdsområde ska planteras träd.

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.

Utrymmen och anordningar för produktion av förnybar energi som placeras på tak och fasader ska utformas som en del byggnadens arkitektur.

Dagvatten ska fördröjas på tomten och ledas till obebyggt gårdsområde. Ytmaterial som inte släpper igenom vatten ska undvikas.

I kvartershelheten som består av bostadstomter ska gröneffektiviteten uppfylla Helsingfors grönytefaktors målsättningstal.

Miljöteknik

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

I bostadsbyggnadernas ytterhölje ska ljudisoleringen ΔL vara minst 32 dB mot flygbuller.

Till bygglov för rivning av en byggnad eller en del av byggnaden ska en utredning över hållbar hantering av rivningsmaterial bifogas.

TRAFIK OCH PARKERING

Antal bilplatser:

- flervåningshus minst 1 bp / 130 m²vy
- affärslokaler 1 bp / 100 m²vy.

Autopaikat tulee toteuttaa keskitetysti nimeämättöminä, jolloin kokonaisautopaikkamääräästä voidaan vähentää 10%.

Mahdolliset vähennykset autopaikkamäärästä lasketaan kaupungin voimassaolevien autopaikkojen laskentaohjeiden mukaan.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
- asuinkerrostalot vähintään 1 pp/30 k-m²
- vieraille 1 pp / 1000 k-m². Paikat tulee sijoittaa kulkureittien ja pääovien läheisyyteen.

Asukkaiden polkupyöräpaikoista vähintään 75 % on oltava helposti käytettävissä, katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa.

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.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueella on laadittava erillinen tonttijako.

Bilplatserna ska byggas som en helhet utan namngivna platser, varvid det totala antalet platser kan minska med 10%.

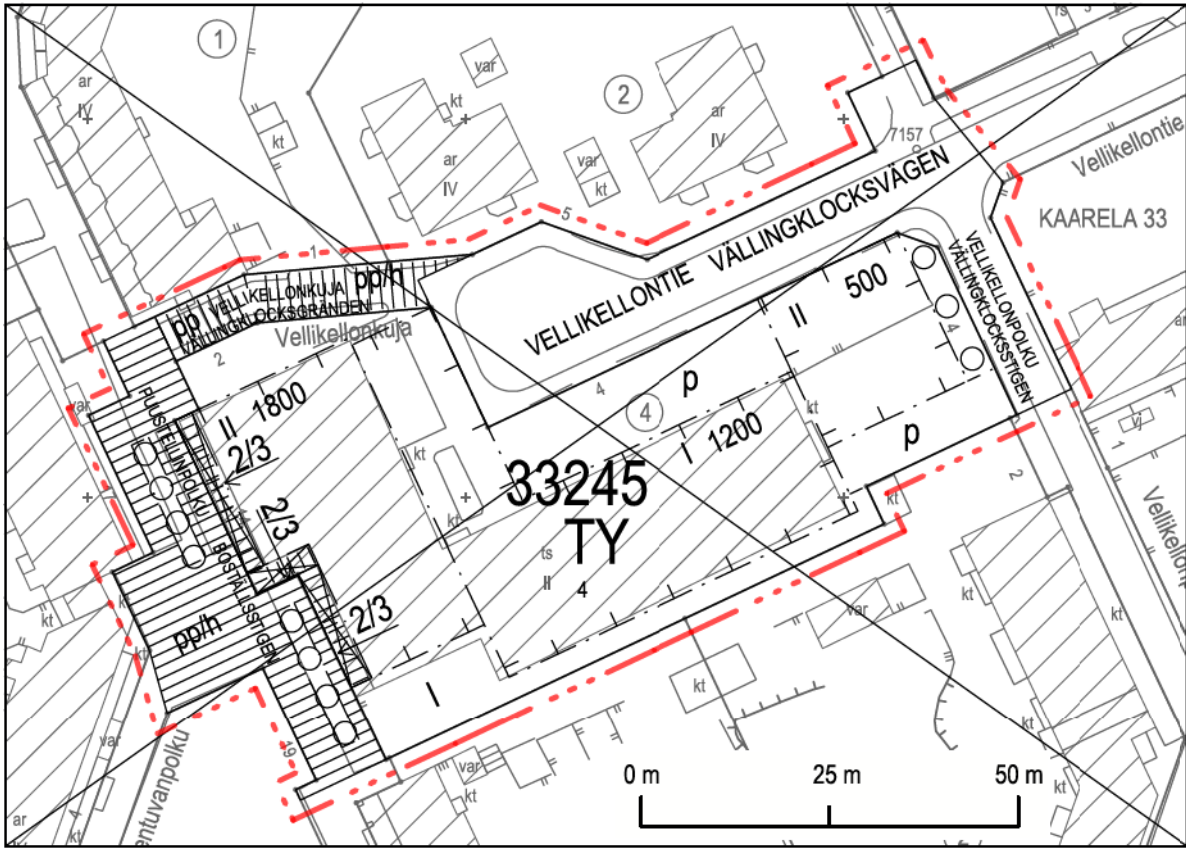
Eventuell minskning av antalet bilplatser ska beräknas enligt stadens gällande anvisningar.

Minimiantal cykelparkeringsplatser:
- bostadshus minst 1 cp / 30 m²vy
- gäster 1 cp / 1000 m²vy. P-platserna ska placeras i närheten av vägar och huvudingångar.

Minst 75 % av invånarnas cykelplatser ska placeras i ett lätt användbart och låsbart utrymme med tak.

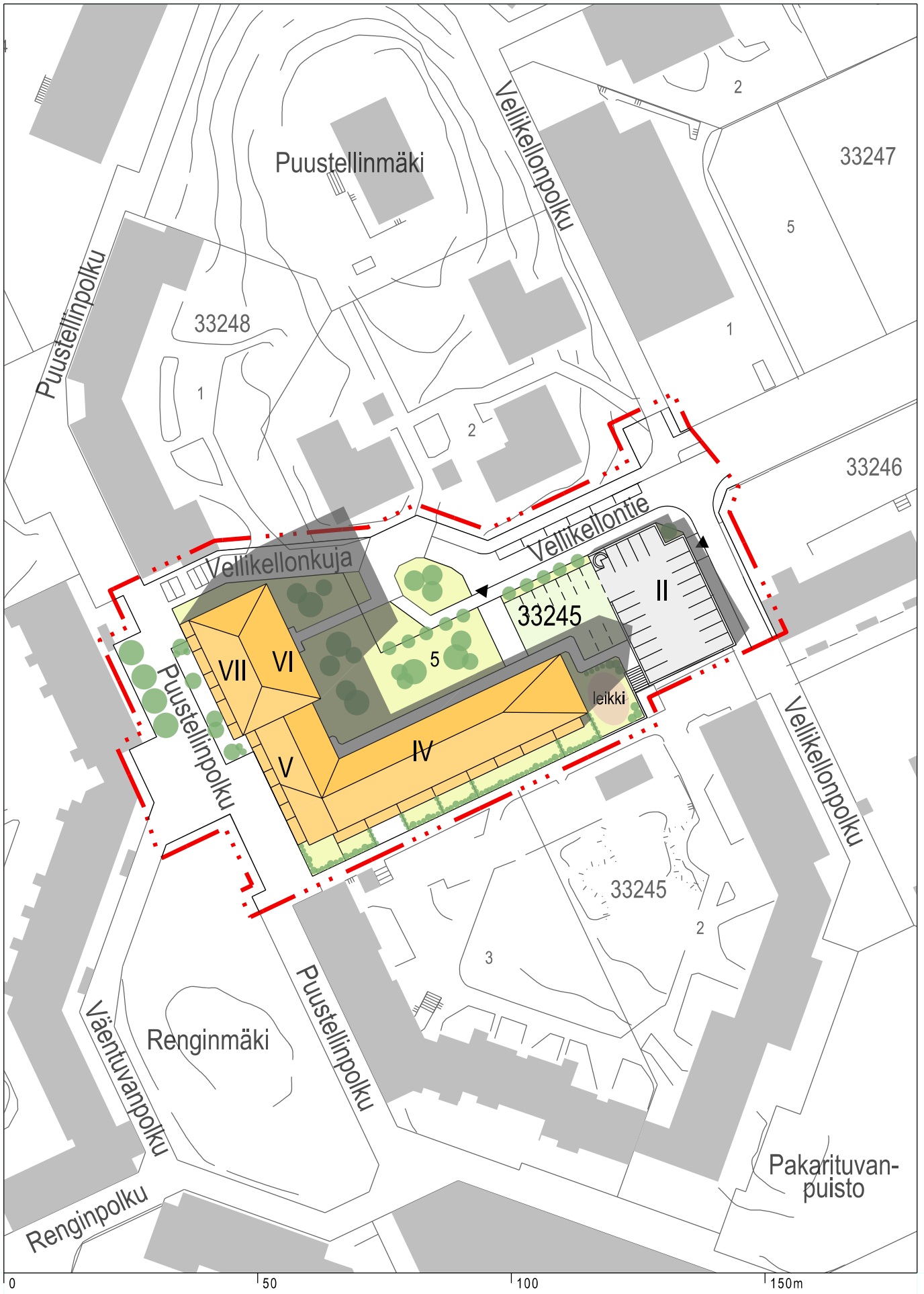
För en större cykelparkeringslösning av hög kvalitet kan man minska 1 bp per 10 tilläggsplatser för cyklar, dock får man minska högst 5% av bilplatsernas helhetsantal räknat enligt planbestämmelsen. Tilläggsplatserna ska placeras i markplanet i uteredskaresförråd.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.



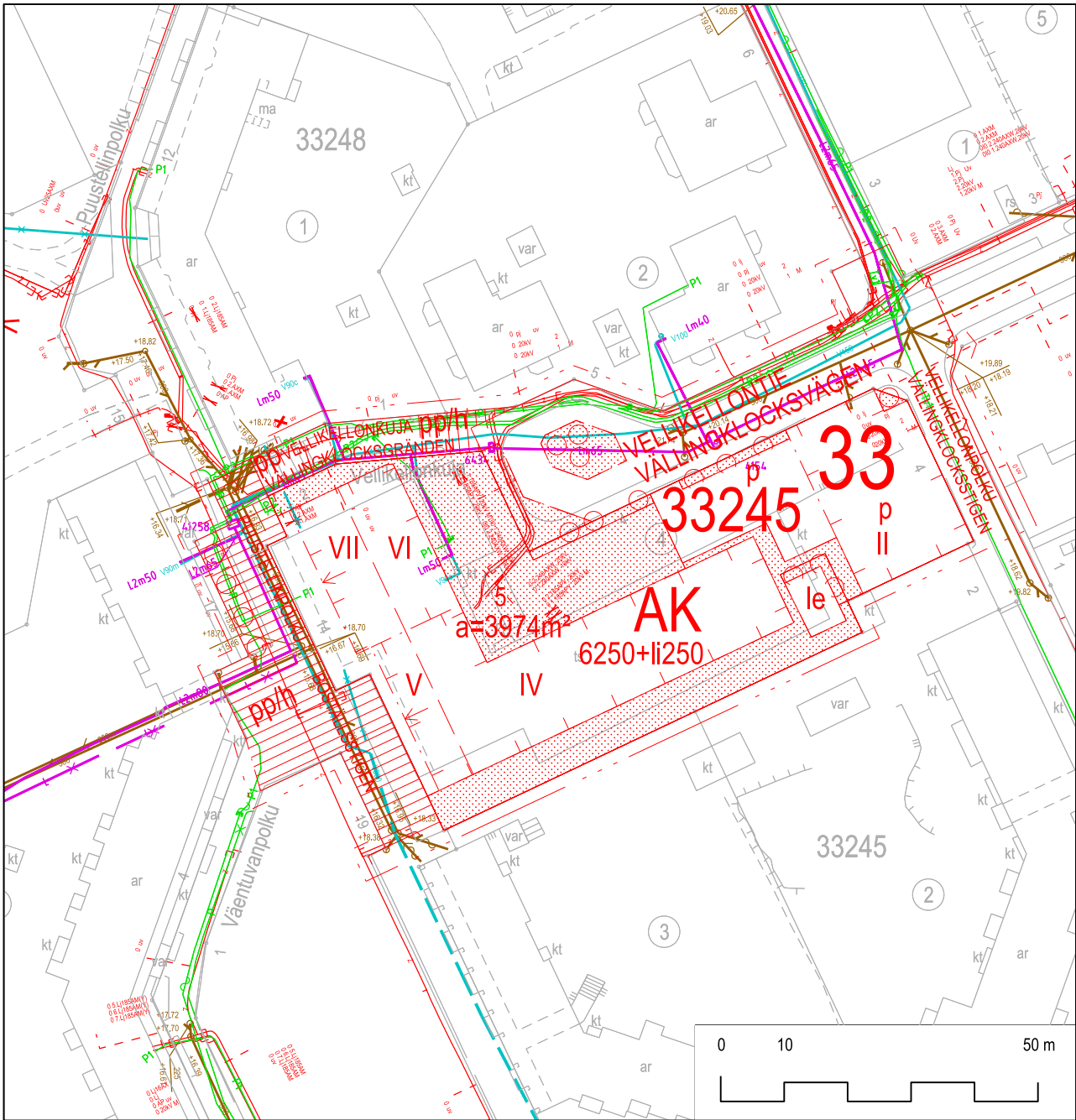
Asemakaavan nro 8310 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12845 voimaantullessaan kumoaa.

Del av detaljplan nr 8310 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12845 träder i kraft.



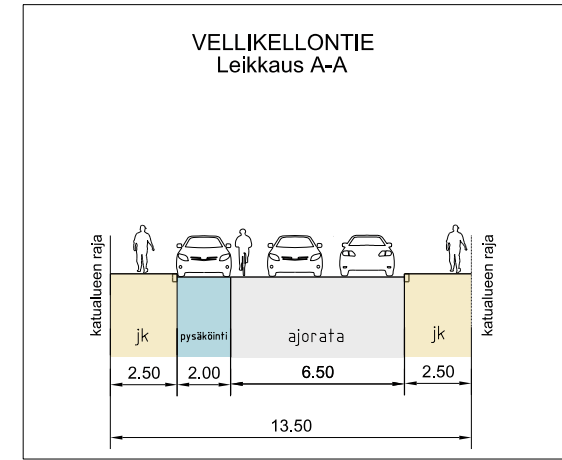
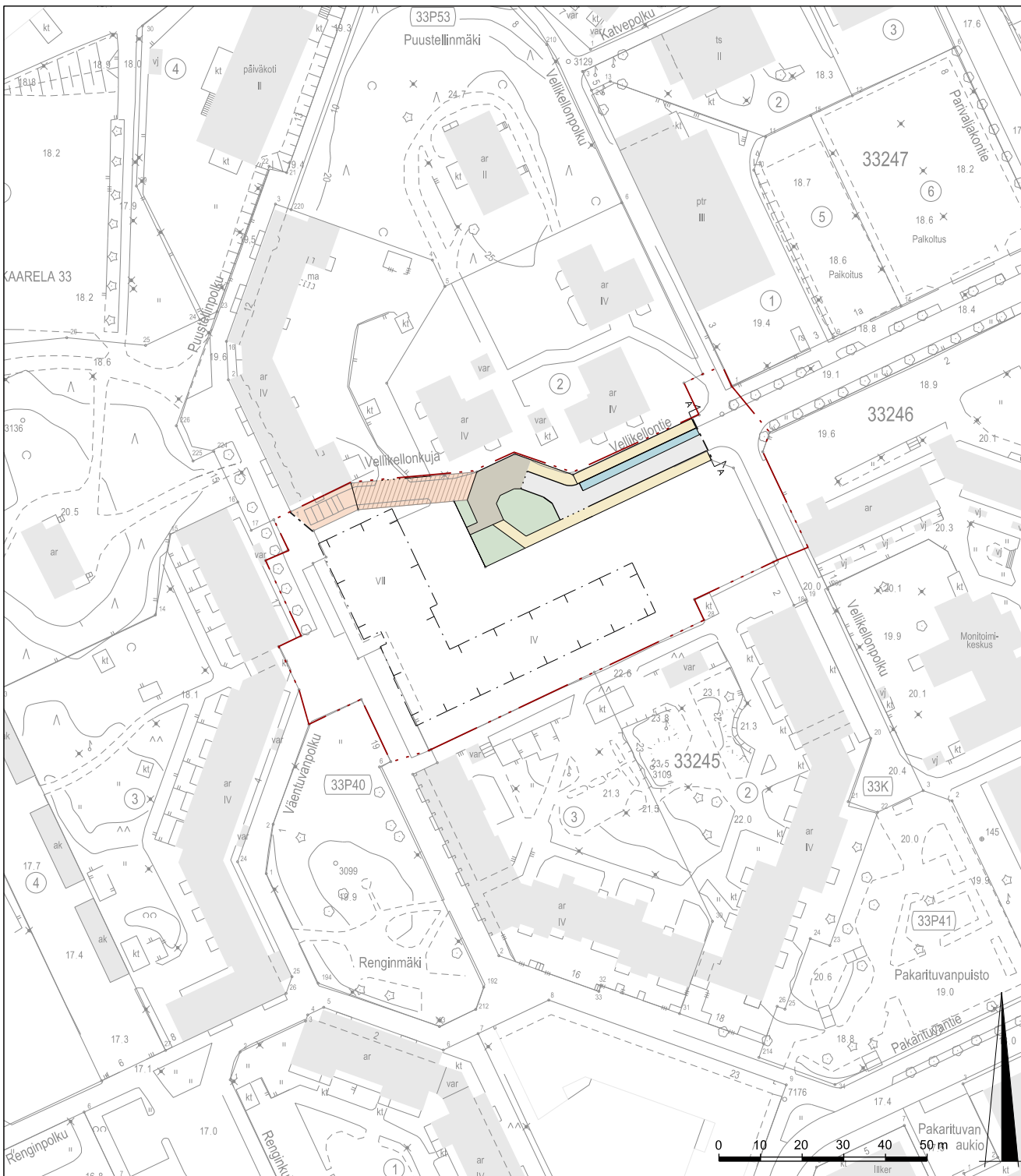
Malminkartano, Vellikellontie 4
HAVAINNEKUVA

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen alueyksikkö / Kaarela-Vihdintie tiimi



Vellikellontie 4
 Olemassa olevat johdot

1 : 1000



SELITE

- Suunnitelma-alueen raja
- Kaava-alueen raja
- Pysäköinti
- Jalkakäytävä
- Yhdistetty jalankulku ja pyörätie / yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jossa huoltoajo sallittu
- Istutustaista
- Erotustaista / kääntötila

Helsinki Kaupunkiympäristön toimiala Liikenne- ja katusuunnittelu

Kaupunginosa
33, Kaarela

VELLIKELLONTIEN LIIKENNESUUNNITELMA

Liikennesuunnitelma

Mittakaava 1:1000	Diariinro	HEL 2022-006146	Piirustusno 7435	Päiväys	
	Hanke			Muutettu pvm	
	Asemakaava	12845	Tasokoordinaatio ETRS-GK25	Hyväksyjä	Reetta Putkonen
	Käsittelyt		Korkeusjärjestelmä N2000	Tarkastanut	Jouni Korhonen
				Laatunut	Ville Andersson





ARKKITEHTITOIMISTO
ANTTI HEIKKILÄ OY





