

ARENTITIE 2,4 JA 6

33. MALMINKARTANO KORTTELIT 33226/1,2 JA 33228/1

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Asemakaavan selostus

Päivätty
Diaarinumero HEL 2022-014042
Hankenumero 4001_10
Asemakaavakartta nro 12897

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

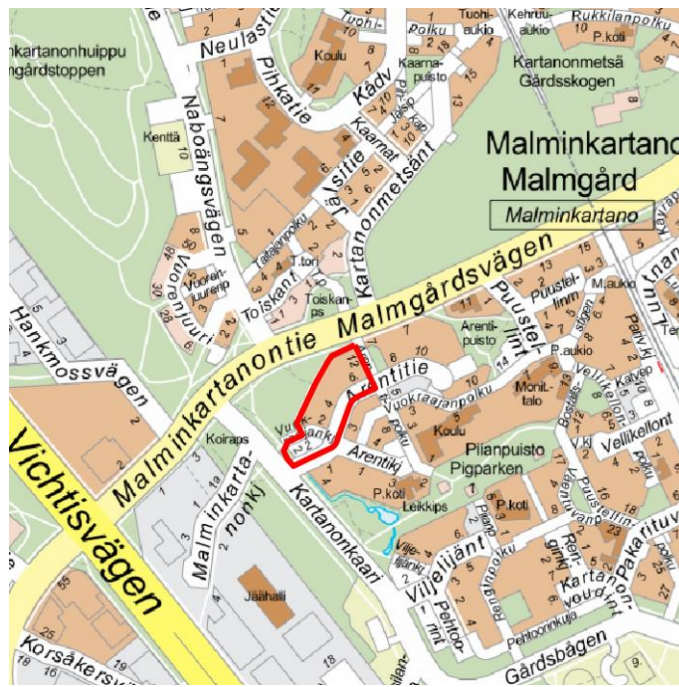
Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
33. kaupunginosan (Kaarela)
korttelin 33226 tontteja 1, 2 ja korttelin 33228 tonttia 1
sekä katualuetta

Kaavan nimi:
Arentitie 2, 4 ja 6

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 21.4.2022
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 12.2.–12.3.2024
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

Teknistoloudelliset asiat: Jarkko Nyman, projektipäällikkö

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Kirsi Federley, johtava tonttiasiamies

Vuorovaikutus: Lotta Silfverberg, vuorovaikutusasiantuntija (viestintäpalvelut)

Rakennusvalvontapalvelut: Atte Kiiänen, arkkitehti

Ympäristöpalvelut: Juha Korhonen, ympäristötarkastaja

Pelastuslaitos: Arto Sydänhelmi, palotarkastaja-asiantuntija

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kaupunginkanslia: Max Takala, projektinjohtaja

Muut viranomaistahot

Helen Sähköverkko Oy: Risto Seppänen, yleissuunnitteluasiantuntija

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY: Juha Palviainen, alueinsinööri

Hakijataho

Kojamo Oyj

Hankesuunnittelu

Hedman & Matomäki Oy

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	6
Asemakaavan kuvaus	6
Tavoitteet	6
Mitoitus	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne	9
Palvelut	9
Esteettömyys	9
Maisema ja luonnonympäristö	9
Virkistys- ja viherverkosto	10
Ekologinen kestävyys	11
Yhdyskuntatekninen huolto	12
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	12
Ympäristöhäiriöt	12
Pelastusturvallisuus	13
Vaikutukset	13
Suunnittelun lähtökohdat	15
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet	18

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 tontteja 33226/1 ja 2 sekä 33228/1, jotka sijaitsevat Arentitien varressa sekä osaa Vuokraajankujaa. Kaavaratkaisu mahdollistaa uusien kerrostalojen ja rakenteellisen pysäköinnin sijoittamisen tonteille. Tonteilla sijaitsevat 1980-1981 valmistuneet asuinkerrostalot puretaan huonokuntoisina. Alueen kävely-yhteyttä parannetaan ja mahdollistetaan tuleva maankäyttö. Vuokraajankuja muutetaan puistokäytäväksi.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että Malminkartanon kaupunkiuudistusalueelle voidaan toteuttaa uusia laadukkaita kerrostaloja ja sitä kautta vastata strategiassa määritellyyn kaupunkiuudistuksen asuntomäärälisäyksen tavoitteisiin. Lisäksi kaavaratkaisun toteuttaminen edistää kaupunkiuudistusalueen tasapainoista kehitystä monipuolistamalla asuntotuotantoa ja lisäämällä kaupunkiympäristön viihtyisyyttä.

Alueelle on suunniteltu kerrosluvuiltaan 4-8 olevia kerrostaloja. Arentitien reunaan on tutkittu neljän pistetalon sijoittumista ja korttelin luoteisreunaan kahden lamellin sijoittumista. Tontille 33228/1 on tutkittu pysäköintilaitoksen sijoittamista.

Kaavassa on asuinkerrosalaa 17 340 k-m², josta uutta asuntokerrosalaa on noin 9 340 k-m². Asukasmäärän lisäys nykyisestä on noin 234.

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

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa uusien asuinkerrostalojen ja pysäköintilaitoksen sijoittamisen kaava-alueelle. Tonteilla 33226/1 ja 2 vuonna 1980-1981 valmistuneet kerrostalot puretaan huonokuntoisina. Uusien tiilipintaisten kerrostalojen korkeudeksi esitetään 4-8 kerrosta. Lisäksi kaavaratkaisu mahdollistaa uuden pysäköintilaitoksen sijoittamisen tontille 33228/1.

Kaava mahdollistaa myös uuden kävelyreitit Vuokraajankujan tiilille. Kulkuyhteys muutetaan puistoksi ja sen sijaintia muutetaan läntiseltä osaltaan huomioimaan tuleva suunniteltu maankäyttö Malminkartanontien länsipään alueelle. Kulkuyhteyden muutos tekee kävelyreitistöstä sujuvamman ja turvallisemman.

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

Suunnittelualan pinta-ala on 15 184 m².

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa 9 340 k-m²:llä.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tonteilla 33226/1 ja 2 sijaitsee nykyisin seitsemän 2–4 kerroksista tiilipintaista asuinkerrostaloa. Rakennukset ovat valmistuneet 1980-1981. Kaksikerroksiset rakennukset on sijoitettu Arentitien ja Vuokraajankujan reunaan. Nelikerroksiset lamellit on sijoitettu reunustamaan tonttien rajoja siten, että molempien tonttien pihatilat jäävät keskelle kutakin tonttia. Arentitien reunassa on puurivi.

Kaava-alueen koillispuolella on 2–4 kerroksisia asuinkerrostaloja. Tonttien välissä on pieni istutettava puistoalue. Kaakkoispuolella Arentitien toisella puolella, on kaksikerroksisia liikerakennuksia. Alueen luoteispuolella on puistoalue, jolle on yleiskaavassa ja suunnitteluperiaatteissa tutkittu rakentamista.

Pysäköinti on ratkaistu maantasoon tontilla 33228/1 sorapintaiselle kentälle. Tonttia reunustaa kapea istutusalue, jossa on muutamia puita.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Kaavaratkaisu mahdollistaa uusien asuinkerrostalojen rakentamisen. Kerrosalaa mahdollistetaan yhteensä 17 340 k-m². Kerros-luku vaihtelee neljästä kahdeksaan. Asuinkerrostaloissa 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. Lisäksi jäte- ja kierrätystilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi ja tilat saa sijoittaa LPA-korttelialueelle. Rakennusten varatiejärjestelyt tulee suunnitella siten, että pelastuslaitoksen toimenpiteet eivät edellytä nostopaikkojen rakentamista.

Omistusasuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % ja vuokra- ja asumisoikeusasuntojen huoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

Kaupunkikuvaltaan asuinkerrostalojen tulee olla pääosin paikalla muurattua tiiltä ja sävyiltään lämpimiä. Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Julkisivulinjasta ulos työntyviä parvekkeita ei saa kannattaa maasta eikä maantasoon niiden alle saa muodostua käyttämättömiä tiloja. Parvekevyöhykkeen takana oleva julkisivu tulee olla tiilipintainen ja parvekelaatan otsapinta tulee ulottaa parvekekaiteen ulkopuolelle arkkitehtonisena aiheena. Lintujen törmäysriskiä tulee vähentää lasipintojen keskinäisen sijoittelun tai muiden suunnitteluratkaisujen avulla ja ne tulee käsitellä kuvioinnilla tai muutoin siten, että käsittely vähentää lintujen törmäysriskiä. Rakennuksissa tulee olla konesaumattu peltinen harjakatto, jonka alareuna tulee olla samassa tasossa kerrosluvusta riippumatta. Teknisiä laitteita saa sijoittaa korkeimman sallitun räystäskoron yläpuolelle rakennuksen kerrosluvun estämättä. Porrashuoneiden ulko-ovien on oltava syvennyksessä.

Tontteja ei saa aidata. Liittyminen toiseen tonttiin tulee toteuttaa saumattomasti. Leikkipaikan saa sijoittaa istutettava alueen osamerkinnän estämättä. Jos tontti jaetaan useammaksi tontiksi, on tonttien piha-alueet rakennettava yhteiskäyttöisiksi. Kortteliin saa rakentaa yhteiskäyttöisen leikkipaikan. Maantasokerroksessa tulee jokaiseen asuntoon liittyä oleskelupiha tai terassi. Asuntopihat saa aidata vain pensasaidoin. Aidan enimmäiskorkeus on 1,2 m.

Pysäköintipaikkojen korttelialue (LPA)

Pysäköintipaikkojen korttelialue saa rakentaa kaksikerroksisen pysäköintitalon sekä jäte- ja kierrätystilat. Rakennuksen julkisivujen on oltava puuverhoiltuja. Pysäköintitalossa tulee olla köynnösseinää.

Puisto (VP)

Vuokraajankuja muuttuu kävelyreitiksi, joka sijoittuu uudelle puistoalueelle. Puiston ja reitin sijoittumisessa on huomioitu tuleva maankäyttö.

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

Liikenne

Lähtökohdat

Suunnittelualueen kaakkoispuolella kulkee Arentitie, joka on tonttikatu. Kadun liikennemäärät ovat 600 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kadun kummallakin reunalla on jalkakäytävä. Katu jatkuu jalankulun ja pyöräilyn yhteyksinä kohti Malminkartanon asemaa. Suunnittelualueen poikki kulkee Vuokraajankuja. Arentitieltä pohjoiseen lähtevä Arentipolku kulkee jalankulun- ja pyöräilyn yhteytenä Malminkartanontielle. Osana pyöräliikenteen tavoiteverkkoa toteutettava baanayhteys sijoittuu junaradan varteen, joka parantaa merkittävästi pyöräilyn mahdollisuuksia alueella. Arentitien ja Kartanonkaaren risteykseen liikennöi bussilinja 37 ruuhka-aikaan 10 minuutin vuorovälein ja muuhun aikaan 20 minuutin vuorovälein.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun yhteydessä poistuu Vuokraajankujan katualue, mutta jalankulkuyhteys säilyy puistoreittinä.

Palvelut

Lähtökohdat

Malminkartanosta löytyy kattava valikoima julkisia ja yksityisiä palveluja

Juna-asema on n. 600 m:n päässä kaava-alueesta. Päivittäistavarakauppa sijaitsee n. 400 m:n päässä. Kirjasto, koulut, päiväkodit, terveysasema ja supermarket löytyvät lähistöltä. Lähellä on laajat viher- ja virkistysalueet.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu vaikuttaa alueen palveluihin siten, että sen myötä asukkaiden määrä lisääntyy ja sitä kautta alueen palvelujen käyttö lisääntyy. Laadittavaan asemakaavaan ei ole osoitettu tilavaroja uusille palveluille.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Maisema ja luonnonympäristö

Lähtökohdat

Kaava-alue on kauttaaltaan rakennettua ja suunniteltua ympäristöä. Suunnittelualueen 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. Kaava-alue kuuluu sijaintinsa puolesta Malminkartanon lähiön maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön, joka on 1980-luvun lähiörakentamisen edustava esimerkki.

Kaava-alueella tai sen lähiympäristössä ei ole erityisiä luonto- tai virkistysarvoja.

Malminkartanon alueelle tyypillistä ovat vehreät katutilat katupuiheen. Kaava-alueen laidalla Arentitien varrella on koivuista muodostuva puurivi lähes koko kaava-alueen Arentitien vastaiselta pituudelta. Asuinkerrostalojen korttelialueella on molemmilla tonteilla useita kookkaita puita.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu muodostaa uutta viheraluetta puistoksi (VP) osoitella alueella. Puisto on luonteeltaan kaupunkimainen reitti, sillä puistosta suurin osa on varattu yleiselle jalankulku- ja polkupyöräilylle varatuksi alueen osaksi. Puiston kaavaratkaisulla varaudutaan tulevaan maankäyttöön.

AK-korttelialueella Arentitien laidassa oleva puurivi edellytetään säilytettäväksi. Kaavaratkaisussa on määrätty istutettavia alueen osia, joille istutetaan uusia puita ja muuta kasvillisuutta rakentamisen jälkeen poistuvien puiden tilalle. Rakennuslupavaiheessa tehdään kaava-alueelle pihasuunnitelmat. Tonttien ja siten pihojen suunnittelua ohjaa kaavamääräysten lisäksi uusi rakennusjärjestys, jossa tonttien vehreyttä ohjaa muun muassa viherkerroin.

Virkistys- ja viherverkosto

Lähtökohdat

Kaava-alueella ei ole tavoitteelliseen viher- ja virkistysverkostoon (VISTRA) kuuluvia alueita. Alue rajautuu lännessä asemakaavoitettuun viheralueeseen. Idässä kaava-alueen vieressä Arentipolun itäpuolella on myös asemakaavoitettu viheralue. Kaava-alueen ja Kartanonkaaren katualueen lounaispuolella on Kartanonkaaren puisto sekä Malminkartanon koirapuisto. Nämä kuuluvat viherlinjan puistoon (Huipulta huipulle: Malminkartano – Vuosaaren huippu), joka on VISTRA:n tavoitteellinen viheryhteys itä-länsisuuntaisesti kaupungin läpi. Kaarelanpuistoa pitkin kulkee myös täydentävä yhteys viheralueella.

Kaava-alueelta on matkaa tavoitteelliseen viher- ja virkistysverkoston viherlinjayhteyteen linnuntietä noin 35 m. Malminkartanon huipun viheralueelle on matkaa hieman alle 200 metriä. Lähin leikkipuisto sijaitsee alle 200 m päässä Piiianpuistossa. Kaupunginosapuistoon Mätäjokilaaksoon on matkaa linnuntietä noin 500

metriä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei muodosta uutta viher- ja virkistysverkostoa, mutta tukeutuu ympäristön viher- ja virkistyspalveluihin. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia viher- ja virkistysverkostoon.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Suunnittelualueella ei ole erityisiä luonto- tai virkistysarvoja. Aitaamattomat vanhahkot tonttien piha-alueet, reuna-alueet sekä puusto saattavat muodostaa paikallisia kulkuyhteyksiä pieneläimille ja pesintäpaikkoja linnuille.

Kaava-alue on nykytilanteessa kauttaaltaan osoitettu rakennetuksi alueeksi. Tonttien istutettavat alueet ovat ekologiselta kannalta tarkasteltuna tavanomaisia taloyhtiöiden tonttipihoja, joiden biodiversiteetti ei ole erityisen monipuolista.

Nykytilassa alue tarjoaa paikallisia ekosysteemipalveluita etenkin alueen asukkaille. Sääntelypalveluita tuottavat pihojen sekä kadunvarsien läpäisevät pinnat sekä niiden kasvillisuus, joka sitoo ja puhdistaa vettä. Pitkään kasvaneet puut hyödyntävät ja haihduttavat vettä sekä pienentävät hellejaksojen äärevyyttä paikallisesti. Vehreä katutila virkistää ja luo esteettistä ympäristöä. Jossain määrin kaava-alueella tapahtuu myös ylläpitopalveluita yhteyttämisen ja ravinteiden kierrätyksen sekä maaperän muodostumisen kautta.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu mahdollistaa Arentitien varren puurivin säilyttämisen. Kaavaratkaisun myötä kaava-alueelta poistuu puustoa ja piha-alueet sekä tonttien viheralueet rakennetaan pääosin uusiksi. Kaavaratkaisu mahdollistaa nykyistä tehokkaamman maankäytön jo entuudestaan kauttaaltaan rakennetulle alueelle. Lisäksi kaava mahdollistaa puistoalueen, joka painottuu kulkureittinä. Uusien pihojen suunnittelussa on mahdollista tavoitella alueelle nykyistä monipuolisempaa kasvilajistoa, joka tarjoaisi pieneliöille ja eläimille elinpaikkoja. Määräys pihojen aitaamattomuudesta tukee pieneläinten mahdollista liikkumista alueen läpi jatkossakin. Kokonaisuudessaan kaavaratkaisu ei heikennä alueen ekologisia arvoja, ja voi pitkällä aikavälillä parantaa niitä, mikäli rakennuslupavaiheen suunnittelussa ja suunnitelmien toteutuksessa panostetaan vehreään ja monipuoliseen sekä laadukkaaseen asuin- ja julkiseen ympäristöön.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Vuokraajankujalla sijaitsee HSY:n jakeluvesijohto.

Kaavaratkaisu

Kaava-alue on liitettävissä nykyiseen yhdyskuntateknisen huollon verkostoon. Vuokraajankujan jakeluvesijohto esitetään siirrettäväksi kaavaratkaisun mukaisen puistoalueen muuttuvalle yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatulle alueen osalle noin 25 metrin osuudelta. Siirtotarve määritetään jatkosuunnittelussa osana Malminkartanontielle tutkittuun täydennysrakentamiseen liittyvää katu- ja vesihuoltosuunnittelua.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Alueen maaperä koostuu Helsingin kaupungin maaperäkartan mukaan yli kolme metriä paksusta siltti- ja hiekkakerroksesta, jonka päällä on 1–3 metriä paksu täytemaakerros. Kallionpinta on olemassa olevien pohjatutkimustietojen mukaan noin 6...10 m syvyydellä maanpinnasta.

Alueen läheisyyteen on asennettu vuonna 2023 pohjaveden mitauspisteitä, mutta niistä ei ole vielä riittävästi havaintoja käytävissä.

Kaavaratkaisu

Alue on rakennettavuudeltaan normaalia. Rakennukset voidaan alustavasti perustaa tukipaalujen varaan. Perustamistapa määritetään toteutus suunnitteluvaiheessa täydentävien pohjatutkimusten perusteella.

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.

Malminkartanontien liikennemäärä on kaavan laatimisen aikana noin 11 500 ajoneuvoa vuorokaudessa.

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.

Malminkartanontien liikenteestä aiheutuva meluvaikutusten selvitys on kesken ja sitä tullaan täydentämään kevään aikana.

Pelastusturvallisuus

Kaavaratkaisu

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

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa puistoalueelle sijoittuvan Vuokraajankujan linjauksen muutoksesta n. 20 m laajuudelta noin 200 000 euroa.

Mahdollinen Vuokraajankujan vesijohdon siirto maksaa arviolta 150 000–200 000 euroa. Johtosiirron tarpeesta ja kustannuksista sovitaan jatkosuunnittelussa HSY:n ja kaupungin kesken.

Kustannusarviot on laskettu marraskuun 2023 hintatasossa.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualueella on tällä hetkellä seitsemän 2–4 kerroksista tiilipintaista asuinkerrostaloa. Rakennukset ovat valmistuneet 1980–1981. Malminkartanon suunnitteluideologian mukaisesti kaksikerroksiset rakennukset on sijoitettu Arenttien ja Vuokraajankujan reunaan. Nelikerroksiset lamellit on sijoitettu reunustamaan tonttien rajoja siten, että molempien tonttien pihatilat jäävät keskelle kutakin tonttia. Julkisivumateriaali on pääosin punatiiltä ja puuta. Pysäköinti on ratkaistu omalle tontille maantasoon hiekkapintaiselle alueelle.

Suunnittelualue rajautuu idässä Arentipolkuun, etelässä Arentitiehen, lännessä Kartanonkaareen ja pohjoisessa puistoalueeseen.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa siten, että uudet asuinrakennukset täydentävät Malminkartanon eteläosan asuinalueetta. Tontti tulee tiivistymään nykyisestä tehokkuudesta voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti. Kaupunkikuvallisissa kaavamääräyksissä on otettu huomioon Malminkartanon erityispiirteet esim. materiaaleissa, värityksessä, kattomuodoissa ja mittakaavallisessa vaihtelussa. Uudet pistetalot Arentitien laidassa ovat kerrosluvultaan nelikerroksisia, mikä on pääosin ympäröivien asuinrakennusten kerrosluku. Uudet lamellitalot ovat kerrosluvultaan vaihtelevia (5–8 kerrosta). Ne sijoittuvat nykyisen viheralueen reunaan. Voimassa oleva yleiskaava mahdollistaa alueelle tehokasta täydennysrakentamista ja kaavan massoittelu ottaa tulevan maankäytön huomioon. Julkisivumateriaali Malminkartanossa on pääosin tiili ja puu. Kaavaratkaisun myötä alueen asukasluku kasvaa 234 asukkaalla.

Pysäköinnin siirtäminen kaksikerroksiseen pysäköintilaitokseen mahdollistaa tontille nykyistä enemmän tilaa istutuksille, vaikka autopaikkojen määrä lisääntyy asuinkerrosalan määrän lisääntyessä.

Kaavassa on määrätty Arentitien reunassa olevan puurivin säilyttäminen. Näin ollen katumaisema tulee säilymään niiltä osin nykyisenä.

Vuokraajankuja on nykyään kävelyreitti ja tulee kaavaratkaisussa pysymään kävelyreitteinä, mutta se muuttuu katualueesta puistoalueeksi. Lisäksi sen lounaispääty suunnataan uudessa ratkaisussa luoteeseen ja siten tulee huomioimaan tulevan maankäytön ja turvallisemman sekä sujuvamman kävely-yhteyden.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavaratkaisulla ei ole maankäytöllisiä vaikutuksia luontoon, sillä asemakaavamuutoksen myötä ei poistu luonnonaluetta, ja kaavaratkaisussa koko tontti on rakennettua ympäristöä.

Kaavaratkaisun myötä muodostuu uutta luonnonaluetta puistoraitin myötä, mutta se on luonteeltaan rakennettu jalankulku-, ja pyöräily-yhteys.

Kaavaratkaisun myötä rakennusten kerroskorkeudet osassa rakennusten osia nousee neljä kerrosta suhteessa nykyisiin. Nykyistä korkeammat rakennukset näkyvät paikallisessa maisemassa pidemmälle. Kadun varren kerrostalot ovat kerrosluvultaan neljä, mikä vastaa pääosin ympäröivien asuinkerrostalojen kerros-

lukua. Nykyisen pysäköintialueen tilalle tulee osin maahan upotettu kaksikerroksinen pysäköintitalo, jonka maanpäällinen osuus rajaa katutilaa Arentitien varrella. Pysäköintitalon julkisivuilla tulee olla köynnösseinää. Asuinrakennusten maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa, joten katutilaan ei muodostu muurimaisia julkisivuja.

Alueelle luonteenomaista ovat aitaamattomat taloyhtiöiden pihat. Määräys tonttien aitaamattomuudesta on johdonmukaista suhteessa nykytilaan sekä ympäröivään kaupunkirakenteeseen nähdessä.

Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutos ei aiheuta merkittävää muutosta alueen liikennemääriin. Alueen vieraspysäköinti ohjataan katuverkolla jo olemassa oleville kadunvarsipaikoille.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Asuinkerrostalon hiilijalanjälki ei saa ylittää Helsingin kaupungin asettamaa rakennusajankohtana voimassa olevaa hiilijalanjäljen raja-arvoa. Raja-arvo on mahdollista ylittää rakentamispaikan tai asemakaavan tiettyjen vaatimusten vuoksi rakennusajankohtana voimassa olevien kaupungin määrittelemien poikkeusten mukaisesti. Katolle ja julkisivuun sijoitettavien uusiutuvaan energiaan liittyvien tilojen ja laitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria. Kaikki rakentamattomat alueet tulee istuttaa. Kaavassa on tämän lisäksi määrätty alueita, joissa tulee säilyttää puita sekä alueita, jotka tulee istuttaa puilla tai penssailla. Pysäköinti on ratkaistu kaksikerroksiseen pysäköintilaitokseen LPA-tontille. Pysäköintilaitos mahdollistaa LPA-tontille kasvillisuuden lisäämisen.

Kaavaratkaisun myötä alueen hulevesien imeytyspintaa tulee olemaan lähellä samaa kuin nykytilanteessa. AK-korttelialueilla hulevedet tulee ensisijaisesti viivyttaa tontilla. Vettä läpäisemättömillä pinnoilla muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa siten, että viivytyspainanteiden, altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden, ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

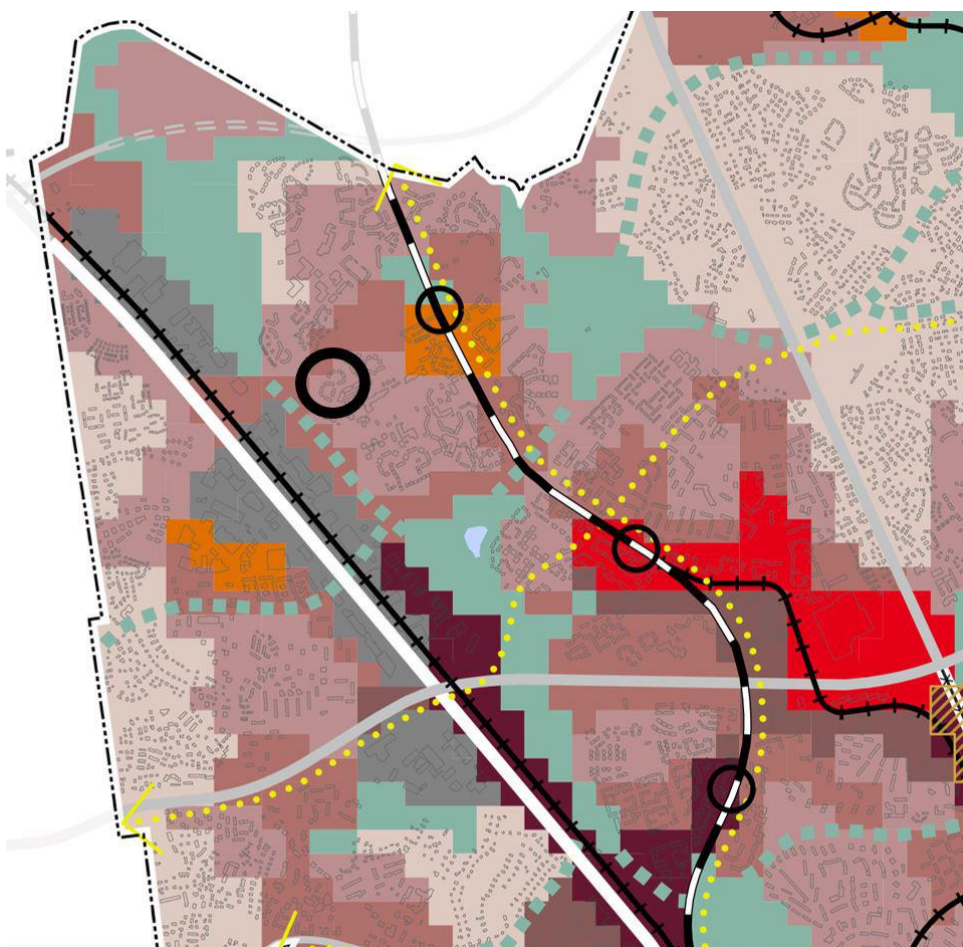
Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

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

- elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä
- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
- vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä suurilla kaupunki-seuduilla

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava



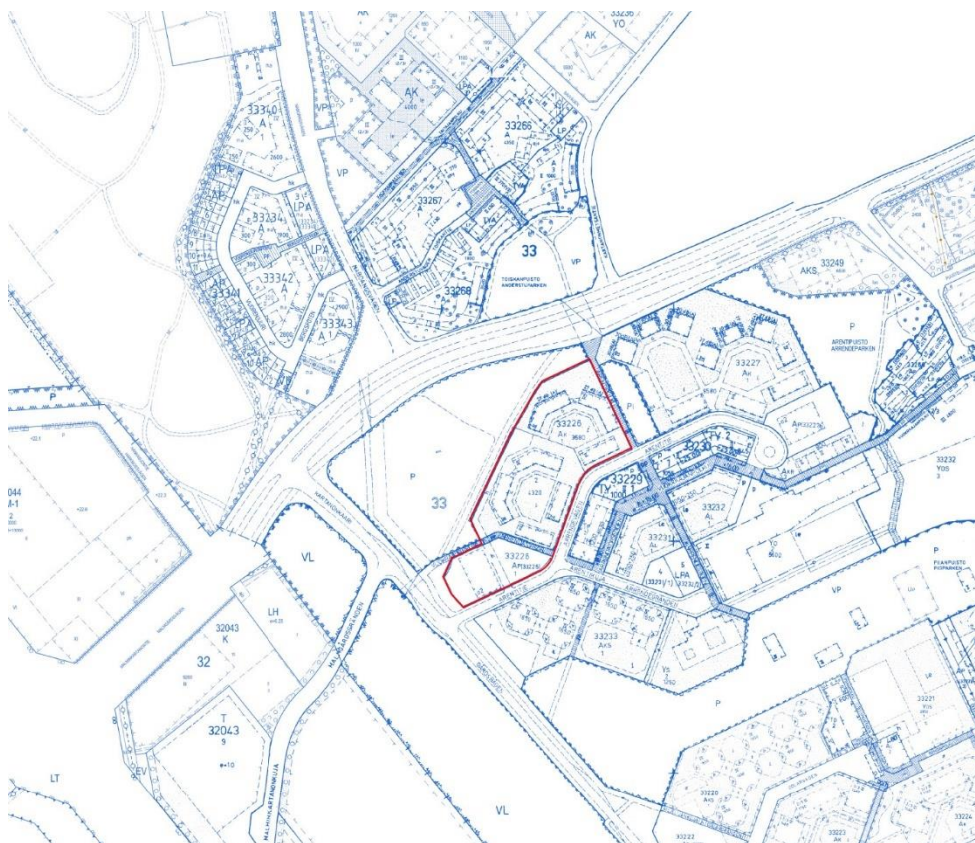
Kuva: voimassa oleva Helsingin yleiskaava 2016

Helsingin yleiskaava 2016

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



Kuva: voimassa oleva asemakaava

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro 7550 (vahvistettu 28.4.1977). Kaavan mukaan tontit 33226/1 ja 2 ovat asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) ja tontti 33228/1 on autopaikkojen korttelialuetta, jolle on sijoitettava sulkeissa mainittujen kortteleiden ja ohjeellisesti tonttien autopaikat (AP).

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 7.6.2023.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Malminkartanon suunnitteluperiaatteet 30.5.2023.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Korttelialueet ovat 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 2022 tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutiset -lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 15.5.–10.6.2023 seuraavissa paikoissa:

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

Asukasinfo pidettiin 25.5.2023 Forum Viriumin pop-up tilassa, Malminkartanonaukio 3:ssa.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisen (HSY:n) kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui nykyiseen vesihuoltolinjaan ja jatkosuunnitteluun. Kannanotossa mainittiin, että alueella sijaitsee käytössä olevia yleisiä vesihuoltolinjoja, jotka tulee ottaa huomioon alueen maankäytön suunnittelussa. Lisäksi tuotiin esiin, että jatkosuunnittelussa tulee varmistaa riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille sekä selvittää mahdollisten johdotusirtojen ja johtokuja-aluevarausten tarve. Yleiset vesihuoltolinjat tulee lähtökohtaisesti pyrkiä sijoittamaan yleiselle alueelle. Viranomaisen muistutti, että HSY:n oikeus sijoittaa, ylläpitää ja huoltaa vesijohto- ja viemäriverkkoa tulee huomioida alueen suunnittelussa sekä toteuttamista koskevilla sopimuksilla. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että vesihuoltolinjoille on varattu riittävä tilavaraus eikä kaavaratkaisu ole ristiriidassa nykyisten vesilinjojen kanssa.

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 sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat lintujen turvallisuuteen ja pesimäpaikkojen riittävyteen, rakennusten purkamiseen ja tuleviin asuinrakennuksiin sekä rakennusten massoiteluun. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavamääräyksissä on huomioitu lintujen törmäyskin vähentäminen sekä rakennusten massoitelua on kevennetty lamellien osalta osallistumis- ja arviointisuunnitelman aineiston jälkeen.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl, joista yhdessä mielipiteessä on 51 allekirjoitusta.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Malminkartanon suunnitteluperiaatteet 30.5.2023 jatkosuunnittelun pohjaksi.

Ehdotus on julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy.

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Helsingissä, 12.2.2024

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 22.12.2023
Kaavan nimi Arentitie 2,4 ja 6
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 21.04.2023
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 12897
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 1,5184 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 1,5184

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	1,5184	100,0	17340	1,14	0,0000	9340
A yhteensä	1,1565	76,2	17340	1,50	-0,3246	9340
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0458	3,0			0,0458	
R yhteensä						
L yhteensä	0,3161	20,8			0,2788	
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				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,5184	100,0	17340	1,14	0,0000	9340
A yhteensä	1,1565	76,2	17340	1,50	-0,3246	9340
AK	1,1565	100,0	17340	1,50	-0,0085	9340
AP					-0,3161	
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0458	3,0			0,0458	
VP	0,0458	100,0			0,0458	
R yhteensä						
L yhteensä	0,3161	20,8			0,2788	
Kev.liik.kadut					-0,0373	
LPA	0,3161	100,0			0,3161	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

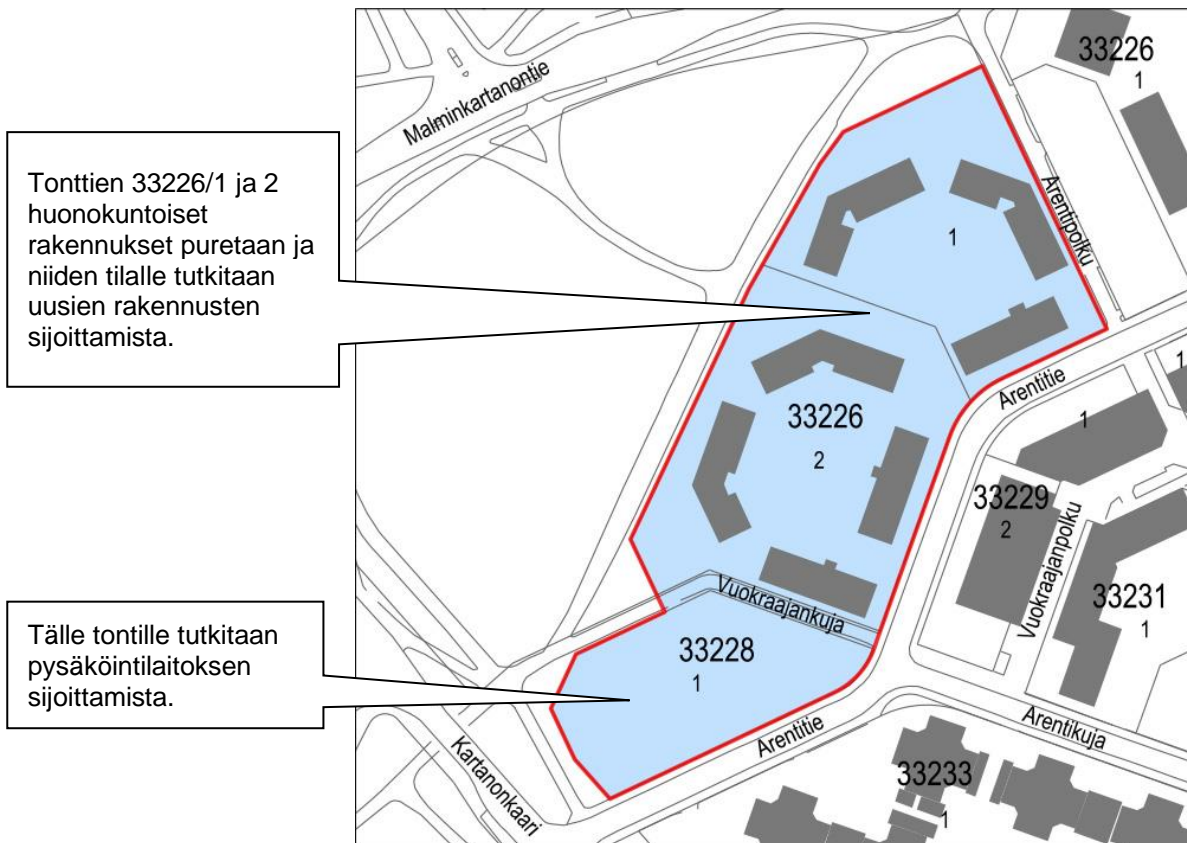
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Arentitie 2, 4 ja 6 asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoituspalvelu
Päiväty 21.4.2023

Diaarinumero HEL 2022-014042
Hankenumero 4001_10
Oas 1661-00/23

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

Malminkartanossa Arentitien varteen suunnitellaan uusia asuinkerrostaloja. Nykyiset huonokuntoiset rakennukset puretaan ja niiden tilalle tutkitaan uusien kerrosluvultaan 4-8 olevien

rakennusten sijoittamista. Hankkeen lähtökohdista keskustellaan pop-up-tilassa (Malminkartanonaukio 3) 25. toukokuuta.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee tontteja 33226/1 ja 2 sekä 33228/1, jotka sijaitsevat Arenttien varressa sekä osa Vuokraajankujaa. Kaavaratkaisu mahdollistaa uusien kerrostalojen ja rakenteellisen pysäköinnin sijoittamisen tonteille.

Osallistuminen ja aineistot

Asukastilaisuus pidetään 25.5.2023 klo 17.00–19.00 pop-up-tilassa, Malminkartanonaukio 3.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavan valmisteluaineistoon (asemapiirrosluonnos) voi tutustua 15.5.–5.6.2023 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 sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 5.6.2023**. 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
 - Helsingin Yrittäjät
 - Kaarela-Seura
 - Malminkartanon asukasyhdistys ry
 - Kårböle Gille
- 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, maisemaan ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat.

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.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1977) tontit 33226/1 ja 2 on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontti 33228/1 on merkitty autopaikkojen korttelialueeksi (AP).

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

Suunnittelualue sijoittuu maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön (Malminkartanon lähiö).

Suunnittelualuetta koskevia suunnitelmia ja selvityksiä:

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

Tonteilla 33226/1 ja 2 sijaitsee nykyisin seitsemän 2-4 kerroksista tiilipintaista asuinkerrostaloa. Rakennukset ovat valmistuneet 1980-1981. Pysäköinti on ratkaistu maantasoon tontilla 33228/1.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

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

Liikenne

Ville Andersson, liikenneinsinööri, p. (09) 310 33029,
ville.andersson@hel.fi

Teknistoloudelliset 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/kaupunkiymparisto> ja <https://twitter.com/helsinkikymp>).



Helsingissä 21.4.2023

Suvi Tyynilä
tiimipäällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2022 tontin omistajan hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 15.5.–5.6.2023 , asukastilaisuus 25.5.2023 pop-up-tilassa, Malminkartanonaukio 3:ssa
- 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



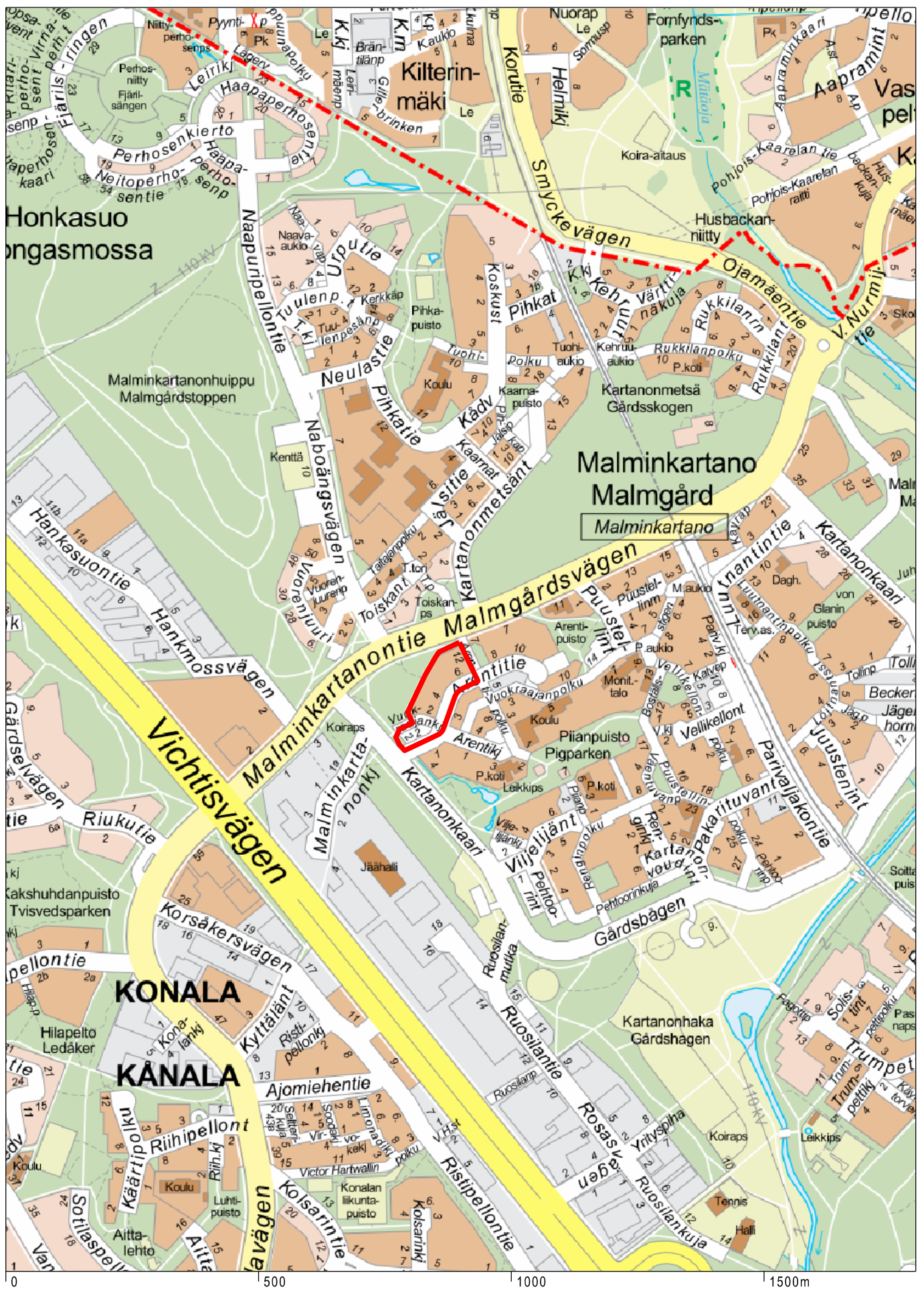
Ehdotus

- 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 keväällä 2024
- 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



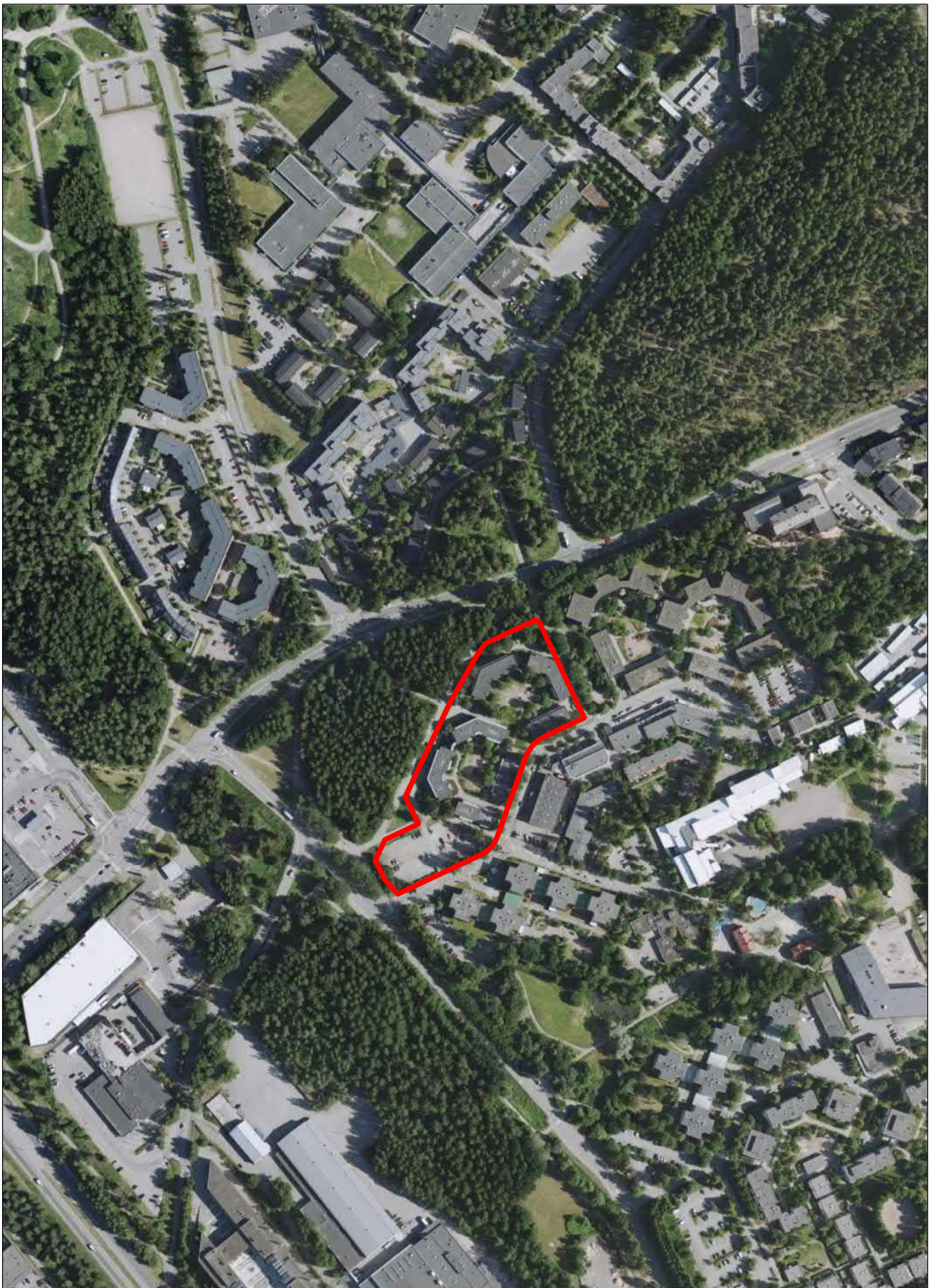
Hyväksyminen

- 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.



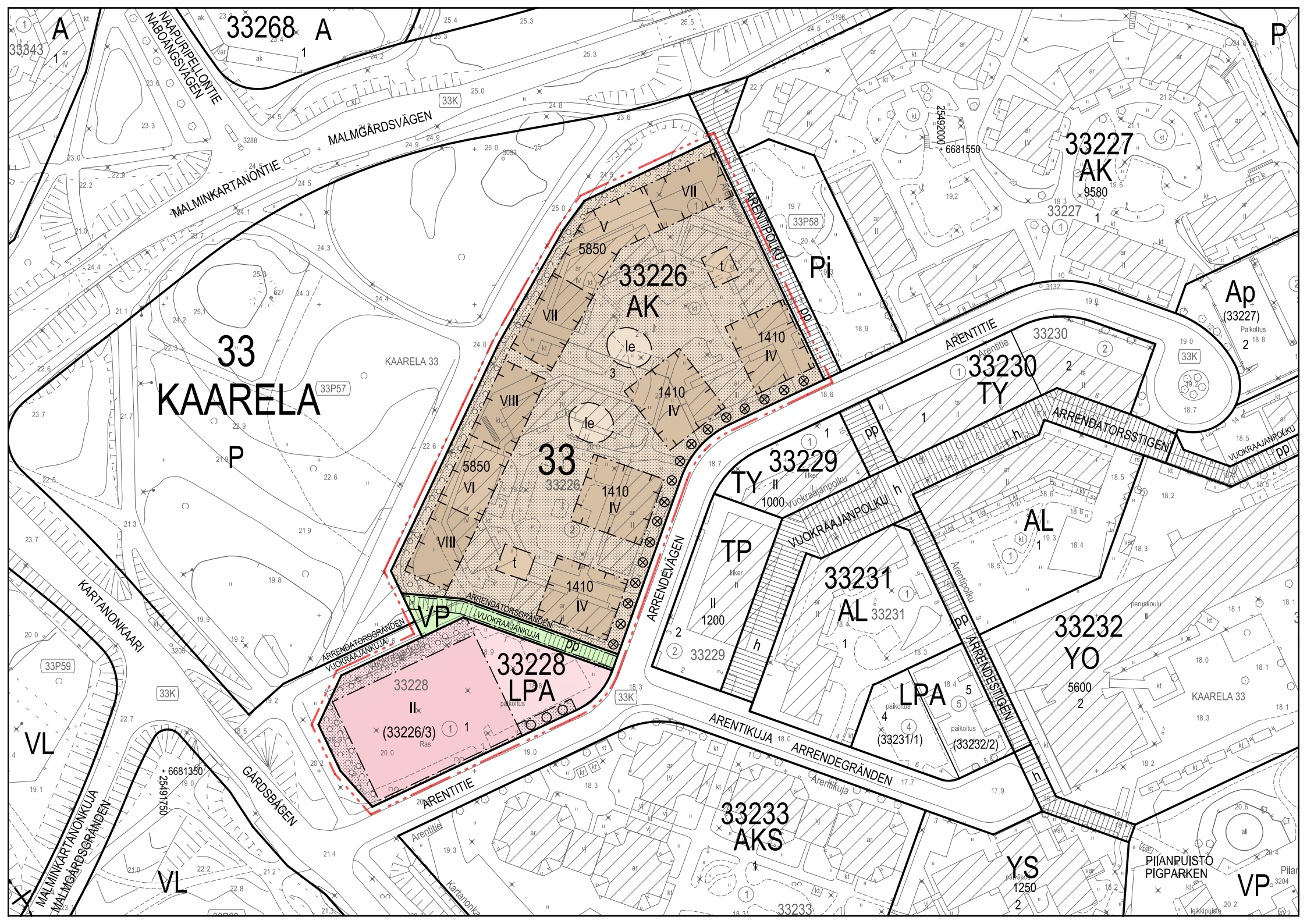
Sijaintikartta
Arentitie 2,4 ja 6
Malminkartano

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus / Läntinen alueyksikkö
Kaarela-Vihdintie tiimi



Ilmakuva
Arentitie 2, 4 ja 6

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus / Läntinen alueyksikkö
Kaarela-Vihdintie tiimi



33268 A

33227 AK
9580

33226 AK

33 KAARELA P

33

33229 TY

33230 TY

33231 AL

33232 YO

33228 LPA

33233 AKS

YS
1250
2

VP

ASEMAKAAVANMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

LPA

Pysäköintipaikkojen korttelialue.
Tontille saa rakentaa pysäköintitalon sekä jäte-
ja kierrätystilan. Rakennuksen julkisivujen on
oltava puuverhoiltuja. Pysäköintitalossa tulee
olla köynnösseinää.

VP

Puisto.



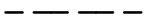
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän
poistamista.

33

Kaupunginosan numero.

33226

Korttelin numero.

3

Ohjeellisen tontin numero.

VUOKRAAJAN

Muu yleisen alueen nimi.

5850

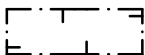
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

(33226/3)

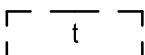
Suluissa oleva numero osoittaa tontin, jonka
autopaikkoja saa sijoittaa tontille.

VII

Roomalainen numero osoittaa rakennuksen
kerrosluvun.



Rakennusala.



Talusrakennuksen rakennusala, sijainti
ohjeellinen.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för flervåningshus.

Kvartersområde för parkeringsplatser.
På tomten får ett parkeringshus och sop-
och återvinningsrun byggas. Byggnadens
fasadmaterial ska vara av trä. Parkeringshuset
ska ha vägg med klängväxter.

Park.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gröns för omfåde eller del av område.

Kryss på beteckning anger att beteckningen
slopas.

Stadsdelsnummer.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

Nam på annat allmänt område.

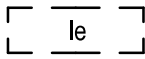
Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.

Siffrorna inom parentes anger den tomt vars
bilplatser får placeras på tomten.

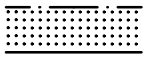
Romersk siffra anger antalet våningar i
byggnaden.

Byggnadsyta.

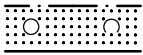
Byggnadsyta för ekonomibygnad, riktgivande läge.



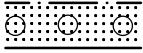
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.



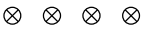
Istutettava alueen osa. Alueelle saa sijoittaa välttämättömiä kulkureittejä, hulevesien viivytysrakenteita ja pyöräkatoksen.



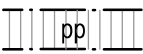
Puin ja pensain istutettava alueen osa.



Puin istutettava alueen osa.



Säilytettävä puurivi.



Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

För lek och utvistelse reserverad del av område, riktgivande läge.

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

Del av område som ska planteras med träd och buskar.

Del av område som ska planteras med träd.

Trädrad som ska bevaras.

För allmänt gång- och cykeltrafik reserverad del av område.

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.

Omistusasuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % ja vuokra- ja asumisoikeusasuntojen huoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

Jäte- ja kierrätystilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi. Tilat saa sijoittaa LPA-korttelialueelle.

Maantasokerroksessa tulee jokaiseen asuntoon liittyä oleskelupiha tai terassi.

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

Kaupunkikuva ja rakentaminen

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Rakennuksen julkisivujen on oltava paikalla muurattua tiiltä ja lämpimiä punaisen sävyjä.

Julkisivulinjasta ulos työntyviä parvekkeita ei saa kannattaa maasta. Maantasoon ei saa muodostua parvekerakenteiden rajaamia käyttämättömiä tiloja. Parvekevyöhykkeen takana oleva julkisivu tulee olla tiilipintainen. Parvekelaatan otsapinta tulee ulottaa 200 mm parvekekaiteen ulkopuolelle arkkitehtonisena julkisivua jäsentävänä aiheena.

PÅ AK-KVARTERSOMRÅDE:

Byggnadsrätt och användning av utrymmen

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

Minst 50% av ägobostädernas och minst 40% av hyres- och bostadsrättsbostädernas sammanlagda lägenhetsyta ska byggas som bostäder som förutom kök/kokutrymme har minst tre bostadsrum.

Sop- och återvinningsrum får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan. Ultrymmena får placeras på LPA-kvartersområde.

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.

Byggnadens fasadmaterialet ska vara platsmurat tegel och ha färger i varma nyanser av röt.

Balkonger som skjuter ut från fasadlinjen får inte stödas från marken. Balkongkonstruktionerna får inte bilda utrymmen i marknivå som inte kan utnyttjas. Fasad bakom balkonger ska ha tegelyta. Balkongplattans framkant ska sträcka sig 200 mm utanför balkongräcket som ett arkitektoniskt fasadmotiv.

Rakennuksissa on oltava harjakatto. Katon on oltava konesaumattua peltiä. Kattopellityksen alareuna tulee olla samassa tasossa kerrosluvusta riippumatta.

Porrashuoneiden ulko-ovien on oltava syvennyksessä.

Teknisiä laitteita saa sijoittaa korkeimman sallitun räystäskoron yläpuolelle rakennuksen kerrosluvun estämättä.

Lintujen törmäysriskiä tulee vähentää lasipintojen keskinäisen sijoittelun tai muiden suunnitteluratkaisujen avulla. Lasipinnat tulee käsitellä kuvioinnilla tai muutoin siten, että käsittely vähentää lintujen törmäysriskiä.

Piha ja ulkoalueet

Tontteja ei saa aidata. Liittyminen toiseen tonttiin tulee toteuttaa saumattomasti.

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

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

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.

Ilmastonmuutos – hillintä ja sopeutuminen

Asuinkerrostalon hiilijalanjälki ei saa ylittää Helsingin kaupungin asettamaa rakennusajankohtana voimassa olevaa hiilijalanjäljen raja-arvoa. Raja-arvo on mahdollista ylittää rakentamisaikaa tai asemakaavan tiettyjen vaatimusten vuoksi rakennusajankohtana voimassa olevien kaupungin määrittelemien poikkeusten mukaisesti.

Katolle ja julkisivuun sijoitettavien uusiutuvaan energiaan liittyvien tilojen ja laitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria.

Vettä läpäisemättömillä pinnoilla muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää siten, että viivytyspainanteiden, altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden, ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Byggnaderna ska ha sadeltak. Taket ska vara falsat plåttak. Takplåtens nedre kant ska vara på samma nivå oberoende av våningsantal.

Trapphusens ytterdörrar ska placeras i en fördjupning.

Tekniska anordningarna får placeras ovanför högsta tillåtna takfotshöjd utan hinder av byggnadens tillåtna antal våningar.

Kollisionsrisken för fåglar ska minskas med glasyornas disposition eller andra planeringslösningar. Glasyorna ska ha mönster eller behandlas på annat sätt så att fåglarnas kollisionsrisk minskar.

Gårdar och utomhusområden

Tomterna får inte inhägnas. Tomten ska anslutas till annan tomt så att gränsen inte markeras.

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

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

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.

Begränsning av och anpassning till klimäförändringen

Koldioxidavtrycket för flervåningshus får inte överstiga det gränsvärde för koldioxidavtrycket som gäller i Helsingfors stad vid tidpunkten för byggandet. Gränsvärdet kan överskridas på grund av byggnadens placering eller särskilda krav i detaljplanen, ifall dessa uppfyller de undantagskriterier som gäller i Helsingfors stad vid tidpunkten för byggandet.

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

Dagvatten som bildas på ytor som inte släpper igenom vatten ska fördröjas så att fördröjningsränkor, bassänger eller magasin dimensioneras för en volym på 1 kubikmeter per varje hundra kvadratmeter yta som inte släpper igenom vatten och dessas översvämning ska planeras.

Talusrakennukset tulee olla puurakenteisia ja niissä tulee olla viherkatto.

Ekonomibyggnadernas konstruktioner ska vara mest av trä och ha gröntak.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen määrät:

- asuinkerrostalot vähintään 1 ap / 130 k-m²
Tonttien vieraspaikat voidaan osoittaa yleiselle katuverkolle.

Mahdolliset vähennykset autopaikkamääristä 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.

Laadukkaasta ja suuremmasta pyöräpysäköinti-ratkaisusta 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.

TRAFIK OCH PARKERING

Antal bilplatser:

- flervåninghus minst 1 bp / 130 m²vy
Gästplatser får placeras på gatuområde.

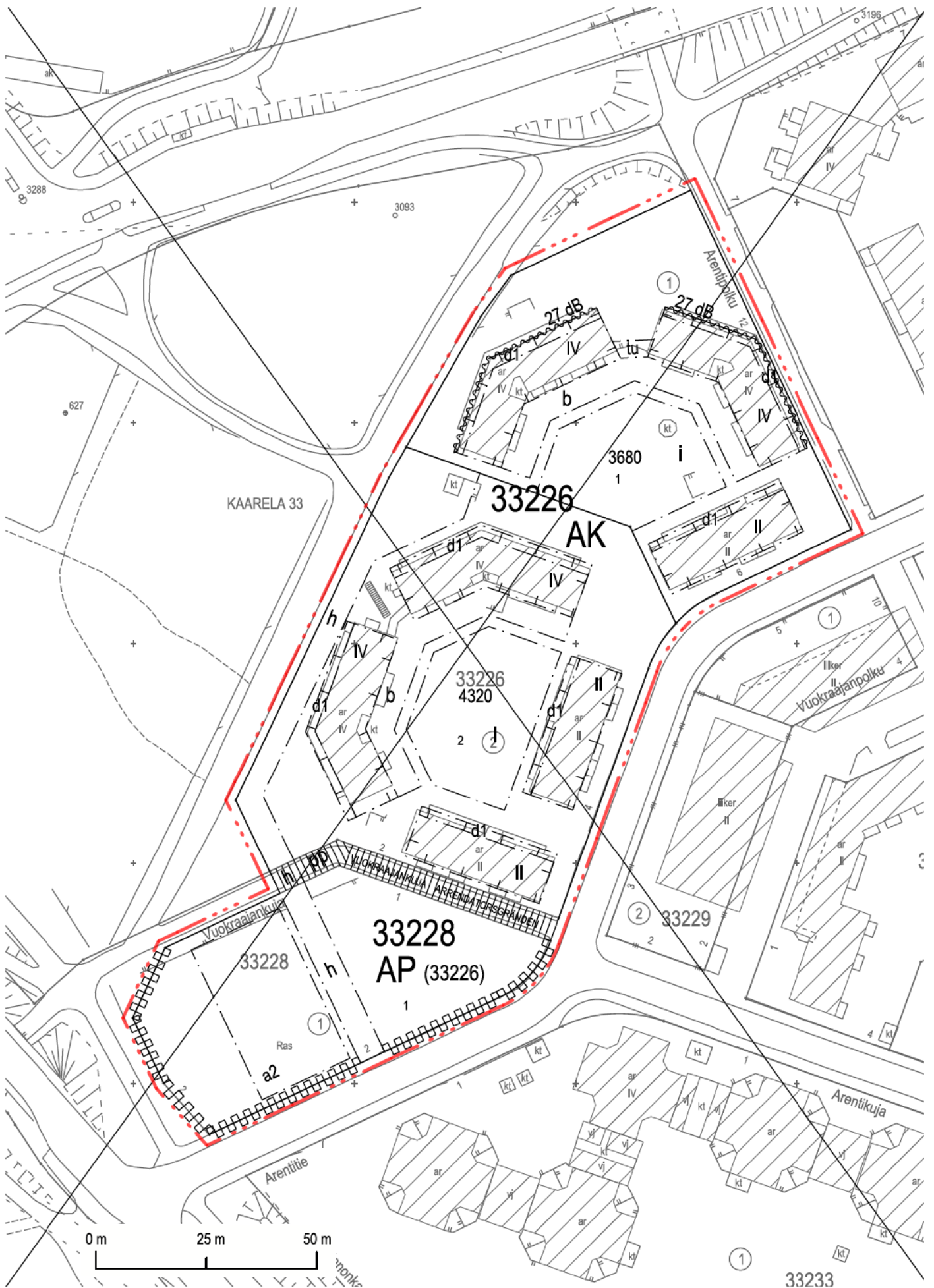
Eventuell minskning av antalet bilplatser ska beräknas enligt stadens gällande anvisningar.

Minimiantal cykelparkeringsplatser:

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

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.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.



Asemakaavan nro 7550 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12897 voimaantullessaan kumoaa.

Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos.

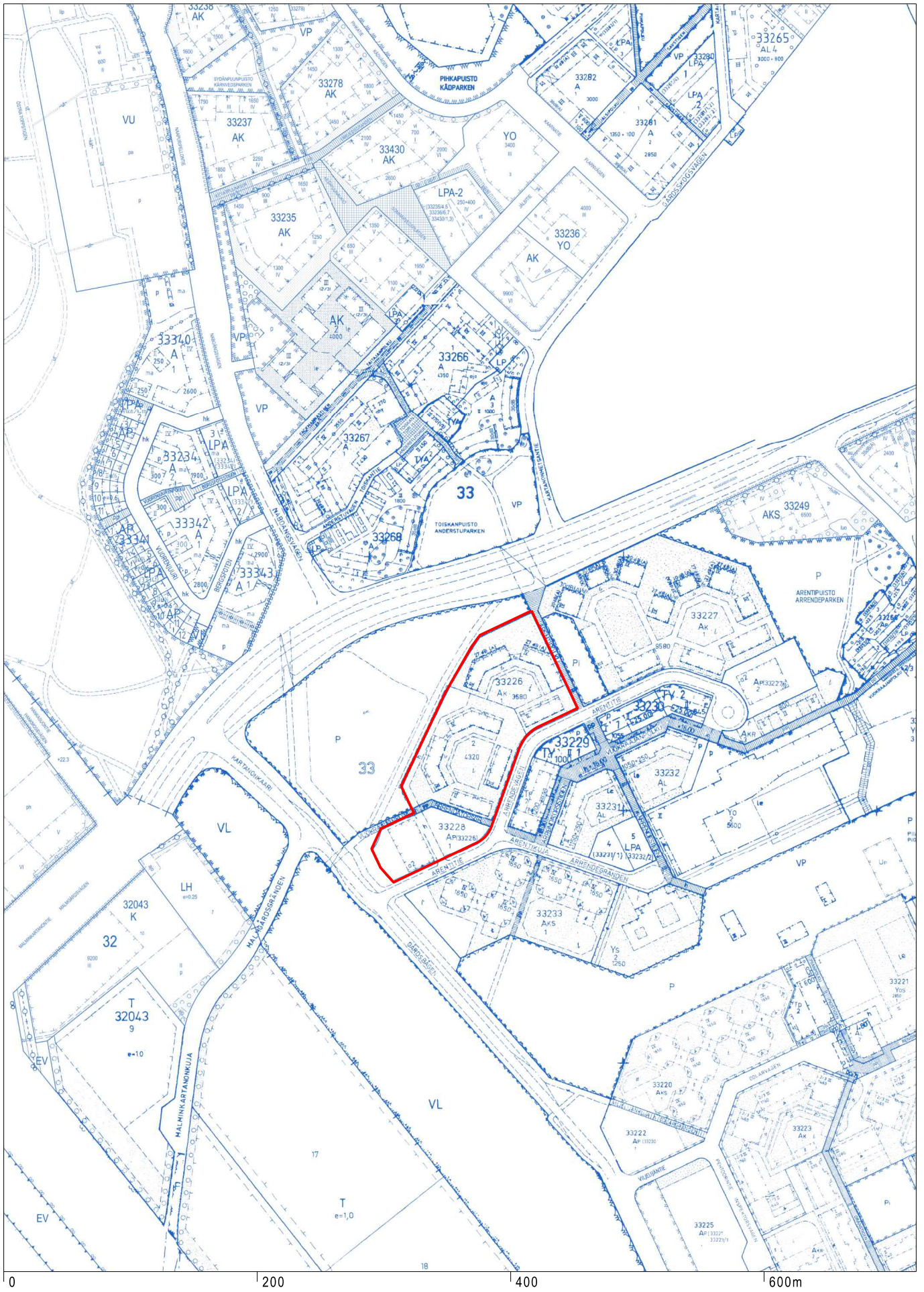
Del av detaljplan nr 7550 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12897 träder i kraft.

De strukna beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.



Arentitie 2,4 ja 6
Havainnekuva

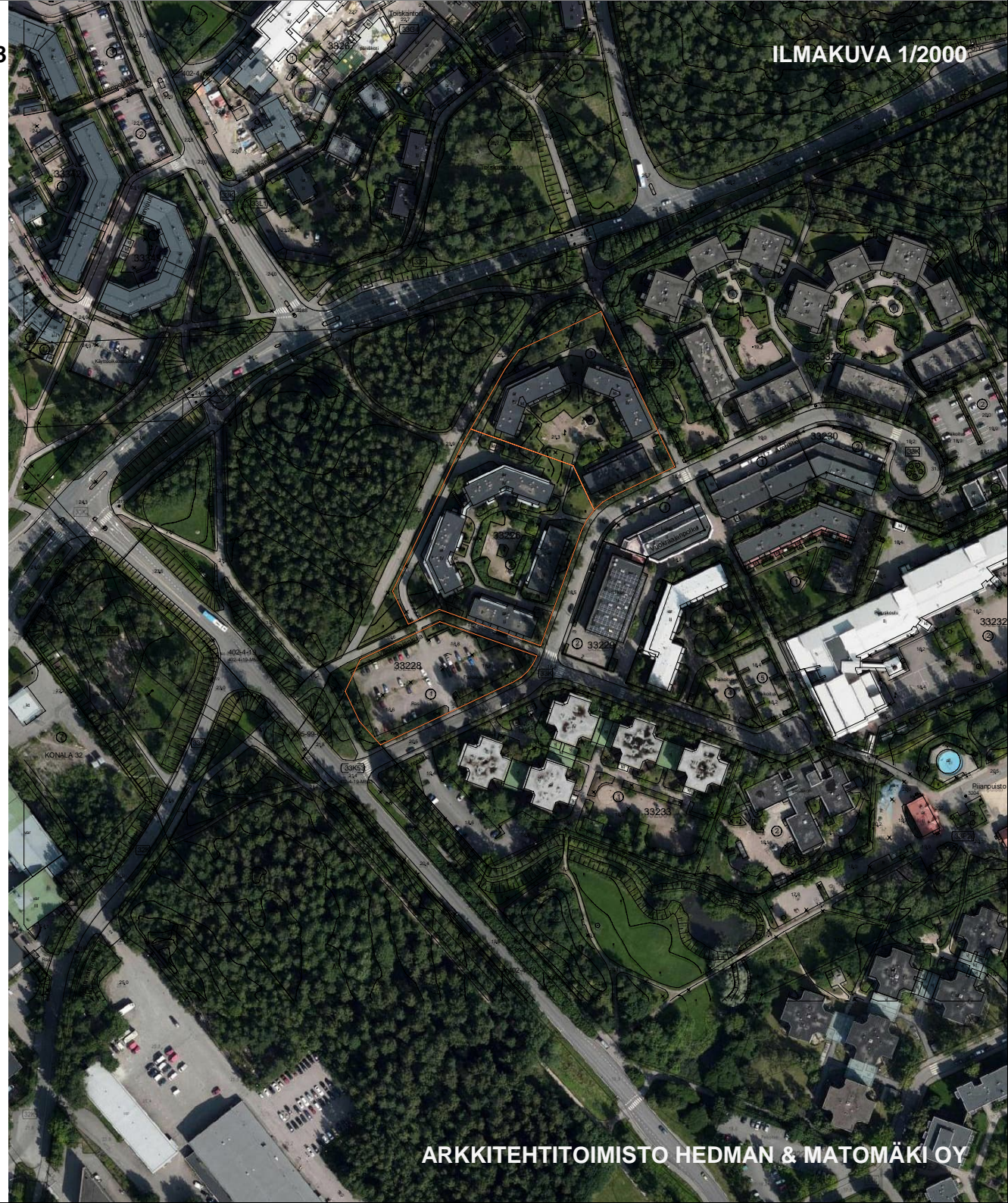
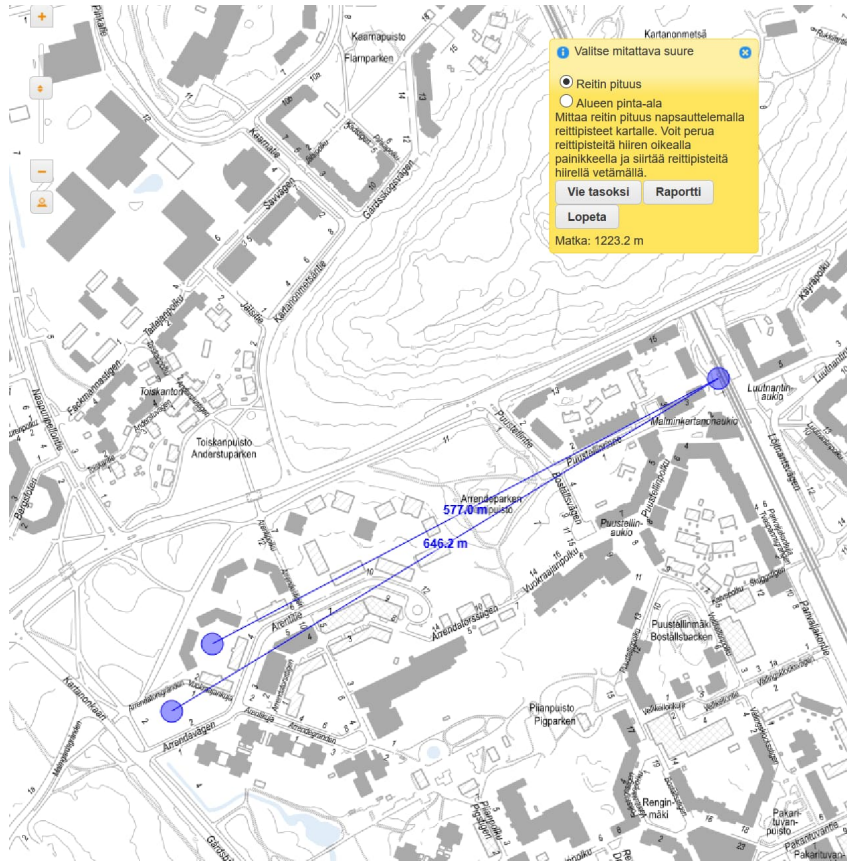
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus Läntinen alueyksikkö
Kaarela-Vihdintie tiimi



Ote ajantasa-asmakaavasta
Arentitie 2, 4 ja 6

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus / Läntinen alueyksikkö
Kaarela-Vihdintie tiimi





AUTOPAIKAT asuntotonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeet 2015

Esikaupunkialueet:

Etäisyys linnuntietä lähimmälle metro-tai juna-asemalle on 300-600 metriä tai pikaraitiotien pysäkille alle 600 m.

Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1ap / 130 kem2.

Vieras pysäköintipaikkoja osoitetaan 1ap/1000 kem2 ja asukkaiden kuorma-autojen paikkoja vähintään 1ap/15000 kem2.

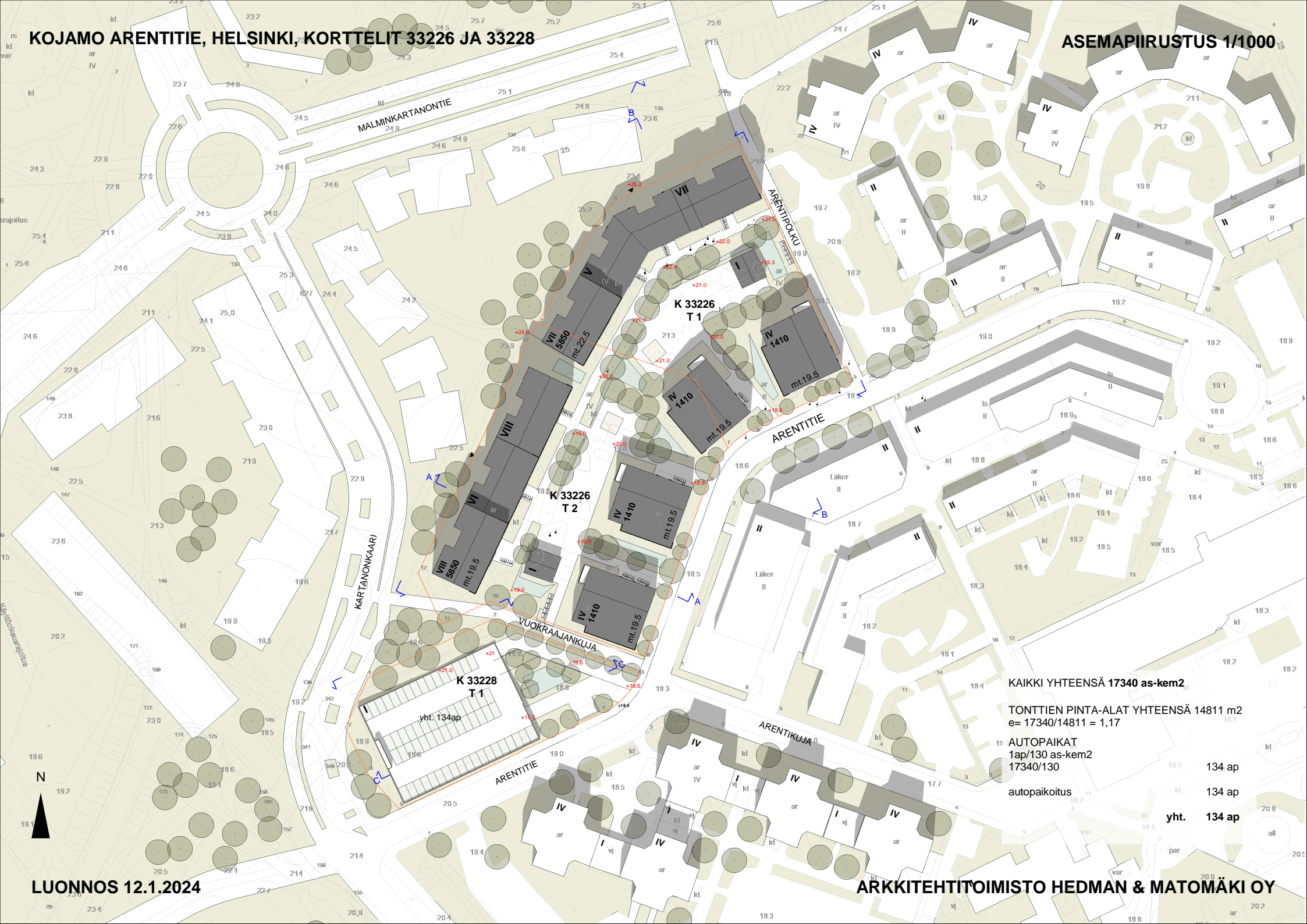
Autojen vieraspaikkoja ja asukkaiden kuorma-autojen paikkoja ei tarvitse rakentaa tonteille, mikäli alueen kaduilta ja muilta yleisiltä alueilta on osoitettavissa riittävä määrä paikkoja.

Suositteluvat le-autopaikkamäärät ovat 1 le-ap/30 tavallista ap.

Tässä suunnitelmassa autopaikat on laskettu 1ap / 130 kem2.

KOJAMO ARENTITIE, HELSINKI, KORTTELIT 33226 JA 33228

ASEMAPIIRUSTUS 1/1000



KAIKKI YHTEENSÄ 17340 as-kem2

TONTTIEN PINTA-ALAT YHTEENSÄ 14811 m²
e= 17340/14811 = 1,17

AUTOPAIKAT
1ap/130 as-kem2
17340/130

autopaikotus

134 ap
134 ap
yht. 134 ap

LUONNOS 12.1.2024

ARKKITEHTITOIMISTO HEDMAN & MATOMÄKI OY





ALUELEIKKAUS A-A 1/500



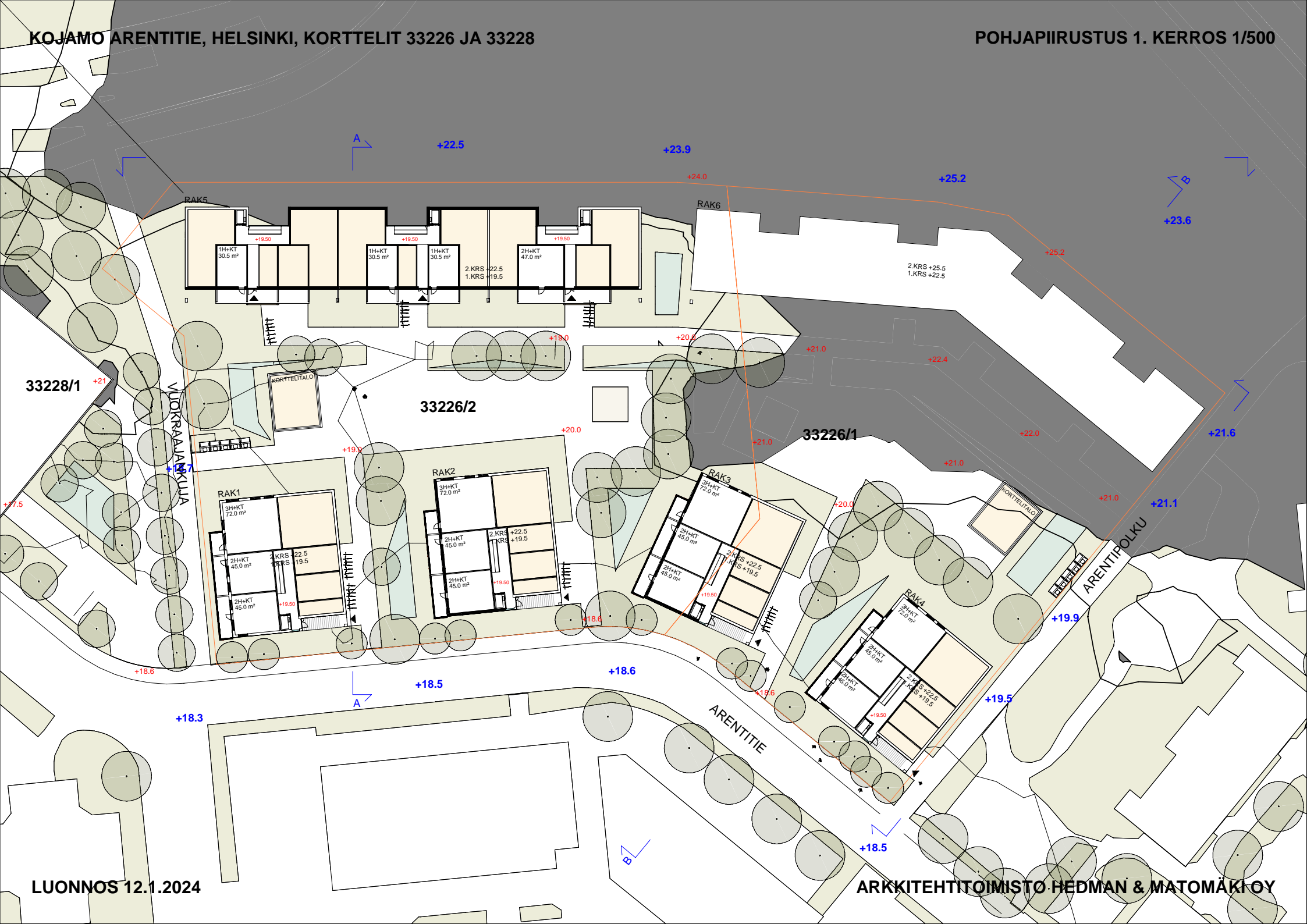
ALUELEIKKAUS B-B 1/500



ALUEJULKISIVU ARENTIPOLLLE 1/500



ALUEJULKISIVU LUOTEeseen 1/500



33228/1

33226/2

33226/1

VUOKRALANKKULA

ARENTITIE

ARENTIPOLKU

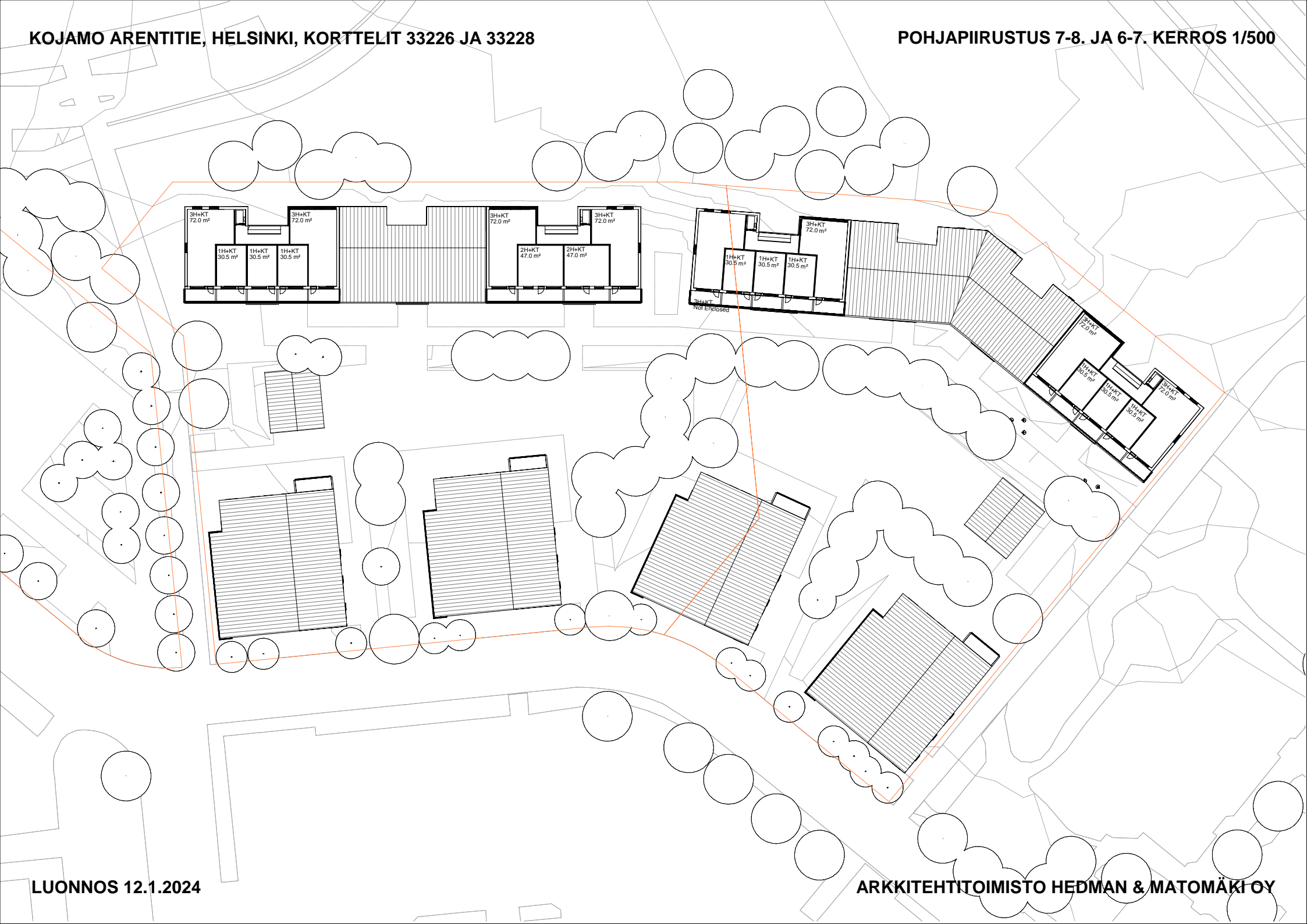


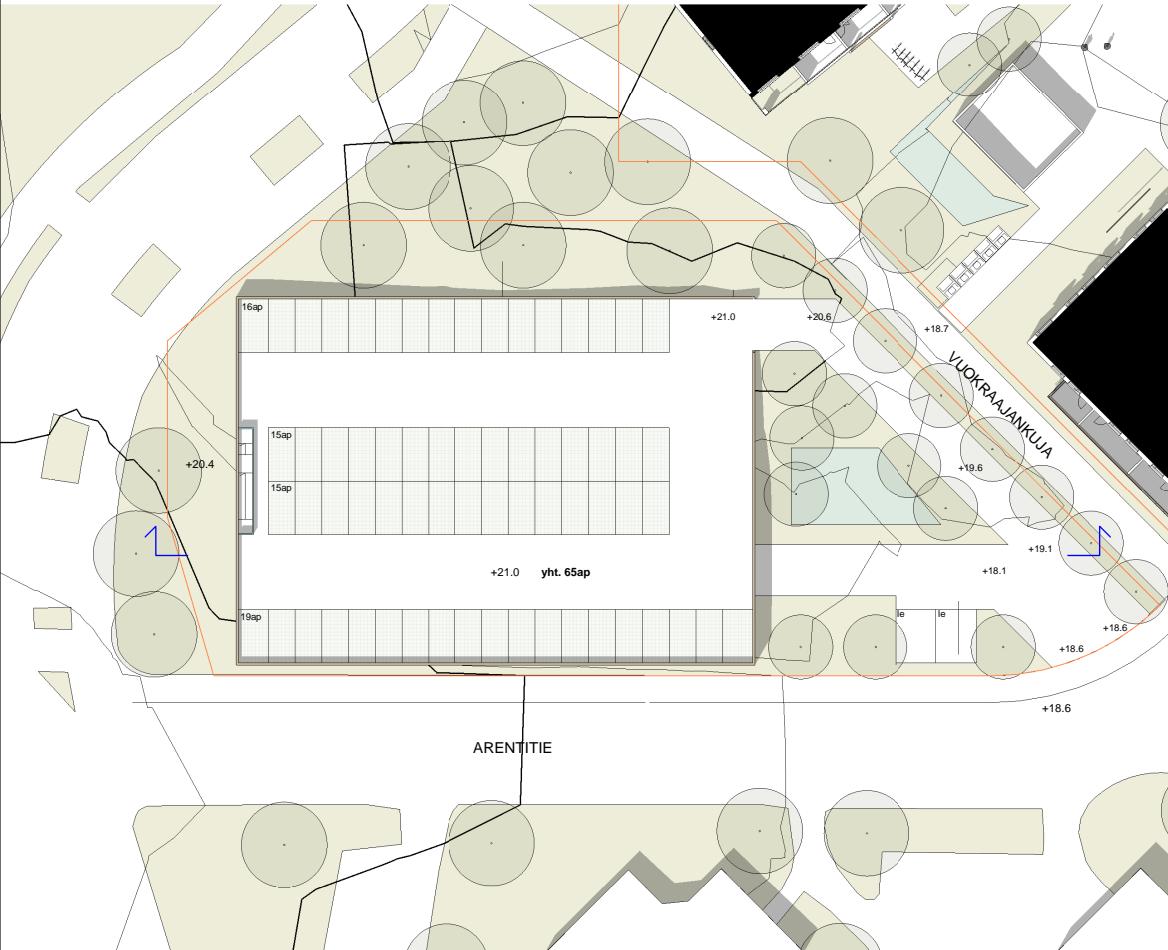
33228/1

33226/2

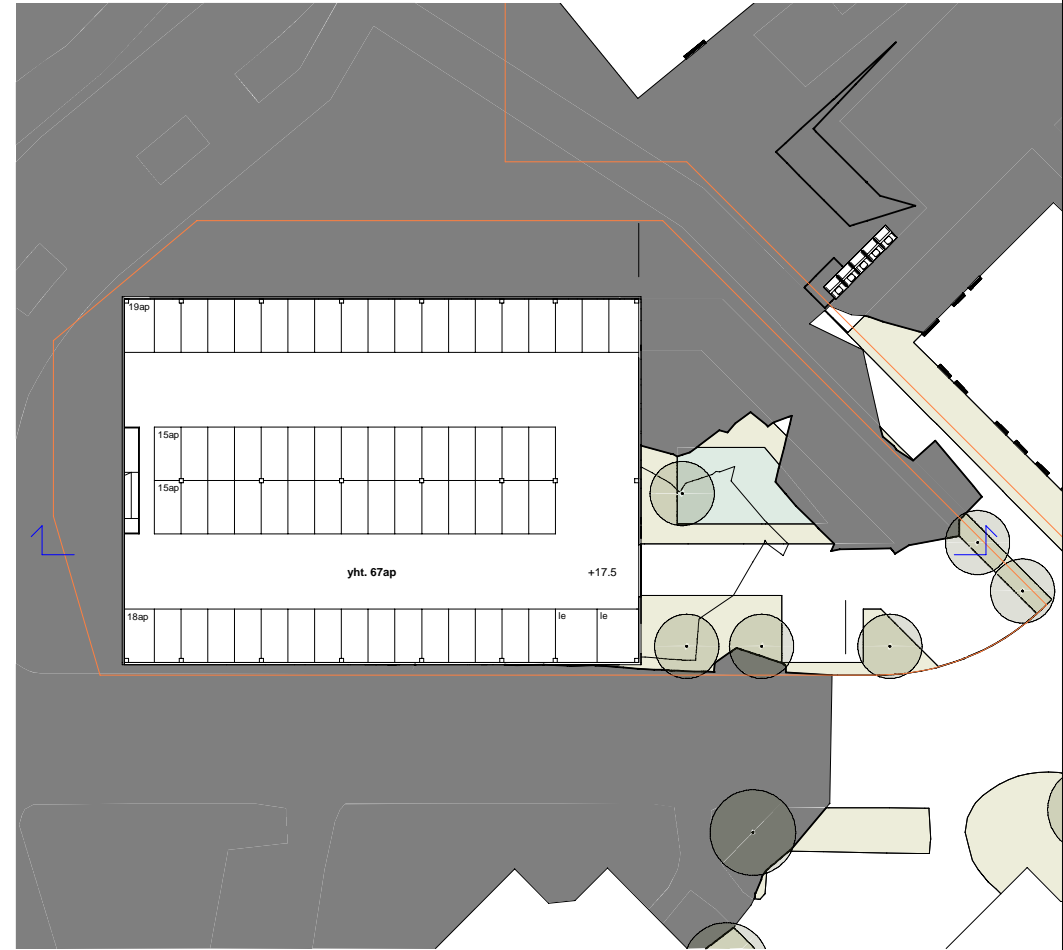
33226/1



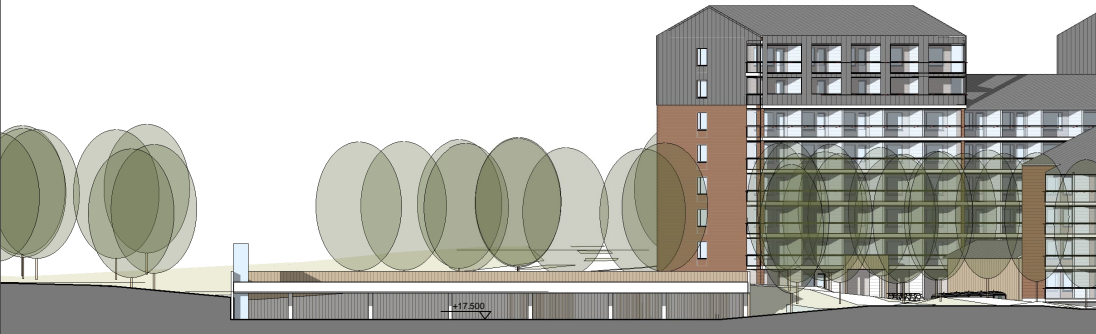




KANSIPAIKOITUS 1/500



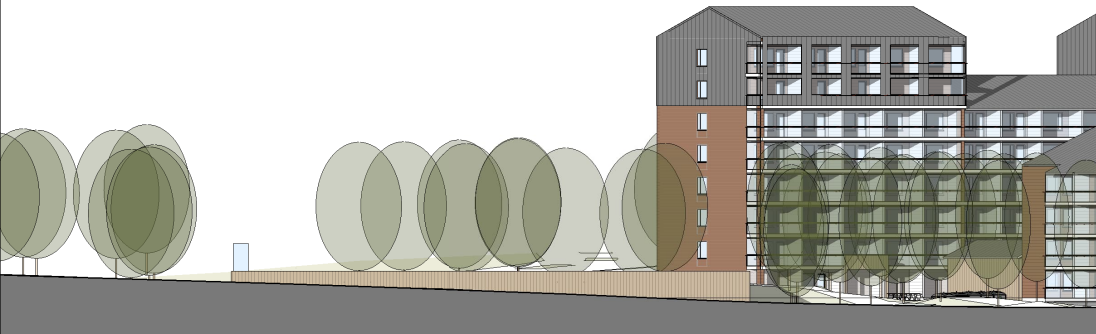
AUTOHALLI 1/500



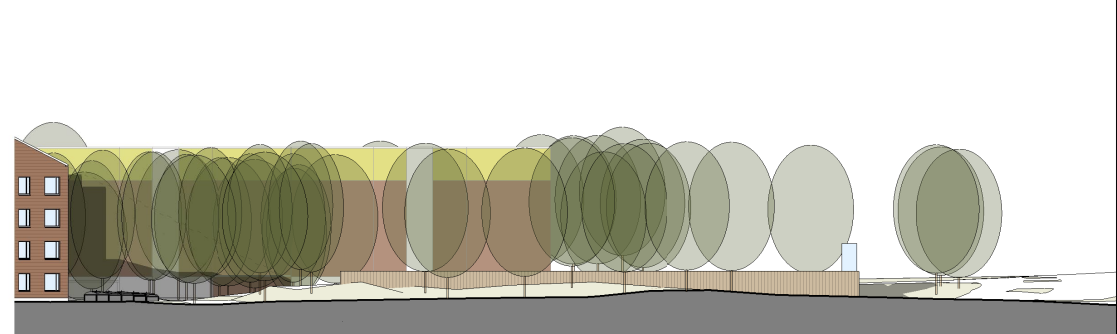
LEIKKAUS 1/500



JULKISIVU KARTANONKAARELLE 1/500



JULKISIVU ARENTITIELLE 1/500



JULKISIVU LUOTEeseen 1/500

