

Helsinki

Kaavanumero 12955

Asemakaavan selostus

Vartiokyläntie 16

kaupunginosa 45. Vartiokylä



Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus

Diaarinumero HEL 2020-007662

Projektinumero 0000043

ProjectWise-numero 6444_2

Asemakaavan selostus

Asemakaavan selostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä. Selostuksesta säädetään alueidenkäyttölaissa (AKL) ja maankäyttö- ja rakennusasetuksessa (MRA). Alueidenkäyttölaki oli 1.1.2025 saakka maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL).

Kaavan nimi: Vartiokyläntie 16, asemakaavan muutos

Kaavanumero: 12955

Päiväty:

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45261 tontteja 1-2 ja 13-15.

Laatija: Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 12.12.2024

Nähtävilläolo (AKL/MRL 65 §): 26.5.2025–26.6.2025

Kaupunkiympäristölautakunta:

Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto

Voimaantulo: **päiväys merkitään kun kaava on tullut voimaan**

Kannen kuva: Kuva: Arkkitehtipalvelu Oy

Alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Vartiokylässä Vartioharjussa, noin 600 metriä Puotilan metroasemasta koilliseen.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti.

Sisällysluettelo

Tiivistelmä.....	5
Asemakaavan kuvaus	6
Tavoitteet	6
Mitoitus.....	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne.....	8
Palvelut	8
Esteettömyys.....	9
Maisema ja luonnonympäristö.....	9
Virkistys- ja viherverkosto.....	9
Yhdyskuntatekninen huolto	10
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	10
Ympäristöhäiriöt	11
Vaikutukset.....	12
Toteutus	14
Suunnittelun lähtökohdat	15
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet.....	19

Tiivistelmä

Vartioharjussa, osoitteessa Vartiokyläntie 16 suunnitellaan tontin täydentämistä uudella viisikerroksisella kerrostalolla.

Uutta asuinkerrosalaa tulee kerrostaloihin 2 630 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 60 uutta asukasta.

Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden asuinkerrostalon rakentamisen omalle tontilleen viiden olemassa olevan, 2-3 -kerroksisten kerros- ja rivitalon muodostaman taloyhtiön pihapiiriin. Tavoitteena on edistää alueen täydennysrakentamista Itäisen bulevardikaupungin itäosien suunnitteluperiaatteiden pohjalta.

Uudisrakennuksen sovittamista kaupunkikuvaan ja pihan vehreyden säilymistä ohjataan kaavamääräyksiin. Uudisrakentamisen tarvitsemat uudet autopaikat sijoitetaan viherkatteisiin autokatoksiin ja taloyhtiön autopaikkojen sijainteja järjestellään uudelleen. Oleskelu ja jätehuolto ratkaistaan korttelialueella keskiteysti.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueelle saadaan lisää asuntoja nykyisiä tontteja tiivistämällä itäisen bulevardikaupunginosan itäosan suunnitteluperiaatteiden mukaisesti. Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan tai haltijan hakemuksesta. Kaavamuutos käynnistyi vuonna 2020, jääden kuitenkin odottamaan Itäbulevardin suunnitteluperiaatteiden valmistumista. 2024 suunnitteluperiaatteiden valmistumisen jälkeen kaavamuutosprosessia on jatkettu.

tekstiä täydennetään, kun kaavaehdotus on ollut nähtävillä

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on edistää alueen täydennysrakentamista Itäisen bulevardikaupungin itäosien suunnitteluperiaatteiden pohjalta ja mahdollistaa uuden asuinkerrostalon täydentäminen tontille. Uusi asuinrakennus sijoittuu tontin sisäpihalla, nykyisen pysäköintialueen ja pihan paikalle.

Asemakaava ei aiheuta muutoksia katualueilla. Tavoitteena on pysäköinnin, huoltoajon ja pelastautumisen järjestäminen omalla tontilla.

Tavoitteena on edesauttaa seuraavien kaupungin strategisten tavoitteiden 2021–2025 toteutumista:

- 9. Tavoitteena on asuntotuotannon kasvun nopeutuminen AM-ohjelman mukaisesti, asumiskustannusten nousun hillintä, tasapainoisten kaupunginosien luominen ja asumistiheyden nousu.
- 10. Kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että se edistää asuntotuotantoa ja edistää kunnianhimoista ilmastovastuuta, täydennysrakennettaessa valmiin kunnallistekniikan ja palveluiden läheisyyteen.

Itäisen bulevardikaupungin itäosan suunnitteluperiaatteet

- Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 16.4.2024 Itäisen bulevardikaupungin itäosan suunnitteluperiaatteet, mikä mahdollistaa halukkaiden taloyhtiöiden täydennysrakentamisen Itäväylän läheisyydessä sijaitsevilla tonteilla. Kaavamuutos liittyy erityisesti suunnitteluperiaatteiden tavoitteisiin:

- 3. Asuntovaltaiset alueet
- 5. Osa-alueiden rakentuminen

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 13 030 m².

Uutta asuinkerrosalaa tulee kerrostaloihin 2 630 k-m².

Keskimääräinen tehokkuusluku on e=0,59.

Asukasmäärän lisäys on noin 60 uutta asukasta.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaavoitettava alue sijaitsee korttelissa 45261, noin 600 metrin päässä Puotilan metroasemalta. Tontteja rajaa pohjoisessa Vartiokylän koulu ja päiväkotiki sekä yksittäinen asuinkerrostalo, muilta osin tontit rajautuvat nykyiseen katuverkkoon ja pieneen puistoalueeseen tonttien etelänurkassa.

Alueen tonteilla sijaitsee nykyisin 1960-luvulla rakentuneet 2-kerroksinen rivitalo, 3-kerroksinen kerrostalo sekä 3 kappaletta 2-kerroksista asuinrakennusta, joiden vanhat liiketilat yhtä lukuun ottamatta on muutettu asuintiloiksi. Tonttien sisäpihalle on sijoitettu pysäköintikenttä, muun alueen ollessa vihreää oleskelu- aluetta. Oleskelualueella sijaitsevat taloyhtiön leikkipaikka sekä jätehuolto.

Nykyisessä asemakaavassa 2-kerroksisten rakennusten enimmäiskorkeudeksi on määritetty 7,5 ja 9,0 metriä, 3-kerroksisten rakennusten enimmäiskorkeudeksi puolestaan 13,0 metriä. Tieverkostoa koskevat tonttien rajat on määritetty istutettavaksi alueen osaksi, ja tonttien lävitse on merkattu kulkemaan johtokuja.

Vartiokylän koulun ja päiväkodin uudisrakennus tulee rakentumaan tontilleen lähitulevaisuudessa tämän asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen, ja se on otettu huomioon kaavaa suunniteltaessa.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Alueelle tulee yksi uusi kerrostalo, ja se tulee sijoittumaan taloyhtiön sisäpihalle. Kaavaratkaisussa tontin 45261 / 20 käyttötarkoitus (asuinpienalojen korttelialue (AP)) tullaan muuttamaan vastaamaan muun kaava-alueen käyttötarkoitusta asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Alueen olevat asuinrakennukset säilytetään, ja pihan toimintoja tullaan järjestelemään uudelleen. Paikoituksen saa järjestää tontin rajoista riippumatta, ja sen tulee sijaita kellareissa, autotalleissa ja -katoksissa tai erikseen asemakaavassa osoitetuilla alueilla. Jätehuolto sijoittuu autokatoksen yhteyteen ja on yhteinen kaikille rakennuksille. Myös piha-alueet ovat yhteiskäyttöisiä kaikille rakennuksille, eikä tonttien välisiä rajoja saa aidata.

Kaavaratkaisussa uudisrakennus on määrätty paikallamuuratuksi tiileksi tai muurauksen päälle tehtäväksi rappaukseksi ja uudisrakennuksen julkisivut sovitaan nykyisten rakennusten tyyliin. Uudisrakennuksessa on oltava harjakatto, ja ilmastointikonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa vesikaton sisäpuolelle. Uudisrakennuksen parvekkeet tulee lasittaa, ja niihin liittyvät julkisivurakenteet saavat olla tiililaatta, joiden tulee olla saman värinen kuin muurattu tiili. Uudisrakennuksen parvekkeista ainoastaan kaakon puolen parvekkeet saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle. Uudisrakennuksen porrashuoneista vain koillisen puolen porrashuone saa olla maksimissaan 5 kerrosta.

Kiviportintie 6:ssa määräys myymälän, toimiston tai muun vastaavan tilan rakennus- alasta muutetaan muotoon liike-, toimisto-, työ- ja palvelutilan rakennus- alaksi, ja samalla mahdollistetaan vastaavien toimintojen sijoittuminen muihin Kiviportintien varren rakennusten yksikerroksisiin osiin.

Tontin täydennysrakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, ettei olemassa olevalle puustolle aiheudu rakentamisesta vahinkoa. Rakentamisesta johtuen kaatuneet puut tulee korvata uusin puuistutuksin. Kaupunkikuvallisesti merkittävä puusto tulee säilyttää, ja tarvittaessa uudistaa. Osalta katualueen rajaa ajoneuvoliittymän järjestäminen on tonteille kielletty.

Liikenne

Lähtökohdat

Asemakaavoitettava kortteli rajautuu Vartiokyläntiehen, Kiviportintiehen ja Sauramatiehen. Vartiokyläntie ja Kiviportintie ovat paikallisia kokoojakatuja. Sauramatie on asuntokatu. Näiden katujen liikennemäärät ovat: Vartiokyläntien 5900, Kiviportintien 2600 ja Sauramatie n. 250 ajoneuvoa vuorokaudessa. Vartiokyläntie ja Kiviportintie ovat linja-auton reittikatuja. Vartiokyläntien ja Kiviportintien linja-autopysäkeiltä on yhteydet Mellunmäkeen ja Kontulaan. Korttelin edustalla Kiviportintiellä on vanha pysäkkivaraus, jolla on nykyisin kaupunkipyöräasema. Aiemmin sitä käytti Puotilaan Karhulantietä pitkin ajava bussilinja. Vartiokyläntielle on pyöräliikenteen tavoiteverkossa esitetty rakennettavaksi 1-suuntaiset pyöräliikennejärjestelyt.

Kaavaratkaisu

Asemakaavamuutos ei aiheuta muutoksia tonttiin rajoittuvien katujen liikennejärjestelyihin.

Julkinen liikenne on otettu huomioon asemakaavassa siten, että tonttiliittymää ei saa sijoittaa Vartiokyläntiellä olevan, eikä Kiviportintiellä olevan pysäkkivarausten kohdalle.

Autoliikenne on otettu huomioon kaavaratkaisussa siten, että tonttien tulee järjestää laskentaohjeen mukainen määrä pysäköintipaikkoja tontille. Halutessaan turvata vieraspysäköintimahdollisuutensa myös vieraspaikkoja voidaan sijoittaa tontille. Rakennushanke on myös velvoitettu hoitamaan varatiejärjestelyt tontilla.

Palvelut

Lähtökohdat

Suunnittelualue sijaitsee noin 600 metrin päässä Puotilan metroasemasta, ja noin kilometrin päässä Itäkeskuksen liiketilakeskittymästä. Lähin vähittäistavarakauppa sijaitsee 100 metrin päässä Vartiokyläntiellä. Samassa korttelissa suunnittelualueen kanssa on Vartiokylän koulu ja päiväkot.

Muita lähialueen palveluita ovat lähitulevaisuudessa rakentuva Vartiokylän koulu ja päiväkot, sekä Puotilan urheilupuisto.

Kaavaratkaisu

Ei muutoksia palveluihin.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Maisema ja luonnonympäristö

Lähtökohdat

Maisemarakenteellisesti kaava-alue sijoittuu Vartioharjun selännealueelle. Suunnittelualue on suhteellisen tasainen. Maanpinnan korkeusasemat kaava-alueella vaihtelevat noin +9,8–12,4 metriä meren pinnan yläpuolella.

Suunnittelualue on rakennettua piha-aluetta, jossa kasvaa myös kookasta puustoa ja vaihtelevasti erilaisia istutuksia. Nykyisten AK-korttelien välissä on aluetta jakava avoin pysäköintialue. Katualueiden suuntaan kaava-alueen muodostama kokonaisuus näyttäytyy vehreänä erityisesti tonteilla kasvavan puuston takia.

Kaavaratkaisu

Täydennysrakentamisen sijoittumista korttelissa on tutkittu siten, että kookkaita ja hyväkuntoisia puita voidaan säilyttää mahdollisimman paljon. Alueen nykyinen puusto on otettu huomioon kaavaratkaisussa siten, että kaavakarttaan on merkitty säilytettäviä puustoisia alueita ja yksittäisiä säilytettäviä kookkaita puita.

Kaavaan liittyvässä viitesuunnittelussa on laadittu alustava pihasuunnitelma. Pihan nykyinen oleskelualue ja leikkipaikka sijoittuvat alueelle, joka muuttuu rakennushankkeen myötä. Uusien leikki- ja oleskelualueiden sijoittelu on tutkittu pihasuunnittelussa ja merkitty kaavakartalle. Alustavan pihasuunnitelman mukaan Helsingin viherkertoimen tavoitetaso voidaan täyttää. Viherkertoimesta määrätään rakennusjärjestyksessä.

Virkistys- ja viherverkosto

Lähtökohdat

Kaava-alueella ei ole viher- ja virkistysalueita tai kaupunkitasoisia ekologisia verkostoja.

Tavoitteellisen viher- ja virkistysverkostosuunnitelman (Vistra) mukaiset lähimmät virkistysreitit kulkevat Kukkanitiellä ja Ruiskukantiellä. Kortteli rajoittuu lounaassa pieneen puistoon Vartiokyläntien ja Sauramatien kulmassa. Muuten

lähiympäristössä on suhteellisen vähän kaavoitettuja viheralueita.

Metsä- ja puustoisien verkoston lähin alueellinen yhteys on Kukkaniityntiellä noin 200 metrin etäisyydellä kaava-alueesta lounaaseen. Niitty- tai siniverkostojen kohteita ei ole kaava-alueella tai sen lähiympäristössä.

Lähin leikkipaikka on Leikkipuisto Rusthollari noin 800 metrin kävelyetäisyydellä kaava-alueelta. Puotilan urheilupuisto sijaitsee noin 400 metrin päässä. Viereisen Vartiokylän ala-asteen piha palvelee myös leikki- ja liikunta-alueena koulun toiminta-aikojen ulkopuolella.

Kaavaratkaisu

Kaava-alueella ei ole viheralueita tai kaupunkitasoisia viherverkostoja.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Alueelle on toteutettu maalämpökaivoja.

Kaava-alueelle on osoitettu kaavan laatimishetkellä voimassa olevassa ajantasa-asemakaavassa johtokuja tontille yleistä viemäriä varten. Viemäri ei ole rakentunut alueelle.

Kaavaratkaisu

Kaavan ei arvioida edellyttävän uuden yhdyskuntateknisen huollon verkoston rakentamista tai siirtämistä.

Uusi tonttijako edellyttää, että uudisrakennuksen yhdyskuntatekninen huolto kulkee viereisten tonttien kautta. Kaavassa on annettu määräys, joka mahdollistaa tontin 45261/18 johtojen sijoittamisen naapuritonttien alueelle.

Kaavan laatimishetken ajantasa-asemakaavassa osoitettu johtokuja yleiselle viemärielle on jäänyt tarpeettomaksi ja näin ollen merkintä jätetään pois nytdraittavasta kaavasta.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Suunnittelualueen maanpinnan taso vaihtelee välillä +9,8...+12,4. Topografialtaan alue on melko tasainen. Helsingin kaupungin maaperäkartan perusteella maaperä koostuu pääasiassa siltistä ja hiekasta. Osin alueen pintakerrokset

koostuvat täytöistä. Kallion pinta on vanhojen pohjatutkimusten perusteella todettu arviolta n. 0,5–5 m syvyydellä maanpinnasta.

Alueella ei sijaitse pohjaveden havaintopisteitä. Lähin tarkkailuputki sijaitsee alueen itäpuolella Sauramatie 3:n tontilla ja tarkkailujakson 5.1.2023-12.8.2024 aikana pohjaveden pinnantaso on vaihdellut välillä +8,62...+10,07.

Alueen käyttöhistorian perusteella maaperässä ei oleteta esiintyvän pilaantuneisuutta.

Kaavaratkaisu

Uudisrakennuksen perustamistapa määritellään toteutusta varten tehtävien pohjatutkimusten perusteella.

Suunnitellun uudisrakennuksen kohdalla pohjaveden pinta voi lähialueen pohjavesitarkkailun perusteella sijaita lähellä maanpintaa ja mahdollisessa kellarirakentamisessa tulee varautua vesitiivisiin rakenteisiin. Kaavassa on annettu määräys koskien vedenpaine-eristettyihin kellarirakenteisiin varautumista.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Itäväylän ja Vartiokyläntien ajoneuvoliikenne aiheuttavat suunnittelualueelle meluhaittaa. Itäväylän ajoneuvoliikenne on selvästi voimakkain melulähde. Itäväylän nopeusrajoitus on 60 km/h ja nykyinen liikennemäärä kaava-alueen kohdalla on noin 19 000 ajoneuvoa/vuorokaudessa ja ennusteliikennemäärä on noin 25 000 ajon/vrk. Vartiokyläntien nopeusrajoitus on 40 km/h ja nykyinen liikennemäärä on noin 2 600 ajon/vrk ja ennusteliikennemäärä noin 3 000 ajon/vrk. Itäväylän varressa on noin 3 metriä korkea meluseinä, mutta meluntorjunta on kuitenkin osittain riittämätöntä.

Ajoneuvoliikenteestä aiheutuu myös ilman epäpuhtauksia. HSY:n ilmanlaadun asiantuntija-aineiston ja ilmanlaadun vuosikartan perusteella suunnittelualueelle ei nykyisin kohdistu raja- tai ohjearvotasoihin verraten merkittäviä ilman epäpuhtauksien pitoisuuksia.

Kaavaratkaisu

Kaava-alueen melutilanteesta on laadittu meluselvitys. Meluselvityksen liiken-teelliset lähtötiedot sekä tulokset ovat esitettyinä kaavaselostuksen liitteenä olevassa liikennemelukartassa (pvm. 14.04.25). Meluselvityksen mukaan Vartiokyläntie 16 asuinkerrostalon julkisivuille kohdistuvat päiväajan keskiäänitasot $L_{Aeq,7-22}$ vaihtelevat ennustetilanteessa välillä 49–60 dB ja ennustetilanteessa. Yöaikaiset melutasot ovat noin 6 dB pienemmät. Koska julkisivuihin kohdistuvat päivämelutasot ovat yli 52 dB, on parvekkeet suojattava melulta, jotta niillä alitetaan 55 dB päiväohjearvo. Asuinhuoneiden sisätilojen ohjearvoa vastaavan melutason alittamiseksi riittävät ulkovaipan äänitasoero vaatimus olisi

enintään 25 dB. Näin ollen kaavassa ei ole tarpeen antaa erillistä ulkovaipan ääneneristävyysvaatimusta, koska äänitasoerovaatimus on alle 30 dB. Meluselvityksen perusteella leikkiin ja oleskeluun tarkoitettut piha-alueet ovat hyvin melulta suojassa ja VNp 993/1992 mukaiset melutason päiväajan 55 dB ja yöajan 50 dB ohjearvot alittuvat piha-alueella. Kaavassa on annettu tavanomainen määräys oleskeluparvekkeiden sijoittamisesta ja tarvittaessa suojaamisesta melulta.

Kaava-alueen melutilanne paranee hieman, mikäli Itäväylän varrelle suunniteltu täydennysrakentaminen toteutuu. Täydennysrakentamisesta huolimatta parvekkeiden melutilanne edellyttää kuitenkin meluntorjuntaa, koska julkisivuun kohdistuvat melutasot ovat yli 52 dB myös tilanteessa, jossa Itäväylän varteen on rakentunut melulta suojaavia rakennuksia.

Vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueelle saadaan lisää asuntoja nykyisiä tontteja tiivistämällä itäisen bulevardikaupunginosan itäosan suunnitteluperiaatteiden mukaisesti.

Kaupunkiympäristön toimialan asiantuntijat ovat arvioineet kaavaratkaisun vaikutuksia ilmastomuutoksen hillintään, elinympäristöön, luontoon ja maisemaan sekä ihmisten elinoloihin.

Kaavaratkaisun kaupunkikuvallinen vaikutus, täydennysrakentamisen mitoitus sekä pysäköintiratkaisu on tutkittu Arkkitehtipalvelu Oy:n laatimassa viitesuunnitelmassa.

Kaavaa varten tehdyt, ja suunnittelussa tai vaikutusten arvioinnissa hyödynnetyt selvitykset on lueteltu kohdassa Liitteet.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Asema-kaavan muutos nostaa alueen arvoa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen tiivistää Vartioharjun kaupunkirakennetta. Kaavaratkaisu kasvattaa alueen rakennuskantaa ja mahdollistaa täydennysrakentamisen valmiiseen kaupunkirakenteeseen keskeisellä saavutettavalla sijainnilla.

Kaavaratkaisu on laajuudeltaan pieni, ja tästä syystä kaavamuutoksella ei ole merkittäviä alueellisia vaikutuksia.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavan toteuttaminen vaikuttaa alueen lähimaisemaan vähäisesti. Näkyvimvät korttelin ulkopuolelle näkyvät muutokset tapahtuvat uuden rakennusalan alueella koulun tontin rajan tuntumassa ja Vartiokyläntien varrella, josta kaavan mahdollisten pysäköintipaikkojen rakentamisen yhteydessä poistetaan tarvittaessa kaksi puuta. Nykyisiä puita joudutaan kaatamaan täydennysrakentamisen ja korttelin pihamuutosten yhteydessä yhteensä noin 20. Uusia puita on alustavan pihasuunnitelman perusteella mahdollista istuttaa korttelialueelle vähintään noin 35 kappaletta. Asemakaava-alueen kasvullinen pinta-ala pienenee uuden rakentamisen ja liikennealueiden osalta.

Vaikutukset virkistys- ja viherverkostoon

Kaava-alueella ei ole viheralueita tai kaupunkitasoisia viherverkostojen osia. Kaavan toteuttamisella ei ole tunnistettavia vaikutuksia viher- ja virkistysverkostoon.

Vaikutukset liikenteen järjestämiseen

Asemakaava lisää vähäisessä määrin Vartiokyläntien autoliikennettä. Vaikutus on hyvin pieni.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaavaratkaisu tiivistää Vartioharjun asuinalueen eteläosan kaupunkirakennetta paikallisesti. Rakennustyyppinä asuinkerrostalo on korttelin rakennuskannassa jo olemassa oleva.

Täydennysrakentamisen määrää (rakennuksen massoittelu ja kerroslukumäärä) on sovitettu olevaan kaupunkikuvaan.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään

Kaavaratkaisun aiheuttamaa hiilijalanjälkeä on arvioitu käyttäen asemakaavoituksen vähähiilisyyden arviointimenetelmää Planectia. Laskuri arvioi esirakentamisen, infra- ja talonrakentamisen ja ylläpidon, energiankulutuksen ja liikenteen sekä maaperän ja kasvillisuuden hiilijalanjälkeä ja -kädenjälkeä 50 vuoden tarkastelujaksolla. Laskelman tulokset ovat selostuksen liitteenä.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavaratkaisu mahdollistaa terveellisen ja viihtyisän asuinympäristön toteuttamisen. Kaavamuutoksesta ei aiheudu sellaista kasvua ajoneuvoliikenteeseen, jolla olisi merkittävää vaikutusta alueen melu- ja ilmanlaatuutilanteeseen.

Toteutus

Kaavaratkaisun toteuttaminen on mahdollista kaavan tultua voimaan.

Suunnittelun lähtökohdat

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017).

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia valtakunnallisia tavoitteita:

- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
- edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä

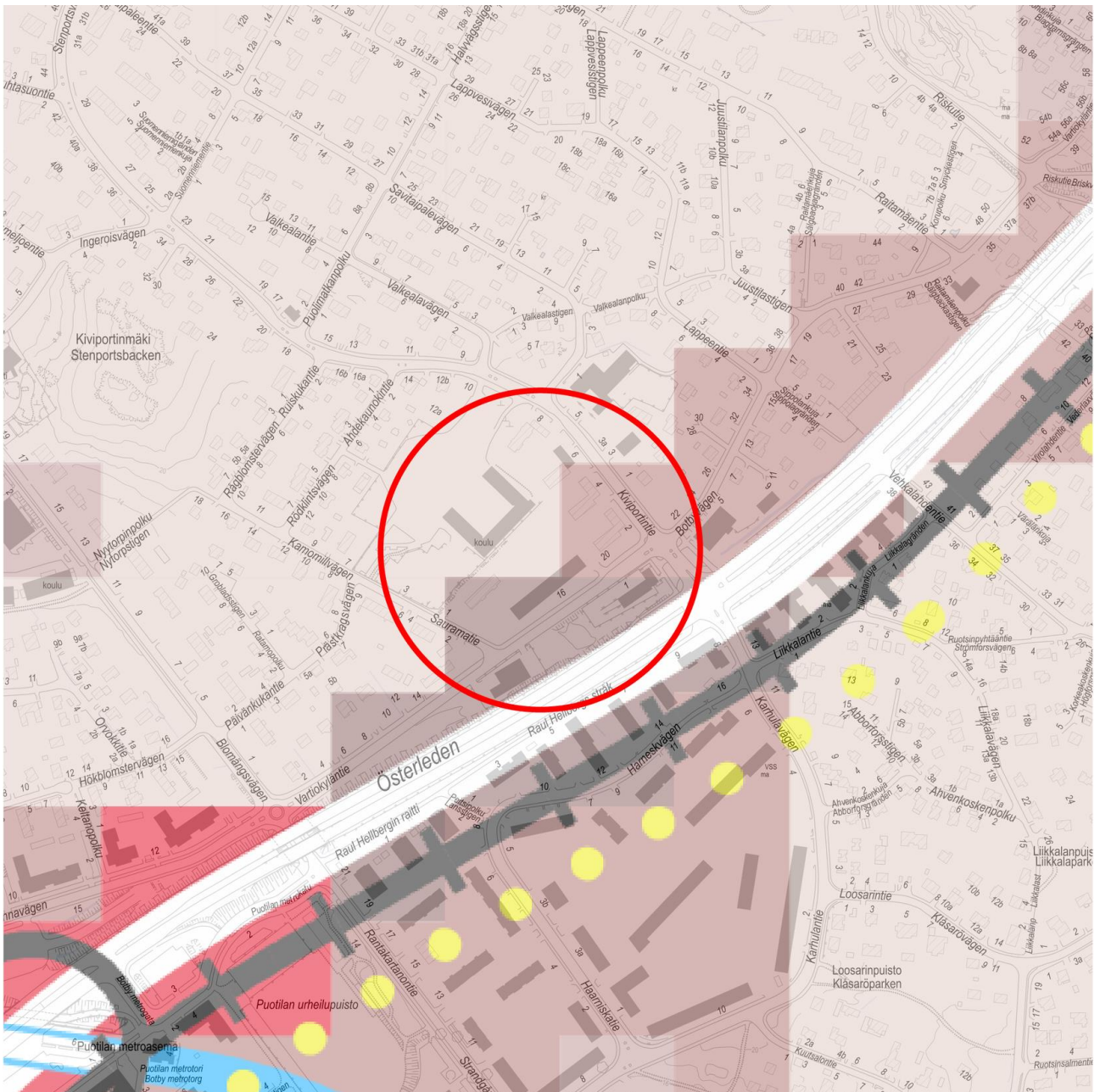
Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa Asemakaavan kuvaus.

Alueella voimassa olevat kaavat

Yleiskaavataso

Helsingin yleiskaava 2016 (tullut voimaan 5.12.2018):

Helsingin yleiskaavan (2016) mukaan alue on Asuntovaltaista aluetta A2. A2-alueen korttelitehokkuus on pääasiassa 1,0-2,0. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan (2016) mukainen.



Kuva: Ote Helsingin yleiskaavasta 2016

Helsingin maanalainen yleiskaava nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021):

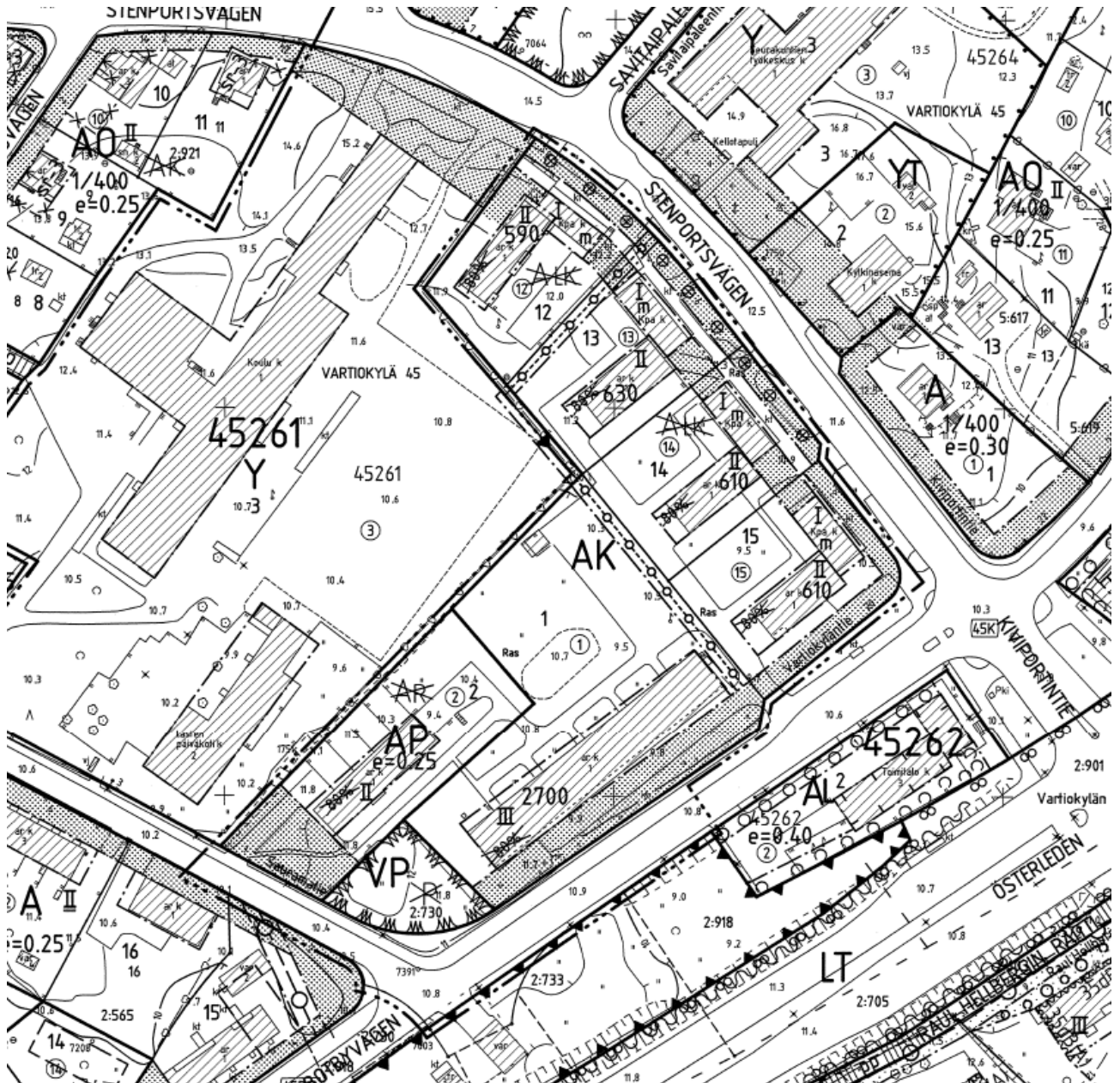
Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021) mukaan alueella ei ole maanalaisia tilavarauksia. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavataso

Alueella voimassa olevat asemakaavat:

11028 (24.09.2004)

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on merkitty asuinkeuhko-
lojen suunnittelualueeksi. Voimassa olevassa asemakaavassa alueella on kaksi
käyttötarkoitusta. AP (Asuinpienalojen korttelialue) ja AK (Asuinkeuhko-
lojen korttelialue).



Kuva: Ote voimassa olevista asemakaavoista

Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

Aluetta koskevat muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kunkin aiheen kohdalla.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Itäisen bulevardikaupungin itäosan suunnitteluperiaatteet 16.04.2024.

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 7.6.2023.

Helsingin kaupungin kaupunkimittaushpalvelut on laatinut pohjakartan.

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan tai haltijan hakemuksesta vuonna 2020. Kaavamuutos käynnistyi vuonna 2020, jääden kuitenkin odottamaan Itä-bulevardin suunnitteluperiaatteiden valmistumista. 2024 suunnitteluperiaatteiden valmistumisen jälkeen kaavamuutosprosessia on jatkettu.

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

Viranomaisyhteistyö

Valmistelu on tehty yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) -aineiston esilläolo

Osallisille on ilmoitettu kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat sekä lehdessä (Helsingin Uutiset) kaavoituksen vireilletulosta ja aineiston nähtävillä-olosta 20.1.2025–7.2.2025 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat
- Itäkeskuksen kirjasto
- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa.

OAS-aineistoa koskevat mielipiteet ja kannanotot

Kirjallisia mielipiteitä saapui 9 kpl.

Osallisten mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat täydennysrakentamisen kokoon ja massoitteluun, pihan ja puuston muokkaamisen, jätekeräyksen sijaintiin, lintujen ja muiden eläimistön oloihin, sekä lisääntyvään liikenteeseen ja paikoituksen sijaintiin ja määrään.

Mielipiteissä esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakennuksen kokoa on pienennetty, paikoituksen määrää on hillitty ja sijaintia tarkennettu, sekä annettu kaavamääräys lintujen elinoloon liittyen. Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kannanottoja saatiin seuraavilta viranomais- ja asiantuntijatahoilta:

- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala/Pelastuslaitos
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Suomen Pakkauskierrätys RINKI Oy

Viranomaisilla ei ollut osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan huomautettavaa. Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (AKL/MRL 65 §)

Kaavaehdotus on julkisesti nähtävillä (AKL/MRL 65 §) 26.5.2025–26.6.2025. Kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon pituus on 32 päivää.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot seuraavilta tahoilta:

- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala/Pelastuslaitos
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helsingin seurakuntayhtymä
- Suomen Pakkauskierrätys RINKI Oy
- Telia Finland Oyj

****Tätä selostusta täydennetään kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.****

Liitteet

1. Seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Kuvat, kartat ja aineistot
 - Sijaintikartta
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Ote ajantasa-asemakaavasta
 - Liikennemeluselvitys
 - Planect-laskennan tulokset
4. Viitesuunnitelma

Luettelo muusta suunnitelmaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Marcus Kujala, arkkitehti, asemakaavoitus
Tuukka Linnas, tiimipäällikkö, asemakaavoitus
Katri Ruut, suunnitteluavustaja, kaavakartan ja aineistojen laatiminen
Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu
Tiina Lepistö, projektipäällikkö, teknistaloudelliset asiat
Olli Kontkanen, projektipäällikkö, teknistaloudelliset asiat
Marko Ahola, johtava maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu
Arto Korkeila, tonttiasiamies, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Hakijataho

Asunto Oy Helsingin Vartioharju
Harri Mäki, Projektipäällikkö, Lapti Oy

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Helsinki	Täyttämispvm	23.4.2025
Kaavan nimi	Vartiokyläntie 16		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	20.1.2025
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,3030	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,3030

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	1,3030	100,00	7760	0,60	0,0000	2630
A yhteensä	1,3030	100,0	7760	0,60	0,0000	2630
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	1,3030	100,00	7760	0,60	0,0000	2630
A yhteensä	1,3030	100,0	7760	0,60	0,0000	2630
AK	1,3030	100,0	7760	0,60	0,2398	3230
AP					-0,2398	-600
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Asemakaavan muutos**

Vartiokyläntie 16

Helsinki

Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus

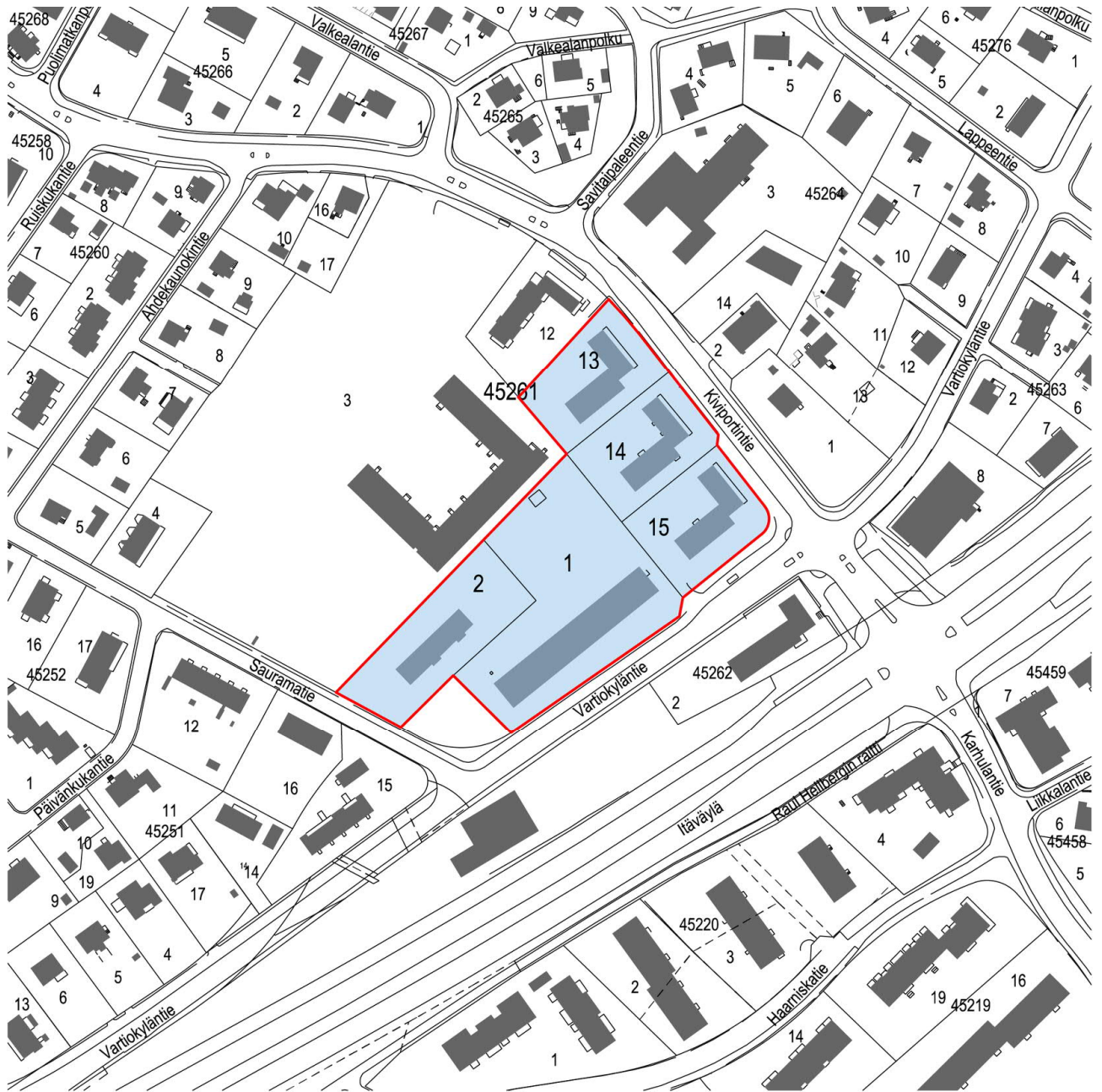
Projektinnumero 0000043
Diaarinumero HEL 2020-007662
ProjectWise-numero 6444_2

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

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

OAS-numero: 1737-00/24

Päiväys: 12.12.2024



Suunnittelun tavoitteet ja alue

Vartioharjussa, osoitteessa Vartiokyläntie 16 suunnitellaan tontin täydentämistä uudella viisikerroksisella kerrostalolla.

Suunnittelualue sijaitsee Vartiokylässä Vartioharjussa, noin 600 metriä Puotilan metroasemasta koilliseen.

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa uuden asuinkerrostalon täydentäminen tontille. Uusi asuinrakennus sijoittuu tontin sisäpihalle nykyiselle pysäköintialueelle.

Asemakaava ei aiheuta muutoksia katualueilla. Tavoitteena on pysäköinnin, huoltoajon ja pelastautumisen järjestäminen omalla tontilla.

Osallistuminen ja aineistot

Vartiokyläntie 16 suunnittelusta on tehty esittelyvideo. Videossa kerrotaan tiiviisti kaavatyön tavoitteista ja esittelemme tämänhetkistä suunnitelmaa. Video löytyy kaupunkiympäristön Youtube -kanavalta osoitteesta <https://bit.ly/kymp-youtube>.

Suunnitelman valmisteluaineisto on esittelyvideota laajempi. Se on listattu alle. Jos esität mielipiteesi kirjaamoon ja ilmoitat mielipiteen yhteydessä yhteystietosi, kaupunki lähettää sinulle tiedon siitä, millaisen päätöksen lautakunta lopulta teki kaavasta.

Valmisteluaineisto on nähtävillä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavan valmisteluaineistoon (viite-suunnitelma) voi tutustua 20.1.2025–7.2.2025 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat
- Itäkeskuksen kirjasto, Turunlinnantie 1, 00900 Helsinki.

Aineistosta voi esittää mielipiteitä

Mielipiteet aineistosta pyydetään esittämään viimeistään 7.2.2025.

Kirjalliset mielipiteet tulee esittää

- sähköpostitse osoitteeseen helsinki.kirjaamo@hel.fi tai
- postitse osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelinnumero: 09 310 13700).

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen.

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

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

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
 - o Helsingin Yrittäjät ry
 - o Helsingin seudun pyöräilijät ry
 - o Vartio- ja Mellunkylän Omakotiyhdistys ry
 - o Vartiokylän seurakunta
- viranomais- ja asiantuntijatahot
 - o Helen Oy
 - o Helen Sähköverkko Oy
 - o Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
 - o Helsingin seurakuntayhtymä
 - o Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - o Suomen Pakkauskieppäys RINKI Oy
 - o DNA Oyj
 - o Elisa Oyj
 - o Telia Finland Oyj
 - o sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala/Pelastuslaitos
 - o kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kaupunkiympäristön toimiala.

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa seuraaviin:

- vaikutukset kaupunkikuvaan
- vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään
- vaikutukset elinympäristöön
- vaikutukset luontoon
- vaikutukset maisemaan
- vaikutukset ihmisten elinoloihin

Valmistelun yhteydessä laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Suunnittelun lähtötietoina käytetään hankkeen rakennusliikkeen viitesuunnitelmaa.

Suunnittelun taustatietoa

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan tai haltijan hakemuksesta.

Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen tontinomistajan ja/tai hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Alueella on voimassa asemakaava tai asemakaavat 11028 (24.09.2004).

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on merkitty asuinkerrostalojen suunnittelualueeksi.

Alueella on voimassa Helsingin yleiskaava 2016 (tullut voimaan 5.12.2018). Yleiskaavan ruutujen alue ei ole tarkka, vaan niitä tarkastellaan tarkoituksenmukaisella laajuudella lähiruutujen kanssa. Täten voidaan todeta että Helsingin yleiskaavan (2016) mukaan alue on Asuntovaltaista aluetta A2, jota koskee määräys: Aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 1,0–2,0. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin. Alueen keskeisten katujen varsilla tulee mahdollistaa liike- ja muuta toimitilaa. Alueen pinta-alasta keskimäärin 60 % tai enemmän on korttelimaata.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Itäisen bulevardikaupungin itäosan suunnitteluperiaatteet 16.04.2024.

Tonteilla sijaitsee nykyisin 2-kerroksinen rivitalo, 3-kerroksinen kerrostalo sekä 3 kappaletta 2-kerroksista asuinrakennusta, joiden vanhat liiketilat yhtä lukuun ottamatta on muutettu asuintiloiksi. Tonttien sisäpihalle on sijoitettu pysäköintikenttä, muun alueen ollessa vihreää oleskelualueutta.

Suunnittelijoiden yhteystiedot

Maankäyttö

Marcus Kujala (marcus.kujala@hel.fi)
arkkitehti, asemakaavoitus, p. 0931052643

Liikenne

Jussi Jääskä (Jussi.Jaaska@hel.fi)
liikenneinsinööri, p. 0931037129

Teknistaloudelliset asiat

Tiina Lepistö (tiina.lepisto@hel.fi)
projektipäällikkö, p. 0931078380

Teknistaloudelliset asiat

Olli Kontkanen (olli.kontkanen@hel.fi)
projektipäällikkö, p. 0931034521

Julkiset ulkotilat, maisema

Marko Ahola (marko.ahola@hel.fi)
johtava maisema-arkkitehti, p. 0931037868

Helsingissä 12.12.2024

Hanna Pikkarainen, yksikön päällikkö

Mellunkylä-Vartiokylä -tiimi

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2020 tontin omistajan tai haltijan hakemuksesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

OAS-vaiheen aineisto on nähtävillä 20.1.2025–7.2.2025. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat sekä lehdessä (Helsingin Uutiset).

Nähtävillä olevasta aineistosta on mahdollisuus esittää mielipiteitä.

Ehdotus

Kun suunnittelu etenee, valmistellaan kaavaehdotus. Kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset. Kaavaehdotuksesta on mahdollisuus tehdä muistutus. Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaehdotuksesta.

Kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.

Muistutukset, lausunnot ja tarkistettu kaavaehdotus käsitellään kaupunkiympäristölautakunnassa arviolta syksyllä 2025. Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksestä lähetetään tieto niille, jotka ovat muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa.

Hyväksyminen

Kaupunkiympäristölautakunnan esittämä tarkistettu kaavaehdotus käsitellään kaupunginhallituksessa, jonka jälkeen kaava etenee kaupunginvaltuustoon.

Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana.

Muutoksenhaku ja voimaantulo

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.

Helsinki

**Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus**

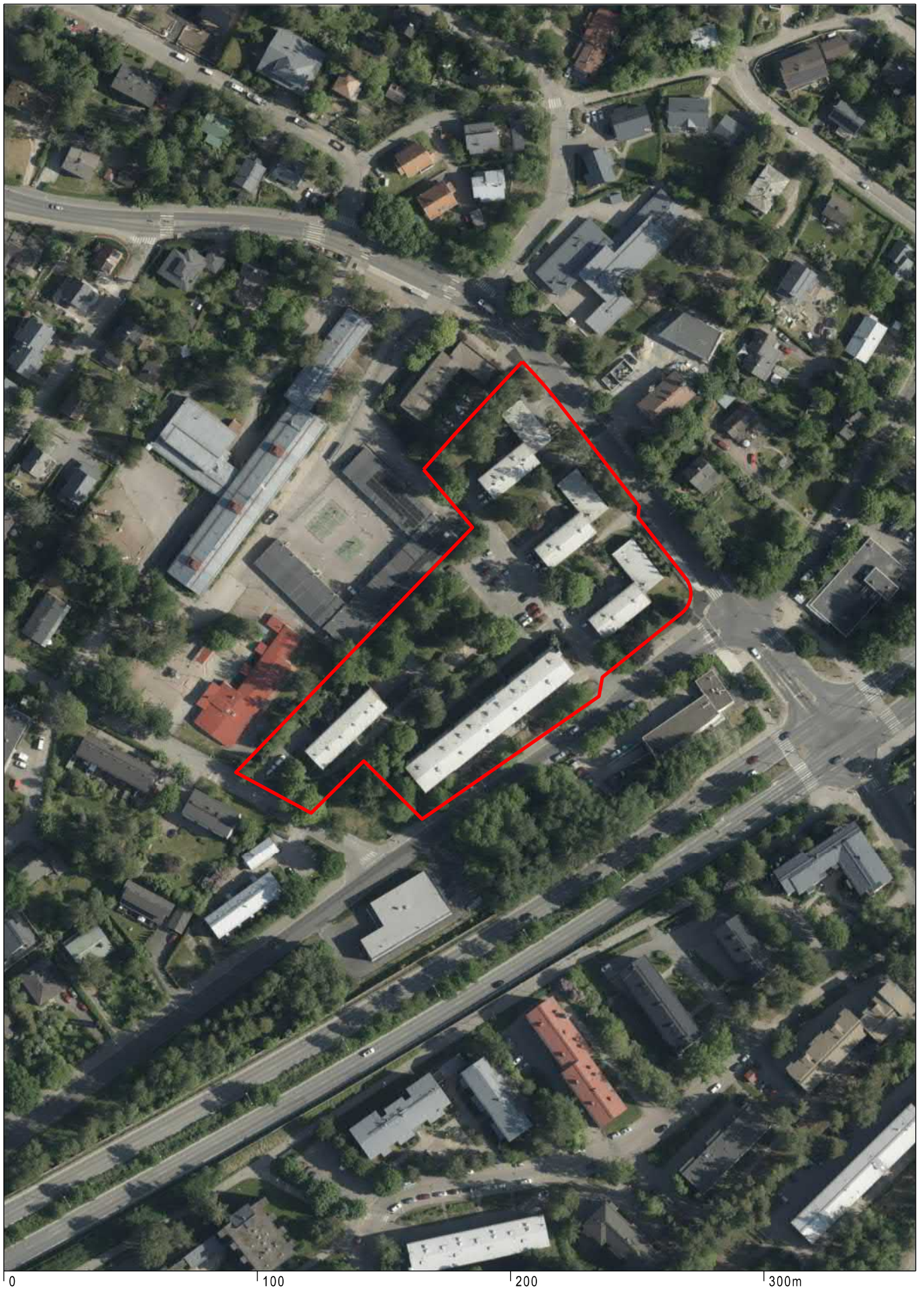
Työpajankatu 8
00580 Helsinki
PL 58212
00099 Helsingin kaupunki

www.hel.fi



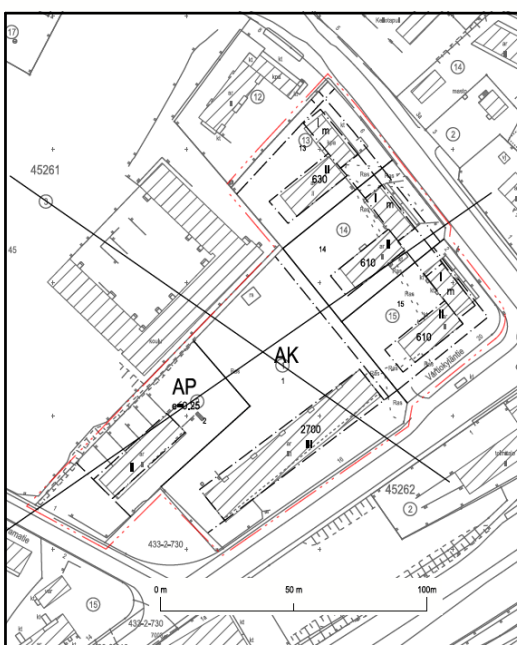
Sijaintikartta
Vartiokyläntie 16, Vartiokylä

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus



Ilmakuva
Vartiokyläntie 16, Vartiokylä

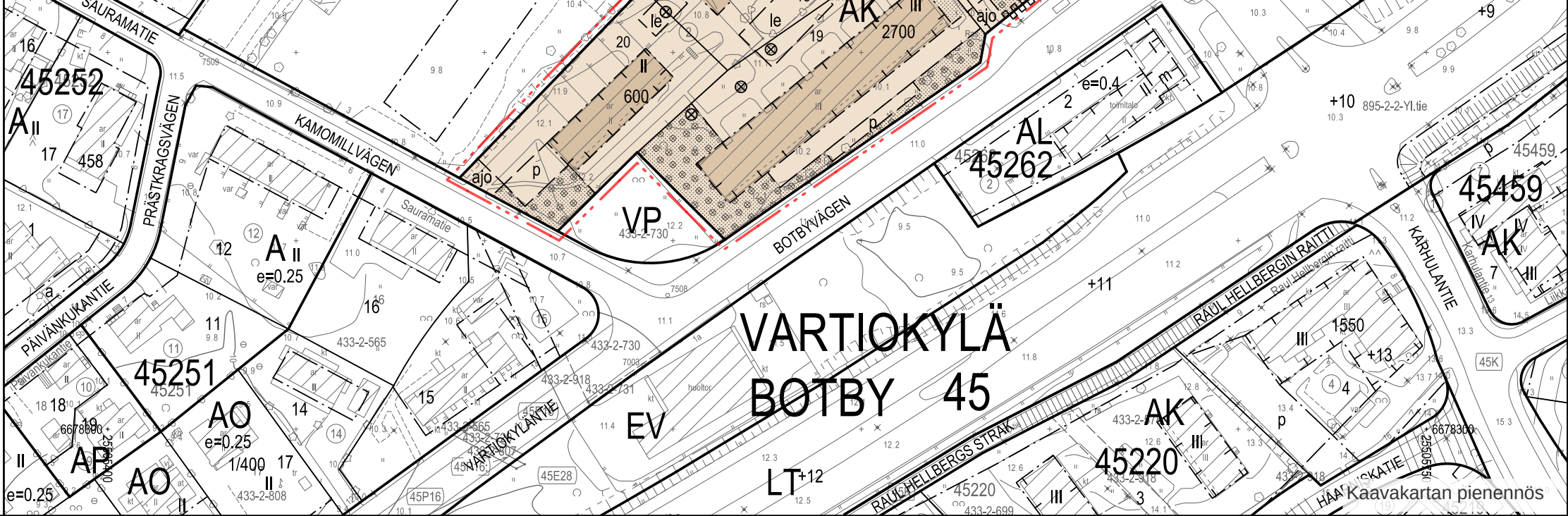
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus



Asemakaava nro 11028, jonka asemakaavan muutos nro 12955 voimaantullessaan kumoaa.
Detailplan nr 11028, som upphävs då detalplaneändringen nr 12955 träder i kraft.

Polstuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos.
De strukta beteckningarna är i annan skala än detalplaneändringen.

Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.
Kartan har ett annat höjdsystem än detalplaneändringen.



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



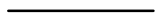
Asuinkerrostalojen korttelialue.



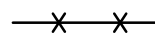
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

45261

Korttelin numero.

18

Ohjeellisen tontin numero.

2630

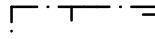
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

400+li210

Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa korttelialueelle osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan enimmäismäärän, toinen luku liike-, toimisto-, työ ja palvelutilaksi rakennettavan kerrosalan enimmäismäärän.

III

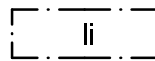
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



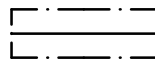
Rakennusala.



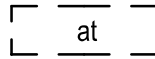
Rakennusala.



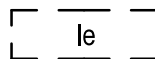
Liike-, toimisto-, työ- ja palvelutilan rakennusala. Tila on varustettava rasvanerottelukaiivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla rasvahormilla.



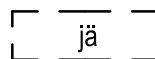
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



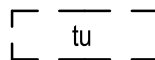
Rakennusala, jolle on rakennettava autokatos, sijainti ohjeellinen. Autokatoksessa tulee olla viherkatto.



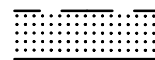
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.



Kierrätyspisteen / jätteen syväkeräysastioille varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.



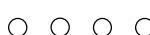
Tulvareitti, sijainti ohjeellinen.



Istutettava alueen osa, sijainti ohjeellinen.



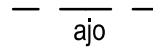
Istutettava alueen osa, jolla kaupunkikuvallisesti merkittävä puusto tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa, sijainti ohjeellinen.



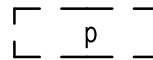
Istutettava ja tarvittaessa uudistettava puurivi.



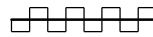
Säilytettävä puu.



Ajoyhteys.



Pysäköintipaikka, sijainti ohjeellinen.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ:

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila. Kaikki asumisen aputilat, yhteistilat sekä varasto-, huolto-, tekniset- ja pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi.

Asumista palvelevia yhteistiloja saa rakentaa korttelin yhteisinä.

Kiviportintien varressa kadunpuoleiset tilat saa rakentaa liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloiksi.

Kellareiden rakentamisessa tulee tarvittaessa varautua vedenpaine-eristettyihin rakenteisiin.

Kaikissa asuinhuoneissa on oltava suoraan ulos avautuva ikkuna.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN:

Maantasoon ei saa muodostua parvekerakenteiden rajaamia käyttämättömiä tiloja.

Rakennuksen julkisivujen on oltava paikalla muuratua tiiltä tai muurauksen päälle tehtyä rappautusta.

Ikkunoiden ja muiden lasiaiheiden, kuten lasikaiteiden, koko, sijoitus, pintakuviointi, lasin ominaisuudet ja muut ratkaisut sekä valaistus on suunniteltava ja toteutettava siten, että lintujen törmäminen lasiin minimoidaan.

Tontin 45261 /18 rakennuksessa on oltava harjakatto.

Ilmastointikonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa vesikaton sisäpuolelle.

Parvekkeet tulee lasittaa.

Parvekkeet eivät saa ulottua rakennusalan ulkopuolelle, poislukien kaakon puolen julkisivuilla.

Parvekkeisiin liittyvät julkisivurakenteet saavat olla tiililaattaa. Tiililaatan tulee olla saman värinen kuin muurattu tiili, jälkisaumaus tulee toteuttaa kuten muurauksessa.

PIHAT JA ULKOILUALUEET:

Tonteille saa rakentaa yhteisen leikkipaikan niin, että se sijaitsee jollakin tonteista.

Jos tontti jaetaan useammaksi tontiksi, on tonttien piha-alueet rakennettava yhteiskäyttöisiksi.

Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

YMPÄRISTÖTEKNIikka:

Tontilla 45261 / 18 oleskeluparvekkeet tulee tarvittaessa suojata siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

Tontilla 45261 / 18 on oikeus sijoittaa tonttijohtonsa viereisten tonttien alueelle.

Tulvareitille ei saa tehdä veden virtausta estäviä rakenteita.

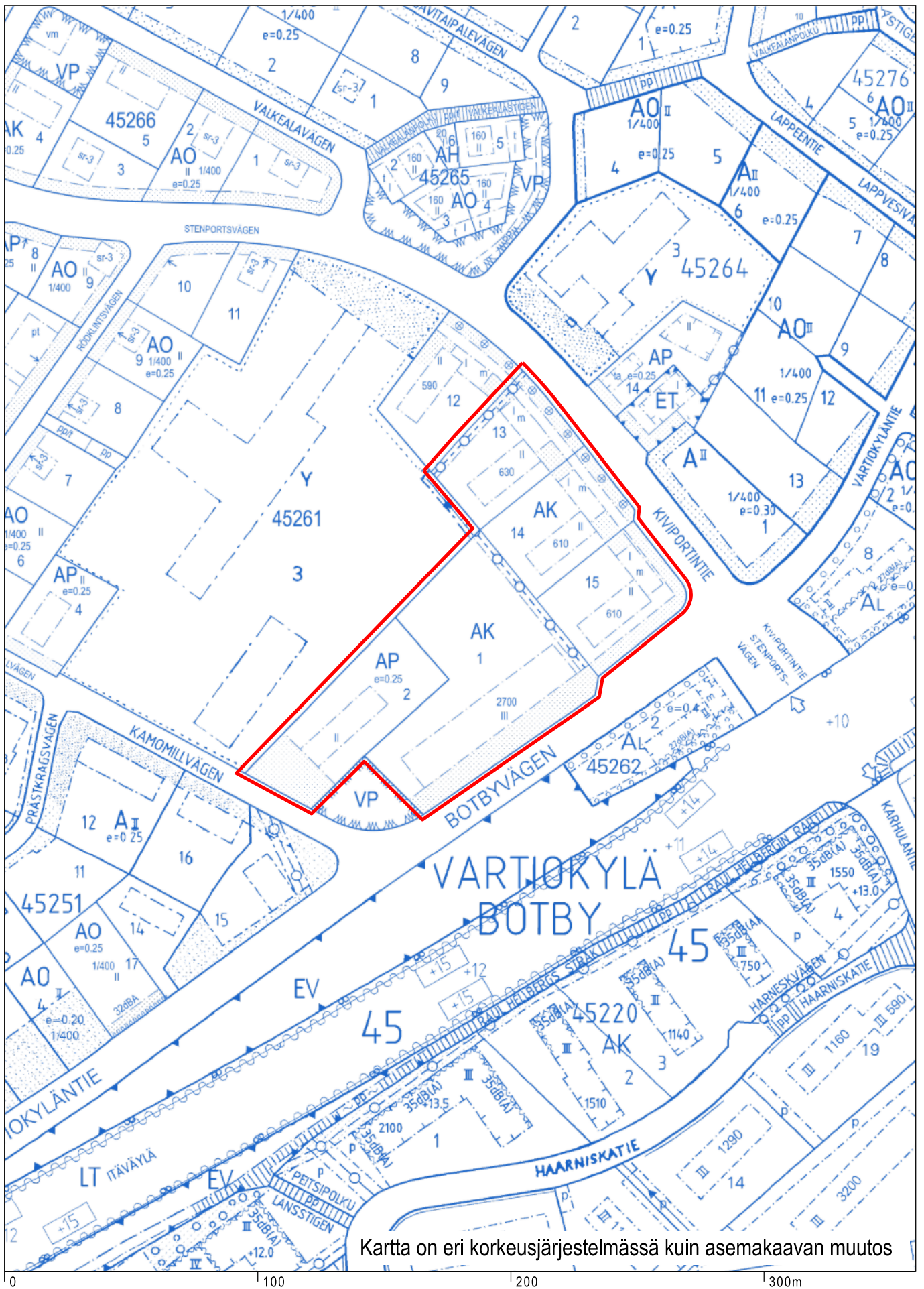
LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen määrät ovat:
-asuin kerrostalot vähintään 1 ap / 130 k-m²
asuin kerrosalaa.

Pyöräpaikkojen määrät ovat:
-vieraspysäköinti vähintään 1 pp / 1000 k-m²
sisäänkäyntien läheisyyteen.

Autopaikat tulee sijoittaa kellareihin, autotalleihin, -katoksiin tai erikseen asemakaavassa osoitetuille alueille. Autopaikat saa sijoittaa tontin rajoista riippumatta.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



Ilmakuva
Vartiokyläntie 16, Vartiokylä

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus



Päiväajan keskiäänitaso [dB]
 $L_{Aeq, 7-22}$

Liikennemelukartta, päiväajan keskiäänitaso

Kaava: Vartiokyläntie 16, hankenumero 6444_2 07

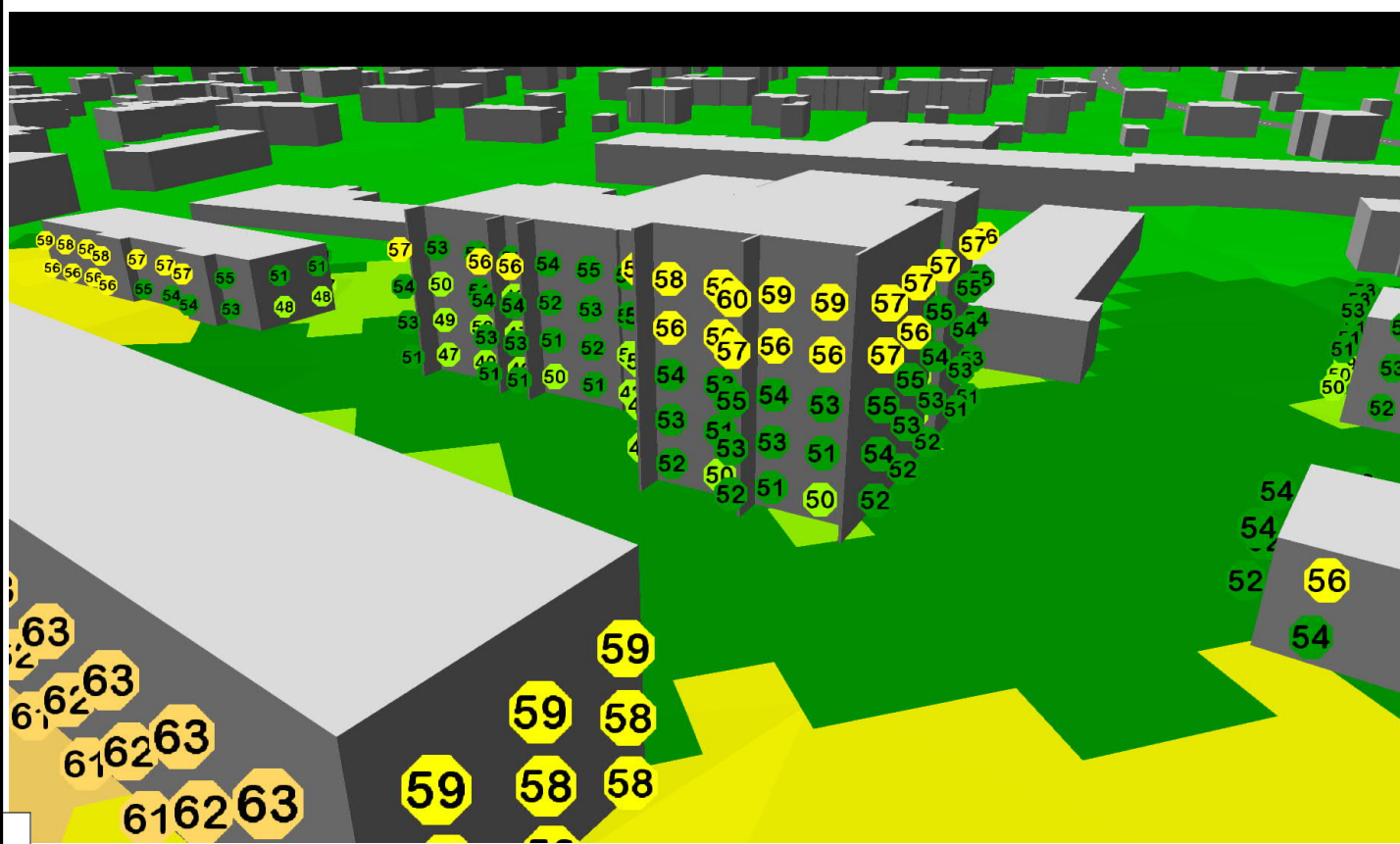
Yhteismelu (tie- ja raideliikenne), ennusteliikenne KAVL

Viitesuunnitelman mukainen rakennus mustalla. Nykyiset rakennukset harmaalla

CadnaA Version 2025 (64 Bit), Nordic Prediction Method, Mittakaava 1 : 1250 (A4), pvm: 14.04.25
 laskentaruudukko: 5x5 m, laskentakorkeus: 2 m, julkisivut alkaen 2 m maanpinnasta 3 m välein
 laatinut: Helsingin kaupunki, Kymp, Maka, Myle, Tek, OKo

- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB





Päiväajan keskiäänitaso [dB]
 $L_{Aeq, 7-22}$



Päiväajan keskiäänitaso, julkisivuun kohdistuvat melutasot kerroksittain

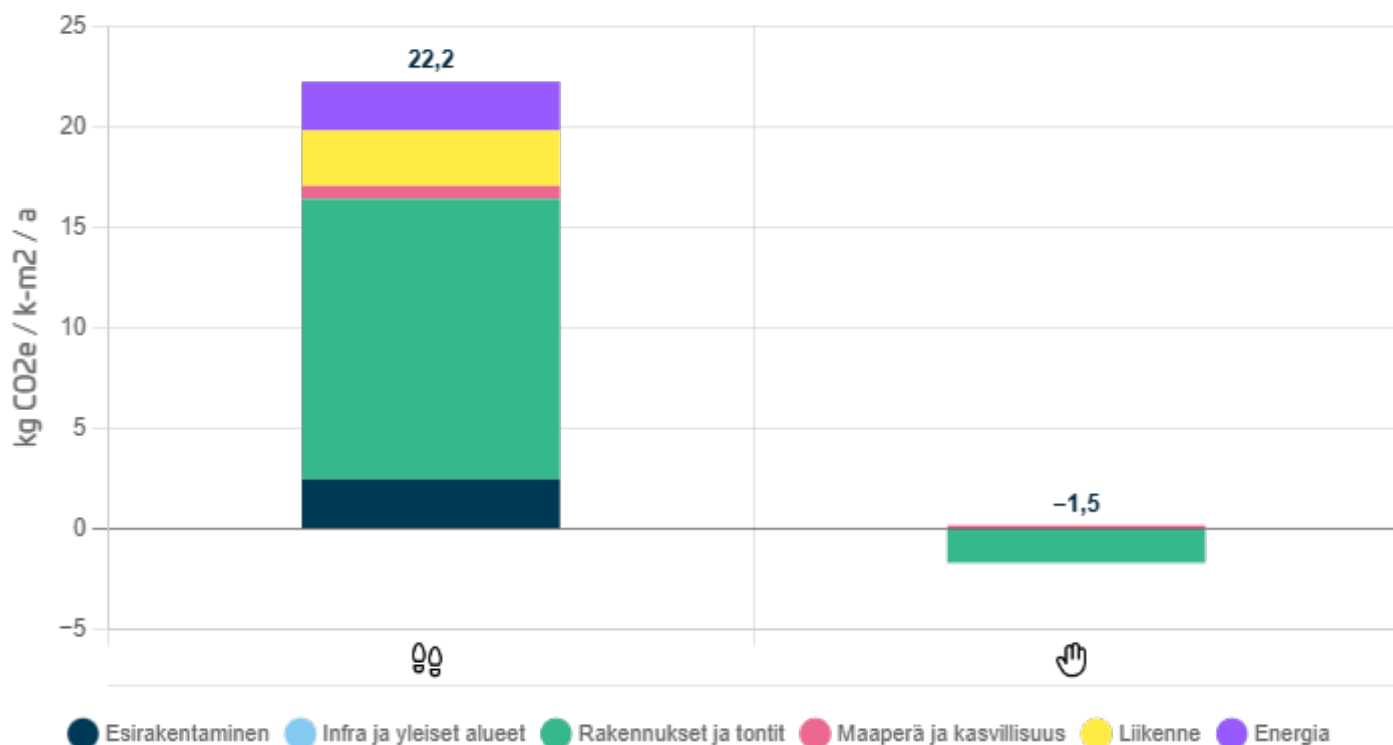
Kaava: Vartiokyläntie 16, hankenumero 6444_2 07
Yhteismelu (tie- ja raideliikenne), ennusteliikenne KAVL

CadnaA Version 2025 (64 Bit), Nordic Prediction Method, pvm: 14.04.25
 laskentakorkeus: alkaen 2 m maanpinnasta 3 m välein
 laatinut: Helsingin kaupunki, Kymp, Maka, Myle, Tek, OKo

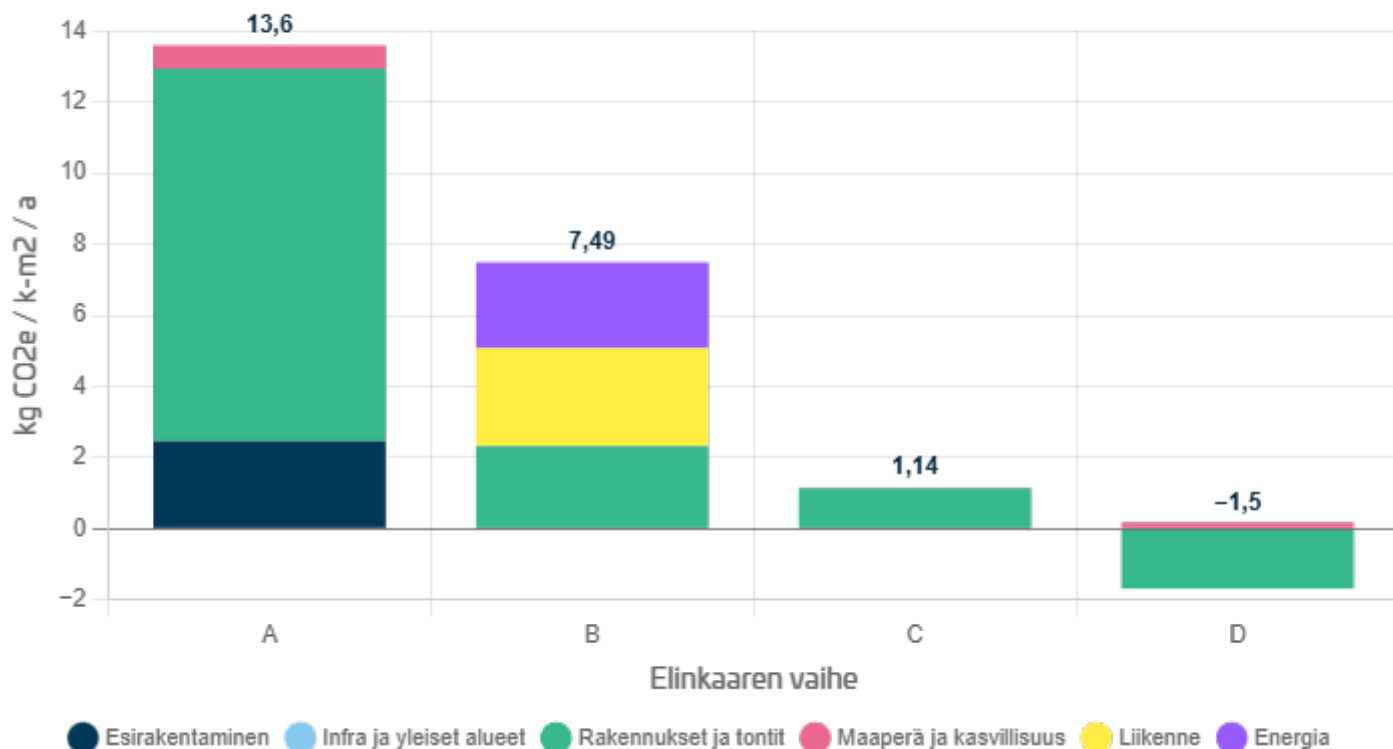
Planect-laskennan tulokset suhteutettuna kerrosalaan

Vartiokyläntie 16

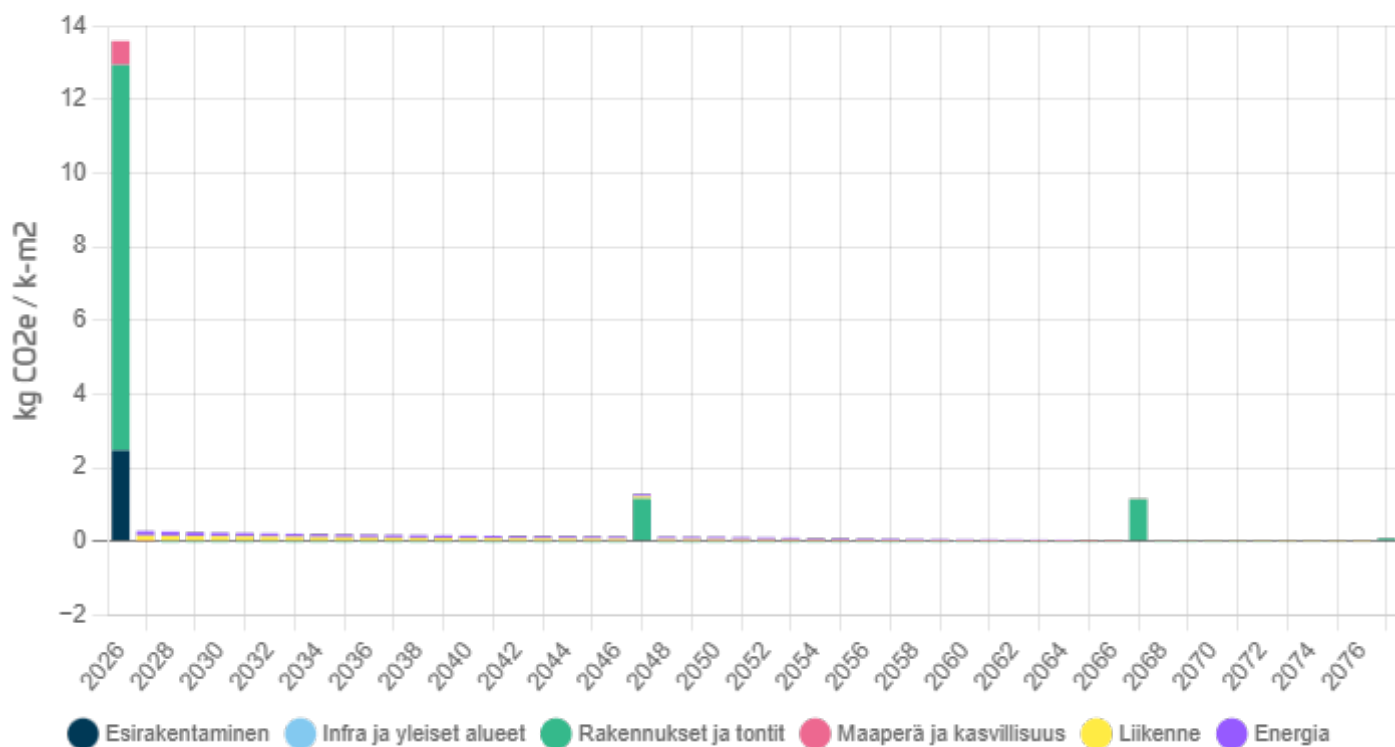
Tulosten yhteenveto



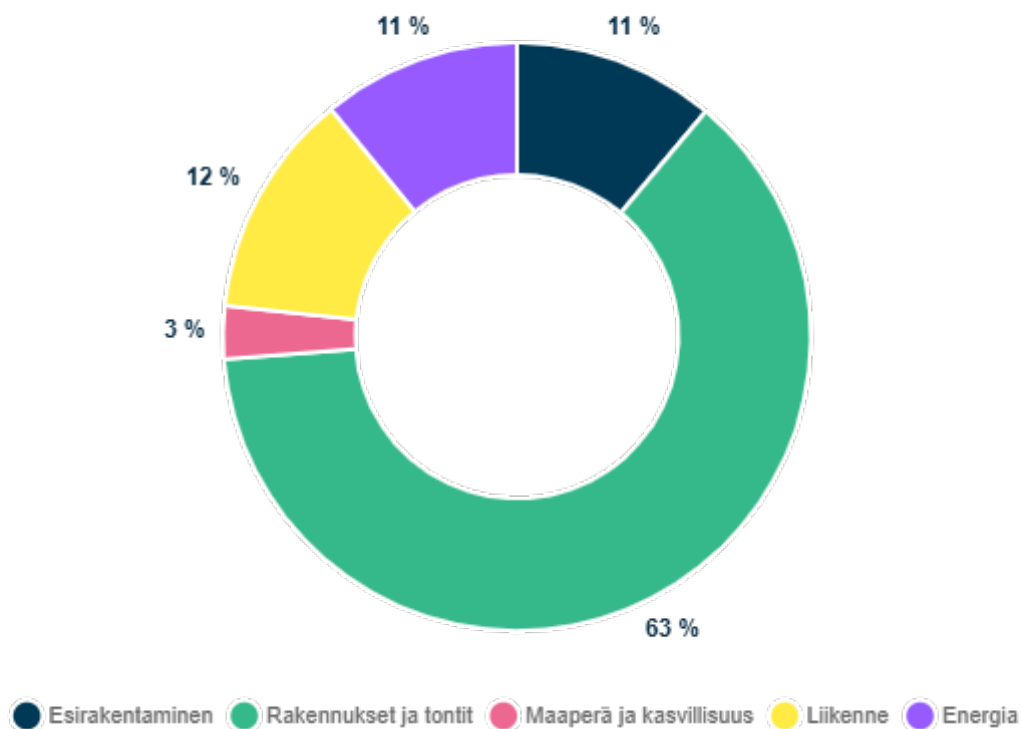
Tulokset elinkaarivaiheittain



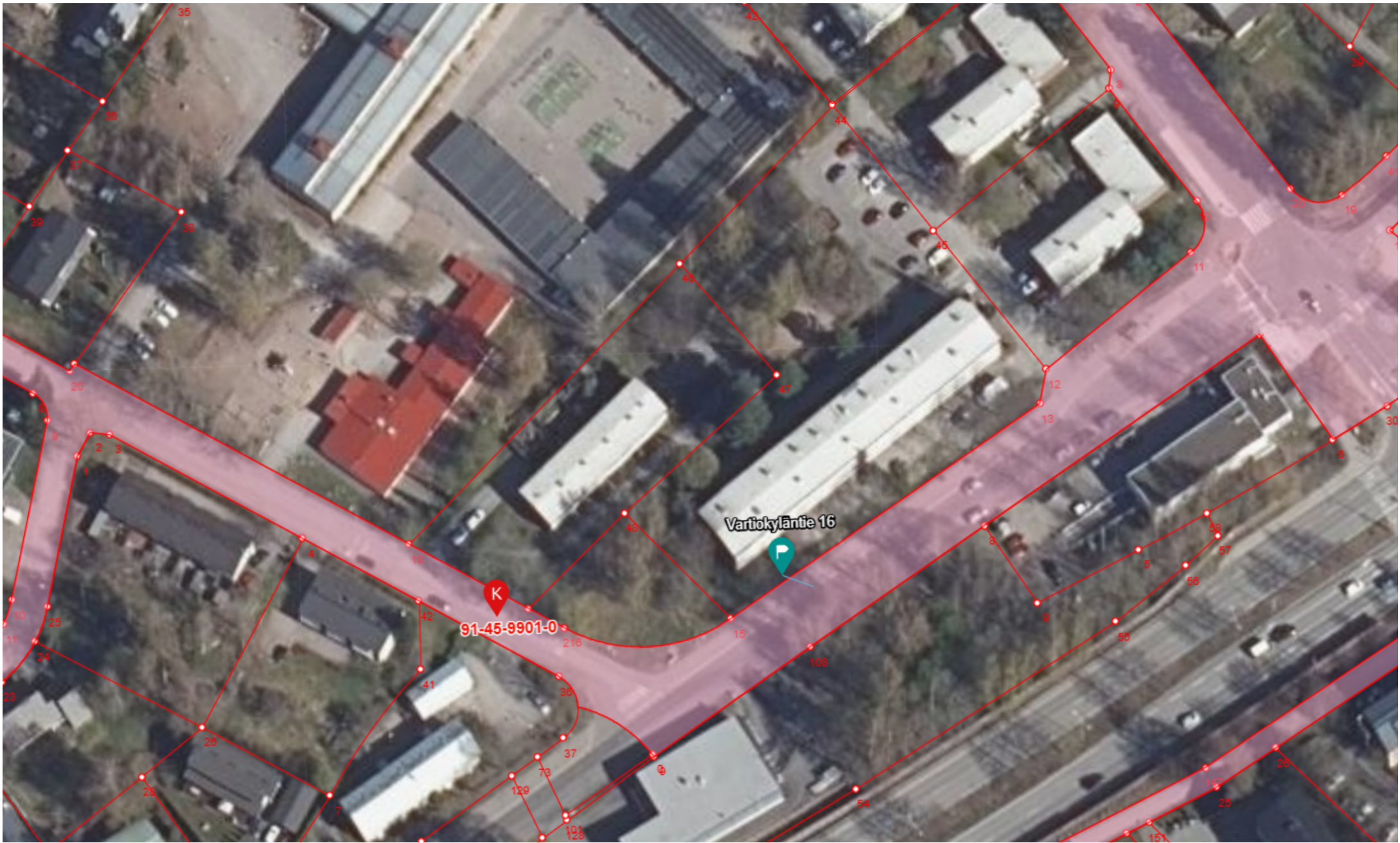
Tulokset vuositasona



Hiilijalanjäljen osat







arkkitehti
palvelu

Lapin Vartiokyläntie

Vartiokyläntie 16 Helsinki 00950

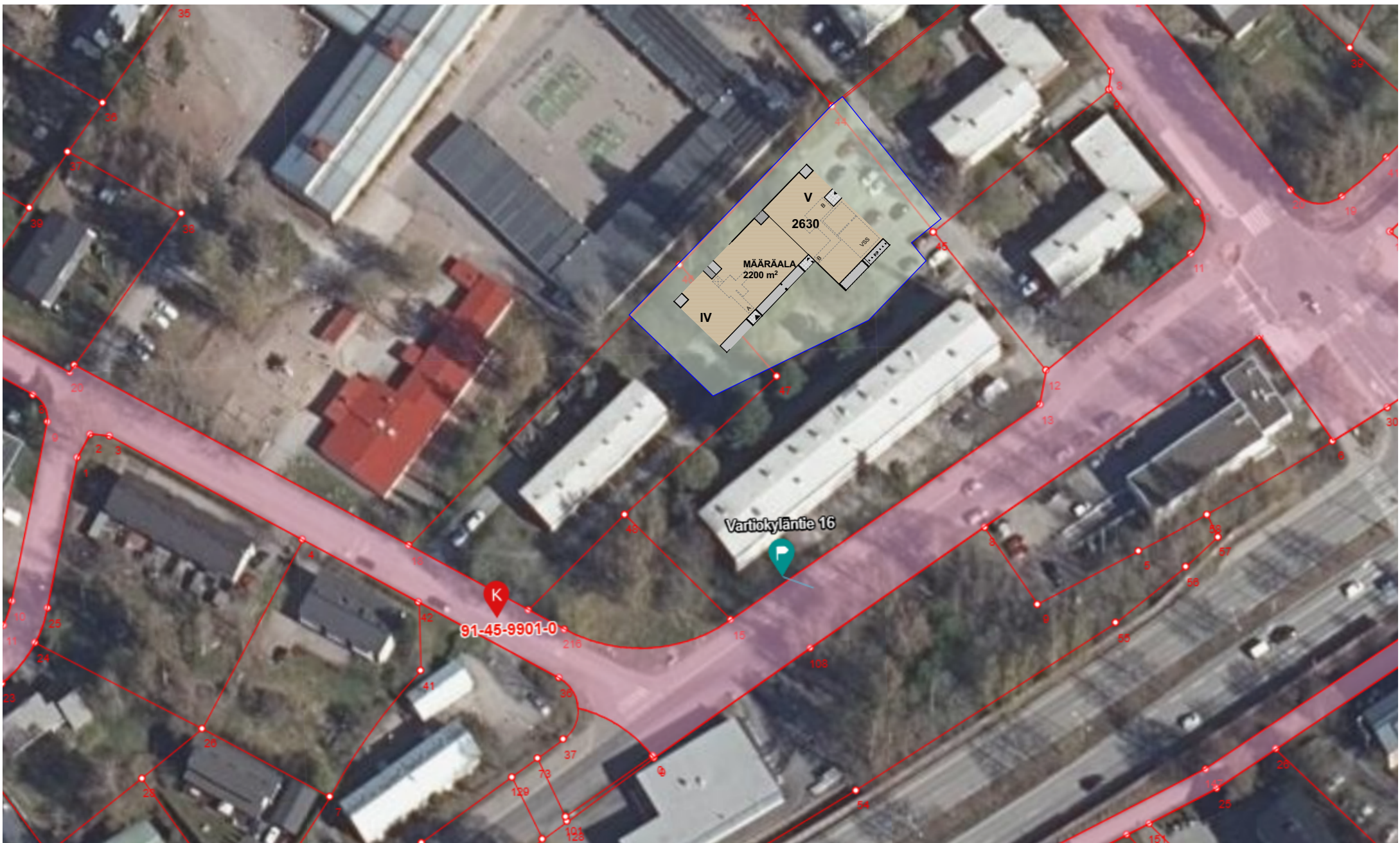
Ilmakuva Vartiokyläntie 16

(A3)

95-019

Arkkitehtipalvelu Oy

arkkitehtipalvelu.fi



arkkitehti
palvelu

Lapin Vartiokyläntie

Vartiokyläntie 16, tontti

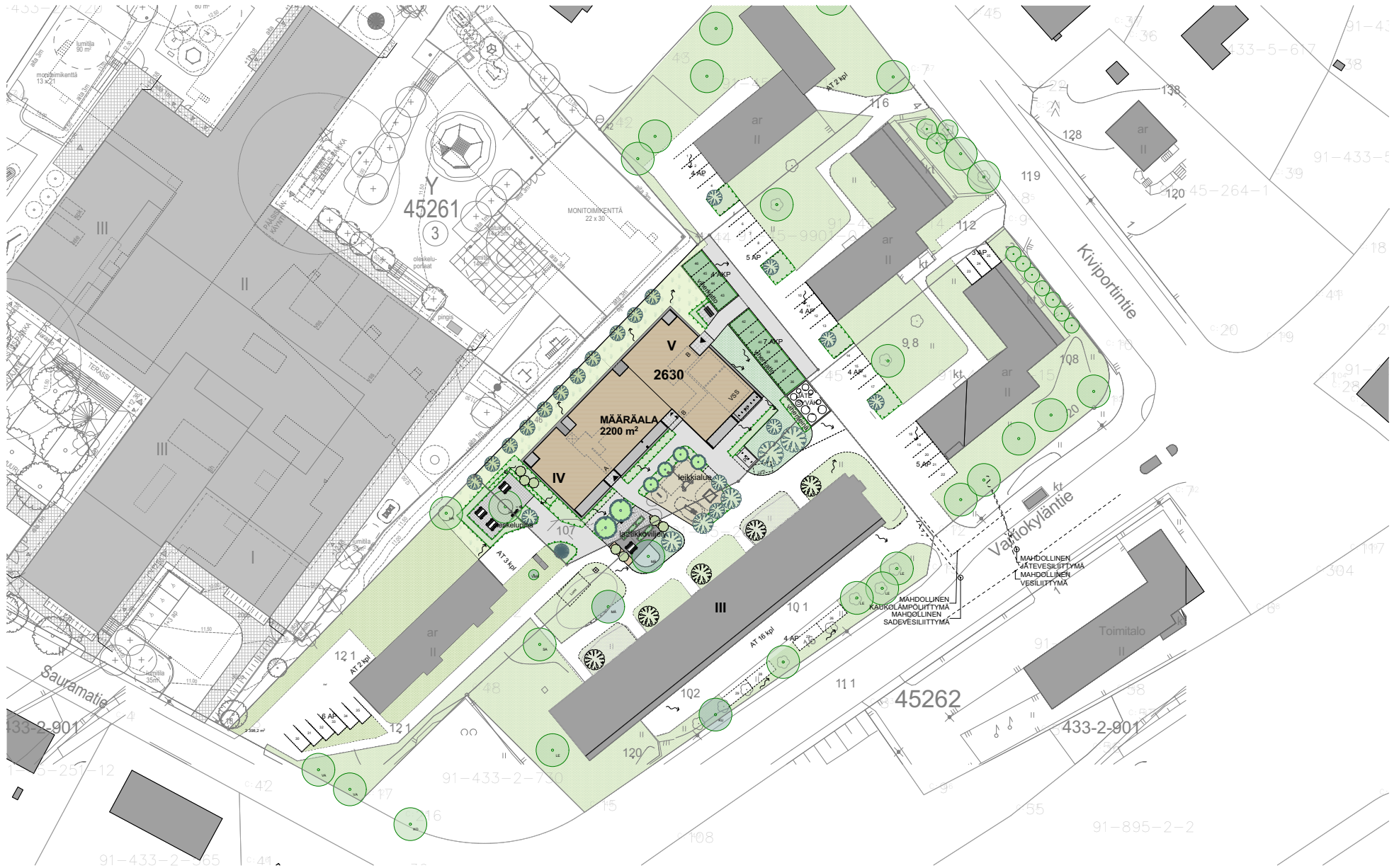
Arkkitehtipalvelu Oy

Vartiokyläntie 16 Helsinki 00950

1:750 (A3)

95-019

arkkitehtipalvelu.fi



AUTOPAIKKALASKELMA:

UUSI YHTIÖ	2630 k-m²
VANHA YHTIÖ YHT.	4969 k-m²
YHTEENSÄ	7599 k-m²

1 AP/ 130 k-m² 4969	39 AP
1 AP/ 250 k-m² 2630	11 AP

1 AP VIERASvanhayht. / 1000 k-m² 5 AP(uuden yhtiön vierasap tukeutuu kadunvarsipysäköintiin)
VAATIMUS 55 AP

VIITESUUNNITELMASSA ESITETTY AUTOPAIKKOJA:

AUTOPAIKKOJA PIHALLA	46 kpl
VANHAN YHTIÖN AUTOTALLIT	23 kpl
AUTOPAIKKOJA YHTEENSÄ	69 kpl



arkkitehti
palvelu

Lapti Vartiokyläntie

Vartiokyläntie 16 Helsinki 00950

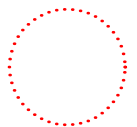
Tontinkäyttökaavio

1:750 (A3)

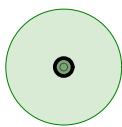
95-019

Arkkitehtipalvelu Oy

arkkitehtipalvelu.fi



= POISTETTAVA PUU



= SÄILYTETTÄVÄ PUU



arkkitehti
palvelu

Lapin Vartiokyläntie

Vartiokyläntie 16 Helsinki 00950

Kaattetavat puut

1:600 (A3)

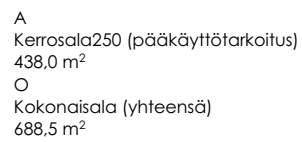
95-019

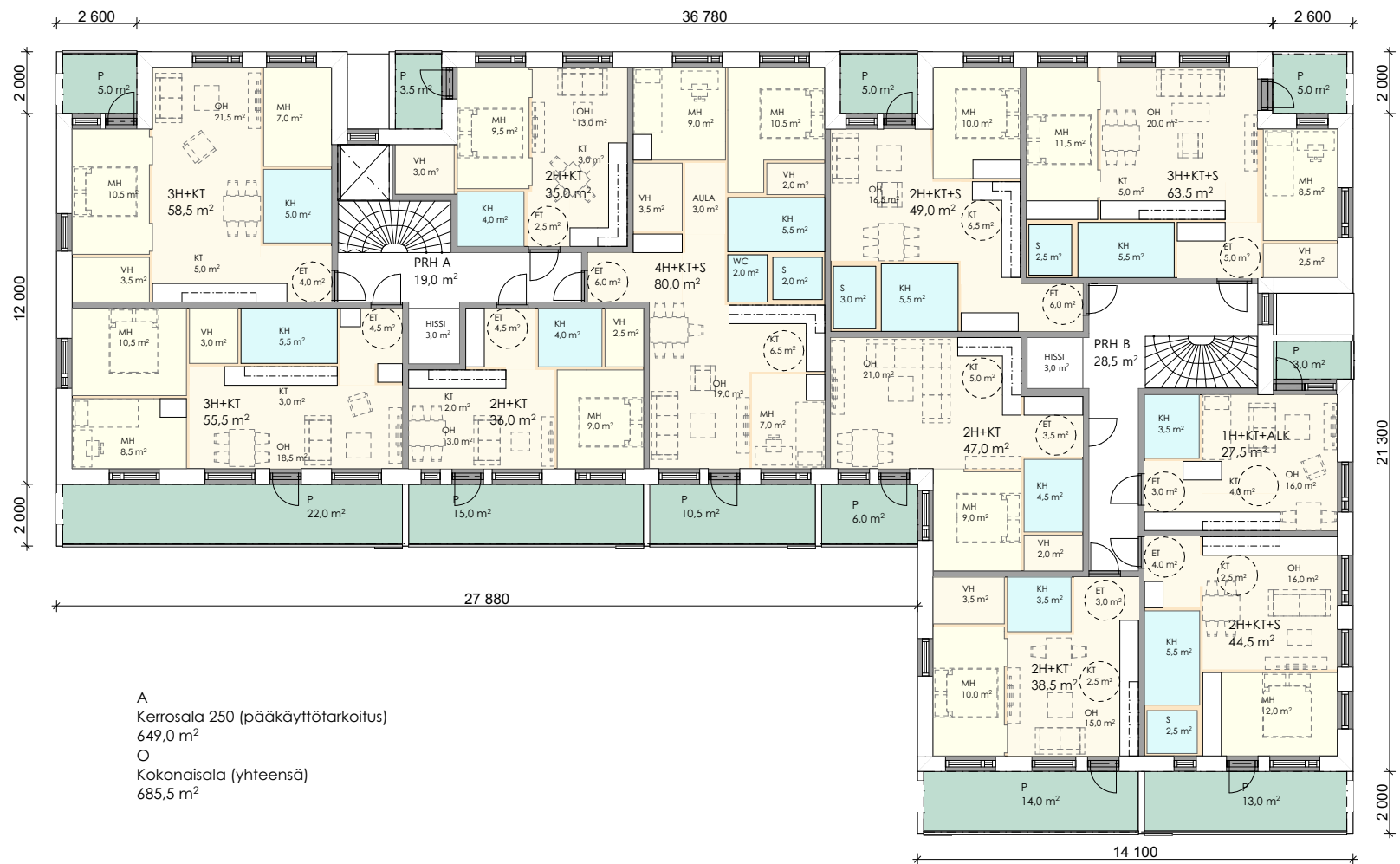
Arkkitehtipalvelu Oy

arkkitehtipalvelu.fi



arkkitehtipalvelu.fi





arkkitehti
palvelu

Lapin Vartiokyläntie

Pohjapiirustus 2.- 4. KRS

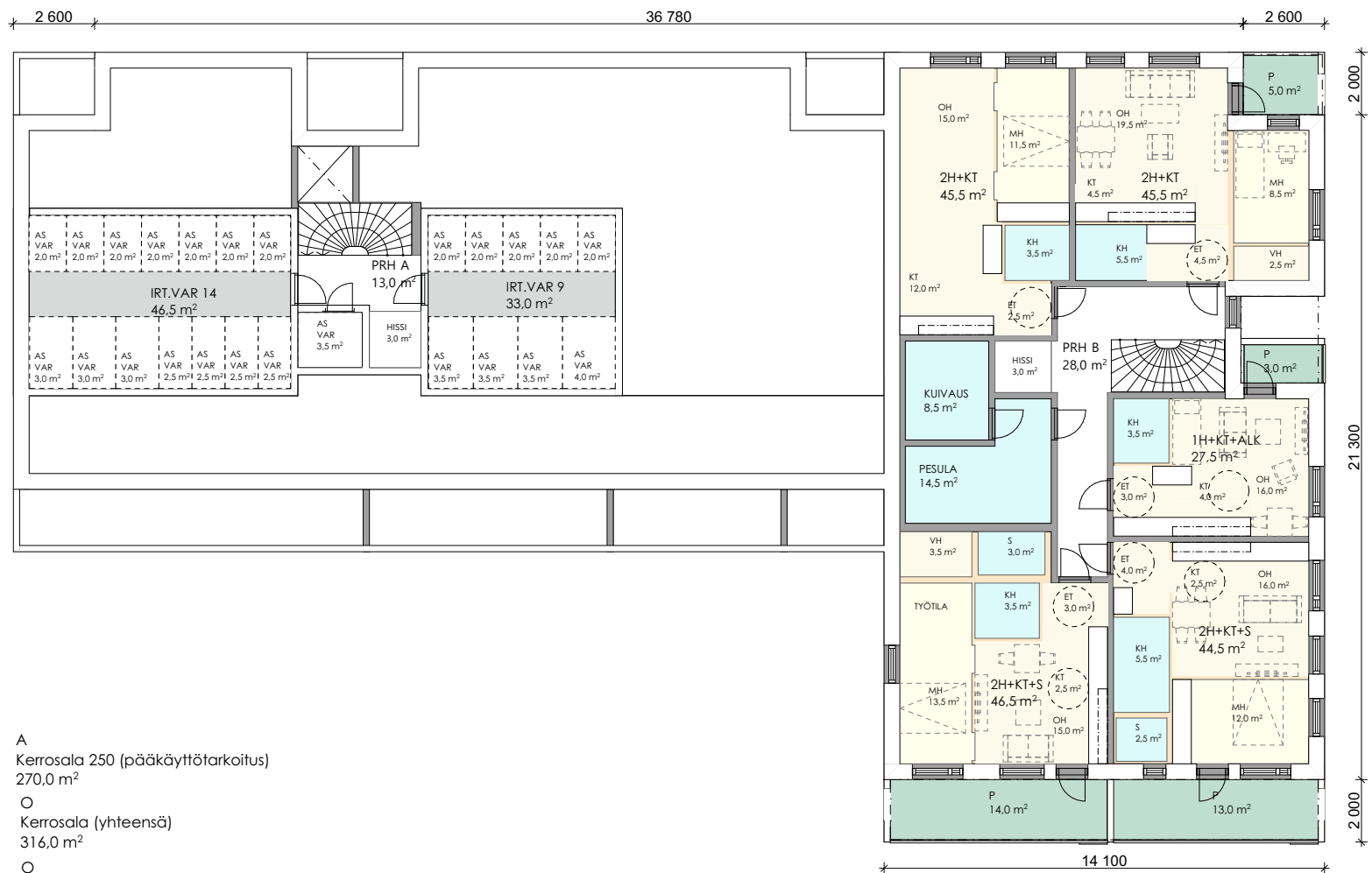
Arkkitehtipalvelu Oy

Vartiokyläntie 16 Helsinki 00950

1:150 (A3)

arkkitehtipalvelu.fi

95-019



A
Kerrosala 250 (pääkäyttötarkoitus)
270,0 m²
O
Kerrosala (yhteensä)
316,0 m²
O
Bruttoala (yhteensä)
433,0 m²



arkkitehti
palvelu

Lapin Vartiokyläntie

Vartiokyläntie 16 Helsinki 00950

Pohjapiirustus 5. KRS

1:150 (A3)

95-019

Arkkitehtipalvelu Oy

arkkitehtipalvelu.fi



arkkitehti
palvelu

Lapti Vartiokyläntie

Vartiokyläntie 16 Helsinki 00950

Pohja Ullakko

1:150 (A3)

95-019

Arkkitehtipalvelu Oy

arkkitehtipalvelu.fi

KOHDE	Vartiokyläntie / Lapti		14.03.24
Osoite	Vartiokyläntie 16		
TYÖNUMERO:	95-019		
TON TIN PINTA-ALA:	2200	m ²	
RAKENNUSOIKEUS:	2630,0	Kem ²	

PÄÄRAKENNUS	1.KRS	2.KRS	3.KRS	4.KRS	5.KRS	ULLAKKO				YHTEENSÄ
Kerrosala (vähennyksillä: yhteistilat, uuv, pesula, saunaos., tekniset tilat, vss, hormit)	433,5	643,0	643,0	643,0	266,0					2 628,5 m ²
Kerrosala (kem ²):	684,0	681,0	681,0	681,0	316,0					3 043,0 m ²
Kokonaisala (brm ²):	688,5	685,5	685,5	685,5	433,0	189,5				3 367,5 m ²
Tilavuus	2 203	2 057	2 057	2 057	1 559	569				10 500 m ³

KYLMÄT TALOUSRAKENNUKSET	Talousteräknus 1									YHTEENSÄ
Kerrosala(vähennyksillä)	0,0									0,0 m ²
Kerrosala (kem ²):	0,0									0,0 m ²
Kokonaisala (brm ²):	0,0									0,0 m ²
Tilavuus	0									0 m ³

PINTA-ALA JA TILAVUUSLASKELMA YHTEENSÄ										YHTEENSÄ
Kerrosala(vähennyksillä)										2 628,5 m ²
Kerrosala (kem ²):										3 043,0 m ²
Kokonaisala (brm ²):										3 367,5 m ²
Tilavuus										10 500 m ³

	Pinta-ala (m ²)		1. kerros	2. kerros	3. kerros	4. kerros	5. kerros		kpl. yhteensä	YHTEENSÄ
HUONEISTOALA										
1H+KT+ALK	27,5 m ²			1	1	1	1		4	110,0 m ²
2H+KT	35,0 m ²			1	1	1			3	105,0 m ²
2H+KT	36,0 m ²			1	1	1			3	108,0 m ²
2H+KT	38,5 m ²	1		1	1	1			4	154,0 m ²
2H+KT	44,0 m ²	1							1	44,0 m ²
2H+KT+S	44,5 m ²		1	1	1	1	1		4	178,0 m ²
2H+KT	45,5 m ²						2		2	91,0 m ²
2H+KT+S	46,0 m ²	1							1	46,0 m ²
2H+KT+S	46,5 m ²			1	1	1	1		1	46,5 m ²
2H+KT+S	47,0 m ²			1	1	1			3	141,0 m ²
2H+KT+S	49,0 m ²			1	1	1			3	147,0 m ²
3H+KT	55,0 m ²		1						1	55,0 m ²
3H+KT	55,5 m ²			1	1	1			3	166,5 m ²
3H+KT	58,5 m ²		1	1	1	1			4	234,0 m ²
3H+KT+S	63,5 m ²			1	1	1			3	190,5 m ²
4H+KT+S	77,0 m ²	1							1	77,0 m ²
4H+KT	80,0 m ²			1	1	1			3	240,0 m ²
YHTEENSÄ			6	11	11	11	5		44	2133,5 m ²

Eriolus

1,5 Kem2

Eriolus

0,0 Kem2

VARASTOLASKELMA (Jkl uudet vaatimukset)	VAATIMUS /AS.	ASUNTOJA	VAATIMUS	YHT:	TOTEUTTU YHTEENSÄ							
Irtaimistovarasto												
1-2H	2,0 m ² /as.	29	58,0 m ²									
3-4H..	3,0 m ² /as.	18	54,0 m ²	112,0	113					1,0	m ²	
Ulkoiluvälinevarasto												
1-2H	1,5 m ² /as.	29	43,5 m ²									
3-4H..	2,0 m ² /as.	18	36,0 m ²	79,5	82					2,5	m ²	
Lastenvaunuvarasto												
1-2H	0,3 m ² /as.	29	8,7 m ²									
3-4H..	0,5 m ² /as.	18	9,0 m ²	17,7	18,0					0,3	m ²	
				209,2	213,0					3,8	m ²	
polkupyöräpaikat												
Asunnot												
1-2H	1,5 m ² /as.	29,0	44 m ²									
3-4H..	2,0 m ² /as.	18,0	36 m ²									
				80	80							m ²



KOULU

UUDISRAKENNUS

SISÄPIHA

AS OY VARTIOKYLÄNTIE 16

VARTIOKYLÄNTIE



arkkitehti
palvelu

Lapti Vartiokyläntie

Vartiokyläntie 16 Helsinki 00950

Leikkaus

(A3)

95-019

Arkkitehtipalvelu Oy

arkkitehtipalvelu.fi



JULKISIVU KOILLINEN



JULKISIVU KAAKKO



JULKISIVU LOUNAS



JULKISIVU LUODE



arkkitehti
palvelu

Lapti Vartiokyläntie

Vartiokyläntie 16 Helsinki 00950

Julkisivut

(A3)

95-019

Arkkitehtipalvelu Oy

arkkitehtipalvelu.fi

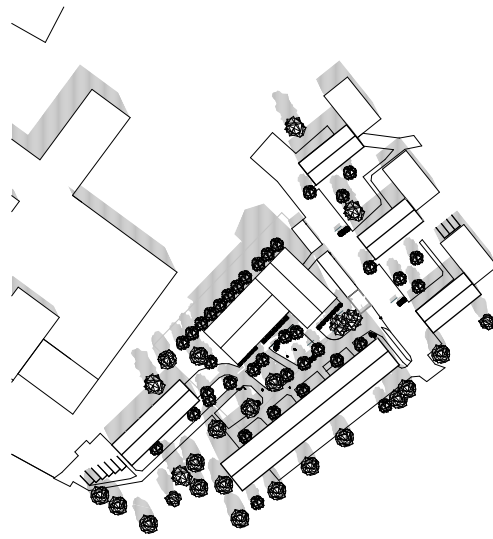






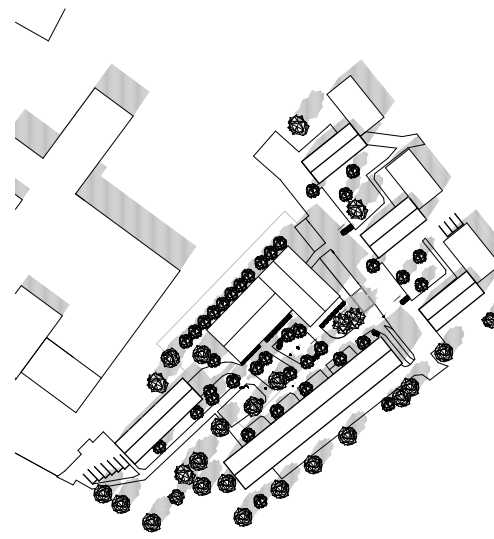
1.toukokuu 25 klo 9

1:2000



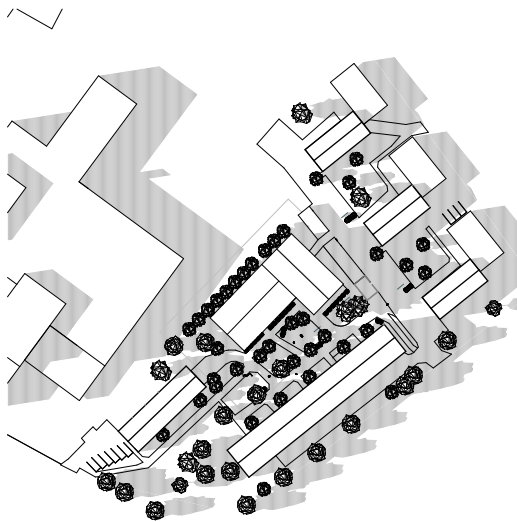
1.toukokuu 25 klo 12

1:2000



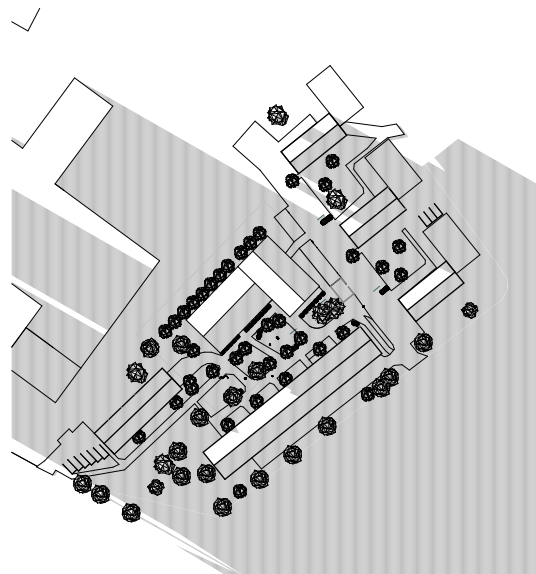
1.toukokuu 25 klo 15

1:2000



1.toukokuu 25 klo 18

1:2000



1.toukokuu 25 klo 21



arkkitehti
palvelu

Lapti Vartiokyläntie

Vartiokyläntie 16 Helsinki 00950

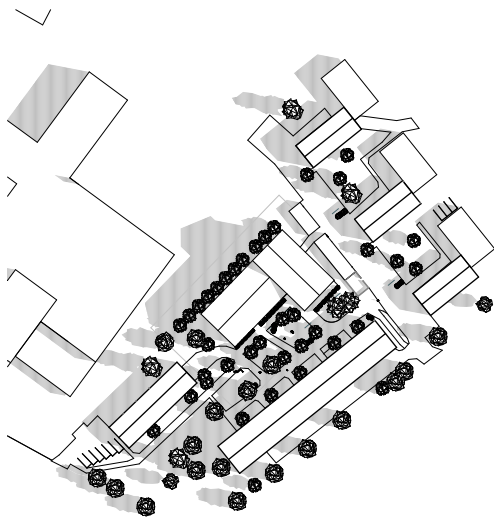
Varjotutkielma touko

1:2000 (A3)

95-019

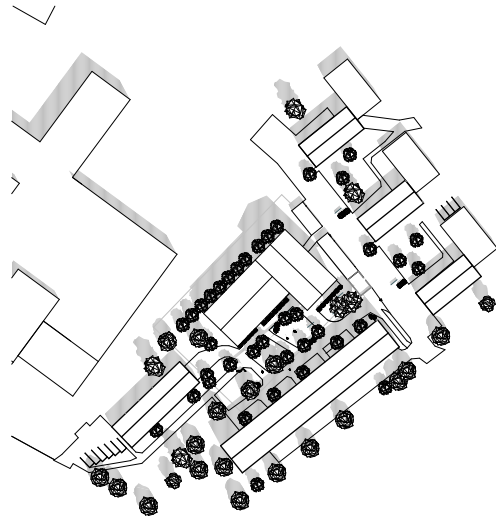
Arkkitehtipalvelu Oy

arkkitehtipalvelu.fi



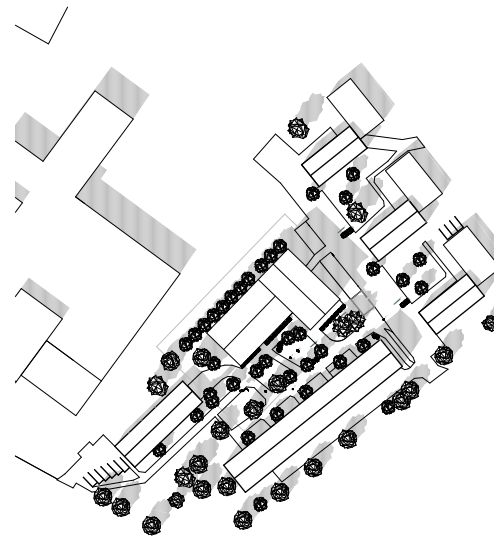
1. kesäkuu 25 klo 9

1:2000

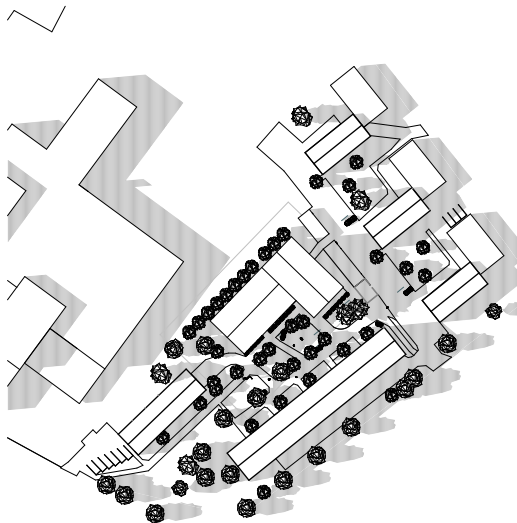


1. kesäkuu 25 klo 12

1:2000

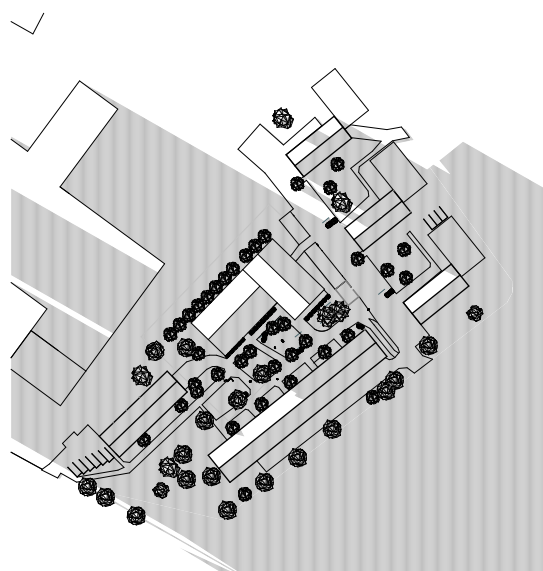


1. kesäkuu 25 klo 15



1. kesäkuu 25 klo 18

1:2000



1. kesäkuu 25 klo 21



arkkitehti
palvelu

Lapti Vartiokyläntie

Vartiokyläntie 16 Helsinki 00950

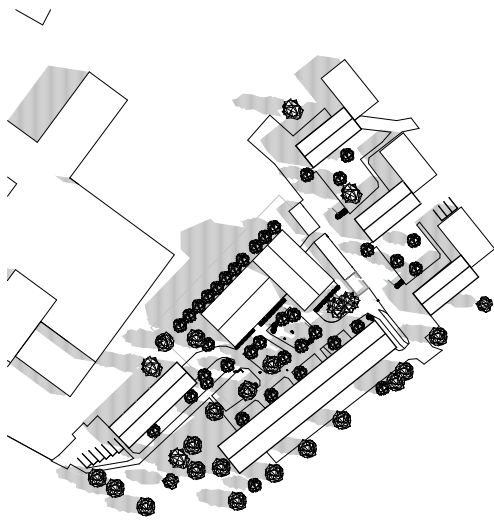
Varjotutkielma kesäkuu

1:2000 (A3)

95-019

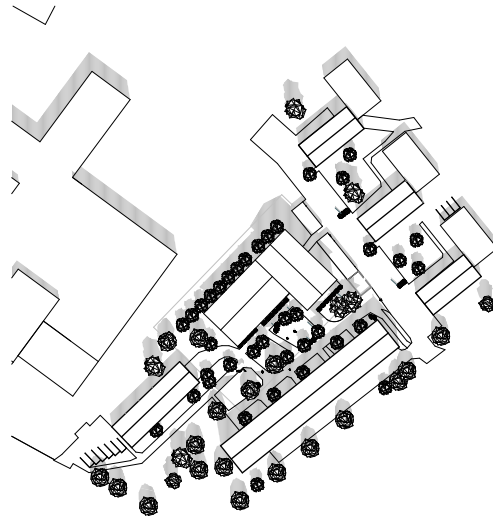
Arkkitehtipalvelu Oy

arkkitehtipalvelu.fi



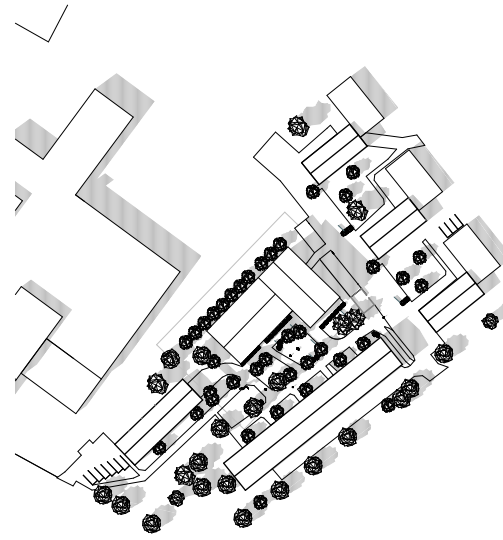
1.heinäkuu 25 klo 9

1:2000

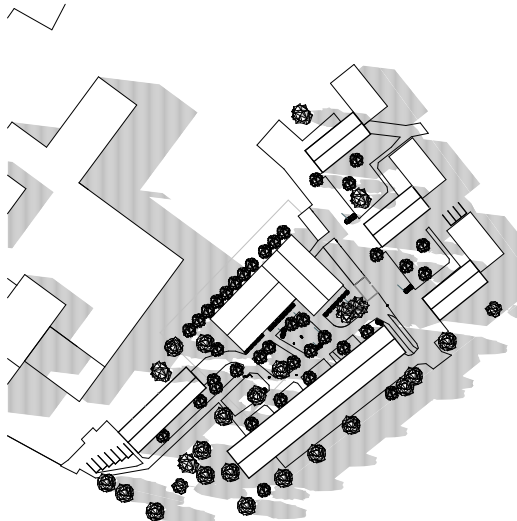


1.heinäkuu 25 klo 12

1:2000

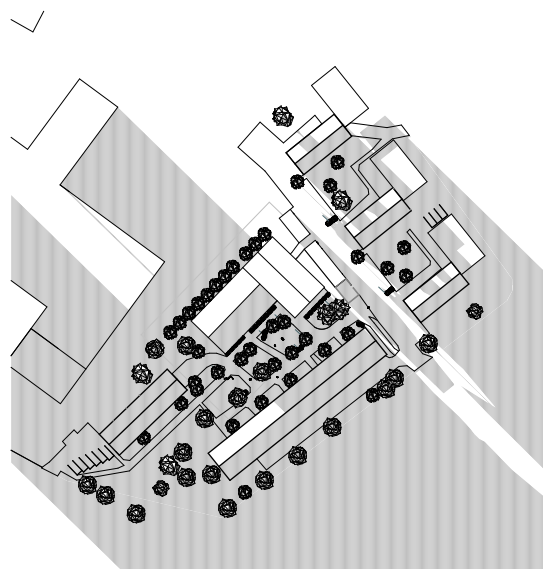


1.heinäkuu 25 klo 15



1.heinäkuu 25 klo 18

1:2000



1.heinäkuu 25 klo 21



arkkitehti
palvelu

Lapti Vartiokyläntie

Vartiokyläntie 16 Helsinki 00950

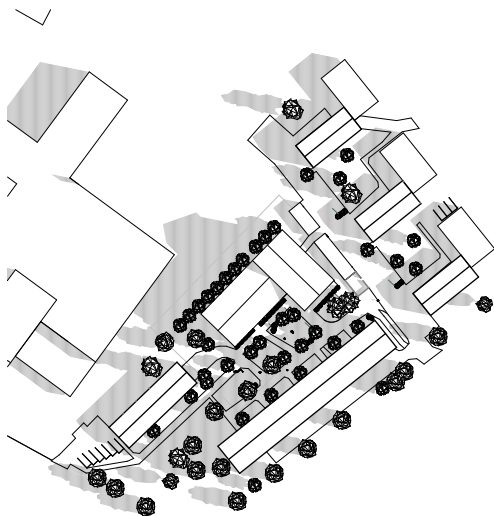
Varjotutkielma heinäkuu

1:2000 (A3)

95-019

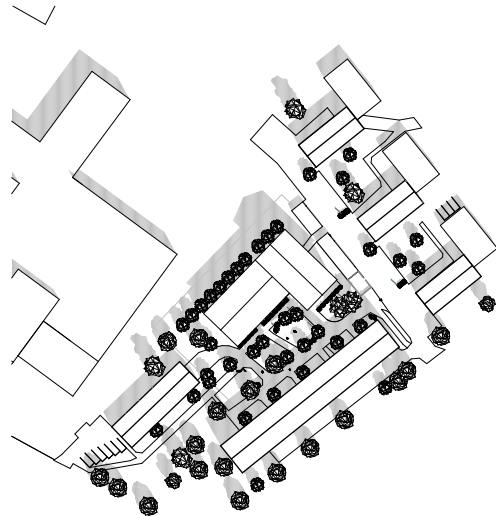
Arkkitehtipalvelu Oy

arkkitehtipalvelu.fi



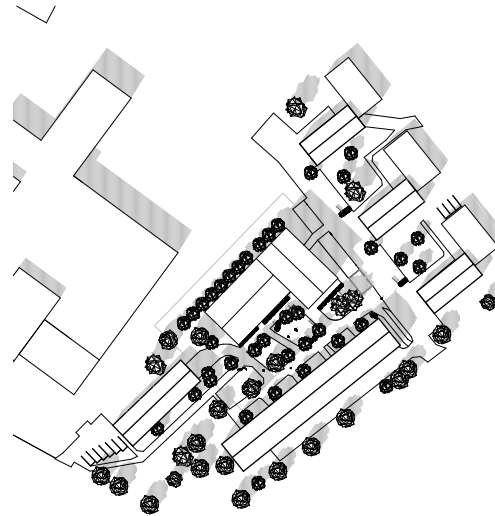
1.elokuu 25 klo 9

1:2000



1.elokuu 25 klo 12

1:2000

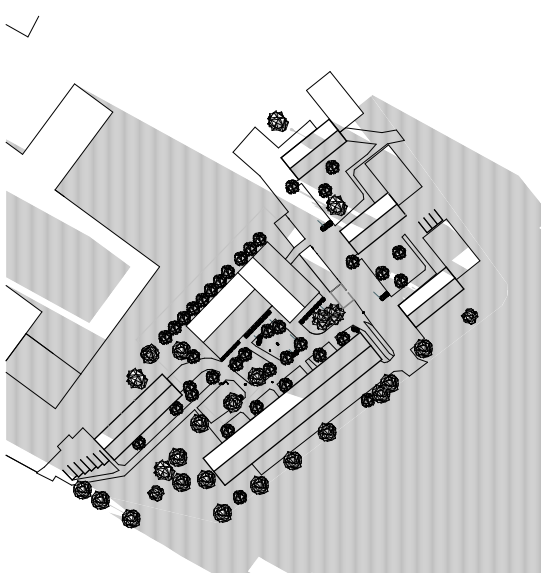


1.elokuu 25 klo 15



1.elokuu 25 klo 18

1:2000



1.elokuu 25 klo 21



arkkitehti
palvelu

Lapti Vartiokyläntie

Vartiokyläntie 16 Helsinki 00950

Varjotutkielma elokuu

1:2000 (A3)

95-019

Arkkitehtipalvelu Oy

arkkitehtipalvelu.fi

Helsinki

**Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus**

Työpajankatu 8
00580 Helsinki
PL 58212
00099 Helsingin kaupunki

www.hel.fi