



TAPANINKYLÄ

Kortteli 39049 tontit 3 ja 4 (Uimarannantie)

Asemakaavan muutoksen nro 12432 selostus





ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12432
PÄIVÄTTY 9.5.2017

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
39. kaupunginosan Tapaninkylä, Tapaninvainio
Korttelin 39049 tontteja 3 ja 4
sekä katu- ja puistoalueita

Kaavan nimi:
Uimarannantie 8

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 16.8.2016
Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Nähtävilläolo (MRL 65 §):
Kaupunkisuunnittelulautakunta /-virasto:
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alue sijaitsee Tapaninvainion pientaloalueella Uimarannantien ja
Tapaninvainiontien välissä.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto

Maankäyttö: Susan Niemelä, arkkitehti
Johanna Mutanen, arkkitehti
Liikenne: Juha Ruonala, liikenneinsinööri
Teknistaloudelliset asiat: Jarkko Nyman, insinööri
Vuorovaikutus: Tiina Antila-Lehtonen vuorovaikutussuunnittelija
Kaavapiirtäminen: Elisabet Hautamäki, suunnitteluavustaja

Rakennusvalvontavirasto

Päivi Tuomola, arkkitehti

Rakennusvirasto

Anni Tirri, aluesuunnittelija

Kiinteistövirasto

Tuukka Toropainen, kiinteistölakimies
Sami Haapanen, osastopäällikkö

Muut viranomaistahot

Helen Sähköverkko Oy

Hakijataho

Asunto Oy Helsingin Uimari, c/o Avain Rakennuttaja Oy, Hanna Feodorov

Viitesuunnitelma

Arkkitehtitoimisto HMOV Oy, Arkkitehti Jari Viherkoski

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS	5
Tavoitteet	5
Mitoitus.....	5
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	5
Lähivirkistysalue (VL)	8
Katualueet ja liikenne	8
Esteettömyys.....	9
Luonnonympäristö.....	9
Yhdyskuntatekninen huolto	9
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	9
Ympäristöhäiriöt	10
Vaikutukset.....	10
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	10
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	13

LIITTEET

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Havainnekuva
- 4 Ote viitesuunnitelmasta

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksessa julkisille rakennuksille tarkoitettu tontti 39049/1 osoitteessa Uimarannantie 8 jaetaan kahdeksi uudeksi tontiksi ja muutetaan asuinkäyttöön. Tontti 39049/3 muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja tontti 39049/4 asuntolarakennusten korttelialueeksi. Tontin ja katualueen rajoja muutetaan vähäisesti ja puistoalueen kaava päivitetään. Uutta asuinkerrosalaa muodostuu 2 700 k-m². Asukasmäärä lisääntyy n. 60 henkilöllä.

Asemakaavan mukainen rakentaminen täydentää jo rakennettua ympäristöä ja tehostaa maankäyttöä alueella. Kaavamuutos mahdollistaa pientalovaltaiselle alueelle uusia asuntotyyppejä, mm. pienasuntoja ja esteetöntä asumista.

Helsingin kaupunki omistaa tontin. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta ja hakemuksen johdosta. Kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on täydentää, tiivistää ja monipuolistaa Tapaninvainion alueen nykyisellään varsin omakotipainotteista asuntokantaa. Esteettömien pienkerrostaloasuntojen rakentamista halutaan edistää.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista edistämällä täydennysrakentamista ja uusien asuntojen laadukkaita toteutustapoja.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 10 584 m².

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala pienenee Y-tontin 5 102 k-m²:sta 2 700 k-m² asuinkerrosalaksi.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontit sijaitsevat Tapaninvainion pientaloalueella. Lähialueen varsin kirjava rakennuskanta muodostuu pääosin eri vuosikymmenten yksi- ja kaksikerroksista asuinpientaloista ja rivitaloista.

Uimarannantie 8:n tontilla on voimassa asemakaava nro 4673 vuodelta 1960. Kaavan mukaan se on yleisten rakennusten korttelialuetta, jolla saa rakennusten korkeus olla enintään 14 m. Tontin tehokkuusluku on $e = 0,75$. Tontin pinta-ala on 6 804 m², joten rakennusoikeus 5 102 k-m². Rakentamatta jäävät tontinosat on istutettava. Rakennusala on yleensä n. 4 m etäisyydellä tontin rajoista tontin eteläkärkeä lukuun ottamatta.

Puistoalueella on voimassa kaavat nro 3333 ja 6888 vuosilta 1953 ja 1973 ja katualueella kaava nro 8607 vuodelta 1982.

Kaavamuutosalue on kasvillisuudeltaan luonnonvaraista ja maastomuodoiltaan tasaista aluetta. Yleisten rakennusten tontilla on sijainnut päiväkotia, joka on purettu 2000-luvun alussa. Tontilla on heinikkoa ja nuorta puustoa. Ainoa Uimarannantie 8:n tontilla oleva rakennus on muuntamo.

Alueelle on laadittu arkkitehtuurikutsukilpailulla viitesuunnitelma, joka on ollut kaavahankkeen lähtökohtana. Koska tontin eteläosaan suunniteltu hoivakotitoiminta on yleisten rakennusten tontin käyttötarkoituksen mukaista, on sille myönnetty rakennuslupa 16.2.2016 ja rakentaminen on jo käynnistynyt.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Kaavamuutoksessa tontti 39049/6 on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontille on merkitty rakennusoikeus 1 800 k-m² ja enimmäiskerroslukua kolme. Tontin pinta-ala on 3 511 k-m², joten tehokkuusluvaksi muutettuna tontitehokkuus vastaa noin arvoa $e = 0,51$. Tontin muotoa on muutettu vähäisesti luoteiskulmasta, josta on viistetty hieman lisätilaa (n. 15 m²) jalankulun järjestelyjen parantamiseksi.

Rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla puhtaaksimuurattu tiili ja kuultokäsitelty puu. Parvekkeita ei saa tukea maasta. Rakennuksen porrashuoneesta tulee olla yhteys läpi talon ja maantasokerroksen asuntoihin tulee liittyä piha, joka rajataan pensasaidalla. Rakennuksissa tulee olla tasakatto tai loiva lapekatto, jonka enimmäiskaltevuus on 1:10.

Jotta pienkerrostalot sopivat mittakaavallisesti ympäristöönsä, rakennusten mittakaavaa on pienennetty määräämällä kolmikerrosiset asuinrakennukset jäsennoitaviksi kahteen osaan sekä julkisivun värityksen, massoittelemalla korkeuden ja/tai muiden rakennustaiteellisten keinojen avulla.

Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävästi yhteisiä vapaa-ajantiloja ja vähintään yksi talopesula. Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat vapaa-ajan tilat, varasto-, huolto- ja pesutilat

sekä tekniset tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi ja rakennusalan estämättä. Kylmiä varastotiloja saa sijoittaa myös kerroksiin, jolloin mahdollistetaan mm. asuntokohtaisen parvekkeen yhteydessä olevan kylmän varaston rakentaminen.

Tontin etäisyys runkolinja 560 pysäkistä on alle 600 m, joten autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap/120 k-m². Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 k-m² ja niistä väh. 50% on sijoitettava rakennuksiin tai talousrakennuksiin. Autojen säilytyspaikan rakennusosalle tulee rakentaa autokatoksia ja niiden lisäksi alueelle saa rakentaa varastoja, teknisen huollon ja jätehuollon tiloja. Alueella oleva muuntamo säilyy ja se tulee yhdistää autokatokseen ja samalla integroida se osaksi tontin muuta rakennuskantaa. Katot tulee toteuttaa viherkattoina, joiden kasvualustan paksuus on vähintään 5 cm.

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki-paikkoina tai pysäköimiseen on istutettava. Maantasokerroksen asuntoihin tulee liittyä pensasaidalla rajattu oleskelupiha. Kaavaan on merkitty ohjeellinen sijainti yhteiselle oleskelu- ja leikki-paikalle. Tontti tulee aidata pensasaidalla tai puuaidalla, johon liittyy pensasistuksia.

Rasinkujan varrella olevat katuvalaisimet ovat tontin puolella ja ne ovat kaupungin omaisuutta. Valaisimia ei ole tarkoituksenmukaista siirtää, vaan niiden asema selvennetään kaupungin ja vuokralaisen välisellä erillisellä sopimuksella. Katuvalaisimet siirretään katualueen puolelle siinä vaiheessa, kun ne uusitaan.

Asuntolarakennusten korttelialue (AS)

Kaavamuutoksessa tontti 39049/5 on merkitty asuntolarakennusten korttelialueeksi (AS). Tontille on merkitty rakennusoikeus 900 k-m² ja enimmäiskerrosluku yksi. Tontin pinta-ala on 3 428 k-m², joten tehokkuusluvaksi muutettuna tonttitehokkuus vastaa likimäärin arvoa $e = 0,26$. Tontin muotoa on muutettu eteläkulmasta siten, että rakentamaton osa katualueesta (n. 160 m²) on liitetty tonttiin.

Rakennuksen julkisivumateriaalin tulee olla puhtaaksimuurattu tiili ja kuultokäsitelty puu. Kattomuodon tulee olla tasakatto tai loiva lapekatto, jonka enimmäiskaltevuus on 1:10.

Tontin Tapaninvainiontien puoleisella tontinosalla on oltava yhtenäinen rakennus, rakennelma tai vähintään 2 m korkea melua estävä aita. Muita rajoja vasten tontti on aidattava pensasaidalla tai tummasävyiseksi maalatulla puusäleaidalla, johon liittyy pensasaita.

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköimiseen, on istutettava. Rasinkujan puoleinen tontinosa on merkitty istutettavaksi alueeksi ja kujan varteen on istutettava puurivi tai puita mahdollisesti poistettavien puiden tilalle. Tontilla sijaitsevien katuvalaisinten suhteen toimitaan kuten tontilla 39049/6.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap/250 k-m².

Tontille rakennusluvan saanut rakennus on kaavamuutoksen mukainen.

Lähivirkistysalue (VL)

Puistoalueelle on merkitty likimääräisinä jalankululle ja pyöräilylle varatut kulkureitit. Puistoalue on mukana kaavamuutoksessa kaavateknisistä syistä ja sille ei ole suunnitteilla muutoksia.

Katualueet ja liikenne

Lähtökohdat

Rasinkuja ja Uimarannantie ovat alueelle tyypillisiä tonttikatuja, joiden liikennemäärä on noin 300 ajon./vrk. Rasinkujan katualue on eteläpäästään leveä tonttikaduksi. Tapaninvainiontie on pääkatu ja sen liikennemäärä on 6 200-7 400 ajoneuvoa/vrk.

Rasinkujan eteläpäästä kulkee jalankulun ja pyöräilyn yhteys Tapaninvainiontielle. Yhteyttä varten on kaavaan merkitty suhteellisen laaja aukiomainen katualue. Tontin itäpuolella puistoalueella ja osin tontilla kulkee jalankulun ja pyöräilyn yhteys Uimarannantien ja Tapaninvainiontien välillä. Rasinkujan katuvalaisimet on sijoitettu tontin puolelle.

Alueelle on hyvät bussiyhteydet. Kirkonkyläntiellä kulkee runkolinja 560, jonka pysäkki on alle 600 metrin päässä tontista. Uimarannantiellä kulkee lähibussi 703.

Kaavaratkaisu

Alueen katujen liikennejärjestelyt säilyvät ennallaan ja uudisrakentamisen tuoma lisäys liikennemääriin ei ole merkittävä. Matkatuotoslaskurin perusteella päivittäinen matkamäärä on n. 60 automatkaa.

Sisääntulo pienkerrostalotontille 39049/6 järjestetään Uimarannantien puolelta ja Rasinkujalta asuntolatontin parkkipaikoille. Osa Rasinkujan eteläpään rakentamatonta katualuetta (n. 160 m²) muutetaan osaksi tonttia 39049/5. Rasinkujan pohjoispäässä

tontin 39049/6 luoteiskulmasta viistetään kulma (n. 15 m²) jalkakäytävää ja suojatietä varten.

Lähivirkistysalueella kulkevat jalankulun ja pyöräilyn yhteydet on merkitty kaavaan nykytilanteen mukaisina.

Jos nyt tonttien puolella olevat katuvalaisimet eivät valaistusta uusittaessa nykyisin liikennejärjestelyin mahdu katualueen puolelle, voidaan Rasinkujan ajorataa kaventaa tarvittaessa kadun itäreunasta suunnitteluohjeiden mukaisesti 5,5 metriin asti.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Puistoalueilla on pääosin matalaa kasvillisuutta ja vain muutamia satunnaisia puita. Pinnanmuodostukseltaan alue on varsin tasaista. Lähellä sijaitsee Tapaninvainionpuro. Alue on Tapaninvainionpuron valuma-alueella. Kasvillisuus on ns. pioneerikasvillisuutta, joka pääosin poistuu rakentamisen yhteydessä. Tarkennettua pihasuunnitelmaa tehtäessä on kiinnitettävä erityistä huomiota pintavesien hallintaan.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Korttelin 39049 koillisnurkassa sijaitsee Helen Sähköverkko Oy:n muuntamorakennus.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei edellytä yhdyskuntateknisten verkostojen lisärakentamista. Muuntamorakennus säilyy autojen säilytyspaikan rakennusalueella.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Kaava-alueen kortteli 39049 sijoittuu osittain savialueelle ja osittain saven lievealueelle. Savikerroksen paksuus on savialueella arviolta 2-4 metriä, saven lievealueella saven päällä olevan hiekkikerroksen paksuus on noin 1-3 metriä.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Korttelia 39049 kaakon puolella sivuava pääkatutasoinen Tapaninvainiontie aiheuttaa meluhaittaa alueelle. Liikennemäärä Tapaninvainiontiellä on 6 200-7 400 ajoneuvoa/vrk.

Kaavaratkaisu

Tontin 39049/5 Tapaninvainiontien puoleisella tontinosalla on oltava yhtenäinen rakennus, rakennelma tai vähintään 2 m korkea melua estävä aita.

Vaikutukset

Asemakaavan mukainen rakentaminen täydentää jo rakennettua ympäristöä ja tehostaa maankäyttöä alueella. Kaavamuutos yhentää kaupunkikuvaa ja mahdollistaa pientalovaltaiselle alueelle uusia asuntotyyppejä, mm. pienasuntoja ja esteetöntä asumista. Asukasmäärä lisääntyy n. 60 henkilöllä ja liikennemäärät lisääntyvät vähäisesti. Elinympäristöön rakentamisella ei juurikaan ole vaikutusta. Kaupunkikuvallisesti alueen yleisilme kohenee, kun tontti saa rakentamisen myötä hoidetun ilmeen. Pienkerrostalojen mittakaavaa on sovitettu kaavamääräyksiin pientaloympäristöön. Asuntojen lisääminen tukee alueen palveluiden säilymistä.

Kaavamuutos ei tuo merkittävää lisäystä liikennemääriin. Matkatuotoslaskurin perusteella päivittäinen matkamäärä on n. 60 automatkaa suunnitellulla rakentamisella.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta.

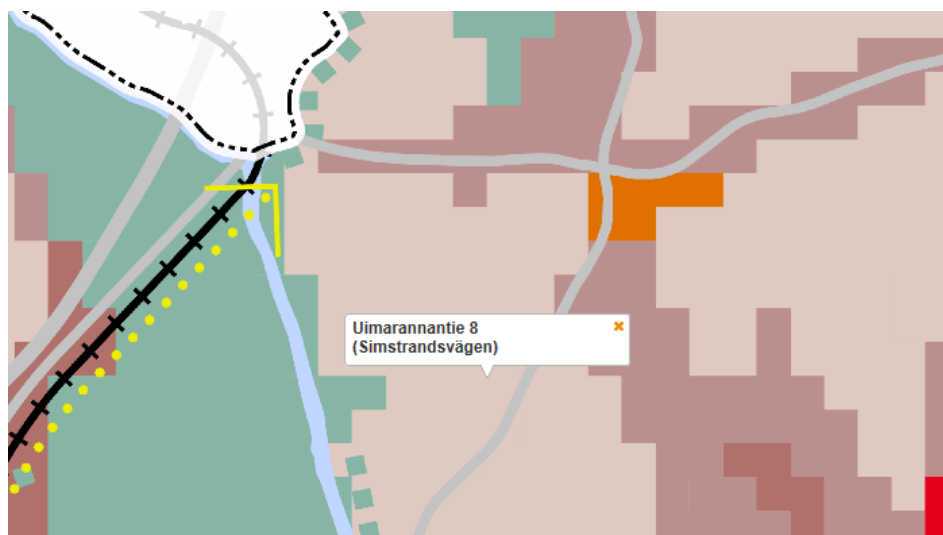
Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on tiivistettävää taajama-aluetta.

Yleiskaava

Helsingin Yleiskaava 2002:ssa alue on pientalovaltaista aluetta uetta (tullut kokonaisuudessaan voimaan 19.1.2007 lukuun ottamatta Malmin lentokentän aluetta). Nyt laadittu kaavaratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.



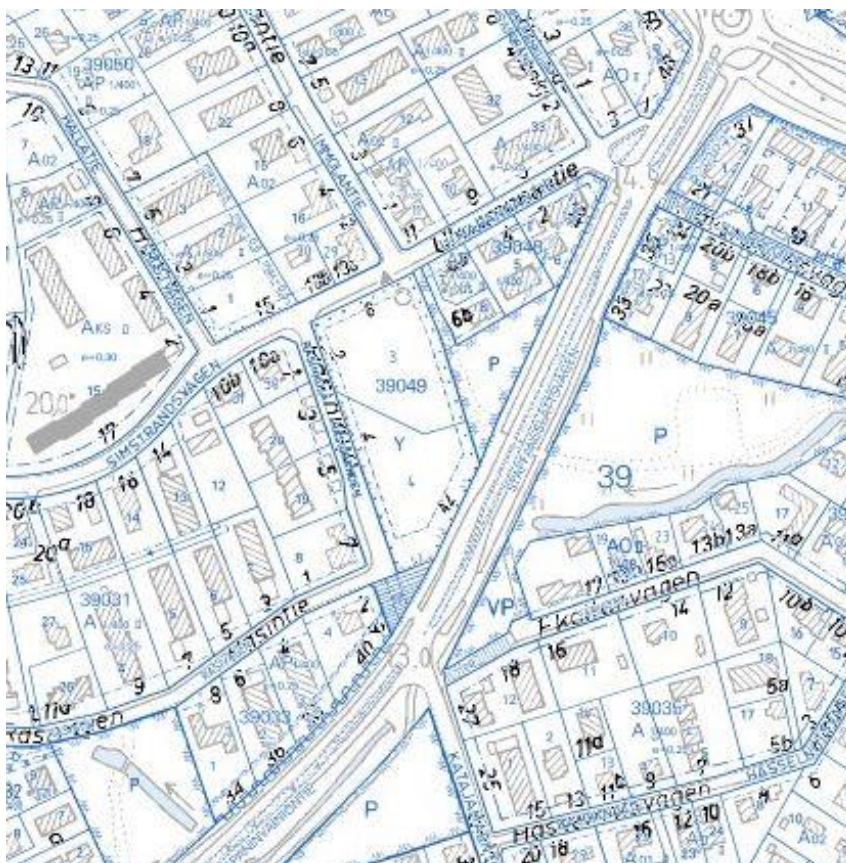
Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi, jonka korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4. Alueen pinta-alasta keskimäärin 70 % tai enemmän on korttelimaata. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.



Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 4673 (hyväksytty 26.2.1960). Kaavan mukaan tontti 39049/1 on yleisten rakennusten tontti, jonka tehokkuusluku on 0,75.

Puistoalueella on voimassa kaavat nro 3333 ja 6888 (hyväksytty 20.8.1953 ja 26.3.1973) ja katualueella kaava nro 8607 (hyväksytty 8.12.1982).



Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 23.9.2016.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa maan.

Muut lähtökohdat

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

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2015 kaupungin aloitteesta ja Avain Rakennuttaja Oy:n hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kiinteistöviraston tilakeskus
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- pelastuslaitos
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- sosiaali- ja terveysvirasto

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

Vireilletulosta ja OAS:n, kaavaluonnoksen sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja viraston verkkosivuilla www.hel.fi/ksv sekä lehti-ilmoituksella Koillis-Helsingin lähtitieto -lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 7.9.–28.9.2016 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
 - Pukinmäen kirjastossa, osoite Kenttäkuja 12
 - kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
-

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Asukastilaisuus pidettiin 15.9.2016 Pukinmäen kirjastossa.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Rakennusviraston kannanotto kohdistui katualueen, korttelialueen ja lähivirkistysalueen tarkennuksiin.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, kaavaluonnosta sekä valmisteluaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä mm. tonttien ja katualueen rajauksissa ja lähivirkistysalueen merkinnöissä.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, kaavaluonnosta ja valmisteluaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui kaksi kappaletta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa ja puhelimitse.

Mielipiteet kohdistuivat tonttien varausmenettelyyn ja rakennusten sopivuuteen pientalovaltaiseen ympäristöön sekä liiketilojen rakentamismahdollisuuteen.

Mielipiteet on otettu huomioon mm. asemakaavamääräyksissä, jotka koskevat asuinkerrostalojen kaupunkikuvallista sovittamista pientalovaltaiseen ympäristöön.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Esitelty lautakunnalle
Helsingissä, 9.5.2017

Marja Piimies

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki Täyttämispvm	11.04.2017
Kaavan nimi	Uimarannantie 8	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

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	1,0584		2700	0,26	0,0000	-2402
A yhteensä	0,6939	65,6	2700	0,39	0,6939	2700
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,6804	-5102
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1888	17,8			0,0000	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1757	16,6			-0,0135	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	1,0584		2700	0,26	0,0000	-2402
A yhteensä	0,6939	65,6	2700	0,39	0,6939	2700
AK	0,3511	50,6	1800	0,51	0,3511	1800
AS	0,3428	49,4	900	0,26	0,3428	900
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,6804	-5102
Y					-0,6804	-5102
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1888	17,8			0,0000	
VL	0,1888	100,0			0,0000	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1757	16,6			-0,0135	
Kadut	0,1473	83,8			0,0025	
Kev.liik.kadut	0,0284	16,2			-0,0160	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



UIMARANNANTIE 8 ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osoitteessa Uimarannantie 8 oleva julkisille rakennuksille tarkoitettu rakentamaton tontti (aikaisemmin no 8) on jaettu kahdeksi erilliseksi tontiksi, jotka ovat tunnuksiltaan tontti nro 3 (pohjoisempi) ja tontti nro 4 (eteläisempi).

Tontti nro 3 muutetaan asemakaavalla asumiskäyttöön kahta kolmikerroksista pienkerrostaloa varten.

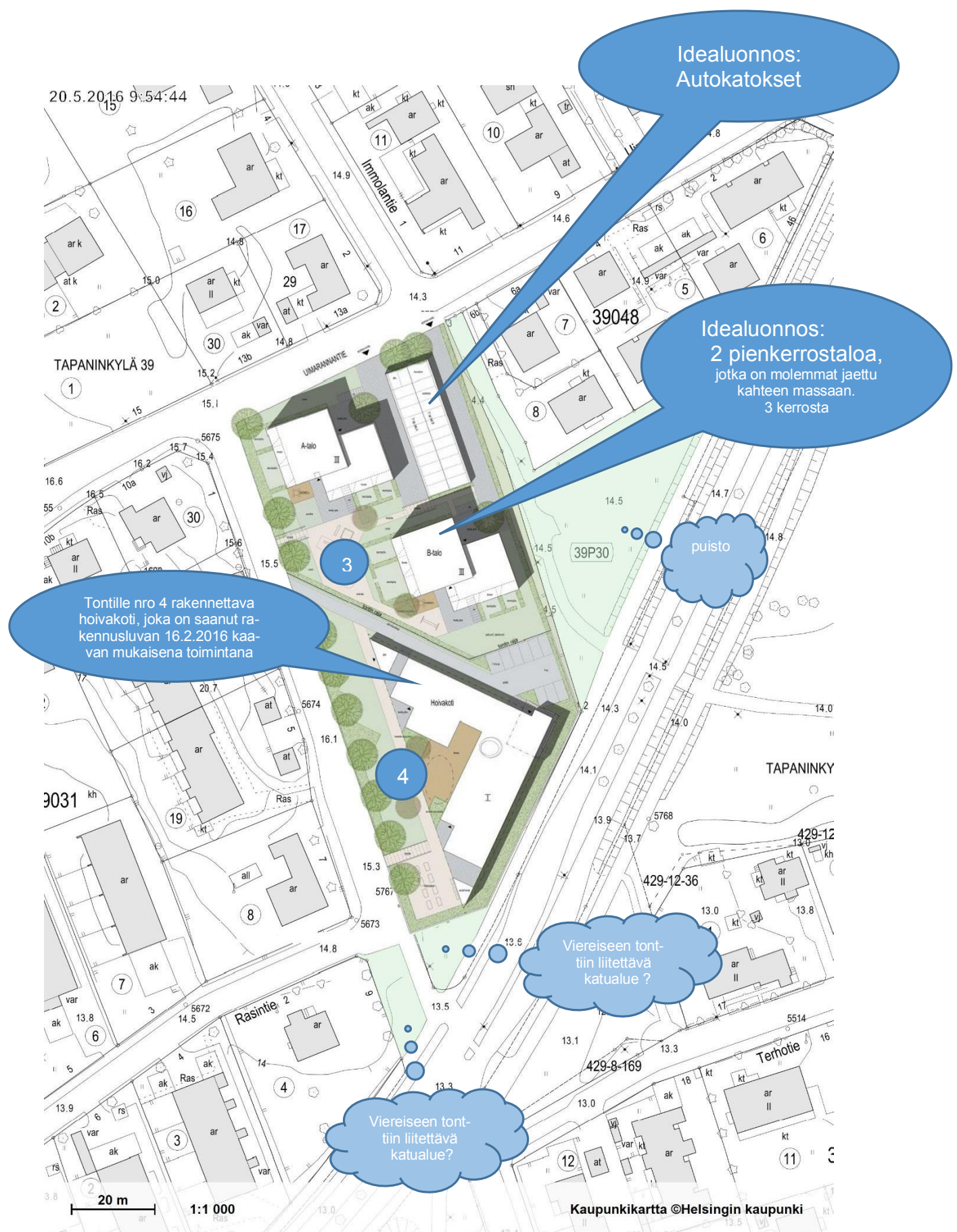
Tontille nro 4 on myönnetty rakennuslupa (16.2.2016) yksikerroksista mielenterveyskuntoutujien hoivakotia varten. Sen suunnitelma on nykyisen asemakaavan mukainen eikä rakentaminen siten edellytä kaavamutosta. Tässä yhteydessä kaavamerkintöjä kuitenkin täsmennetään myös tontin nro 4 osalta.

Kaava-alueeseen kuuluu tarpeetonta katualuetta, joka ehdotetaan liitettäväksi viereisiin tontteihin. Kyseisten tonttien omistajille tarjotaan lunastusmahdollisuutta (Rasintie 2, tontti nro 4 ja Uimarannantie 8, tontti nro 4).

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Tavoitteena on monipuolistaa alueen nykyisellään varsin omakotipaikoista asutusta. Esteettömille pienkerrostaloasunnoille katsotaan alueella olevan tarvetta.





Ote viitesuunnitelmasta
Viitesuunnitelma: Arkkitehtitoimisto HMY Oy



Osallistuminen ja aineistot

Kaavan valmistelija ja hankkeen edustaja ovat tavattavissa Pukinmäen kirjastossa **to 15.9.2016 klo 17–19 välisenä aikana**.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja muuta valmisteluaineistoa on esillä **ke 7.9. – ke 28.9.2016** seuraavissa paikoissa:

- Pukinmäen kirjastossa, Kenttäkuja 12
- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavaluonnoksesta sekä muusta valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään pe 30.9.2016**.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan kaavan valmistelijalle. Tapaamis-aika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - Tapaninvainion Kaupunginosayhdistys ry
 - Tapanilan Kiinteistöyhdistys r.y.
 - Malmi-Seura
 - Malmin Seudun Omakotiyhdistys ry
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - kiinteistöviraston tilakeskus
 - kiinteistöviraston tonttiosasto
 - pelastuslaitos
 - sosiaali- ja terveysvirasto
 - rakennusvalvontavirasto
 - rakennusvirasto



Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa elinympäristöön, kaupunkikuvaan ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Suunnittelun taustatietoa

Helsingin kaupunki omistaa tontit nro 3 ja nro 4 korttelissa 39049. Kaavoitus on tullut vireille kaupungin aloitteesta ja Avain Rakennuttaja Oy:n hakemuksesta.

Voimassa olevassa asemakaavassa (v. 1960) alue on merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty asumiseen tarkoitetuksi pientalovaltaiseksi alueeksi.

Helsingin uudessa, tarkistetussa yleiskaavaehdotuksessa (2016) alue on merkitty asuntovaltainen alue 4:ksi, jota kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön.

Suunnittelualuetta koskevia suunnitelmia:
Arkkitehtitoimisto HMY Oy:n tekemä viitesuunnitelma, jossa alueelle on suunniteltu kaksi kolmikerroksista pienkerrostaloa tontille nro 3 (ja vieriselle tontille nro 4 hoivakoti mielenterveyskuntoutujille).

Tontilla sijaitsee muuntamo, joka on huomioitava suunnittelutyössä. Tontilla on ollut aikaisemmin päiväkotia, joka on purettu 2000-luvun alussa. Tontilla on heinikköä ja nuorta puustoa.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

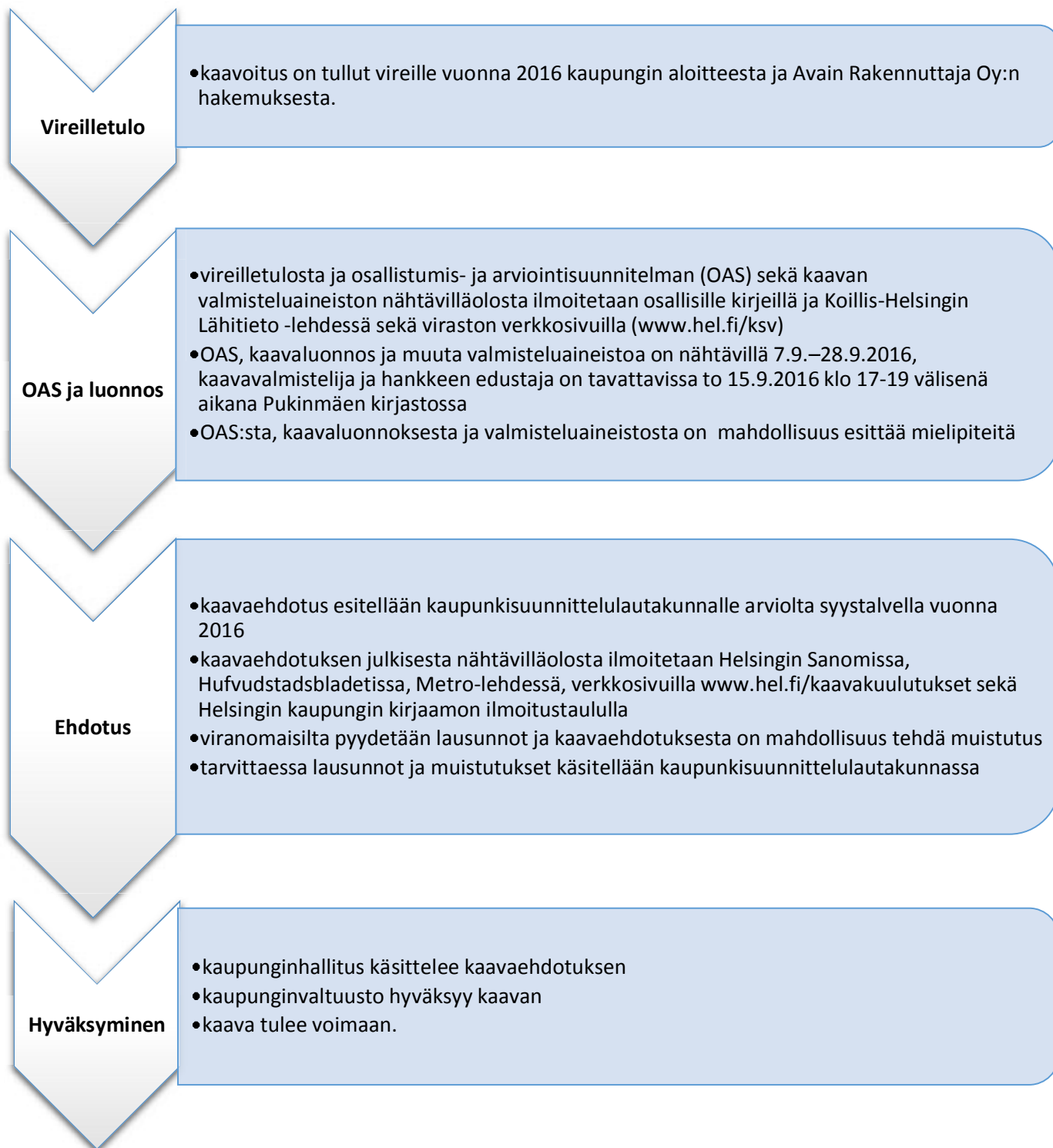
Susan Niemelä, arkkitehti, p. (09) 310 370 49, susan.niemela@hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkisuunnittelee, twitter.com/ksvhelsinki, www.youtube.com/helsinkisuunnittelee) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla (www.hel.fi/suunnitelmavahti).



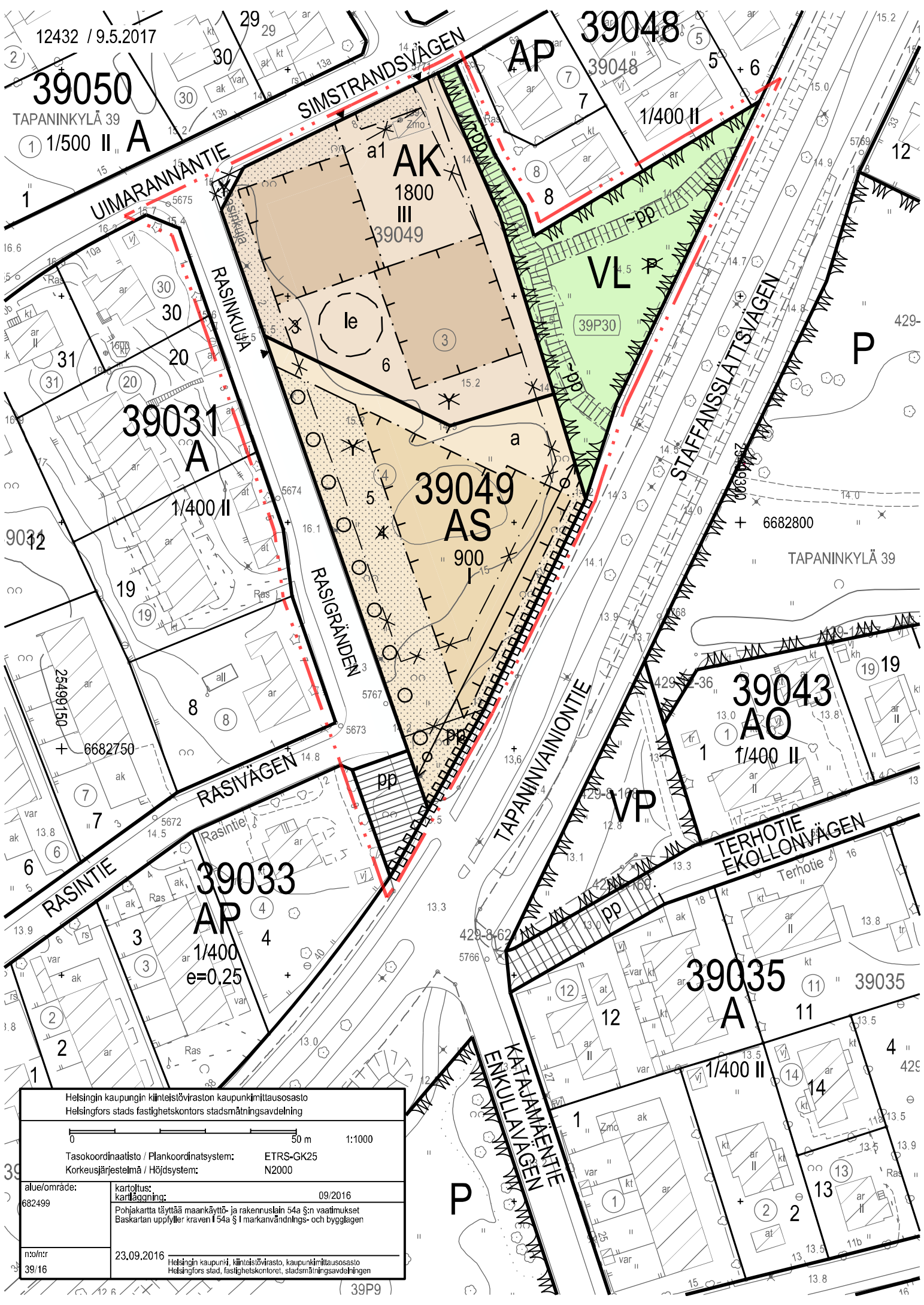
Kaavoituksen eteneminen





ILMAKUVA
Tapaninkylä, Tapaninvainio
(Uimarannantie)

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto/läntinen toimisto
Johanna Mutanen/Elisabet Hautamäki

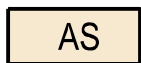


Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning	
0 50 m 1:1000	
Tasokoordinaatisto / Plankoordinatsystem; ETRS-GK25 Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem; N2000	
alue/område: 682499	kartoitus: kartlaggning; 09/2016 Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset Baskartan uppfyller kraven i 54a § i markanvändnings- och bygglagen
n:o/nr 39/16	23.09.2016 Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto, kaupunkimittausosasto Helsingfors stad, fastighetskontoret, stadsmättningsavdelningen

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuinkerrostalojen korttelialue.



Asuntolarakennusten korttelialue.



Lähivirkistysalue



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

39049

Korttelin numero.

6

Ohjeellisen tontin numero.

RASINKUJA Kadun nimi.

1800

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

III

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



Rakennusala.



Auton säilytyspaikan rakennusala.



Auton säilytyspaikan rakennusala, jolle tulee rakentaa autokatoksia. Alueelle saa rakentaa myös varastoja jätehuollon sekä teknisen huollon tiloja. Rakennusten katot tulee toteuttaa viherkattoina, jonka kasvualustan paksuus on vähintään 5 cm. Alueelle tulee sijoittaa muuntamo.



Merkinnän osoittamalla tontinosalla on oltava yhtenäinen rakennus, rakennelma tai vähintään 2 m korkea melua estävä aita.



Oleskelu- ja leikkialueeksi varattu ohjeellinen alueen osa.



Istutettava alueen osa.



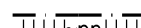
Puurivi.



Katu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu likimääräinen alueen osa.



Katualueen osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Ohjeellinen ajoliittymän paikka.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för flervåningshus.

Kvartersområde för hus av internattyp.

Område för närrekreation.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande tomtgräns.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

Namn på gata.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Byggnadsyta.

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil, där garage ska byggas. På området får också byggas förrådsutrymmen och utrymmen för avfallshantering och teknisk service. Byggnaderna ska ha gröntak, där växtunderlagets tjocklek är minst 5 cm. På området ska placeras en transformator.

På den tomt del beteckningen anger ska byggas en enhetlig byggnad, konstruktion eller ett minst 2 m högt staket vilket fungerar som bullerskydd.

För lek- och utevistelse reserverad ungefärlig del av område.

Del av område som ska planteras.

Trädrad.

Gata.

Gata reserverad för gång- och cykeltrafik.

För gång- och cykeltrafik reserverad ungefärlig del av område.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

Ungefärlig körförbindelse.

KAIKKI KORTTELIALUEET

Rakennuksissa tulee olla tasakatto tai loiva lape-katto, jonka enimmäiskaltevuus on 1:10.

Rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla puhtaaksi-muurattu tiili ja kuultokäsitelty puu.

Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, vapaa-ajan ja pesulatilat sekä tekniset tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi ja rakennusalan estämättä.

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikkipaikkoina tai pysäköimiseen, on istutettava.

Tontit tulee aidata pensasaidalla tai puuaidalla, johon liittyy pensasaita.

AK-KORTTELIALUE

Rakennuksen porrashuoneesta tulee olla yhteys läpi talon.

Asuinrakennukset on jäsennöitävä kukin kahteen osaan julkisivun värityksen, massoitte-lun, korkeuden ja/tai muiden rakennustaiteellisten keinojen avulla.

Parvekkeiden kaiteiden tulee olla metallisia pinna-kaiteita. Ulokeparvekkeita ei saa tukea maasta.

Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävästi yhteisiä vapaa-ajan tiloja ja vähintään yksi talopesula.

Kylmiä varastotiloja saa sijoittaa myös kerroksiin.

Maantasokerroksen asuntoihin tulee liittyä piha, joka rajataan pensasaidalla.

AUTOPAIKKOJEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄT:

- AK-korttelialueella: 1 ap/120 k-m²
- AS-korttelialueella: 1 ap/250 k-m²

POLKUPYÖRÄPAIKKOJEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄ:

- AK-korttelialueella 1 pp / 30 m² asuntokerrosalaa. Näistä vähintään 50 % on sijoitettava rakennuksiin tai talousrakennuksiin.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

ALLA KVARTERSOMRÅDEN

Byggnaderna ska ha platta tak eller svagt sluttande tak med en lutning på högst 1:10.

Byggnadernas fasadmateria ska vara renmurat tegel eller av trä, som behandlas med lasyr.

De för invånarnas gemensamma bruk anvisade förråds-, service-, fritids och tvättstugetrymmena samt tekniska utrymmen får byggas utöver den i stadsplanen angivna våningsytan och utan hinder av byggnadsyta.

Obebyggda tomtdelar som ej används som gångväg, lekplatser eller bilparkering, ska planteras.

Tomterna ska förses med häck eller trästaket i anslutning till häck.

AK-KVARTERSOMRÅDET

Byggnaderna ska ha genomgående trapphus.

Varje bostadshus ska indelas i två delar med hjälp av variation i fasadfärg, utformning av byggnadsmassa, höjdvariation och/eller med hjälp av övriga arkitektoniska medel.

Balkongerna ska ha pinnräcken av metall. Utskutande balkonger får inte stödjas från marken.

För invånarnas bruk ska det byggas tillräckliga gemensamma fritidsutrymmen och minst en tvättstuga.

Kalla förrådsutrymmen får placeras också i våningarna.

Bostäderna i markplan ska ha anslutande gårdar, som ska avgränsas med häckar.

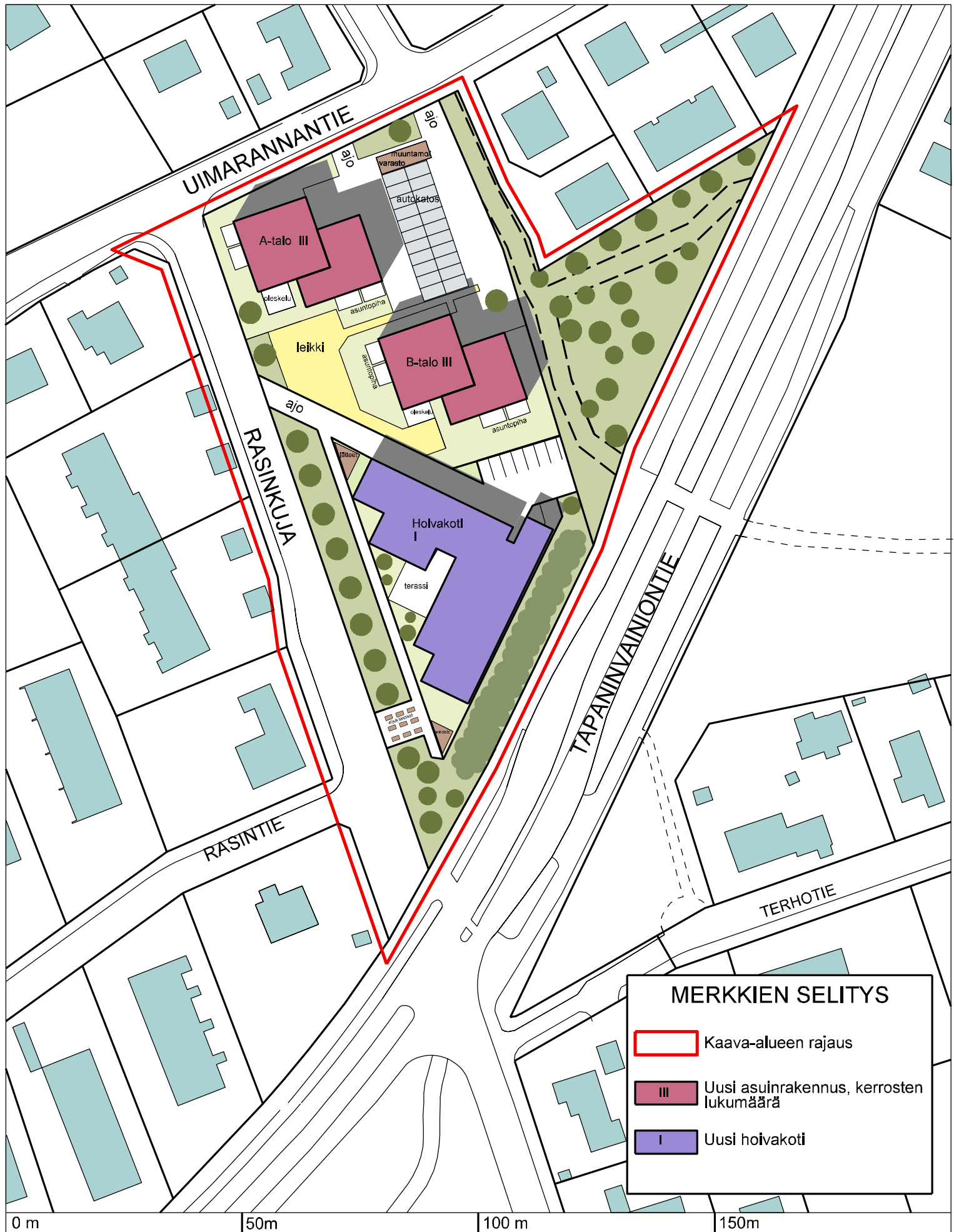
MINIMIALTAL BILPLATSER:

- på AK-kvartersområdet: 1 bp/120 m² vy
- på AS-kvartersområdet: 1 bp/250 m² vy

MINIMIALTALET CYKELPLATSER:

- På AK-kvartersområdet 1 cp / 30 m² bostadsvåningsyta. Minst 50 % av dem ska placeras i byggnaderna eller i ekonomibyggnaderna.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.



MERKKIEN SELITYS

- Kaava-alueen rajaus
- III Uusi asuinrakennus, kerrosten lukumäärä
- I Uusi hoivakoti

TAPANINKYLÄ, TAPANINVAINIO
 Uimarannantie
 Asemakaavan muutos 12432, kslk 9.5.2017
 Havainnekuva

Helsingin kaupunki
 Kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto /läntinen toimisto
 Johanna Mutanen/ Elisabet Hautamäki



"Leija"

Kortteli 39049, tontti 2

Ehdotus on kilpailuohjelman mukainen. Tontin etelälaidalle omalle tontille on sijoitettu hoivakoti, jonka tontti aidataan. Tontin pohjoislaidalla on kaksi kolmikerroksista asuinkerrostaloa. Pysäköintipiha on pohjoispuolella ja oleskelupihat etelä ja länsipuolella. Maantasaosunnoilla on isot omat piha-alueet.

Pistetalojen suunnittelussa on pyritty pienittämäävaisuuteen, tuleehan talot pientalojen ja rivitalon naapuriin. Talot on pienennetty jakamalla ne kummatkin kahteen massakappaleeseen. Toinen massa on puhtaaksimuurattua tiiltä, toinen puuverhoiltu. Hoivakoti muodostaa kolmiomaisen massan, josta vain iv-konehuone nousee kaksikerroksisena. Hoivakotiin liittyy isot katetut terrassialueet.

Hoivakodin huonetilat vastaavat annettua huonetilaohjelmaa ja bruttoala on tavoitteen mukainen. Pistetalojen huoneistokoot ja lukumäärät vastaavat myös kilpailuohjelmaa. Tämän johdosta kerrosala jää hieman mahdollisesta 2000 k-m²:stä, jos tuleva kaava sallii aputilat kerrosalan lisäksi. Jos aputilat ja sauna lasketaan kerrosalaan, niin kerrosala on noin 2000 k-m².

Autopaikkoja on 22 kp, 1ap/ 1,3 asuntoa. Autopaikat ovat katoksen alla. Samaan katosrakennelmaan yhdistetään tontin muuntamorakennus.

Aputilat ovat maantasokerroksessa ja yhteissauna kolmannessa kerroksessa. Lisäksi jokaiseen asuntoon liittyy noin 3m² kokoinen kylmä varastotila parvekkeelle tai maantasoterrassille. Väestösuoja on yhteinen. Polkupyörille on myös katokset pihalla.

RAKENNUSOIKEUSLASKELMA

Pvm: 12.3.12015

Vaihe: luonnos

Avain Rakennuttajat Oy/ Kortteli 39049, tontti 2

"LEIJA"

Autopaikat: 1ap/110 km² hoivakoti
yht. 22 ap
9 ap
31 ap

Talo A	h-ala	kpl	
h+kt	32	2	64
h+kt	36	3	108
2h+kt	43	2	86
2h+k	45	2	90
2h+k	54	3	162
3h+k	70	2	140
3h+k+s	74	1	74
	15		724

Talo B	h-ala	kpl	
h+kt	32	1	32
h+kt	36	3	108
2h+kt	43	2	86
2h+k	45	2	90
2h+kt	48	1	48
2h+k	54	3	162
3h+k	70	2	140
3h+k+s	74	1	74
	15		740

Brutto- ja kerrosalat:

	brm2	asunnot kem2	kpl	asunnot h-m2	
Talo 1	1068	875	15	724	
Talo 2	1075	893	15	740	
talot yht.	2143	1768	30	1464	
Hoivakoti	904	845	15	25	bruttoalasta iv-konehuone 20 m ²
yht:	3047	2613	0	45	1489
asuntoja yhteensä	30	k.a	48,80 m ²		

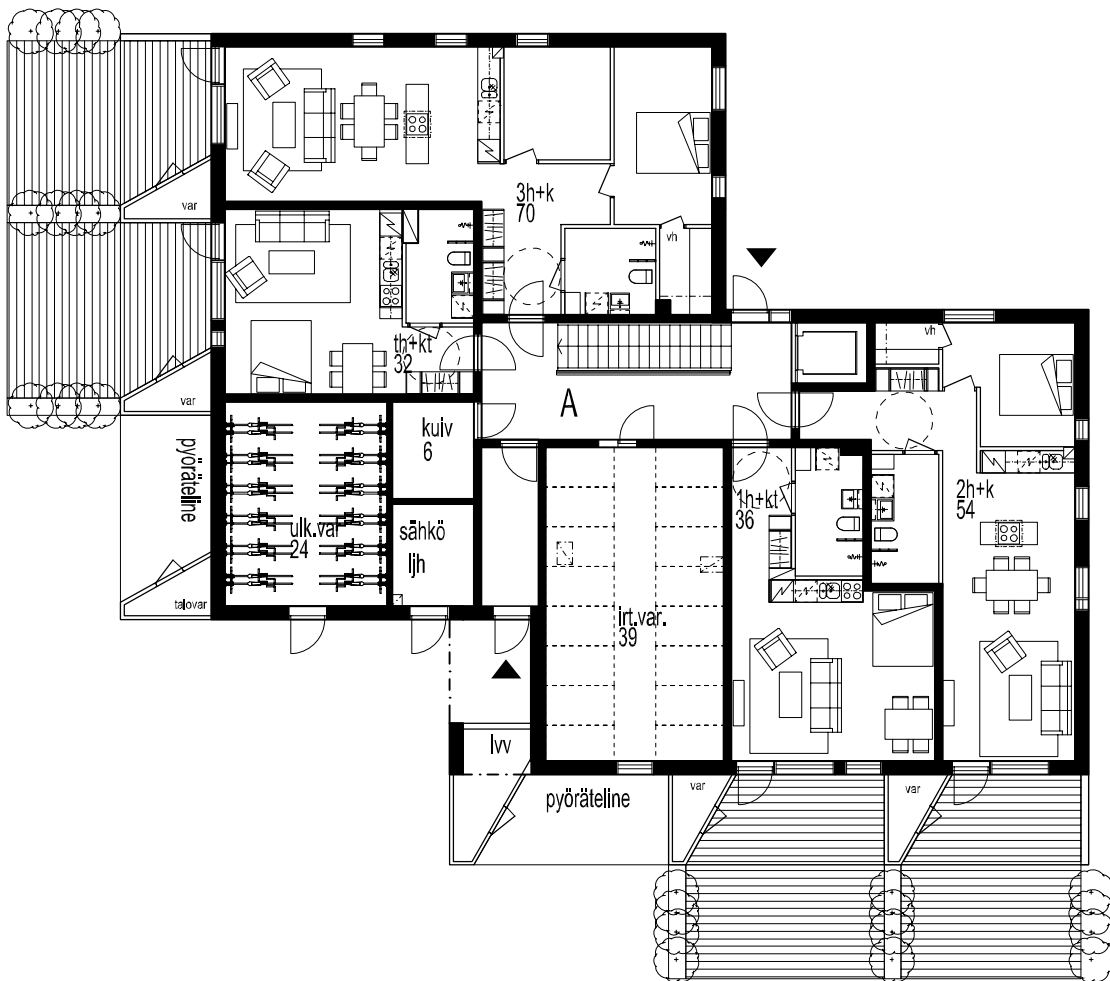
htm2/kem2:	0,83	asuinrakennukset
brm2/htm2:	1,46	asuinrakennukset

Huom! Pistetaloissa aputiloja ei ole laskettu kerrosalaan
Jos aputilat mukana, niin kerrosala on 2000 k-m²









1.kerros
220+15 k-m2
350 brm2

Avain Rakennuttajat Oy
Talo A,
pohjapiirros 1 krs., 1:100



2.kerros
322+15 k-m2
359 brn2

Avain Rakennuttajat Oy
Talot A ja B,
pohjapiirros 2krs., 1:100



1. Puhtaaksi muurattu tiili, tumma punaruskea
2. Kuultokäsittely lauta, okra
3. Betoni (sokkeli)
4. Maalattu pelti
5. Lasi

JULKISIVU ETELÄÄN 1 / 100