33. KAUPUNGINOSA KAARELA

MAUNUNNEVANTIE 3

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12499
PÄIVÄTTY 30.1.2018

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
33. kaupunginosan (Kaarela)
korttelin 33037 tonttia 2

Kaavan nimi:
Kaarela, Maununnevantie 3

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 15.3.2017
Kaupunkiympäristölautakunta:
Nähtävilläolo (MRL 65 §):
Kaupunkiympäristölautakunta / Asemakaavoituspalvelu:
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Tytti Wiinikka, arkkitehti
Kaavapiirtäminen: Anne Ojala, suunnitteluavustaja
Liikenne- ja katusuunnittelu: Taina Toivanen, insinööri
Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Jere Saarikko, aluesuunnittelija, Olli Haanperä, suunnitteluinsinööri
Teknistaloudelliset asiat: Jarkko Nyman, insinööri

Hakijataho

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Hankesuunnittelu

Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki, Mari Matomäki, arkkitehti

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ 5
ASEMAKAAVAN KUVAUS 5
Tavoitteet 5
Mitoitus 5
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet 6
Liikenne 7
Palvelut 7
Esteettömyys 8
Luonnonympäristö 8
Ekologinen kestävyys 8
Yhdyskuntatekninen huolto 8
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden 9
kunnostaminen 9
Vaikutukset 9
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT 10
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET 12

LIITTEET

1 Seurantalomake
2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3 Kuvat ja kartat
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4/A3-koossa)
- Havainnekuva

4 Viitesuunnitelma

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
- Varjoanalyysi

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos koskee kerrostalotonttia, joka sijaitsee Kaarelan Maununnevalla, osoitteessa Maununnevantie 3. Kaavaratkaisu mahdollistaa uusien kerrostalojen rakentamisen tontille. Vanhat huonokuntoiset kerrostalot puretaan.

Tontin rakennusoikeus on 8 600 k-m^2, josta uutta asuntokerrosalaa on noin 4 200 k-m^2. Asukasmäärän lisäys on noin 100 asukasta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että se parantaa nykyisen ympäristön laatua, edistää täydennysrakentamista ja mahdollistaa monipuolisen asuntotarjonnan Maununnevan alueella.

Helsingin kaupunki omistaa tontin. Kaavaratkaisu on tehty Helsingin kaupungin asunnot Oy:n hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on purkaa nykyiset huonokuntoiset asuinkerrostalot ja tiivistää nykyistä korttelirakennetta. Helsingin kaupunginvaltuuston asettamat asuntotuotantotavoitteet edellyttävät täydennysrakentamista esikaupunkialueilla. Täydennysrakentamisella edistetään mm. palvelujen pysymistä alueella ja edesautetaan niiden kehittymistä.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että se edistää täydennysrakentamista Kaarelan Maununnevan alueella.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 8 326 m^2.

Kaavaratkaisun myötä tontin asuinkerrosala kasvaa noin 4 200 k- m^2.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontilla on nykyisin kolme kolmikerroksista asuinkerrostaloa, jotka ovat rakennettu 1970-luvulla. Pysäköinti on maantasossa Maununnevantien varressa. Maununnevantien toisella puolella on pientaloalue, joka on rakentunut eri vaiheissa.

Tontti rajautuu Kasemattikallion metsäiseen viheralueeseen. Kasemattikallion viheralueella sijaitsee muinaismuistolailla suojeltuja linnoituslaitteita. Kasemattikallio on arvokkaan kasvillisuutensa vuoksi luontotietojärjestelmän II arvoluokan kasvillisuuskohde Helsingissä.

Asuinrakennusten korttelialue (AK)

Asuinkerrostalojen korttelialue täydentyy uusilla kerrostaloilla. Nykyisten kolmen komikerroksisen kerrostalon sijaan tontille voi sijoittaa kaksi nelikerroksista lamellitaloa ja kaksi viisikerroksista sekä yhden kuusikerroksisen pistetalon.

Kaava edellyttää, että asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävästi yhteisiä vapaa-ajan tiloja ja vähintään yksi talopesula. Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat sauna-, varasto-, huolto- ja vapaa-ajan tilat ja pesulat sekä tekniset tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Maununnevantien varressa olevalle rakennusalalle tulee sijoittaa vähintään kaksi rakennusta, joissa tulee olla harja- tai pulpettikatto sekä avoräystäät. Rakennuksissa tulee olla kaikista porrashuoneista yhteys läpi talon. Rakennuksiin ei saa rakentaa maanalaista kellaria.

Asuinrakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla vaalea rappaus, paikallamuurattu punatiili ja/tai puu. Parvekkeita ei saa tukea maasta umpinaisin sivuseinin. Parvekkeita saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusalan estämättä. Parvekkeet tulee lasittaa. Rakennusten ensimmäisessä kerroksen julkisivussa tulee olla ikkunoita. Julkisivu ei saa antaa umpinasta vaikutelmaa. Erillisissä talousrakennuksissa ja autosuojissa tulee olla viherkatto.

Tontilta on osoitettu kaksi laajahkoa pysäköintialuetta. Niitä tulee jäsentää eri pintamateriaalein. Lisäksi kaikki tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikkialueina tai pysäköimiseen, on istutettava.

Hulevesien määrää tulee vähentää tontilla minimoimalla läpäisemättömien pintojen määrää mahdollisuuksien mukaan ja käyttämällä läpäiseviä pinnoitteita kulku-, oleskelu- ja pysäköintialueilla. Hulevesiä tulee mahdollisuuksien mukaan viivyttää tontilla. Lisäksi tontin vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku. Kasemattikallion puoleiselle tontin rajalle ei saa rakentaa aitaa. Muut tontin rajat saa aidata puu- tai pensasistutuksin.

Liikenne

Lähtökohdat

Maununnevantien liikennemäärä on nykyisin noin 700 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Kaarelantiellä liikennemäärä on puolestaan noin 3900 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Kaarelantiellä liikennöi bussilinja, jolla pääsee Kannelmäen asemalle ja Helsingin keskustaan. Tontilta on linnuntietä noin 1,5 kilometrin matka Kannelmäen juna-asemalle.

Kaavaratkaisu

Kaavan yhteydessä ei olla laadittu erillistä liikennesuunnitelmaa, sillä liikennealueisiin ei tehdä muutoksia.

Tontin ajoliittymien tulisi sijaita Maununnevantien puolella, jotta tontin autoliikenne ei ohjaudu hiljaiselle ja kapealle Kasemattikujalle.

Vieraspysäköinti voidaan tarvittaessa sijoittaa kadunvarteen.

Palvelut

Lähtökohdat

Noin 200 m:n päässä tontista, Mörssärinaukion tuntumassa on lähin päiväkoti Vuorilinna ja alueen kaupalliset palvelut. Noin kilometrin säteellä löytyy myös muita päiväkoteja. Lähin peruskoulu, Kaarelan Raitti, on noin 600 m:n päässä. Suomalaisvenäläinen koulu on myös 600 m:n päässä. Noin kilometrin päässä on Kaarelan Runonlaulajan peruskoulu. Suuri kauppakeskus Kaari on alle kilometrin päässä. Tontin välittömässä läheisyydessä on laajat viher- ja ulkoilualueet.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Tontin lounaisreunalla sijaitsee nykyisin luonnonmukainen puustoinen vyöhyke. Tontin eteläpuolella Kasemattikallion metsäisellä viheralueella sijaitsee muinaismuistolailla suojeltuja linnoituslaitteita. Kasemattikallio on arvokkaan kasvillisuutensa vuoksi luontotietojärjestelmän II arvoluokan kasvillisuuskohde Helsingissä.

Kaavaratkaisu

Tontin rajautuminen historiallisesti ja luonnonarvoiltaan arvokkaaseen Kasemattikallion viheralueeseen on otettu huomioon kaavaratkaisussa. Tontin lounaisreunaan on kaavassa osoitettu luonnonmukaisena säilytettävä alueen osa, jolla arvokkaat puut tulee säästää ja jolla maaston muotoja ei saa oleellisesti muuttaa. Lisäksi tontille on osoitettu istutettavia alueita, joilla on oltava puita.

Tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikkialueina tai pysäköimiseen, on istutettava.

Kasemattikallion puoleiselle tontin rajalle ei saa rakentaa aitaa. Muut tontin rajat saa aidata puu- tai pensasistutuksin.

Pysäköintialueet tulee jäsentää eri pintamateriaalein ja rajata pensasaidoin.

Ekologinen kestävyys

Kaavaratkaisu

Kaikki tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikkialueina tai pysäköimiseen, on istutettava. Hulevesien määrää tulee vähentää tontilla minimoimalla läpäisemättömien pintojen määrää mahdollisuuksien mukaan ja käyttämällä läpäiseviä pinnoitteita kulku-, oleskelu- ja pysäköintialueilla. Hulevesiä tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää tontilla. Lisäksi tontin vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei edellytä teknisen huollon lisärakentamista eikä kadunrakentamista.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Maanpinnan korkeusasema vaihtelee kaava-alueella +27,7 ja +32 välillä. Korkein kohta sijaitsee tontin luoteisreunassa ja alin kohta tontin koillisreunassa Maunnunevantien ja Kasemattikujan risteyksessä. Kaava-alue sijoittuu nykyisten rakennusten kohdalla kitkamaa-alueelle, jossa maakerroksen paksuus on yli 1 m. Tontin kadun puoleisessa reunassa on savialue, jossa täytemaan alla olevan savikerroksen syvyys on 1–3 m. Savialue jatkuu Maununnevantien katualueelle.

Nykyiset rakennukset on perustettu kallion varaan. Osa kellarin luiskista ja portaiden ulkotasojen perustuksista on rakennettu tiiviin pohjamaan varaan.

Pohjaveden tasoa on seurattu Maununnevantie 1:ssä vuosina 2011–2013. Havaintojen perusteella pohjaveden yläpinnan taso on vaihdellut noin 0,8–2 metrin syvyydellä maanpinnasta.

Ei ole tiedossa toimintaa, joka olisi aiheuttanut maaperän pilaantumista kaava-alueella.

Kaavaratkaisu

Tontin eteläosan pistetalot voidaan perustaa kallion tai tiiviin pohjamaan varaan. Maununnevantien varteen suunnitellut rakennukset voidaan perustaa tukipaalujen varaan.

Kaavassa on annettu pohjaveden vuoksi kaavamääräys, joka kieltää maanalaisten kellarien rakentamisen Maununnevantien varren rakennuksiin.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön sekä kaupunkikuvaan

Kaavaratkaisun toteuttaminen parantaa lisärakentamisen mahdollisuuksia, joten alue muuttuu tiiviimmäksi. Täydennysrakentaminen tuo uuden ajallisen kerroksen alueen muuhun rakennuskantaan ja lisää monimuotoisuutta.

Vaikutukset liikenteen järjestämiseen

Kaavaratkaisun mukainen kerrosalan lisäys tuottaa noin 80 ajoneuvon lisäyksen lähikatuverkkoon. Lisäyksellä ei ole merkittävää vaikutusta lähikatujen liikennemääriin.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaavassa määrätään, että tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikkialueina tai pysäköimiseen, on istutettava. Hulevesien määrää tulee vähentää tontilla minimoimalla läpäisemättömien pintojen määrää mahdollisuuksien mukaan ja käyttämällä läpäiseviä pinnoitteita kulku-, oleskelu- ja pysäköintialueilla. Hulevesiä tulee mahdollisuuksien mukaan viivyttää tontilla. Erillisissä talousrakennuksissa ja autosuojissa tulee olla viherkatto. Lisäksi tontin vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisua koskee kaksi erityistavoitetta:

- alueiden käytössä on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle eikä uusia asuinalueita tai muita melulle herkkiä toimintoja tule sijoittaa melualueille varmistumatta riittävää meluntorjuntaa.
- alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava siitä, että viheralueista muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

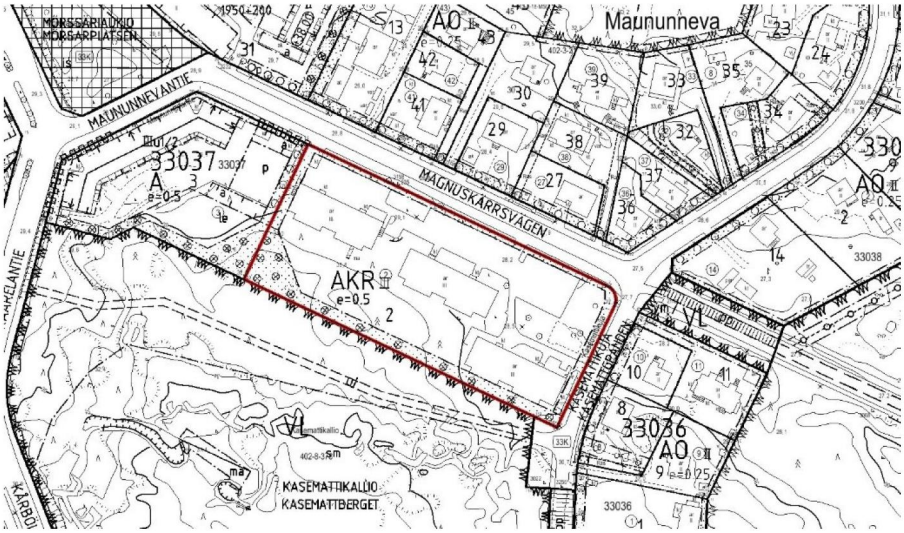
Yleiskaava

Helsingin Yleiskaava 2002:ssa alue on pientalovaltaista aluetta (tullut kokonaisuudessaan voimaan 19.1.2007 lukuun ottamatta Malmin lentokentän aluetta). Alue on sekoittunutta asuinaluetta, jossa on pientaloja ja asuinkerrostaloja. Tontilla on tällä hetkellä asuinkerrostaloja. Nyt laadittu kaavaratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Helsingin uudessa yleiskaavassa alue on asuntovaltaista aluetta. Nyt laaditussa kaavaratkaisussa on otettu huomioon Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteet.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on esikaupungin pintakallioaluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat



Alueella on voimassa asemakaava nro 11801 (tullut voimaan 4.12.2009). Kaavan mukaan alue on asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa tontin.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2016 Helsingin kaupungin asunnot Oy:n aloitteesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- asuntotuotantotoimisto (ATT)
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- pelastuslaitos
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- ympäristökeskus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 27.3.–21.4.2017 seuraavissa paikoissa:
- Kanneltalossa, Klaneettitie 5
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Kaavapäivystys pidettiin 6.4.2017 Kanneltalossa.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisilla ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sekä valmisteluaineistoon.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat nykyisten rakennusten purkamiseen ja vastaavien uusien asuinrakennusten sijoittumiseen, niiden sopeutumiseen pientaloympäristöön sekä liikenteen määrään ja pysäköintiin. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavassa on annettu määräyksiä julkisivujen käsittelyyn ja rakennukset on sovitettu tontin länsipuolisen kerrostalon mittakaavaan. Rakennusten sijoittuminen noudattaa nykyisin voimassa olevan kaavan rakennusalueen rajoja, joita on tarkennettu. Pysäköinti on

ratkaistu maantasoon ja pysäköintialueelle on määrätty sitä jaotte-levia materiaalipintoja. Pysäköintipaikkojen määrä vastaa alueelle määritettyä pysäköintiohjetta. Liikenteen määrä ei tule alueella oleellisesti muuttumaan.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 9 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Esitelty lautakunnalle
Helsingissä, 30.1.2018

Marja Piimies

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	**Täyttämispvm**	28.11.2017
Kaavan nimi	33 (Oulunkylä) Kortteli 33037 tontti 2		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	05.03.2017
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	09112499
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-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,8326**		**8600**	**1,03**	**0,0000**	**4437**
A yhteensä	0,8326	100,0	8600	1,03	0,0000	4437
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					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

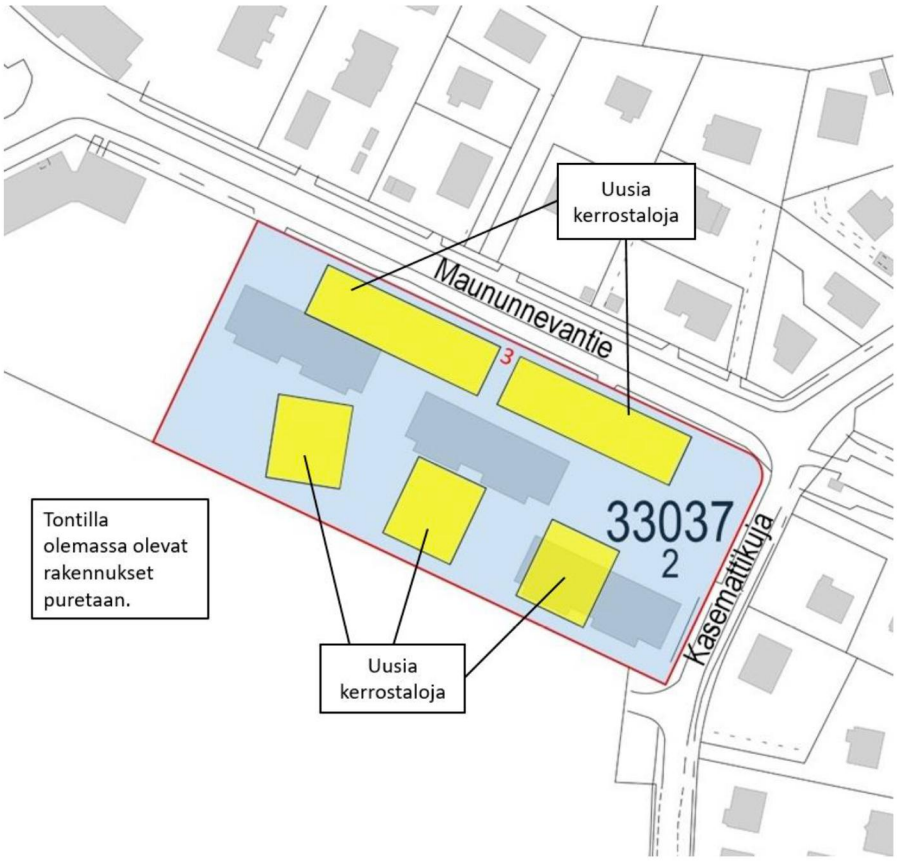
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,8326**		**8600**	**1,03**	**0,0000**	**4437**
A yhteensä	0,8326	100,0	8600	1,03	0,0000	4437
AK	0,8326	100,0	8600	1,03	0,8326	8600
AKR					-0,8326	-4163
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

MAUNUNNEVANTIE 3, ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Maununnevantie 3:een suunnitellaan asuinkerrostaloja. Suunnitelmassa kaksi nelikerroksista asuinkerrostaloa sijoittuu kadun varteen ja kolme viisikerroksista pistetaloa sijoittuu viheralueen reunaan. Olemassa olevat rakennukset puretaan. Hankkeen lähtökohdista keskustellaan Kanneltalossa 6. huhtikuuta klo 17–19.

Suunnittelun tavoitteet ja alue



Asemakaavan muutos koskee Maununnevantie 3:ssa sijaitsevaa tonttia (33037/2), jolla on tällä hetkellä kolme kolmikerroksista kerrostaloa. Tavoitteena on mahdollistaa uusien kerrostalojen rakentaminen.

Osallistuminen ja aineistot

Kaavapäivystys pidetään Kanneltalossa (Klaneettitie 5) 6.4.2017 klo 17–19.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (asemapiirros ja havainnekuva) on esillä 27.3.–21.4.2017 seuraavissa pakoissa:

- Kanneltalon aulassa, Klaneettitie 5
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat

.

Aineistoon voi käydä tutustumassa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturin asiakaspalvelussa (käyntiosoite Narinkka 2), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 21.4.2017.** Niille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa, lähetetään tieto lautakunnan päätöksistä.

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

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
  - Kaarela-seura
  - Kårböle Gille
  - Helsingin Yrittäjät

- asiantuntijaviranomaiset
  - Helen Oy
  - Helen Sähköverkko Oy
  - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
  - asuntotuotantotoimisto (ATT)
  - kiinteistöviraston tonttiosasto
  - pelastuslaitos
  - rakennusvalvontavirasto
  - rakennusvirasto
  - ympäristökeskus.

Vaikutusten arviointi

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

Suunnittelun taustatietoa

Helsingin kaupunki omistaa tontin. Kaavoitus on tullut vireille Helsingin kaupungin aloitteesta.

Voimassa olevassa asemakaavassa (2009) alue on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

Voimassa olevassa Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty pientalovaltaiseksi alueeksi.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (2016) alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi.

Tontilla sijaitsee nykyisin kolme kolmikerroksista asuinkerrostaloa. Pysäköinti on järjestetty maantasoon. Tontti rajautuu etelässä Kasemattikallion viheralueeseen.

Lisätiedot suunnittelijoilta

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

Liikenne
Taina Toivanen, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37433, taina.toivanen@hel.fi

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

Julkiset ulkotilat, maisema
Niina Strengell, maisema-arkkitehti p. (09) 310 37458, niina.strengell@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

OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 27.3.-21.4.2017, kaavapäivystys 6.4.2017 Kanneltalossa, Klaneettitie 5
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/ksv ja Helsingin Uutiset -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä

Ehdotus

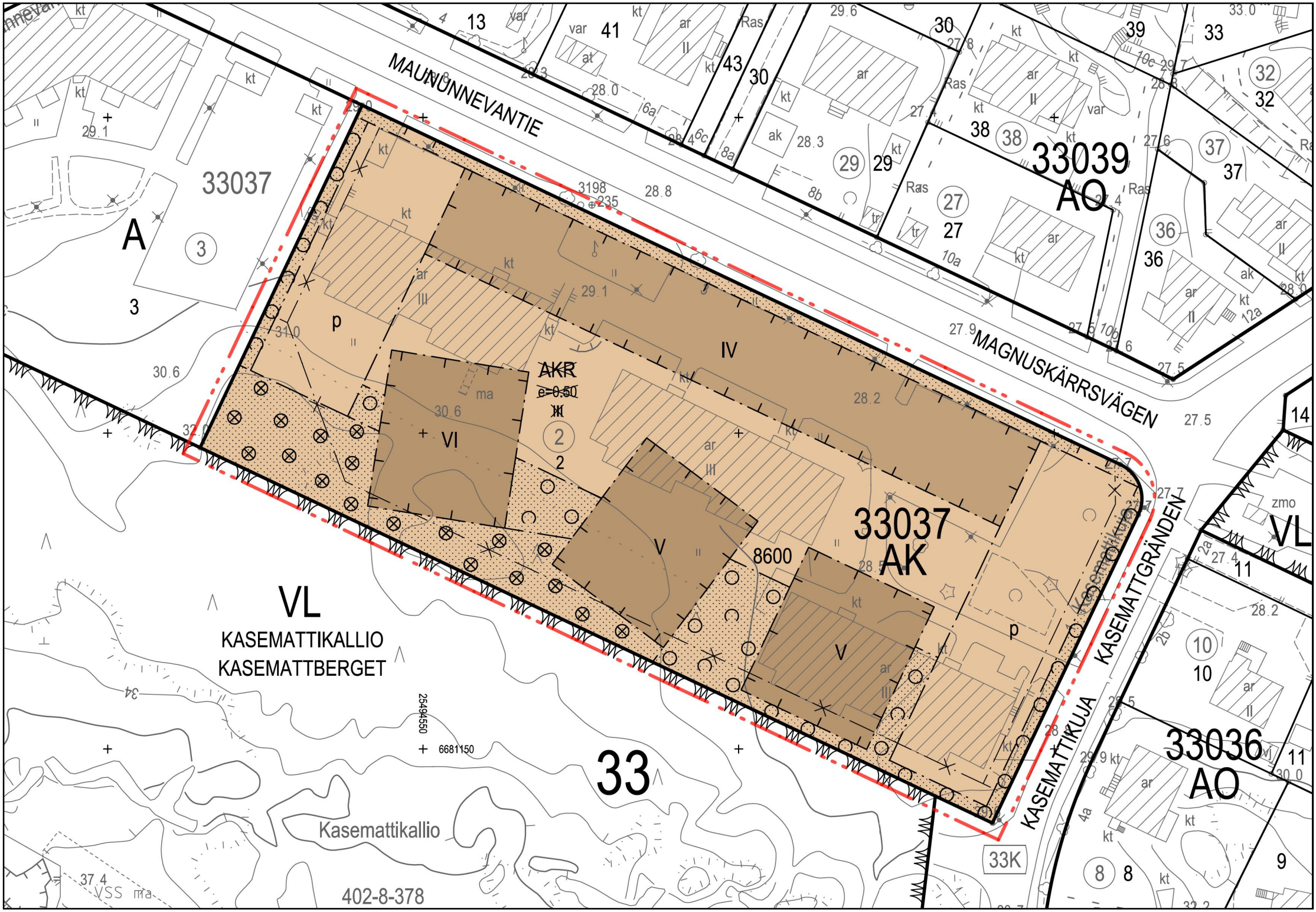
- kaavaehdotus esitellään lautakunnalle arviolta syksyllä/talvella 2017
- mielipiteisiin ja muistutuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat
- lautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa
- kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan, verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- muistutukset ja lausunnot käsitellään lautakunnassa

Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet julkisen nähtävilläolon aikana
- kaava tulee voimaan.

Ilmakuva
Kaarela, Maununnevantie 3

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen alueyksikkö


MAUNUNNEVANTIE
MAGNUSKÄRRSVÄGEN
KASEMATTGRÄNDEN
KASEMATTIKUJA
33037
A
3
33039
AO
33037
AK
~~AKR~~
~~e=0.50~~
~~III~~
2
8600
VL
KASEMATTIKALLIO
KASEMATTBERGET
33
Kasemattikallio
33K
33036
AO
402-8-378
2549550
6681150

	ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER
AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.	Kvartersområde för flervåningshus.
	2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 2 m utanför planområdets gräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen tontin raja.	Riktgivande tomtgräns.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
33037	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
2	Ohjeellisen tontin numero.	Nummer på riktgivande tomt.
8600	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som ska planteras.
	Istutettava tai luonnonmukaisena säilytettävä alueen osa, jolla arvokkaat puut tulee säästää ja jolla maaston muotoa ei saa oleellisesti muuttaa.	Del av område som skall planteras eller bevaras i naturenligt tillstånd, där värdefulla träd skall bevaras och där terrängens form inte avsevärt får förändras.
	Istutettava alueen osa, jossa on oltava puita ja/tai pensaita.	Del av område som skall planteras, och där skall finnas träd och/eller buskar.
p	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.

AK-KORTTELIALUEILLA:

Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävästi yhteisiä vapaa-ajan tiloja ja vähintään yksi talopesula. Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat sauna-, varasto-, huolto- ja vapaa-ajan tilat ja pesulat sekä tekniset tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Rakentaminen ja kaupunkikuva

Maununnevantien varressa olevalle rakennusalalle tulee sijoittaa vähintään kaksi rakennusta, joissa tulee olla harja- tai pulpettikatto sekä avoräystäät. Rakennuksissa tulee olla kaikista porrashuoneista yhteys läpi talon. Rakennuksiin ei saa rakentaa maanalaista kellaria.

Asuinrakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla vaalea rappaus, paikallamuurattu punatiili ja/tai puu.

Parvekkeita ei saa tukea maasta umpinaisin sivuseinin. Parvekkeita saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusalan estämättä.

Parvekkeet tulee lasittaa.

Rakennusten ensimmäisen kerroksen julkisivussa tulee olla ikkunoita. Julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Erillisissä talousrakennuksissa ja autosuojissa tulee olla viherkatto.

Piha-alueet ja ulkotilat

Tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikkialueina tai pysäköimiseen, on istutettava.

Kasemattikallion puoleiselle tontin rajalle ei saa rakentaa aitaa. Muut tontin rajat saa aidata puu- tai pensasistutuksin.

Pysäköintialueet tulee jäsentää eri pintamateriaalein ja rajata pensasaidoin.

Hulevesien määrää tulee vähentää tontilla minimoimalla läpäisemättömien pintojen määrää mahdollisuuksien mukaan ja käyttämällä läpäiseviä pinnoitteita kulku-, oleskelu- ja pysäköintialueilla.

Hulevesiä tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää tontilla.

Tontin vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- asuinkerrostalot 1 ap / 100 k-m2
- vieraspysäköinti 1 ap / 1000 k-m2

PÅ AK-KVARTERSOMRÅDEN:

För invånarna ska det byggas tillräckligt med gemensamma fritidsutrymmen och minst en tvättstuga. Invånarnas gemensamma bastu-, förråds-, service- och fritidsutrymmen, tvättstugor samt tekniska utrymmen får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.

Byggande och stadsbild

På byggnadsytan vid Magnuskärrsvägen ska placeras minst två byggnader, som ska ha ås- eller pulpettak och öppen takfot. Alla trapphus i byggnaderna ska ha en förbindelse genom huset. I byggnaderna får inte byggas underjordiska källare.

Bostadsbyggnaders huvudsakliga fasadmaterial ska vara rappning, på plats murat tegel eller trä.

Balkonger får inte stödas från marknivå med hjälp av slutna sidoväggar. Balkonger får byggas utöver den i detaljplanen angivna byggnadsytan.

Balkongerna ska inglasas.

Fasaderna i byggnadernas första våning ska ha fönster. Fasaden får inte ge ett slutet intryck.

Separata ekonomibyggnader eller bilskydd ska ha gröntak.

Gårdar och uterum

Tomtdelar som inte används för gångvägar, lekområden eller parkering ska planteras.

Tomtgränsen mot Kasemattberget får inte förses med staket. Övriga tomtgränser får avgränsas med träd- eller buskplanteringar.

Parkeringsområden ska struktureras med hjälp av olika ytmaterial och avgränsas med häck.

Dagvattnets volym ska minskas på tomten genom att minimera mängden ogenomsläppliga ytor i mån av möjlighet och genom att använda genomsläppliga beläggningar på gång- och utevistelseområden.

Dagvatten ska i mån av möjlighet fördröjas på tomten.

Tomtens gröna effektivitet ska nå upp till Helsingfors grönytefaktors målsättningstal.

Trafik och parkering

Bilplatsernas minimiantal:

- flervåningshus 1 bp / 100 m2 vy
- gästparkering 1 bp/1000 m2 vy

Jos tontilla on kaupungin tai ARA-vuokra-asuntoja, voidaan autopaikkojen määrää näiden osalta vähentää 20 %:lla.

Ifall det byggas stadens eller ARA-hyresbostäder på tomten får bilplatsernas antal för dessa minskas med 20 %.

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

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

Jos kerrostaloyhtiö osoittaa pysyvästi vaadittua suuremman ja laadukkaamman pyöräpysäköintiratkaisun, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 1 ap kymmentä pyöräpysäköinnin lisäpaikkaa kohden, kuitenkin enintään 5 % autopaikkojen kokonaismäärästä.

Ifall husbolaget påvisar en bestående planeringslösning för cykelparkering som är större och bättre till sin kvalitet än minimikravet kan bilplatsernas minimiantal minskas med 1 bp per 10 tilläggsplatser för cyklar, dock högst 5 % av bilplatsernas totala mängd.

Autopaikkojen kokonaismäärää voidaan vähentää kannustimien avulla kaupungin tai ARA vuokra-asuntojen osalta enintään 40% ja muun asumisen osalta 25%.

Bilplatsernas helhetsmängd kan via incitament minskas med högst 40% i stödd hyresproduktion (stadens och ARA-hyresbostäder) och i övrig bostadsproduktion högst 25%.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Minimiantal cykelplatser:

- asuinkerrostalot 1 pp / 30 k-m2. Näistä vähintään 75 % on sijoitettava rakennuksiin tai pihan pyöräsuojiin.

-flervåningshus 1 cp / 30 m2 vy. Minst 75 % av dessa ska placeras i byggnader eller i cykelskydd på gården.

Kerrostaloissa sekä ulkona sijaitsevien asukkaiden pyöräpaikkojen että vieraspyöräpysäköintipaikkojen tulee olla runkolukittavia.

Invånarnas cykelplatser i flervåningshusen och utomhus samt gästernas cykelplatser ska ha ramlåsningsmöjlighet.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

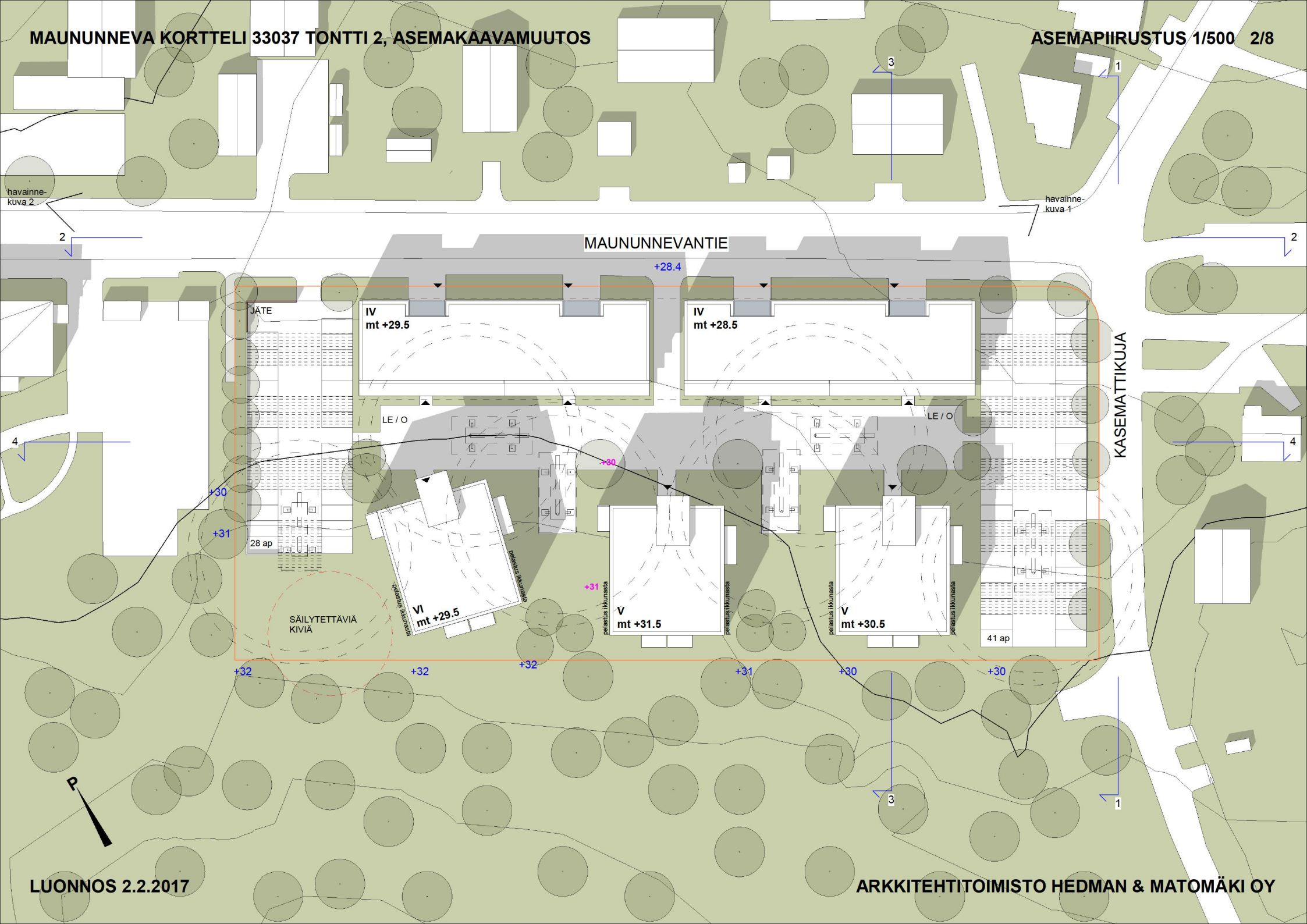
På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdena utarbetas en separat tomtindelning.

HAVAINNEKUVA
Kaarela, Maununnevantie 3

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen alueyksikkö

MAUNUNNEVA KORTTELI 33037 TONTTI 2, ASEMAKAAVAMUUTOS

ASEMAPIIRUSTUS 1/500 2/8



LUONNOS 2.2.2017

ARKKITEHTITOIMISTO HEDMAN & MATOMÄKI OY