

Kunta
Helsinki

Kuntanumero

091

Maakunta

Uusimaa

Hakemus ehdollisen varauksen saamiseksi (hankevalinta)

Hakemus korkotukilainan hyväksymispäätökseksi (rahoituspäätös)

Diaarinumero

Toimenpide	<input checked="" type="checkbox"/> Rakentaminen	<input type="checkbox"/> Hankinta	<input type="checkbox"/> Perusparantaminen			
Kohdetyyppi	<input checked="" type="checkbox"/> Vuokratalo	<input type="checkbox"/> Asumisoikeustalo	<input type="checkbox"/> Osaomistustalo			
Käyttö	<input checked="" type="checkbox"/> Tavanomainen asuminen	<input type="checkbox"/> Erityisasuminen, erityisryhmä(t) ¹⁾				
Hakijatiedot	Lainanhakija Helsingin kaupungin asunnot Oy	Y-tunnus 2379058-6				
	Kohteen nimi Heka Kaarela Maununnevantie 3					
	Hakijayhtiön perustaja(t) ja omistusjakauma % Helsingin kaupunki 100%	Y-tunnus 0201256-6				
	Hakijayhtiön tuleva omistaja, jos perustaja myy sen ennen korkotukilainapäätöstä ja omistusjakauma %	Y-tunnus				
Hankittavien asuntojen omistaja ennen hankintaa						
Yhteystiedot	Rakennuttaminen, yhdyshenkilö HKI/RYA/Asuntotuotanto Fahlström K	Yhdyshenkilön sähköpostiosoite kenny.fahlstrom@hel.fi	Puhelin 09-310 32264			
	Osoite PL 58226, 00099 Helsingin kaupunki					
Rakennuspaikka	Katuosoite, postinumero ja postitoimipaikka Maununnevantie 3, 000430 Helsinki					
	Hallinta	<input type="checkbox"/> oma	<input checked="" type="checkbox"/> vuokrattu	<input type="checkbox"/> ostetaan	<input type="checkbox"/> vuokrataan	
	Myyjä-/vuokraajataho					
	<input checked="" type="checkbox"/> kunta <input type="checkbox"/> valtio <input type="checkbox"/> srk <input type="checkbox"/> yksityinen <input type="checkbox"/> muu, mikä?					
	Kiinteistötunnukset (tontti, tila, määräala)	91-33-037-2				
	Kaavallinen valmius rakentamiseen / perusparantamiseen					
	<input type="checkbox"/> on <input type="checkbox"/> ei, miksi					
Rakennusoikeus: sallittu 8532 k-m ² , arvioitu käyttö 8532 k-m ²						
Perusparannushankkeen perustiedot	Talotyyppi	Kpl	Kerroksia	Valmistumisvuosi	Huoneistojen lkm	Asuntoala yhteensä
	<input type="checkbox"/> Kohteessa on tehty kuntoarvio ja PTS-ehdotus				Kuntoarvion pvm	

1) Täytetään myös lomakkeet ARA 71 ja ARA 55

Laajuustiedot (tilaohjelmasta)	Asuntojen lukumäärä ¹⁾	117	kpl, joista erityisryhmille	kpl	
	Asuntoala yhteensä ²⁾	6734,5	as.m ²	Keskipinta-ala 57,65 as.m ² /asunto	
	Ei tuettavat tilat (esim. liiketilat)	hum ²	Kohteen nettoala	hum ² Asuntoala/ nettoala	
Hintatiedot	<input checked="" type="checkbox"/> Sisältää ALV <input type="checkbox"/> Ei sisällä ALV (Tavanomainen asuminen -kohteissa erillinen selvitys ALV-palautuksen perusteista ja tiloista, joihin palautus perustuu)				
	Asunto-osa	- uudisrakentamisen / perusparantamisen tavoitehinta ³⁾	23 272 870 €	3 456 €/as.m ²	
		- tonttikustannukset (ostohinta / vuokra rakentamisajalta)	232 000 €	34 €/as.m ²	
		- yhteensä / hankinta-arvo	23 504 870 €	3 490 €/as.m ²	
	Ei tuettavat tilat (esim. liiketilat), kustannukset yhteensä			€	€/hum ²
	Hankittavan kiinteistön / hankittavien osakkeiden hankintahinta			€	€/as.m ²
Toteutusmuoto	<input checked="" type="checkbox"/> Urakkakilpailu <input type="checkbox"/> Neuvottelu-urakka <input type="checkbox"/> Oma työ <input type="checkbox"/> Muu, mikä				
Toteutus- ajankohta	Alustava toteutusaikataulu (kk/v – kk/v) 12/2019 - 8/2021		Kesto (kk) 21		
Rahoitus	Korkotukilaina	Kilpailutettava rahalaitoslaina	22 329 627 €	95,00 %	
	Investointi- avustus	Käynnistysavustus	1 170 000 €	4,98 %	
	Muu rahoitus	Mistä haettu / saatu Helsingin kaupunki, tertiäärilaina	5 243 €	0,02 %	
	Rahoitus yhteensä		23 504 870 €	100 %	
Allekirjoitus	Paikka ja päiväys Helsinki 3 12 2018				
		Tulevan omistajan allekirjoitus ⁴⁾			
	Nimen selvennys Seidi Kivisyryjä	Nimen selvennys			

KUNNAN LAUSUNTO

Kunta puoltaa hakemuksen hyväksymistä	
<input type="checkbox"/> kyllä <input type="checkbox"/> ei	<input type="checkbox"/> kohde sijaitsee infra-avustusalueella
Lausunto	
Päiväys	Leima
Allekirjoitus	
Nimen selvennys	

- 1) Perusparannushankkeissa pp:n jälkeen; ryhmäkotiratkaisujen osalta asuntojen lukumäärä = henkilökohtaisten asuintilojen lukumäärä.
2) Asuinhuoneistojen pinta-ala yhteensä; ryhmäkotien osalta asuntoalaan lasketaan henkilökohtaisten tilojen lisäksi yhteiset keittiö-, ruokailu- ja oleskelutilat niitä yhdistävine käytävineen.
3) Sisältää myös liittymis- ja hankerahoituskustannukset.
4) Silloin kun rakennusliike omistaa yhtiön osapäätökseen saakka, tulee ennen lainavarauksen hakua olla esisopimus omistuksen siirrosta rakennusliikkeen ja lopullisen omistajan välillä. Molemmat osapuolet allekirjoittavat lainavarausta varten jätettävän lomakkeen.

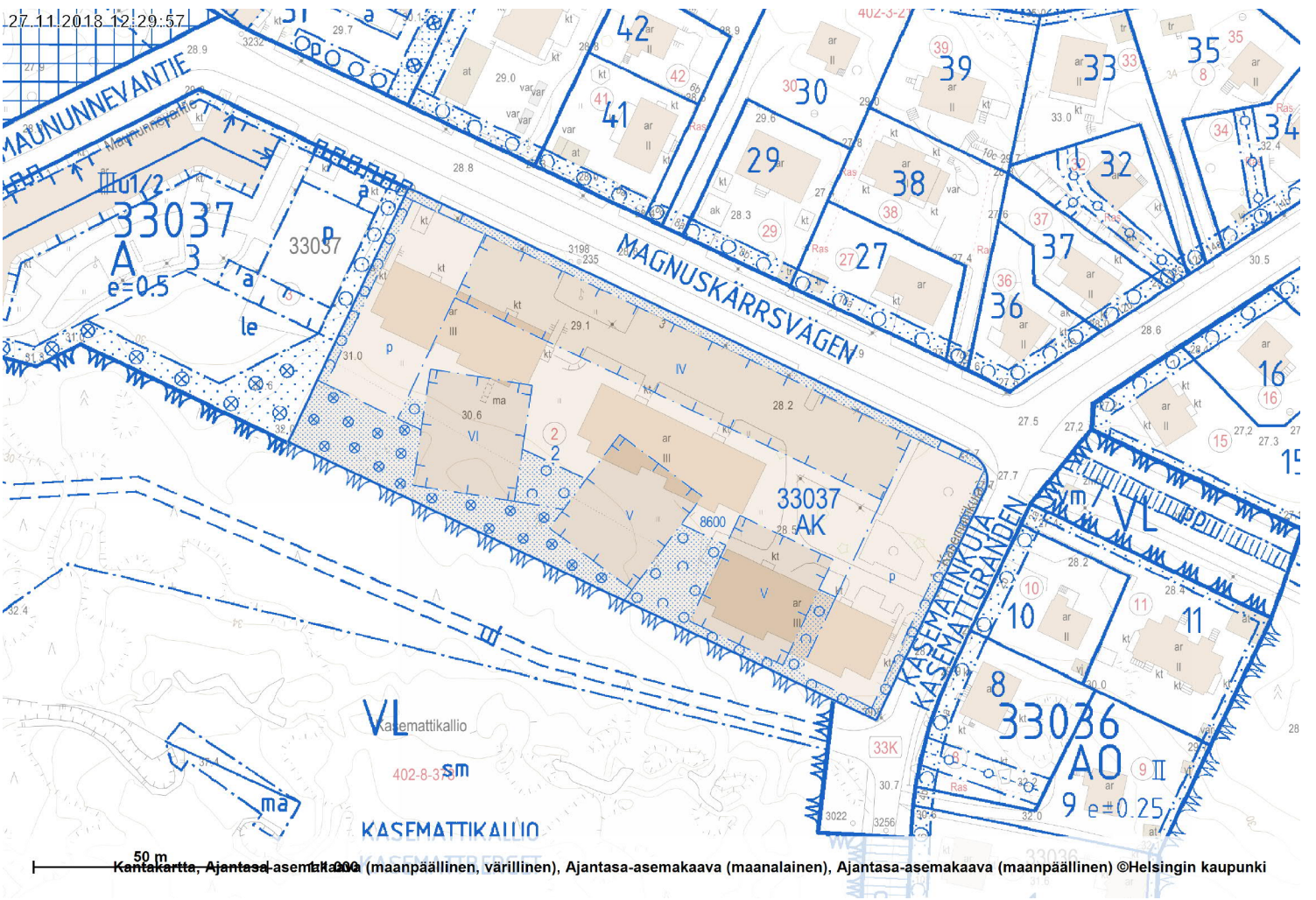
Rakennushanke (nimi, apunimi) Heka Maununnevantie 3		Rakennushankkeen Y-tunnus	Dnro			
Rakennushankkeen osoite Tontti 33037/2 TAVOITEHINTA-ARVIO LAINAVARAUSTA VARTEN		Sijaintikunta Helsinki				
Rakennuttaja (yritys, yhdyshenkilö) Asuntotuotantotoimisto		Puhelin		Fax		
Postiosoite PL 2000, 00099 Helsingin kaupunki		E-mail				
Käytetty kerrosala, kem ² 8 532	Sallittu kerrosala, kem ²	Asuntoala yht., asm ² 6 734,5	Asuntojen lkm 117	Kpa, asm ² 57,6	Bruttoala, brm ² 10 272,0	Asm ² /brm ² 0,66
Us-jm 2 327	Us-jm/brm ² 0,227	Tilavuus, rm ³ 33 600	1,53			
<input checked="" type="checkbox"/> Alustava rakennuskustannuserittely		<input type="checkbox"/> Lopullinen rakennuskustannuserittely				

1. RAKENNUSKUSTANNUKSET		alv 0%	sis.alv		
		€	€	€/asm ²	%
A. Urakat	1. Rak.tekn.työt/ kokonaisurakka.....	_____	20 714 870	3 076	89,9
	2. LV-tekniset työt.....	_____	_____	_____	0,0
	3. Ilmastointityöt.....	_____	_____	_____	0,0
	4. Sähkötyöt.....	_____	_____	_____	0,0
	5. _____	_____	_____	_____	0,0
	6. _____	_____	_____	_____	0,0
	7. _____	_____	_____	_____	0,0
		0	20 714 870	3 076	89,9
B. Erillis-hankinnat	1. Tarvikkeet ja laitteet asennukseen (erittely liitteenä).....	_____	_____	_____	
	2. lämpökuvaus	_____	_____	_____	
	3. tiiveysmittaus	_____	_____	_____	
		0	0	_____	0,0
C. Yleiskustannukset	1. Suunnittelu- ja asiantuntijapalkkiot				
	a) suunnittelu yht.....	_____	_____	_____	
	b) rakennesuunnittelu.....	_____	_____	_____	
	c) LVI-suunnittelu.....	_____	_____	_____	
	d) sähkösuunnittelu.....	_____	_____	_____	
	e) pohjatutkimus.....	_____	_____	_____	
	f) talotekniikan valvonta	_____	_____	_____	
	g) ARVIO yhteensä	_____	838 000	124	
		0	838 000	124	3,6
	2. Rahoitus- ja rakennuttamiskulut				
	a) rahoituskulut.....	_____	_____	_____	
	b) rakennuttaminen+rahoitus ¹⁾	_____	1 482 000	220	
		0	1 482 000	220	6,4
	Rakennuskustannukset (A+B+C) yhteensä	0	23 034 870	3 420	100,0

¹⁾ Rakennuttamiskuluihin voi sisältyä mm. projektin johto, kustannussuunnittelu, vastuut, valvojan palkkio, lupamaksut, kopio- ja markkinointikulut.

	alv 0% €	sis. alv €	€/asm ²
D. Autopaikoitus, rakentamisen lisäkustannus urakkasumman osa (erityistapaukset).....	_____	_____	_____
2. LIITTYMISMAKSUT			
2a Liittyminen verkostoihin			
1. Viemäri.....	_____	_____	_____
2. Vesijohto.....	_____	_____	_____
3. Sähkö.....	_____	_____	_____
4. Puhelin.....	_____	_____	_____
5. Kaukolämpö.....	_____	_____	_____
6. Kaapeli-TV.....	_____	_____	_____
7. Muu: <u>ARVIO yhteensä</u>	_____	238 000	35
	<u>0</u>	<u>238 000</u>	<u>35</u>
2b Alueelliset liittymismaksut			
1. Alueellinen pysäköinti	_____	_____	_____
2. Alueellinen jätekeräys	_____	_____	_____
3.	_____	_____	_____
4.	_____	_____	_____
	<u>0</u>	<u>0</u>	
3. MAAPOHJAKUSTANNUKSET			
1. Tontin ostohinta.....	_____	_____	_____
2. Varainsiirtovero.....	_____	_____	_____
3. Kiinteistövero.....	_____	_____	_____
4. Muut maapohjakustann. (erittely liitteenä) (esim. tontin mittaus, lohkominen).....	_____	_____	_____
5. Tontin vuokra rakennusajalta..... (<u>18,0</u> kk:lta) ja vuosivuokra <u>ARVIO</u>	_____	232 000	34
	<u>0</u>	<u>232 000</u>	<u>34</u>
LAINOITUSARVO (1 - 3 YHT.)	<u>0</u>	<u>23 504 870</u>	<u>3 490</u>
4. EI LAINOITETTAVAT KUSTANNUKSET (erittely liitteenä)			
1. _____	_____	0	_____
HANKINTA-ARVO (1 - 4 YHT.)	<u>0</u>	<u>23 504 870</u>	<u>3 490</u>
Lisätietoja			
Paikka ja päiväys Helsinki 23.5.2017		Allekirjoitus	
		Nimen selvennys	

27.11.2018 12:29:57



50 m
Kantakartta, Ajantasa-asetus (maanpäällinen, värillinen), Ajantasa-asetus (maalainen), Ajantasa-asetus (maanpäällinen) ©Helsingin kaupunki

**Att**HELSINGIN KAUPUNKI
Asuntotuotantotoimisto**HANKESUUNNITELMAN TILA-OHJELMA**

Alustava, suunnittelun lähtötiedoksi

Uudisrakennus

pvm

30.1.2017

Laatija

JHy

Hanke:	Heka Kaarela Maununnevantie 3				Rakennusoikeus:	8532	
Osoite:	Maununnevantie 3, 00430 Helsinki				Muoto:	vuokra ▼	
Tontti:	33037/2				Talotyyppi:	kerrostalo	
Rak.oikeuden käyttöaste [htm2/ro-kem2]	79 %				Porrashuoneet	7	kpl
Huoneistoala	6733,1		htm2		Kerroskorkeus	3,00	m
Asuntomäärä	117		kpl		Huonekorkeus	2,60	m
Asuntojen keskipinta-ala	57,5		m2				
Tyyppi	p-a väli	kpa	kpl				Huomioita
1h+kt	30-35			0 %	0	asm2	
2h+kt	35-49	42,0	50	43 %	2100	asm2	
2h+kt	50-55			0 %	0	asm2	
3h+kt	60-69	66,9	54	46 %	3613	asm2	
3h+kt	70-75	78,5	13	11 %	1021	asm2	
4h+kt	85-90			0 %	0	asm2	
5h+kt	90-100			0 %	0	asm2	
Kaksikerroksiset asunnot (kpl määrä)				""	""	asm2	
Liiketilat	""			0 %	0	htm2	
	Asunnot		117	100 %	6733	asm2	
	Liiketilat		0		0	htm2	
Yhteistilat							Huomioita
VSS / irtaimistovarasto väestösuojassa					195	m2	
Irtaimistovarasto					341	m2	
UVV					390	m2	
LVV/Apuvälinevarasto					76	m2	
Talovarasto					8	m2	
Pesula					38	m2	
Kuivaushuone					91	m2	
Saunaosasto (1+1+1)					88	m2	3 kpl
Asukkaiden yhteistila					169	m2	
Siivouskomero					7	m2	
Jätehuone (rungon sisällä)						m2	
Huoltotila (sis. suihkullinen WC)						m2	
Muu tila						m2	
Muu tila						m2	
Yhteistilat yhteensä					1403	hym2	
Tekniset tilat							Huomioita
Sähköpääkeskus					11	m2	
Lämmönjakohuone					11	m2	
Ilmanvaihtokonehuone					120	m2	
Talopakama						m2	
Mittarikeskus						m2	
Porraskamio						m2	
Kiinteistökeskus						m2	
Tekniset tilat yhteensä					142	hym2	
Yhteistilat ja tekniset tilat yhteensä					1545	hym2	
Porrashuone (sis. hissit, pl. vähäistä suuremmat valoaukot)						m2	
Käytävät						m2	
Vajaiden kerrosten vaikutus							
Kaavan keskim. kerros-luku				Vajaat Kerrokset (kpl)		kpl	
Julkisivumuuraus			Kyllä ▼				

Hankkeen tavoitehinalaskelman oletukset			Huomiot:
Yhteistilatehokkuus	0,208	htm2/asm2	
Bruttotehokkuus	1,526	brm2/htm2	
Ulkoseinä määrä		jm	
Ulkoseinän suhteellinen määrä	0,000	jm/brm2	
Liikennetilat	0,000	%/brm2	
Autopaikoituksen tavoitteet			Huomiot:
Maantasopaikointus			
Avopaikkojen lukumäärä		kpl	
Katospaikkojen lukumäärä		kpl	
Autohalli			
Pinta-ala		htm2	
Autopaikkojen lukumäärä		kpl	
Apupaikkojen lukumäärä		kpl	
Paikan pinta-ala tarve	0,0	htm2/paikka	
Autohallin lämmitys	-	Autohallin arvioitu Bruttoala	
			brm2
Energiätehokkuuden tavoitetasot			Huomiot:
E-luku	115	kWh _E /m ² /vuosi	<i>Kerrostalot</i>
E-luku	125	kWh _E /m ² /vuosi	<i>Rivitalot</i>
E-luku	135	kWh _E /m ² /vuosi	<i>Paritalot, erillistalot</i>
Energiätehokkuusluokka	C		
Ilmanvuotoluku q ₅₀	1,0	m ³ /h,m ²	
LTO:n vuosihyötysuhde	65	%	

kommentit:

kommentteja voi kirjoittaa tähän.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET	DETALJPLANEETEKINNÄT OCH BESTÄMMELSER
AK Asuinkorttelin korttelin raja.	Kvartersområde för bostadsområde.
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 2 m utanför planområdet gräns.
Korttelin korttelirajan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersids- och områdesgräns.
Osoittujen raja.	Gräns för delområde.
Ohjeiden toimitin raja.	Riksgärande tomtgräns.
Riisin merkinnän päässä osoittaa merkinnän pöytäkartta.	Krysa på beteckning anger att beteckningen slopas.
33037 Korttelin numero.	Kvartersnummer.
2 Ohjeiden toimitin numero.	Nummer på riksgärande tomt.
8600 Rakennusalueen kerrosalue-merkintä.	Byggnadsområde kvadratmeter viuhkisyta.
IV Rooman numero osoittaa rakennusten rakennuksen taljen osan suurimman osan kerrosalun.	Romserkiffra anger största tilltän antalet våningar i byggnaderna. I byggnaden eller i en del därav.
Rakennusala.	Byggnadsyta.
Istutettava alueen osa.	Del av område som ska planteras.
Istutettava tai luonnontalteen säilytettävä alueen osa, jolla arvokkaita puutalveksia ja jolla maaston muotoja ei saa olennaisesti muuttaa.	Del av område som ska planteras eller bevaras i naturvärde. Området, där värde i del ska bevaras och där teringens form inte avsevärt får förändras.
Istutettava alueen osa, jossa on olava puita ja tal pensaita.	Del av område som skall planteras, och där skall finnas träd och växlar buskar.
Pysäköintipaikka.	Parkeringplats.

AKKORTTELIALUEILLA:
Asuinkorttelin käyttöön on rakennettava uusia yksiköitä vapaus- ja vähintään yksi talonosa. Asuinkorttelin yhteydessä käyttöön otettava sauna, versta, huone- ja vapaa-ajan tilat ja pesätilat sekä terassi. Niitä saa rakentaa asemakaavan merkityn kerrosalun sisällä.

Rakentaminen ja kaupunkikuva
Maununniveleen rakentamisessa uusia rakennuksia tulee olla korkeita ja puolekkeitto, jossa on avo-ruutuja. Tällä rakennusala tulee säilyttää viihtymään kauniin rakennusta. Tässä tulee huolehtia parantamiseksi olla yhteydessä talon, eikä rakentaa rakentaa maanpinnan kauniin.

Asuinkorttelin yhteydessä uusia rakennuksia tulee olla vaivasta rappaus, rakennusmuotoja puhtaasti ja puhtaasti.

Parvekkeita ei saa rakentaa ulkopuolelle rakennuksen seinästä, eikä rakentaa ulkopuolelle rakennuksen seinästä.

Parvekkeet tulee lasittaa.

Rakennusten ulkopuolelta rakentaminen rakennuksessa tulee olla puhtaasti, jotta ei saa antaa ympäristöä vaivasta.

Fasadit rakennuksissa ja autotallissa tulee olla viihtymään.

Pihat ja ulkoilmat
Tomittu osat, jotka ei käytetä korttelin rakentamiseen ja pysäköintialueen, on luokiteltava, Kasematikkallion puolelta korttelin rajalla ei saa rakentaa alas. Muut toimitin rajat saa säilyttää puolelta pensaita ulkoilman.

Pysäköintialueet tulee järjestää erillistamattomasti ja rajat pensaita ulkoilman.

Huonekoko tulee vähintään 20 m² ja vähintään 2,5 m korkeus. Huonekoko tulee vähintään 2,5 m korkeus. Huonekoko tulee vähintään 2,5 m korkeus. Huonekoko tulee vähintään 2,5 m korkeus.

Tomittu viertokorttelin tulee täyttää Helsingin viertokorttelin tavoitteita.

Liikenne ja pysäköinti
Autoparkkojen vähimmäismäärät:
- asuinkorttelit 1 ap / 100 km²
- vieraspysäköintä 1 ap / 1000 km²

PÄ AK-KVARTERSOMRÅDEN:
För invånarna ska det byggas bostäder med planeringsmått för bostadsområde. Invånarnas gemensamma bästa, områdes service och tillgänglighet välskyddar samt levnads- och utrymnen för byggnad utöver den detaljplanens angivna välskydd.

Byggnad och stadsbild
Nybyggnader som gränsar Magnuskärrsvägen ska ha stann eller upptäck med öppna takövertak. På denna byggnadsyta ska placeras minst två byggnader. Om byggnaderna ska ha höjdhöjelse genom huset. Underjordiska källare får inte byggas.

Bostadsbyggnaderna huvudsakligen ska vara fasadmaterial ska vara rapport, på plats mural tegel eller trä.

Balkonger får inte byggas från marknivå med höjda av slutna skyddsglas. Balkonger får byggas utöver den i detaljplanens angivna byggnadsytan.

Balkongerna ska byggas.

Fasaderna i byggnaderna första våning ska ha fasad. Fasaden får inte ge ett skulpturtyck.

Separata ekonomibyggnader eller bostäder ska ha gråttak.

Gårdar och uterum
Tomtar som inte används för gångvägar, lekmarken eller parkering ska planteras.

Tomtingen mot Kasematikkallio får inte byggas med staket. Övriga tomtinger får avgränsas med träd eller buskplantager.

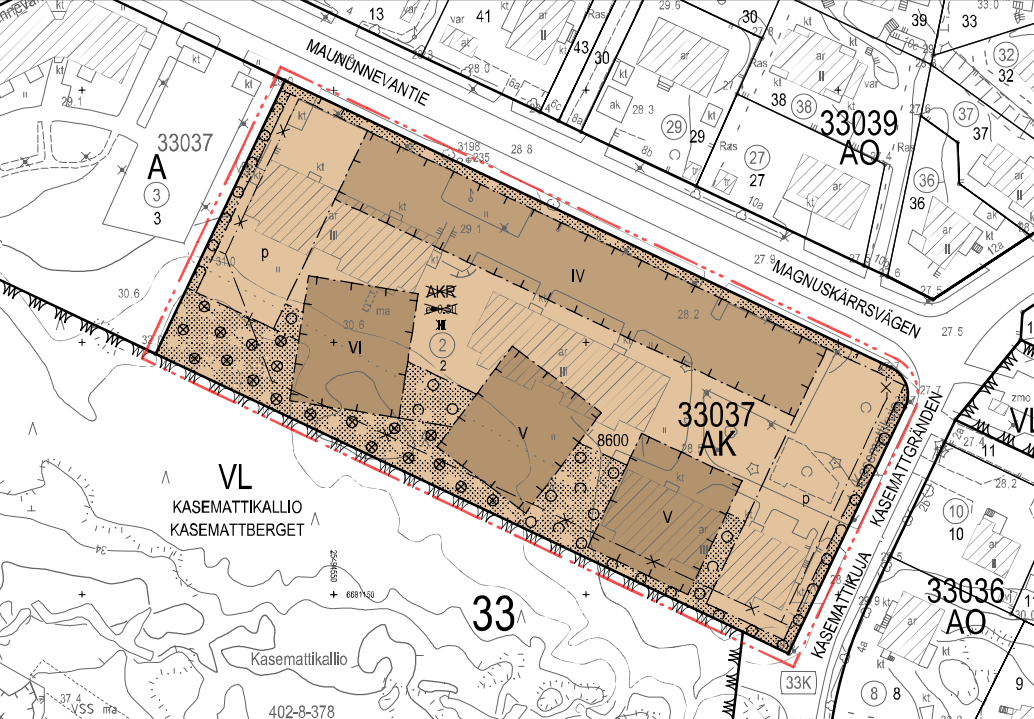
Parkeringsområden ska struktureras med hjälp av olika ytmaterial och avgränsas med träd.

Dravvattensviken ska minskas på tomten genom att minskas mängden oegenskyddade ytor för lämn av möjlighet och genom att använda genomsläppliga betäckningar på gång- och utvattensområden.

Dravvattensviken ska minskas på tomten, Dravvattensviken ska minskas på tomten, Dravvattensviken ska minskas på tomten.

Tomtens grön effekt ska räknas upp. Helsingfors grönnyttelors målsättningar.

Trafik och parkering
Bilparkeringens minimimäärät:
- bostadsområde 1 bp / 100 m² vy
- gästparkering 1 bp/1000 m² vy



ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
33. kaupunginosan (Kaarela, Maununnive) korttelin 33037 tontilla 2

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:
33 stadsdelen (Kärböle, Magnuskärn) kvartret 33037 tomiten 2

HELSINKI HELSINGFORS	Asemakaavoitus Detaljplanläggning
Gaonit 12499	Kaarela, Maununnive 3 Kärböle, Magnuskärrsvägen 3
Projektin nimi: HEL-2015-037184 Puhelin: 0740_39 Pöytäkirja: 26.2.2018	Luonnetiedot: Tyyli: Määrä: Anne Ojala Asemakaavoitus: Mervi Pihlakoski
Yhteyshenkilö: Mervi Pihlakoski	Yhteyshenkilö: Mervi Pihlakoski

0 50 m
EPRS-2015
KOSKI
Käytännön
2015-03-27 15:30
Käytännön
2015-03-27 15:30

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, Maununneva)
korttelin 33037 tonttia 2

Kaavan nimi:
Kaarela, Maununnevantie 3

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 15.3.2017
Kaupunkiympäristölautakunta: 30.1.2018
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 16.2.–19.3.2018
Kaupunkiympäristölautakunta: selostusta täydennetty 28.8.2018
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta 28.8.2018
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	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Liikenne	7
Palvelut	7
Esteettömyys	8
Luonnonympäristö	8
Ekologinen kestävyys	8
Yhdyskuntatekninen huolto	9
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	9
Vaikutukset	10
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	10
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	13

LIITTEET

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta
 - Havainnekuva
- 4 Viitesuunnitelma

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
 - Varjoanalyysi
-

TIIVISTELMÄ

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

Tontin rakennusoikeus on 8 600 k-m², josta uutta asuntokerrosalaa on noin 4 200 k-m². 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.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus. Muistutuksessa pidettiin ratkaisua liian kaupunkimaisena ja rakennustapaa ahtaana. Siinä ehdotettiin rakennusten siirtämistä kauemmaksi tien reunasta ja puurivin istuttamista kadun puolelle. Lisäksi ehdotettiin, että osa tontin autopaikeista sijoitettaisiin kadun varteen. Muistutuksessa tuotiin esille myös, että hulevesien hallintaan tulisi kiinnittää huomiota. Puurivitiukisi muistuttajan mielestä hulevesien hallintaa.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Kaavaehdotukseen ei tehty muutoksia.

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 m².

Kaavaratkaisun myötä tontin asuinkerrosala kasvaa noin 4 200 k- m².

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 kasvillisuuskohte Helsingissä.

Asuinrakennusten korttelialue (AK)

Asuinkerrostalojen korttelialue täydentyy uusilla kerrostaloilla. Nykyisten kolmen kolmikerroksisen 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 asema-kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Maununnevantien varressa olevalle rakennusalueelle 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 viivyttaa tontilla. Lisäksi tontin vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku. Kasemattikallion puoleiselle tontin rajalle ei saa rakentaa aitaa. Muut tontin rajat saa aidata puu- tai pensasistuksin.

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.

Vieras pysäköinti voidaan tarvittaessa sijoittaa kadunvarteen.

Palvelut

Lähtökohdat

Noin 200 m:n päässä tontista, Mörssärinaukion tuntumassa on lähin päiväkotikoti 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 kasvillisuuskohteita 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 aita. 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 Maununevantien ja Kasemattikujan risteyksessä. Kaava-alue sijoittuu nykyisten rakennusten kohdalla kitka-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 Maununevantien katualueelle.

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

Pohjaveden tasoa on seurattu Maununevantie 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. Maununevantien varteen suunnitellut rakennukset voidaan perustaa tukipaalujen varaan.

Kaavassa on annettu pohjaveden vuoksi kaavamääräys, joka kielittää maanalaisten kellarien rakentamisen Maununevantien varren rakennuksiin.

Vaikutukset

Kaavaratkaisun vaikutukset eivät ole luonteeltaan merkittäviä.

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 viherkehokkuuden 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



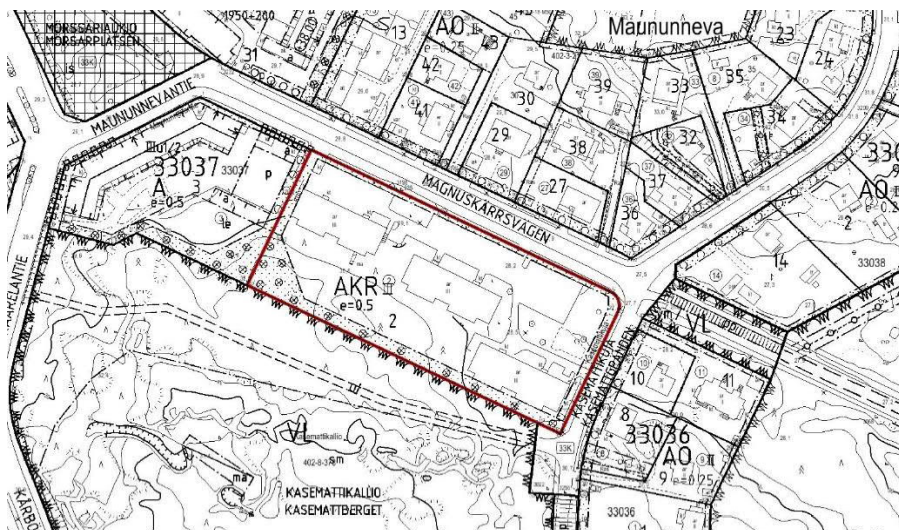
Helsingin Yleiskaava 2002:ssa alue on pientalovaltaista aluetta (tullut kokonaisuudessaan voimaan 19.1.2007 lukuun ottamatta Malmin lentokentän aluetta). Alue on sekoittunutta asuinalueita, jossa on pientaloja ja asuinkerrostaloja. Tontilla on tällä hetkellä asuinkerrostaloja. Nyt laadittu kaavaratkaisu 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 kaupunkimittausspalvelut 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 jaottelevia materiaaalipintoja. Pysäköintipaikkojen määrä vastaa alueelle määritettyä pysäköintiohjetta. Liikenteen määrä ei tule alueella oleellisesti muuttumaan.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 9 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 16.2.–19.3.2018

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 30.1.2018 ja lautakunta päätti 30.1.2018 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Muistutus

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus.

Muistutuksessa pidettiin ratkaisua liian kaupunkimaisena ja rakennustapaa ahtaana. Siinä ehdotettiin rakennusten siirtämistä kauemmaksi tien reunasta ja puurivin istuttamista kadun puolelle. Lisäksi ehdotettiin, että osa tontin autopaikoista sijoitettaisiin kadun varteen. Muistutuksessa tuotiin esille myös, että hulevesien hallintaan tulisi kiinnittää huomiota. Puurivi tukisi muistuttajan mielestä hulevesien hallintaa.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenveto kaavaehdotuksesta saadusta muistutuksesta.

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta.

Asemakaavan muutoksen hyväksyminen

Kaupungin uusi hallintosääntö 1.6.2017 alkaen on laajentanut lautakunnan toimivaltaa asemakaavojen osalta. Poiketen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ilmoitetusta, kaavan hyväksyy kaupunginvaltuuston sijaan kaupunkiympäristölautakunta.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 28.8.2018 hyväksyä Kaarelan, Maununnevantie 3:n, asemakaavan muutoksen 30.1.2018 päivätyn piirustuksen numero 12499 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Helsingissä 28.8.2018

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-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
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-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	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						

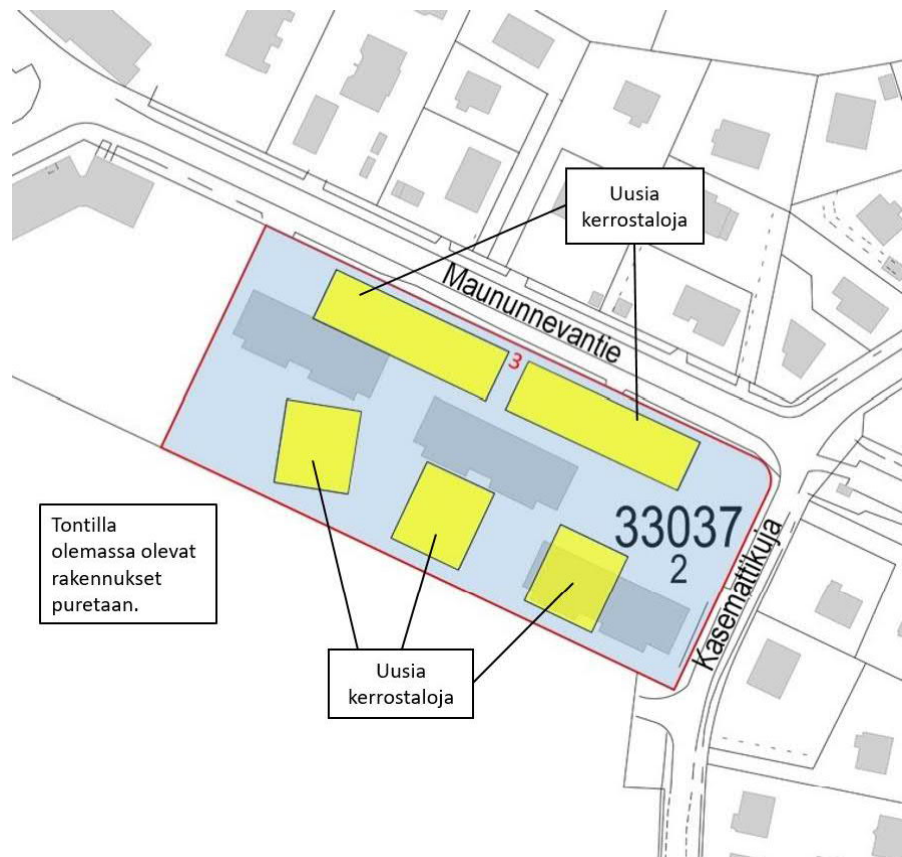


MAUNUNNEVANTIE 3, ASEMAKAAVAN MUUTOS

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 paikoissa:

- 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
 - Kärböle 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. Py säköinti 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

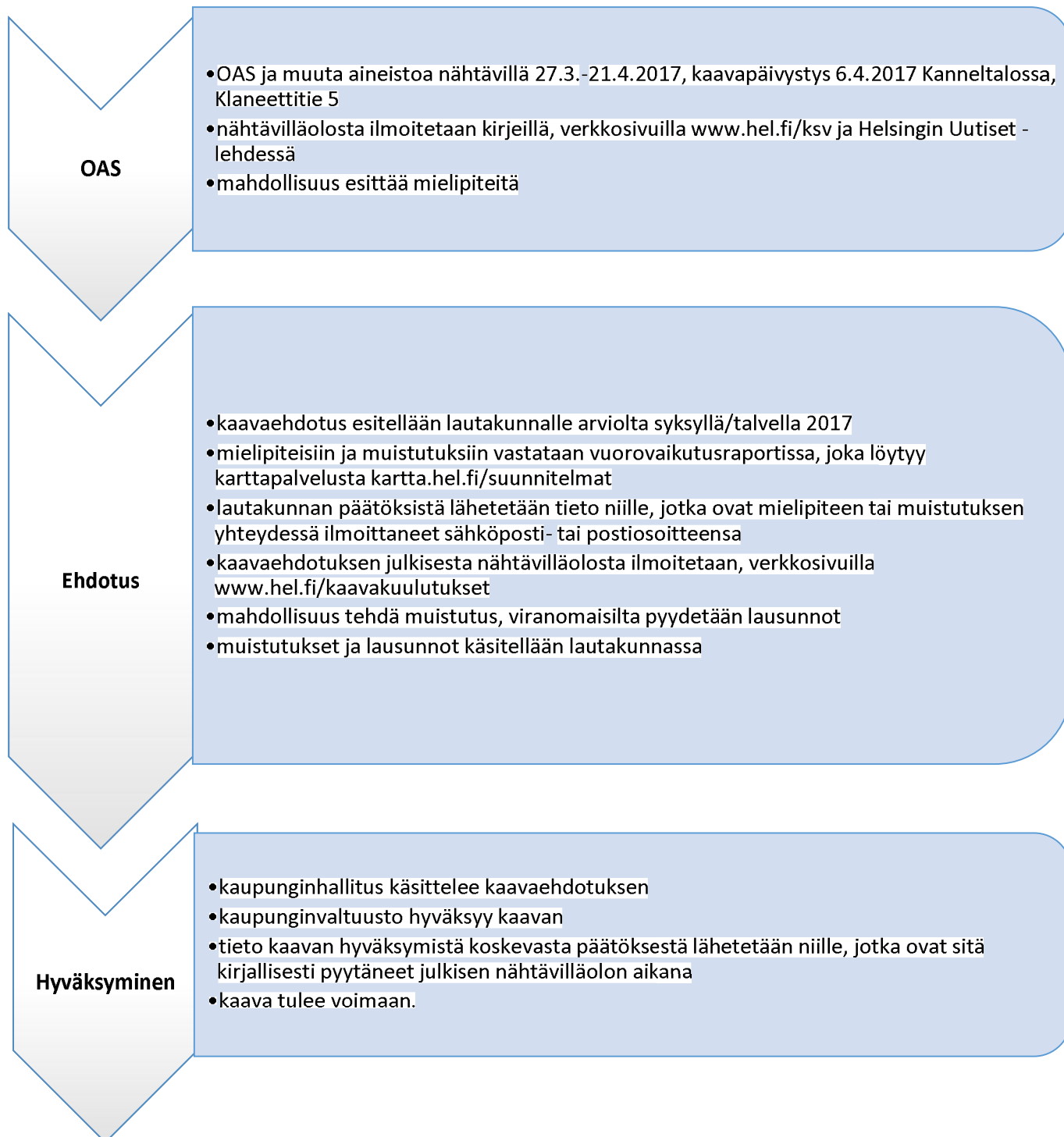
Julkiset ulkotilat, maisema

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





Ilmakuva
Kaarela, Maununnevantie 3

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen alueyksikkö

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK

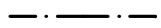
Asuinkerrostalojen korttelialue.



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.

33037

Korttelin numero.

2

Ohjeellisen tontin numero.

8600

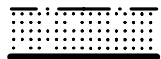
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV

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



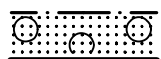
Rakennusala.



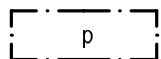
Istutettava alueen osa.



Istutettava tai luonnonmukaisena säilytettävä alueen osa, jolla arvokkaat puut tulee säästää ja jolla maaston muotoa ei saa oleellisesti muuttaa.



Istutettava alueen osa, jossa on oltava puita ja/tai pensaita.



Pysäköimispaikka.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för flervåningshus.

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.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Byggnadsyta.

Del av område som ska planteras.

Del av område som skall planteras eller bevaras i naturenligt tillstånd, där värdefulla träd skall bevaras och där terrängens form inte avsevärt får förändras.

Del av område som skall planteras, och där skall finnas träd och/eller buskar.

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 rakennusalueelle 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 kellarialueita.

Asuinrakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla vaalea rappaus, paikallamuurattu punatilli 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 talusrakennuksissa 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 aita. 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 vihertehokkuuden tavoiteluku.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

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

PÄÄ 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.

Byggnad 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 fasadmateriäl 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 ekonomibygnader eller bilskydd ska ha gröntak.

Gårdar och uterum

Tomtdelar som inte används för gångvägar, lekrområden 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 målsättningsstal.

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.

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 %.

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

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

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

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

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

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

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

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

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.

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

Minimiantal cykelplatser:

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

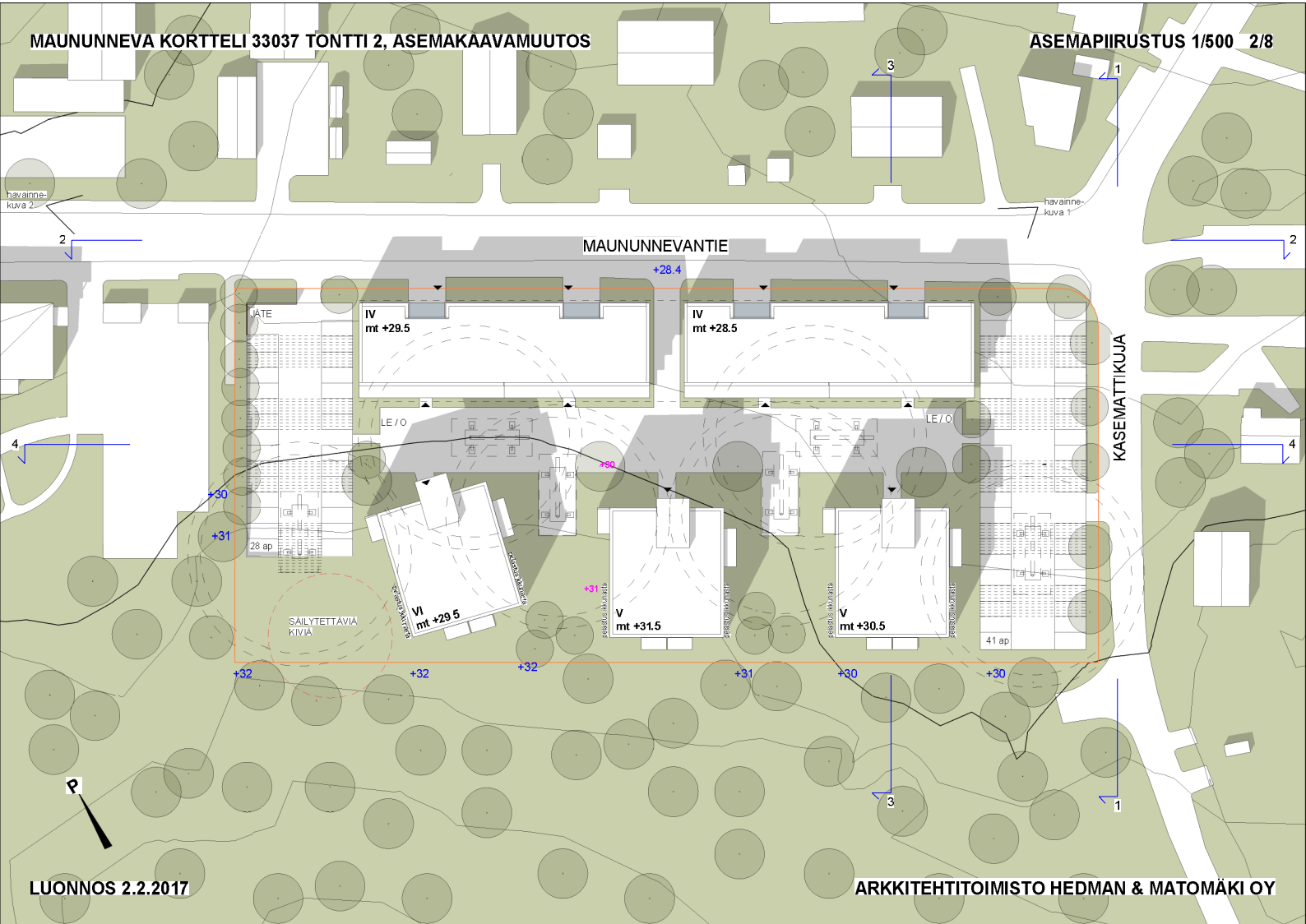
Invånarnas cykelplatser i flervåningshusen och utomhus samt gästernas cykelplatser ska ha ramlåsningsmöjlighet.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdena utarbetas en separat tomtindelning.



HAVAINNEKUVA
Kaarela, Maununnevantie 3

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen alueyksikkö



Rakennushanke (nimi, apunimi)	Rakennushankkeen Y-tunnus	Dnro
Heka Kaarela Maununnevantie 3	2379058-6	
Erityisryhmä	Asuntoala yht., asm ² (sisältää avustetut palvelutilat)	Asuntojen lkm
	6 734,5	117

**ALUSTAVA TALOUSARVIO RAKENTAMISVAIHEEN JÄLKEISTÄ TÄYTTÄ TILIKAUTTA VARTEN
1.1.-31.12.2022**

ARVIOIDUT VUOTUISET MENOT	€/asm ² /kk	12 kk yhteensä, €
A. RAHOITUSKUSTANNUKSET		
1. Haettavan korkotukilainan korot	3,45	278 808
lyhennykset *	3,32	268 302
lainan määrä <u>22 329 627</u>		
2. Muun otettavan lainan korot	0,00	0
lyhennykset	0,00	0
lainan määrä <u>5 243</u>		
3. Jo olemassa olevien lainojen korot (perusparannuskohteessa)	0,00	0
lyhennykset	0,00	0
lainan määrä _____		
4. Laskelmassa oletettu avustuksen määrä <u>1 170 000</u>		
Rahoituskustannukset yhteensä	6,77	547 111
B. HOITOKUSTANNUKSET		
Tontin vuokra	1,90	153 547
Kiinteistövero	0,43	34 750
Hallintokulut (henkilöstö ja muut)	0,49	39 599
Isännöinnistä aiheutuneet kustannukset	0,79	63 843
Huollosta aiheutuneet kustannukset	0,69	55 762
Lämmityskustannukset	1,10	88 895
Sähkökustannukset	0,50	40 407
Vesi- ja jätevesimaksut	0,60	48 488
Muut hoitokulut	0,40	32 326
Hoitokustannukset yhteensä	6,90	557 617
C. RAHASTOINTI (korjauksiin varautuminen)	0,00	0
ARVIOIDUT VUOTUISET MENOT YHTEENSÄ	13,67	1 104 727

ARVIOIDUT VUOTUISET TULOT	yksikkö	määrä	€/yks./kk	12 kk yhteensä, €
Vuokratulot asuinhuoneistoista ja avustetuista palvelutiloista (ennen mahd. tasausta)	asm ²	6 734,5	13,67	1 104 727
Vesimaksutulot asukkailta	hlöä	0	0,00	0
Autopaikkatulot asukkailta				
Avopaikka	kpl	0	0,00	0
Katospaikka	kpl	0	0,00	0
Autotalli	kpl	0	0,00	0
Muut käyttömaksut asukkailta	xxx	0,0	0,00	0
Arvioidut muut tulot				
xxx	xxx	0,0	0,00	0
ARVIOIDUT VUOTUISET TULOT		€/asm ² /kk	13,67	1 104 727
	Vuokrausaste	100 %	0,00	0
ARVIOIDUT VUOTUISET TULOT YHTEENSÄ		€/asm ² /kk	13,67	1 104 727

ARVIO ASUKKAALTA PERITTÄVÄSTÄ VUOKRASTA		
--	--	--

* Lisätietoja, miten lyhennys on laskettu Lyhennys laskettu uuden korkotukilain mukaisesti.