

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus:

Juuso Ala-Outinen, suunnittelija

Siv Nordström, arkkitehti

Tuomas Eskola, yksikön päällikkö

Kaavapiirtäminen: Matti Päivänsalo, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Taina Toivanen, liikenneinsinööri

Teknistaloudelliset asiat: Jarkko Nyman, insinööri

Ylläpito: Tommi Juntunen, ylläpitoinsinööri

Hakijataho

Äestäjäntie 5a ja 5b:n omistajat

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS	5
Tavoitteet	5
Mitoitus.....	5
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Liikenne.....	6
Palvelut	6
Esteettömyys.....	7
Luonnonympäristö.....	7
Ekologinen kestävyys.....	7
Yhdyskuntatekninen huolto	7
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	7
Ympäristöhäiriöt	8
Vaikutukset.....	8
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	9
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	11

LIITTEET

- 1 Seurantalomake
 - 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 - 3 Kuvat ja kartat
 - Sijaintikartta
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta
 - Ote ajantasa-asemakaavasta
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee katualuetta sekä kahta asuinpientalotonttia, jotka sijaitsevat Äestäjätien ja Kyntäjätien risteuksen pohjoispuolella. Kaavaratkaisussa tonttien 32008/13 ja 14 edustalla oleva käyttämätön Äestäjätien katualueen osa liitetään tontteihin.

Asemakaavan mukainen rakentaminen täydentää jo rakennettua ympäristöä ja tehostaa maankäyttöä alueella.

Uutta tonttipinta-alaa tulee tonteille yhteensä n. 230 m² ja uutta asuntokerrosalaa yhteensä 68 k-m². Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty tonttien omistajien hakuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia. Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa. Kaavaehdotukseen ei tehty muutoksia.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa käyttämättömän katualueen osan siirtäminen tonttien 32008/13 ja 14 käyttöön.

Nykyisellään alue jää useasti hoitamatta ja tällä muutoksella hakijat voisivat ostaa alueen liitettäväksi tontteihinsa.

Kaavaratkaisun myötä on pyritty antamaan joustavia ja monipuolisia mahdollisuuksia rakennusoikeuden käytölle.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että täydennysrakentamista edistetään.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on n. 1 920 m². Tästä kaavateknisesti tontiksi siirtyvän katualueen osuus on n. 230 m².

Nykyinen asemakaavan mukainen tonteille 32008/13 ja 14 osoitettu rakennusoikeus on yhteensä 507 k-m². Kaavaratkaisun myötä tonttien kerrosala kasvaa yhteensä 68 k-m². Yhteensä kerrosalaa on 575 k-m² ja tonttitehokkuus on $e = 0,30$.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue on luonteeltaan väljä ja luonnonläheinen. Rakennukset ovat yksi- ja kaksikerroksisia rivi-, pari- ja erillispientaloja, joiden tyyli ja materiaalit vaihtelevat. Suurin osa taloista on rakennettu 1960–90-luvulla, mutta myös vanhempia rakennuksia on jäljellä. Rakennuskannan kirjavuudesta huolimatta alue vaikuttaa yhtenäiseltä varsinkin rehevän puuston ansiosta.

Muutosalueella on nykyisin kaksi kaksikerroksista asuinrakennusta sekä tontilla 32008/13 erillinen talousrakennus.

Asuinrakennusten korttelialue (AP)

Alueelle on osoitettu asuinpientalojen korttelialue. Tontin tehokkuusluku on edelleen 0,3. Suurin sallittu kerrosluku on edelleen kaksi.

Asuntotonteilla lähtökohtana on ollut, että voimassa olevan asemakaavan määräykset säilyvät pääosin nykyisellään.

Autopaikkojen määrää tonteilla on muutettu nykyisten autopaikanormien mukaisesti siten, että autopaikkoja tulee rakentaa tontille vähintään 1 ap / asunto ja lisäksi 1 ap / asunto auton tilapäistä säilyttämistä varten.

Liikenne

Lähtökohdat

Kyntäjantie ja Äestäjantie ovat pientaloalueen tonttikatuja, joiden liikennemäärä on vähäistä. Kyntäjantiellä liikennemäärä on noin 500 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Äestäjantiellä noin 200 ajoneuvoa vuorokaudessa. Katujen liikenne muodostuu asukkaiden liikennöinnistä ja Äestäjätien varrella sijaitsevan päiväkodin liikenteestä.

Kaavaratkaisu

Liikenteellisesti tarpeeton katualueen osa liitetään kaavassa osaksi tonttia. Uuden tontinrajan määrittelyssä on huomioitu Kyntäjätien ja Äestäjätien risteyksen näkemävaatimukset.

Palvelut

Lähialueelta löytyy monipuoliset kaupalliset palvelut, muun muassa kauppakeskus Ristikko sijaitsee alle yhden kilometrin etäisyydellä. Alueella sijaitsee kaksi päiväkotia ja alakoulu.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Olemassa oleva kaupunkirakenne on väljä, tonteilla on runsaasti tilaa piha-alueille ja kasvillisuudelle. Piha-alueet ovat pääosin nurmipintaisia ja avoimia. Talojen väleissä ja tonttien reunustoilla kasvaa paikoin kookkaita havu- ja lehtipuita.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei muuta tilannetta luonnonympäristön kannalta.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Alueelle on hyvät jalankulku- ja pyöräily-yhteydet. Alueen välittömässä läheisyydessä löytyy linja-autopysäkki, josta kulkee kolme bussilinjaa 10 minuutin vuorovälillä ruuhka-aikoina. Lähialueelta löytyy kattavat kaupalliset palvelut.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei muuta tilannetta ekologisen kestävyiden kannalta.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei edellytä teknisen huollon verkostojen lisärakentamista.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Kaava-alue sijoittuu kitkamaa-alueelle, jossa maakerroksen paksaus on yli 1 m.

Kaavaratkaisu

Maaperä on rakennettavuudeltaan hyvää. Rakennukset ovat perustettavissa tiiviin pohjamaan varaan.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Kehä I sijaitsee lähimmillään n. 200 m päässä tonteista. Kaava-alueen melutaso ei ylitä melutasojen kansallisia ohjearvoja.

Kaavaratkaisu

Kaavassa ei ole tarvetta melumääräyksille.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupunki saa tuloja tonttimaan myynnistä.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavaratkaisu nostaa tonttien rakennusoikeutta noin 68 k-m²:llä. Tällä ei ole käytännössä vaikutusta ympäröivien katujen liikennemääriin.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen mahdollistaa alueen täydennysrakentamisen siten, että alue säilyy vehreänä ja avoimena. Uudisrakentaminen täydentää korttelirakennetta luontevasti.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Ratkaisu tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja tukeutuu olemassa olevaan tekniseen verkostoon.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

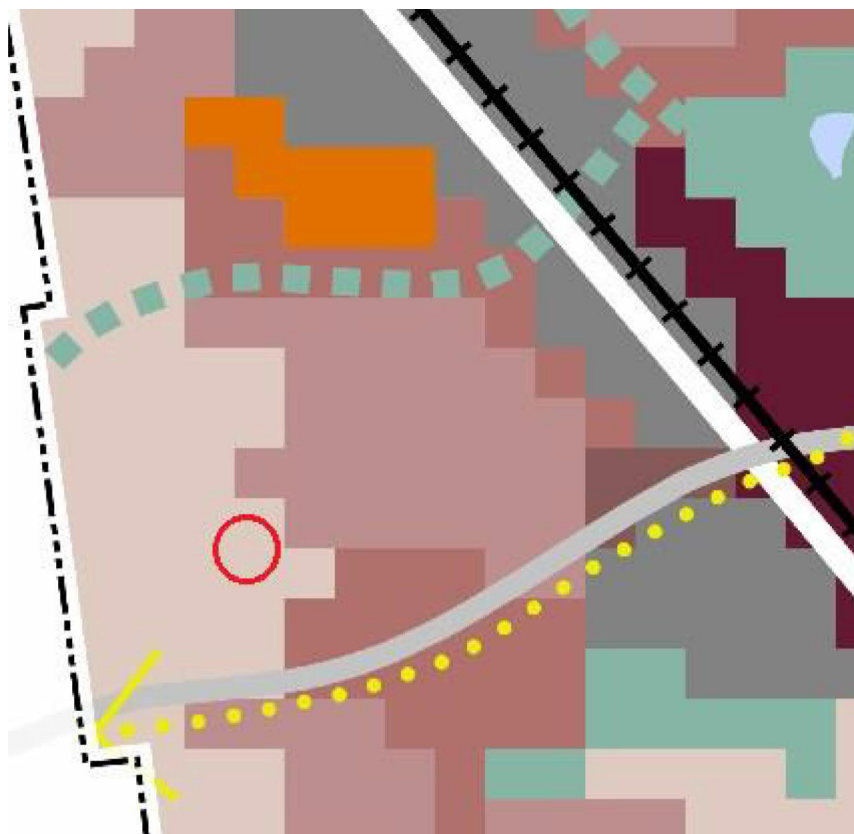
Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Nyt laadittu asemakaavan muutos on seutukaavan mukainen.

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on tiivistettävää aluetta. Nyt laadittu asemakaavan muutos on 2. vaihemaakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukaan alue on asuntovaltaista aluetta A4. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan (2016) mukainen.

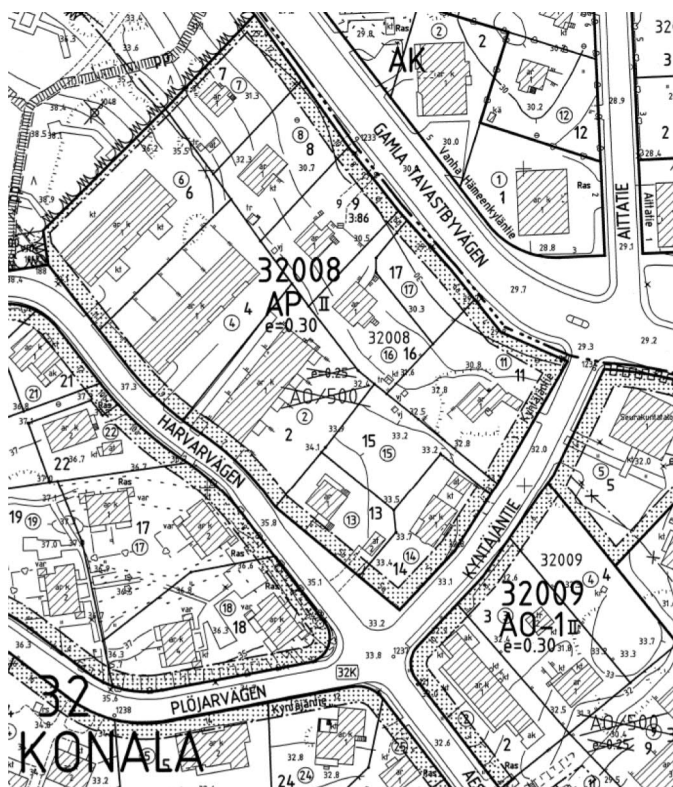


Ote Helsingin yleiskaavasta (2016)

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 11392 (tullut voimaan 17.3.2006). Kaavan mukaan korttelin 32008 tontit 13 ja 14 ovat asuinpienalojen korttelialuetta (AP), jossa tonttitehokkuus on $e = 0.30$. Kerroksia saa olla kaksi.



Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittausspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Tontit ovat yksityisomistuksessa. Katualue on kaupungin omistuksessa.

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 2017 tonttien omistajien hakeuksesta.

Viranomaisyhteistyö

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

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 21.5.–1.6.2018 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- Pitäjänmäen kirjastossa, osoite Jousipolku 1
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolloilta, jolla ei ollut huomautettavaa kaavaratkaisuun.

Yhteenveto mielipiteestä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saapui yksi mielipide. Mielipiteessä mainittiin, ettei asemakaavaa tulisi muuttaa, eikä kaupungin tule vuokrata tai myydä katualuetta eteenpäin. Kehittäminen on helpompaa, kun alue on kaupungin omistuksessa ja hallinnassa.

Mielipiteessä mainitaan, että tulevaisuudessa Posti saattaa siirtyä keskitettyyn laatikkojakeluun pientaloalueella, jonka takia tonttien ja kadun väliin jäävä alue olisi hyvä ja turvallinen paikka postilaatikoille. Lisäksi ehdotetaan, että alueelle voisi sijoittaa keräyspisteitä, sillä kiertotalouden kehittyessä erilaiset keräyspisteet tulevat tulevaisuudessa entistä tärkeämmäksi.

Liikenneturvallisuus risteyksen Äestäjätie-Kyntäjätien suoja-teillä talvella on mielipiteen mukaan heikko, koska auras lumi kasataan suojateiden risteykseen, estäen samalla näkyvyyden.

Mielipiteen mukaan ainoa perustelu muutokselle on alueen jäävän usein hoitamatta. Asukkaat voivat ilman kaavamuutostakin pitää alueen siistinä, jos haluavat.

Vastine mielipiteeseen

Asemakaavan muutosta ovat hakeneet suunnittelualueen tonttien omistajat ja asemakaavan muutosehdotus on laadittu hakijoiden kanssa yhteistyössä huomioiden kaupungin maankäytölliset tavoitteet ja ohjeet.

Valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteiden Helsingin seudun erityiskysymysten tavoitteeksi on asetettu, että erityisesti Helsingin seudulla on edistettävä raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta, ehkäistävä irrallista hajarakentamista ja täydennettävä olemassa olevaa kaupunkirakennetta, varmistaa riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi tonttimaan riittävyys. Kaavaehdotus on näiden tavoitteiden mukainen.

Asemakaavan muutoksesta on keskusteltu Postin kanssa ja tulevaisuudessa on mahdollista, että Konalan pientaloalueella postilaatikot ryhmitellään isoiksi laatikkoryhmiksi. Postilaatikoiden sijoittelua suunnittelualueelle voidaan pitää kuitenkin ongelmallisenä, koska kadun tällä puolella ei ole jalkakäytävää. Samasta syystä keräyspisteiden sijoittuminen tälle alueelle ei katsota olevan tarkoituksenmukaista.

Risteyksen osalta liikenteen toimivuus ja risteysalueen näkymien suhteen on tutkittu kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä. Kyseinen katualue katsotaan kuuluvan viimeiseen ylläpitoluokkaan. Tonttitilaksi suunniteltua aluetta ei ole käytetty lumien läjityspaikkana. Kyseiseen kohtaan lumen läjityspaikan sijaan alueelle on tarkoituksenmukaisempaa mahdollistaa alueen täydennysrakentamista.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 23.10.–5.11.2018

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 14 päivän ajan.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Viranomaisten lausunnot

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

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
- kaavaselostusta on tarkennettu tavoitteiden ja vaikutusten osalta
- kaavaselostusta on päivitetty yleiskaavan osalta.

Asemakaavan muutoksen hyväksyminen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 5.2.2019 hyväksyä Äestäjän-
tie 5a ja 5b asemakaavan muutoksen 5.2.2019 päivätyn piirustuk-
sen numero 12538 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilme-
nevin perustein.

Helsingissä 5.2.2019

Marja Piimies

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	20.09.2018
Kaavan nimi	Konala, Äestäjäntie 5a ja 5a		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	07.05.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112538
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1920	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1920

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	0,1920	100,0	575	0,30	0,0230	68
A yhteensä	0,1920	100,0	575	0,30	0,0230	68
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	0,1920	100,0	575	0,30	0,0230	68
A yhteensä	0,1920	100,0	575	0,30	0,0230	68
AP	0,1920	100,0	575	0,30	0,0230	68
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus**KONALA, ÄESTÄJÄNTIE 5A JA 5B, ASEMAKAAVAN MUUTOS****OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

Äestäjätien ja Kyntäjätien risteuksen pohjoispuolelle suunnitellaan tonttien ja kadun väliin jäävän alueen muuttamista tonttikäyttöön.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Kaavaratkaisun tavoitteena on päivittää asemakaavan tonttien 32008/13 ja 14 sekä katujen Äestäjätien ja Kyntäjätien välinen raja olemassa olevan tilanteen mukaisesti. Tonttien ja kadun väliin jää alue, joka esitetään muutettavaksi katualueesta tonttikäyttöön. Nykyisellään alue jää useasti hoitamatta ja tällä muutoksella asukkaat voisivat vuokrata tai ostaa alueen hoidettavakseen ja käyttöön.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASSA (OAS) esitetään miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy Helsingin karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (kaavaluonnos) on esillä 21.5.–1.6.2018 seuraavissa paikoissa:

- Pitäjänmäen kirjastossa, osoite Jousipolku 1
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Aineistoon voi käydä tutustumassa 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 1.6.2018**. 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
 - Konala-seura ry
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa kaupunkikuvaan ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat.

Suunnittelun taustatietoa

Tontit 32008/13 ja 14 ovat yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajien hakemuksesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (2006) alue on merkitty asuinpienalojen korttelialueeksi (AP).

Voimassa olevassa Yleiskaava 2002:ssa alue on pientalovaltaista aluetta (tullut kokonaisuudessaan voimaan 19.1.2007 lukuun ottamatta Malmin lentokentän aluetta).

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi A4.

Tonteilla sijaitsee nykyisin kaksi kaksikerroksista asuinrakennusta sekä tontilla 13 lisäksi erillinen talousrakennus. Tontin 13 asuinrakennus on valmistunut vuonna 1951 ja tontin 14 asuinrakennus on valmistunut vuonna 2001.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Juuso Ala-Outinen, suunnittelija, p. (09) 310 20769,
juuso.alaoutinen@hel.fi

Siv Nordström, arkkitehti, p. (09) 310 37322, siv.nordstrom@hel.fi

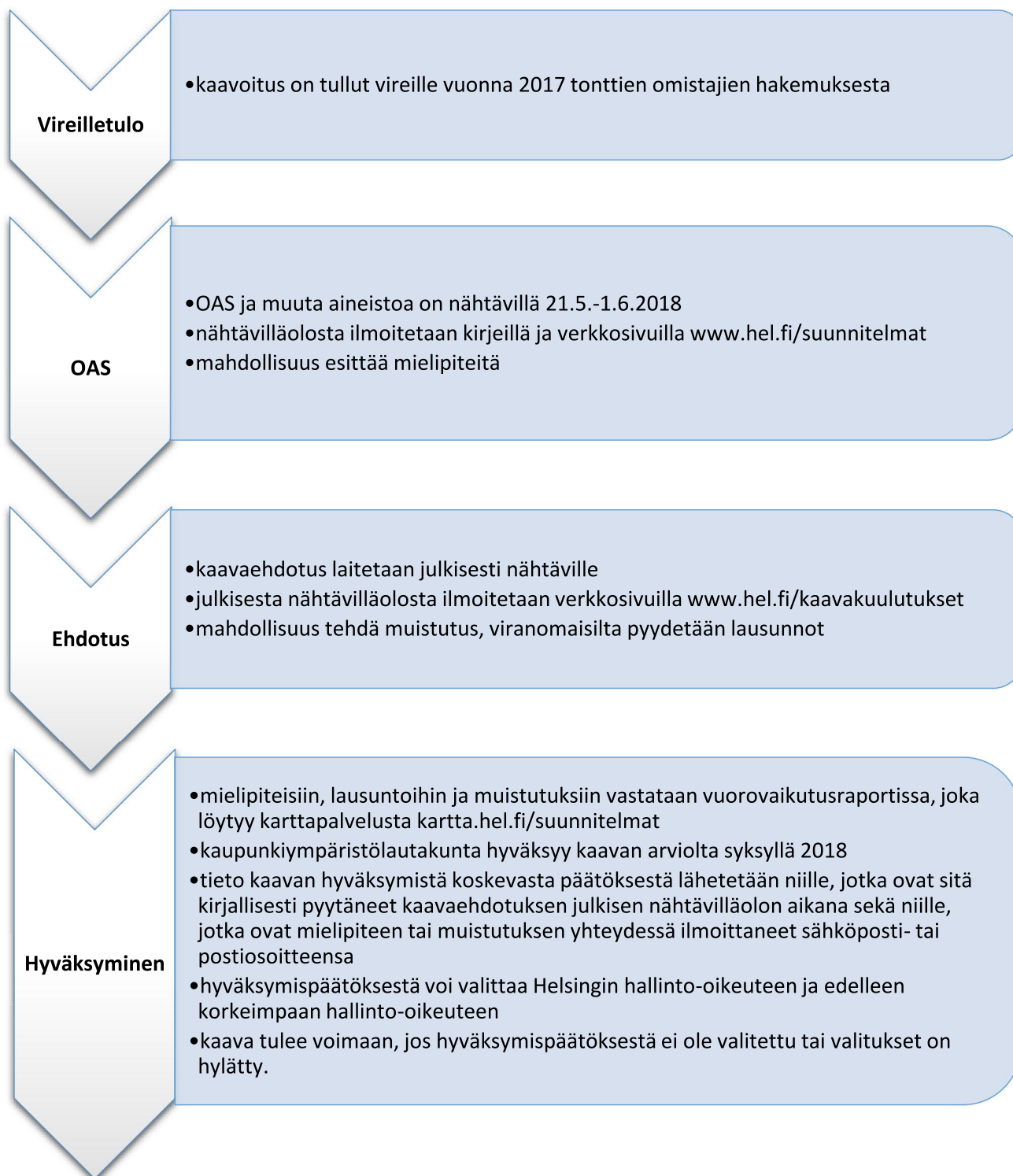
Liikenne

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



Kaupunkisuunnittelua voi seurata sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto ja twitter.com/helsinki-kymp) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla, jonka voit tilata osoitteesta www.hel.fi/suunnitelmavahti.

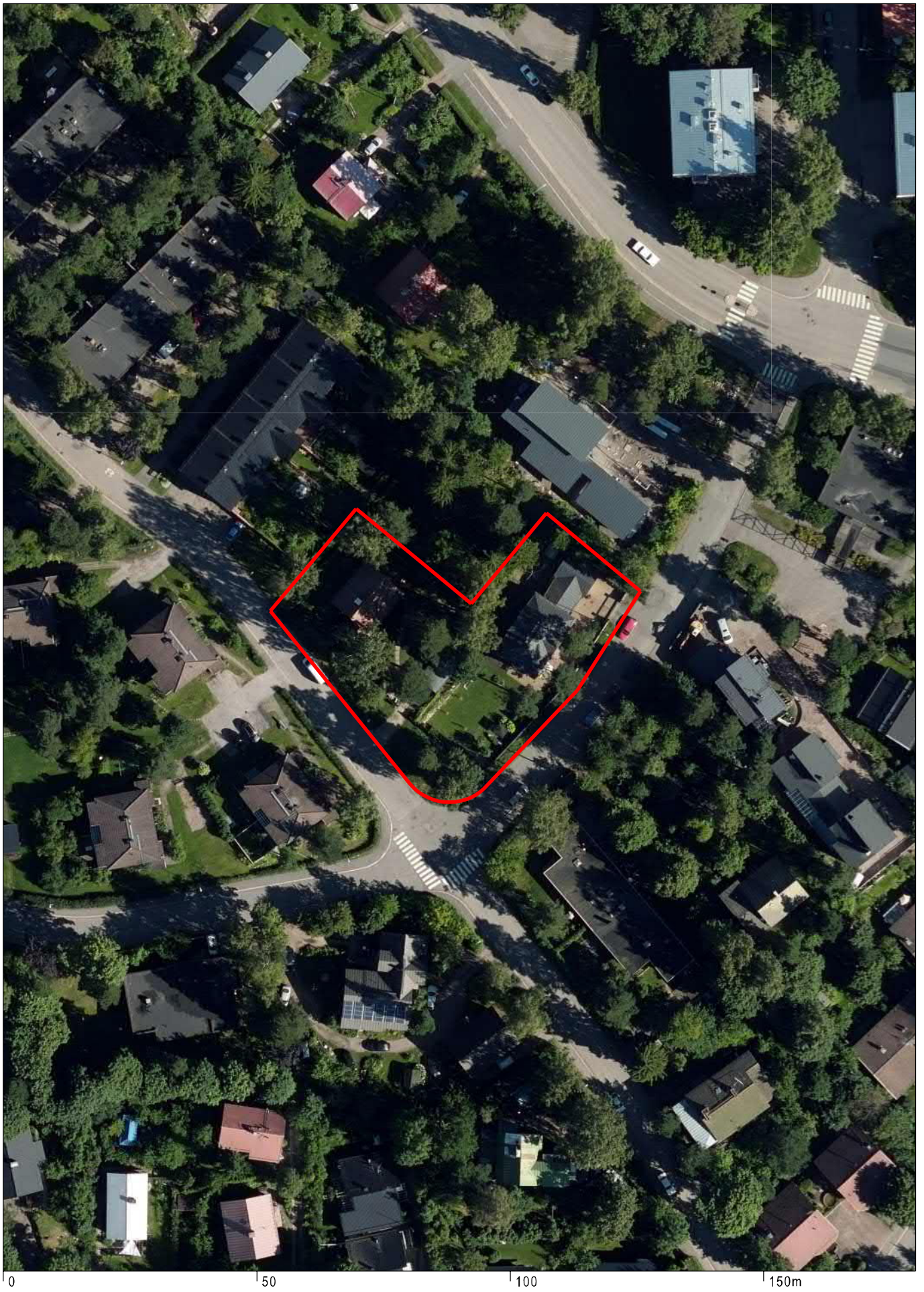
Kaavoituksen eteneminen





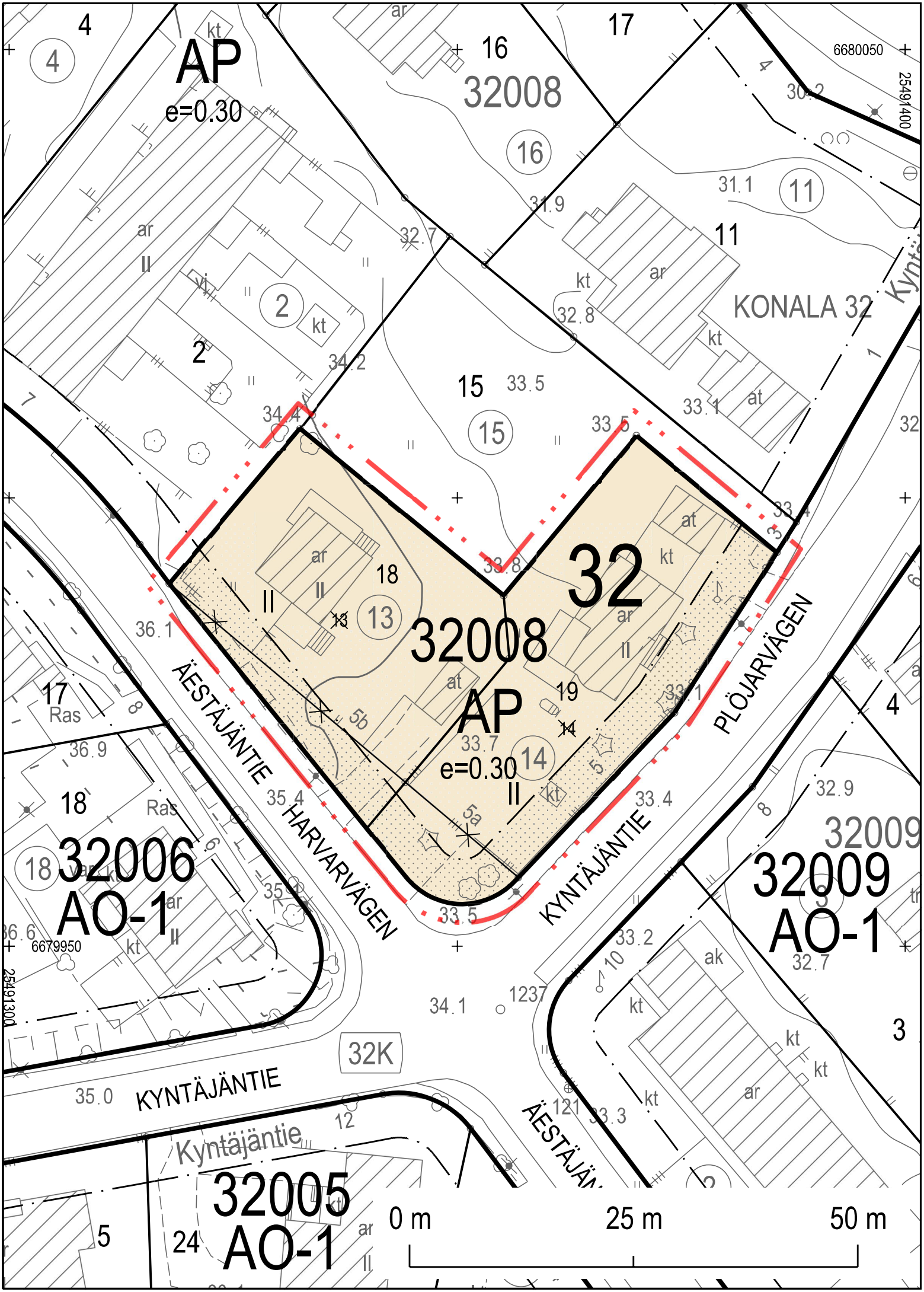
Sijaintikartta
Äestäjätie 5a ja 5b

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Asemakaavakoordinointi



Ilmakuva
Äestäjätie 5a ja 5b

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Asemakaavakoordinointi



AP
e=0.30

16
32008

KONALA 32

32008

32

AP
e=0.30

32006
AO-1

32009
AO-1

32005
AO-1

32K

0 m 25 m 50 m

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET



Asuinpientalojen korttelialue.



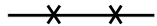
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

32
32008

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

18

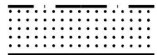
Ohjeellisen tontin numero.

II

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

e=0.30

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



Istutettava alueen osa.

AP-KORTTELIALUEELLA:

- saa tontin pinta-alasta käyttää rakentamiseen korkeintaan 25 %, kerrosala ja kaikki sen lisäksi sallittu rakentaminen mukaan lukien

- saa kerrosalasta käyttää enintään 25 % asuntoa kohti ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomana työtilana

- tontin kerrosalan ja rakennusalan estämättä saa rakentaa talous- ja autosuojatiloja enintään 25 m²/asunto sekä kylmää kiuas- ja kasvihuonetta tms. enintään 10 % asemakaavassa sallitusta kerrosalasta

- saa asuinrakennuksesta erillään olevaan talousrakennukseen sijoittaa kerrosalaan laskettavia asuin- ja työtiloja

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH
-BESTÄMMELSER

Kvartersområde för småhus.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Riktgivande tomtgräns.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

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

Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.

Del av område som skall planteras.

PÅ AP-KVARTERSOMRÅDEN:

- får av tomtens yta högst 25 % bebyggas, våningsyta och allt därutöver tillåtet byggande inräknat

- får av våningsytan högst 25 % per bostad användas till icke-miljöstörande arbetsutrymme

- får utan hinder av våningsyta och byggnadsyta på tomten byggas ekonomiutrymmen och garage högst 25 m² vy/bostad och kallt farstuutrymme, växthus el. dyl. högst 10 % av den i detaljplanen tillåtna våningsytan

- får i en från bostadsbyggnaden skild ekonomibyggnad placeras bostads- och arbetsutrymmen, som skall inräknas i våningsytan

- saa ullakolle ja kellariin rakentaa kerrosalaan laskettavia tiloja

- on rakennusten vähimmäisetäisyys tontin rajoista 4 m. Tontin rajan osalla, jossa viereisen tontin leveys on enintään 6 m, rakennuksen vähimmäisetäisyys tontin rajasta on kuitenkin 2 m. Erillisen talusrakennuksen ja/tai autosuojan saa naapurin suostumuksella rakentaa vähintään 0,5 m tontin rajasta. Mikäli räystäs ulottuu lähemmäksi kuin 0,5 m naapurin rajasta, lape ei saa kallistua tontin rajalle päin

- on rakentamatta jääville tontin osille, joita ei käytetä kulkuteinä, oleskelualueina, leikkipaikkoina tai pysäköintiin, istutettava puita ja pensaita ja hoidettava puutarhamaisena

- autotallin, katoksen ja varaston sekä kerrosalaan kuulumattomia tiloja sisältävän talusrakennuksen ylimmän kohdan korkeus saa olla enintään 3 m.

- saa ajoaukkojen leveys olla enintään 3 m.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap / asunto ja lisäksi 1ap / asunto auton tilapäistä säilyttämistä varten.

Tällä kaava-alueella on korttelialueelle laadittava erillinen tonttijako.

- får på vinden och i källaren byggas utrymmen som skall inräknas i våningsytan

- är byggnadernas minimiavstånd från tomtgräns 4 m. Vid del av tomtgräns där den angränsande tomtens bredd är högst 6 m är dock byggnadens minimiavstånd från tomtgräns 2 m. Separat ekonomibygnad och/eller garage får med grannens tillstånd byggas minst 0,5 m från tomtgränsen. Om taköverhänget sträcker sig närmare än 0,5 m från grannens gräns, får takfallet inte luta mot tomtgränsen

- skall obebyggda delar av tomt, som inte används för vägar, utevistelse, lekplatser eller parkering planteras så att där också finns träd och buskar och skötas som trädgård

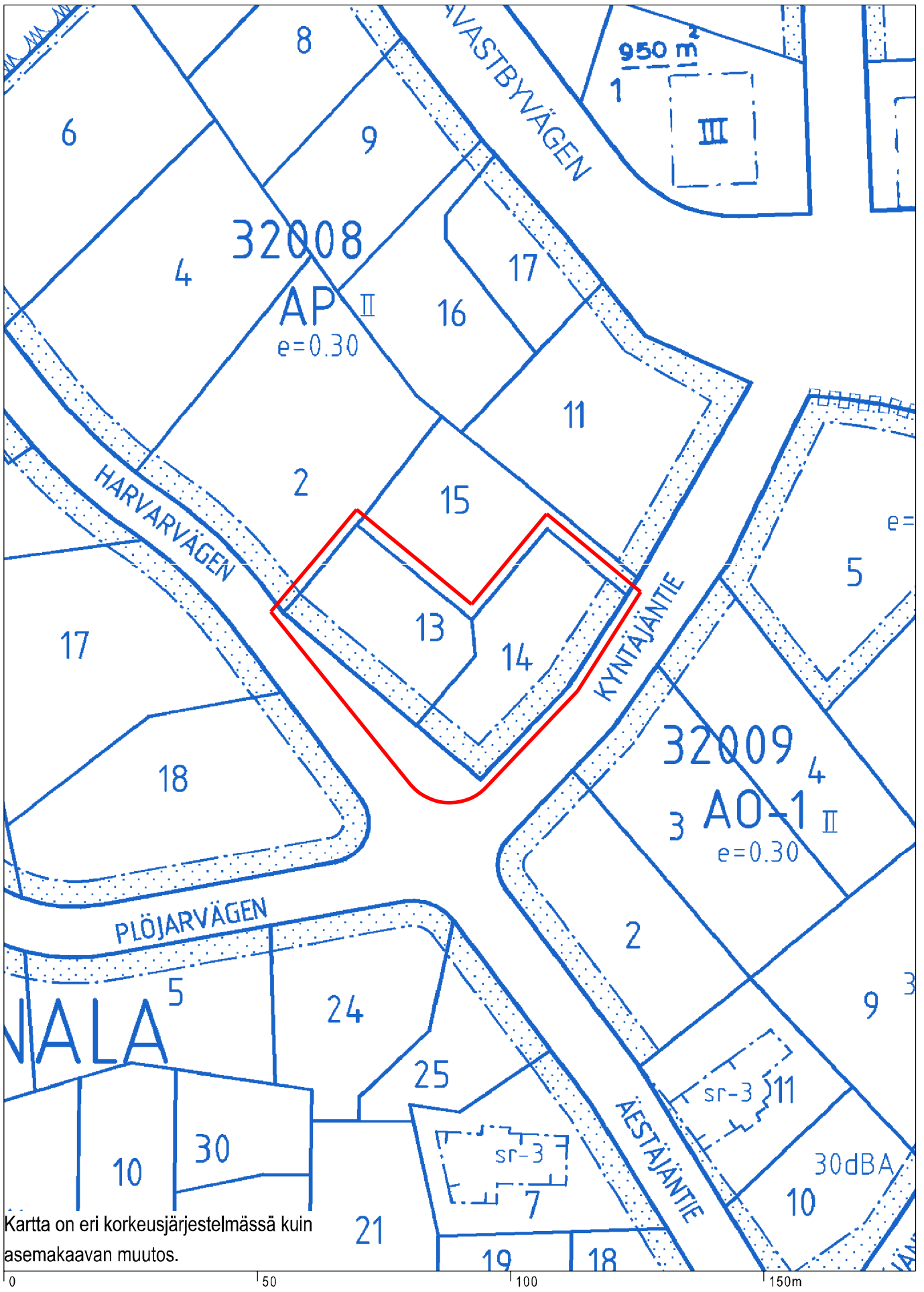
- i garage, skärmtak och förråd samt ekonomibygnad i vilken ingår utrymmen som ej räknas in i våningsytan, får höjden på yttertakets högsta punkt vara högst 3 m

- får öppningarna för in- och utfart vara högst 3 m breda.

Minimiantal bilplatser:

- bilplatser bör byggas minst 1 bp / bostad samt 1 bp / bostad för tillfällig parkering.

På detta planområde skall för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.



Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.

Ote ajantasa-asemakaavasta

Helsingin kaupunki
 Asemakaavoitus
 Asemakaavakoordinointi