



HELSINGIN KAUPUNKI

ASEMAKAAVOITUS

KAAVANRO 12582

## Kiviportintie 46-48

45.VARTIOKYLÄ, KORTTELI NRO 45270

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12582  
PÄIVÄTTY 5.11.2019

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin  
45. kaupunginosan (Vartiokylä)  
korttelin 45270 tonttia 34  
ja katualuetta

Kaavan nimi:  
Kiviportintie 46–48

Laatija:  
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 8.11.2018  
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 24.5.–24.6.2019  
Kaupunkiympäristölautakunta: 5.11.2019  
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta 5.11.2019  
Voimaantulo:

Alueen sijainti:  
Alue sijaitsee Vartiokylän kaupunginosassa osoitteessa  
Kiviportintie 46.



## YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

### Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

**Asemakaavoitus:**

Juuso Ala-Outinen, suunnittelija

Mikko Näveri, arkkitehti

Anri Linden, yksikön päällikkö

**Kaavapiirtäminen:** Katri Ruut, suunnitteluavustaja

**Liikenne- ja katusuunnittelu:** Jussi Jääskä, liikenneinsinööri,

**Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:** Mari Soini, maisema-arkkitehti

**Teknistaloudelliset asiat:** Pekka Leivo, projektipäällikkö

### Hakijataho

As. Oy Kiviportintie 46–48

### Hankesuunnittelu

Arkkitehtitoimisto Joel Kyyrö Oy

---

## LIITTEET

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
  - Sijaintikartta
  - Ilmakuva
  - Asemakaavakartta (A4/A3-koossa)
  - Ote ajantasa-asemakaavasta
  - Ote Helsingin yleiskaavasta (2016)
  - Viitesuunnitelma

## LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
-

## TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), joka sijaitsee Vartiokylässä osoitteessa Kiviportintie 46–48. Kaavaratkaisu mahdollistaa Vartioharjun pientalovaltaiseen asuinalueen täydentämisen alueelle sopivilla rakennustyypeillä.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kerrostalotontin täydennysrakentaminen nostamalla tonttitehokkuutta jo rakennetulla alueella. Tontille suunnitellaan 3-kerroksista kytkettyä pienkerrostaloa, joka mukautuu arkkitehtuuriltaan ja julkisivuiltaan ympäröivälle alueelle. Samalla asemakaavan muutosta esitetään toteuttavaksi siten, että uudelle kerrostalolle muodostetaan oma tontti.

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa 1 085 k-m<sup>2</sup>, kerrosala on yhteensä 4 292 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan muutoksen jälkeen tontilla on käyttämätöntä kerrosalaa yhteensä 1 600 k-m<sup>2</sup>. Täydennysrakentaminen tontilla mahdollistaa noin 20 uutta asukasta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että pienkerrostaloasuntotarjonta alueella lisääntyy ja täydennysrakentamista edistetään.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta tehtiin 3 muistutusta, joista 2 olivat adresseja (allekirjoittajia yhteensä 9). Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakennusoikeuden määrään ja tonttitehokkuuteen, kaavamutoksen ja uudisrakennuksen vaikutukseen koskien naapuritonttien olosuhteita, autopaikkoihin ja liikenteeseen, maiseman suojeluarvoihin ja viheralueisiin sekä asemakaavaehdotuksen, selostuksen ja vuorovaikutuksen sisältöön.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnot kohdistuivat vesihuoltolinjoihin.

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

---

## ASEMAKAAVAN KUVAUS

### Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa täydennysrakentamista ja nostaa tehokkuutta jo rakennetulla alueella.

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

### Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 11 625 m<sup>2</sup>.

Nykyinen asemakaavan mukainen tontille osoitettu rakennusalojen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 3 207 k-m<sup>2</sup> (tonttitehokkuus on e=0,30), josta on toteutunut 2 684 k-m<sup>2</sup>.

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa 1 085 k-m<sup>2</sup>. Yhteensä kerrosalaa asemakaavan muutoksen jälkeen on 4 292 k-m<sup>2</sup> ja tonttitehokkuus on e=0,41.

### Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontilla on voimassa asemakaava nro 10017, joka on saanut lainvoiman 2.12.1993. Tontin rakennusoikeus on ilmaistu asemakaavassa numeroin erikseen kuudelle rakennusosalalle. Rakennusaloista viisi on rakennettu ja yksi on rakentamatta. Toteutunut rakennusoikeus on 2 692 k-m<sup>2</sup>. Rakennukset ovat 3-kerroksisia pienkerrostalorakennuksia, jotka ovat valmistuneet vuosina 1969–1971. Tontin jokaisessa rakennuksessa kaksi ylintä kerrosta ovat asuinkerroksia, pohjakerroksissa on aputiloja ja autotalleja. Suunniteltua aluetta ympäröivät erillispientalojen korttelialueet. Tavoitteena on mahdollistaa pienkerrostalojen täydennysrakentaminen. Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu Soraharjuntien katualuetta.

#### Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Kaavaratkaisulla täydennetään tontilla olemassa olevaa asuinkerrostalokantaa. Nykyinen tontti 45270/34 jaetaan tonteiksi 45270/50 ja 45270/51. Tontin 45270/50 kaavamerkintöjä päivitetään vastaamaan nykyisiä kaavamerkintöjä. Tontille 45270/51 suunnitellaan yhtä 3-kerroksista kytkettyä kerrostalorakennusta. Tonteille 45270/50 ja 51 rakennettavat pihat, ajoyhteydet, leikki-

---

paikat ja jätehuolto tulee olla kummankin tontin asukkaiden käytössä. Tontin 45270/51 autopaikkoja saa sijoittaa myös tontille 45270/50 tontin haltijan suostumuksella.

## Liikenne

### Lähtökohdat

Kiviportintien liikennemäärä on nykyisin noin 2 650 ajon./vrk ja Soraharjuntien liikennemäärä on nykyisin noin 1 250 ajon./vrk. Nämä kadut ovat alueen kokoojakatuja, joiden tehtävä on yhdistää alueen asuntokadut pääkatuverkkoon. Kiviportintiellä on jalkakäytävät ajoradan molemmilla reunoilla ja Soraharjuntien jalkakäytävä on kadun pohjoisreunalla. Kiviportintiellä kulkee bussilinja 95 Itäkeskus–Mellunmäki–Kontula. Linjan pysäkit ovat tämän korttelin läheisyydessä.

### Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa katualueen muotoa on tarkistettu tarkoituksenmukaisemmaksi.

Kaavaratkaisu ei lisää olennaisesti autoliikennettä. Arvioitu autoliikennematkatuotos n. 20 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kohde on varsin hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kohteeseen kulkee 6 linja-autolinjaa tunnissa ruuhkaliikenteessä. Pysäköintipaikat on asemakaavassa määrätty kaupunkisuunnittelulautakunnan laskentaohjeen mukaisesti 1 ap/110 k-m<sup>2</sup>. Vieraspaiikat ovat tontilla 1 ap/1 000 k-m<sup>2</sup>.

## Luonnonympäristö

### Lähtökohdat

Asemakaava-alue on asuinkerrostalojen korttelialuetta. Kaavamuutoksen kohteena oleva tontti on ympäristön tontteja laajempi ja väljemmin rakennettu. Tontin piha-alueet ovat pääosin avoimia ja nurmipintaisia. Pääosa puustosta kasvaa tontin laidoilla katuihin ja naapuritontteihin rajautuen. Runkopuut ovat pääosin koivuja ja muita lehtipuita. Lisäksi tontilla kasvaa yksittäisiä havupuita. Tontilla on useita kulkuteitä ja laajahko pysäköintialue.

Voimassa olemassa asemakaavassa tonttien katualueisiin rajautuvat rakennusalojen ja katualueiden väliset reunavyöhykkeet on merkitty istutettaviksi tontinosiksi. Tämä periaate on Vartiokylän alueella vallitseva. Vyöhykkeet on alueella toteutettu tonttikohtaisesti vaihdellen, joko nurmialueina, yksittäispensain, pensasaidantein, runkopuin tai edellä mainittuja yhdistellen.

---



Helsingin kaupungin luontotietojärjestelmän mukaan (20.2.2019) asemakaava-alueelta tai sen välittömästä läheisyydestä ei ole osoitettu luontoarvoiltaan arvokkaita kohteita tai havaintoja suojeltavista lajeista.

#### Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun mukainen uusi rakennusala on sijoitettu pääosin voimassa olevan asemakaavan mukaiselle rakentamattomalle rakennusalueelle ja olevalle pysäköintialueelle. Uusi rakennusala ulottuu osittain voimassa olevan asemakaavan mukaiselle istutettavalle tontinosalle, jolla on nurmialueella kasvavia yksittäispuita.

Asemakaavaan on sisällytetty ympäristön kannalta myönteisiin ratkaisuihin ohjaavia kaavamääräyksiä, jotka noudattavat voimassa olevan asemakaavan periaatteita. Soraharjuntiehen ja Kiviportintiehen rajautuvat tontinosat on osoitettu alueella vallitsevan periaatteen mukaisesti istutettaviksi alueen osiksi.

Korttelialueen 45270 tonteille on lisäksi osoitettu vihertehokkuutta koskeva määräys. Viherkerroin on suhdeluku tontin painotetun viherpinta-alan ja tontin kokonaispinta-alan välillä. Painotettu viherpinta-ala koostuu erilaisten viherkerroinelementtien (esim. säilytettävä puu, istutettava puu, viherkatto, nurmi) yhteenlasketuista painotetuista pinta-aloista. Laskennassa käytettävät elementtien painotukset on määritelty ekologisuuden, toiminnallisuuden, maisema-arvon ja kunnossapidon näkökulmasta. Tonteilla on erilaisia tapoja saavuttaa asetettu tavoiteluku, mutta painotuksessa on suurempi painoarvo muun muassa säilytettävillä ja istutettavilla suurikokoisiksi kasvavat puulajeilla. Tavoitteena on ekologisesti kestävä ja viihtyisä korttelirakenne.

### Ekologinen kestävyys

#### Kaavaratkaisu

Kaupunkirakennetta tiivistetään olemassa olevaan infrastruktuuriin ja joukkoliikenneverkkoon tukeutuen. Tämä tukee ilmastonmuutokseen sopeutumisen tavoitteita. Kaavassa edellytetään, että tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku. Kaavatyön yhteydessä tehdyn karkean arvion mukaisesti vihertehokkuuden minimitaso on hyvin saavutettavissa.

## Yhdyskuntatekninen huolto

### Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

### Kaavaratkaisu

Rakennukset ovat liitettävissä nykyiseen yhdyskuntateknisen huollon verkostoon.

## Maaperä

### Lähtökohdat

Maanpinnan korkeusasema kaava-alueella vaihtelee välillä noin +12 - +15. Maanpinnan topografia on loivapiirteistä. Maaperä on pääosin kitkamaata ja rakennettavuudeltaan tavanomaista.

### Kaavaratkaisu

Maaperä ei rajoita kaavaratkaisunmukaisen maankäytön toteuttamista.

## Vaikutukset

### Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa.

### Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan toteuttaminen eheyttää yhdyskuntarakennetta, sillä uusi kerrostalo rakennetaan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään. Asuinkerrostalon rakentaminen käyttämättömälle rakennuslalle täydentää kaupunkikuvaa ottamalla rakentamattomat alueet käyttöön. Kaavaratkaisun toteuttaminen tuo uusia asuntoja hyvän palvelutason alueelle. Uusien asuinkerrostalojen varjostavan vaikutuksen lisäys läheisille pientalotonteille on vähäinen sijainnista ja etäisyydestä johtuen.

### Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Liikenteelliset vaikutukset ovat vähäiset.

---

### Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavan toteuttaminen vähentää paikallisesti tontilla olevaa nykyistä viherpinta-alan määrää ja yksittäisiä runkopuita. Kaupunkirakenteen tiivistäminen olemassa olevaan infrastruktuuriin ja joukkoliikenneverkostoon tukeutuen tukee ilmastonmuutokseen sopeutumisen tavoitteita. Kaavamääräyksellä edellytetään, että tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

### Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Tontilla nyt oleva rakentamaton kerrosala otetaan käyttöön ja rakennusoikeus kasvaa jonkin verran. Tämä muuttaa kaupunkikuvaa ja näkymiä paikallisesti. Osa tontilla olevista puista poistuu, mutta katujen varrella säilytetään istutettavia tontinosia koskeva määräys, joka antaa edellytykset olevan kasvillisuuden säilyttämiselle tai uuden kasvillisuuden istuttamiselle, siellä missä olevaa kasvillisuutta joudutaan poistamaan.

Kaavamuutoksella ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia kulttuuriperintöön.

## 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

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa asemakaavan kuvaus.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

### Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukaan alue on asuntovaltaista aluetta A4. Aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4. Alueen pinta-alasta keskimäärin 70 % tai enemmän on korttelimaata. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan (2016) mukainen.

---

### Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro 10017 (vahvistettu 2.12.1993). Kaavan mukaan tontti 45270/34 on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK).

### Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

### Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

### Maanomistus

Tontti on yksityisomistuksessa.

### 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 2018 tontin omistajan hakemuksesta.

### Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
  - Helen Sähköverkko Oy
  - Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä (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](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi) sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutisten metropainoksessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 19.11.–10.12.2018 seuraavissa paikoissa:

- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1
- kulttuurikeskus Stoassa, osoite Turunlinnantie 1
- verkkosivuilla [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat).

### **Yhteenveto viranomaisten kannanotoista**

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolloilta ja Itä-Helsingin yrittäjät ry:ltä, joilla ei ollut huomautettavaa kaavaratkaisuun.

### **Yhteenveto mielipiteistä**

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennusoikeuden määrään, tonttitehokkuuteen, naapuritonttien olosuhteisiin, alueen kaupunkikuvaan, liikenteeseen ja viherarvoihin liittyen.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uudisrakennuksen ja pysäköinnin sijoittelua on täsmennetty.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl, joista kaikki olivat adresseja (al-lekirjoittajia yhteensä 16).

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Ehdotus on julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

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

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 24.5.–24.6.2019

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

### **Muistutukset**

Kaavaehdotuksesta tehtiin 3 muistutusta, joista 2 olivat adresseja (allekirjoittajia yhteensä 9).

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakennusoikeuden määrään ja tonttitehokkuuteen, kaavamuutoksen ja uudisrakennuksen vaikutukseen koskien naapuritonttien olosuhteita, autopaikkoihin ja liikenteeseen, maiseman suojeluarvoihin ja viheralueisiin sekä asemakaavaehdotuksen, selostuksen ja vuorovaikutusraportin sisältöön.

### **Viranomaisten lausunnot**

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) esitti lausunnossaan, että aluetta palvelevat vesihuoltolinjat on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä vesihuollon lisärakentamista eikä rakennettujen vesihuoltojen siirtämistä. Helen Oy:llä ja Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole huomautettavaa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

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

### **Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin tehdyt muutokset:**

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- kaavamääräys ”Korttelialueelle saa rakentaa asumista palvelevia yhteis-, varasto- ja huoltotiloja, teknisiä tiloja sekä pysäköintitiloja asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi” on muutettu muotoon ”Asukkaiden käyttöön
-

tulee rakentaa riittävät varasto- ja huolto- ja yhteistilat. Rakennukseen saa sijoittaa pysäköintitiloja. Tilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi”.

- kaavamääräys ”Ilmastoinnin laitetilat tulee sijoittaa kerroksiin. Nämä tilat saadaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.” on muutettu muotoon ”Ilmanvaihtokonehuoneet tulee sijoittaa kerroksiin. Nämä tilat saadaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.”.
- kaavamääräys ”Tonttien rajoja ei saa aidata.” on muutettu muotoon ”Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.”.
- kirjoitusvirhe on korjattu kaavamerkinnästä ”2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva”.

Kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia mm. ruotsinkielisten kaavamääräyksiä osalta.

#### Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselistusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden, luonnonympäristön ja ekologisen kestävyuden osalta
- kaavaselistusta on päivitetty yhdyskuntataloudellisten sekä luontoon ja maisemaan liittyvien vaikutusten osalta.

#### Asemakaavan muutoksen hyväksyminen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 5.11.2019 hyväksyä 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45270 tonttia 34 ja katualuetta koskevan asemakaavan muutoksen 5.11.2019 päivätyn piirustuksen numero 12582 mukaisena ja asemakaavaselistuksesta ilmevin perustein.

Helsingissä 5.11.2019

Marja Piimies  
asemakaavapäällikkö

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki Täyttämispvm	30.04.2019
Kaavan nimi	Kiviportintie 46-48	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	08.11.2018
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	09112582
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,1627	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 1,1627

### Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,1625</b>	<b>100,0</b>	<b>4292</b>	<b>0,37</b>	<b>0,0005</b>	<b>1085</b>
A yhteensä	1,0568	90,9	4292	0,41	0,0000	1085
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1057	9,1			0,0005	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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



## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,1625</b>	<b>100,0</b>	<b>4292</b>	<b>0,37</b>	<b>0,0005</b>	<b>1085</b>
A yhteensä	1,0568	90,9	4292	0,41	0,0000	1085
AK	1,0568	100,0	4292	0,41	0,0000	1085
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1057	9,1			0,0005	
Kadut	0,1057	100,0			0,0005	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

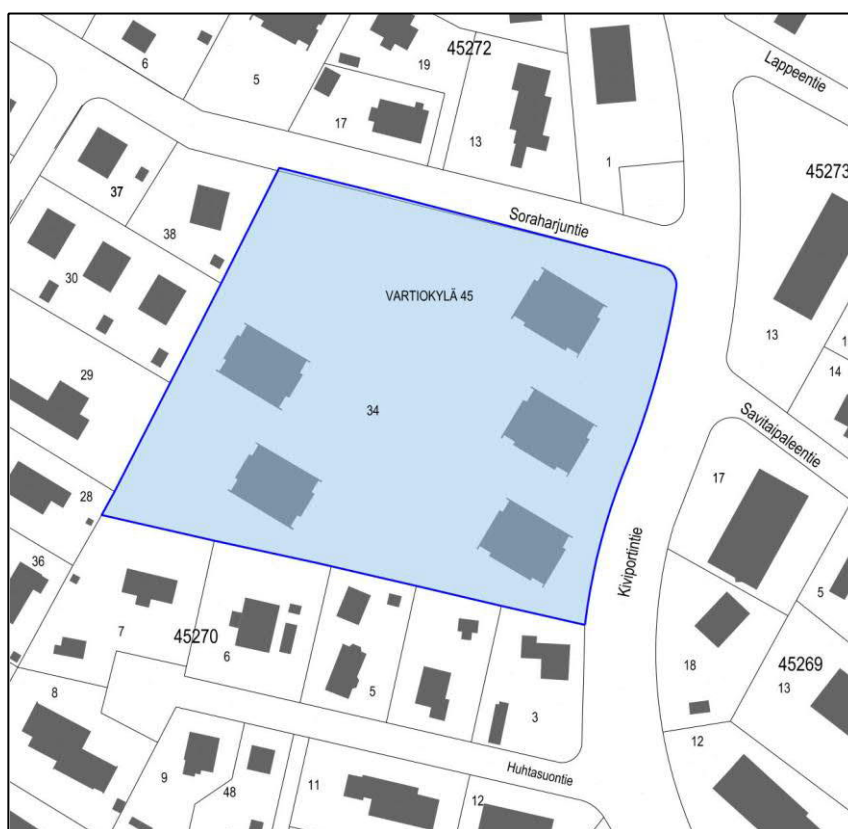
Kaupunkiympäristön toimiala  
Asemakaavoitus

## KIVIORTINTIE 46-48, ASEMAKAAVAN MUUTOS

### OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

**Soraharjutien ja Kiviportintien risteuksen eteläpuolelle suunnitellaan yhden tai kahden toisiinsa kytketyn uuden kerrostalorakennuksen rakentamista. Asemakaavan muutos sijoittuu tontille 45270/34 osoitteessa Kiviportintie 46-48.**

#### Suunnittelun tavoitteet ja alue



Asemakaavan muutoksen keskeisenä tavoitteena on täydennysrakentaminen hyödyntämällä tontin käyttämätöntä rakennusoikeutta, sekä rakennusoikeuden määrän maltillinen lisääminen. Tontille on tarkoituksena rakentaa 1-2 uutta asuinkerrostaloa. Tavoitteena on, että rakennukset soveltuvat arkkitehtuuriltaan ympäröivälle alueelle. Asemakaavan muutosta suunnitellaan toteutettavaksi siten, että täydennysrakentamiselle muodostetaan oma tontti.

## Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (asemapiirros ja havainnekuvia) on esillä 19.11.–10.12.2018 seuraavissa paikoissa:

- kulttuurikeskus Stoassa, osoite Turunlinnantie 1
- verkkosivuilla [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat)

Aineistoon voi käydä tutustumassa Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa (käyntiosoite Sörnäistenkatu 1, ala-aula, avoinna ma-to klo 9-16, pe 10-15), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun [kartta.hel.fi/suunnitelmat](http://kartta.hel.fi/suunnitelmat).

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 10.12.2018**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, avoinna arkisin ma-pe klo 8.15 – 16) tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi).

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

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
  - Puotila-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, maisemaan ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat.

## Suunnittelun taustatietoa

---

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Alueella on voimassa asemakaava nro 10017 (vahvistettu 2.12.1993). Kaavan mukaan korttelin 45270 tontti 34 on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK).

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

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

Tontilla sijaitsee nykyisin viisi 3-kerroksista kerrostalorakennusta. Tontin jokaisessa rakennuksessa kaksi ylintä kerrosta ovat asuinkerroksia, pohjakerroksissa on aputiloja ja autotalleja.

## Lisätiedot suunnittelijoilta

### Maankäyttö

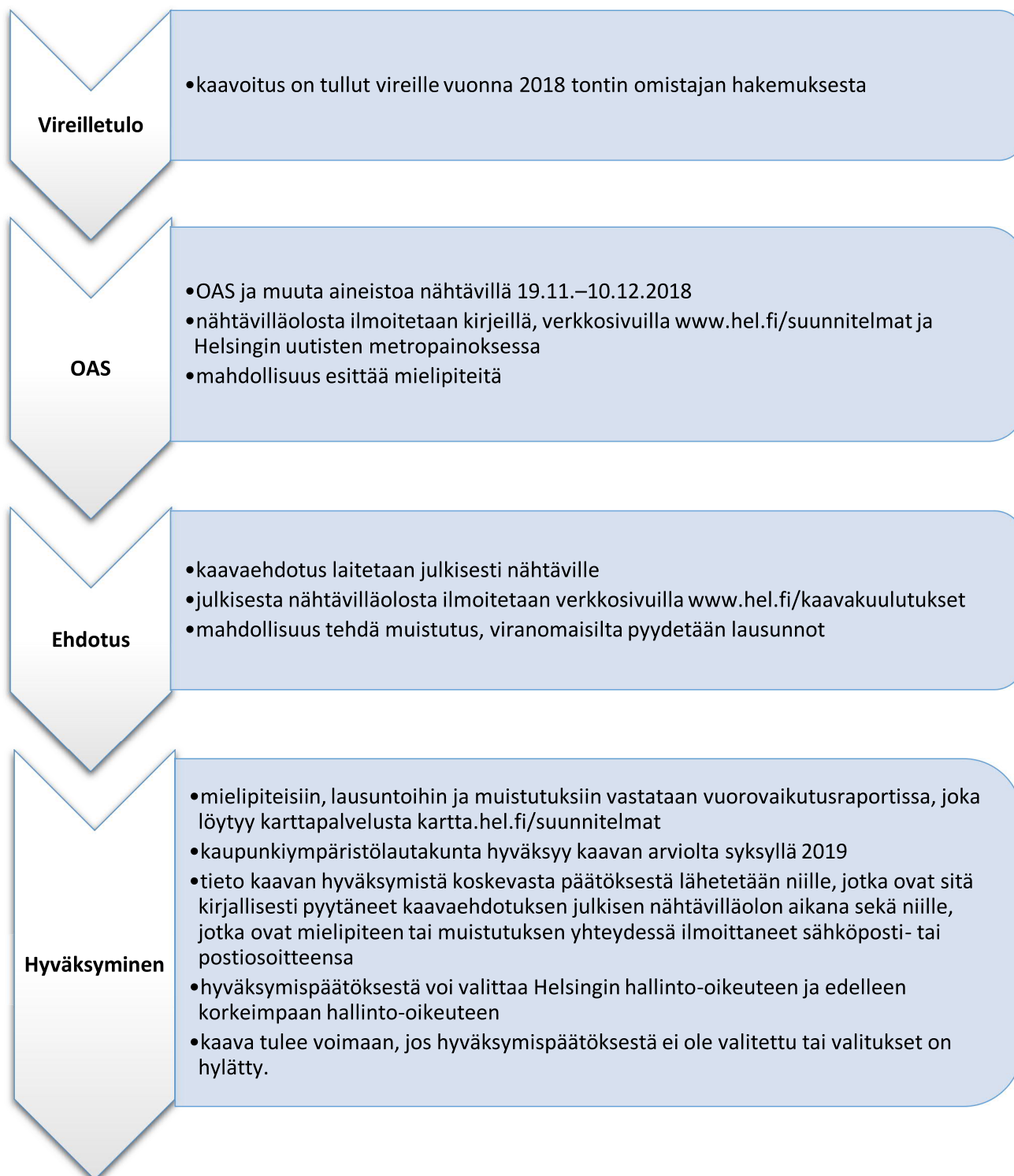
Juuso Ala-Outinen, suunnittelija, p. (09) 310 20769,  
juuso.alaoutinen@hel.fi



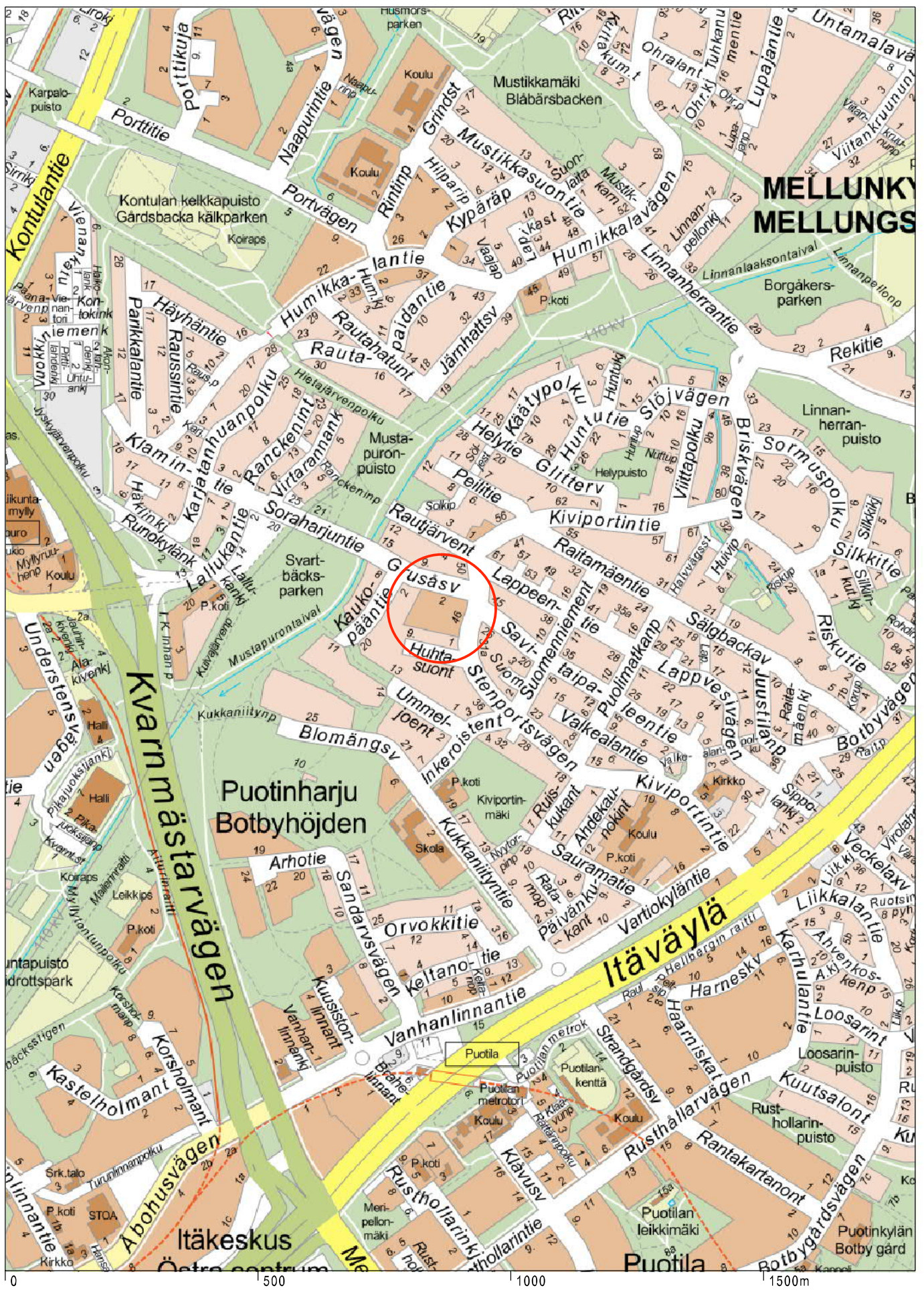
Kaupunkisuunnittelua voi seurata sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto ja twitter.com/helsinkikymp) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla, jonka voit tilata osoitteesta [www.hel.fi/suunnitelmavahti](http://www.hel.fi/suunnitelmavahti).

---

## Kaavoituksen eteneminen





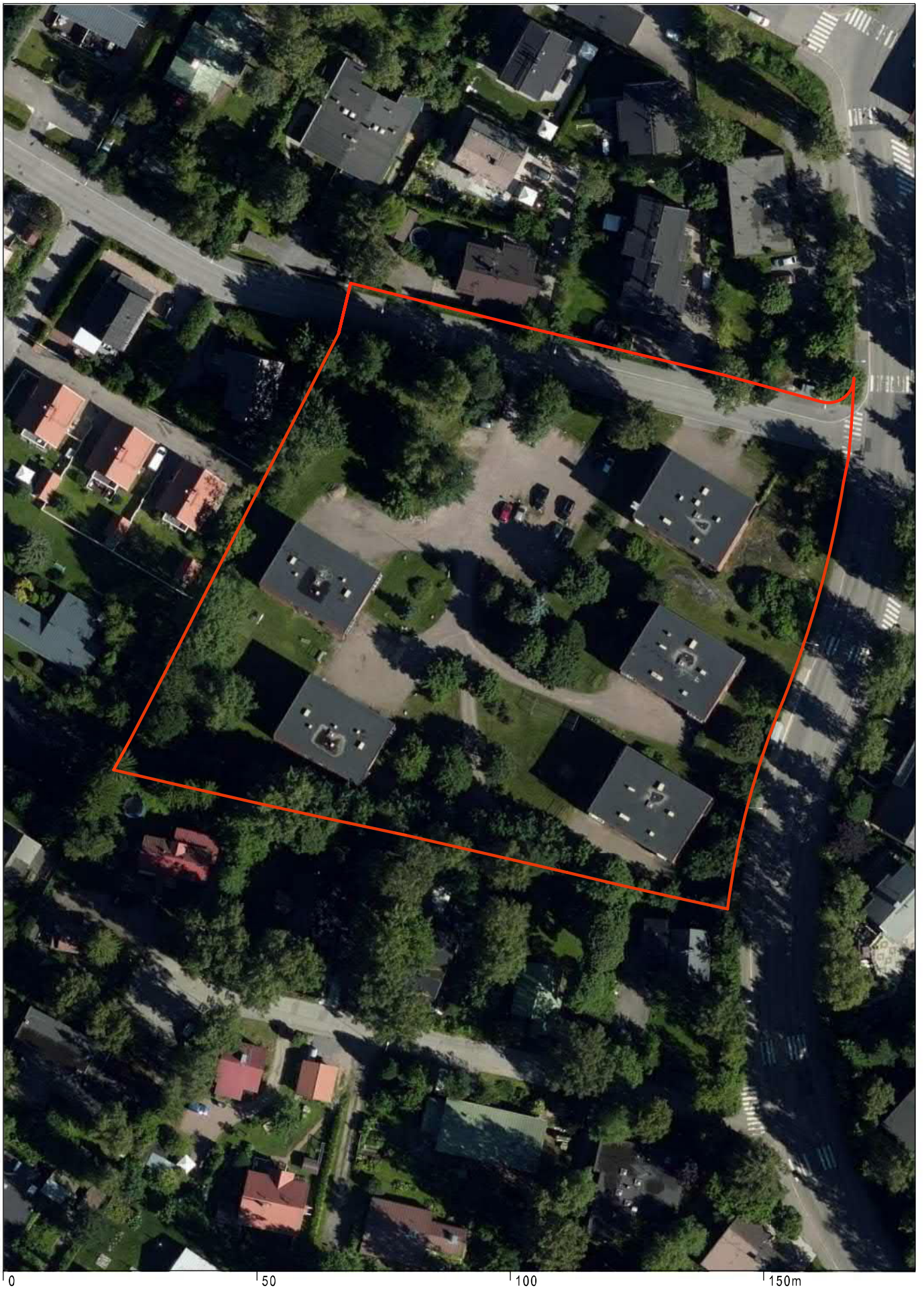


**MELLUNKY  
MELLUNGS**

Sijaintikartta  
Kiviportintie 46-48

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Asemakaavakoordinointi

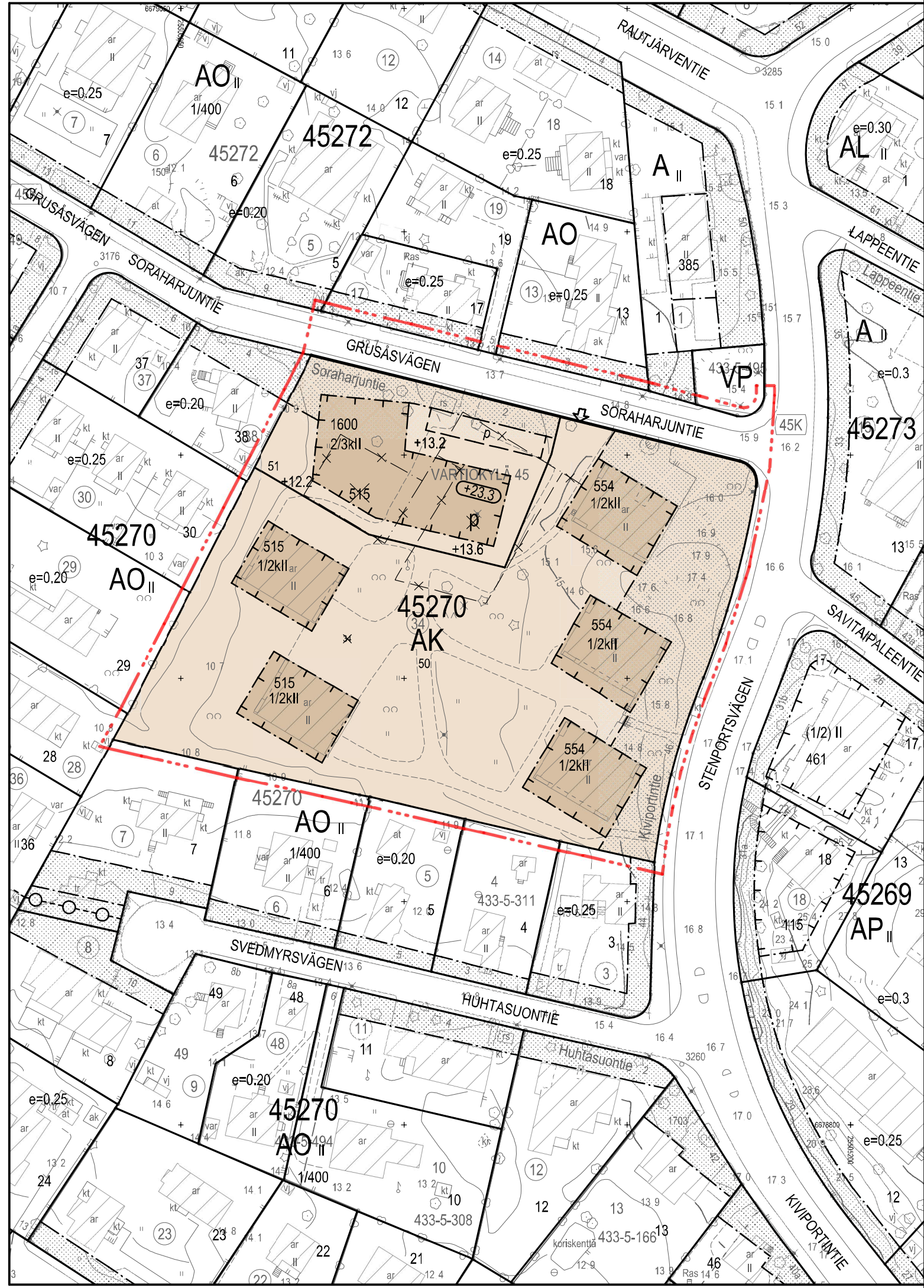




Ilmakuva  
Kiviportintie 46-48

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Asemakaavakoordinointi





AO II

45272

AO

A II

45270

AO II

45270  
AK

45270

AO II

45270

AO II

45273

A I

45269  
AP II

AL II

VP

45K

KIVIORTANTIE

SAVITAIPALEENTIE

RAUTJÄRVENTIE

GRUSÄSVÄGEN

SORAHARJUNTIE

GRUSÄSVÄGEN

SORAHARJUNTIE

SVEDMYRSVÄGEN

HUHTASUONTIE

STENPORTSVÄGEN

Huhtasuontie

KIVIORTANTIE

e=0.25

e=0.20

e=0.25

e=0.25

e=0.25

e=0.20

e=0.20

+12.2

+13.2

+23.3

+13.6

e=0.20

e=0.25

e=0.25

e=0.20

e=0.25

e=0.3

e=0.30

e=0.3

e=0.3

e=0.25

e=0.3

e=0.30

e=0.3

e=0.3

e=0.25

e=0.3

e=0.30

e=0.3

e=0.3

e=0.25

e=0.3

e=0.30

e=0.3

e=0.3

e=0.25

e=0.3

e=0.30

e=0.3

e=0.3

e=0.25

e=0.3

e=0.30

e=0.3

e=0.3

e=0.25

e=0.3

e=0.30

e=0.3

e=0.3

e=0.25

e=0.3

e=0.30

e=0.3

e=0.3

e=0.25

e=0.3

e=0.30

e=0.3

e=0.3

e=0.25

e=0.3

e=0.30

e=0.3

e=0.3

e=0.25

e=0.3

e=0.30

e=0.3

e=0.3

e=0.25

e=0.3

e=0.30

e=0.3

e=0.3

e=0.25

e=0.3

e=0.30

e=0.3

e=0.3

e=0.25

e=0.3

e=0.30

e=0.3

e=0.3

e=0.25

e=0.3

e=0.30

e=0.3

e=0.3

e=0.25

e=0.3

e=0.30

e=0.3

e=0.3

e=0.25

e=0.3

e=0.30

e=0.3

e=0.3

e=0.25

e=0.3

e=0.30

e=0.3

e=0.3

e=0.25

e=0.3

e=0.30

e=0.3

e=0.3

e=0.25

e=0.3

e=0.30

e=0.3

e=0.3

e=0.25

e=0.3

e=0.30

e=0.3

e=0.3

e=0.25

e=0.3

e=0.30

e=0.3

e=0.3

e=0.25

e=0.3

e=0.30

e=0.3

e=0.3

e=0.25

e=0.3

e=0.30

e=0.3

e=0.3

e=0.25

e=0.3

e=0.30

e=0.3

e=0.3

e=0.25

e=0.3

e=0.30

e=0.3

e=0.3

e=0.25

e=0.3

e=0.30

e=0.3

e=0.3

e=0.25

e=0.3

e=0.30

e=0.3

e=0.3

e=0.25

e=0.3

e=0.30

e=0.3

e=0.3

e=0.25

e=0.3

e=0.30

e=0.3

e=0.3

e=0.25

e=0.3

e=0.30

e=0.3

e=0.3

e=0.25

e=0.3

e=0.30

e=0.3

e=0.3

e=0.25

e=0.3

e=0.30

e=0.3

e=0.3

e=0.25

e=0.3

e=0.30

e=0.3

e=0.3

e=0.25

e=0.3

e=0.30

e=0.3

e=0.3

e=0.25

e=0.3

e=0.30

e=0.3

e=0.3

e=0.25

e=0.3

e=0.30

e=0.3

e=0.3

e=0.25

e=0.3

e=0.30

e=0.3

e=0.3

e=0.25

e=0.3

e=0.30

e=0.3

e=0.3

e=0.25

e=0.3

e=0.30

e=0.3

e=0.3

e=0.25

e=0.3

e=0.30

e=0.3

e=0.3

e=0.25

e=0.3

e=0.30

e=0.3

e=0.3

e=0.25

e=0.3

e=0.30

e=0.3

e=0.3

e=0.25

e=0.3

e=0.30

e=0.3

e=0.3

e=0.25

e=0.3

e=0.30

e=0.3

e=0.3

e=0.25

e=0.3

e=0.30

e=0.3

e=0.3

e=0.25

e=0.3

e=0.30

e=0.3

e=0.3

e=0.25

e=0.3

e=0.30

e=0.3

e=0.3

e=0.25

e=0.3

e=0.30

e=0.3

e=0.3

e=0.25

e=0.3

e=0.30

e=0.3

e=0.3

e=0.25

e=0.3

e=0.30

e=0.3

e=0.3

e=0.25

e=0.3

e=0.30

e=0.3

e=0.3

e=0.25

e=0.3

e=0.30

e=0.3

e=0.3

e=0.25

e=0.3

e=0.30

e=0.3

e=0.3

e=0.25

e=0.3

e=0.30

e=0.3

e=0.3

e=0.25

e=0.3

e=0.30

e=0.3

e=0.3



## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuinkerrostalojen korttelialue.



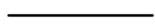
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

45270

Korttelin numero.

50

Ohjeellisen tontin numero.

1600

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

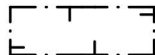
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

2/3k II

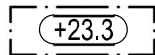
Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellari-kerroksessa käyttää kerrosalan luettavaksi tilaksi.

+12,2

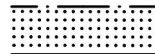
Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen korkeusasema.



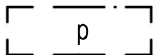
Rakennusala.



Rakennuksen ylimmän kerroksen räystäs-  
linjan korkeusasema.



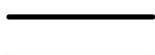
Istutettava alueen osa.



Pysäköimispaikka, sijainti ohjeellinen.



Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.



Katu.

## 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.

Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.

Ungefärlig höjd för markyta eller gårdsdäck.

Byggnadsyta.

Höjdläge för takfot i byggnadens översta våning.

Del av område som skall planteras.

Parkeringsplats, riktgivande läge.

Ungefärligt läge för in- och utfart.

Gata.

## AK-korttelialueella:

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävät varasto- ja huolto- ja yhteistilat. Rakennukseen saa sijoittaa pysäköintitiloja. Tilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

Kaikissa 1 200 k-m<sup>2</sup> suuremmissa asuinrakennushankkeissa on asukkaiden käyttöön rakennettava riittävästi yhteisiä vapaa-ajantiloja ja vähintään 1 talopesula.

Ilmanvaihtokonehuoneet tulee sijoittaa kerroksiin. Nämä tilat saadaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

Julkisivumateriaalin on oltava paikalla muurattua punatiiltä. Rakennuksen julkisivut tulee suunnitella yhtenäisenä kokonaisuutena.

Tonteille 45270/50 ja 51 rakennettavat pihat, ajoyhteydet, leikkipaikat ja jätehuolto tulee olla kummankin tontin asukkaiden käytössä.

Tontin 45270/51 autopaikkoja saa sijoittaa myös tontille 45270/50 tontin haltijan suostumuksella.

Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Autopaikkojen vähimmäismäärä tontilla on:

- 1 ap/100 m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa.
- Lisäksi tontille tulee sijoittaa vieraspaikkoja 1 ap/1000 m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on:

- 1 pp / 30 m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

## På AK-kvartersområde:

För de boende ska byggas tillräckliga förråd, serviceutrymmen och gemensamma lokaler. Parkeringsutrymmen får placeras i byggnaden. Utrymmena får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

Ska minst 50 % av bostädernas sammanlagda lägenhetsyta utgöras av bostäder som förutom kök/köksutrymme har minst tre bostadsrum.

I alla bostadsprojekt som överstiger 1 200 m<sup>2</sup> vy ska tillräckliga gemensamma fritidsutrymmen och minst en tvättstuga byggas för de boende.

Maskinrum för ventilation ska placeras i våningarna. Utrymmena får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

Tomternas gröneffektivitet ska uppfylla Helsingfors grönytefaktors målsättningstal.

Fasadmaterialet ska vara platsmurat rödtegel. Byggnadernas fasader ska planeras som en enhetlig helhet.

Gårdar, körförbindelser, lekplatser och sophantering på tomterna 45270/50 och 51 ska kunna användas av de boende på båda tomterna.

Tomtens 45270/51 bilplatser får också placeras på tomten 45270/50 med grannen tillåtelse.

På tomtgränserna får inte byggas staket.

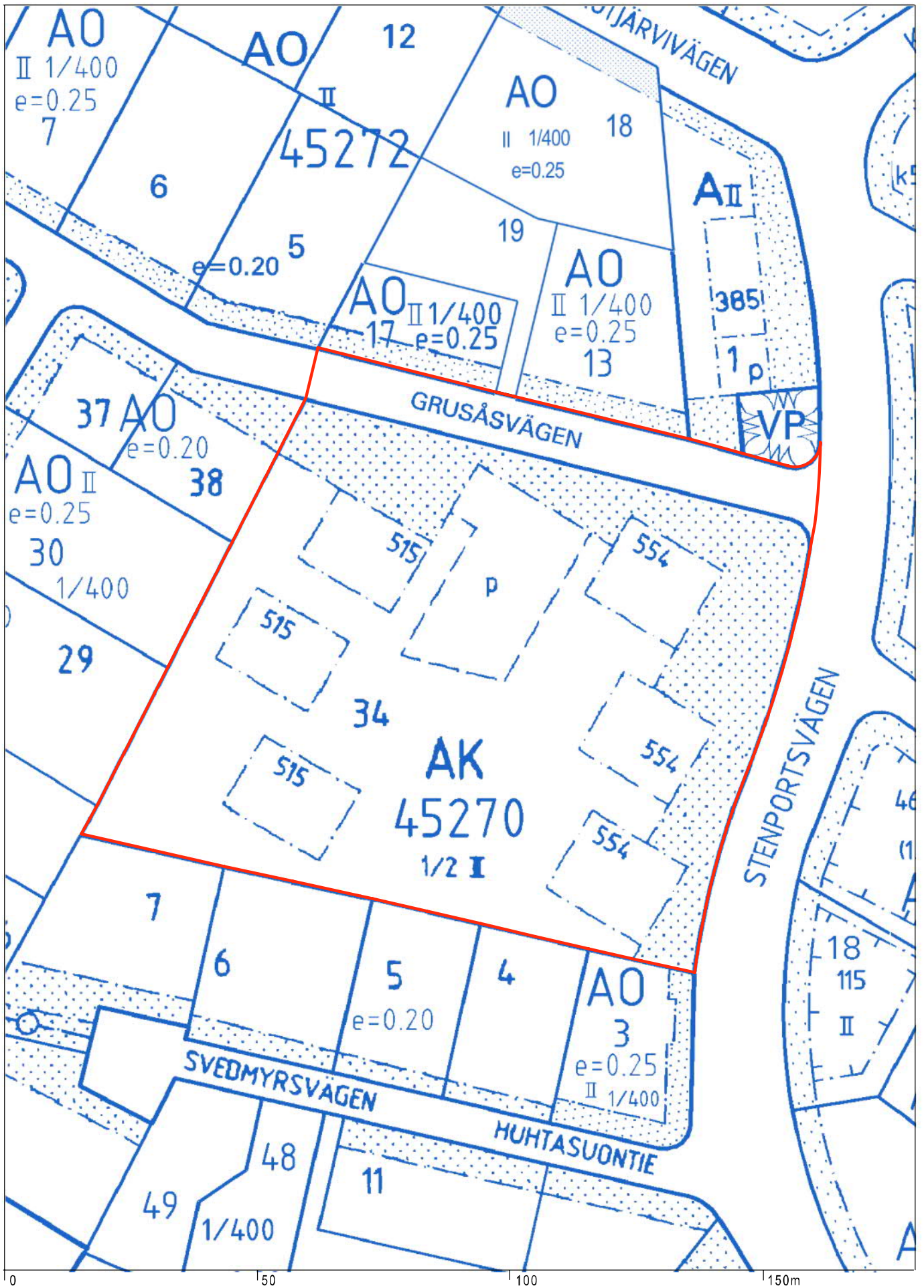
Minimiantalet bilplatser på tomten är:

- 1 bp/100 m<sup>2</sup> bostadsvåningsyta.
- Dessutom ska gästplatser placeras på tomten 1 bp/1000 m<sup>2</sup> bostadsvåningsyta.

Minimiantalet cykelplatser på tomten:

- 1 cp/30 m<sup>2</sup> bostadsvåningsyta.

På detta detaljplaneområde skall för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.



**Ote ajantasa-asemakaavasta**

Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.

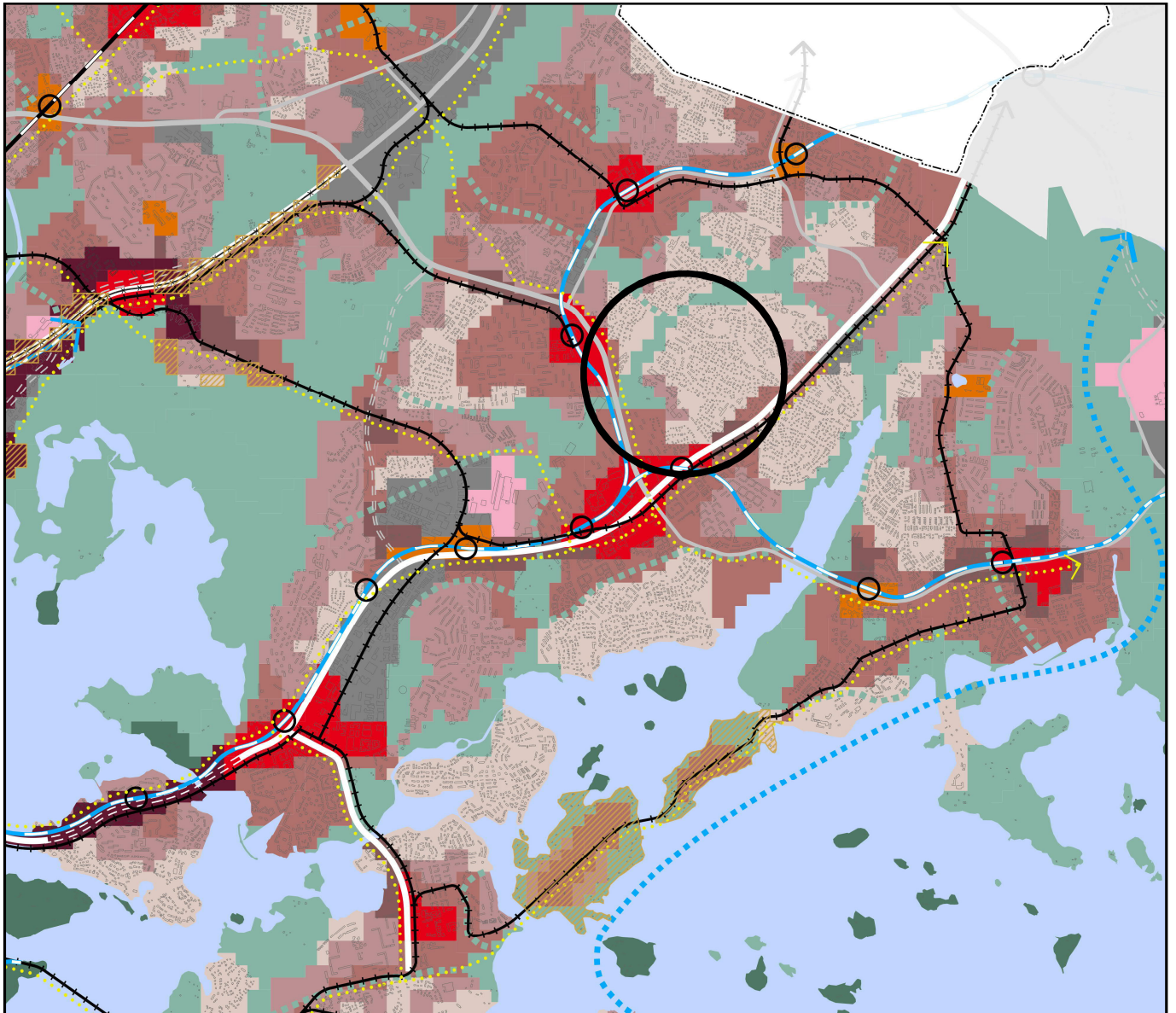
Kiviportintie 46-48






















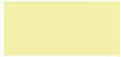

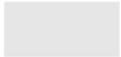





Helsingin kaupunki

Asemakaavoitus

Asemakaavakoordinointi





	Liike- ja palvelukeskusta C1		Satama		Pikaraitiotie
	Kantakaupunki C2		Puolustusvoimien alue		Raideliikenteen yhteystarve
	Lähikeskusta C3		Virkistys- ja viheralue		Valtakunnallisesti/seudullisesti tärkeä tie tai katu eritasoliittymineen
	Asuntovaltainen alue A1		Merellisen virkistys- ja matkailun alue		Kaupunkibulevardi
	Asuntovaltainen alue A2		Viheryhteys		Pääkatu
	Asuntovaltainen alue A3		Rantaraitti		Valtakunnallisesti tai seudullisesti tärkeän tien tai kadun, kaupunkibulevardin tai pääkadun maanalainen tai katettu osuus
	Asuntovaltainen alue A4		Vesialue		Baanaverkko
	Suomenlinnan aluekokonaisuus		Rautatie asemineen		Östersundom ei kuulu kaava-alueeseen
	Toimitila-alue		Metro asemineen		Viiva 30 metriä sen alueen ulkopuolella, jota päätös koskee. Yleiskaava kattaa kaupungin hallinnollisen alueen poislukien Östersundom.
	Yhdyskuntateknisen huollon alue		Raideliikenteen runkoyhteys		

Ote Helsingin yleiskaavasta (2016)  
(tullut voimaan 5.12.2018)  
Kiviportintie 46-48

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Asemakaavakoordinointi





KAIKISSA RAKENNUKSISSA KOLME  
MAANPÄÄLLISTÄ KERROSTA

RAKENNUKSET A, B, C, D JA E  
OLEMASSA OLEVIA.

UUSI RAKENNUS F HAKEMUKSEN MUKAISELLA  
UUDELLA TONTILLA

← PELASTUSTIE

AUTOPAIKAT UUDELLA TONTILLA:  
- AUTOTALLEISSA 5  
- TONTILLA 9  
- YHTEENSÄ 14 (1ap/as)

AUTOPAIKAT VANHALLA TONTILLA:  
- AUTOTALLEISSA 25  
- TONTILLA 34  
- YHTEESSÄ 59  
(1ap/as + 13 ap)

AS. OY KIVIPIORTINTIE 46-48

SORAHARJUNTIE 2-4  
00950 HELSINKI

UUSI LUHTIRAKENNUS  
ASEMAPIIRROS 1:500  
10.09.2018

ARKKITEHTITOIMISTO JOEL KYRÖ OY  
Lönrotinkatu 32 C 32 00180 HELSINKI  
puh. 010 397 6100  
toimisto@ark-kyro.net  
www.ark-kyro.net







Havainnekuva koilliseen soraharjuntielle

## AS. OY KIVIPIORTINTIE 46-48

Asunto-osakeyhtiö esittää lisärakentamista vuonna 2016 hyväksytyyn yleiskaavan hengessä.

Nykyisen tontin luoteiskulmasta erotetaan erillinen tontti, johon sijoittuu uusi rakennus F; se on ilmeeltään nykyisten kaltainen: kolme maanpäällistä kerrosta, julkisivut paikalla muurattua punatiiltä.

Laaditun viitesuunnitelman mukaan rakennukseen on tulossa 14 perheasuntoa, tämän lisäksi tarpeelliset tekniset ja varastotilat, autotallit, pesutupa kuivaushuoneineen, saunaosasto ja kerhuhuone asukkaiden käyttöön.

Rakennusoikeudellinen kerrosala on 1400 m<sup>2</sup>.



Havainnekuva luoteeseen soraharjuntielle



Havainnekuva etelään pihalle

## AS. OY KIVIPIORTINTIE 46-48

SORAHARJUNTIE 2-4  
00950 HELSINKI

UUSI LUHTIRAKENNUS  
HAVAINNEKUVAT  
10.09.2018

ARKKITEHTITOIMISTO JOEL KYRÖ OY  
Lönrotinkatu 32 C 32 00180 HELSINKI  
puh. 010 397 6100  
toimisto@ark-kyro.net  
www.ark-kyro.net