

KARVIAISTIE 12

38. KAUPUNGINOSA MALMI, ALA-MALMI
KORTTELI 38052 TONTTI 2

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Kuva: Arkkitehtitoimisto Talli Oy

Asemakaavan selostus

Päivätty 14.11.2023
Diaarinumero HEL 2023-003188
Hankenumero 4003_8
Asemakaavakartta nro 12869

Kaavaselostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
38. kaupunginosan (Malmi, Ala-Malmi)
korttelin 38052 tonttia 2

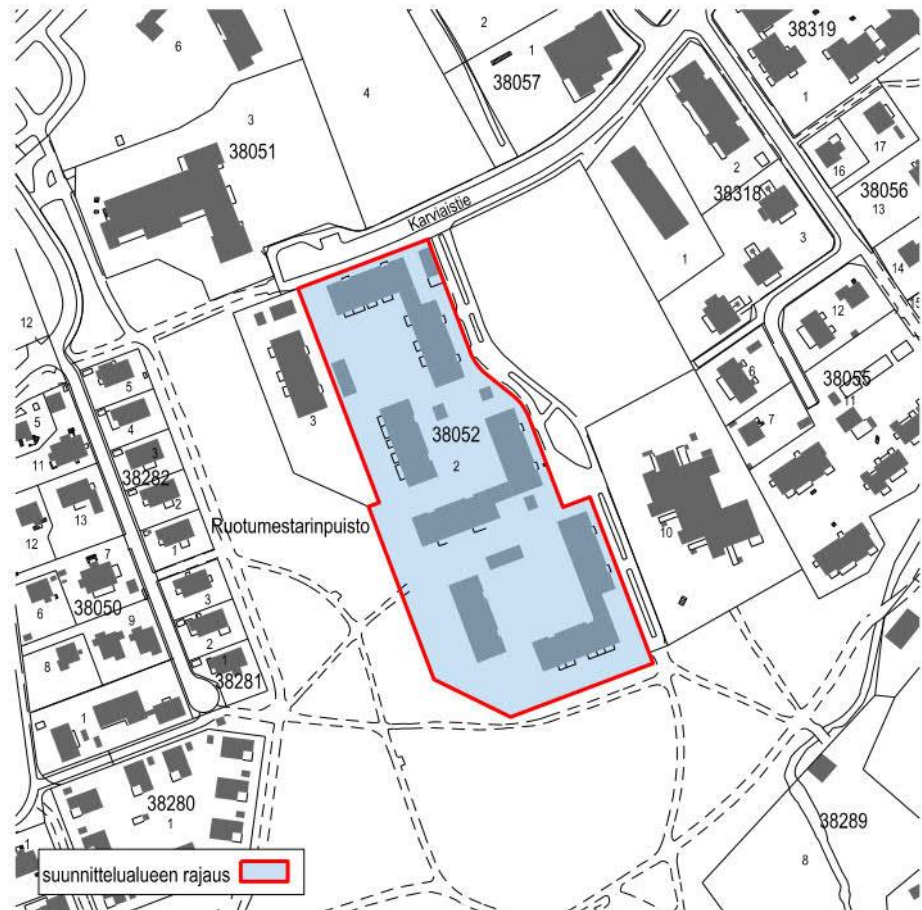
Kaavan nimi:
Karviaistie 12

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 27.3.2023
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 31.8.– 29.9.2023.
Kaupunkiympäristölautakunta: 14.11.2023
Hyväksyminen: Kaupunkiympäristölautakunta 14.11.2023
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Suunnittelualue sijaitsee Ala-Malmilla puistojen äärellä kävelymatkan päässä sekä Malmin että Pukinmäen rautatieasemista. Karviaistien ympärille muodostunutta asuinalueita rajaavat Malminkaari ja Malmin asematie, etelässä asuinalue ulottuu Longinojan varren puistoalueeseen ja idässä asuinalueita rajaa Ruotumestarin puisto. Kaavamuutos koskee korttelin 38052 tonttia 2.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti.

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Kaisa Jama, tiimipäällikkö

Kaavapiirtäminen: Katja Raevuori, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Katariina Kasvinen, liikennesuunnittelija, Kari Tenkanen, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Johanna Himberg, alue-suunnittelija

Teknistoloudelliset asiat: Hanna Ilmonen, projektipäällikkö, Olli Kontkanen projektipäällikkö

Vuorovaikutus: Kiia Koliseva, vuorovaikutussuunnittelija (viestintäpalvelut)

Maaomaisuuden kehittäminen: Arto Korkeila, tonttiasiamies

Asuntotuotanto: Jorma Tissari, rakennuttaja-arkkitehti

Pelastuslaitos: Arto Sydänhelmi, palotarkastaja-asiantuntija
Henri Nummelin, palotarkastaja-asiantuntija

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	6
Asemakaavan kuvaus	6
Tavoitteet	6
Mitoitus	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne	8
Palvelut	9
Esteettömyys	9
Luonnonympäristö ja maisema	9
Ekologinen kestävyys	10
Suojelukohteet	11
Yhdyskuntatekninen huolto	11
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	12
Ympäristöhäiriöt	12
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka	13
Nimistö	13
Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto	13
Suunnittelun lähtökohdat	14
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet	16

Liitteet

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Sijaintikartta
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Ote Helsingin yleiskaavasta 2016
 - Ote Helsingin maanalaisesta yleiskaavasta
 - Ote ajantasa-asemakaavasta
 - Liikennemelukartat 13.6.2023

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti
 - Kerrostalokorttelin kuoriva saneeraus ja korotus kahdella puisella kerroksella. Kilpailuohjelma 3.7.2020.
 - Kerrostalokorttelin kuoriva saneeraus ja korotus kahdella puisella kerroksella. Arvostelupöytäkirja 3.2.2021.
 - Lähiökerrostalon julkisivukorjaus ja lisäkerrosten toteuttaminen Karviaistie 12. Helsingin kaupunki, 2022.
 - Longinojan valuma-alue selvitys, Sitowise Oy, 2019
 - Malmin ja Pukinmäen yleisten alueiden suunnitelma 2021–2030, Kaupunkiympäristön julkaisuja 2021:19
-

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee korttelin 38052 tonttia 2, joka sijaitsee Ala-Malmilla osoitteessa Karviaistie 12/ Karviaisrinne 1. Kaavaratkaisu mahdollistaa nykyisen asuinkorttelin rakennusten korottamisen kahdella kerroksella. Samalla rakennukset peruskorjataan ja pysäköinnin määrä tarkistetaan.

Kaavaratkaisu laaditaan vuonna 2020 järjestetyn suunnittelukilpailun pohjalta. Nykyiset rakennukset ovat laajan peruskorjauksen tarpeessa.

Tavoitteena on kohentaa korttelin ilmettä, parantaa rakentamisen laatua sekä vastata osaltaan Malmin kaupunki uudistuksen sekä asuntotuotanto- ja Hiilineutraali Helsinki 2030 -ohjelman tavoitteisiin.

Uutta asuntokerrosalaa on noin 13 400 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 335 asukasta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että se edistää asuntotuotantoa ja Malmin alueen kehittämistä

Helsingin kaupunki omistaa tontin. Tontti on vuokrattu Helsingin kaupungin asunnot oy:lle (HEKA). Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus. Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat lintujen elinolosuhteisiin, pesimismahdollisuuksiin ja törmäysriskiin.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat vesihuoltoon, pelastusreitteihin ja paloteknisiin ratkaisuihin.

Kaavaehdotukseen ei tehty muutoksia.

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa rakennusten korottaminen suunnittelukilpailun tuloksen mukaisesti. Helsingin kaupungin asuntotuotanto toteutti arkkitehtuurikutsukilpailun vuonna 2020 Karviaistie 12 kohteen suunnittelusta. Kilpailutehtävänä oli suunnitella betonisille 1970-luvun lamellikerrostaloille kahden kerroksen puurakenteinen korotus ja julkisivujen uudistaminen käyttäen mahdollisimman paljon puumateriaalia. Tavoitteena oli myös parantaa energiatehokkuutta ja pienentää hiilijalanjälkeä.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kilpailun tuloksen toteuttaminen. Asuntojen lukumäärää lisätään korottamisella ja niiden käyttökelpoisuutta parannetaan peruskorjaamalla. Kaupunkirakennetta tiivistetään ja energiatehokkuutta parannetaan.

Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista vastamalla osaltaan niin asuntotuotanto- kuin Hiilineutraali Helsinki 2030-ohjelman tavoitteisiin sekä uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä kestävästi huomioiden alueen erityispiirteet.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 12 910 m².

Nykyinen rakennusoikeus 10 100 k-m².

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa 13 400 k-m²:llä.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualue sijaitsee Ala-Malmilla puistojen äärellä kävelymatkan päässä sekä Malmin että Pukinmäen rautatieasemista. Karviaistien ympärille muodostunutta asuinalueetta rajaavat Malminkaari ja Malmin asematie, etelässä asuinalue ulottuu Longinojan varren puistoalueeseen ja idässä asuinalueetta rajaa Ruotumestarin puisto. Ruotumestarinpuiston länsipuolella on jälleenrakennuskauden omakotitaloalue, Ruotutorpantien alue. Alueen kunnallisia palveluja ovat päiväkotikoti Karvikka ja Karviaismäen toimintakeskus/toimintakeskus Polku.

Tontilla sijaitsee kahdeksan III-IV-kerroksista asuinvuokrataloa ja ne omistaa Helsingin kaupungin asunnot Oy. Rakennukset, samoin kuin Karviaistie 14:n, on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Kirsti ja Erkki Helamaa. Rakennukset ovat valmistuneet vuonna 1977. Talot ovat selväpiirteisiä aumakattoisia elementtitaloja. Rakennuksissa on 147 asuntoa. Rakennuksissa ei ole hissiä. Käytetty rakennusoikeus on 10 606 k-m². Rakennukset rajaavat vehreitä piha-alueita.

Asuinrakennusten korttelialue (AK)

Kaavaratkaisu mahdollistaa rakennusten korottamisen kahdella kerroksella. Kaavan mukaisesti rakennukset voi myös korvata viisi- ja kuusikerroksisilla uudisrakennuksilla. Yhteiseksi leikki- ja

oleskelualueeksi varattu piha-alueet on osoitettu melulta suoja-
tuille osille tonttia.

Liikenne

Lähtökohdat

Tontti sijoittuu Karviaistien ja Karviaisrinteen väliselle alueelle ja se on hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Molemmat kadut ovat päätyviä tonttikatuja.

Etäisyys Malmin juna-asemalle on noin 1 kilometri ja Pukinmäen juna-asemalle hieman alle kilometri. Malminkaarella liikennöi useita bussilinjoja, ja etäisyys Malminkaaren pysäkeille on 300 metriä. Etäisyys runkolinja 560 pysäkillä on alle 500 metriä. Myös kaupunkipyöräasema sijaitsee kaava-alueen lähellä.

Suunnittelun kohteena olevan tontin 2 pysäköinti on osoitettu pääosin korttelin 38051 LPA-korttelialue, joka palvelee myös korttelin 38052 tonttia 3 (Karviaistie 14) ja korttelin 38055 tonttia 10 (päiväkoti Karvikka).

Karviaistien arvioitu liikennemäärä on nykyisin alle 500 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Tontin etelä- ja länsipuolelle on suunniteltu pyöräilyn baana-yhteyttä Longinojanlaaksosta kohti Pukinmäenrantaa.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei edellytä muutoksia yleisten alueiden liikennejärjestelyihin.

Täydennysrakentamisen myötä korostuvat hyvät kävely- ja pyöräily-yhteydet. Tontille suunnitellaan hyvät, helppokäyttöiset ja riittävät pyörien säilytystilat ja pyöräilyä suosivat kulkureitit.

Viikin-Malmin pikaraitiotietä suunnitellaan toteutettavaksi ensimmäisessä vaiheessa Malmin keskustaan asti. Lähin suunnitelluista pysäkeistä sijoittuu Kirkonkyläntielle radan ylittävälle sillalle. Etäisyys linnuntietä tälle pikaraitiotien pysäkillä on 600 metriä.

Tontin autopaikkojen tarve päivitetään asemakaavan muutoksella voimassa olevan autopaikkanormin mukaiseksi. Nykynormin mukainen tarve on 1 autopaikka / 130 kem², josta Hekan asukasvalinteiselle vuokra-asumiselle myönnetään vähennyistä maksimissaan -35% (edellyttää autopaikkojen nimeämättömyyttä, yhteiskäyttöauton käyttösopimusta ja perusvaatimusta parempaa polkupyörien säilytysratkaisua). Lisärakentamisesta huolimatta tarvitta-

vat autopaikat mahtuvat LPA-alueelle maantasopaikkoina. Muutamia asukaspysäköinti- tai vieraspaikkoja voidaan tarvittaessa sijoittaa tontille.

Palvelut

Lähtökohdat

Kaava-alue sijaitsee lähellä Malmin merkittävimpiä julkisia ja kaupallisia palveluita. Pukinmäen aseman läheisyydessä on lisäksi kaupallisia palveluja. Päiväkoti Karvikka sijaitsee kaava-alueen vieressä.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Kaavaratkaisu

Olevat asunnot on tarkoitus peruskorjata asuntojakaumaltaan pääosin entisen kaltaisina. Tavoitteellisesti jokaisessa asunnossa on parveke tai ranskalainen parveke. Esteettömyyttä parannetaan mm. oviaukkoja leventämällä tarvittavin osin. Asuttavuutta ja esteettömyyttä parannetaan rakentamalla uudet hissit.

Luonnonympäristö ja maisema

Lähtökohdat

Puistoalueet ympäröivät korttelia 38052 koillis-, etelä- ja länsipuolella. Etelässä kortteli rajautuu laajoihin Longinojan varren puistoalueisiin. Purona vaatimaton, mutta tasankoalueen maisemaan vaihtelua tuova Longinoja on Koillis-Helsingin tärkein vesiuoma. Tattarisuolta alkava Longinojan arvokas pienvesi luikertelee niitty ja peltoalueiden sekä puustoisten metsäalueiden halki, alittaa putkitettuna Kehä I:n ja jatkuu edelleen Pihlajiston puolella, kunnes yhtyy Vantaanjokeen. Longinojan uoma on uhanalainen tai silmälapidettava luontotyyppi. Longinojan laakso on sekä kulttuurihistoriallisesti että ekologisesti merkittävää aluetta. Korttelialueen eteläpuolella Longinojan varressa sijaitsee arvokas metsäkohde. Longinojanlaakson kautta kulkee sekä metsä- ja puustoisen verkoston ja niittyverkoston alueellinen yhteys että liito-oravaverkostosuunnitelman liikkumisreitti.

Korttelin länsipuolella Ruotumestarinpuiston lähivirkistysmetsä on maapohjaltaan kulunutta lehtipuuvaltaista varttunutta metsikköä. Sen pohjoisosassa on parikymmenmetristä puustoa ja pääpuulajina rauduskoivu. Eteläisemmillä kuvioilla on myös tammea ja lehmusta.

Korttelin eteläpuolella Karviaismäen aluepuiston viheralueella sijaitsee lähimetsäalueiden lisäksi avoimia nurmialueita, leikki-paikka sekä viljelypalstoja.

Koillispuolisen puiston (Kalliopuisto) merkittävin piirre on sen voimakkaasti suuntautunut kalliomuoto avokalliopintoineen. Kalliopuiston puulajeina on haapaa, raitaa ja vaahteraa. Kalliopuiston alueelta aina Longinojan varteen asti ulottuu geomorfologisesti arvokas kohde, Karviaisrinteen drumliini.

Kaavaratkaisu

Asuinkorttelin maanvaraiset piha-alueet mahdollistavat vehreän lähiympäristön. Korttelialueille on annettu määräys: Rakentamatta jäävät tontinosat tulee istuttaa ja niillä oleva elinvoimainen puusto säilyttää.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Kaava-alue sijoittuu pääosin rakennettuun ympäristöön, jossa ei ole merkittäviä luontoarvoja.

Tontilla sijaitsevat rakennukset ovat peruskorjauksen tarpeessa, mutta betonielementistä rakennettu runko on mahdollista säilyttää.

Tontilla on maanvarainen piha, jolla ei ole autopaikkoja.

Kaavaratkaisu

Kaupunkirakennetta tiivistetään olemassa olevaan infrastruktuuriin ja liikennejärjestelmiin tukeutuen ennestään rakennetulla alueella.

Kaavaratkaisulla mahdollistetaan nykyisten rakennusten korottaminen ja betonisen rakennusrungon säilyttäminen. Rakennusten peruskorjauksessa parannetaan energiatehokkuutta. Rakennusten ulkoseinien uloin kuori, lämmöneriste ja ikkunat uusitaan.

Alue sijaitsee hyvien jalankulkuyhteyksien, pyöräliikenteen ja joukkoliikenteen varrella, mikä mahdollistaa kestäviin liikkumistapoihin pohjautuvan asuinrakentamisen.

Tontin täydennysrakentamisessa edistetään Hiilineutraali Helsinki 2030 -toimenpideohjelman mukaisesti uusiutuvan energian käyttöä sekä kiinteistökohtaista uusiutuvan energian tuotantoa tarkoituksenmukaisella tavalla.

Kaavaratkaisu mahdollistaa maanvaraisen pihan. Maanvaraisen pihan on arvioitu parantavan mahdollisuuksia monimuotoisuutta tukeviin ekologisiin prosesseihin, kuten ravinnekiertoon. Maanvaraisten pihojen kasvullisilla alueilla on merkitystä ekosysteemi-palveluille myös melunvaimennuksen kannalta. Kasvien kasvu-alustalla on arvioitu olevan lehvästöä suurempi vaikutus äänenvaimennuksessa.

Kaavamääräyksissä edellytetään, että asuinkerrostalojen hiilijalanjälki ei saa ylittää Helsingin kaupungin asettamaa rakennusajankohtana voimassa olevaa ohjearvoa. Kaavaratkaisussa edellytetään, että tontilla syntyviä hulevesiä tulee ensisijaisesti viivyttaa tontilla ja johtaa maanvaraiselle piha-alueelle. Lämpöeristämättömiä pintamateriaaleja tulee välttää ja talousrakennuksiin on rakennettava viherkatto.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Tontilla ei sijaitse suojelukohteita. Karviaismäen aluepuistossa on kiinteä muinaisjäännös Sonaby malm Malmby Tallbacka (Malmi).

Läheisyydessä päiväkodin eteläpuolella Longinojan puistovyöhykkeellä kulkee todennäköinen liito-oravan liikkumisreitti.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on liitetty kunnallisteknisiin verkostoihin. Vesihuollon linjoja, mukaan lukien hulevesiviemäri, sijoittuu tontin 2 länsirajan tuntumaan asemakaavan johtorasitealueelle ja sen vierelle. Kaukolämpöputket samoin kuin tietoliikenne- ja sähkökaapelit kulkevat sekä Karviaistien että Karviaisrinteen alla. Tontin länsilaidalla kulkee hulevesiviemäri laskien kohti Longinojaa. Ruotumestarinpuiston eteläosaan korttelin 38280 itäpuolelle on suunniteltu rakennettavan hulevesien hallintarakenteeksi kosteikko (Longinojan valuma-alue selvitys ja vesien hallinnan suunnitelma, Sitowise 2018)

Kaavaratkaisu

Hulevesien käsittely tontilla vähentää hulevesiverkoston kuormitusta, mikä parantaa osaltaan Longinojaan ohjautuvan huleveden laatua.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Maanpinnan korkeusasema kaava-alueella vaihtelee välillä noin +13,9 – +18,1 maanpinnan topografian laskiessa luoteesta kaakkoon. Perustamisolosuhteet korttelissa ovat kohtuulliset (täyttöä, kalliota, moreenia, hiekkaa). Tontilta kohti Longinojaa laskeva rinne on maaperältään silttiä ja hiekkaa.

Pohjaveden pinnan korkeusasema on vaihdellut alueella välillä noin +10,72 – +14,99. Kaava-alue ei sijaitse tärkeällä pohjavesi-alueella.

Kaavaratkaisu

Rakennusten korottaminen edellyttää myös perustusten vahvistamista.

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta ympäröivän alueen maaperä- tai pohjavesiolosuhteisiin. Maaperäolosuhteet eivät rajoita kaavanmukaisen maankäytön toteuttamista.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Kehä I:n liikenne aiheuttaa alueelle meluhaittaa. Helsingin kaupungin vuoden 2022 meluselvityksen mukaan VNp 993/1992 mukaiset melutason ohjearvot ylittyvät osittain kaava-alueella. Tielikenteen 55 dB päivämelualue ulottuu tontin etelä- ja länsijulkisivuille sekä osin pihamaalle. Sisäpihojen leikki- ja oleskelualueet ovat pääosin melulta suojassa.

Kaavaratkaisu

Liikennemelua on tarkasteltu CadnaA-melulaskentaohjelmalla laaditun melumallin avulla ennustetilanteessa. Mallilaskennan tulokset ovat esitettyinä kaavaselostuksen liitteenä olevissa melukartoissa. Melulaskennan mukaan ennustetilanteessa asuinrakennusten julkisivuihin kohdistuvat suurimmat päiväajan melutasot ovat 54...62 dB ja yöajan melutasot ovat 47...56 dB. Näin ollen kaavassa ei ole tarvetta antaa liikennemelusta johtuvia äänitasoero vaatimuksia, koska VNp 993/1992 mukaiset sisämelutason ohjearvot alittuvat tavanomaisilla ulkovaipan rakenteilla. Kaikki parvekkeet on tarpeen lasittaa, koska julkisivuille kohdistuvat päivämelutasot ovat yli 52 dB. Pohjoisimmalla sisäpihalla melutasot ovat 52...58 dB, eli päiväajan 55 dB ohjearvo ylittyy. Muilla leikkiin

ja oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla alitetaan VNp 993/1992 mukaiset ulkomelutason ohjearvot. Rakennuksia korotettaessa tulee varmistua siitä, että melun ohjearvot saavutetaan ulko-oleskelualueilla ja parvekkeilla. Kaavassa on annettu tavanomainen määräys leikkiin ja oleskeluun tarkoitettujen piha-alueiden sekä oleskeluparvekkeiden sijoittamisesta ja tarvittaessa suojaamisesta melulta. Lisäksi kaavassa on annettu LE-merkinnät, jotka osoittavat melulta suojaisien leikki- ja oleskelualueiden ohjeelliset sijainnit.

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Pelastusteiden ja paikkojen mitoituksessa noudatetaan pelastuslaitoksen ohjeistusta. Rakennusten varatiet ja pelastustiejärjestelyt suunnitellaan ottaen huomioon pelastuslaitoksen määräykset sekä pelastamista koskevat ohjeet.

Nimistö

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia nimistöön.

Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto

Yhteenveto laadituista selvityksistä

- Longinojan valuma-alue selvitys, Sitowise Oy, 2019
- Malmin ja Pukinmäen yleisten alueiden suunnitelma 2021-2030, Kaupunki ympäristön julkaisu 2021:19
- Liikennemeluselitys 13.6.2023

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Kaavamuutos nostaa alueen arvoa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa siten, että se vahvistaa uudella asuinrakentamisella Malmin keskustaa ja luo laadukasta kaupunki ympäristöä.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaava-alue on kunnallisteknisen huollon piirissä, eikä tällä kaavamuutoksella siihen tule muutoksia.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaavan määräykset rakentamisen hiilijalanjäljestä, viherkatoista, hulevesien käsittelystä, istutettavista alueen osista ja elinvoimaisen puuston säilyttämisestä parantavat ekologista kestävyyttä.

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

- luodaan väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle
- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
- varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin
- ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on asuntovaltaista aluetta (A3). Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen. Yleiskaavamääräyksen mukaan A3-aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4–1,2. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin. Alueen pinta-alasta keskimäärin 60 % tai enemmän on korttelimaata. Aluetta sivuaa pyöräliikenteen nopean runkoverkon, baanaverkon, ohjeellinen linjaus.

Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021) ei ole kaava-aluetta koskevia merkintöjä. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 9263 (tullut voimaan 23.10.1987). Kaavan mukaan alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jolle on osoitettu kerrosalaa 10 100 kem². Tontin pinta-ala on 12 910 m², joten tonttitehokkuus on $et=0.78$.

Lisäksi kaavassa sallitaan rakennettavaksi enintään 10 % eli 1010 kem² asumista palvelevia tiloja maanpäälliseen kellarikerrokseen tai maantasossa sijaitsevaan ensimmäiseen kerrokseen. Rakennusoikeus on yhteensä 11 110 kem². Suurin sallittu kerrosluku on III tai IV. Rakennusalat muodostavat keskelleen kolme pihaa, jotka on osoitettu leikki- ja oleskelualueiksi. Puistojen puoleisille osille on merkitty istutusvelvoitteita ja lisäksi on määrätty, että korttelialueella on oltava vähintään puu ja 12 pensasta tontin 60 vapaa-alan neliometriä kohti. Tontin 2 länsirajalla on alueen osa maanalaiselle johdolle ja sen päällä huoltoajoreitti, joka kiertää myös tontin eteläosaa. Huoltoajoreitti on merkitty myös tontin eteläisemmän osan poikki.

Autopaikkoja tulee nykyisen asemakaavan mukaan varata vähintään 1 paikka 105 kem² kohti sekä 1 vieraspaikka 1 000 kem² kohti, mikä tarkoittaa 96 autopaikkaa sekä 11 vierasautopaikkaa, yhteensä 107 autopaikkaa. Autopaikkojen korttelialue (LPA), joka sijaitsee korttelissa 38051, on kaavassa varattu korttelin 38052 tonteille 2 ja 3 sekä korttelin 38055 tontille 10.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 7.6.2023.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Malmin ja Pukinmäen yleisten alueiden suunnitelma, hyväksytty Kaupunkiympäristölautakunnassa 8.6.2021

Arkkitehtuurikutsukilpailu Kerrostalokorttelin kuoriva saneeraus ja korotus kahdella puisella kerroksella, 2020.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Tontin omistaa Helsingin kaupunki.

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 2023 kaupungin aloitteesta.

Viranomaisyhteistyö

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

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Pelastuslaitos

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 sekä lehti-ilmoituksella Koillis-Helsingin lähitieto - lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 27.3.-18.4.2023 seuraavissa paikoissa:

- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa
- Verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat>.
- Malmin kirjasto, Ala-Malmin tori 1

Asukastilaisuus pidettiin keskiviikkona 24.5.2023 osana Uutta Koillis-Helsinkiä - verkkotilaisuutta.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat aluetta palveleviin yleisiin vesijohtoihin ja viemäreihin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että alueella sijaitseva johtokuva säilytetään ja merkitään kaavakarttaan.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat lintujen elinympäristöihin, rakentamistaan, Malmin kehittämiseen ja vetovoimaan sekä pysäköintiin. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakentamista ohjataan tarvittavilla kaavamääräyksillä.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 31.8.– 29.9.2023

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Muistutus

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat lintujen elinolosuhteisiin, pesimismahdollisuuksiin ja törmäysriskiin.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat vesihuoltoon.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Pelastuslaitos

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL), Helen Sähköverkko Oy.

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.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta

Asemakaavan muutoksen hyväksyminen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 14.11.2023 hyväksyä Karviaistie 12:n asemakaavan muutoksen 14.11.2023 päivätyn piirustuksen numero 12869 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Helsingissä 14.11.2023

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 07.08.2023
Kaavan nimi Malmi, Karviaistie 12
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 06.03.2023
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 09112869
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 1,2909 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 1,2909

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,2909	100,0	23500	1,82	0,0000	13400
A yhteensä	1,2909	100,0	23500	1,82	0,0000	13400
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				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,2909	100,0	23500	1,82	0,0000	13400
A yhteensä	1,2909	100,0	23500	1,82	0,0000	13400
AK	1,2909	100,0	23500	1,82	0,0000	13400
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

pärille muodostunutta asuinalueita rajaavat Malminkaari ja Malmin asematie, etelässä asuinalue ulottuu Longinojan varren puistoalueeseen ja lännessä asuinalue rajaa Ruotumestarinpuisto. Kaavamuutos koskee korttelin 38052 tonttia 2.

Tiivistelmä

Osoitteessa Karviaistie 12 sijaitsevan korttelin asuinrakennuksia suunnitellaan korotettavan kahdella kerroksella. Samalla rakennukset peruskorjataan ja pysäköinnin määrä tarkistetaan. Hankkeen lähtökohdista keskustellaan Uutta Koillis-Helsinkiä verkkotilaisuudessa 24.5.2023. Tarkemmat tiedot kohdassa ”Osallistuminen ja aineistot”.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee 38. kaupunginosan (Malmi) korttelin 38052 tonttia 2, joka sijaitsee osoitteessa Karviaistie 12/ Karviaisrinne 1. Tontin omistaa Helsingin kaupunki, joka on vuokrannut sen Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Heka). Tontilla 2 sijaitsee kahdeksan III- IV- kerroksista asuinvuokratilaa, ja ne omistaa Helsingin kaupungin asunnot Oy. Kaavaratkaisu mahdollistaa korttelissa sijaitsevien asuinrakennusten korottamisen kahdella kerroksella. Kaavaratkaisu laaditaan vuonna 2020 järjestetyn suunnittelukilpailun pohjalta. Nykyiset rakennukset ovat laajan peruskorjauksen tarpeessa. Tavoitteena on kohentaa korttelin ilmettä, parantaa rakentamisen laatua sekä vastata osaltaan Malmin kaupunki uudistuksen sekä asuntotuotanto- ja Hiili-neutraali Helsinki 2030-ohjelman tavoitteisiin.

Osallistuminen ja aineistot

Kaavamuutosta esitellään Uutta Koillis-Helsinkiä - verkkotilaisuudessa keskiviikkona 24.5.2023. klo 17–19.

Tilaisuuden ohjelma ja liittymislinkki löytyvät verkosta osoitteesta <https://www.hel.fi/asukastilaisuudet>. Osallistumiskokemus on parempi tietokoneella, jossa on iso näyttö. Osallistuminen onnistuu myös mobiililaitteella kuten tabletilla tai älypuhelimella.

Tilaisuuden tallenne on katsottavissa kaupunkiympäristön YouTube-kanavalta tilaisuuden jälkeen kahden viikon ajan osoitteessa <https://bit.ly/kymp-youtube>.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavan valmisteluaineistoon (selostusluonnos, kilpailuvaiheen aineisto) voi tutustua 27.3–18.4.2023 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat>.
 - Malmin kirjasto, Ala-Malmin tori 1
-

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa

<https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot/yhteystiedot>.

Asiakaspalvelun käyntiosoite on Työpajankatu 8, tarkistathan asiakaspalvelupisteen aukioloajat verkosta. Myös suunnittelijaan voi olla yhteydessä.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 18.4.2023** Kirjalliset mielipiteet lähetetään Helsingin kaupungin kirjaamoon (Pohjoisesplanadi 11–13) sähköpostiosoitteeseen helsinki.kirjaamo@hel.fi tai postiosoitteeseen Helsingin kaupunki, kirjaamo, kaupunkiympäristön toimiala, PL 10, 00099 Helsingin kaupunki.

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
 - Malmi-Seura
 - Malmin seudun omakotiyhdistys ry
 - Helsingin kaupunginosayhdistykset ry Helka
 - Helsingin Yrittäjät
 - Helsingin Yrittäjät – Pohjois-Helsinki ry
 - Malmin seudun yritys yhdistys ry
 - Koillis-Seura
 - Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry
 - asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
-

- Helsingin vanhusneuvosto
- Helsingin vammaisneuvosto
- Helsingin nuorisoneuvosto
- Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- Sosiaali- ja terveys- ja pelastustoimiala

Vaikutusten arviointi

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

Suunnittelun taustatietoa

Helsingin kaupunki omistaa korttelin 38052 tontin 2. Tontti on vuokrattu Helsingin kaupungin asunnot oy:lle (Heka). Kaavoitus on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1987 alue on merkitty asuinrakennusten korttelialueeksi (AK). Autopaikkojen vähimmäismäärä asuinrakentamisen osalta on 1 ap 105 k-m² kohti + 1 vieraspaikka 1 000 k-m² kohti. Autopaikat on osoitettu maantasaikkoina viereiselle LPA-alueelle.

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi (A3). Aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4–1,2. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin. Alueen pinta-alasta keskimäärin 60 % tai enemmän on korttelimaata.

Suunnittelualuetta koskevia suunnitelmia ja selvityksiä:

- Malmin ja Pukinmäen yleisten alueiden suunnitelma 2021–2030, Kaupunkiympäristön julkaisu 2021:19, Helsinki (2021)
- Longinojan valuma-alue selvitys ja vesienhallinnan suunnitelma (2018)
- Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2020, Helsinki (2021)

Helsingin kaupungin asuntotuotanto toteutti arkkitehtuurikutsukilpailun vuonna 2020 Karviaistie 12 kohteen suunnittelusta. Kilpai-

lutehtävänä oli suunnitella betonisille 1970-luvun lamellikerrostaloille kahden kerroksen puurakenteinen korotus ja julkisivujen uudistaminen käyttäen mahdollisimman paljon puumateriaalia. Tavoitteena oli myös parantaa energiatehokkuutta ja pienentää hiilijalanjälkeä. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kilpailun tuloksen toteuttaminen. Kaavan valmisteluaineistona on:

- Kerrostalokorttelin kuoriva saneeraus ja korotus kahdella puusella kerroksella. Kilpailuohjelma 3.7.2020.
- Kerrostalokorttelin kuoriva saneeraus ja korotus kahdella puusella kerroksella. Arvostelupöytäkirja 3.2.2021.

Tontilla sijaitsee nykyisin kahdeksan III – IV-kerroksista vuonna 1977 rakennettua betonielementtirakennusta ja ne omistaa Helsingin kaupungin asunnot Oy.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Kaisa Jama, tiimipäällikkö, p. (09) 310 22980, kaisa.jama@hel.fi

Liikenne

Alexi Räisänen, tiimipäällikkö p. (09) 310 37229
aleksi.raisanen@hel.fi

Katariina Kasvinen, liikennesuunnittelija p. 040 6289536
katariina.kasvinen@hel.fi

Kari Tenkanen, liikenneinsinööri, 1.8.2023 alkaen, p. (09) 310 37132, kari.tenkanen@hel.fi

Teknistaloudelliset asiat

Hanna Ilmonen, insinööri, p. (09) 310 52229
hanna.ilmonen@hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Johanna Himberg, maisema-arkkitehti p. (09) 310 21806,
johanna.himberg@hel.fi

Vuorovaikutus

Kiia Koliseva, vuorovaikutussuunnittelija, p. (09) 310 26478
kiia.koliseva@hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata Suunnitelmavahti-palvelun avulla (<https://www.hel.fi/suunnitelmavahti>) sekä sosiaalisen median kanavissa (<https://www.facebook.com/kaupunkiymparisto> ja <https://twitter.com/helsinkikymp>).

Helsingissä 6.3.2023

Kaisa Jama
tiimipäällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2023 kaupungin aloitteesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 27.3–18.4.2023, asukastilaisuus 24.5.2023 verkossa
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Koillis-Helsingin Lähtitieto -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville syksyllä 2023
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot



Hyväksyminen

- mielipiteisiin, lausuntoihin ja muistutuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy kaavan arviolta syksyllä 2023
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana sekä niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen
- hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.



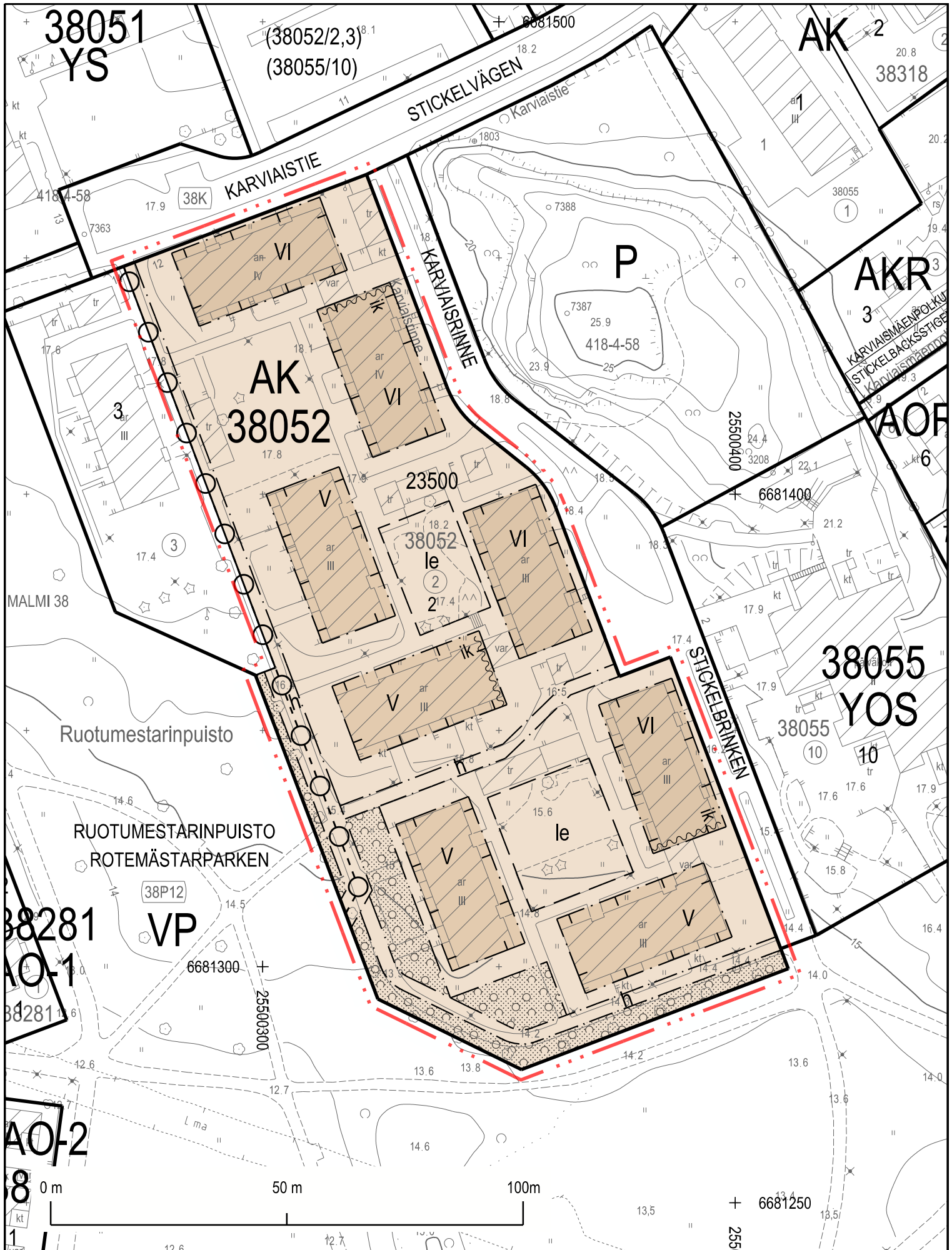
Sijaintikartta
Karviaistie 12

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen yksikkö / Malmi-tiimi



Ilmakuva
Karviaistie 12

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen yksikkö / Malmi-tiimi



38051
YS

(38052/2,3)^{18.1}
(38055/10)

AK 2
38318

KARVIAISTIE

STICKELVÄGEN

AK
38052

P

AKR
3

AO
6

23500

38052
le
2

38055
YOS

Ruotumestarinpuisto

RUOTUMESTARINPUISTO
ROTEMÄSTARPARKEN

38P12
VP

38281
AO-1

AO-2







0 m 50 m 100m

6681250

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.


-  2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
-  Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
-  Osa-alueen raja.
-  Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
-  Ohjeellinen tontin raja.
-  Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.


38052 Korttelin numero.


2 Ohjeellisen tontin numero.


23500 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.


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

 Rakennusala.

 Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleiseen rakennuksen seinään ei saa sijoittaa ikkunoita.

 Puin ja pensain istutettava alueen osa.

 Yhteiseksi leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.

 Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.

 Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Rakennusoikeus ja tilojen käyttö

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajan tila. Kaikki asumisen aputilat, yhteistilat sekä varasto-, huolto-, tekniset- ja pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi.

Maantasokerrokseen saa rakentaa liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja enintään 10 % sallitusta kerrosalasta.

Kaupunkikuva ja rakentaminen

Rakennuksissa on oltava harjakatto.

Katolle ja julkisivuun sijoitettavien teknisten tilojen ja laitteiden /ja uusiutuvaan energiaan liittyvien tilojen ja laitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria.

Tontille saa rakentaa talousrakennuksia ja katoksia asemakaavakarttaan merkityn rakennusalan ulkopuolelle.

Rakennuksen julkisivuihin ei tule tehdä useiden kerrosten korkuisia yhtenäisiä lasipintoja, eikä rakennuksia tule valaista ympäröivää aluetta kirkkaammin.

Pihat ja ulkoalueet

Rakentamatta jäävät tontinosat tulee istuttaa ja niillä oleva elinvoimainen puusto säilyttää.

Ympäristötekniikka

Oleskelu- ja leikkialueet sekä leikki- ja oleskeluun tarkoitettuja piha-alueita tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

Rakennettavuus

Varatieportaan saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Korttelin pelastustiejärjestelyt tulee suunnitella kokonaisuutena. Katualueelta tonteille johtavat ajoreitit tulee yhteensovittaa ja suunnitella huomioiden alueen katusuunnitelma.

Ilmastonmuutos – hillintä ja sopeutuminen

Rakennusten hiilijalanjälki ei saa ylittää Helsingin kaupungin asettamaa rakennusajankohtana voimassa olevaa hiilijalanjäljen ohjearvoa.

Hulevesiä tulee viivyttaa tontilla ja johtaa maanvaraiselle pihan osalle. Lämpöeristämistä pintamateriaaleja tulee välttää.

Talousrakennuksiin tulee rakentaa viherkatto.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen määrät ovat:

- asuinkerrostalot vähintään 1 ap/130 k-m² asuinkerrosalaa
- liiketila 1 ap/100 k-m² tai vähintään 1 ap/myymälä
- vieraspysäköinti 1 ap/1000 k-m².

Autopaikat saa sijoittaa korttelin 38051 tontille 4 (LPA-alue).

Pyöräpaikkojen määrät ovat:

Asuntoja varten pyöräpysäköintipaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 pp/30 k-m². Näistä vähintään 75 % tulee sijaita pihatassossa olevassa tai muuten hyvin saavutettavassa ulkoiluvälinevarastossa.

Vieraspysäköinnille kerrostaloissa tulee osoittaa pyöräpysäköintipaikkoja asuintalon ulko-ovien läheisyydessä vähintään 1 pp/1000 k-m².

Liiketilat 1 pp/15 asiakaspaikkaa.

Ulkona sijaitsevien asukkaiden polkupyöräpaikkojen sekä vieraspysäköintipaikkojen tulee olla runkolukittavia.

Pysäköintivelvoitteita koskevat muut määräykset:

- Jos tontin omistaja tai haltija osoittaa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavalla varaavansa yhtiön asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10%.

- Rakennuslupavaiheessa lupaa hakevan tulee osoittaa palvelun toimivuus kohteessa. Tontin omistajan tai haltijan tulee esittää yhteiskäyttöautoyrityksen kanssa tehty jatkuva, riittävän pitkäaikainen sopimus, jossa yhteiskäyttöautoyritys sitoutuu toimittamaan taloyhtiölle niin monta yhteiskäyttöautoa kuin siellä on yhteiskäyttöautolle varattuja paikkoja.

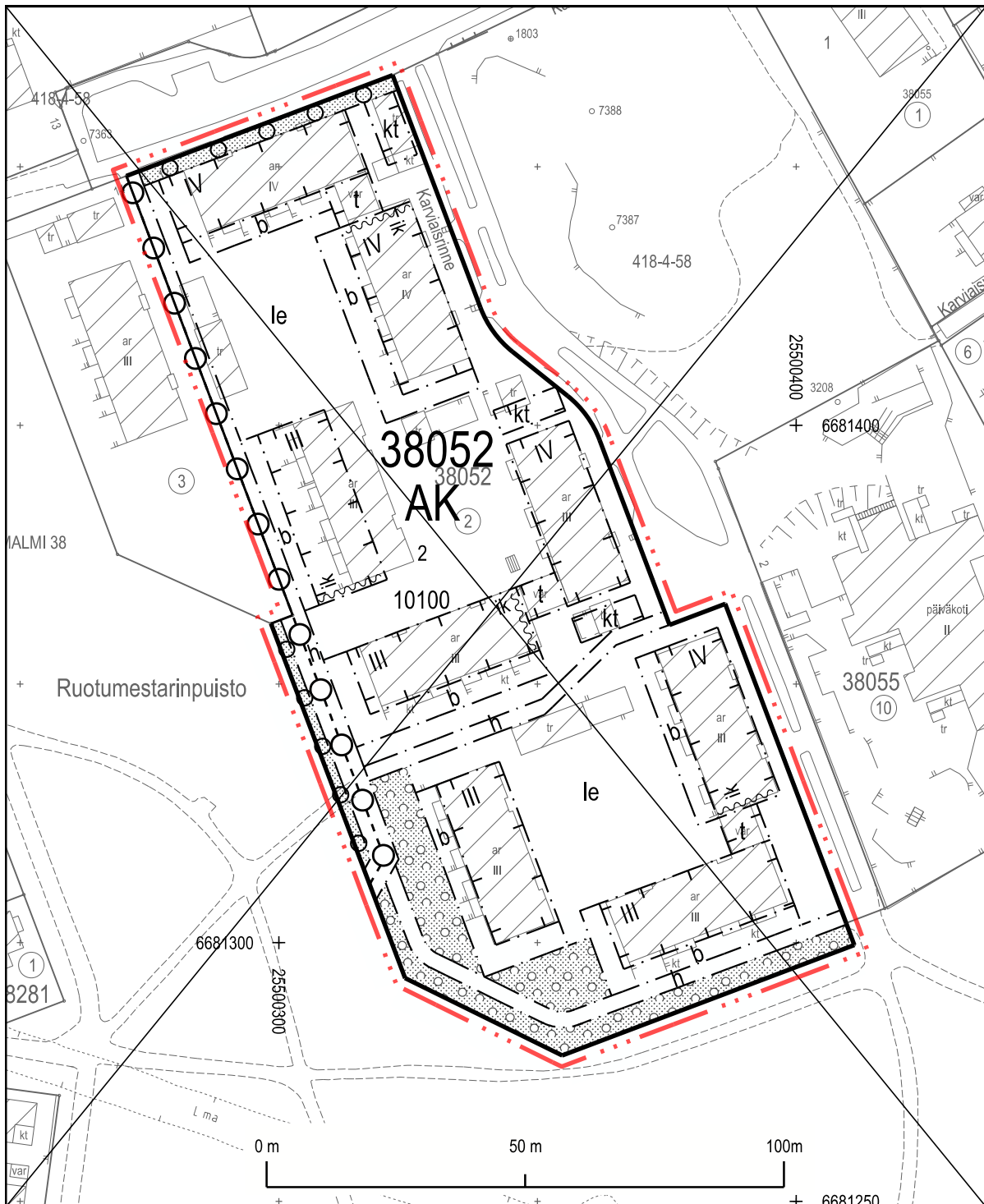
- Jos tontilla on kaupungin tai ARA vuokra-asuntoja, voidaan autopaikkojen määrää vähentää 20 %.

- Kaikki vähennykset tehdään laskentaohjeen määrittämästä mitään vähennyksiä sisältävästä kokonaispaikkamäärästä.

- Tuetun vuokra-asuntotuotannon (kaupungin ja ARA vuokra-asunnot) osalta kannustimilla tehtävien vähennysten yhteenlaskettu kokonaismäärä on enintään 40 % laskentaohjeen määrittämästä mitään vähennyksiä sisältävästä kokonaispaikkamäärästä.

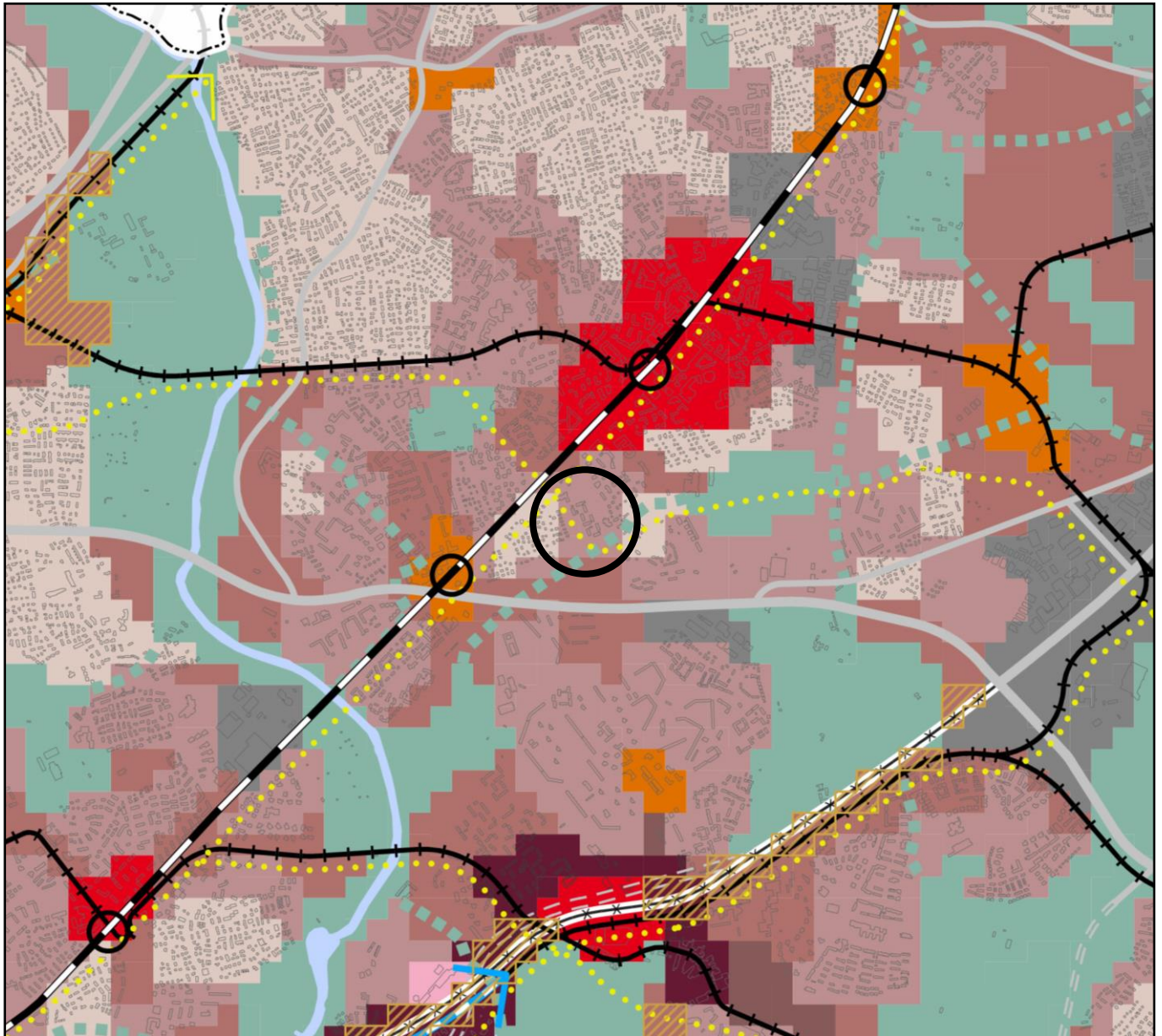
- Muun kuin tuetun vuokra-asuntotuotannon osalta kannustimilla tehtävien vähennysten yhteenlaskettu kokonaismäärä on enintään 25 % laskentaohjeen määrittämästä mitään vähennyksiä sisältävästä kokonaispaikkamäärästä.



















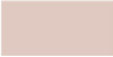




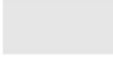





Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

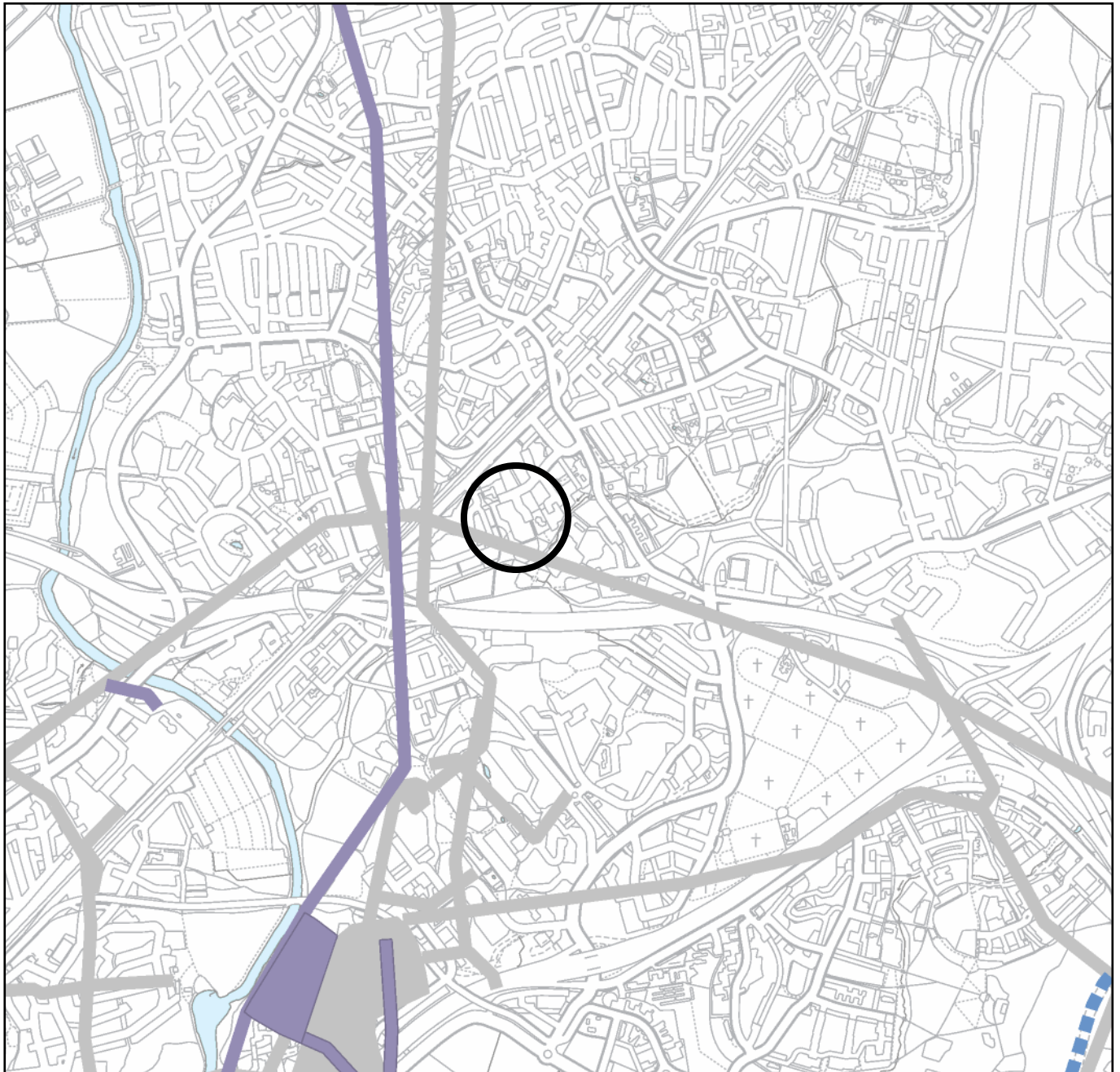


Asemakaavan nro 9263 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12869 voimaantullessaan kumoaa.
 Del av detaljplan nr 9263 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12869 träder i kraft.

Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos.
 De strukna beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.



	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 virkistyksen 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		



--- 30 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Nykyiset rakennetut maanalaiset tilat ja tunnelit
Merkintä osoittaa nykyiset maanalaiset tilat ja tunnelit. Nykyisten maanalaisen tilojen ja tunnelien olemassaolo on otettava huomioon ja turvattava niiden toiminta- ja kehittämisedellytykset.

Suunnitellut maanalaiset tilat ja teknisen huollon tunnelit
Merkintä osoittaa suunnitelluille maanalaisille tiloille ja teknisen huollon tunneleille varattavat tilat. Suunniteltujen maanalaisen tilojen ja tunnelien toteuttamisedellytykset tulee turvata.

Ohjeelliset suunnitellut maanalaiset tilat ja teknisen huollon tunnelit
Merkintä osoittaa suunnitelluille maanalaisille tiloille ja teknisen huollon tunneleille varattavat tilat, joiden sijainti on ohjeellinen. Ohjeellisesti suunniteltujen maanalaisen tilojen ja tunnelien toteuttamisedellytykset tulee turvata.

Teknisen huollon yhteystarve
Teknisen huollon tunnelin ja/tai maanalaisen tilojen välinen yhteystarve. Yhteyden sijainti tarkentuu yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Suunnitellut liikennetunnelit
Merkintä osoittaa suunnitelluille maanalaisille raide-, moottoriajoneuvo- sekä pyöräliikenteen ja jalankulun yhteyksille varattavan tilan. Suunniteltujen maanalaisen liikennetunnelien toteuttamisedellytykset tulee turvata.

Ohjeelliset suunnitellut liikennetunnelit
Merkintä osoittaa suunnitelluille maanalaisille raide-, moottoriajoneuvo- sekä pyöräliikenteen ja jalankulun yhteyksille varattavan tilan, joiden sijainti on ohjeellinen. Tunnelin toteuttamisedellytykset tulee turvata.

Ohjeellinen suunniteltu sataman liikenteelle varattu tunneli
Sataman liikennettä varten varattu tila, jonka sijainti on ohjeellinen. Tunneli ei ole osa tie- tai katuverkkoa. Satamatunnelin toteuttamisen tavasta päätetään yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä. Tunnelin toteuttamisedellytykset tulee turvata.

Suuntaillittymä
Maanalainen eritasollittymä, jossa on tarpeen varautua vain läntisen suunnan ramppiin.

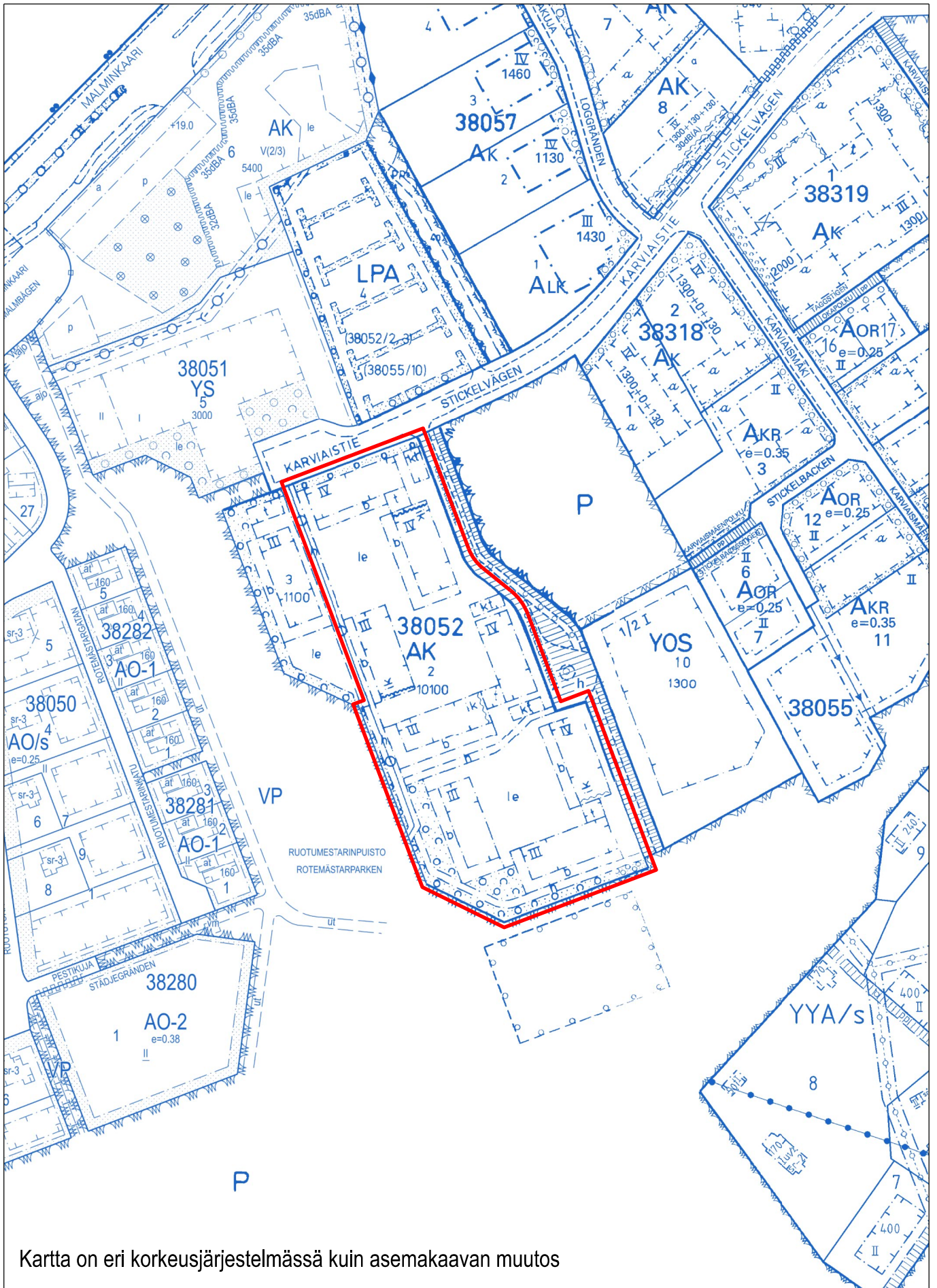
Liikenteen yhteystarve
Liikenneyhteyden ja/tai maanalaisen tilojen välinen yhteystarve. Yhteyden sijainti tarkentuu yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Maanalainen raideliikenneasema
Merkintä osoittaa maanalaisille raideliikenneasemille varattavat tilat, joiden sijainti on ohjeellinen.

Keskustan maanalaisen kehittämisen kohdealue
Aluetta on kehitettävä siten, että se palvee ensisijaisesti keskustan kehittämistä tukevia toimintoja, hallintoa ja huoltoa. Tilojen käyttötarkoitus ja soveltuvuus alueelle tulee tutkia. Alueen maanalaiset tilat on varattu ensisijaisesti keskustan liike- ja palvelutiloille sekä keskustan alueen toimintoihin liittyvää yhdyskuntateknistä huoltoa sekä eri liikennemuotoja varten.

Maanalaisen julkisten ja kaupallisten palveluiden sekä kävely-ympäristön kehittämisen ja laajentamisen kohdealue
Alueella kehitetään maanalaisia julkisia ja kaupallisia palveluja, parannetaan joukkoliikenteen vaihtoyhteyksiä sekä maanalaisista kävely-ympäristöä. Maanpäällinen kävelyverkko kytketään raideliikenteen solmukohtiin. Maanalaisista kävelyverkkoja laajennetaan ja parannetaan lisäämällä viihtyisyyttä, toiminnallisuutta, opastusta ja uusia sisäänkäyntejä.

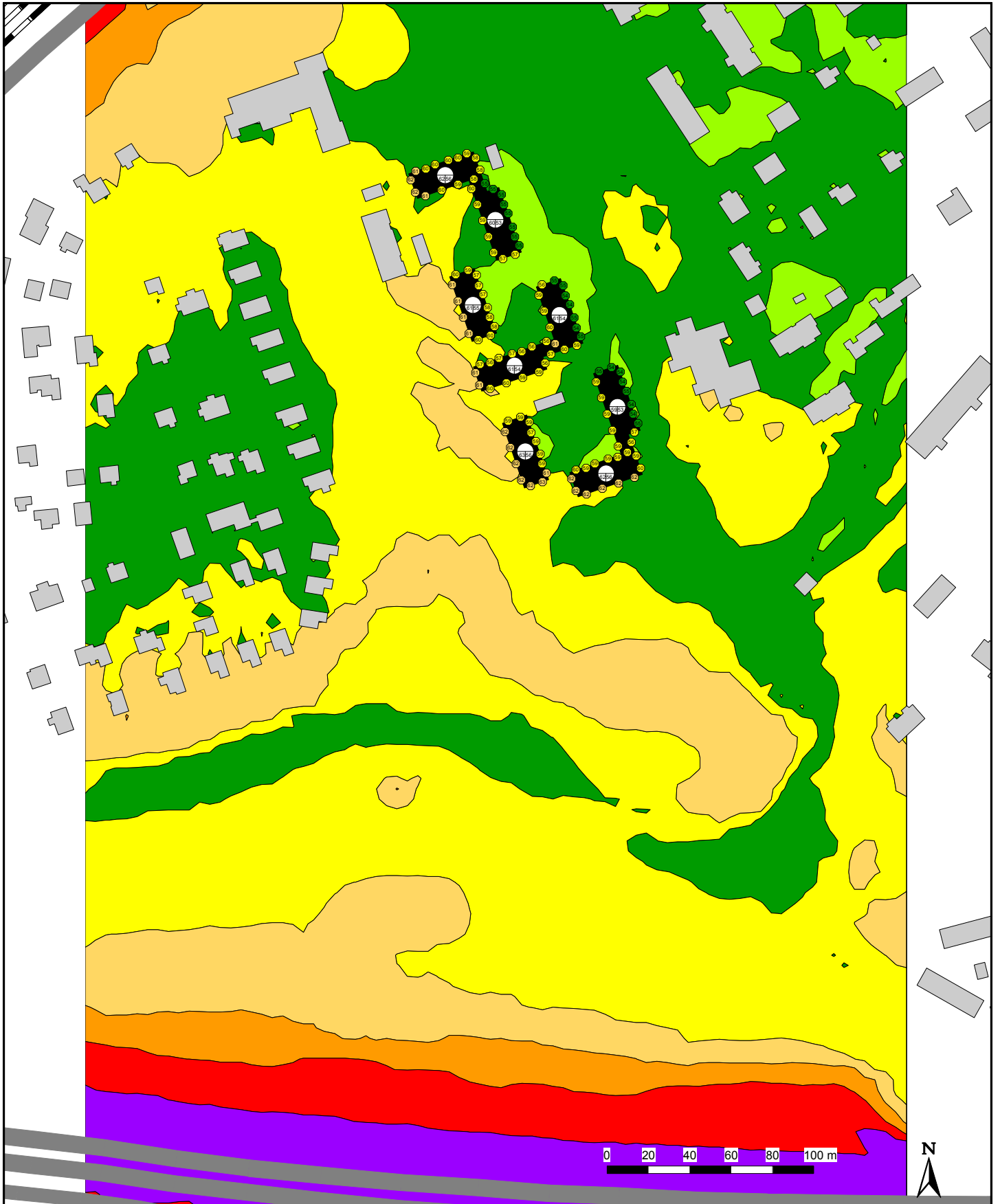
Alueen osa, jolla maanalaisista maankäyttöä ei ole ratkaistu lukuun ottamatta Östersundomin jätevedenpuhdistamoa, yhteiskäyttötunnelia sekä Kilpilahti-Vuosaari -tunnelia.



Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos

Ote ajantasa-asemakaavasta
Karviaistie 12

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen yksikkö / Malmi-tiimi



Päiväajan keskiäänitaso [dB]
 $L_{Aeq, 7-22}$

- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB päiväohjearvo
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

Liikennemelukartta, päiväajan keskiäänitaso

Karviaistie 12, kaava nro 12869, hanke 4003_8

Yhteismelu (tie- ja raideliikenne), ennusteliikenne KAVL

Uudet kaavaehdotuksen mukaisesti korotetut rakennukset mustalla
 Kehä I, ennuste KAVL 95000 ajon./vrk, raskas liikenne 8 %, nop. 80 km/h

CadnaA Version 2022 MR 2 (32 Bit), Nordic Prediction Method, Mittakaava 1 : 2500 (A4), pvm: 13.06.23
 laskentaruudukko: 5x5 m, laskentakorkeus: 2 m, julkisivut alkaen 2 m maanpinnasta 3 m välein
 laatinut: Helsingin kaupunki, Kymp, Maka, Myle, Tek, OKO



Yöajan keskiäänitaso [dB]
 $L_{Aeq, 22-7}$

- > 45 dB
- > 50 dB yöohjearvo
- > 55 dB
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

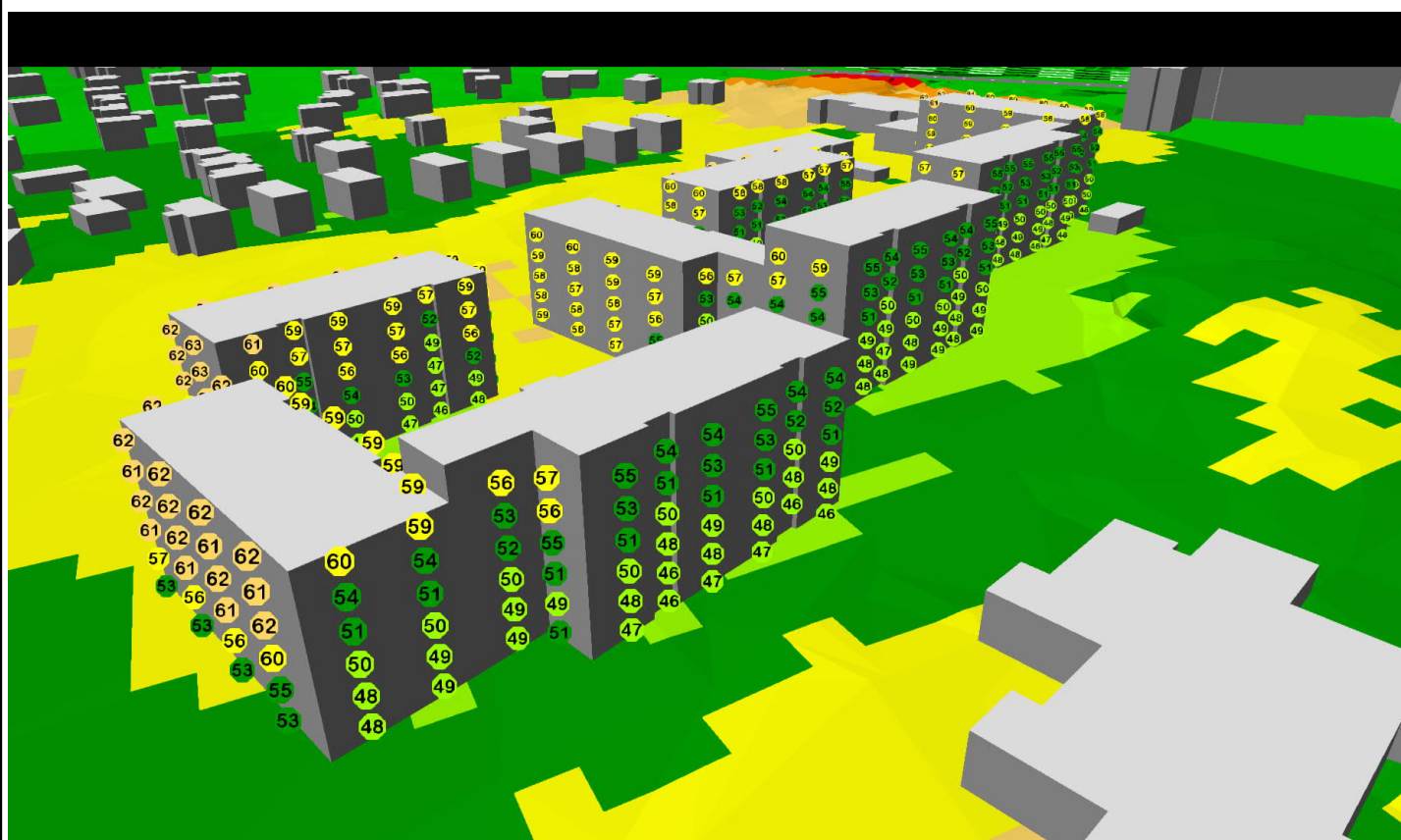
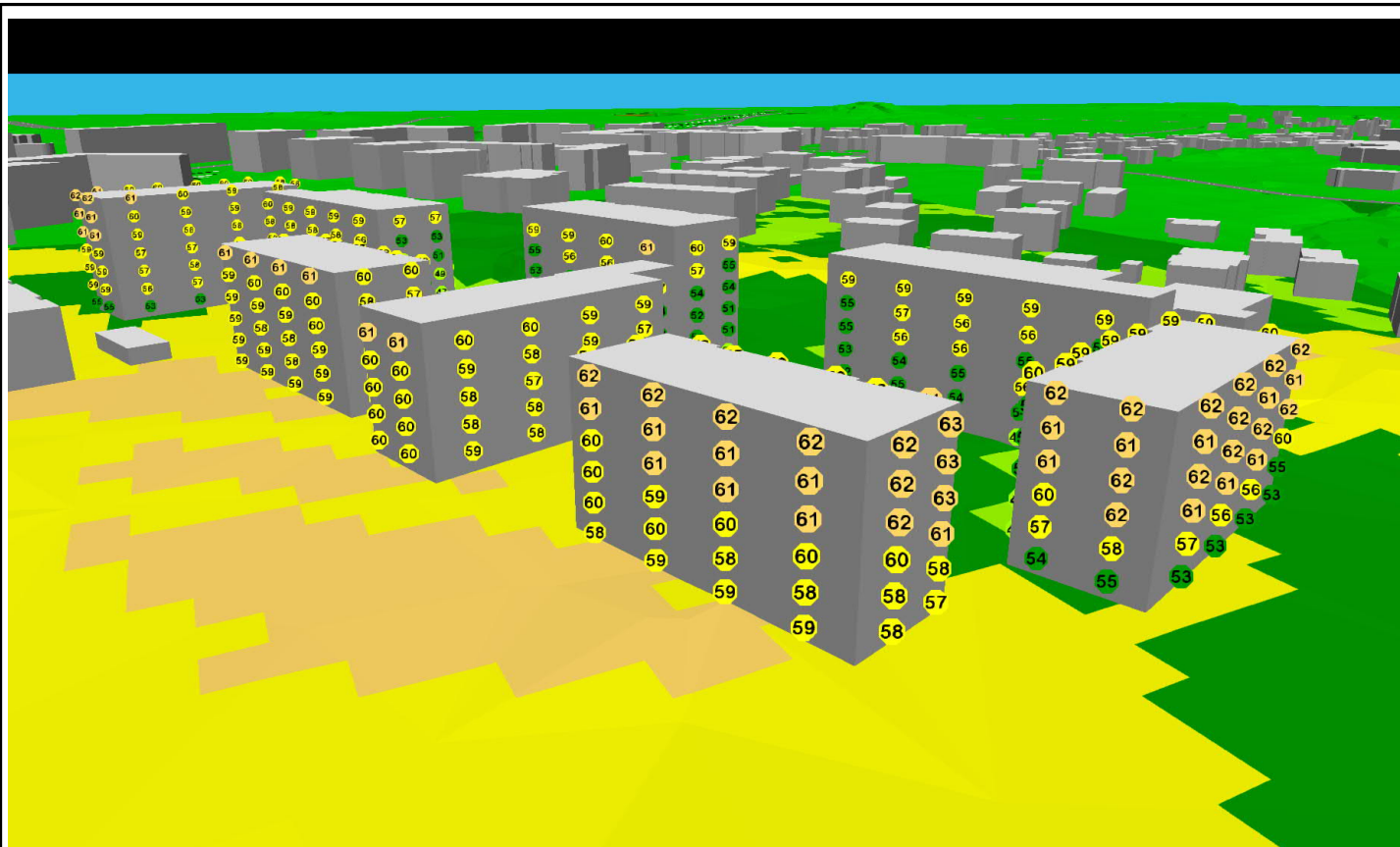
Liikennemelukartta, yöajan keskiäänitaso

Karviaistie 12, kaava nro 12869, hanke 4003_8

Yhteismelu (tie- ja raideliikenne), ennusteliikenne KAVL

Uudet kaavaehdotuksen mukaisesti korotetut rakennukset mustalla
 Kehä I, ennuste KAVL 95000 ajon./vrk, raskas liikenne 8 %, nop. 80 km/h

CadnaA Version 2022 MR 2 (32 Bit), Nordic Prediction Method, Mittakaava 1 : 2500 (A4), pvm: 13.06.23
 laskentaruudukko: 5x5 m, laskentakorkeus: 2 m, julkisivut alkaen 2 m maanpinnasta 3 m välein
 laatinut: Helsingin kaupunki, Kymp, Maka, Myle, Tek, OKo



Päiväajan keskiäänitaso [dB]
 $L_{Aeq, 7-22}$

- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

Päiväajan keskiäänitaso, julkisivuun kohdistuvat melutasot kerroksittain

Karviaistie 12, kaava nro 12869, hanke 4003_8
Yhteismelu (tie- ja raideliikenne), ennusteliikenne KAVL

CadnaA Version 2022 MR 2 (32 Bit), Nordic Prediction Method, pvm: 13.06.23
 laskentakorkeus: alkaen 2 m maanpinnasta 3 m välein
 laatitut: Helsingin kaupunki, Kymp, Maka, Myle, Tek, OKo