

LUPAJANTIE 2

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Asemakaavan selostus

Päivätty
Diaarinumero HEL 2021-010964
Hankenumero 4021_5
Asemakaavakartta nro 12761

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

Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
47. kaupunginosan (Mellunkylä, Vesala)
korttelin 47137 tonttia 3 (muodostuvat tontit 4 ja 5)

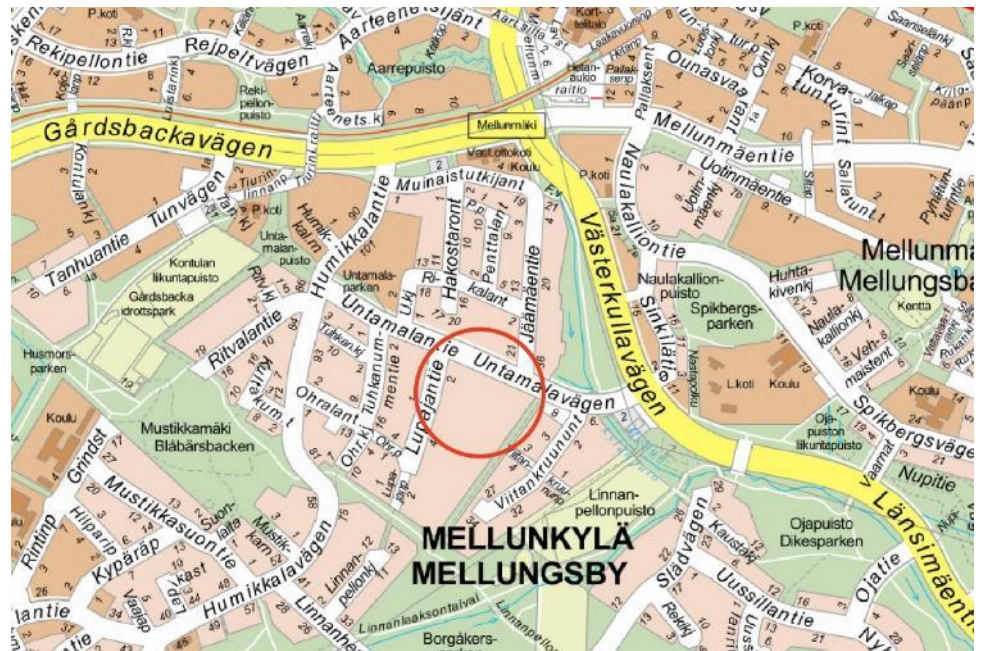
Kaavan nimi:
Lupajantie 2

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 4.11.2021
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 29.7.–27.8.2024
Kaupunkiympäristölautakunta:
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Mellunkylässä Vesalassa noin 700 m etäisyydellä Mellunmäen metroasemasta lounaaseen.



Kuva 1: Suunnittelualan sijainti.

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Diémé Kathleen, arkkitehti; Viljakainen Laura, arkkitehti; Hanna Pikkarainen, yksikön päällikkö

Kaavapiirtäminen: Ruut Katri, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Jääskä Jussi, liikenneinsinööri; Iivonen Johanna, tiimipäällikkö

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Ahola Marko, johtava maisema-arkkitehti

Teknistoloudelliset asiat: Laakso Kaarina, tiimipäällikkö, Nasti Korhonen, projektipäällikkö

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Heini Merikallio, asiantuntija

Rakennusvalvontapalvelut: Suontausta Valtteri, tiimipäällikkö

Ympäristöpalvelut: Eeva Pitkänen, tiimipäällikkö; Juha Korhonen, ympäristötarkastaja; Jenni Kuja-Aro, ympäristötarkastaja; Raimo Pakarinen, ympäristötarkastaja

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kaupunginkanslia: Tanner Ritva, projektinjohtaja; Sippola-Alho Tanja, kaupunginsihteeri

Muut viranomaistahot

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY: Sini Lehtonen, alueinsinööri, Laura Silén, alueinsinööri

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL): Essi Kyllönen, joukkoliikennesuunnittelija

Hakijataho

SATO Oyj

Hankesuunnittelu

Jylkäs Arkkitehdit Oy

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	6
Asemakaavan kuvaus	6
Tavoitteet	6
Mitoitus	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne	7
Palvelut	8
Esteettömyys	8
Maisema ja luonnonympäristö	9
Virkistys- ja viherverkosto	9
Ekologinen kestävyys	10
Suojelukohteet	10
Yhdyskuntatekninen huolto	10
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	11
Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto	12
Vaikutukset luontoon ja maisemaan	13
Vaikutukset virkistys- ja viherverkostoon	13
Suunnittelun lähtökohdat	14
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet	16

Liitteet

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4-koossa)
- Havainnekuva, Jylkäs Arkkitehdit Oy, 15.5.2024
- Ote ajantasa-asemakaavasta
- Viitesuunnitelma, Jylkäs Arkkitehdit Oy, 15.5.2024

4 Helsingin asemakaavojen vähähiilisyysarvio -laskelma

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti
 - Hulevesisuunnitelma, Elvak Oy, 10.5.2022
 - Aluelämpöputkistosuunnitelma, Elvak Oy, 12.4.2021
 - Porakaivojen pöytäkirjat, Rototec Oy, 22.10.2021 ja 25.10.2021
 - Geotekninen suunnitteluraportti, A-insinöörit Oy, 26.3.2021
 - Piha- ja pintavesisuunnitelma, Maisema-arkkitehtuuri PE Oy, 23.3.2021
-

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Lupajantiellä Vesalassa sijaitsevaa asuinkerrostalotonttia (47137/3), minkä myötä muodostuvat tontit 5 ja 4. Kaavaratkaisu mahdollistaa alueen eteläosan (tontti nro 4) puuverhottujen rivitalojen rakentamisen. Yhden rivitalon yhteyteen rakennetaan yhteistilaa sekä erilliseen talusrakennukseen väestönsuoja ja varastotilaa. Alueen pohjoisosaan (tontti nro 5) on valmistunut vuonna 2022 kuusi uutta, kaksikerroksista puukerrostaloa voimassa olevan asemakaavan pohjalta. Pohjoisosan pienkerrostalojen rakennuttajana on toiminut SATO Oy. Tontti 4 siirtyy kaupungin hallintaan.

Kaava-alueen pohjois- ja eteläosan välille rakennetaan piha, jossa leikkialueet ja sauna sijaitsevat. Alueen etelärajalla on kahden tontin yhteinen ajotie rivitalojen pysäköintialueille. Pohjoisen osan pysäköintialueet sijaitsevat Untamalantien varrella.

Alueelta on purettu 6114 k-m² asuntokerrosalaa. Asemakaava mahdollistaa 7750 k-m² asuntokerrosalaa. Asukasmäärän lisäys on noin 170.

Helsingin kaupunki omistaa tontin 47137/3. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa alueen eteläosaan puurivitalojen rakentaminen. Alueen pohjoisosaan on valmistunut vuoden 2022 uusi uutta kaksikerroksista, U-muotoista puukerrostaloa nykyisen asemakaavan pohjalta.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että sillä edistetään asuntotuotantoa, ja kaupunkirakennetta kehitetään uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 21.100 m².

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa 1.636 k-m²:llä.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Vesalassa Lupajantien varressa. Alue rajautuu Untamalantien pohjoispuoliseen ja Lupajantien länsipuoliseen pientaloalueeseen sekä Viitakruununpolun ja Linnanpellonpolun pohjoispuoleisiin pientaloalueisiin.

Kaavoitettavalta alueelta on purettu huonokuntoiset asuinrakennukset. Tonttien muodostama kokonaisuus jo rakennettujen luhtitalojen ja kaavamuutoksella mahdollistettavien rivitalojen sekä yhteisien piha-alueiden osalta päivitetään kaavamuutoksessa.

Asuinrakennusten korttelialue (A)

Asuinrakennusten korttelialueella (tontti nro 5) on vuonna 2022 valmistuneet kuusi kaksikerroksista, U-muotoista puukerrostaloa. Rakennusmassat muodostavat puolisoljettuja sisäpihoja, joihin luhtikäytävät avautuvat.

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR)

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueelle (tontti nro 4) osoitetaan rakennusoikeutta kaksikerroksisille rivitaloille, jotka sovittautuvat tontin pohjoisosan puukerrostalojen sekä ympäröivien pientaloalueiden mittakaavaan.

Korttelin pysäköintipaikat sijoittuvat tontin lounaisnurkkaan. Ajo pysäköintialueelle tapahtuu tontin etelärajalta.

Liikenne

Lähtökohdat

Jalankulku

Kaavoitettava kortteli rajoittuu Untamalantiehen ja Lupajantiehen. Kummallakin kadulla on korttelin reunalla jalkakäytävä.

Pyöräliikenne

Untamalantien pohjoisreunalla on yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie, joka johtaa Länsimäentieltä Kontulan liikuntapuistoon. Kyseessä ei ole pyöräliikenteen tavoiteverkon mukainen pyöräilyyhteys. Ensivaiheessa pyöräliikennettä ei olla siirtämässä ajoradalle, vaan yhdistetyllä jalkakäytävällä ja pyörätiellä sallitaan kaksisuuntainen pyöräliikenne.

Julkinen liikenne

Untamalantie on lähilinjan reittikatu. Linja yhdistää alueen Mellunmäen metroasemaan. Linja tarjoaa mahdollisuuden matkustaa Myllypuron-Mellunmäen-Itäkeskuksen palveluihin. Varsinaiset lähimmät bussipysäkit ovat Humikkalantiella 350 metrin päässä. Sieltä on yhteys Itäkeskuksen, Mellunmäen ja Kontulan metroasemille. Mellunmäen metroasemalle matkaa on noin 700 metriä. Metroaseman linjat tarjoavat monipuoliset yhteydet pääkaupunkiseudulle.

Autoliikenne

Länsimäentie on alueen pääkatu. Untamalantie on paikallinen koojakatu Humikkalantien ja Länsimäentien välillä. Untamalantien liikennemäärä on nykyisin noin 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Lupajantie on korttelia palveleva asuntokatu. Sen liikennemäärä on varsin vähäinen. Untamalantiella pysäköinti on aikarajoitettu 24 tuntiin arkisin. Tähän ratkaisuun päädyttiin, kun kadulla oli ajoneuvoja pitkäaikaissäilytyksessä. Lupajantiella on kielletty kuorma- ja linja-autojen pysäköinti. Muilta osin pysäköinti on rajoittamatonta.

Ajoyhteyden korttelin 47137 tontille 2 säilyy kaavamuutoksessa nykyisellään 47137 tontin 4 kautta kulkevana.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei aiheuta muutoksia katujen liikennejärjestelyihin.

Palvelut

Lähtökohdat

Metroasema ja päivittäistavarakauppa sijaitsevat noin 700 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Lähin päiväkotij sijaitsee noin 400 metrin etäisyydellä ja ala-asteen koulu noin 700 metrin etäisyydellä alueesta.

Untamalantien ja Lupajantien risteyksessä on bussilinjan 805 pysäkki.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei tuo muutosta palvelutarpeeseen.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Maisema ja luonnonympäristö

Lähtökohdat

Kaava-alue on rakennettua ympäristöä, jossa on ollut asuinrakentamista myös ennen asemakaavan muutosta. 1980-luvun alkuun asti kaava-alue on ollut alavaa viljelysmaata. Alue on tasainen ja sijoittuu maisemarakenteessa Mellunkylänpuron laaksoalueelle. Alueella kasvaa jonkin verran kookasta puustoa, pääasiassa koivuja. Alueen pohjoisosa on rakennettu sekä muutettu pysäköintikentäksi, eteläosa taas on nykytilassaan nurmialuetta, jossa kasvaa yksittäisiä puita.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa pääosa korttelin puista joudutaan kaatamaan ennen eteläosan uudisrakentamista, ja lähes koko nykyisen pihalueen kasvillisuus korvataan uusilla istutuksilla.

Kaavan viitesuunnitelmassa ja pihasuunnitelmassa on tarkasteltu piharatkaisuja ja hulevesien käsittelyä, sillä alueella on todettu aikaisemmin hulevesiin liittyviä ongelmia. Viitesuunnitelmassa on ehdotettu, että hulevesiä viivytettäisiin kaava-alueen AR-korttelissa viivytyspainanteissa rakennusten väleissä. Vettä haihduttavaa ja pidättävää kasvillisuutta käytetään mahdollisimman paljon.

Viitesuunnittelun perusteella on alustavasti todettu, että Helsingin asuinkortteleille määrätty viherkertoimen tavoiteluku 0,9 on mahdollista täyttää. Rakennusjärjestyksessä määrätään viherkertoimesta.

Olemassa olevia puita osoitetaan säilytettäviksi tai istutettaviksi korttelin keskiosaan, jossa kasvaa nykyisellään koivuja. Säilytettävää tai istutettavaa puustoa on myös osoitettu alueen reunoille niin, että niiden maisemallinen ja kaupunkikuvallinen arvo säilyy osana ympäröiville kortteille ominaista puustoista yleisilmettä.

Virkistys- ja viherverkosto

Lähtökohdat

Kaava-alueelta on hyvät yhteydet ympäröivään viher- ja virkistyspalveluverkostoon. Kortteli rajoittuu idässä Linnanpellonpuiston puistoraittiin. Lähin leikkipuisto on Leikkipuisto Mellunmäki noin kilometrin päässä idän suunnalla ja lähin leikkipaikka sekä ulkoilupaikka ovat Linnanpellonpuistossa noin 350 metrin päässä kaava-alueen eteläpuolella.

Kaavaratkaisu

Alueen lähivirkistysalueet säilyvät voimassa olevan asemakaavan mukaisessa laajuudessa.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Kaavamuutosalue sijaitsee joukkoliikenteen palveluyöhykkeellä.

Kaavaratkaisu

Joukkoliikenteeseen tukeutuva tiivis asuinalue edistää ekologista kestävyttä. Alueen pysäköinti on järjestetty maanvaraisena.

Rakennusten rakennusmateriaali julkisivun osalta on puu. AR-korttelialueella uudet rivitalot tulee rakentaa energiatehokkuudeltaan vähintään 20 % parempina määräysten vähimmäistasoon nähden.

Talusrakennuksiin tulee rakentaa viherkatto. Viherkaton kasvu-alustan paksuuden tulee olla riittävä niitty- tai ketokasvillisuudelle.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole erityisiä kartoitettuja luontoarvoja luontotietojärjestelmän (LTJ) mukaan. Alueen lähiympäristössä sijaitsee uhanalainen luontotyyppi karu kallioketo Mustikkamäki. Lisäksi arvokkaaksi metsäkohteeksi luokiteltu Mellunmäen siirtolapuutarhan lehto sijaitsee kaava-alueesta noin 300 metriä kaakkoon.

Kaavaratkaisu

Kaava-alueella ei ole suojelukohteita, eikä merkittäviä vaikutuksia arvioida olevan lähiympäristön luontoarvoihin.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Kaava-alueen länsireunalla sijaitsee vesijohtoverkoston runkolinja (600T), joka säilyy paikallaan.

Pohjoisen tontin kerrostalokorttelit on liitetty yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin. Kerrostalokorttelin lämmitystä varten on toteutettu maalämpökaivot alueelle, ja jätevesien pois johtamista varten on tontin pohjoisreunalle tehty jätevesipumppaamo, josta vedet pumpataan Untamalantien viettoviemäriin. Pohjoisen tontin hulevedet viivytetään maanalaisissa viivytyssäiliöissä ennen niiden purkamista Untamalantien hulevesiverkostoon.

Kaavaratkaisu

Nykyiselle käytössä olevalle vesijohtoverkoston runkolinjalle tehdään kaavaan johtokuja, jonka leveys on 6 metriä.

Alueen pohjoisosa on jo rakennettu ja kaava on siltä osin menetännyt ohjaustarkoituksensa. Pohjoisosan kerrostalot on liitetty jätevesiviemäriin, talousvesijohtoon ja hulevesiviemäriin Untamalantiellä vuonna 2021. Vanhalle asuinkerrostalotontille 47137/3 oli tehty vesijohtoliitokset 600T runkolinjaan liitetyn palopostihaaran kautta. Aiemmat liitokset on tulpattu pohjoisen tontin rakentamisen yhteydessä, mutta tulpattua vesijohdon liitoskohtaa voidaan hyödyntää jatkossakin eteläisen AR-korttelien liittämiseksi talousvesijohtoverkoston. Suoraan 600T linjaan ei voida tehdä liitoksia.

Eteläisten AR-kortteleiden liittämiseksi teknisen huollon verkostoihin, tulee rakennettua jätevesiviemäriä jatkaa lähemmäs tontin rajaa. Lähin mahdollinen liitoskohta jätevesiviemäriin sijaitsee nykytilanteessa n. 100 metriä pohjoiseen Untamalantien ja Lupajantien risteyksen tuntumassa. Nykyistä jätevesiviemäriä on mahdollista jatkaa viettoviemärinä, mutta eteläisellä tontilla on varauduttava kiinteistökohtaiseen jätevesien pumppaukseen.

Eteläisten AR-korttelien lähin liitoskohta hulevesiviemäriin sijaitsee lännessä Lupajantiellä, jonka korkotaso on AR-korttelien aluetta ylempänä. Näin ollen myös hulevesien kiinteistökohtaiseen pumppaukseen on varauduttava, mikäli hulevesiä ei voida purkaa tontin itäreunan vieressä kulkevaan ojaan.

Kunnallistekniikan mitoitus ja verkostojen riittävyys on tarkistettava jatkosuunnittelussa.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Maanpinnan korko vaihtelee tasoilla + 11.50...+13.30. Maa viettää lännessä kohti itää. Kaava-alueen topografia on loivapiirteistä.

Alueen maaperä on pääosin savea, jonka paksuus on noin 4–13 metriä. Paksuin savi on havaittu alueen itäosassa. Savikerroksen alla on havaittu silttiä ja tai hiekkaa noin 2,5–7 metrin kerroksena. Siltin ja hiekan alla on moreenia 0,5–6 metriä. Kallio on havaittu tasolla +4,4...-11.4. Kallio on syvimmillään alueen itäosissa.

Alueella on aiemmin sijainnut 14 kaksikerroksista rivitaloa, jotka oli perustettu teräsbetonisten tukipaalujen varaan. Rakennukset on purettu ja aiempien rakennusten paalut on laaditun geoteknisen suunnitteluraportin (A-insinöörit, 2021) perusteella jääneet maahan.

Alueen pohjoisosaan on rakennettu vuonna 2022 kuusi kaksikerroksista kerrostaloa. Rakennukset on hankkeen geoteknisen suunnitelmaraportin perustella ollut määrä perustaa tiiviiseen ja kantavaan maakerroksen tai kallion varaan ulotettujen paalujen varaan.

Kohteeseen asennetuissa kahdessa pohjaveden havaintoputkessa vuonna 2020 tehdyissä mittauksissa pohjaveden pinta on havaittu tasoilla noin +10,2...+11,2. Vanhoissa 1980-luvun tutkimuksissa pohjaveden pinta on havaittu kahdella eri mittauskeralla tasoilla + 10,4 ja +11,4.

Olemassa olevan tiedon pohjalta alueella ei ole syytä epäillä maaperän pilaantuneisuutta.

Kaavaratkaisu

Alueen pohjoisosa on jo rakennettu, ja kaava on siltä osin menetänyt ohjaustarkoituksensa. Kaavan alkuperäisen hanketahon alueelle teettämässä, geoteknisessä suunnitteluraportissa (A-insinöörit 2021) on mainittu uusia pohjatutkimuksia tehdyn vuonna 2020. Tutkimusten tuloksia ei ole kuitenkaan ole ollut käytettävissä asemakaavan laatimisen yhteydessä.

Geoteknisen suunnitteluraportin periaatteet rakennusten perustamisesta ja maaperän olosuhteista on kaavan laatimisen yhteydessä arvioitu pääpiirteittäin myös eteläosaan soveltuviksi. Lopulliset päätökset perustamistavoista tulee tehdä alueen jatkosuunnittelussa riittävien pohjatutkimusten perusteella.

Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota tasaukseen sekä hulevesien johtamisen että maaperän kantavuuden ja mahdollisen pohjanvahvistustarpeen kannalta. Vähäisenkin maanpinnan tason noston on arvioitu edellyttävän geoteknisiä toimenpiteitä. Tarvittavat toimet määritellään jatkosuunnittelussa tarkennetun tasauksen perusteella.

Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto

Yhteenveto laadituista selvityksistä

- Hulevesien viivytyslaskelmat kaava-alueen eteläosasta, Lupajantie 2 Asemakaavan muutos viitesuunnitelma, Jylkäs Arkkitehdit Oy, 15.5.2024
 - Maalämpökaivojen sijoittamissuunnitelma, Lupajantie 2 Asemakaavan muutos viitesuunnitelma, Jylkäs Arkkitehdit Oy, 15.5.2024
-

Kaava-alueen pohjoisosaa koskevat selvitykset:

- Hulevesisuunnitelma, Elvak Oy, 10.5.2022
- Aluelämpöputkistosuunnitelma, Elvak Oy, 12.4.2021
- Porakaivojen pöytäkirjat, Rototec Oy, 22.10.2021 ja 25.10.2021
- Geotekninen suunnitteluraportti, A-insinöörit Oy, 26.3.2021
- Piha- ja pintavesisuunnitelma, Maisema-arkkitehtuuri PE Oy, 23.3.2021

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei hankkeen asemakaavaa varten laatimissa suunnitelmissa ole ositettu tontille 4 kohdistuvia esirakentamisesta aiheutuvia toimia tai kustannuksia. Tontin 4 osuus on siirtynyt kaupungin kaavahankkeeksi. Mikäli tarkempiasteisessa suunnittelussa todetaan tarve esimerkiksi vesien hallinnan vuoksi muokata alueen tasausta, on varauduttava maaperän esirakentamiskustannuksiin.

Asemakaavan muutos nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan lisärakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden 1 milj. euroa.

Kaavaratkaisun toteuttaminen edellyttää nykyisen jätevesiviemäriverkoston jatkamista n. 100 metrin matkalta. Viemäriverkoston rakentamiskustannukset ovat arviolta n. 100 000–200 000 euroa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen eheyttää yhdyskuntarakennetta tiivistämällä ja tehostamalla maankäyttöä metroradan ympäristössä.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Asemakaavan toteuttamisella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia alueen luonnonympäristöön ja maisemaan, sillä maankäyttö tontilla säilyy samana. Näkyymiin kadulta ja naapurikortteleista tulee muutoksia uusien rakennusten myötä ja kasvillisuuden poistamisen vuoksi. Osa tontin puustosta säilyy ja on suojattu rakentamisen ajaksi. Uudet istutukset palauttavat kasvaessaan alueen vehreää ilmettä.

Vaikutukset virkistys- ja viherverkostoon

Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia virkistys- ja viherverkostoon.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

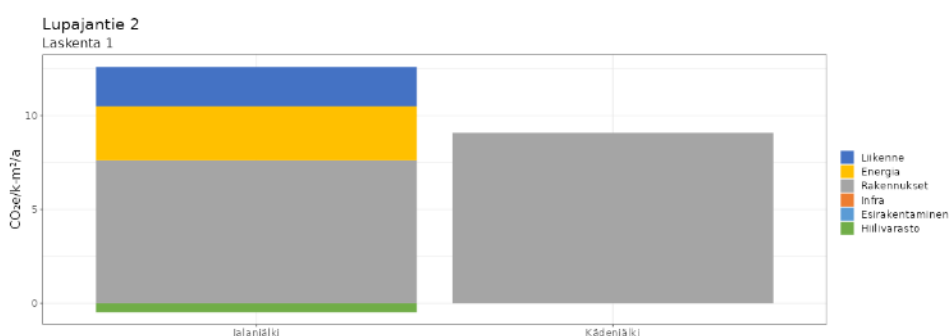
Vaikutukset liikenteeseen ovat vähäisiä, koska rakennusoikeuden lisäys on varsin vähäinen.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaavaratkaisun toteutus sitoo alueen tiiviimmin osaksi pientalovaltaista ympäristöä.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaavamuutos mahdollistaa asumisen hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella ja vähentää siltä osin tarvetta yksityisautoiluun ja sen aiheuttamiin hiilidioksidipäästöihin.



Kuva 2: HAVA-laskelman tuloskaavio

Asemakaava-aineiston liitteenä on viitesuunnitelmasta tehty HAVA-laskelma (Helsingin asemakaavojen vähähiilisyysarviointimenetelmä). Sen mukaan kaavan hiilijalanjälki kerrosneliötä kohden on arviolta 12,1 kg CO₂e/k-m²/a ja hiilikädenjälki 9,1 kg CO₂e/k-m²/a 50 vuoden tarkastelujaksolla. Asemakaava ei ota kantaa rakenteisiin, mutta viitesuunnitelman mukaan tontille on suunnitteilla puurakenteiset rivitalot. Tulokset ovat asemakaavoituksen hiilijalanjälkitulosten keskiarvon (14) alapuolella.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Kaavaratkaisun myötä alueen asuntotarjonta monipuolistuu ja asukasmäärä kasvaa vähäisessä määrin. Ratkaisu mahdollistaa asumisen lähivirkistysalueiden ja hyvien julkisten kulkuyhteyksien äärellä.

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

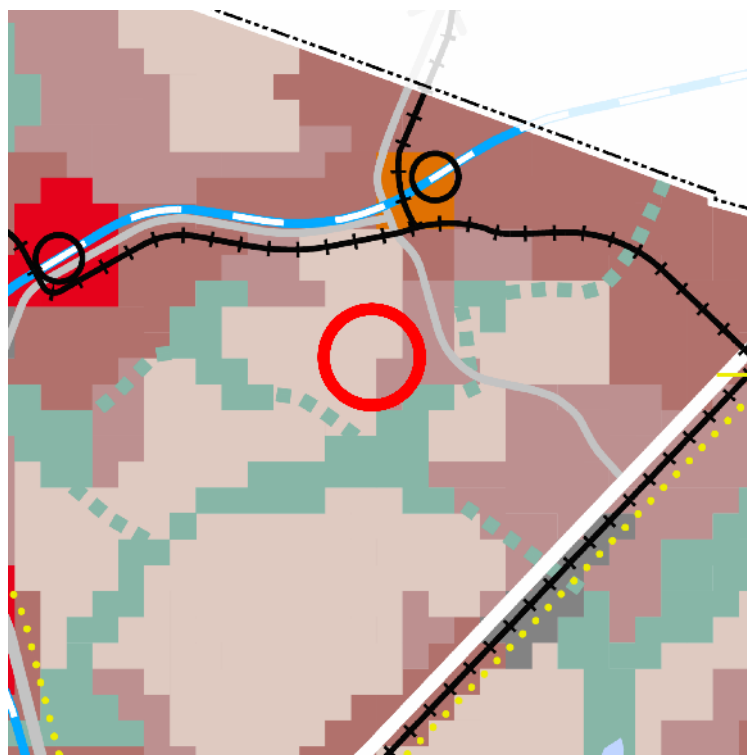
Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa Asemakaavan kuvaus.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä Uusimaa-kaava 2050-kokonaisuudessa suunnittelualue kuuluu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle.

Yleiskaava



Kuva 3: Ote Helsingin yleiskaavasta (2016).

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on pääosin asuntovaltaista aluetta A4. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021) mukaan alue on esikaupungin pintakallioaluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 8360 (vahvistettu

22.11.1982). Kaavan mukaan alue on rivi- ja kerrostaloaluetta.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 7.6.2023.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittausspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa korttelialueet.

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 2021 kaupungin aloitteesta.

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Helsingin vanhusneuvosto

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 (selostusluonnos, viitesuunnitelmaluonnos) nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi. Uutta Itä-Helsinkiä -verkkotapahtumassa 1. joulukuuta 2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa (selostusluonnos, viitesuunnitelmaluonnos) oli nähtävillä 22.11.–13.12.2021 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymän (HSY) osalta vesihuollon ja hulevesien hallintaan ja Helsingin seudun liikenne – kuntayhtymän (HSL) osalta Untamalantiehen katujärjestelyihin.

Kannanotoissa esitetyt asiat on huomioitu kaavoitustyössä tarkentamalla kaavaselostusta yhdyskuntateknisen huollon osalta yhteistyössä HSY:n kanssa.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat liikenteeseen ja reitteihin, ajokaistan leveyden riittävyteen, pysäköintiin ja alueen linnustoon.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että on lisätty kaavamääräys lintujen törmäämisriskin pienentämisestä.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 4 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet

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

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Helsingissä, 29.7.2024

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Helsinki	Täyttämispvm	10.5.2024
Kaavan nimi	Lupajantie 2		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	4.11.2021
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	09112761
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,1124	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,1124

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	2,1124	100,00	13864	0,66	0,0000	1636
A yhteensä	2,1124	100,0	13864	0,66	0,0000	1636
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	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,1124	100,00	13864	0,66	0,0000	1636
A yhteensä	2,1124	100,0	13864	0,66	0,0000	1636
AKR			6114		-2,1124	-6114
A	1,4464	68,5	5300	0,37	1,4464	5300
AR	0,6660	31,5	2450	0,37	0,6660	2450
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

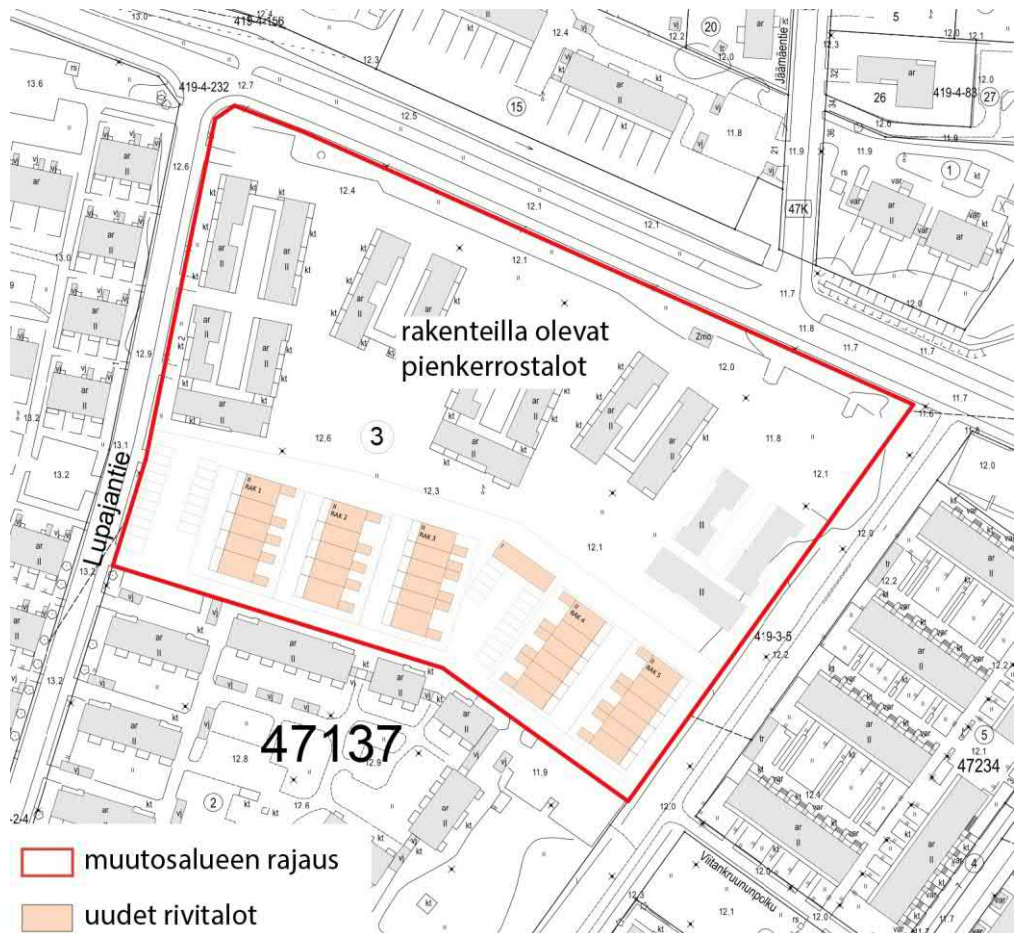
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Lupajantie 2 asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoituspalvelu
Päivätty 4.11.2021

Diaarinumero HEL 2021-010964
Hankenumero 4021_5
Oas 1560-00/21

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään miksi asemakaava 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 <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.



Kuva 1. Karttakuva suunnittelualueesta.

Tiivistelmä

Osoitteessa Lupajantie 2, tontilla (47137/3) sijaitsevan tontin eteläosaan suunnitellaan aluetta täydentäviä kaksikerroksisia rivitaloja. Rivitalot rakentuvat alueelta purettujen rakennusten tilalle ja tontin pohjoisosan uusien pienkerrostalojen yhteyteen.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee asuinkerrostalotonttia (47137/3) Lupajantiellä Vesalassa. Asemakaavan muutos mahdollistaa tontin eteläosaan suunniteltavat aluetta täydentävät kaksikerroksiset rivitalot. Yhden rivitalon yhteyteen rakennetaan yhteistilaa sekä erilliseen talousrakennukseen väestönsuoja ja varastotilaa. Rivitaloihin tulee SATO:n osaomistusmallin mukaisia asuntoja.

Kaavoitettavan tontin alueelta on purettu huonokuntoiset asuinrakennukset. Pohjoisosaan on valmistumassa kuusi uutta kaksikerroksista U-muotoista puukerrostaloa nykyisen asemakaavan pohjalta. Uudet asemakaavan muutoksen mukaiset rivitalot sijoittuvat tontin eteläosaan. Kaavamuutos tehdään koko tontille. Tontti rajautuu pohjoisessa Untamalantiehen, lännessä Lupajantiehen, idässä puistoalueeseen ja etelässä olemassa olevaan rakennuskantaan.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa puurivitalojen ja pergolamaisten terrassien rakentaminen sekä maalämpö- ja hulevesirakenteet.

Osallistuminen ja aineistot

Hankkeen lähtökohtia esitellään Uutta Itä-Helsinkiä -verkkotapahtumassa 1. joulukuuta 2021 klo 17 alkaen. Osallistuaksesi sinun ei tarvitse ladata laitteeseesi uusia sovelluksia, sillä tilaisuuteen osallistutaan verkkoselaimen välityksellä. Tilaisuudessa on mahdollisuus kysyä ja kommentoida kommentointipalstalla. Tilaisuuden tarkemmat tiedot ja osallistumisohjeet löytyvät osoitteesta <https://www.hel.fi/asukastilaisuudet>. Tilaisuuden sisältöön on mahdollisuus vaikuttaa etukäteen kyselyssä, joka löytyy osoitteesta [kerrokantasi.hel.fi](https://www.hel.fi/kerrokantasi) lähempänä tilaisuutta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavan valmisteluaineistoon (selostusluonnos, viitesuunnitelmaluonnos) voi tutustua 22.11.–13.12.2021 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat>.

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee osoitteessa Työpajankatu 8, puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa <https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot/yhteystiedot>. 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 13.12.2021**. 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
 - Vesalan pienkiinteistöyhdistys ry
 - Vartio- ja Mellunkylän omakotiyhdistys ry
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Helsingin vanhusneuvosto

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

Helsingin kaupunki omistaa tontin 47137/3. Kaavoitus on tullut viireille kaupungin aloitteesta.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1983) alue on merkitty AKR Asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi.

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi A3 ja asuntovaltaiseksi alueeksi A4.

Tontilta on purettu kaksikerroksiset luhtitalot ja sen pohjoisosaan on rakenteilla kaksikerroksisia puukerrostaloja. Asemakaavan muutos mahdollistaa tontin eteläosaan kaksikerroksisia rivitaloja.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Marco Di Martino, suunnittelija, p. (09) 310 37460,
marco.dimartino@hel.fi

Laura Viljakainen, arkkitehti, p. (09) 310 37243,
laura.viljakainen@hel.fi

Liikenne

Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37129,
jussi.jaaska@hel.fi

Teknistaloudelliset asiat

Kaarina Laakso, tiimipäällikkö, p. (09) 310 37250,
kaarina.laakso@hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Marko Ahola, maisema-arkkitehti, p. (09) 310 37868,
marko.ahola@hel.fi

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



Helsingissä 4.11.2021

Anri Linden
yksikön päällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2021 kaupungin aloitteesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 22.11.–13.12.2021, hankkeen lähtökohtia esitellään 1.12.2021 Uutta Itä-Helsinkiä -verkkotapahtumassa
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Helsingin uutiset -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteen



Ehdotus

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



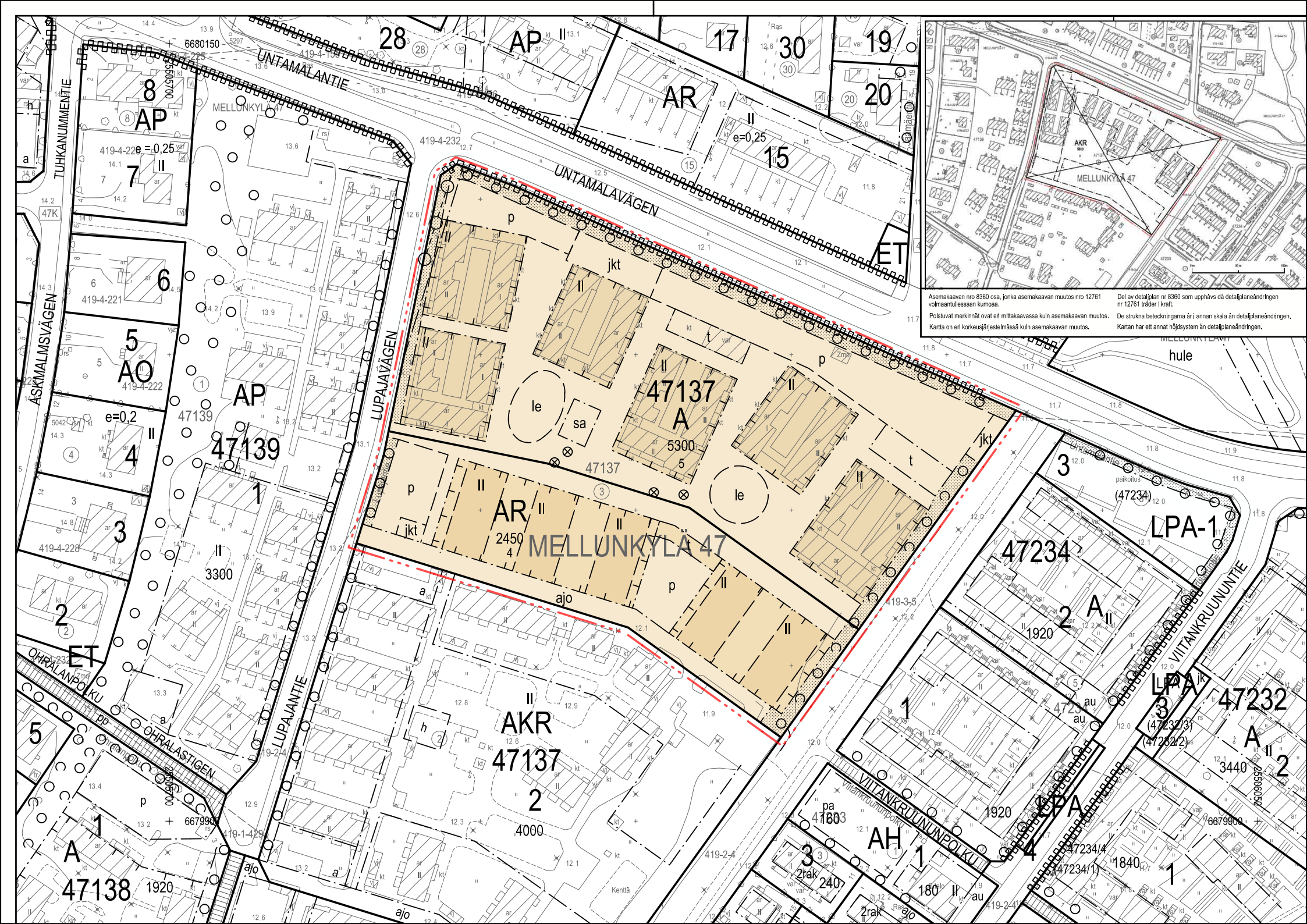
Hyväksyminen

- mielipiteisiin, lausuntoihin ja muistutuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy kaavan arviolta syksyllä 2022
- tieto kaavan hyväksymisestä 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.



Ilmakuva
Mellunkylä, Vesala, Lupajantie 2

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen alueyksikkö



Asemakaavan nro 8360 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12761
 voimaantullessaan kumoaa. Del av detaljplan nr 8360 som upphävs då detaljplaneändringen
 nr 12761 träder i kraft.
 Polstuvut merkinnot ovat eri mittakaavaan kuin asemakaavan muutos. De strukta beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.
 Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos. Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplaneändringen.

MELLUNKYLÄ 47

8 AP
 7 II
 419-4-226 e=0,25
 14.1
 14.2

6
 419-4-221
 14.0
 14.0

5 AO
 419-4-222
 14.3
 14.3
 e=0,2

4 II
 419-4-228
 14.3
 14.3

3
 419-4-228
 14.2
 14.2

2 ET
 14.0
 14.0

5
 13.4
 13.4

1 A
 419-1-425
 13.2
 13.2
 6679900

47138 1920
 12.6
 ajo

13.6
 13.6
 419-4-232
 12.7

13.0
 13.0
 47139
 13.2
 3300

13.1
 13.1
 47137
 13.2
 2450
 4

13.2
 13.2
 47137
 12.1
 4000
 2
 AKR

12.9
 12.9
 47137
 12.1
 4000
 2
 AKR

12.8
 12.8
 47137
 12.1
 4000
 2
 AKR

12.7
 12.7
 47137
 12.1
 4000
 2
 AKR

12.6
 12.6
 47137
 12.1
 4000
 2
 AKR

12.5
 12.5
 47137
 12.1
 4000
 2
 AKR

12.4
 12.4
 47137
 12.1
 4000
 2
 AKR

12.5
 12.5
 47137
 12.1
 4000
 2
 AKR

12.4
 12.4
 47137
 12.1
 4000
 2
 AKR

12.3
 12.3
 47137
 12.1
 4000
 2
 AKR

12.2
 12.2
 47137
 12.1
 4000
 2
 AKR

12.1
 12.1
 47137
 12.1
 4000
 2
 AKR

12.0
 12.0
 47137
 12.1
 4000
 2
 AKR

11.9
 11.9
 47137
 12.1
 4000
 2
 AKR

11.8
 11.8
 47137
 12.1
 4000
 2
 AKR

11.7
 11.7
 47137
 12.1
 4000
 2
 AKR

11.6
 11.6
 47137
 12.1
 4000
 2
 AKR

12.6
 12.6
 47137
 12.1
 4000
 2
 AKR

12.5
 12.5
 47137
 12.1
 4000
 2
 AKR

12.4
 12.4
 47137
 12.1
 4000
 2
 AKR

12.3
 12.3
 47137
 12.1
 4000
 2
 AKR

12.2
 12.2
 47137
 12.1
 4000
 2
 AKR

12.1
 12.1
 47137
 12.1
 4000
 2
 AKR

12.0
 12.0
 47137
 12.1
 4000
 2
 AKR

11.9
 11.9
 47137
 12.1
 4000
 2
 AKR

11.8
 11.8
 47137
 12.1
 4000
 2
 AKR

11.7
 11.7
 47137
 12.1
 4000
 2
 AKR

12.6
 12.6
 47137
 12.1
 4000
 2
 AKR

12.5
 12.5
 47137
 12.1
 4000
 2
 AKR

12.4
 12.4
 47137
 12.1
 4000
 2
 AKR

12.3
 12.3
 47137
 12.1
 4000
 2
 AKR

12.2
 12.2
 47137
 12.1
 4000
 2
 AKR

12.1
 12.1
 47137
 12.1
 4000
 2
 AKR

12.0
 12.0
 47137
 12.1
 4000
 2
 AKR

11.9
 11.9
 47137
 12.1
 4000
 2
 AKR

11.8
 11.8
 47137
 12.1
 4000
 2
 AKR

11.7
 11.7
 47137
 12.1
 4000
 2
 AKR

12.6
 12.6
 47137
 12.1
 4000
 2
 AKR

12.5
 12.5
 47137
 12.1
 4000
 2
 AKR

12.4
 12.4
 47137
 12.1
 4000
 2
 AKR

12.3
 12.3
 47137
 12.1
 4000
 2
 AKR

12.2
 12.2
 47137
 12.1
 4000
 2
 AKR

12.1
 12.1
 47137
 12.1
 4000
 2
 AKR

12.0
 12.0
 47137
 12.1
 4000
 2
 AKR

11.9
 11.9
 47137
 12.1
 4000
 2
 AKR

11.8
 11.8
 47137
 12.1
 4000
 2
 AKR

11.7
 11.7
 47137
 12.1
 4000
 2
 AKR

12.6
 12.6
 47137
 12.1
 4000
 2
 AKR

12.5
 12.5
 47137
 12.1
 4000
 2
 AKR

12.4
 12.4
 47137
 12.1
 4000
 2
 AKR

12.3
 12.3
 47137
 12.1
 4000
 2
 AKR

12.2
 12.2
 47137
 12.1
 4000
 2
 AKR

12.1
 12.1
 47137
 12.1
 4000
 2
 AKR

12.0
 12.0
 47137
 12.1
 4000
 2
 AKR

11.9
 11.9
 47137
 12.1
 4000
 2
 AKR

11.8
 11.8
 47137
 12.1
 4000
 2
 AKR

11.7
 11.7
 47137
 12.1
 4000
 2
 AKR

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuinrakennusten korttelialue.



Rivitalojen ja muiden kytkettyjen
asuinrakennusten korttelialue.



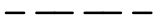
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella
oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



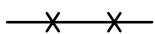
Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa
merkinnän poistamista.

47137

Korttelin numero.

4

Ohjeellisen tontin numero.

LUPAJANTIE

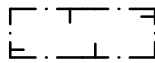
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston nimi.

2450

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

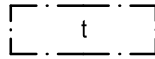
Roomalainen numero osoittaa rakennusten,
rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun
kerrosluvun.



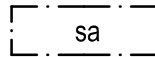
Rakennusala.



Rakennusala, sijainti ohjeellinen.



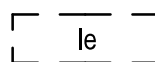
Talusrakennuksen rakennusala.



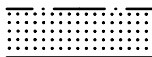
Saunan rakennusala.



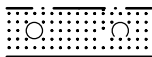
Jätekatoksen rakennusala, sijainti ohjeellinen.



Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa,
sijainti ohjeellinen.



Istutettava alueen osa.



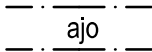
Puin ja pensain istutettava alueen osa.



Istutettava ja tarvittaessa uudistettava puurivi.



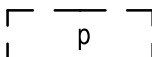
Säilytettävä puu.



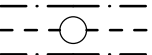
Ajoyhteys.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa
järjestää ajoneuvoliittymää.



Pysäköintipaikka, sijainti ohjeellinen.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

A-KORTTELIALUEILLA:

Kaikissa 1200 k-m² suuremmissa asuinrakennushankkeissa tulee asukkaiden käyttöön rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila.

Saa ulkoseinien eteen rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi viherhuoneita, lasikuisteja, lasitettuja parvekkeita ja luhtikäytäviä.

Tontille saa asemakaavan merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa autosuojia enintään 20 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta sekä muita asuntojen ulkopuolisia asumista palvelevia tiloja, kuten varasto-, huolto-, askartelu- ja kokoontumistiloja yhteensä enintään 7 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta.

Ilmanvaihtokonehuoneita saa sijoittaa suurimman sallitun kerrosluvun yläpuolelle, ja ne tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

AR -KORTTELIALUEILLA:

Asukkaiden vapaa-ajantilat saa sijoittaa keskitetysti kortteleittain.

Rakennukseen ei saa rakentaa kellarikerrosta.

AR-korttelialueilla yhteisiä asumista palvelevia huolto-, kerho-, harraste-, kokoontumis- ym. tiloja on rakennettava yhteensä vähintään 1,5 % rakennusoikeudesta.

Tontille saa rakentaa talusrakennuksia yhteensä enintään 15 % asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Rakennusten on oltava julkisivuiltaan puuta.

Ikkunoiden ja muiden lasiaiheiden, kuten lasikaitteiden, koko, sijoitus, pintakuviointi, lasin ominaisuudet ja muut ratkaisut sekä valaistus on suunniteltava ja toteutettava siten, että lintujen törmäminen lasiin minimoidaan.

Rakennuksen julkisivujen on oltava
-valkoisia
-lämpimiä maavärejä

Rakennuksissa on oltava pulpettikatto.

Ajoyhteyden korttelin 47137 tontille 2 saa järjestää korttelin 47137 tontin 4 kautta.

PIHAT JA ULKOILUALUEET

Tonteille saa rakentaa yhteisen leikkipaikan niin, että se sijaitsee jollakin tonteista.

Jos tontti jaetaan useammaksi tontiksi, on tonttien piha-alueet rakennettava yhteiskäyttöisiksi.

YMPÄRISTÖTEKNIikka

Leikkiin ja oleskeluun tarkoitetut piha-alueet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

Kiinteistökohtaiseen jätevesien ja hulevesien pumpppaukseen varaudutaan.

RAKENNETTAVUUS

Orsi- ja pohjavedenpintaa ei saa alentaa työnaikaisesti eikä pysyvästi.

ILMASTONMUUTOS - HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Katoksiin ja talusrakennuksiin tulee rakentaa viherkatto. Viherkaton kasvualustan paksuus tulee olla riittävä niitty- tai ketokasvillisuudelle.

Muiden kuin asuinkeuhkotalojen energiatehokkuuden tulee olla vähintään 20 % parempi kuin voimassa olevissa säädöksissä kyseiselle käyttötarkoitusluokalle energiatehokkuuden vähimmäistasoksi on asetettu.

Yhteiskäyttöiset pihat tulee toteuttaa korttelikohtaisen kokonaissuunnitelman mukaan.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen määrät ovat:

A-korttelialueella:

– asunnot vähintään 1 ap / 80 k-m²

– vieraspysäköinnin osalta vähintään 1 ap / 1000 k-m² asuinkeuhkotaloa

AR-korttelialueella:

– asunnot vähintään suurempi luvuista 1 ap / 100 k-m² tai 1 ap/ asunto

– vieraspysäköinnin osalta vähintään 1 ap / 1000 k-m² asuinkeuhkotaloa

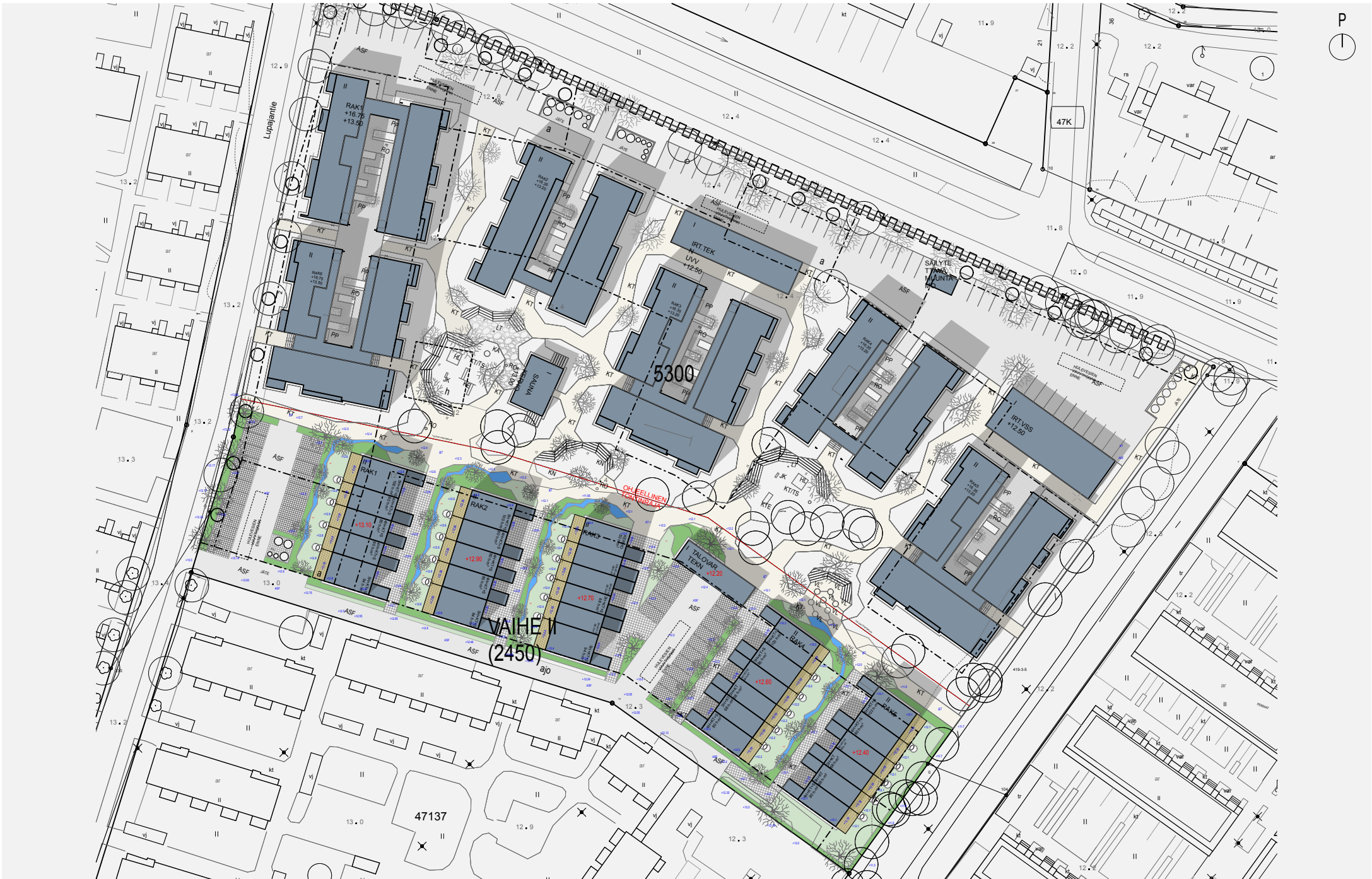
Pyöräpaikkojen määrät ovat:

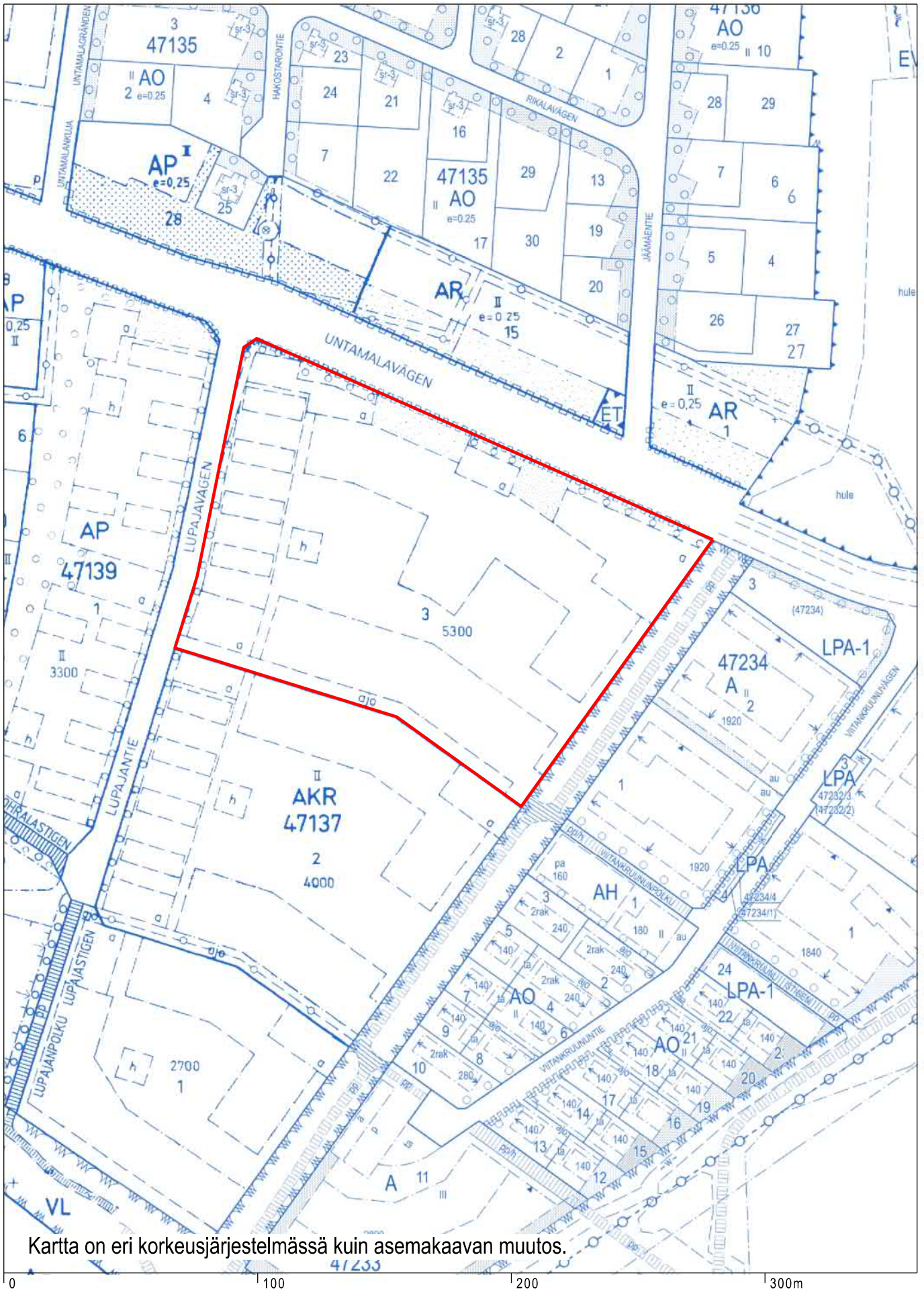
– vieraspysäköinti vähintään 1 pp / 1000 k-m² sisäänkäyntien läheisyyteen.

Laadukkaasta ja suuremmasta pyöräpysäköintiratkaisusta saa vähentää 1 ap kymmentä pyöräpysäköinnin lisäpaikkaa kohden kuitenkin enintään 5 % laskentaohjeen määrästä autopaikkojen kokonaismäärästä. Lisäpaikkojen tulee sijaita pihatasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa.

TONTTIJAKO

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.





Ote ajantasa-asemakaavasta
Mellunkylä, LupaJantie 2

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen alueyksikkö

LUPAJANTIE 2
ASEMAKAAVAN MUUTOS
VIITESUUNNITELMA

HANKESELOSTUS

LUPAJANTIE 2

Kaavoitettava tontti sijaitsee Lupajantien ja Untamalantien kulmassa osoitteessa Lupajantie 2. Lisärakentaminen sijaitsee alueen eteläreunassa ja rajoittuu pohjoisesta uudisrakennettuun tonttiin, idässä puistoalueeseen, etelässä olemassaolevaan rakennuskantaan, jonka kanssa kaavoitettavalla tontilla on yhteinen ajotie kaavoitettavan tontin puolella sekä lännessä Lupajantiehen. Tontti on muodoltaan tasainen. Asemakaavan muutos tehdään koko tontille. Asemakaavan muutos mahdollistaa tontin eteläosaan aluetta täydentävät kaksikerroksiset rivitalot. Rivitalot rakentuvat alueelta purettujen rakennusten tilalle ja tontin pohjoisosan uusien pienkerrostalojen yhteyteen.

Kaavoitettavan tontin alueelta on purettu purkukuntoiset asuinrakennukset. Tontin pohjoisosan uudisrakentamisen jälkeen tontin eteläosa on maisemoitu odottamaan kaavoittamisen valmistumista.

Tontin pohjoisosan luhtitalot on rakennettu nykyisen asemakaavan pohjalta. Tontin pohjoisosaan rakentui SATOlle kuusi uutta kaksi kerroksista luhtikäytävällistä puukerrostaloa ja talousrakennuksia. Talousrakennuksiin sijoitettiin asukkaiden yhteistiloja, kuten irtaimistovarastot, teknisiä tiloja, kerhuhuone ja saunatiloja. Asuinrakennukset ovat U-muotoisia massoja, joissa luhtikäytävät muodostavat mielenkiintoisen "atriumpihan" rakennusmassan keskelle. Rakennusten vesikatto laskee atriumpihan suuntaan, jolloin atriumpihan valoisuus saadaan maksimoitua ja rakennuksen mittakaava tuntuu atriumpihalla pienemmältä. Rakennusmassat vaihtelevat keskenään siten, että osassa rakennuksia atriumpihan läpi on näkymäakseli ja osassa etelän puolella sijaitsee myös asuntoja.

Asemakaavoitettavalle tontin osalle on suunnitteilla toteutettavaksi kaksikerroksisia rivitaloja. Lisäksi rakennetaan yhden rivitalon yhteyteen yhteistilaa sekä erilliseen talousrakennukseen väestönsuoja ja varastotilaa.

RAKENNUSTAPASELOSTUS

Rakennusten rakennusmateriaali kantavien rakenteiden ja julkisivun osalta on puu. Rakennukset toteutetaan todennäköisesti suurelementtitekniikalla. Julkisivujen värityksen kokonaisilme on hyvin vaalea, jota on elävöitetty ruskealla julkisivulla ja tummilla tehosteilla. Värityksen lähtökohdana on ollut lähialueen uudempi rakennuskanta, sekä toteutuksessa oleva tontin osuus, joka on väritykseltään saman kaltaista. (Viitankruununtien varren rakentaminen). Pääjulkisivuissa hallitsevana elementtinä on asuntojen lasitettavissa olevat pergolamaiset terassit. Sisäänkäyntijulkisivua on elävöitetty tummanharmailla varastoaiheilla, jotka muodostavat jokaiselle asunnolle suojatun sisäänkäynnin. Rakennuksien lämmitystapana käytetään maalämpöä. Tontille imeytymättömät hulevedet viivytetään tontille sijoitettavissa hulevesirakenteissa ja johdetaan viivyttämisen jälkeen kaupungin hulevesiverkkoon. Jätehuolto on järjestetty syväkeräysastiolla.

KÄYTETTY RAKENNUSOIKEUS NYKYTILANTEESSA

TON TIN PINTA-ALA 21124 m²

KÄYTETTY PÄÄKÄYTTÖTARKOITUKSEN
MUKAINEN RAKENNUSOIKEUS 5300 k-m²
(250mm ulkoseinän ja 200mm huoneistonvälisen seinän vahvuuden mukaan)

VAIHE 1 ASUNTOJAKAUMA

1H+KT	22,5m ²	4kpl	4%
1H+KT	26m ²	32kpl	29%
2H+KT	32,5m ²	20kpl	18%
2H+KT	46m ²	34kpl	30%
3H+KT	51,5m ²	10kpl	9%
3H+KT	60m ²	6kpl	6%
4H+KT	65,5m ²	4kpl	4%

ASUNTOJA	112kpl
HUONEISTOALA YHTEENSÄ.	4321m ²
KESKIPINTA-ALA	n.39 h-m ²

KÄYTETTY RAKENNUSOIKEUS JA TEHOKKUUSLUKU LOHKOTTAVALLA ETELÄOSAN TONTILLA

TON TIN PINTA-ALA 6660 m²

LUONNOKSESSA KÄYTETTY PÄÄKÄYTTÖTARKOITUKSEN
MUKAINEN RAKENNUSOIKEUS LOHKOTTAVALLA TONTILLA 2450 k-m²
(250mm ulkoseinän ja 200mm huoneistonvälisen seinän vahvuuden mukaan)

MAANKÄYTÖN TEHOKKUUS LUONNOKSEN MUKAISELLA
RAKENNUSOIKEUDEN KÄYTÖLLÄ KOKO TONTILLA (Nykytilanne + kaavoitettu rak.oik.) 0,367

YHTEISTILA 1,5% = 37m²
(Kerhuone, et ja WC)

VARASTOT, TEKNINEN TILA JA VSS LASKETTU
RAKENNUSOIKEUDEN PÄÄLLE LASKETTAVAAN
LISÄRAKENNUSOIKEUTEEN. n.380 k-m²
(15%)

VAIHE 2 ALUSTAVA ASUNTOJAKAUMA

3H+KT+S	68m ²	10kpl	37%
4H+KT+S	80m ²	10kpl	37%
5H+KT+S	94m ²	3kpl	11%
5H+KT+S	100m ²	2kpl	7,5%
6H+KT+S	103m ²	2kpl	7,5%

ASUNTOJA	27kpl
HUONEISTOALA YHTEENSÄ.	2168m ²
KESKIPINTA-ALA	n.80 h-m ²

AUTOPIKKALASKELMA

1ap/100 k-m² = 25ap
+1 vieras ap/1000 k-m² 3ap

yhteensä 28ap

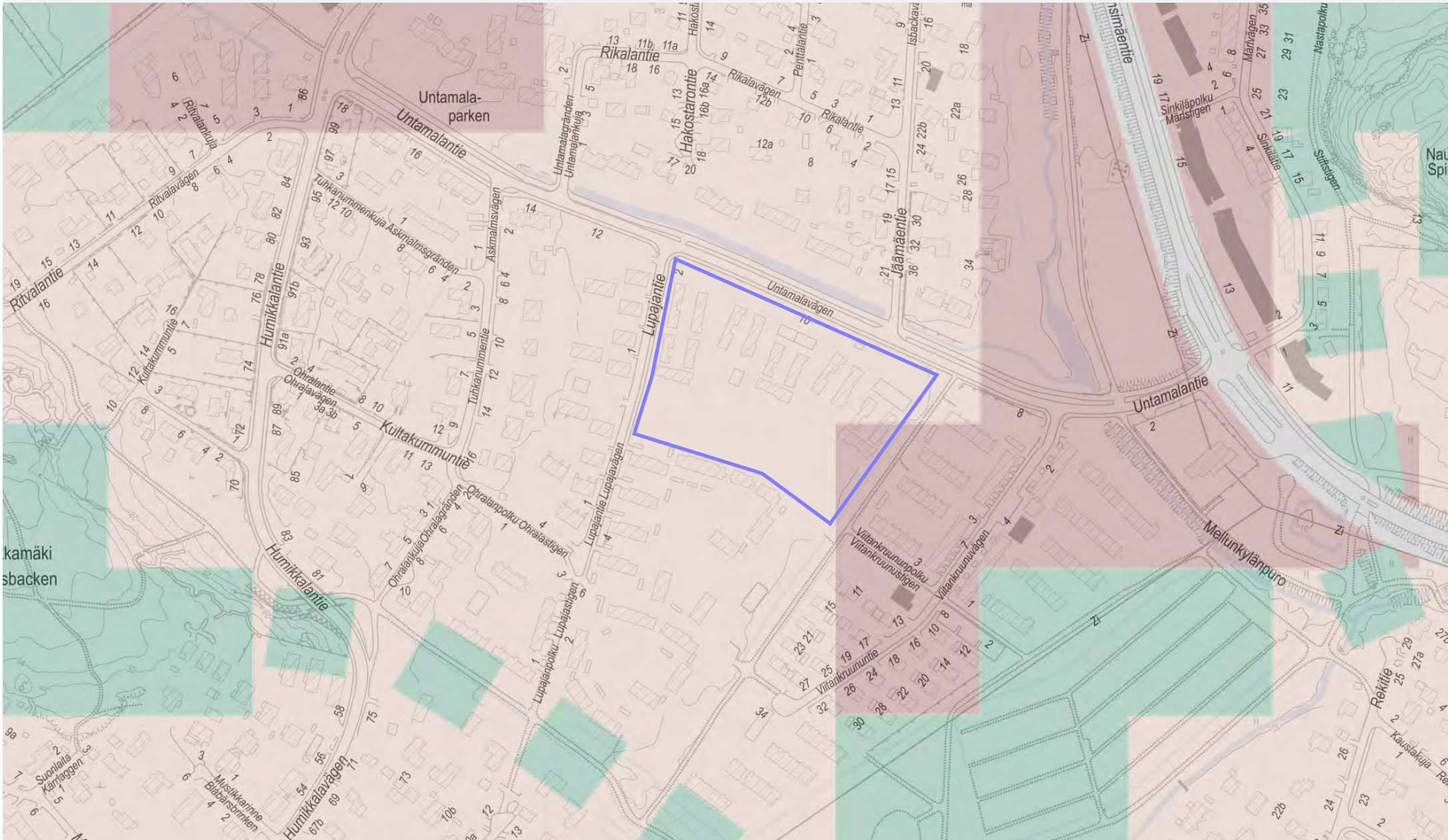
SATO:n TAVOITE 1ap/as + vieras ap/1000 k-m² yhteensä 30ap

SUUNNITELMASSA 32pp

POLKUPYÖRÄLASKELMA

1pp/ 30 k-m² = 82ap
Sijoitetaan VSS/UVV tilaan.

ASUNTOVALTAINEN ALUE A4,
Korttelitehokkuus pääasiassa alle 0,4





123
SATO / LUPAJANTIE / ASEMAKAAVAN VIITESUUNNITELMA

VIITESUUNNITELMA
Ilmakuva

15.5.2024

JYKÄS
ARKKITEHDIT

Janne Jyväskylä Arkkitehti SAFA

Jyväskylä Arkkitehdit Oy
Tilinmaa 3 D7, 02330 Espoo
www.jykasarkkitehdit.fi

+358 50 522 4997
etunimi.sukunimi@jykasarkkitehdit.fi



123
SATO / LUPAJANTIE / ASEMAKAAVAN VIITESUUNNITELMA

VIITESUUNNITELMA
Ilmakuva

15.5.2024

JYKÄS
ARKKITEHDIT

Janne Jyväskylä Arkkitehti SAFA

Jyväskylä Arkkitehdit Oy
Tilinumero 3 D7, 02330 Espoo
www.jykasarkkitehdit.fi

+358 50 522 4997
etunimi.sukunimi@jykasarkkitehdit.fi



123
SATO / LUPAJANTIE / ASEMAKAAVAN VIITESUUNNITELMA

VIITESUUNNITELMA
Ilmakuva

15.5.2024

JYKÄS
ARKKITEHDIT

Janne Jyväskylä Arkkitehti SAFA

Jyväskylä Arkkitehdit Oy
Tilinumero 3 D7, 02330 Espoo
www.jykasarkkitehdit.fi

+358 50 522 4997
etunimi.sukunimi@jykasarkkitehdit.fi



123
SATO / LUPAJANTIE / ASEMAKAAVAN VIITESUUNNITELMA

VIITESUUNNITELMA
Ilmakuva ympäristön uudemmassa
rakennuskannasta

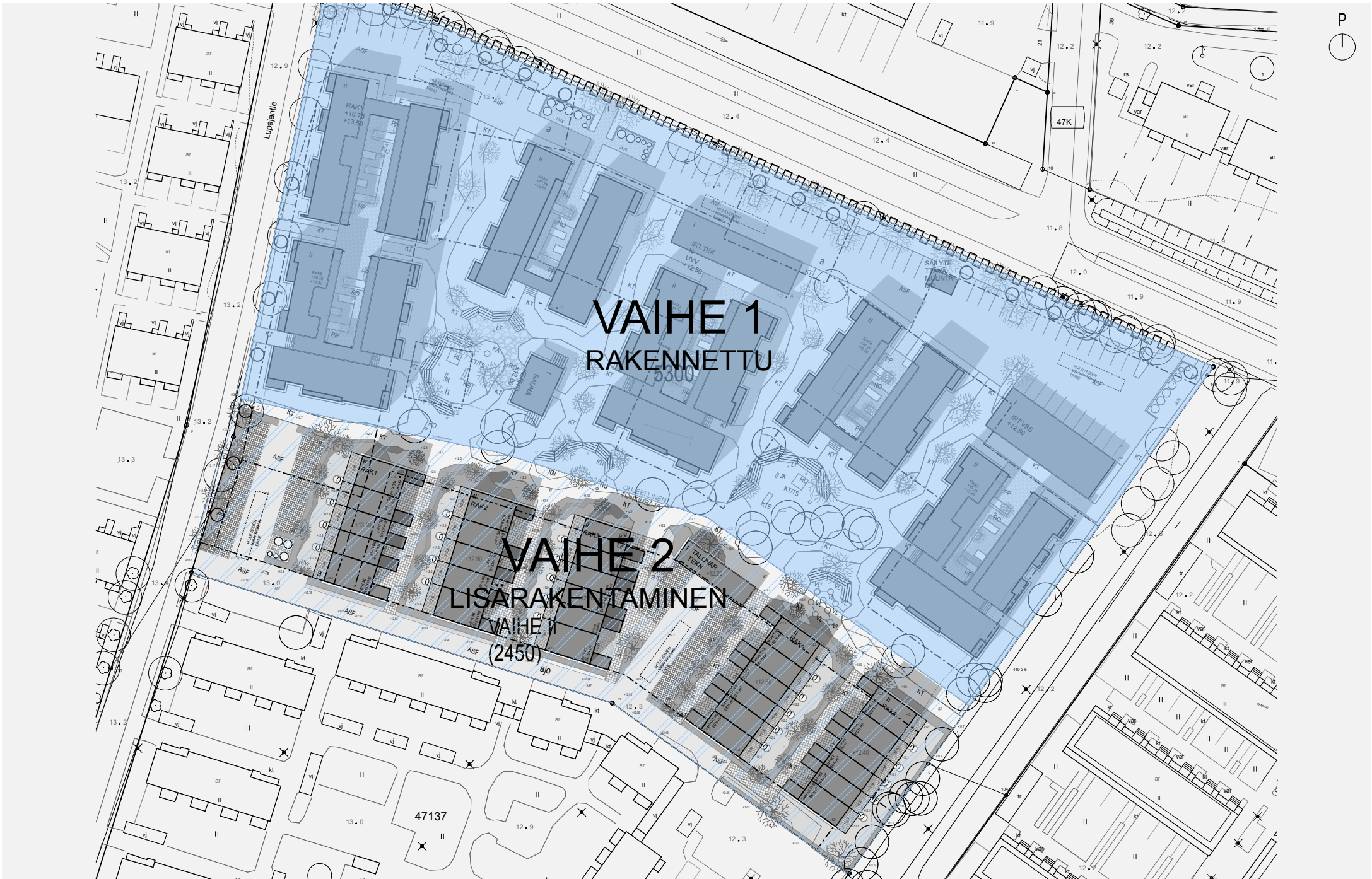
15.5.2024

JYKÄS
ARKKITEHDIT

Janne Jyväskylä Arkkitehti SAFA

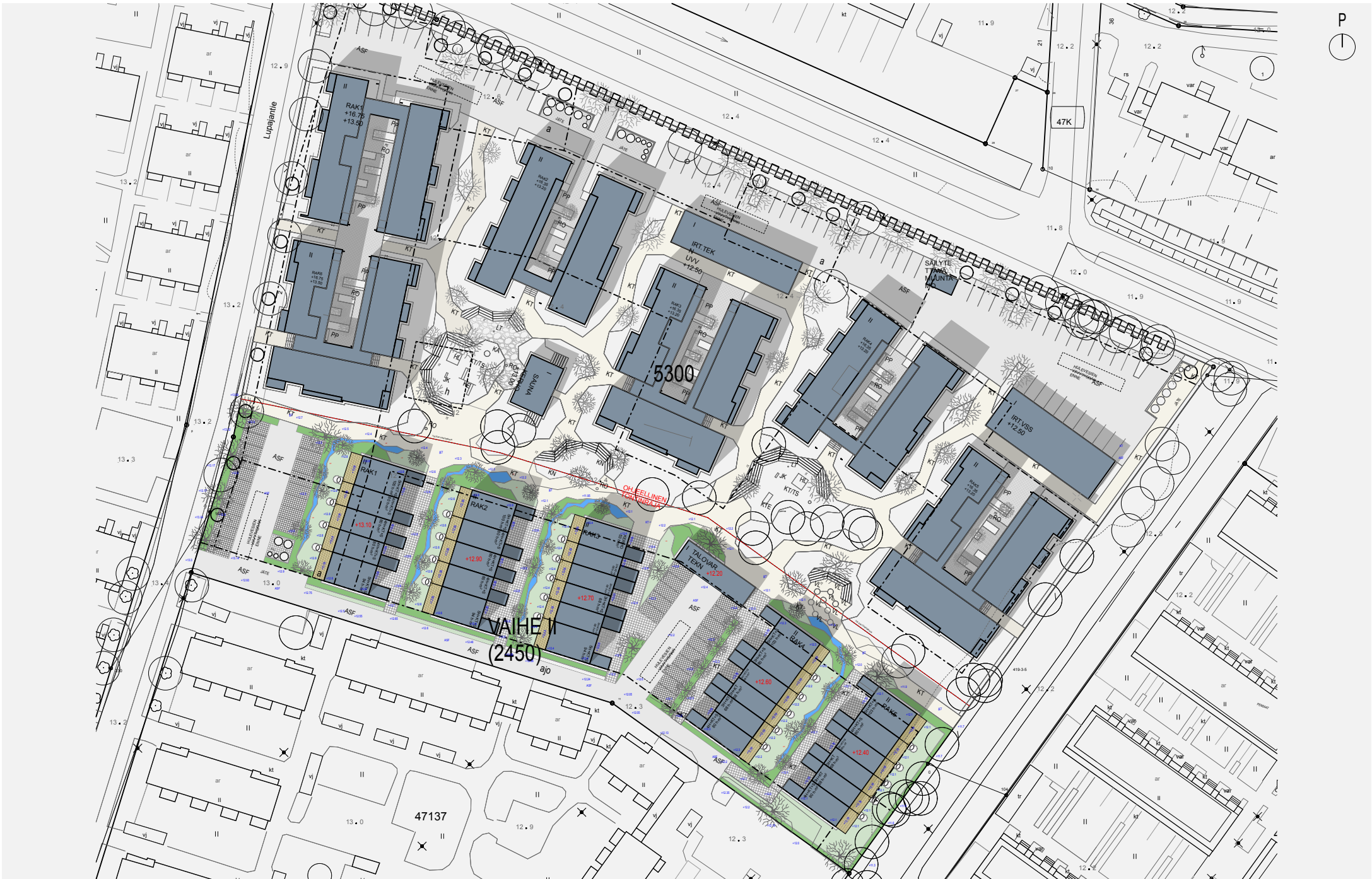
Jyväskylä Arkkitehdit Oy
Tilinmaa 3 D7, 02330 Espoo
www.jykasarkkitehdit.fi

+358 50 522 4997
etunimi.sukunimi@jykasarkkitehdit.fi



VAIHE 1
RAKENNUTTU

VAIHE 2
LISÄRAKENTAMINEN
VAIHE 1
(2450)





123
SATO / LUPAJANTIE / ASEMAKAAVAN VIITESUUNNITELMA

VIITESUUNNITELMA
Ilmakuvaopetus

15.5.2024

JYLKÄS
ARKKITEHDIT

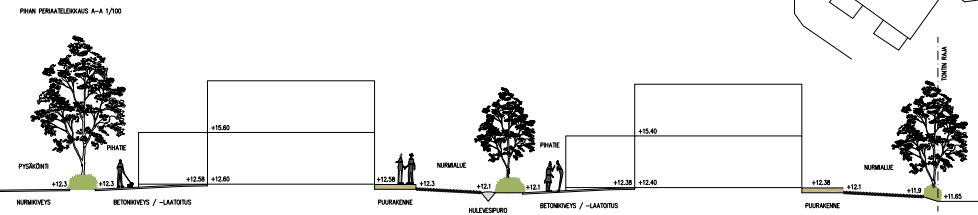
Janne Jylkäs Arkkitehti SAFA

Jylkäs Arkkitehdit Oy
Tilinmaa 3 D7, 02330 Espoo
www.jylkasarkkitehdit.fi

+358 50 522 4997
etunimi.sukunimi@jylkasarkkitehdit.fi



- MERKINNÖIDEN SELITYKSET
- OULUSSA OLEVA, SÄILIYTTÄVÄ PUU
 - ESITETTÄVÄ PUU
 - ESITETTÄVÄ PENKAS- JA HENKOKUOLLUS
 - ESITETTÄVÄ NUORMI
 - BETONIMURTOKIVIES
 - KIVITUKA, RAKENTAMEN PANEKELLÄSETTELÄ KANALAKALAN JA VIESTÄVÄLLÄ
 - ASFALTI, AUTOPARKKAAN MAALATAAN ERISOMUUKSILLA
 - BETONIMURTOKIVIES / -LAATTOJES
 - SUUNNITELTU KORKEUSKASVI
 - LUKU KASVUS
 - HULEVESIPANEHE VESEN VIIVITTEKSEN JA OHJAAKSEN



Korkeusmittaus / Höjdmätning
K2000

MAISEMA-ARKKITEHTUURI PE OY
Helsinki 01, 00500 Tuusula pe@maisemaarkkitehti.fi

Käyttäjä	Korttelin nimi	Luottamuksen vastuuhenkilö	Projekti	Päiväys
MAISEMA-ARKKITEHTUURI PE OY	LUPAJANTIE / II VAIHE	PE OY	LUPAJANTIE / II VAIHE	15.10.2021
MAISEMA-ARKKITEHTUURI PE OY	LUPAJANTIE / II VAIHE	PE OY	LUPAJANTIE / II VAIHE	15.10.2021
MAISEMA-ARKKITEHTUURI PE OY	LUPAJANTIE / II VAIHE	PE OY	LUPAJANTIE / II VAIHE	15.10.2021

0118-MARK-01



RAKENTEILLA OLEVA TONTIN OSA (VAIHE1)

HULEVESIEN VIIVYTYSLASKELMA:
MÄÄRÄYS: VIIVYTETTÄVÄ VAHINTAAN 1,0 m³/100 m³ VETTÄ LÄPÄISEMÄTÖNTÄ PINTAA KOHDEN.
VETTÄ LÄPÄISEMÄTÖNTÄ PINTAA -9000 m²
9000 m² x 1,0 m³/100 m³ = 90 m³

VIIVYTYSSTILAVUUS:
RUMPUPUTKI Ø1200, 1,13 m³/m
90 m³/1,13 m³/m = 80 m

1. RUMPUPUTKI MITOITUSPERIAATE: 42,4 l/s x 10 x 60 /1000 =25,5 m ³ RUMPUPUTKI Ø1200, 1,13 m ³ /m 25,5 m ³ /1,13 m ³ /m =22,6 m	2. RUMPUPUTKI MITOITUSPERIAATE: 62,3 l/s x 10 x 60 /1000 =36,5 m ³ RUMPUPUTKI Ø1200, 1,13 m ³ /m 36,5 m ³ /1,13 m ³ /m =32,3 m
3. RUMPUPUTKI MITOITUSPERIAATE: 42,5 l/s x 10 x 60 /1000 =25,5 m ³ RUMPUPUTKI Ø1200, 1,13 m ³ /m 25,5 m ³ /1,13 m ³ /m =22,6 m	4. RUMPUPUTKI MITOITUSPERIAATE: 48,2 l/s x 10 x 60 /1000 =29 m ³ RUMPUPUTKI Ø1200, 1,13 m ³ /m 29 m ³ /1,13 m ³ /m =25,7 m

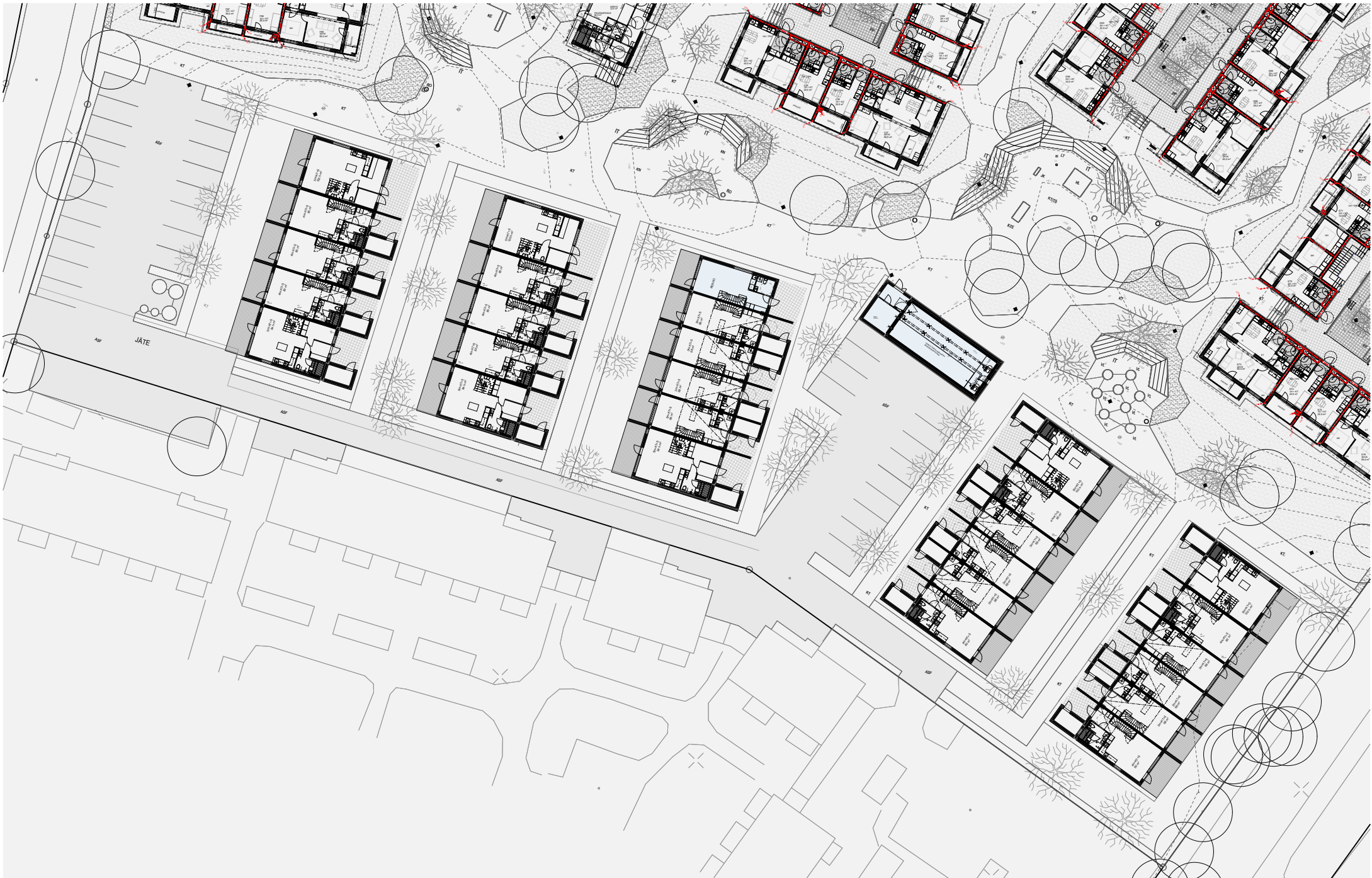
LISÄRAKENTAMINEN (VAIHE2)

HULEVESIEN VIIVYTYSLASKELMA:
MÄÄRÄYS: VIIVYTETTÄVÄ VAHINTAAN 1,0 m³ / 100 m² VETTÄ LÄPÄISEMÄTÖNTÄ PINTAA KOHDEN.
VETTÄ LÄPÄISEMÄTÖNTÄ PINTAA n. 3700 m²
3700 m² x 1,0 m³/100m² = 37 m³

VIIVYTYSSTILAVUUS:
HULEVESIPAINANTEET n. 40 m³

MAANALAIISIIN VIIVYTYSRAKENTEISIIN JOHDettava LÄPÄISEMÄTÖNTÄ PINTA n. 1500 m²
1500 m² x 1,0 m³/100m² = 15 m³
RUMPUPUTKET n. 15 m³





123
SATO / LUPAJANTIE / ASEMAKAAVAN VIITESUUNNITELMA

VIITESUUNNITELMA
Korttelipohjapiirros

1:400
15.5.2024

JYLKÄS
ARKKITEHDIT

Janne Jylkäs Arkkitehti SAFA

Jylkäs Arkkitehdit Oy
Tilinumero 3 DT, 02330 Espoo
www.jylkasarkkitehdit.fi

+358 50 522 4997
etunimi.sukunimi@jylkasarkkitehdit.fi



VAIHE 2
LISÄRAKENTAMINEN

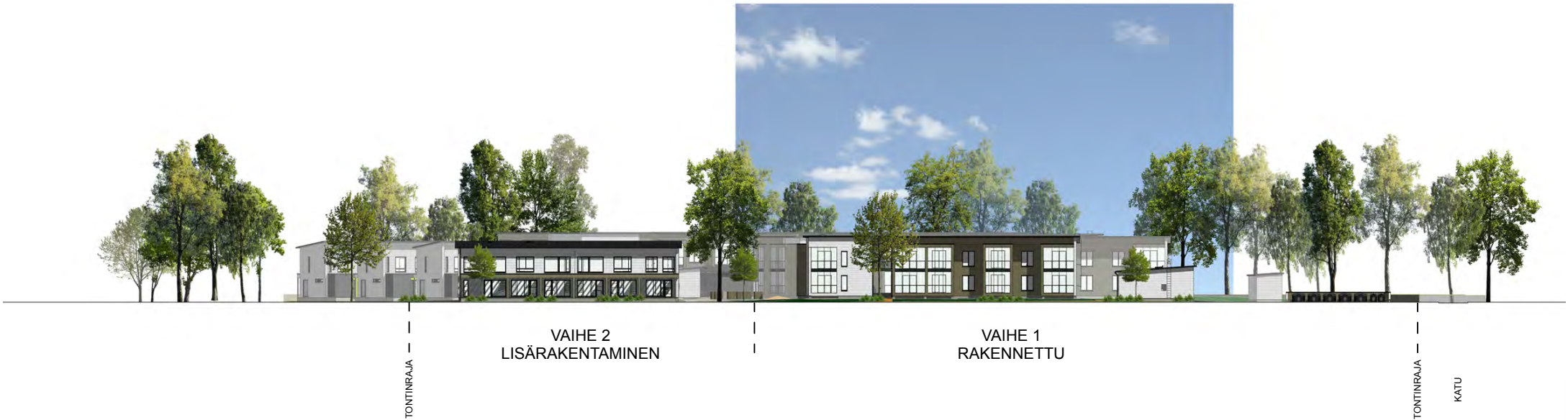


TONTINRAJA

VAIHE 1
RAKENNETTU

VAIHE 2
LISÄRAKENTAMINEN

TONTINRAJA





123
SATO / LUPAJANTIE / ASEMAKAAVAN VIITESUUNNITELMA

VIITESUUNNITELMA
Havainnekuva 1

15.5.2024

JYKÄS
ARKKITEHDIT

Janne Jyväskylä Arkkitehti SAFA

Jyväskylä Arkkitehdit Oy
Tilinmaa 3 D7, 02330 Espoo
www.jykasarkkitehdit.fi

+358 50 522 4997
etunimi.sukunimi@jykasarkkitehdit.fi



123
SATO / LUPAJANTIE / ASEMAKAAVAN VIITESUUNNITELMA

VIITESUUNNITELMA
Havainnekuva 2

15.5.2024

JYKÄS
ARKKITEHDIT

Janne Jyväskylä Arkkitehti SAFA

Jyväskylä Arkkitehdit Oy
Tilinmaa 3 D7, 02330 Espoo
www.jykasarkkitehdit.fi

+358 50 522 4997
etunimi.sukunimi@jykasarkkitehdit.fi

Asemakaavan vähähiilisyiden arviointi

Helsinki

Kaavahankkeen nimi	Lupajantie 2
Laskennan nimi	Laskenta 1
Laskelman suorittajan nimi	
Päiväys	10.6.2024

Laskelmat on toteutettu Helsingin asemakaavojen vähähiilisyiden arviointimenetelmän (HAVA) mukaisesti. Tarkasteluajanjakso on 50v.

