



TULLIVUORENTIEN ETELÄPUOLI

Asemakaava nro 12170

LÄHIYMPÄRISTÖN SUUNNITTELUOHJE



TULLIVUORENTIEN ETELÄPUOLI

Asemakaava nro 12170

Korttelit 38152, 38230, 38231 ja 38232

Lähiympäristön suunnitteluohje

© Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto

Teksti: Tuomas Eskola, Ville Karhu.

Kuvat: Arkkitehtitoimisto Anttila & Rusanen Oy, Ulla Loukkaanhuhta / Ramboll Oy.

Valokuvat: Tuomas Eskola, Markku Siiskonen / KSV.

Graafinen suunnittelu ja taitto: Pia-Sofia Pokkinen.

Julkaisusarjan graafinen suunnittelu: Timo Kaasinen.

Pohjakartta: © Kaupunkimittausosasto, Helsinki 016/2012

ISSN 2243-092X

TULLIVUORENTIEN ETELÄPUOLI, asemakaava nro 12170

Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan korttelit 38152, 38230, 38231 ja 38232

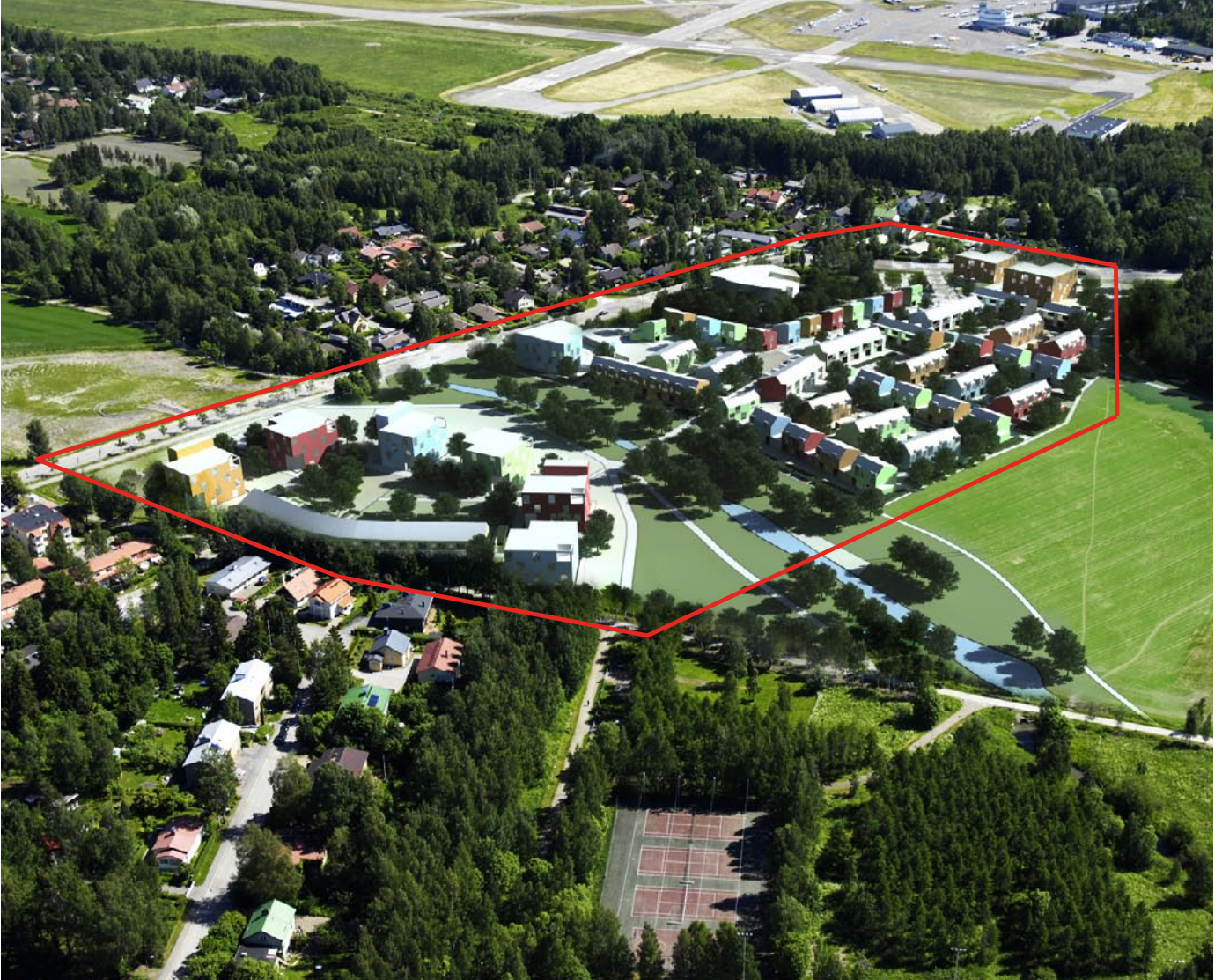
LÄHIYMPÄRISTÖN SUUNNITTELUOHJE

1. Lähiympäristön suunnitteluohjeen tarkoitus	5
2. Lähtökohdat	6
2.1 Suunnittelualue	6
2.2 Asemakaavan tavoitteet	6
3. Korttelialueet	7
3.1 Korttelialueiden liittyminen katualueisiin	8
3.2 Pihakadut	8
3.3 Korttelialueiden liittyminen puistoalueisiin	10
3.4 Pihasuunnittelua koskevat ohjeet	11
4 Rakennukset	12
4.1 Julkisivut ja parvekkeet	12
4.2 Katot ja aurinkoenergian hyödyntäminen	12
4.3 Talousrakennukset ja katokset	12
5. Pysäköinti ja huolto	13
5.1 Jätehuolto	13
5.2 Huoltoreitit ja kuormauspaikat	13
6. Hulevesien hallintaa koskevat ohjeet	14

Liite: Asemakaava nro 12170



1. OHJEEN TARKOITUS



Suunnittelualue rajattuna, ilmakuvavovitus lounaasta.

Lähiympäristön suunnitteluohje koskee asemakaavaa nro. 12170 (Tullivuorentien eteläpuoli, Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan korttelit 38152, 38230, 38231 ja 38232). Suunnitteluohjeella havainnollistetaan ja täydennetään alueen asemakaavaa ja siinä olevia merkintöjä ja määräyksiä. Ohjeessa kuvataan suunnittelun laatutavoitteita sekä määritellään lähtökoh-
tia ja annetaan esimerkkejä hyvistä asemakaavan mukaisista suunnitteluratkaisuista. Ohjeessa on kiinnitetty erityistä huomiota eri tahojen toimesta rakennettavien alueiden sauma-kohtien toteutukseen. Kaupungin puisto- ja katualueille laaditaan erilliset puisto- ja katusuunnitelmat rakennusviraston toimesta.

Esirakentamisen osalta alueella noudatetaan kaavaselostuksen ja rakennettavuusselvityksen periaatteita (Tullivuorentien eteläpuoli - Rakennettavuusselvitys, revisio A, kiinteistövirasto geotekninen osasto 8.9.2011).

Tämä suunnitteluohje on esitelty kaupunkisuunnittelulautakunnassa keväällä 2014. Suunnitteluohjeen noudattamisesta määrätään alueen tontinluovutusehdoissa.

Ohjeessa mainitut asemakaavamääräykset on merkitty tekstissä *kursiivilla*. Ohjeen kuvituksena on alueen viitesuunnitelma, jonka ovat laatineet arkkitehtitoimisto Anttila & Rusanen Oy sekä maisema-arkkitehti Ulla Loukkaanhuhta / Ramboll Oy.

2. LÄHTÖKOHDAT



Suunnittelualue, havainnekuva.

2.1 Suunnittelualue

Tullivuorentien pohjois- ja itäreunaltaan rajaama kaava-alue sijaitsee Longinojan purolaakson tasaisella niitty- ja peltoalueella.

Longinoja virtaa suunnittelualueen keskellä pohjois-eteläsuunnassa. Alueen kaakkoiskulmassa on metsäinen Sepänmäki. Alueelta avautuu laajat näkymät etelän ja lounaan suuntaan.

Alue on syksyllä 2011 valmistunutta päiväkotia Poutapilveä ja jätevesipumppaamoja lukuun ottamatta rakentamaton. Alueen läpi kulkee lisäksi jätevesi- ja hulevesiviemäriputkia.

Asemakaava-alueen ympäristön olemassa oleva rakennuskanta on pääosin pientalovaltaista: alle kaksikerroksiset omakoti- ja paritalot ovat alueen pohjois- ja koillispuolella. Aluetta rajaa lännessä asuinkerros- ja rivitalojen korttelialue sekä Tullivuoren- ja Teerisuontien pohjoispuolella oleva teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue. Alueen luoteispuolella sijaitsee teollisuusalueesta asuinalueeksi osittain muuttuva Ormuspellon alue.

2.2 Asemakaavan tavoitteet

Tullivuorentien eteläpuoleisen alueen asemakaava (liite) on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 27.11.2012 (muitutukset ja lausunnot 14.5.2013). Kaava-alueelle on tarkoitus rakentaa noin 270 - 290 asuntoa 600 - 700 uudelle asukkaalle.

Kaava-suunnittelussa on kiinnitetty huomiota rakennusten suuntaamiseen sekä eri vuodenaikojen mukaan eläviin asunto- ja asumisratkaisuihin. *Rakentamisessa on pyrittävä energiatehokkaisiin ratkaisuihin ja varauduttava uusiutuvan energian hyödyntämiseen.* Paikallinen energiatuotanto tulee siis mahdollistaa keskitettyä lämmitysjärjestelmää täydentävänä ratkaisuna.

Asemakaavalla on haluttu luoda mittakaavaltaan miellyttäviä, viihtyisiä julkisia katu- ja puistotiloja sekä puolijulkinen asuinalueen sisäisten oleskelupihojen ja reittien verkosto korttelien välille. Suunnitelma pyrkii tukemaan sopivaa yhteisöllisyyttä ja asukkaiden arjen toimivuutta.

Monimuotoisella asuinrakentamisella on pyritty monipuoliseen asuntojakaumaan sekä sopivaan tontti- ja rakennushankkeeseen. Tavoitteena on, että Longinojan molemmilla puolilla olevat korttelikonaisuudet liittyvät välittömästi olemassa olevaan lähiympäristöön ja viheralueisiin. Kerrostalovaltaisella länsipuolella asuinrakentaminen muodostaa yhden laajan pihapiirin. Pientalovaltaisella itäpuolella rakennukset on sijoitettu siten, että ne muodostavat keskelle pieniä pihapiirejä, jotka avautuvat etelään ja länteen.

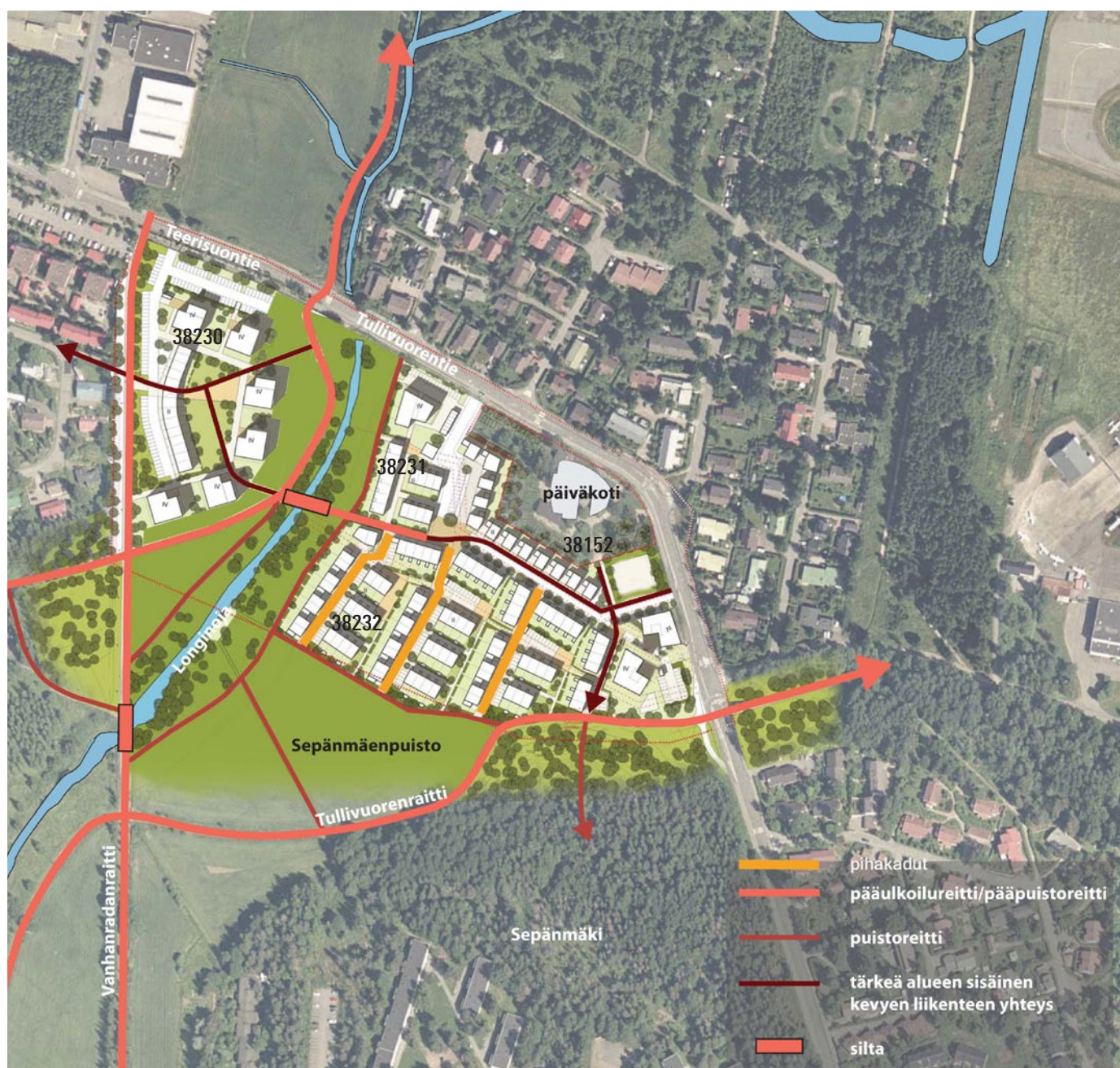
Suunnittelualueen vaativan luonnonympäristön ja maaperän vuoksi hulevesien luonnonmukainen käsittely ja pienilmastotekijöiden, erityisesti alueen tuulisuuden, huomioon ottaminen on erityisen tärkeää.

3. KORTTELIALUEET

Longinojan länsipuoleisessa korttelissa 38230 kerrostalot ja rivitalo muodostavat yhden laajan pihapiirin. Rajautuva tila on merkitty asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi. Korttelipiha on luonteeltaan puolijulkinen ja sen läpi on osoitettu jalankulkuyhteyksiä.

Longinojan itäpuolella lounaaseen suuntautuva tiiviimpi rivi-, pientalo- ja pienkerrostalorakenne erottuu Tullivuorentiestä kerrostalojen ja yleisten rakennusten korttelialueilla. Alueen

kokoojakatuna toimii uusi asuntokatu, Pilvenpyörteentie, joka on asemakaavassa merkitty hidaskaduksi. Korttelin 38232 sisäisinä yleisinä väylinä toimivat Pilvenpyörteentietä etelään suuntautuvat, kaavaan merkityt kortteleiden sisäiset ajoyhteydet, joita tässä ohjeessa kutsutaan pihakaduiksi (kts. kuva alla) sekä esimerkiksi asuntojen sisäänkäynneille johtavat jalankulkuyhteydet, piharaitit. Alueelle on laadittu erillinen liikenne-





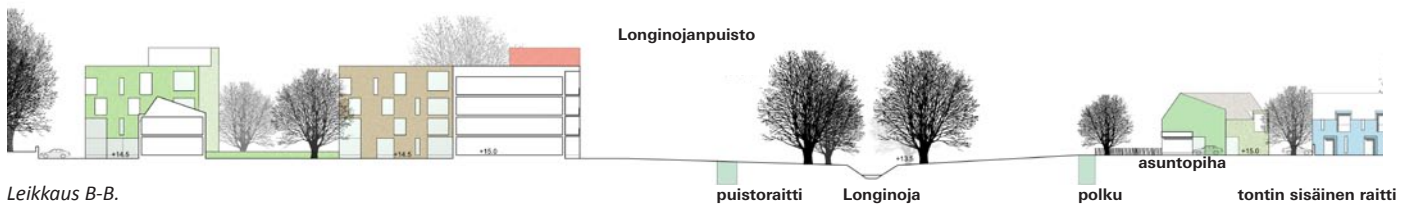
Kuva pihakatuä jäsentelyä periaatteista. Pihakatuä toteuttaminen edellyttää tonttien yhteistyötä. Tontin raja kulkee ajoradan kohdalla.

3.1 Korttelialueiden liittäminen katualueisiin

Asemakaavan tavoitteena on, että Pilvenpyörteentien varrella syntyy yhtenäinen ja elävä katutila. Tähän pyritään sijoittamalla rakennukset tiiviisti kadun varteen ja suunnittelemalla pääsisäänkäynnit asuntoihin kadun puolelta. Lähtökohdana on myös korostaa hidaskatunaisuutta huolellisesti suunniteltavilla tonttiliittymillä.

3.2 Pihakadut

Asuinkorttelit liittyvät liikenteellisesti Pilvenpyörteentien asuntokatuun sekä suoraan että korttelin sisäisten pihakatuä (asemakaavan mukaiset ajoyhteydet) välityksellä. Pihakadut jäsenellään yllä olevan kuvan mukaisesti. Puolijulkisten pihakatuä liittämiä julkiselle Pilvenpyörteentiele korostetaan tonteilla esim. pintamateriaalin muutoksilla.



Tontit 38232/2, 4 ja 8

Asuinkorttelialueilla tulee ensimmäisen kerroksen asuntojen pääsisäänkäynnit olla Pilvenpyörteentien puolelta. Näiden tonttien kohdalla jalkakäytävän ja rakennusten väliin jää noin 2 metriä leveä, reunakivillä jalkakäytävästä erotettu etuistutusvyöhyke, jolle istutetaan maanpeitekasveja sekä kadun reunaan leikattavia pensaita. Asuntojen ja kadun välisessä tasoerossa pyritään maltillisuuteen, jotta esteettömän kulkuyhteyden järjestäminen asuntoihin helpottuisi. Esteettömyysvaatimusten täyttämisen sisäänkäynnin toteuttaminen pihan puolelta on tarvittaessa kuitenkin mahdollista.

Tontti 38152/3

Pientalojen kadunpuoleisista piha-alueista saa pinnoittaa asfaltilla tai kiveyksellä vain välttämättömät kulkuväylät. Autopaikan ja ajoväylän pinnoitteeksi suositellaan nurmikiveä tai harvasaumaista betonikiveystä. Pysäköintiä varten pinnoitettava, ka-

Esimerkki rivitalon hieman korotetusta sisäänkäynnistä kadun puolelta.



vassa määrättyjen autopaikkojen vähimmäismäärän ylittävä liisätila on toteutettava vettä läpäisevällä materiaalilla. Etupihaan alueet, joita ei käytetä kulkuväylinä, toteutetaan reunakivillä katualueesta erotettuna istutusalueena. Istutusalue nurmetetaan tai sille istutetaan maanpeitekasveja. Piha rajataan katualueesta orapihlaja- tai muulla leikattavalla pensasaidalla. Tonttiliittymän leveys saa olla enintään kolme metriä.



AK-tontin 38232/1 liiketilän edusta

Tontin koillisikulman kerrostalon pohjakerroksen liiketilän edustalle tulee rakentaa Tullivuorentien ja Pilvenpyörteentien kulmaan pieni julkinen oleskelutila. Alue kivetään ja erotetaan luonnonkivireunoin viereisestä istutusalueesta. Pilvenpyörteentieltä tulee olla esteetön kulku aukiolle ja liiketilaan.

Tonttien liittyminen Tullivuorentiehen

Korttelialueiden Tullivuorentien vastaisille rajoille on merkitty istutusalueet, jotka tulee erottaa pysäköinti- ja katualueista



Korttelialueiden rajautuminen; maisemat ja näkymät.

3.3 Korttelialueiden liittyminen puistoalueisiin

Korttelit 38231 ja 38232

Longinojan itäpuolella viheralueisiin rajautuvissa kortteleissa istutetaan kaavaan merkityille istutusalueille luonnonmukainen puiden ja pensaiden muodostama reunavyöhyke, joka muodostaa näkösuojan ja hillitsee tuulisuutta. Reunavyöhykettä selkeyttää korttelialueen reunalla kulkeva ulkoilutieveraus, joka tulee ottaa huomioon istutusvyöhykkeen suunnittelussa ja käsittelyssä.

Kortteli 38230

Longinojan länsipuolella tavoitellaan puistomaisen pinnan jatkumista korttelialueelle esirakentaminen ja pihojen mahdollinen muuttuva korkeusasema huomioon ottaen. Kerrostalojen välisille istutettaville alueille tulee istuttaa pensas- ja puuryhmiä mukaillen Longinojanuoman kasvillisuutta. Ylimääräisiä rakennelmia ei kerrostalojen välisille alueille tule sijoittaa, vaan mahdollisten säilytys-, jäte- ja aputilojen on tarkoitus sisältyä asuinrakennusten tilaohjelmaan.

Esirakentamisen vaatiman maantätön vuoksi on korttelien, Sepänmäen- ja Longinojanpuiston maanpinnan tasojen suhteen arvioitu syntyvän 0,5 - 0,7 metrin korkeusero. Tasoero käsitellään kortteli- ja puistoalueiden rajalla tonttiin kuuluvan istutusvyöhykkeen alalla loivasti luiskaamalla.



Esimerkki korttelialueen reunan istutusvyöhykkeestä. Viikki.



Hulevesipainanne korttelialueiden reunalla. Viikinoja, Viikki.



Esimerkkejä vettä läpäisevien materiaalien ja hulevesien käsittelystä pihoidilla. Viikki.

3.4 Pihasuunnittelua koskevat ohjeet

Pihasuunnitteluun vaikuttaa suuresti kaavan määräykset hulevesien käsittelystä: *Korttelialueilla tulee välttää vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja ja suosia hulevesiä pidättäviä rakenteita. Rakennusten kattovesiä ei tule ensisijaisesti johtaa suoraan hulevesiviemäriin. Korttelialueilla tulee noudattaa alueellista hulevesien hallintasuunnitelmaa.*

Kortteleiden sisäisillä puolijulkisilla alueilla; leikkipaikoilla ja kulkuväylillä, tulee käyttää mahdollisimman hyvin vettä läpäiseviä pintamateriaaleja. Pihakäytävät toteutetaan esimerkiksi kivituhkapintaisina. Pihakäytävien selkeyttämiseksi ja ylläpidon helpottamiseksi suositellaan käytävien rajaamista ympäröivistä viher- ja istutusalueista kiveyksillä.

Pääosa asuntokohtaisista pihoiden on sijoitettu siten, että ne avautuvat edullisiin ilmansuuntiin. Tämä luo hyvät olosuhteet myös hyötykasviviljelylle. Hyötykasviviljelyä edistää myös kattovesien talteenoton järjestäminen kastelutarkoitukseen. Puiden tai pensaiden istuttaminen piha-alueille on suositeltavaa niiden hyvän vedenottokyvyn vuoksi. Istuttamaton piha-ala tulee nurmettaa. Kaavamääräyksessä *mainitun pihaa rajaavan pensaiden* lajiksi suositellaan esimerkiksi orapihlajaa.

Suosituksena on, että asuntopihojen pinta-alasta enintään 10 m² pinnoitetaan kiveyksellä tai rakennetulla terassilla. Puurakenteinen terassi on piha-alueen tiivistä kiveämistä parempi ratkaisu hyvän vedenläpäisevyytensä vuoksi. Kiveystä suunniteltaessa tulee suosia harvasaumaista ladontaa, joka saadaan aikaiseksi esimerkiksi karkeasti hakatulla luonnonkivellä tai perinnekivi-tyyppisellä betonikiveyksellä.

Kerrostalojen asukkaille tulee suunnitella mahdollisuus hyötykasviviljelyyn AH-alueella 38230/4.

4. RAKENNUKSET

4.1 Julkisivut ja parvekkeet

A-, AR- ja AP-alueilla rakennusten julkisivut ovat rapattuja tai peitto-maalattua puuta. Rakennusten on oltava keskenään erisävyisiä. Rakennuksen julkisivua täydentävissä osissa, kuten katoksissa, parvekkeissa ja ulkovarastoissa tulee käyttää julkisivun väriä tai siihen sopivaa väriä. Rakennustarvikkeissa, kuten vesikouruissa, syöksytorvissa ja pellityksissä käytetään katon väriin liittyviä sävyjä. AP-1 merkityllä rakennusalueella olevien pientalojen kadunpuoleisen päädyn enimmäisleveydeksi suositellaan 8 metriä. Vierekkäisten talojen/asuntojen tulee olla keskenään eriväriset.

AK-alueella rakennusten julkisivut ovat vaaleaa rappausta tai paikalla muurattua, "slammattua" tiiltä. Julkisivuväriksi suositellaan vaaleita, lämpimiä sävyjä, ei kuitenkaan valkoista.

A-, AR- ja AP-alueella asunnon parvekkeen tulee olla ilmeeltään keveä. Parvekkeita saa sijoittaa vain rakennusten pihan puolelle tai rakennusten väliin. Ulokeparvekkeiden enimmäiskoko on 5 m². AK-alueella parvekkeet toteutetaan joko sisäänvedettyinä tai rakennusrungosta ripustettuina siten, että niiden rakenteita ei uloteta maahan asti.

4.2 Katot ja aurinkoenergian hyödyntäminen

A-, AR- ja AP-alueilla tulee rakennuksissa olla harjakatto. Kattokaltevuuksien tulee kaava-alueella olla yhtenevästi 1:2 - 1:3:n välillä. Lappeiden kaltevuus ja harjan sijainti voi olla epäsymmetrinen. Katemateriaalin tulee olla tummanharmaa ja sileä, esimerkiksi rivisaumattua peltiä.

AP-1 ja AP-2 rakennusaloilla tulee pientalojen harjan suunta olla yhtenevä samalla rakennusalueella sijaitsevien muiden asuinrakennusten kanssa.

AK-alueella rakennuksissa on joko tasakatto tai laakea, konesaumatusta pellistä tehty pulpettikatto.

Katoille saa asentaa lappeen suuntaisia aurinkopaneeleja, -keräimiä tai vastaavia laitteita. Uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

4.3 Talousrakennukset ja katokset

Kadun puoleisten talousrakennusten tulisi olla verhoukseltaan päärakennuksen mukaisia. Takapihalla sijaitseva talousrakennus voidaan toteuttaa myös päärakennuksesta poiketen esim. puurakenteisena. Rivitalojen mahdolliset piharakennukset suositellaan rakennettavaksi pihojen rajalle toisiinsa kiinni.

Talousrakennukset voi toteuttaa harja- tai pulpettikattoisena, mutta kattokulman tulee olla päärakennusta vastaava. Katemateriaalina voidaan käyttää päärakennuksen määräysten mukaisten materiaalien lisäksi myös viherkattoa. Kaikkien rakennusten ja rakennelmien katoissa on oltava avoräystäät.



Esimerkki yhtenäisestä katujulkisivusta, jossa rakennukset ovat keskenään eri sävyisiä. Pysäköinti on rakennusten väleissä. Myllypuro.



Parvekkeita ja viherhuoneita pihan puolella. Viikki.

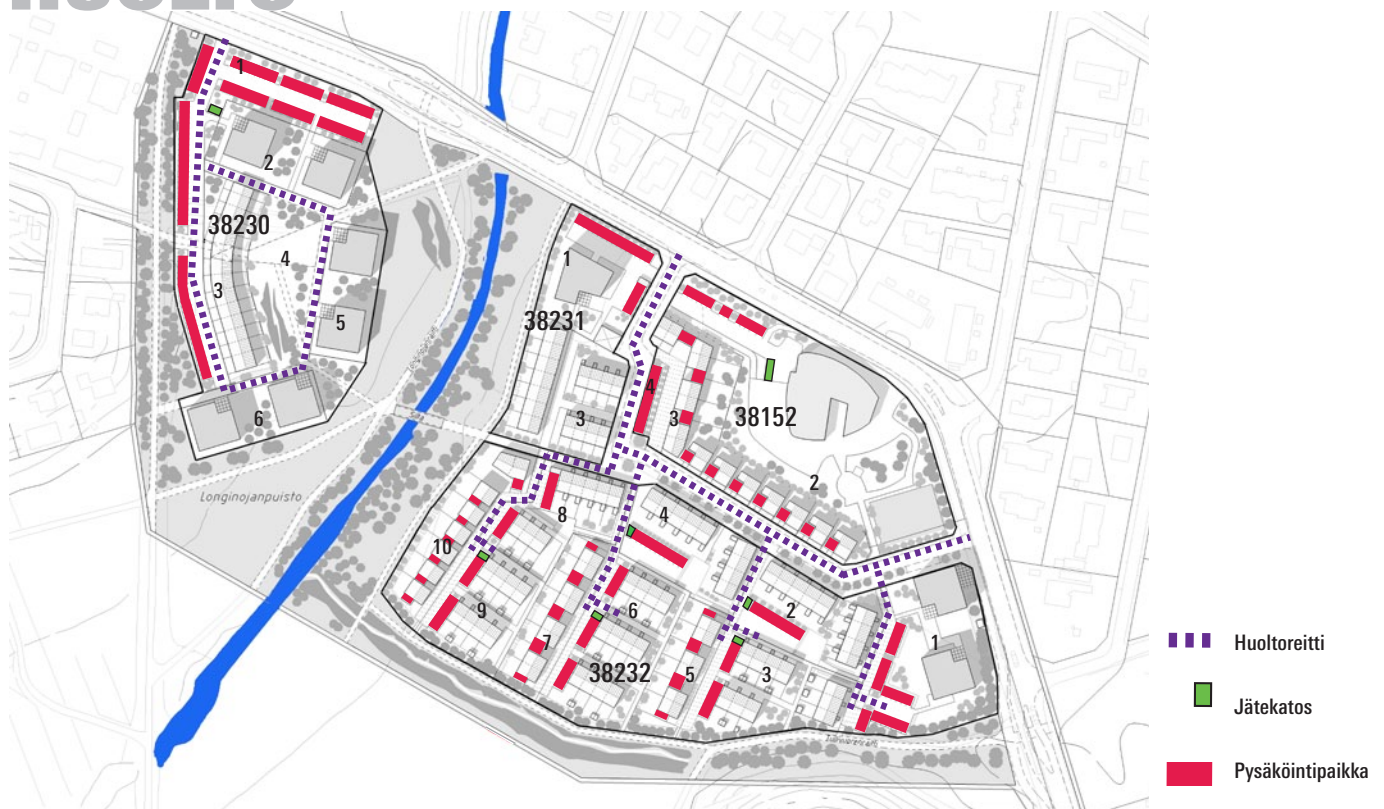


Esimerkki aurinkopaneelien integroimisesta harjakattoon. Freiburg, Saksa.



Esimerkki pihavaraston ja terrassin yhdistämisestä. Viikki.

5. PYSÄKÖINTI JA HUOLTO



Pysäköinti kaava-alueella toteutetaan maantasopysäköintinä ja pääsääntöisesti ilman pysäköintikatoksia. Putkirasitteet ja Tullivuorentien liikennetärinälle altis vyöhyke ovat vaikuttaneet pysäköintialueiden sijainteihin. Pysäköintipaikat on kaavassa sijoitettu sekä asuinkortteleihin että erillisille LPA-alueille.

Suurten, avoimien pysäköintialueiden muodostumista pyritään välttämään. Asemakaava edellyttää, että A-, AK- ja AP-alueilla tulee pysäköintialueet jakaa enintään 12 auton ryhmiin. Pysäköintialueiden jäsentämistä tätä pienempiin ryhmiin suositellaan. Pysäköintialueet tulee rajata piha- ja katualueista istutusvyöhykkeellä. Mahdollisuuksien mukaan tulee istutusvyöhykkeellä käyttää maanpeitekasvien lisäksi pensaita ja puuta.

Hulevesisuunnitelman tavoitteiden ja autopaikkojen vaatiman pinta-alan vuoksi autopaikkojen pintakäsittelyssä on tärkeää käyttää mahdollisimman vettä läpäiseviä materiaaleja, esimerkiksi nurmikiveä tai harvsaumaista kiveystä. Autopaikkojen jakoa voidaan korostaa kiveyksen laadon vaihtelulla.

LPA-alueet palvelevat AK- ja AR-korttelialueita 38230/2-6 ja 38231/3. Longinojan länsipuolisessa korttelissa LPA-alue on sijoitettu Tullivuorentien varteen liikennetärinän puskurivyöhykkeelle sekä Vanhanradanraitin suuntaisesti. Longinojan itäpuolella AR-tontille 38231/3 osoitetut LPA-alueet sijaitsevat Pilvenpyörteentien varressa. LPA-alue 38152/4 on suoraan yhteydessä katualueeseen. Tontti 38231/2 on erotettu katualueesta istuskaistalla ja sille rakennetaan tässä kohdassa pihaa kadusta rajaava autokatos. Ajoyhteys LPA-tontille on järjestetty AK-tontin 38231/1 kautta.

A- ja AP-alueilla (38232/2-4, 6, 8 ja 9) pysäköintipaikat on sijoitettu pihakatujen varteen, rakennusmassojen päätyihin. Pihakatuja hyödynnetään pysäköinnin peruustustilana. Ratkaisu on pinta-alan käytön kannalta tehokas ja etäisyys palveltaviin asuntoihin pysyy maltillisena. Pilvenpyörteentien varressa olevilla A-korttelialueilla

(38232/2 ja 4) on pysäköintipaikat sijoitettu rakennusmassojen eteläpuolelle johtorasitealueelle.

Pari- ja erillispientalojen (AP-1 ja AP-2) autopaikat sijoitetaan merkityn rakennusalan alueelle rakennusten väliin, jonne voidaan rakentaa myös autosuojat. Pari- ja erillispientaloissa tulee rakentaa 1 ap/asunto sekä lisäksi kutakin asuntoa kohden tila yhden auton tilapäistä pysäköintiä varten. Autopaikat voivat näin sijaita myös peräkkäin, joka säästää tilaa. Autosuojia saa rakentaa kerrosalan estämättä enintään 15 m²/asunto.

5.1 Jätehuolto

Jokaista taloyhtiötä kohden on yksi jätetila, lukuun ottamatta AP-1 ja AP-2 -merkittyä rakennusaloja, joissa on mahdollisuus asuntokohdittaiseen jätekeräykseen. Asemakaavassa on merkitty A-, AP- ja AR-alueille jätekatoksien rakennusalat. AK-alueilla jätetilat toteutetaan asuinrakennuksissa pääasiassa erillisenä jätehuoneena. Jätetilojen rakenteellisissa yksityiskohdissa noudatetaan kappaleessa "4.3 Talusrakennukset ja katokset" mainittuja ohjeita.

5.2 Huoltoreitit ja kuormauspaikat

Longinojan itäpuolella huoltoreiteinä toimivat pääsääntöisesti pihakadut. Longinojan länsipuolen AK-alueille 38230/2, 5 ja 6 on asemakaavassa merkitty erillinen huoltoreitti. Pihakaduilla olevien kääntöpaikkojen piharakenteiden suunnittelussa tulee varmistaa jäte- tai huoltoajoneuvoille riittävä kääntymistila.

6. HULEVESIEN HALLINTAA KOSKEVAT OHJEET



- Asemakaavaan merkityt hulevesipainanteet kortteli- ja puistoalueilla.
- Longinoja
- Hulevesiputki

Asemakaava-alue sijaitsee hulevesien kannalta herkällä Longinojan valuma-alueella. Hulevesien viivytyksellä ja asianmukaisella käsittelyllä on tärkeää Longinojan uoman hulevesikuorman ja eroosion vaikutusten hillitsemiseksi.

Hulevesimäärän minimoimiseksi sade- ja sulamisvesien imeytymistä suoraan maaperään tulee edesauttaa minimoimalla vettä läpäisemättömällä materiaalilla pinnoitettava ala kulkuväylillä, piha- ja pysäköintialueilla sekä käyttämällä mahdollisuuksien mukaan hyvin vettä läpäiseviä pintamateriaaleja. Tonteille 38232/3, 6 ja 9 on asemakaavassa merkitty pintavesien kuivatukseen varatut alueet/hulevesipainanteet (kts. kuva).

Kattovesiä ei tule ensisijaisesti johtaa suoraan hulevesiviemäriin, vaan ne tulee pyrkiä käsittelemään paikallisesti. Vedet voidaan esimerkiksi ottaa talteen ja käyttää kasteluvetenä. Sadevesien joutumista salaajajärjestelmiin tulee ehkäistä rakenteellisin keinoin. Kaavoituksen yhteydessä alueelle on laadittu erillinen hulevesien hallintasuunnitelma (Ramboll, 2012).



Esimerkki pysäköintialueen käsittelystä nurmikivellä. Malmö, Ruotsi.



Esimerkki kattovesien keräämisestä kasteluveteeksi. Freiburg, Saksa.



















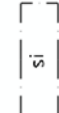





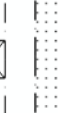
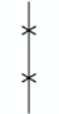
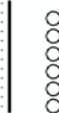
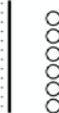
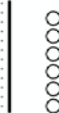


Esimerkki hulevesien johtamisesta avopainanteessa. Freiburg, Saksa.

LIITE

Asemakaava nro 12170

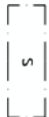


ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	DETAILOIDUT BETEIKKUNIMET OCH -BESTÄMMELSER	TULLIVUOREN
	Asuinrakennusten korttelialue.	Kadun, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	Asuinkerrostalojen korttelialue.	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Asuinpienalojen korttelialue.	1600
	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.	1725+m25
	Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue. Sulussa on esitetty ne tontit, joiden yhteisiä leikki- ja oleskelualueita varten korttelialue on varattu.	II
	Yleisten rakennusten korttelialue.	
	Puisto.	
	Lähevirkistysalue.	
	Autopaikkojen korttelialue. Sulussa olevat numerot osoittavat korttelin ja ohjeellisen tontin, jonka autopaikkoja saa sijoittaa alueelle.	
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.	
	2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	
	Osa-alueen raja.	
	Ohjeellinen osa-alueen raja.	
	Ohjeellinen tontin raja.	
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	
38152	Korttelin numero.	
2	Ohjeellisen tontin numero.	

	Katu.	Gata.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	Gata reserverad för gång- och cykeltrafik.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.	Gata reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt är tillåten.
	Hidaskatu.	Lägfartsgata.
	Ajoyhteys. Tonttien yhteiset ajoyhteysalueet ja niihin liittyvät pysäköintialueet tulee rakentaa yhtenäisen suunnitelman mukaan. Ajoyhteys-alueilla on yleinen jalankulku ja pyöräily sallittu.	Körförbindelse. Tomternas gemensamma körförbindelseområden samt parkeringsområden i anslutning till dessa ska byggas enligt en enhetlig plan. På körförbindelseområden är allmän gång- och cykeltrafik tillåten.
	Jalankululle varattu alueen osa.	För gångtrafik reserverad del av område.
	Ulkoilutie, jonka sijainti on likimääräinen.	Ungefärligt läge för friluftsväg.
	Likimääräinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.	Ungefärligt läge för gång- och cykeltrafik reserverad del av område.
	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jossa huoltoajo on sallittu.	För gång- och cykeltrafik reserverad del av område, där servicetrafik är tillåten.
	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jossa tontille ajo on sallittu.	För gång- och cykeltrafik reserverad del av område, där infart till tomt är tillåten.
	Kortteihin sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.	För kvarterets inre gångtrafik reserverad del av område.
	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Pintavesien kuivatukseen varattu likimääräinen alueen osa.	För dränering av ytvatten reserverad ungefärligt del av område.
	Luonnonmukainen hulevesien hallintarakenne, jonka sijainti on likimääräinen.	Ungefärligt läge för naturenlig konstruktion för reglering av dagvatten.
	Pallokentäksi ja lähiikunta-alueeksi varattu alueen osa.	För bollplan och närmotionsområde reserverad del av område.
	Likimääräinen vesialueeksi varattu alueen osa.	Ungefärligt läge för vattenområde reserverad del av område.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	För underjordisk ledning reserverad del av område.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Alueen osa, joka on vesialueen suoja- ja ympäristö- ja uudistaa siten, että sen maisemallinen ja ekologinen merkitys säilyy.



Alueen osa, jolla sijaitsee linnoituslaitteen osa, joka on muinaismuistolaita rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös.

AK-, AP-, A-, AR- ja Y-korttelialueilla:

- on rakentamisessa pyrittävä energiatehokkaisiin ratkaisuihin ja varauduttava uusiutuvan energian hyödyntämiseen.

- tulee uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitetut laitteet suunnitella osana rakennuksen ja pharakennelmien arkkitehtuuria.

- korttelialueilla tulee välttää vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja ja suosia hulevesiä pidättäviä rakenteita. Rakennusten katteita ei tule ensisijaisesti johtaa suoraan hulevesiviemäriin. Korttelialueilla tulee noudattaa alueellista hulevesien hallintasuunnitelmaa.

- saa autopaikkoja sijoittaa vain asemakaavassa osoitetuille pysäköimispaikoille.

- on pysäköintialueet rajattava istutuksien ja tontteilla jaettavana enintään 12 auton ryhmiin.

- ei tontteille saa rakentaa kellarialueita.

- tulee vyyhykkeellä, joka ulottuu 60 metrin päähän Tuulivoimien ajoradan reunasta, esirakentamisessa, rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa ottaa huomioon liikennetarinnat ja sen torjuntatarve.

AK-korttelialueilla:

- on rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina käytettävä paikalla muurattua tiiliverhousta tai vaaleata rappausa.

- tulee rakennuksissa olla tasakatto tai tummanharmaa, harmaa, laakea konsaumattuista pellistä tehty pulpettikatto.

- tulee parvekkeet olla sisäänvedettyjä tai ripustaa ne rakennusrungosta siten, että niiden rakenteita ei uloteta maahan asti.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

Del av område som är skyddszon för våtmark. Områdets växtlighet ska skötas och förnyas så att dess landskapsmässiga och ekologiska betydelse bevaras.

Del av område, på vilken finns ett fragment av en fortifikationsanläggning som är en fredad fast fornlämning enligt lagen om fornnmnen.

På AK-, AP-, A-, AR- och Y-kvarterområden:

- ska i byggandet energieffektiva lösningar eftersträvas och beredas för utnyttjandet av förnybar energi.

- ska anordningar som är avsedda för utnyttjandet av förnybar energi planeras som en del av byggnadernas och gårdskonstruktionernas arkitektur.

- ska på kvartersområdena undvikas oegonomsläppliga ytmaterialer och befäringar dagvattenfördröjande konstruktioner. Byggnadernas takvatten ska inte primärt ledas direkt i dagvattenavloppet. På kvartersområdena ska området dagvattenregleringsplan efterföljas.

- får bilplatser placeras endast i parkeringsplatser, som är visat i detaljplanen.

- ska parkeringsplatserna begränsas med planteringar och biplatserna delas i grupper med max 12 bilor.

- på tomterna får ej byggas källare.

- ska trafikvibration och behovet av trafikvibrationsdämpande åtgärder tas i beaktande vid förberedande markbyggnad, byggnadsplanering och byggnad på den zon som ligger närmare än 60 meter från körbanans kant vid Tuilbergsvägen.

På AK-kvarterområden:

- ska materialet i byggnadernas fasadytor huvudsakligen vara murad tegel eller ljus rappning.

- ska byggnaderna ha plant tak eller ett mörkgrått eller grått svagt sluttande pulpettak med täckmaterial av maskinfogad plåt.

- ska balkongerna vara indragna eller upphängda i byggnadens konstruktion så att deras konstruktioner inte räckas till marken.

- ska reserveras 2 m²/bostad för inventarieför-
råd och 1 % av våningsytan för förråd för ute-
redskap.
- för de invånarnas bruk ska byggas minst föl-
jande gemensamma utrymmen:
- 1 talosauna/20 saunatonta asuntoa
- 1 tvättstuga/40 bostäder
- hobby- eller samlingsutrymme 1,5 % av våningsytan.
- gemensamma utrymmen, förråd, skyddsrum
och utrymmen för tekniskt underhåll får byggas
utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.
- på byggnadsytor, som är markerad i byggnä-
dernas V våning, ska byggas en bastu eller
allmänna utrymmen för invånarnas gemen-
sama bruk. Dessa får byggas utöver den i
detaljplanen angivna våningsytan.
- får i alla våningar utöver den i detaljplanen
angivna våningsytan byggas de delar av trapp-
husutrymmen som överstiger 20 m² om det
ökar trivsamt och förbättrar rumspane-
ringen och om trapphusets varje våning får till-
räckligt med dagsljus. I våningar ovanför entré-
plan får överstigningen av byggrätten ändå inte
vara sammanlagt mera än 5 % av den i detalj-
planen angivna våningsytan. Överstigningen
kan vara större än detta om man har särskild
nytta av den i utvecklandet av byggnads- och
bostadstyper.
- får tomterna inte inhägnas. Bostädernas pri-
vatgårdar får inhägnas endast med buskhäck.
- ska obebyggda tomtdelar, som inte används för
gångväg, lek- eller utevistelse, planteras.
- ska avfallshanteringen koncentreras till sop-
rum eller i sopskul.
- På AP-, A- och AR-kvartersområden:**
- ska i byggnadernas fasader vara rappade eller
brädfodrade med täckmålrat trä. Byggnader ska
ha sinsemellan olika nyanser.
- ska i bostadsbyggnaderna användas åstak.
Täckningsmaterialet ska vara slätt och
mörkt.
- ska byggnadernas taköverhäng vara öppna.
- får balkonger placeras bara på byggnadernas
gårdssida eller mellan byggnader. Storleken
på utbyggd balkong får högst vara 5 m².
- får utöver den i detaljplanen angivna vånings-
ytan byggas farstu högst 5 % av våningsytan på
byggnadernas gårdssida. Minst 2/3 av farstuns
yttervägg ska vara av glas.

- asukkaiden käyttöön tulee rakentaa
vähintään seuraavat yhteistilat:
- 1 talosauna/20 saunatonta asuntoa
- 1 talopesula/40 asuntoa
- harraste- ja kokoonmistiljoja 1,5 % kerros-
alasta.
- yhteistilat, varastotilat, väestösuojat ja tekni-
sen huollon tilat saa rakentaa asemakaavassa
osoitetun kerrosalan lisäksi.
- rakennusten V-kerrokseen merkityille raken-
nusaloille tulee asukkaiden yhteiseen käyttöön
rakentaa sauna tai monikäyttötila, joka saadaan
rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoi-
keuden lisäksi.
- saa kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20
m² yllättävää tilaa rakentaa asemakaavaan mer-
kityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihty-
syyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli ku-
kin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa.
Sisäntulokerroksien yläpuolella olevissa ker-
roksissa tästä johtuva rakennuskoikeuden ylitys
ei kuitenkaan saa olla yhteensä enempää kuin
5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta.
Ylitys voi olla tätä suurempi, mikäli sillä saavu-
tetaan erityistä hyötystä rakennus- tai asunto-
tyyppien kehittämisessä.
- ei tontteja saa aidata. Asuntojen yksityispihat
saa aidata vain pensasaidoilla.
- on rakentamatta jäivät tontin osat, joita ei
käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueena,
istutettava.
- tulee jätahuolto järjestää keskitetysti jätahuo-
neisiin tai jätetoksiin.
- AP-, A- ja AR-korttelialueilla:**
- on rakennusten julkisivujen oltava rapattuja tai
verhottu peittomaalattuja puulla. Rakennusten
on oltava keskenään ersävisiä.
- tulee asuinrakennuksissa olla harjakatto. Ka-
temateriaalin tulee olla sileä ja tummasävyinen.
- tulee rakennuksissa olla avoräystäät.
- parvekkeita saa sijoittaa vain rakennusten pi-
han puolelle tai rakennusten väliin. Ulkoepar-
vekkeiden enimmäiskoko on 5 m².
- saa asemakaavaan osoitetun kerrosalan li-
säksi rakentaa enintään 5 % kerrosalasta kuisti-
tilaa rakennusten pihan puolelle. Kuistin ulko-
seinäpinnasta tulee vähintään 2/3 olla lasia.

Tekijät

Tuomas Eskola, Ville Karhu, Pia-Sofia Pokkinen

Nimike

TULLIVUORENTIEN ETELÄPUOLI – LÄHIYMPÄRISTÖN SUUNNITTELUOHJE

Sarjan nimike

Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston selvityksiä 2013:3

Sarjanumero	2013:3	Julkaisu-aika	8.4.2014
Sivuja	21	Liitteitä	1
ISBN		ISSN	2243-092X
Kieli koko teos	FIN	Yhteenveto	FIN

Tiivistelmä

Helsingin kaupunki on laatinut Tullivuorentien eteläpuoleisen alueen asemakaavan muutosehdotuksen (nro 12170). Asemakaava-alueelle on tarkoitus rakentaa noin 270 - 290 uutta asuntoa 600 - 700 asukkaalle.

Lähiympäristön suunnitteluohje koskee 38. kaupunginosan (Malmi) kortteleita 38152, 38230, 38231 ja 38232. Lähiympäristön suunnitteluohjeella havainnollistetaan ja täydennetään alueen asemakaavaa sekä siinä olevia merkintöjä ja määräyksiä. Ohjeessa on erityisesti kiinnitetty huomiota eri tahojen toimesta rakennettavien alueiden (kadut, puistot, kortteli- ja pysäköintialueet) saumapintojen toteutukseen. Lisäksi on laadittu ohjeistusta koskien pysäköinnin ja huollon järjestelyjä, hulevesien käsittelyä sekä rakennusten ulkoarkkitehtuuria.

Suunnitteluohje on laadittu kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosastolla. Havainnollistavan kuvamateriaalin on laatinut arkkitehtitoimisto Anttila & Rusanen sekä Ramboll Oy.

Asiasanat

HELSINKI, MALMI, TULLIVUORENTIE, SUUNNITTELUOHJE, PIHASUUNNITTELU, KATUSUUNNITTELU

Sarjassa aikaisemmin julkaistu:

2013:1 Vartiosaaren
kulttuuriympäristöselvitys -
Inventointikortisto

2013:2 Eläintarhan alueen
kulttuurihistoriallinen selvitys

