

RUONASALMENTIE 17

TAMMISALO, KORTTELI 44039, TONTTI 11

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS





ASEMAKAAVAN SELOSTUS ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12471

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
44. kaupunginosan (Tammisalo)
korttelin 44039 tonttia 11

Kaavan nimi:
Ruonasalmentie 17

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 19.5.2017

Nähtävilläolo (MRL 65 §):

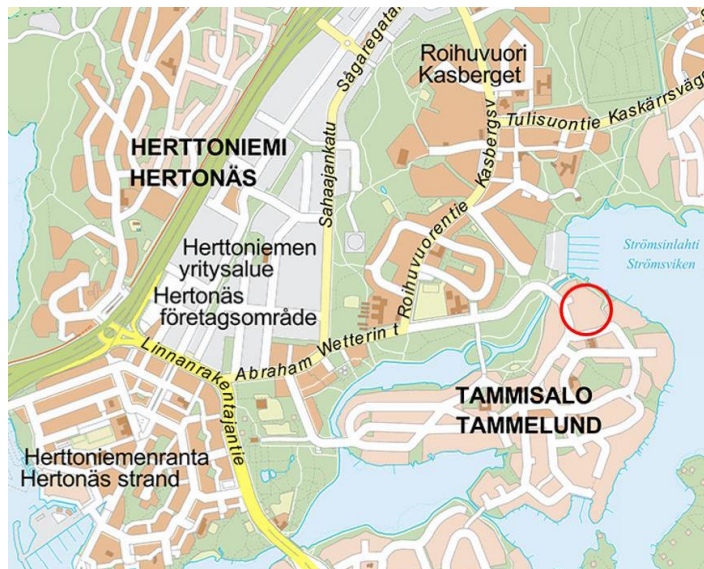
Kaupunkiympäristölautakunta:

Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta

Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Tammisalon pohjoisosassa osoitteessa Ruonasalmentie 17.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Anri Linden, yksikön päällikkö, Petteri Erling, arkkitehti, Jenni Aalto, suunnittelija

Kaavapiirtäminen: Sirkka Hinkkanen, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Jussi Jääskä, liikenneinsinööri

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

Teknistaloudelliset asiat: Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Tapio Laalo, tontti-asiamies

Vuorovaikutus: Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija

Rakennusvalvontapalvelut: Hannu Pyykönen, arkkitehti

Ympäristöpalvelut: Juha Korhonen, ympäristötarkastaja

Pelastuslaitos: Kimmo Kartano, vanhempi palotarkastaja

Muut viranomaistahot

Helen Oy: Kyösti Oasmaa

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY: Sini Lehtonen

Hakijataho

As Oy Mäntypaasi

Hankesuunnittelu

Sigge Arkkitehdit Oy

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS	5
Tavoitteet	5
Mitoitus.....	5
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Liikenne.....	7
Palvelut	7
Esteettömyys.....	7
Luonnonympäristö.....	8
Yhdyskuntatekninen huolto	8
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	9
Pelastusturvallisuus ja rakennetekniikka	10
Vaikutukset.....	10
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	12
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	14

LIITTEET

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4/A3-koossa)
- Havainnekuva
- Ympäristö-, tekniikka- ja taloussuunnitelmat ja muut selvitykset
 - Maaperä

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee korttelin 44039 tonttia 11, joka sijaitsee osoitteessa Ruonasalmentie 17. Kaavaratkaisu mahdollistaa olemassa olevan rivitalotontin täydennysrakentamisen kahdella uudella rivitalolla sekä pihasaunan. Tontilla olevan talousrakennuksen 1. kerros on tarkoitus purkaa ja sen kellari säilyttää osana uudisrakennusta.

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa 1 607 k-m², mikä johtaa 5 930 k-m² kerrosalaan tontilla. Uutta asuntokerrosalaa on 2 530 k-m².

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että vaajakäyttöisen tontin pohjoisosan täydennysrakentaminen lisää asuntotarjontaa Tammisalossa.

Tontti on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty tontin omistajan hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on monipuolistaa ja vahvistaa alueen väestöpohjaa mahdollistamalla kahden uuden rivitalon ja pihasaunan täydennysrakentaminen tontilla. Samalla määritellään tonttia koskevat auto- ja polkupyöräpaikka-vaatimukset ja pihaa koskevat määräykset. Kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikkö on jo aiemmin myöntänyt hankkeelle poikkeamispäätöksen (14.11.2016).

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että edistetään täydennysrakentamista ja uusien asuntojen laadukkaita toteutustapoja sekä vahvistetaan alueen tunnistettavaa identiteettiä.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 21 000 m².

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa 1 607 k-m². Tontilla on rakennusoikeutta 4 323 k-m² (e=0.21), josta on toteutunut 3 915 k-m². Tavoitteena on purkaa talousrakennuksen 1. kerros (455 k-m²). Kaavassa on varattu uusia kerrostaloja varten kerrosalaa 2 530 k-m² sekä saunarakennusta varten 70 k-m².

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontilla sijaitsee yksi 720 k-m² ja kolme 870 k-m² laajuista rivitaloa sekä 585 k-m² laajuinen talousrakennus, jossa on muun muassa autosuojia. Talousrakennusta ympäröivät laajat asfaltoidut piha-alueet maantason autopaikkoineen. Huolellisesti maastoon sovitettut rivitalot suunnitteli arkkitehti Aulis Salo vuonna 1957. Rakennusten arkkitehtuuri on aikakaudelle tyypillistä julkisivumateriaaleineen, vaaleine tehosteväreineen ja punatiiliverhoiluineen sekä pitkine, yhtenäisine ikkunanauhoineen.

Piha-alue rajautuu pohjoisessa Ruonasalmen rantapuistoon, luoteessa viereisiin tontteihin ja muutoin katualueisiin ja kevyen liikenteen raittiin. Luoteen puoleisilla tonteilla rajan tuntumassa on korkeita yhtenäisiä pensasaitoja. Nykytilanteessa tonttien rajavyöhykkeiden ja Ruonasalmen puiston kasvillisuus sulkee kasvukaudella näkymiä tonttien piha-alueitten ja meren välillä. Talvikaudella näkymät ovat avoimemmat. Asuntopihojen ohella tontilla on puistomaisia yhteispiha-alueita ja pohjoisosassa on avoin nurmikkenttä. Leikkialue sijoittuu tontin itäreunalle.

Tonttia halkovalla johtokujalla sijaitsee nykyään jäteveden runkojohto.

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR)

Tontti on rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR). Rakennusoikeus on osoitettu kaavassa kerrosalaneliömetreinä. Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, saunoja, talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestönsuojia, kiinteistönhuoltotiloja sekä harraste-, kokoontumis- ja vastaavia yhteistiloja maanpäällisinä enintään 16 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Maanalaiset tai pääosin maanalaiset kellaritilat ovat näiden lisäksi sallittuja.

Uudisrakennusten tulee sopeutua alueen kaupunkikuvaan. Kellarikerroksen julkisivu on käsiteltävä muun julkisivun tavoin. Rakennusten enimmäiskorkeus on 9 metriä ja kattomuodon on oltava laakea. Kattopinnat on rakennettava viherkattoina hulevesien hidastamiseksi tai näiltä kattopinnoilta valuvien hulevesien hidastaminen on järjestettävä tontilla muulla tavalla, esimerkiksi pihalla vesiä keräävillä ja valumia hidastavilla painanteilla.

Liikenne

Lähtökohdat

Ruonansalmentien liikennemäärä on nykyisin noin 700 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Ajoyhteys tontille johdetaan Ruonasalmentien kautta.

Ruonasalmentietä kulkee bussilinja numero 83, mikä liikennöi Herttoniemen metroasemalta Tammisalon läpi. Lisäksi bussilinja 82B kulkee iltaisin Herttoniemestä ja 95N keskustasta öisin.

Kaavaratkaisu

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m² asuntokerrosalaa. Näistä vähintään 75 % on sijoitettava pihatasoon ulkoiluvälinevarastoon.

Autojen pysäköintipaikat voidaan sijoittaa maantasoon tontille johtavan ajoväylän varteen. Katettuja autopaikkoja saa rakentaa vain uudisrakennusten yhteyteen. Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään suurempi luvuista 1 ap/100 k-m² tai 1 ap/asunto, kuitenkin enintään 1,2 ap/asunto. Lisäksi vieraspaikkoja 1 ap/1 000 k-m².

Pysäköintipaikat tulee jaotella istutuksin enintään 6 autopaikan ryhmiin. Pysäköintipaikkojen sijoittelussa tulee ensisijaisesti huomioida olemassa olevat suurikokoiset puut.

Palvelut

Lähtökohdat

Lähimmät palvelut: Roihuvuoren kirjasto, Porolahden päiväkot, peruskoulu ja yläaste sekä Roihuvuoren palvelutalo sijaitsevat alle kilometrin päässä suunnittelualueesta. Alle puolen kilometrin päässä sijaitsee päiväkot Tammissalo sekä Tammisalon kirkko.

Suunnittelualue rajautuu itäpuoleltaan Ruonasalmen puistoalueeseen. Suunnittelualueen läheisyydessä on mahdollisuus virkistysalueiden käyttöön, pohjoispuolella on Strömsinlahti ja länsipuolella Porolahti ulkoilualueineen.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei sisällä palveluiden lisäämistä alueella.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Kaava-alue sijoittuu Tammisalons pohjoisimpaan osaan, Strömsinlahden läheisyyteen. Puistomaiset piha-alueet rajautuvat koillisessa kapeahkoon Ruonasalmenpuistoon, joka on hoitoluokiltaan lähimetsää ja käyttö- ja suojaviheraluetta. Asuntopihojen ohella tontilla on puistomaisia yhteispiha-alueita ja pohjoisosassa on avoin nurmikenttä. Tontin maasto viettää pohjoiseen kohti rantapuistoa ja merta.

Luontotietojärjestelmässä alueelta tai sen välittömästä läheisyydestä ei ole osoitettu arvokkaita luontokohteita. Kaava-alueen itäpuolella on Porolahden III-luokan linnustollisesti arvokas kohde (270/99) ja Tiiliruukinlahden ja Porolahden II-luokan tärkeä lepakkoalue (30/03).

Kaavaratkaisu

Puustoa tulee säilyttää kaava-alueella mahdollisimman paljon.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, autojen tai polkupyörien pysäköintipaikkoina, leikki- tai ulko-oleskelupaikkoina, on istutettava.

Kaavassa on määräys, jonka mukaan kattopinnat on rakennettava viherkattoina hulevesien hidastamiseksi tai näiltä kattopinnoilta valuvien hulevesien hidastaminen on järjestettävä tontilla muulla tavalla, esimerkiksi pihalla vesiä keräävillä ja valumia hidastavilla painanteilla.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Tontin pohjoisosaa halkaisee itä-länsisuunnassa maanalaista joutoa varten varattu alue, millä sijaitsee käytössä oleva yleinen jätevesiviemäri.

Kaavaratkaisu

Tontin pohjoisosaa halkaiseva jätevesiviemäri joudutaan purkamaan ja rakentamaan uudestaan. Johtosiirto tulee suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä ja sen kustannuksella yhteis-

työssä Helsingin seudun ympäristöpalvelut, HSY:n kanssa. Suunnitelmat tulee hyväksyttää HSY:llä. Johtokuja on esitetty kaavakartassa.

Purettavan olemassa olevan huoltorakennuksen tilalle rakennettava uusi rakennus tulee suunnitella niin, että lämmöntoimitus voi jatkua tontilla oleville rakennuksille sekä viereiselle tontille nro 7. Kaava sisältää tästä aiheesta kaavamääräyksen.

Kaava toteuttaminen aiheuttaa tontin sisällä vähäisiä teknisen huollon johtojen ja kaapelien muutostarpeita. Näiden osalta HSY sekä hanke neuvottelevat kustannusjaosta sekä muista velvoitteista.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Kaava-alueen pohjoisosa sijaitsee viranomaisen määrittelemällä tulvariski-alueella.

Kaava-alueen olemassa olevat rakennukset on perustettu maanvaraisesti.

Kaava-alueen ei tiedetä aiemmin olleen käytössä, josta olisi aiheutunut maaperän pilaantumista.

Kaavaratkaisu

Rakentamisessa ja sen suunnittelussa tulee ottaa huomioon Ympäristöopas 2014, Tulviin varautuminen rakentamisessa, Opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla. Ns. alin suositeltava rakentamiskorkeus +2,8m (N2000) lisättynä paikkakohtaisella aaltoiluvaralla, joka tässä tapauksessa on 0,3 m.

Kaava luo edellytykset jatkosuunnittelussa ottaa huomioon suojautumisen korkealta merivedenpinnalta. Kaava sisältää määräyksen korkealta merivedeltä suojautumiselle. Pohjoisen täydennysrakentamisen rakennusmassan osalta ko. asia voidaan ottaa huomioon esimerkiksi nostamalla maanpintaa tai muin toimenpitein.

Uudet rakennusmassat voidaan pääosin perustaa maanvaraisesti, mutta pohjoisimpien rakennusmassojen osalta tulee jatkosuunnittelussa varmistaa perustamistapa.

Pelastusturvallisuus ja rakennetekniikka

Lähtökohdat

Kaava-alueella olemassa olevat rakennukset ovat kaksikerroksisia.

Pelastusajoneuvon reitti kulkee tontilla.

Kaavaratkaisu

Uudet rakennukset ovat kaksikerroksisia.

Kaava mahdollistaa täydennysrakentamisen sekä tontin olemassa olevien rakennusten pelastusajoneuvon reitin tontilla.

Pelastusturvallisuusratkaisut selvitetään tarkemmin rakennuslupa-vaiheessa.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Kaupunkisuunnitteluvirasto on laatinut Tammisalons asemakaavan muutosperiaatteet vuonna 2013.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupungille kohdistuu tuloja yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavamuutos mahdollistaa asumisen valmiin kaupunkirakenteen ja kunnallisten verkostojen piirissä. Asemakaavan toteutuksella ei ole merkittäviä liikenteellisiä vaikutuksia. Asemakaavan toteuttaminen vahvistaa olemassa olevan teknisen huollon verkoston käyttöä. Asemakaava mahdollistaa korkeatasoisen teknisen huollon verkoston.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja virkistykseen

Koillisessa Tammisalossa Ruonasalmentien alueella, kuten koko saarella, kaupunkikuva on luonteeltaan ajallisesti kerroksellisesti toteutunutta ja pientalovaltaista, eikä muualla tavalla määriteltäviä

laajoja, yhtenäisiä kaupunkikuvallisia kokonaisuuksia ole muodostunut.

Kaavaratkaisun toteuttaminen tiivistää Tammisaloon kaupunkirakennetta. Alueella rakennusten kerrosluku vaihtelee yhdestä kolmeen. Suunnittelualueen naapureina on vallitsevaa ($e=0.20 \dots e=0.25$) suurempia tehokkuuksia seuraavissa katuosoiteissa: Mäntypaudentie 32 ($e=0.40$), Mäntypaudentie 28 ($e=0.77$) ja Ruonapolku 4 ($e=0.26$). Siten kaupunkikuvan muutokset suunnittelualueella eivät ole merkittäviä tai poikkeuksellisia. Täydennysrakentaminen tontilla luo edellytykset hyvälle kaupunki- ja ympäristökuvalle, minkä myös kaupunkikuvaneuvottelukunta totesi vähäisin varauksin poikkeamishakemuksen valmistelun yhteydessä.

Uudet rakennukset muuttavat näkymiä tontin luoteis- ja länsipuolen naapuritonttien rakennuksista jonkin verran, mutta kohtuullisesti. Nykytilanteessa tonttien rajavyöhykkeiden ja Ruonasalmen puiston kasvillisuus sulkee kasvukaudella näkymiä tonttien piha-alueitten ja meren välillä. Talvikaudella näkymät ovat avoimemmat. Uusi kaksikerroksinen pohjois-eteläsuuntainen rivitalo sijoittuu nykyiselle avoimelle nurmialueelle. Tontilta purettavan yksikerroksisen talousrakennuksen paikalle rakentuu toinen kaksikerroksinen rivitalo, mikä siistii alueen ilmettä. Autojen pysäköintipaikkojen sijainti siirtyy muutamalla metrillä etelämmäs. Autopaikkojen toteutuksessa tulee huomioida alueen vihreä luonne sekä puusto. Kaavassa on annettu määräys, että pysäköintipaikat tulee jaotella istutuksin enintään kuuden autopaikan ryhmiin ja puustoa tulee säilyttää kaava-alueella mahdollisimman suuressa määrin.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa ja idässä puistoon. Puiston kulkureitti on lähimmillään noin 10,5 metrin etäisyydellä uuden rakennusalan rajasta. Puistosta tarkasteltuna uudet rakennukset sopeutuvat ympäristöönsä, sillä uudet rakennuksen ovat kooltaan ja kerrosluvultaan vastaavia olemassa olevien rakennuksien kanssa. Puiston käytölle ei muodostu esteitä, eikä puiston merkitys muutu täydennysrakentamisen myötä.

Suunnittelualueen länsipuolella on arvokas lintu- ja lepakkokohde, täydennysrakentamisella ei ole vaikutusta näihin.

Vaikutukset ihmisten elinympäristöön ja elinoloihin

Täydennysrakentaminen sovitautuu osaksi valmista kaupunkiympäristöä. Purettavan talousrakennuksen tilalle rakennettava uudisrakennus parantaa alueen viihtyisyyttä. Uudet rakennukset muuttavat näkymiä naapuritonttien rakennuksista ja piha-alueilta jonkin verran, mutta pysäköintiä ja piha-alueen käsittelyä koskevin kaavamääräyksin on pyritty lieventämään muutosta. Näkymien muuttuminen ei ole merkittävä haitta kokonaisuuden kannalta, koska

Helsingin lähes kaikilla alueilla tai niiden osilla muutoksia voidaan ja tulee tarkastella.

Täydennysrakentaminen ei lisää Ruonasalmentien liikennettä tai liikennemelua merkittävästi. Ruonasalmentien vähäinen liikenne ei myöskään aiheuta meluhaittaa suunnittelualueelle. Asemakaavan muutos luo edellytykset turvallisen ja terveellisen ympäristön jatkosuunnittelulle.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisua koskee riittävän asuntotuotannon turvaamisen erityistavoite. Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty pientalovaltaisen asumisen alueeksi, jota kehitetään asumisen, virkistyksen, kaupan ja julkisten palvelujen käyttöön sekä ympäristöhaittoja aiheuttamattomaan toimitilakäyttöön ja alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Yleiskaava 2002 on tullut kokonaisuudessaan voimaan 19.1.2007 lukuun ottamatta Malmin lentokentän aluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.



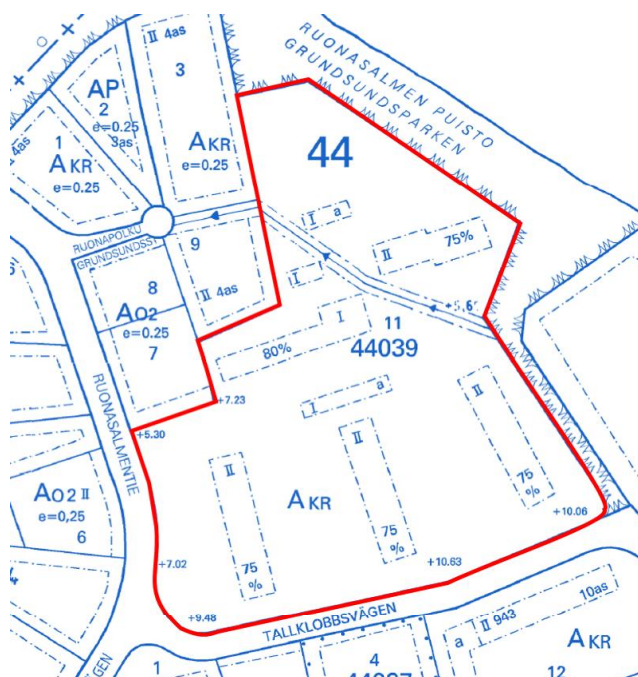
Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi (A4), jota kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4. Alueen pinta-alasta keskimäärin 70 % tai enemmän on korttelimaata. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.



Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on esikaupungin pintakallioaluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 6461 (vahvistettu 27.1.1971). Kaavan mukaan suunnittelualue on asuntokerrostalojen ja rivitalojen tai muiden kytkettyjen talojen korttelialuetta (AKR). Tontilla on neljä rakennusala enintään 2-kerroksista rakennusta varten ja neljä enintään 1-kerroksista rakennusta varten, joista kaksi on autosuojia. Yksi tontin yksikerroksisen rakennuksen rakennusaloista on huoltorakennusta varten, jossa saa olla enintään 50 m² suuruinen talonmiehen asunto ja enintään 80 m² suuruinen myymälä. Neljällä rakennusallalla on luku 75 % ja yhdellä luku 80 %, mikä osoittaa kuinka suuren osan rakennusallasta saa käyttää rakentamiseen.



Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikkö hyväksyi poikkeamishakemuksen 14.11.2016.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Korttelialue on yksityisomistuksessa.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asema-kaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2017 tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- pelastuslaitos
- kaupunkiympäristötoimiala (ent. kiinteistöviraston geotekninen osasto, ent. kiinteistöviraston tonttiosasto, ent. rakennusvalvontavirasto, ent. rakennusvirasto, ent. ympäristökeskus)

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/ksv.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 5.–30.6.2017 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- Roihuvuoren kirjasto, Roihuvuorentie 2
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat maankäytöneuvotteluihin, lämmöntoimitukseen, jätevesiviemärin johtosiirtoon, maaperätietoihin, tulvariskialueisiin, luontotietoihin ja leikkipaikan isoihin puihin.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kannanotoissa mainitut asiat on selvitetty ja otettu huomioon kaavaehdotuksessa, johtokuja on esitetty kaavakartassa ja rakentamiskorkeudesta korkeustason +3 alapuolelle on määrätty kaavassa.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kaupunkirakenteen tiivistymiseen, rakennusoikeuteen, rakennusalaan, rakennusten massaan ja korkeuteen sekä sijoittumiseen tontilla, parkkipaikkoihin, meluhaittoihin

ja viihtyvyyteen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä soveltuvilta osin. Kaavassa on määrätty rakennusten enimmäiskorkeudeksi yhdeksän metriä. Autokatoksista ja pysäköintipaikkojen sijoittelusta on annettu kaavassa tarkentavia määräyksiä.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

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

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

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 04.09.2017
Kaavan nimi Ruonasalmentie 17
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 2,1000 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 2,1000

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	2,1000	100,0	5930	0,28	0,0000	0
A yhteensä	2,1000	100,0	5930	0,28	0,0000	0
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				

Alamerkinnot

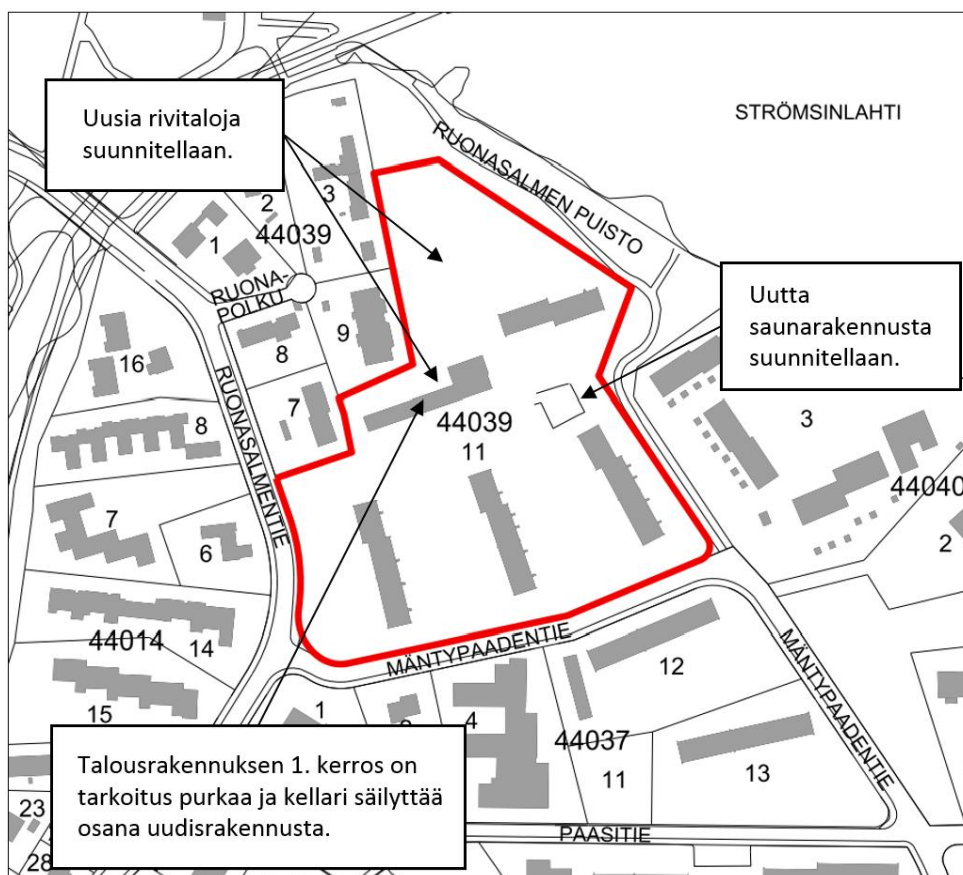
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	2,1000	100,0	5930	0,28	0,0000	0
A yhteensä	2,1000	100,0	5930	0,28	0,0000	0
AR	2,1000	100,0	5930	0,28	0,0000	0
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

RUONASALMENTIE 17, ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma korvaa aiemmin 19.5.2017 päivätyn suunnitelman. Kaavoitusprosessia on lyhennetty siten, että kaavaehdotus viedään kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Osoitteessa Ruonasalmentie 17 suunnitellaan tontin 44039/11 täydennysrakentamisena kaksi uutta rivitaloa ja pihasauna. Tontilla olevan talousrakennuksen 1. kerros on tarkoitus purkaa ja sen kellari säilyttää osana uudisrakennusta.

Suunnittelun tavoitteet ja alue



Asemakaavan muutos koskee 1950-luvun asuintontin kahden uuden rivitalon ja pihasaunan täydennysrakentamista (yhteensä 2 660 k-m²). Talousrakennuksen ensimmäinen kerros on tarkoitus purkaa ja sen kellari säilyttää osana uudisrakennusta. Hakija toteaa hakemuksessaan hankkeen oleva Tammisalon asemakaavan muutosperiaatteiden mukainen.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja viitesuunnitelma ovat esillä 5.–30.6.2017 seuraavissa paikoissa:

- Roihuvuoren kirjasto, Roihuvuorentie 2
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Aineistoon voi käydä tutustumassa info- ja näyttelytila Laiturin asiakaspalvelussa (käyntiosoite Narinkka 2), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 30.6.2017**. Niille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa, lähetetään tieto lautakunnan päätöksistä.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - Tammisaloseura
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - pelastuslaitos

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, kaupunkikuvaan, virkistykseen, maisemaan ja liikenteeseen ja

laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Suunnittelun taustatietoa

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta. Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäytösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1971) alue on merkitty asutokerrostalojen ja rivitalojen tai muiden kytkettyjen talojen korttelialueeksi.

Voimassa olevassa Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty pientalovaltaisen asumisen alueeksi, jota kehitetään asumisen, virkistystien, kaupan ja julkisten palvelujen käyttöön sekä ympäristöhaittoja aiheuttamattomaan toimitilakäyttöön ja alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (2016) alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi (A4), jota kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4. Alueen pinta-alasta keskimäärin 70 % tai enemmän on korttelimaata.

Suunnittelualuetta koskevia suunnitelmia ja selvityksiä:

- Ympäristöselvitys, Tammisalons arkkitehtuuria, Sigge Arkkitehdit Oy, 2016
- Tammisalons asemakaavan muutosperiaatteet, KSV, 2013

Nykyään 20 992 m² kokoisella tontilla sijaitsee yksi 720 k-m² ja kolme 870 k-m² laajuista rivitaloa sekä 585 k-m² laajuinen talousrakennus, jossa on muun muassa autosuojia. Talousrakennusta ympäröi laajat asfaltoidut piha-alueet maantason autopaikkoihin. Tontilla on rakennusoikeutta 4 323 k-m² (e=0.21), josta on toteutunut 3 915 k-m². Nykyisiä asuntojen ulkopuolisia varastoja on 21 k-m². Huolellisesti maastoon sovitettuna ja sen perusteella massoittelultaan jäsentyvät rivitalot suunnitteli arkkitehti Aulis Salo vuonna 1957. Rakennusten arkkitehtuuri on aikakaudelle tyypillistä julkisivumateriaaleineen, vaaleine väreineen ja punatiiliverhoiluineen sekä pitkine, yhtenäisine ikkunauhoineen. Talojen väliset tontin osat ovat puoliavoimen vehreitä lehtipuineen. Lännen puolisilla tonteilla rajan tuntumassa on korkeita yhtenäisen tuntuja pensasaitoja. Mereen rajautuva ympäristökuva on pääosin puistomainen. Tonttia halkovalla johtokujalla sijaitsee nykyään jäteveden runkojohto.

Lisätiedot suunnittelijoilta**Maankäyttö**

Jenni Aalto, suunnittelija, p. (09) 310 37225, jenni.aalto@hel.fi

Petteri Erling, arkkitehti, p. (09) 310 37467, petteri.erling@hel.fi

Liikenne

Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37129,

jussi.jaaska@hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

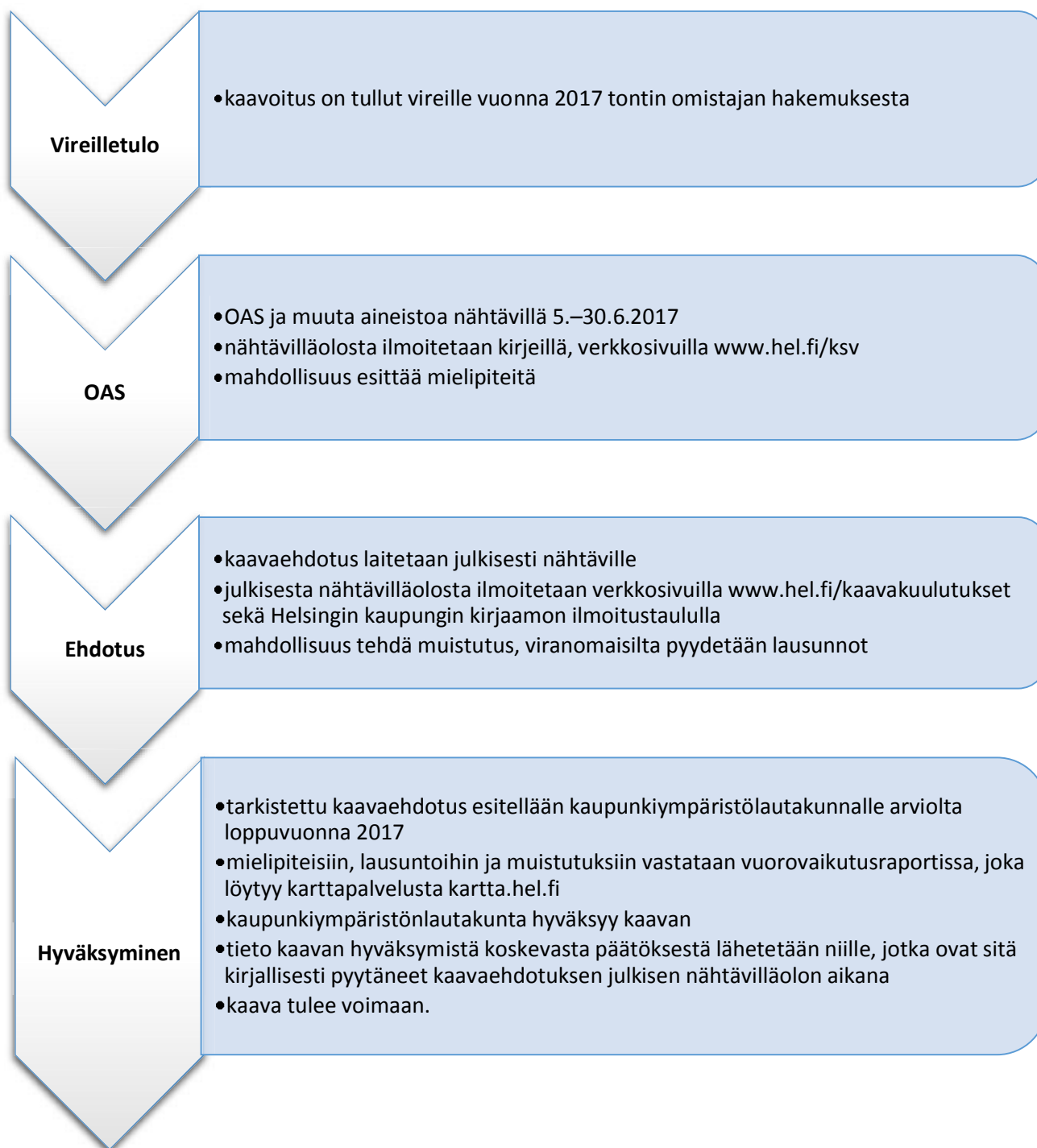
Mari Soini, maisema-arkkitehti p. (09) 310 37479,

mari.soini@hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkisuunnittelee, www.youtube.com/helsinki-suunnittelee) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla (www.hel.fi/suunnitelmavahti).

Kaavoituksen eteneminen

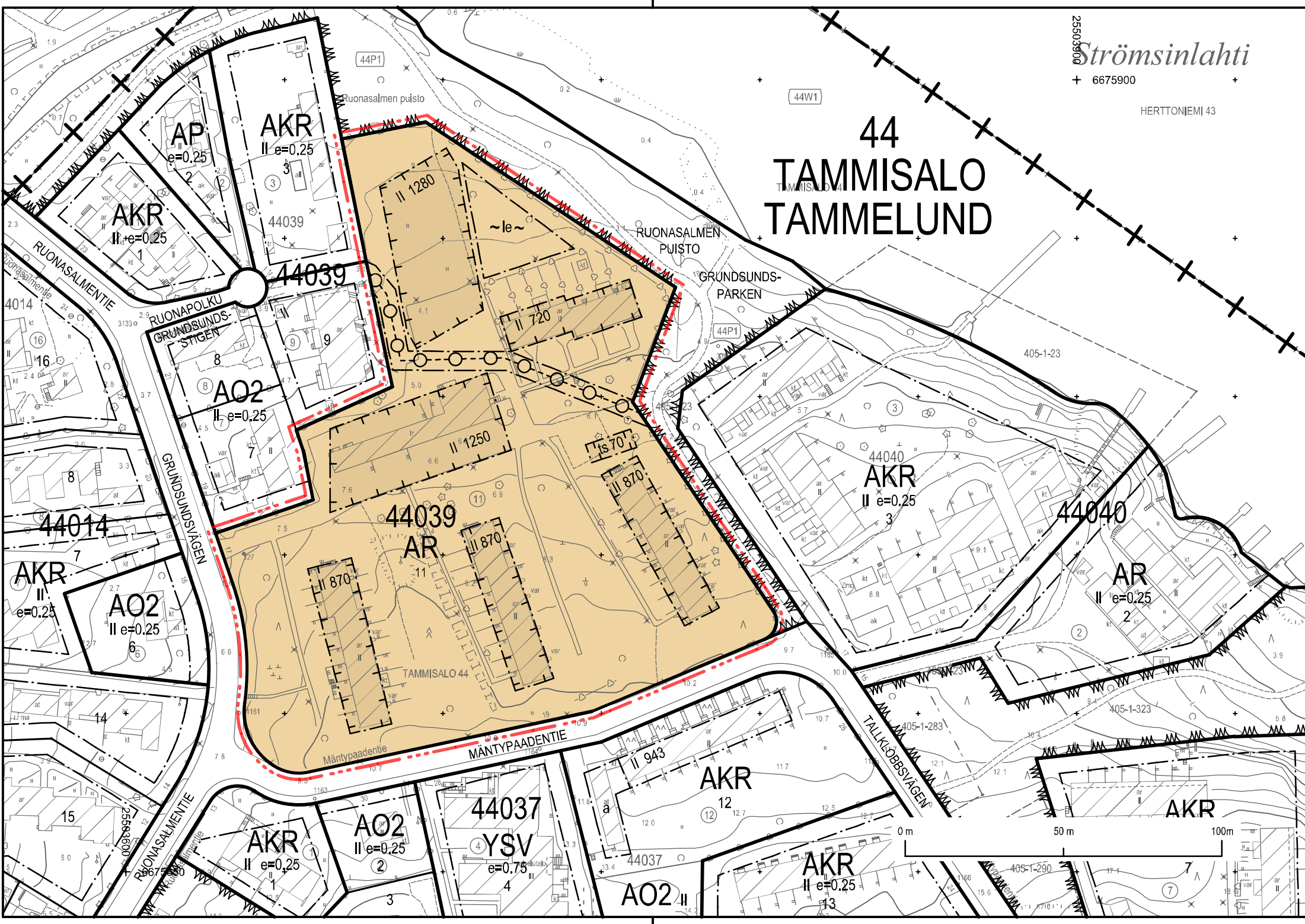




ILMAKUVA
Ruonasalmentie 17
Alueen rajaus

Helsinki
Asemakaavoitus
Itäinen alueyksikkö /Täydennysrakentaminen

44 TAMMISALO TAMMELUND



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MAARAYKSET

AR

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

44039

Korttelin numero.

11

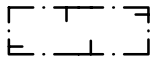
Ohjeellisen tontin numero.

1280

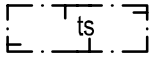
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

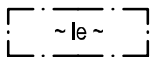
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



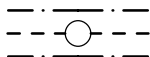
Rakennusala.



Talusrakennuksen rakennusala, jolle saa sijoittaa saunan.



Sijainniltaan likimääräinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, jolle ei sallita kiinteitä rakenteita eikä maanleikkauksia tai täyttöjä, jotka voisivat aiheuttaa haitan tai riskin johdolle.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, saunoja, talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestönsuojia, kiinteistön huolto-tiloja sekä harraste-, kokoontumis- ja vastaavia yhteistiloja maanpäällisinä enintään 16% asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Maanalaiset tai pääosin maanalaiset kellaritilat ovat näiden lisäksi sallittuja.

Uudisrakennusten tulee sopeutua alueen kaupunkikuvaan.

Rakennusten enimmäiskorkeus on 9 metriä.

Kattomuodon on oltava laakea.

Kattopinnot on rakennettava viherkattoina hulevesien hidastamiseksi tai näiltä kattopinnoilta valuvien hulevesien hidastaminen on järjestettävä tontilla muulla tavalla, esimerkiksi pihalla vesiä keräävillä ja valumia hidastavilla painanteilla.

Tontilla on suositeltavaa hyödyntää uusiutuvaa energiaa. Aurinkopaneelien ja muiden vastaavien energian keräämien sijoittaminen rakennusten katoille tai julkisivuun on sallittua.

Tontin jatkosuunnittelussa tulee tutkia viherkerroinmenetelmän soveltamista siten, että tontin vihertehokkuus noudattaa Helsingin viherkerroinmenetelmässä asetettua tavoitetasoa.

Suunniteltaessa rakentamista korkeustason +3 alapuolelle on otettava huomioon korkeustasosuositukset meren rannalle rakennettaessa.

Kellarikerroksen julkisivu on käsiteltävä muun julkisivun tavoin.

Lämmönlämmitys tontille 7 tulee varmistaa.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m² asuntokerrosalaa. Näistä vähintään 75% on sijoitettava pihatason ulkoiluvälinevarastoon.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- autopaikkoja tulee rakentaa vähintään suurempi luvuista 1 ap/100 k-m² tai 1 ap/asunto, kuitenkin enintään 1,2 ap/asunto.
- vieraspaikkoja 1 ap/1000 k-m².

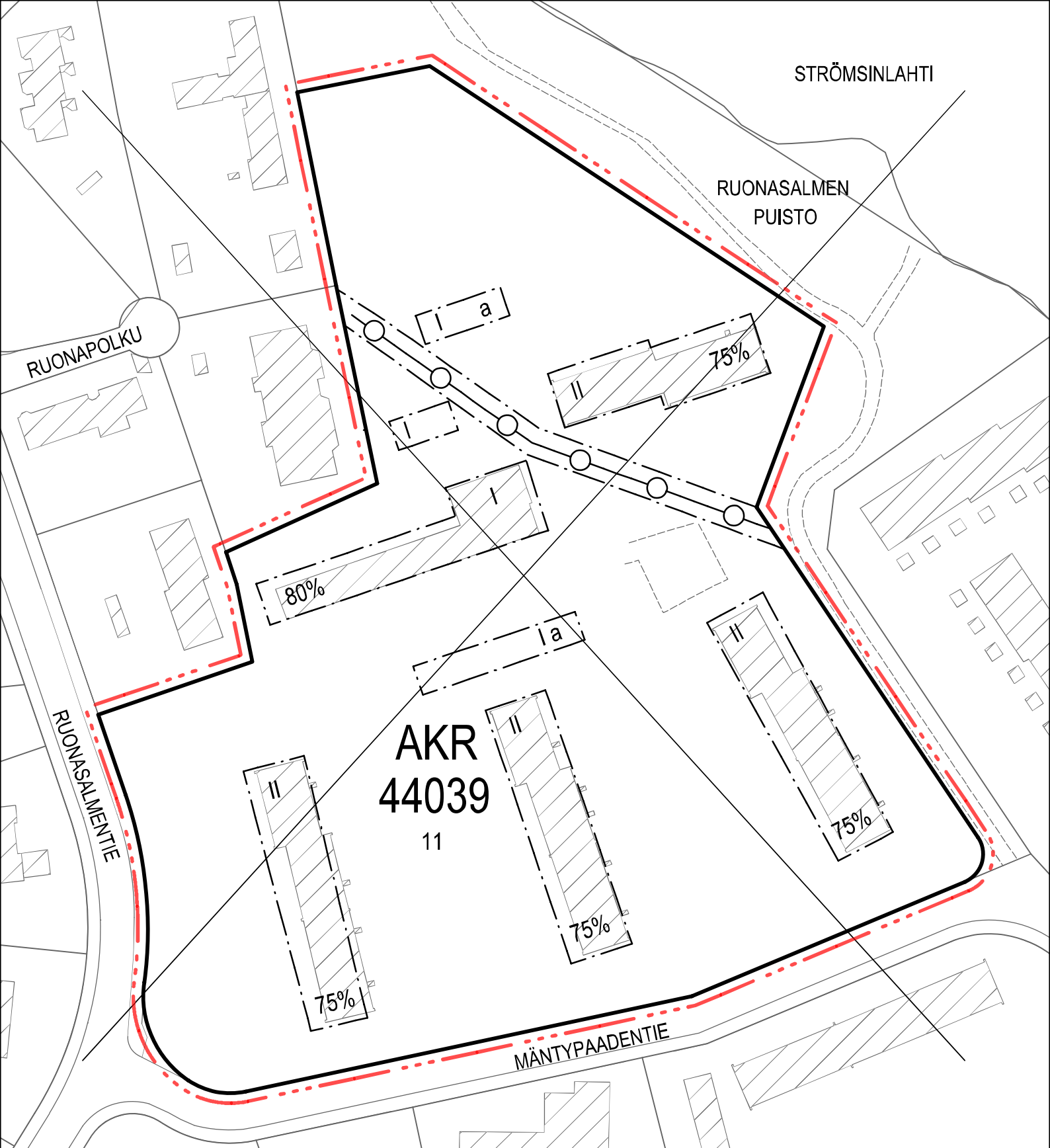
Katettuja autopaikkoja saa rakentaa vain uudisrakennusten yhteyteen.

Pysäköintipaikat tulee jaotella istutuksin enintään 6 autopaikan ryhmiin. Pysäköintipaikkojen sijoittelussa tulee ensisijaisesti huomioida olemassa olevat suurikokoiset puut.

Puustoa tulee säilyttää kaava-alueella mahdollisimman suuressa määrin.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkeutena, autojen tai polkupyörien pysäköintipaikkoina, leikki- tai ulko-oleskelupaikkoina, on istutettava.

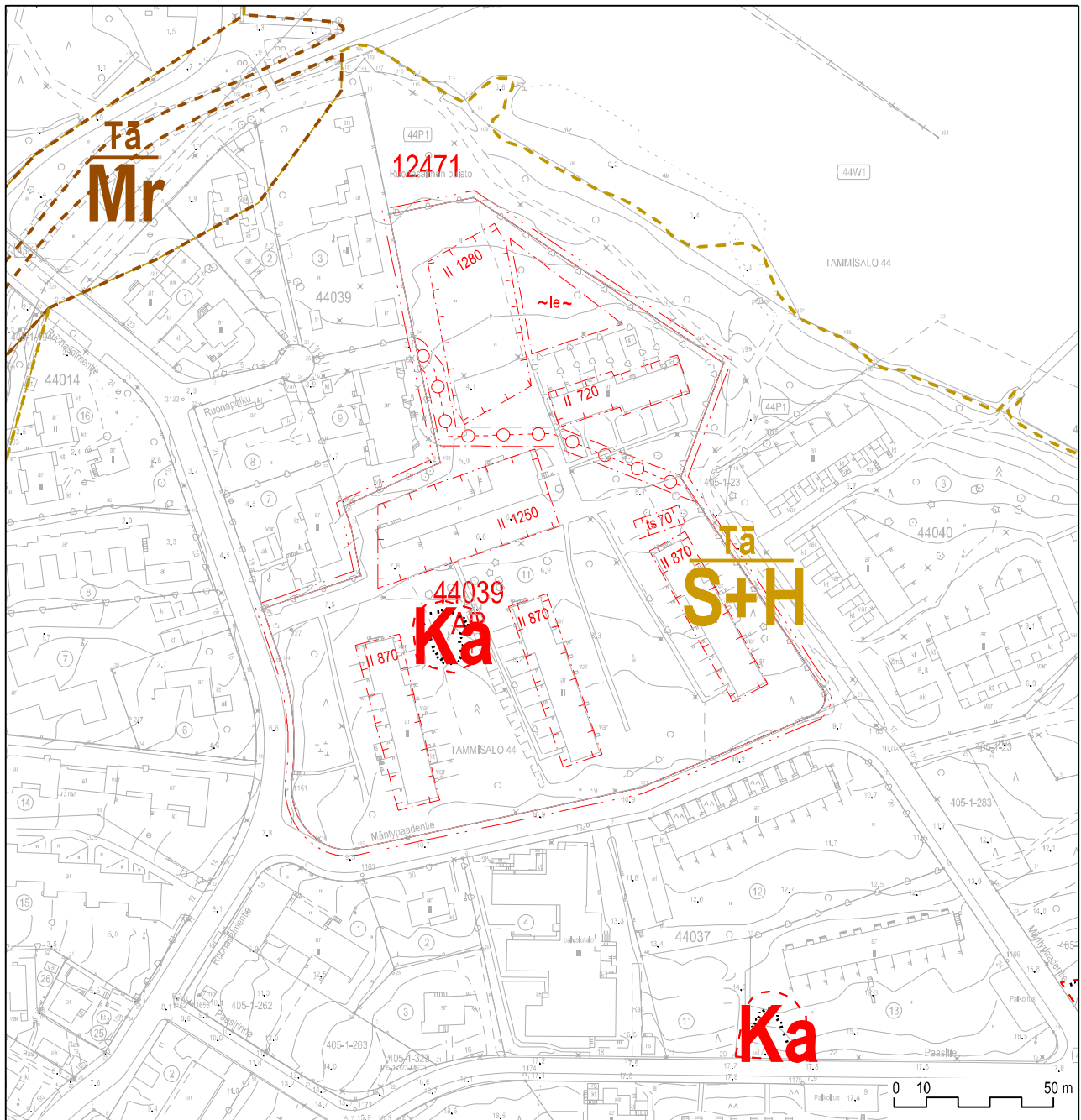
Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



Asemakaavan osa, jonka asemakaavanmuutos
nro 12471 voimaantullessaan kumoaa.

Del av detaljplan som upphävs då detaljplane-
ändringen nr 12471 träder i kraft.

0 50 100 150m



Ruonasalmentie 17 Maaperä

1 : 2000

 Kallioalajastuma

 Maalajalueen raja

 5 Saven alapinnan arvioitu taso

Ka Kallioalue, joka alkaa 0-1m:n etäisyydellä maanpinnasta.

**Tä
S+H** Silti+hiekkakerroksen päällä olevan täyterroksen paksuus on 1-3m.
Silti+hiekkakerroksen paksuus on ≥ 3 m.
Täyte ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.

**Tä
Mr** Moreenikerroksen päällä olevan täyterroksen paksuus on 1-3m.
Moreenikerroksen paksuus on ≥ 3 m.
Täytekerros ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.