

TÖYRYNUMMI, PUUTARHAKORTTELI

KORTTELI 40196 TONTIT 5, 19-22 JA 25

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12585
PÄIVÄTTY

Asemakaavan muutos koskee:

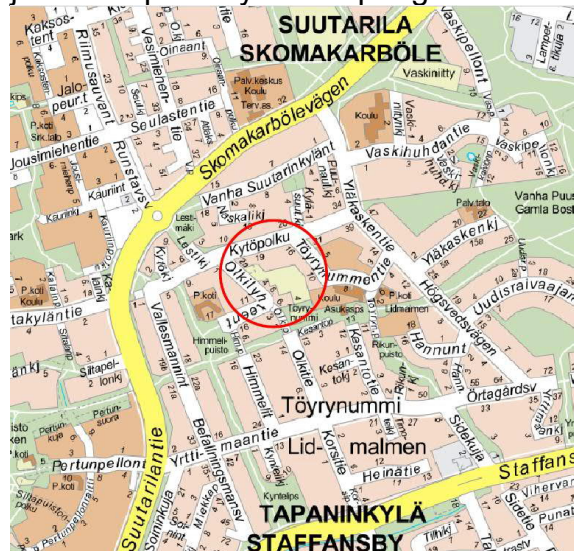
Helsingin kaupungin
40. kaupunginosan (Suutarila, Töyrynummi)
korttelin 40196 tontteja 5,19-22 ja 25

Kaavan nimi:
Töyrynummi, puutarhakortteli, asemakaavan muutos

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 18.4.2018
Nähtävilläolo (MRL 65 §):
Asemakaavoituspalvelu:
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Töyrynummella Suutarilan kaupunginosassa ja rajoittuu Tapaninkylän kaupunginosaan.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Joakim Kettunen, arkkitehti

Kaavapiirtäminen: Jaana Collanus, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Juha Ruonala, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:

Johanna Himberg, aluesuunnittelija

Teknistaloudelliset asiat:

Kaarina Laakso, projektipäällikkö

Hanna-Mari tuominen, diplomi-insinööri

Yleiskaavoitus: Jouko Kunnas, arkkitehti

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit:

Tapio Laalo, tonttiasiamies

Ympäristöpalvelut: Juha Korhonen, ympäristötarkastaja

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kaupunginkanslia: Ritva Tanner

Muut viranomaistahot

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY: Tarmo Hyvärinen

Hakijataho

Kytöpolku 19:n hakija

Olkilyhteentie 2b:n hakija

Olkilyhteentie 2b-6:n hakija

Olkipolku 4:n hakija

Hankesuunnittelu

arkkitehtitoimisto lehti, Konsta Lehti, arkkitehti

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS	5
Tavoitteet	5
Mitoitus.....	5
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Liikenne.....	6
Palvelut	7
Esteettömyys.....	7
Luonnonympäristö.....	7
Ekologinen kestävyys.....	7
Yhdyskuntatekninen huolto	8
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	8
Ympäristöhäiriöt	8
Maanalaiset tilat	9
Vaikutukset.....	9
TOTEUTUS.....	10
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	10
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	13

LIITTEET

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4/A3-koossa)
- Havainnekuva
- Vesihuollon ja kaukolämmön viitesuunnitelma, Helsingin kaupunki, KYMP/Teknistaloudellinen suunnittelu, 2019

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
 - Maa-analyysi, Eurofins Viljavuuspalvelu oy, 28.8.2017
 - Öljylämmittimien paikat puutarhan alueella, Hakijan arvio, 10.10.2017
 - Hankesuunnittelua, arkkitehtitoimisto lehti, Konsta Lehti, arkkitehti
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Suutarilassa Töyrynummella pitkään toiminutta puutarha-alueita, sekä kolmea puutarhaan rajautuvaa yksityistä erillispientalotonttia. Kaavaratkaisu mahdollistaa n. hehtaarin kokoisen asuin ja kasvitarihakennusten korttelialueen muuttamisen pientalojen korttelialueiksi sekä ympäröivien erillispientalotonttien täydennysrakentamisen Helsingin yleiskaava 2016 mukaisella mitoituksella.

Täydennysrakentaminen sovitetaan olemassa olevaan kaupunkikuvaan. Kaavaratkaisussa hyödynnetään keskeistä tonttia tonttiliittymien ja pysäköinnin järjestelyihin, joten asuintontit voidaan rakentaa vehreiksi ja puutarhamaisiksi alueen luonteeseen sopivasti.

Olkilyhteentien kadunvarsi merkitään erillispientalontteiksi. Korttelin sisäosiin sallitaan myös toisiinsa kytkettyjä taloja ja rivitaloja.

Tavoitteena on vakiintuneeseen pientalomiljööseen sopeutuva täydennysrakentaminen

Uutta asuntokerrosalaa on 4 400 k-m², Asukasmäärän lisäys on noin 100 asukasta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Suutarilaan mahdollistetaan alueen henkeen sopivaa täydennysrakentamista.

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

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on edistää täydennysrakentamista olemassa olevalla pientalovaltaisella alueella. Uudisrakennukset sopeutetaan ympäröivään kaupunkirakenteeseen Erityistä huomiota on kiinnitetty kaupunkikuvan säilymiseen puutarhamaisena.

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

Mitoitus

Suunnittelualan pinta-ala on n. 1,4 ha.

Kaavaratkaisun myötä kokonaiskerrosala kasvaa n. 3 100 k-m². Alueen kerrosala on kasvitarhan poistuessa kokonaan asuinkerrosalaa 5 246 k-m². Kaava-alueen tehokkuus $e=0,37$.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on ollut viime vuosisadan alkupuoliskolta lähtien viljelytoimintaa, joka on kehittynyt kauppapuutarhaksi. Puutarha-aluekokonaisuudessa on useita kasvihuoneita, talousrakennuksia ja asuinrakennuksia. Lähiympäristö on pientalovaltaista. Kaava-alueen reunoilla on erillispientalotontteja.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Katujen varsilla erillispientalot voi toteuttaa tehokkuudella $e=0,4$. Kerrosluku on kaksi. Kerrosalan ja rakennusalan estämättä saa toteuttaa talous- ja autosuojatilaa enintään 25 m² asuntoa kohden. Puutarhatoimintahistoriaan liittyneen pihapiirin kohdalla merkityn erillispientalotontin tehokkuus on $e=0,25$. Muuta kaava-aluetta matalampi tehokkuus mahdollistaa olemassa olevan kasvillisuuden säilyttämistä ja kaavaratkaisun sopeuttamisen ympäristöön.

Asuinpientalojen korttelialue (AP)

Korttelin sisäosiin saa rakentaa asuinpientaloja. Toteille saa rakentaa myös rivitaloja ja autokatoksia tai varastoin toisiinsa kytettyjä asuinpientaloja. Kerrosluku on kaksi ja tehokkuusluku $e=0,4$. Kerrosalan lisäksi saa rakentaa aputiloja.

Liikenne

Lähtökohdat

Asemakaavan muutoksen yhteydessä ei ole tehty erillistä liikennesuunnitelmaa, koska liikennevaikutukset ovat vähäiset. Olkilyhteentiellä (tonttikatu) vuorokauden keskimääräinen liikennemäärä on alle 100 ajoneuvoa. Liikennemäärä lisääntyy arvion mukaan noin 70 autolla.

Kaavaratkaisu

Vieraspysäköinti on osoitettu tonteille. Osassa tontteja ajoyhteys ja osa pysäköintijärjestelyiden tarvitsemasta tilasta voidaan järjestää rasiitteena tonteilla. Lähin linja-autopysäkki sijaitsee noin 350 metrin päässä.

Palvelut

Lähtökohdat

Kaava-alueen vieressä sijaitsee koulu, päiväkotia ja leikkipuisto. Suutarilan ala-aste ja palvelukeskus sijaitsee n. 0,5 km päässä.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Puutarhahistoria on muokannut alueesta puistomaisen ja avoimen maiseman, jonka reunoja rajaa pensasistutukset. Alue on tasaista. Alueella on edelleen useita kasvihuoneita ja talousrakennuksia. Olkilyhteentien varrella on kaksi vanhaa asuinrakennusta pihapuutarhakasvillisuuden ympäröimänä.

Kaavaratkaisu

Kaupunkikuva, vehreys ja puutarhahistoria on huomioitu sijoittamalla ns. omakotitalot Olkilyhteentien varteen ja mahdolliset rivitalot sisemmälle korttelin. Asemakaavassa rajoitetaan tonttien aitaaminen ainoastaan pensasaitoihin, mikä viittaa alueen puutarhahistoriaan samoin kuin mahdollisuus rakentaa kasvihuoneita tms. pientalojen yhteyteen.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Alueella sijaitsee puutarha ja pientalotontteja.

Kaavaratkaisu

Yhdyskuntarakennetta tiivistetään olemassa olevien palveluiden ja infrastruktuurin alueella. Hulevesien hallintaan on asemakaavassa tarpeelliset merkinnät ja määräykset.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on nykyisen yhdyskuntateknisen verkon välittömässä läheisyydessä.

Kaavaratkaisu

Alueelle rakennetaan yhdyskuntatekninen verkosto. Verkoston edellyttämät kaavamerkinnot on merkitty kaavakarttaan. Hulevesi-tulvareittejä varten on tehty korkeustasomerkintöjä. Edellä maini-tuista järjestelmistä on laadittu Vesihuollon ja kaukolämmön viite-suunnitelma kaavan liitteeksi.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Maanpinnan korkeusasema kaava-alueella vaihtelee välillä noin +19,3 - +20,0. Alueen topografia on pääosin tasaista. Maaperä on silttiä ja hiekkaa.

Pohjaveden korkeusasema on vaihdellut alueella välillä noin +15,6 - +18,11. Kaava-alue ei sijaitse tärkeällä pohjavesialueella.

Alue on rakennettavuudeltaan normaalia.

Alueella on harjoitettu ammattimaista puutarhatoimintaa. Alueesta on teetetty maa-analyysi, päivätty 28.8.2017.

Kaavaratkaisu

Maaperäolosuhteet eivät rajoita kaavanmukaisen maankäytön toteuttamista. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta alueen pohjavesi-olosuhteisiin.

Kaavaan on lisätty määräys maaperän pilaantumisen tutkimisesta ja tarvittaessa kunnostamisesta ennen rakentamista.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Alueella melun ei arvioida aiheuttavan merkittävää ympäristöhäiriötä.

Kaavaratkaisu

Meluarvot eivät vaadi toimenpiteitä.

Maanalaiset tilat

Alueen luoteiskulman halki kulkee Koivuhaka-Pihlajamäki tunneli-viemäri.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Maaperän pilaantuneisuutta on selvitetty hakijan ja kaupungin asiantuntijoiden toimesta.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu palveluntuottajille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti: vesihuolto 300 000 euroa ja kaukolämpö 200 000 euroa.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen Kaavaratkaisun toteuttaminen tiivistää yhdyskuntarakennetta ja rakennettua ympäristöä kaupungin tavoitteiden mukaisesti.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan ja virkistykseen

Puutarhatoiminta loppuneen vaiheittain ja maisema muuttuu avoimesta viljelyalueesta vehreäksi pientalovaltaiseksi asuinalueeksi. Kaavaehdotus ei muuta alueen virkistysmahdollisuuksia.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Olkilyhteentiellä (tonttikatu) vuorokauden keskimääräinen liikennemäärä lisääntyy arvion mukaan noin 70 autolla. Tätä voidaan pitää tonttikadulla vähäisenä määränä, vaikka lisäys on suhteellisesti suuri nykyiseen nähden. Nykyinen katu kestää uuden liikenteen. Vieraspysäköinti on osoitettu tonteille. Ei ole odotettavissa, että kadun kapeahko ajorata alkaisi tukkeutua pysäköinnistä. Osassa tontteja ajoyhteys voidaan järjestää rasiitteena alueen sisäisillä järjestelyillä.

Asemakaavan toteuttaminen vahvistaa olemassa olevan teknisen huollon verkoston käyttöä.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja elinoloihin

Kaavan toteuttaminen muuttaa kaupunkikuvaa, alueen ilmettä ja olosuhteita kaupunkimaisemmaksi. Avoimen maiseman osuus vähenee maanviljelykulttuurin vähetessä kaupunkialueella.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Rakentamisen ja muuttuvan maankäytön vaikutuksia ilmastonuutokseen pyritään hillitsemään ja sopeuttamaan varaamalla asemakaavaan hulevesien yhteisjärjestelyalueita tonttien kesken, viivytämällä hulevesiä tonteilla sekä suosimalla vettä pidättäviä rakenteita ja välttämällä vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja.

Muu vaikutukset

Elin- ja rakennettu ympäristö muuttuu kaupunkimaisemmaksi. Elinoloihin kaavaan toteuttaminen vaikuttaa vähäisesti liikenteen lisääntymisenä. Osa tonttiliittymistä toteutetaan rasitteina alueen sisällä, minkä pitää uusien tonttiliittymien määrän Olkilyhteentiellä kohtuullisena.

TOTEUTUS

Kaava-alueella on tonttien yhteisten tulvareittien suunnittelutarve. Tonttien maaperän pilaantuneisuus tulee tutkia ja tarvittaessa maaperä on kunnostettava ennen rakentamista.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

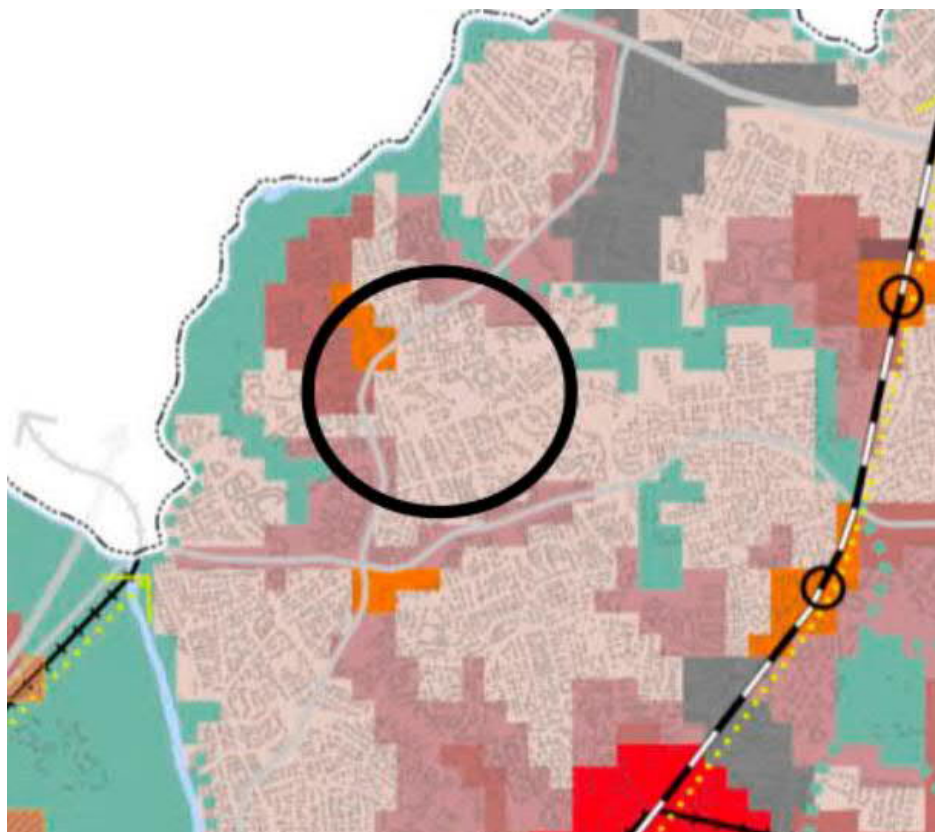
Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
 - suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä
 - varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin
 - ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja
-

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

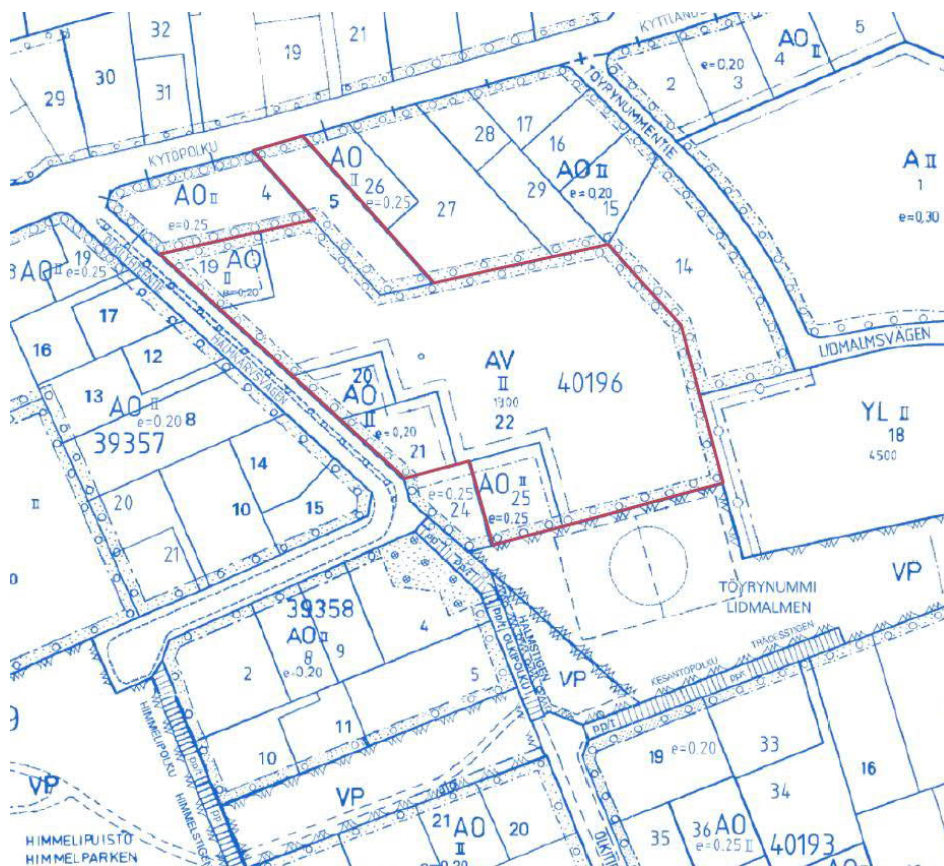
Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukaan alue on asuntovaltainen aluetta A4. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.



Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on Esikaupungin pintakallioaluetta ja alueella on merkintä: Nykyiset rakennetut maanalaiset liikennetunnelit ja niihin liittyvät tilat. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 9075 (vahvistettu 8.7.1986) asemakaava nro 9392 (vahvistettu 26.1.1988) ja asemakaava 10819 (tullut voimaan 28.4.2000). Asemakaavojen mukaan alueella on Asuin- ja kasvitärhärakennusten korttelialuetta (AV) ja Erillispientalojen korttelialueita (AO).



Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Rakennuskiellot

Alueen tontteja ei ole merkitty kiinteistörekisteriin, joten alueella on voimassa rakennuskielto maankäyttö- ja rakennuslain 81 §:n nojalla.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa.

Muut lähtökohdat

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

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2016 tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

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

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat, www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksella Koillis-Helsingin Lähtieto –lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 7.5.–28.5.2018 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- Suutarilan kirjastossa, Seulastentie 11
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Asukastilaisuus pidettiin osana Malmin päivän tapahtumia la 19.5.2018.

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 18.3.–5.4.2019 seuraavissa paikoissa:

- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Yhteenveto viranomaisen kannanotosta

Viranomaisen kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui alueella sijaitsevaan käytössä olevaan jätevesitunneliin. Kannanotoissa esitetty asia on otettu huomioon kaavamerkinnöissä ja -määräyksissä. Kannanotoja saapui 2 kpl.

Vastine kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat:

- kaavaratkaisun enimmäiskerrosluvun pitämiseen enintään kahtena ja talotyyppien pitämiseen olemassa olevan pientalomiljööön luonteeseen sopivana pientaloina.
- toivottiin ettei itäosan tehokkaasti rakennettu tontti poikkea liikaa yleisilmeeltään alueen asuntokannasta.
- pidettiin hyvänä periaatetta, jossa Olkilyhteentien puolelle sijoitetaan vain erillispientaloja.
- pidettiin hyvänä, että puutarhatoiminta voi edelleen jatkua alueella
- toivottiin tonttiliikenteen ja tonttien läpiajoliikenteen jakamista Olkilyhteentien ja Töyrynummentien kesken siten, että Töyrynummentiellekin tehtäisiin tonttiliittymät.
- esitettiin suunnitelluille tonteille pysäköintipaikkoja Töyrynummentielle
- toivottiin, ettei Olkilyhteentien liikennettä tarpeettomasti kasvateta
- toivottiin että kaavoitusvaiheessa pyritään ehkäisemään koulujen ja liikuntapaikkojen läheisyyteen kehittyvien epävirallisten reittien ongelmat.
- tasapuoliseen rakennusoikeuden jakautumiseen kaava-alueella.
- riittävän yksityisyyden varmistamiseen kaavaratkaisussa
- rakennusten suuntaamiseen ja kulkuväyläyhteyksiin alueelta

Asukastilaisuudessa esitetyt mielipiteet kohdistuivat:

- toivottiin, ettei kerrosluku ylitä alueen vallitsevaa enintään kahden kerroksen rakennustapaa.
- oltiin huolestuneita liikenteen lisääntymisestä Olkilyhteentiellä.
- kyseltiin tonttiliittymien määrästä.
- toivottiin, ettei ajoyhteys tonteille muodostu katumaiseksi.
- Ideoitiin tonttiliittymää Töyrynummentien eli koulun totin puolelta.
- kyseltiin, onko tulevat hallintamuodot jo päätetty.
- toivottiin vehreän miljööön ja alueen luonteen säilymistä.
- toivottiin riittävien etäisyyksien huomioimista naapurustoon.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavamerkinnöissä ja -määräyksissä. Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

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

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala.

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Helsingissä 31.5.2019
Marja Piimies

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 11.03.2019
Kaavan nimi 40(Suutarila,Töyrynummi),Puutarhakortteli
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 18.04.2018
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 09112585
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 1,4123 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 1,4123

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,4123	100,0	5246	0,37	0,0000	3084
A yhteensä	1,4123	100,0	5246	0,37	0,0000	3084
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				

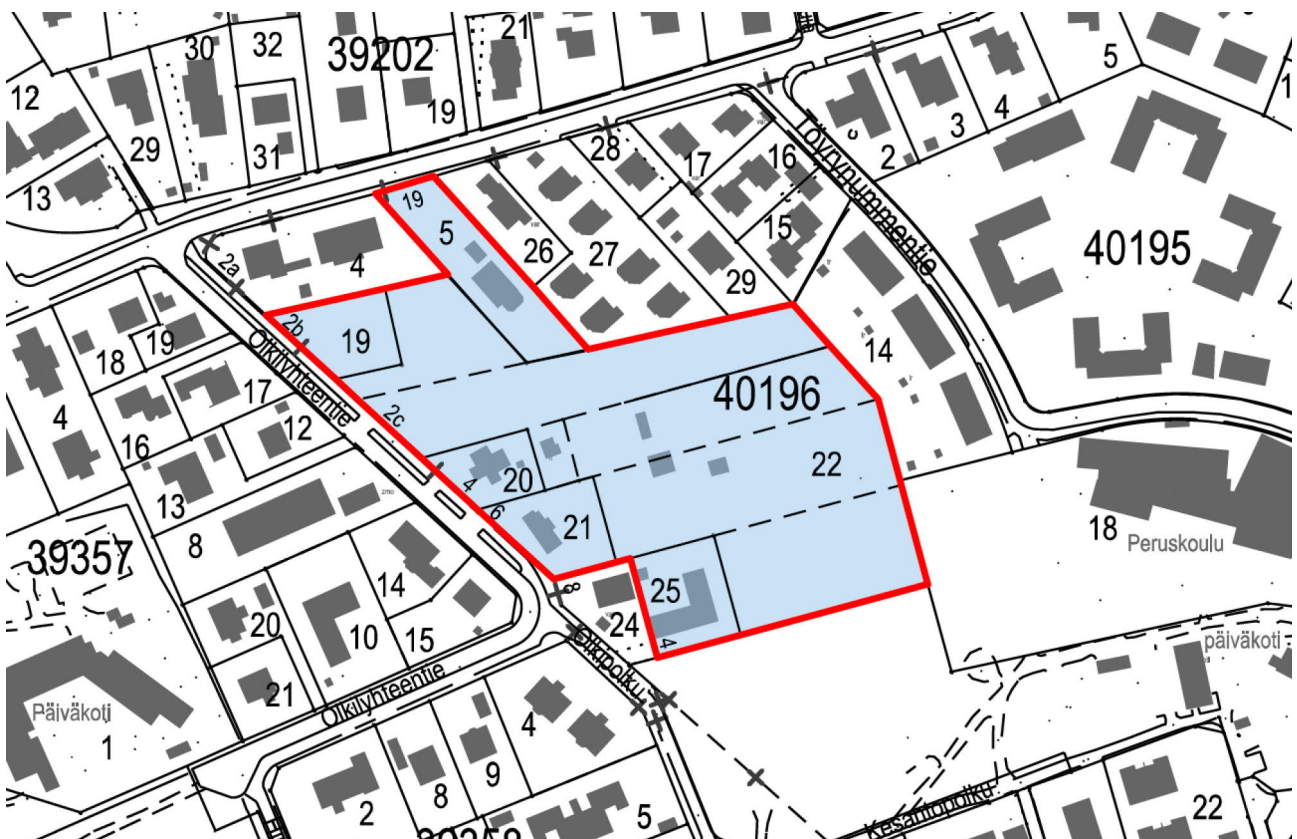
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	1,4123	100,0	5246	0,37	0,0000	3084
A yhteensä	1,4123	100,0	5246	0,37	0,0000	3084
AP	0,7818	55,4	3128	0,40	0,7818	3128
AO	0,6305	44,6	2118	0,34	0,2205	1256
AV					-1,0023	-1300
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

TÖYRYNUMMI, PUUTARHAKORTTELI, ASEMAKAAVAN MUUTOS**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma korvaa aiemmin 18.4.2018 päivätyn suunnitelman. Suunnittelualueen rajausta on tarkistettu. Suunnittelualueeseen on lisätty tontti nro 19 osoitteessa Olkilyhteentie 2b.

Olkilyhteentien varteen suunnitellaan täydennysrakentamista.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos koskee asuin- ja kasvitarihakennusten sekä erillispientalojen korttelialueita. Tavoitteena on mahdollistaa pientalojen rakentaminen muodostettaville tonteille.

Osallistuminen ja aineistot

Ensimmäinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli esillä 7.5.–28.5.2018.

Päivitetty ja täydennetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (havainnekuva) on esillä 18.3.–5.4.2019 verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

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

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 5.4.2019**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, avoinna arkisin ma-pe klo 8.15 – 16) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

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
 - Siltämäki-Suutarila-Seura ry
 - Suutarilan Omakotiyhdistys ry
 - Helsingin yrittäjät
 - asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
-

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen sekä laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Suunnittelun taustatietoa

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut viireille tonttien omistajien hakemuksesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäytösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevissa asemakaavoissa (1096, 1988 ja 2000) alue on merkitty Asuin- ja kasvitärharakennusten korttelialueeksi sekä erillispientalojen korttelialueeksi.

Voimassa olevassa Helsingin yleiskaavassa (2016) alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi A4.

Tontilla sijaitsee nykyisin yhden asunnon pientaloja, talousrakennuksia, kasvihuoneita ja kasvitärhaistutuksia.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

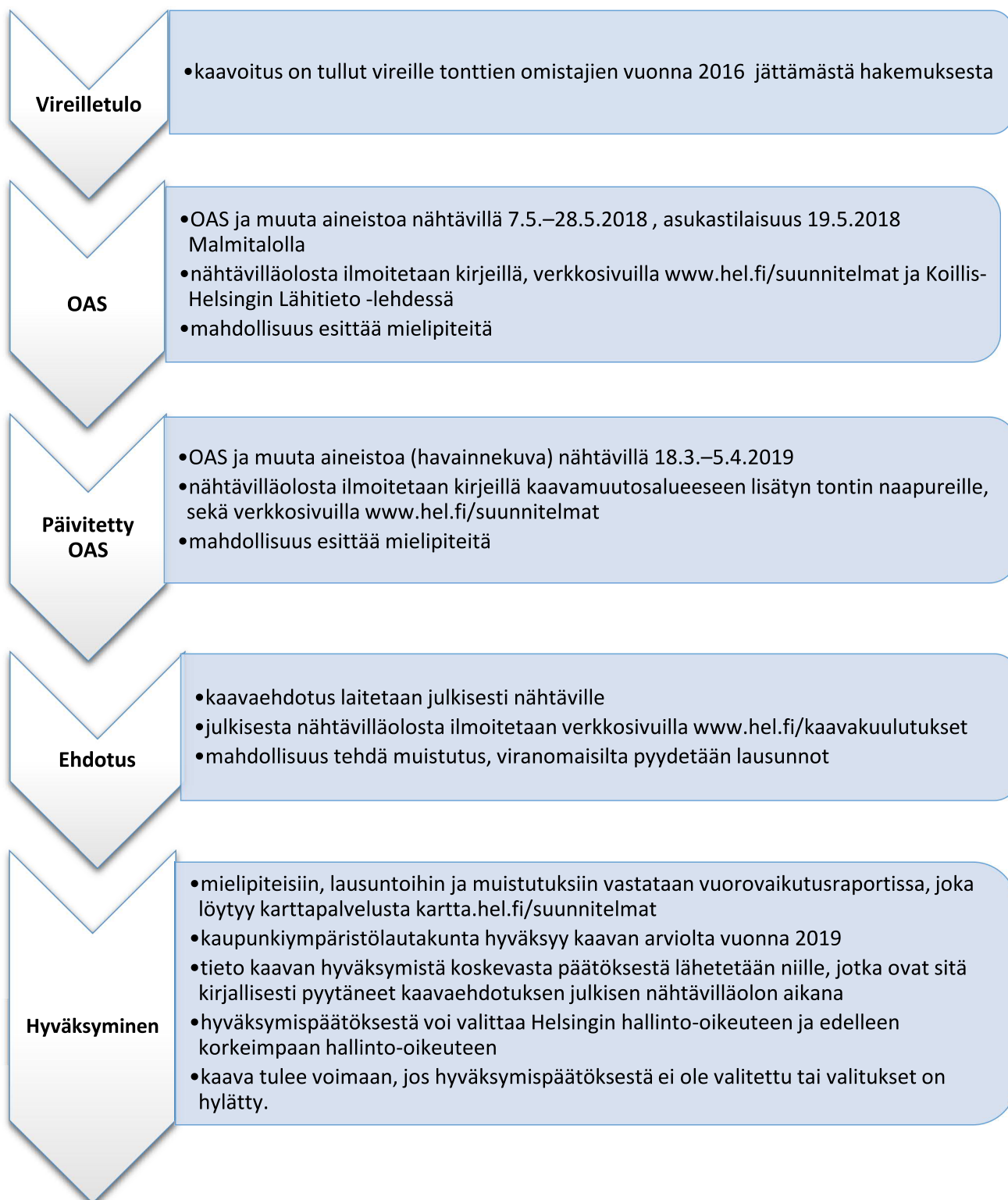
Joakim Kettunen, arkkitehti, p. (09) 310 37289,

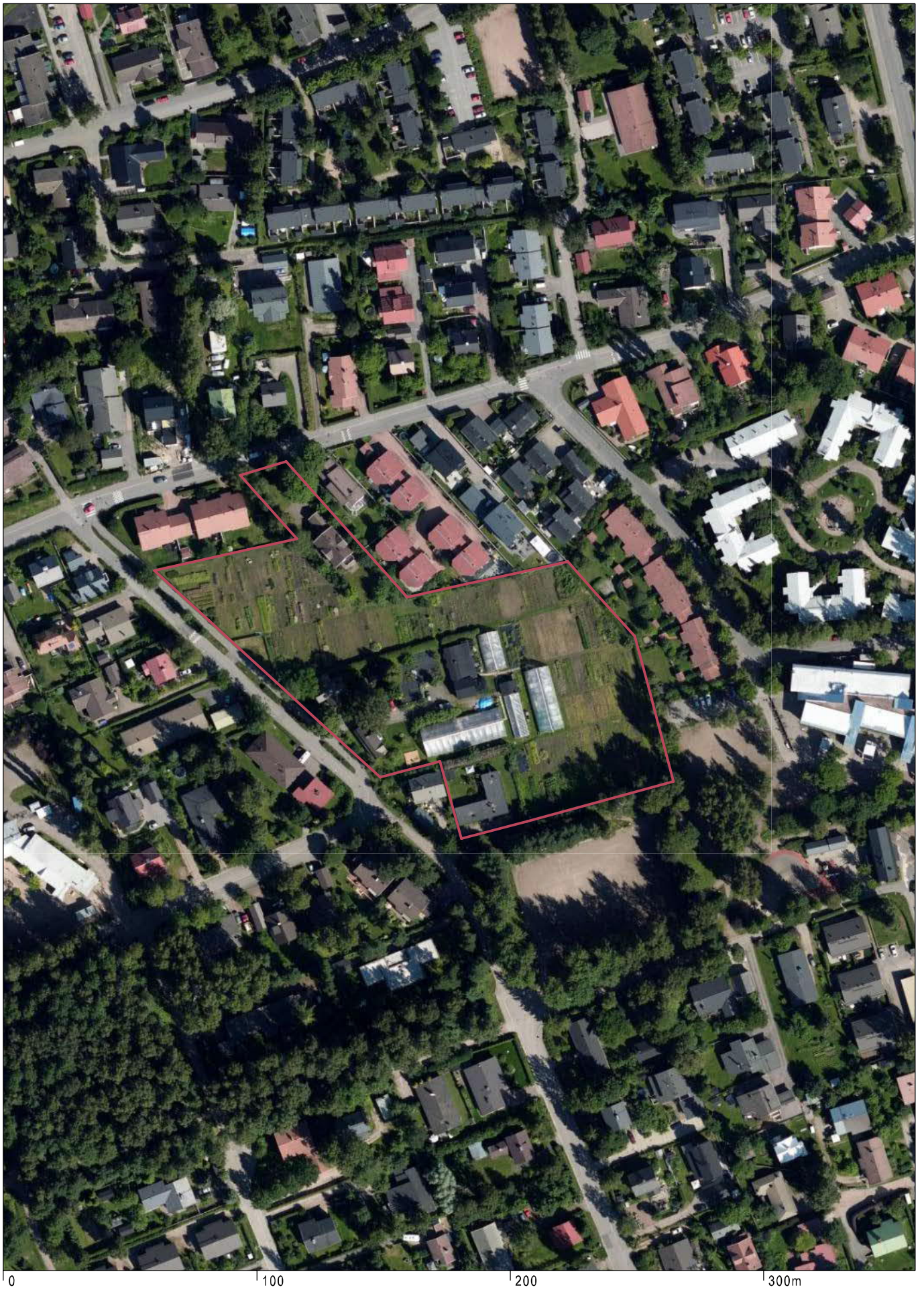
joakim.kettunen@hel.fi



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

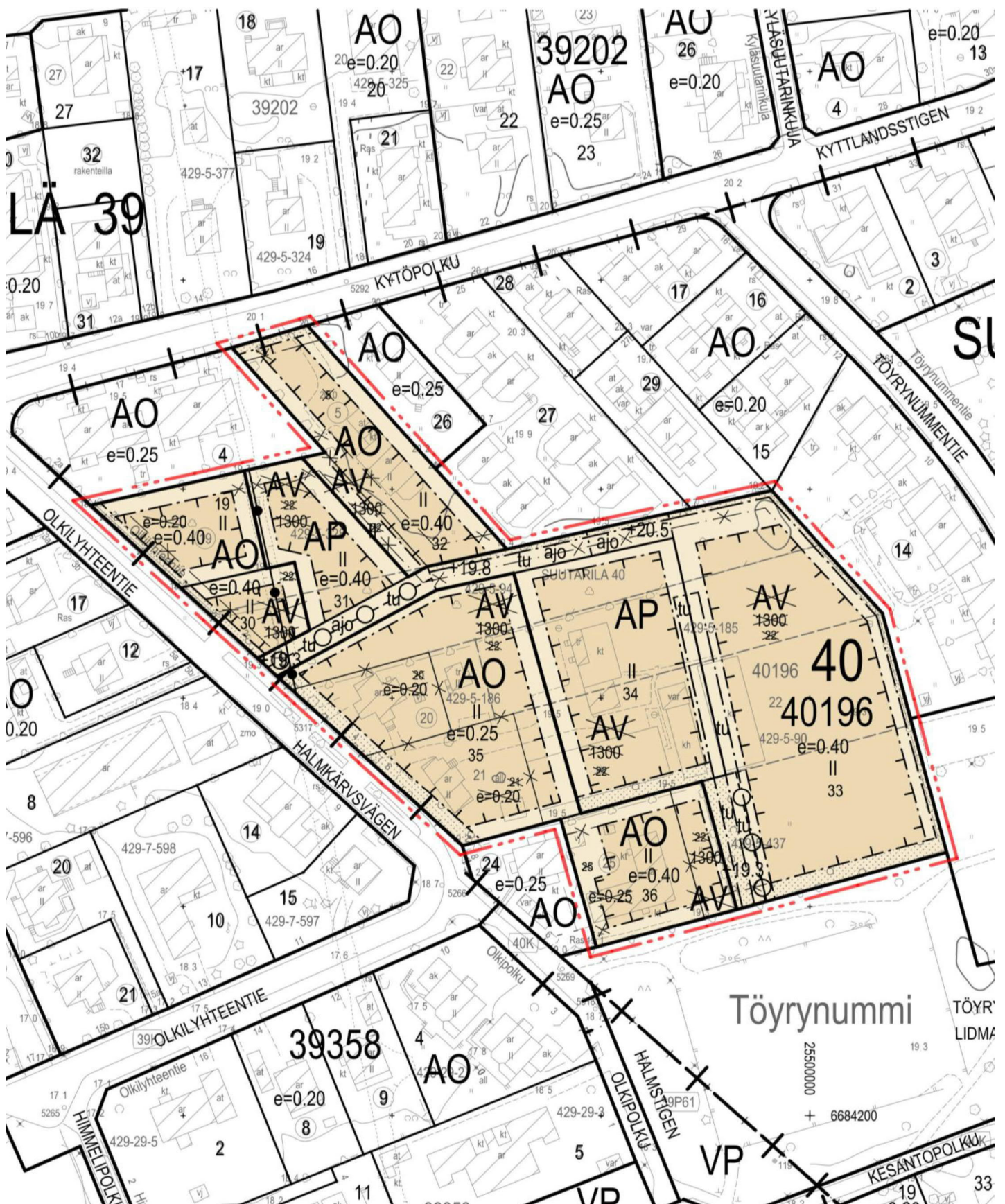
Kaavoituksen eteneminen





Ilmakuva
Suutarila, Töyrynummi
Puutarhakortteli

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen yksikkö



Töyrynummi
Puutarhakortteli
Ote asemakaavan muutoksesta 12585

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen yksikkö

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Erillispientalojen korttelialue.



Asuinpientalojen korttelialue.



2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



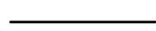
Kaupunginosan raja.



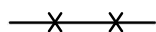
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

40

Kaupungiosan numero.

40196

Korttelin numero.

35

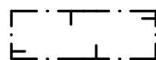
Ohjeellisen tontin numero.

$e=0.40$

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

II

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



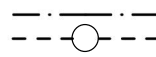
Rakennusala



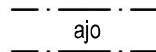
Puilla ja pensailla istutettava alueen osa.

+19.8

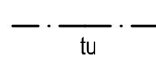
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Alueella oleva ajoyhteys.



Toista tonttia palvelevan tulvareitin suunnittelutarve.
Tulvareittialueelle ei saa tehdä vedenvirtausta estävää rakenteellista estettä.



Maanalainen teknisen huollon tunneli.

AO-KORTTELIALUEELLA

- saa tontin rakennusalan estämättä rakentaa kerrosalasta enintään 25 k-m² talous- tai autosuojatilaa asuntoa kohden. Rakennusalan ulkopuolelle rakennettava talous- tai autosuojarakennus saadaan rakentaa naapurin suostumuksella vähintään 0,5 m etäisyydelle tontin rajasta ja sen enimmäiskorkeus on 2,5 m. Jos räystäs ulottuu lähemmäs kuin 0,5 m tontin rajasta, lape ei saa kallistua tontin rajalle päin.

- jos asemakaavaan merkitty tontin tehokkuusluku on enintään $e=0,25$ saa tontin kerrosalan ja rakennusalan estämättä rakentaa enintään 25 m² talous- tai autosuojatilaa asuntoa kohden. Rakennusalan ulkopuolelle rakennettava talous- tai autosuojarakennus saadaan rakentaa naapurin suostumuksella vähintään 0,5 m etäisyydelle tontin rajasta ja sen enimmäiskorkeus on 3.0 m. Jos räystäs ulottuu lähemmäs kuin 0,5 m tontin rajasta, lape ei saa kallistua tontin rajalle päin.

- saa tontin kerrosalan estämättä rakentaa kylmää kuistitilaa, kasvihuonetta tms. enintään 10 % asemakaavassa sallitusta asuntokerrosalasta.

- asuinrakennusten enimmäiskorkeudet ovat 2-kerroksisilla 8 m ja 1-kerroksisilla 5 m

AP-KORTTELIALUEELLA

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

- saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa yhteensä enintään 15 % sallitusta kerrosalasta asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, sauna- ym. tiloja.

- saadaan asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa enintään 5 % kerrosalasta kuistitilaa. Kuistin seinäpinnasta tulee vähintään 2/3 olla lasia

- tulee maantasokerroksessa jokaiseen asuntoon liittyä oleskelupiha tai terassi.

- asuinrakennusten enimmäiskorkeudet ovat 2-kerroksisilla 8 m ja 1-kerroksisilla 5 m ja talousrakennuksilla 3 m.

KAIKILLA KORTTELIALUEILLA

Asemakaavakartassa sallitusta kerrosalasta saa enintään 70 % rakentaa yhteen kerrokseen.

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee istuttaa.

Tontit on aidattava katuihin rajoittuvilta sivuiltaan pensasaidalla.

Tontit saa aidata ainoastaan pensasaidoilla.

Autopaikat tulee rajata istutuksin.

Tonttien maaperän pilaantuneisuus tulee tutkia ja tarvittaessa maaperä on kunnostettava ennen rakentamista.

HULEVEDET TONTILLA

- korttelialueiden suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon hulevesien hallinta. Tonteilla tulee imeyttää pinta- ja kattovesiä maaperään ja hidastaa niiden virtausta mahdollisimman paljon. Ensisijaisesti hulevedet tulee käsitellä syntypaikallaan imeyttämällä tai viivyttämällä. Jos tämä ei ole mahdollista, vedet on johdettava eteenpäin hidastaen tai viivyttäen oijen, painanteiden tai muiden pintaohjauksen menetelmien kautta tai hulevesiviemärissä.

- vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulee hulevesiä viivyttää siten, että viivytysohjauksen, -alaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1,0 kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemättömältä pintaneliometriä kohden ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

- hulevesien määrää vähennetään kaava-alueella minimoimalla vettä läpäisemättömien pintojen määrää mahdollisuuksien mukaan ja käyttämällä läpäiseviä pinnoitteita kulku-, oleskelu- ja pysäköintialueilla.

- autokatosten kattorakenteet tulee toteuttaa ensisijaisesti viherkattona. Viherkatot tulee rakentaa hulevettä pidättävänä niitty/ketokattona ja katon kasvualustan tulee olla paksuudeltaan vähintään 15-20 cm.

AUTOPAikkojen vähimmäismäärät

- Pientalotontit, joilla on enintään kaksi asuntoa
1 ap / asunto ja lisäksi 1 ap / asunto auton tilapäistä säilyttämistä varten.

- Pientalotontit, joilla on enemmän kuin kaksi asuntoa suurempi luvuista 1 ap / 100 kem² tai 1 ap / asunto ja polkupyörapaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 30 m² asuntokerrosalaa.

- Vieraspaidat 1 ap / 1 000 kem².

TONTTIJAKO

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen alueyksikkö /
täydennysrakentaminen

Havainnekuva
Suutarila, Töyrönummi
Puutarhakortteli 0742_55



TÖYRYNUMMI, PUUTARHAKORTTELI Vesihuollon ja kaukolämmön viitesuunnitelma 1 : 2000

— V — UUSI VESIJOHTO

— V — NYKYINEN VESIJOHTO

—>— UUSI JÄTEVESIVIEMÄRI

—>— NYKYINEN JÄTEVESIVIEMÄRI

—>— UUSI HULEVESIVIEMÄRI

—>— NYKYINEN HULEVESIVIEMÄRI

— L — UUSI KAUKOLÄMPÖJOHTO

— L — NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO