



40. Suutarila, Siltämäki

PALLOMÄENKUJA

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12034
PÄIVÄTTY 17.2.2011

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
40. kaupunginosan (Suutarila, Siltämäki)
korttelin 40094 tontteja 7–10, sekä puisto- ja katualueita

Kaavan nimi: Pallomäenkujan alue
Hankenumero: 0654_2
HEL 2011-001393

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 17.9.2010
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 17.2.2011
Nähtävilläolo (MRL 65 §):
Kaupunkisuunnitteluvirasto: muutettu 10.5.2012
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Suutarilassa Siltämäen urheilupuiston läheisyydessä

LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Seurantalomake
Sijaintikartta
Ilmakuva
Asemakaavan muutos
Havainnekuva
Ote maakuntakaavasta
Ote Yleiskaava 2002:sta
Ote voimassa olevasta asemakaavasta
Ympäristö-, tekniikka- ja taloussuunnitelmat ja muut selvitykset
 Vesihuolto
 Energiahuolto ja tietoliikenne
 Maaperä

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA:

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto:
toimistopäällikkö, arkkitehti Tuula Helasvuo
arkkitehti Johanna Mutanen
maisema-arkkitehti Mervi Nicklén
insinööri Jaakko Heinonen (liikennesuunnittelu)
diplomi-insinööri Heikki Hälvä (liikennemelu)
insinööri Peik Salonen (teknistaloudellinen suunnittelu)
diplomi-insinööri Mikko Stenius (vesihuolto)
suunnitteluavustaja Tiina Mehtonen

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Yksityisomistuksessa oleva puistoalue muutetaan pientalotonteiksi. Nykyisten, pääosin rakentamattomien asuintonttien asemakaavaa muutetaan tarkoituksenmukaisemmaksi siten, että tonttikokoa pienennetään ja muita määräyksiä tarkistetaan nykykäytäntöä vastaaviksi. Asuinkerrosalaa kaavamuuotosalueella on 3 940 k-m², josta uutta on 2 210 k-m². Vanha päärakennus suojellaan ja erityistä huomiota kiinnitetään uudisrakentamisen sovittamiseen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen kokonaisuuteen. Pallomäenkuja ja Pallomäenrinne rakennetaan pihakaduiksi.

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Kirjeen liitteeksi oli lisätty idealuonnos alueen suunnitelmista.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Suutarilan kirjastossa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja muutosluonnoksesta on jätetty kuusi mielipidettä, jotka on otettu kaavoitustyössä huomioon.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Kaavaa muutetaan alueella, jolla asuntotutannolla on hyvät edellytykset toteutua sekä valmiiksi rakennetun yhdyskuntateknisen huollon ja palveluverkon että rakentamisvalmiuden osalta.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on merkitty pientalovaltaiseksi alueeksi, joka sisältää sekä asumista että toimitilaa. Nyt laadittu asemakaavan muutos on Yleiskaava 2002:n mukainen.

Asemakaavat

Kaavamuutosalueella on voimassa asemakaava nro 8540 (vahvistettu 6.1.1984). Alueen tontit ovat asuinpienalojen korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään. Kaavamääräyksen mukaan säilytettävän ympäristön muodostavat pihapiiri, puusto ja muu kasvillisuus. Uudisrakennuksen sopeutumiseen maisemakuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota. Läntinen osa alueesta on puistoa.

Pientalotonttien rakennusoikeus on ilmoitettu luvuilla, jotka vaihtelevat 250 ja 760 k-m² välillä, mitkä tonttitehokkuusluvuiksi muutettuna vastaavat likimäärin arvoja $e = 0,14$ – $e = 0,29$. Enimmäiskerrosluku on yksi tai kaksi.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty osin Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin ja osin valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Rakennuskiellot

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

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 5.7.2010.

Maanomistus

Asuintontit ja puistoalue ovat yksityisomistuksessa. Helsingin kaupunki omistaa katualueen.

Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Alue sijaitsee Suutarilan Siltämäessä lähellä Siltämäen urheilupuistoa. Lähialueella on entuudestaan omakotitalojen ja rivitaloyhtiöiden tontteja sekä julkisia palveluita, mm. Siltämäen ala-asteen koulu.

Kaavamuutosalue muodostuu vanhan asuintilan pihapiiristä. Pihapiiriin kuuluu kaksikerroksinen puurakenteinen asuinrakennus ja siihen liittyvät maatilan piharakennukset, joiden kaikkien rakennusajankohta on rekisteritietojen mukaan 1900-luvun alkupuolella. Osalla tonteista ja kaavaan merkityllä puistoalueella ei ole rakennuksia. Tilan päärakennus ja puutarha ovat kulttuurihistorian, kaupunkikuvan ja paikallishistorian kannalta arvokkaita. Piharakennukset ovat melko huonokuntoisia.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on ympäröivän alueen tasaisesta maastosta erottuvalla mäellä. Suunnittelualue on hoidettu puutarhamaisesti, mutta alueen pohjoispuolinen rinne, Kauriipuisto, on tiheätä sekametsää. Lähialueella Keravanjoen rantaa myötäilevällä avoimella puistoalueella on urheilukenttiä ja palstaviljelyalue, mutta myös laajoja nurmialueita ja vanhaa peltoa. Linnuston ja kasvillisuuden kannalta arvokkaat luontokohteet sijoittuvat Keravanjoen varteen suhteellisen etäälle suunnittelualueesta.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä, alueen toteuttaminen vaatii vesihuollon verkoston lisärakentamista.

Maaperä

Olemassa olevan tiedon mukaan alueen maaperä on pääosin moreenia.

Ympäristöhäiriöt

Tuusulanväylän moottoriajoneuvoliikenne aiheuttaa alueelle melua. Tuusulanväylällä on nykyisin liikennettä arkipäivisin noin 70 000 ajoneuvoa ja sillä on 100 km/h nopeusrajoitus. Kaava-alueen etäisyys väylästä on kuitenkin noin 600 metriä ja kaava-alueen länsipuolella olevat kaksikerroksiset rakennukset muodostavat meluesteen, mistä johtuen päivän keskiäänitaso on kaava-alueella alle 55 dB.

3 TAVOITTEET

Yksityisomistuksessa oleva puistoalue muutetaan pientalotonteiksi. Nykyisten asuintonttien asemakaavaa muutetaan tarkoituksenmukaisemmaksi siten, että tonttikokoa pienennetään ja muita määräyksiä tarkistetaan nykykäytäntöä vastaaviksi. Vanha päärakennus suojellaan ja erityistä huomiota kiinnitetään uudisrakentamisen sovittamiseen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen kokonaisuuteen sekä rakentamisen mittakaavan, muotojen että materiaalien käytön kannalta.

Suunnittelun tavoitteena on täydentää rakennettua aluetta hyvien palveluiden äärellä suhteellisen tiiviillä pientalotyypisellä asuntorakentamisella. Kaava on laadittu siten, että rakentamisessa voidaan käyttää useita eri toteutusmuotoja.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Siltämäessä yksityisomistuksessa oleva puistoalue muutetaan pientalotonteiksi. Lisäksi nykyisten, pääosin rakentamattomien, asuintonttien asemakaavaa muutetaan tarkoituksenmukaisemmaksi siten, että tonttikokoa pienennetään ja muita määräyksiä tarkistetaan nykykäytäntöä vastaaviksi. Vanha päärakennus suojellaan sr-2-merkinnällä ja erityistä huomiota kiinnitetään uudisrakentamisen sovittamiseen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen kokonaisuuteen.

Mitoitus Muutosalueen pinta-ala 14 500 m². Rakennusoikeus kaavamutosalueella on 3 940 k-m², josta uutta on 2 210 k-m².

Asuntorakentamisen korttelialueet

Pallomäenkujan alue on asemakaavan muutoksessa merkitty osin asuinpienalojen AP-korttelialueeksi ja osin erillispientalojen AO-korttelialueeksi. Muodostettujen tonttien rakennusoikeudeksi on merkitty 140–900 k-m², joka tehokkuusluvaksi muutettuna vastaa likimain arvoa $e = 0,3$. Enimmäiskerrosluku on kaksi.

Kaavamuutoksessa on esitetty tonteille pientalomaista asuinrakentamista. Rakennusten sijoittelua tontille on ohjattu merkitsemällä tontille suhteellisen tiukat rakennusalat. Asuntorakentamista on myös ryhmitelty siten, että rakentaminen seuraa maaston muotoja ja lähialueen asuintonttien rakentamisen suuntia. Näillä merkinnöillä sekä rakennus-

ten muotoa ja materiaaleja koskevin määräyksin on otettu huomioon maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas kokonaisuus ja vanhan suojeltavan asuinrakennuksen asema korttelin keskeisimpänä rakennuksena. Samoin on pyritty korostamaan vanhan pihapiirin muotoa sijoittamalla uudet rakennusalat kehämäisesti vanhan pihapiirin mukaisesti ja merkitsemällä osa vanhasta puutarhasta istutusalueeksi. Vanhoja kulkureittejä on myös hyödynnetty suunnitelmassa.

Asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi ja rakennusalan ulkopuolelle saa rakentaa erillistä talousrakennustilaa enintään 25 k-m²/asunto, mikäli sille ei erikseen ole t-merkinnällä merkitty rakennusala. Talousrakennukseen saa sijoittaa autotalli-, työ-, varasto-, sauna- tms. tilaa siten, että varastotilaa on vähintään 5 m²/asunto. Rakennusalan ulkopuolelle rakennettava talous- tai autosuojarakennus saadaan rakentaa naapurin suostumuksella vähintään 0,5 m etäisyydelle tontin rajasta tai vierekkäisillä tonteilla naapurin vastaavaan rakennukseen kiinni tontinomistajien yhteisellä sopimuksella. Jos räystä ulottuu lähemmäs kuin 0,5 m tontin rajasta, lape ei saa kallistua tontin rajalle päin. Näkyviin jäävät rajapinnat on käsiteltävä julkisivun tapaan.

Tontille merkityn rakennusoikeuden lisäksi saadaan rakentaa myös enintään 5 % kerrosalasta kuistitilaa. Kuistin ulkoseinäpinnasta tulee vähintään 2/3 olla lasia.

Rakennusten julkisivujen on oltava rapattuja tai verhottu peittomaalatuilla puulla. Samalla tontilla olevien rakennusten tulee olla keskenään erisävyisiä, jotta yhtiömäisesti rakennettavat tontit eivät hahmotu liian suurina kokonaisuuksina. Asuinrakennusten enimmäiskorkeudet ovat 2-kerroksisilla 7 m ja 1-kerroksisilla 4 m. Talousrakennusten enimmäiskorkeus on 3 m ja autosuojien 2,5 m. Asuinrakennusten päätyjen enimmäisleveys on 8 m. Katoissa tulee olla vinot lappeet ja katemateriaalin tulee olla sileä ja tummasävyinen.

Asuinpienalojen AP-korttelialueella saa tontille asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa yhteistilarakennuksen. Rakennuksen laajuus saa olla enintään 40 k-m². Rakennuksen tulee olla rakennustaltaan korttelin muiden rakennusten kaltainen.

Autopaikkoja tarvitaan AO-korttelialueella vähintään 1 ap/100 k-m² sekä AP-korttelialueella 1 ap/80 k-m². Lisäksi tarvitaan tila yhden auton tilapäistä pysäköintiä varten kutakin asuntoa kohti.

Liikenne

Ajo tonteille on järjestetty pääosin Pallomäenkujan kautta, mutta yhden tontin liittymä on Pallomäentielle. Pallomäenkuja ja sen jatkeeksi esitetty Pallomäenrinne on merkitty pihakaduksi.

Luonnonympäristö

Kaavamuutoksen kohteena oleva alue on puutarhaa, jonka antamat lähtökohdat on otettu huomioon pihapiirin järjestelyissä ja rakentamisen sijoittelussa komeaan rinteeseen. Rakentamisen vaikutukset luonnonympäristöön ovat vähäiset.

Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen luontotietojärjestelmän mukaan Keravanjoen rantavyöhyke on arvokas kasvillisuus- ja linnusto-alue. Alue on kaava-alueen ulkopuolella eikä rakentamisella ole siihen vaikutusta.

Alueella saattaa esiintyä lepakoita. Jos alueelta purettavista rakennuksista löytyisi lepakoiden lisääntymisyhdyskunta, purkutyö on lain mukaan toteutettava lisääntymisajan ulkopuolella. Erityisen merkittävän yhdyskunnan tapauksessa olisi otettava harkintaan myös korvaavan lisääntymispaikan suunnitteleminen. Tähän viittaavia havaintoja ei kuitenkaan alueelta ole tiedossa.

Suojelukohteet



Vanhan tilan päärakennus suojellaan sr-2-merkinnällä. Rakennus on kulttuurihistoriallisesti arvokas ja sillä on erityistä paikallishistoriallista ja kaupunkikuvallista merkitystä. Rakennusta ei saa purkaa eikä siihen saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka alentavat rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa tai muuttavat julkisivujen tai vesikaton omi-

naispiirteitä. Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä on rakennusta pyrittävä korjaamaan sen ominaispiirteitä ja alkuperäisten rakennusosien ja -materiaalien säilymistä edistävällä tavalla.

Päärakennuksen kohdalle merkitty rakennusoikeus 360 k-m² on muutettu 320 k-m²:ksi sen nykyisen kerrosalan mukaisesti. Jäljelle jäävä rakennusoikeus voidaan hyödyntää pihalle sijoitettavassa erillisessä talousrakennuksessa.

Kaavamuutoksessa varmistetaan tilan päärakennuksen kaupunkikuvalinen asema Pallomäen alueen keskeisimpänä rakennuksena. Yksi vanha kivirakenteinen piharakennus on rakennuslalla siten, että se voidaan säilyttää, mutta pihapiirin muut rakennukset tultaneen purkamaan.

Yhdyskuntatekninen huolto

Pallomäenkujalle rakennetaan uutta vesihuoltoverkostoa, joka liitetään Pallomäenkujalla jo olemassa olevaan verkostoon. Muilta osin kortteli liitetään olemassa olevaan teknisen huollon verkostoon.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Olemassa olevan tiedon mukaan alueen maaperä on pääosin moreenia, alueen pohjoisosassa esiintyy kalliainen alue, jossa kallion pinta on näkyvässä tai hyvin lähellä maanpintaa. Alue rajautuu lännessä savi-alueeseen, jossa savikerroksen arvioitu paksuus on 1–3 metriä.

Rakennukset perustetaan maan tai kallion varaan.

Alueelta ei ole tiedossa maaperää mahdollisesti pilaavaa toimintaa. Siltamäen laaja maaperän täyttöalue ei ulottune kaava-alueelle.

Ympäristöhäiriöt

Liikenne-ennusteen mukaan Tuusulanväylän liikenne kasvaa vuoteen 2035 mennessä noin 100 000 ajoneuvoon vuorokaudessa, mikä lisää melua noin 1,5 desibeliä. Siitä huolimatta kaava-alueen päivän ulkomelutasot ovat alle 55 dB, sillä kaava-alueen länsipuolella olevat kaksikerroksiset rakennukset suojaavat aluetta Tuusulanväylän melulta. Sisämelutasojen osalta ei kaava-alueella ole ongelmia.

Nimistö Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 8.12.2010 esittää alueelle tulevan uuden kadun nimeksi Pallomäenrinne (Bollbackabrinken).

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Asemakaavan mukainen rakentaminen täydentää jo rakennettua ympäristöä. Kaava on laadittu siten, että rakentamisessa voidaan käyttää useita eri toteutusmuotoja. Kaavamuutosalueen sijainti asuinympäristönä on edullinen. Suutarilan alue tarjoaa peruspalvelut, mm. lähikaupan, koulut ja kirjaston. Viereinen Kauripuisto ja Siltämäen puisto ja niiden liittyminen kevyen liikenteen reitein koko Keravanjoen ja Vantaanjoen rantavyöhykkeeseen tarjoaa monipuoliset virkistyskäytön mahdollisuudet. Täydennysrakentaminen tukee Suutarilan alueen palveluiden säilymistä.

Kaavamuutoksessa suojellaan kulttuurihistoriallisesti arvokas sekä paikallishistorian ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä asuinrakennus ja varmistetaan sen kaupunkikuvallinen asema Pallomäen alueen keskeisimpänä rakennuksena. Vanha kivirakenteinen piharakennus voidaan säilyttää, mutta pihapiirin muut rakennukset tultaneen purkamaan.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin ovat vähäiset. Puistojen virkistyskäyttömahdollisuudet eivät huonone, vaikka puistopinta-ala väheneekin. Tonttimaaksi muutettu puistoalue on toiminut yksityisenä pihamaana.

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroä kadunrakentamisesta 100 000 euroa, mikä on Pallomäenrinteen osuus kustannuksista, sekä vesihuoltoverkoston rakentamisesta 15 000 euroa eli kustannusten kokonaisarvio on noin 115 000 euroa.

6

SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma
ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille tonttien 40094/7–10 ja puistoalueen omistajan hakemuksen johdosta (hakemus päivätty 19.2.2009).

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 17.9.2010).

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, lähtötietoaineisto ja kaavaluonnos olivat nähtävillä 29.9.–22.10.2010 kaupunkisuunnitteluvirastossa sekä Suutarilan kirjastossa. Asian valmistelija on ollut tavattavissa Suutarilan kirjastossa 4.10.2010 klo 17.00–19.00.

Viranomaisyhteistyö

Helsingin kaupungin ympäristökeskus on ilmoittanut 19.10.2011, että sillä ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Kaupunginmuseo ilmoittaa kirjeessään 21.10.2010, että sillä ei ole huomautettavaa kaavaluonnokseen, jossa mahdollistetaan uusien kaksikerroksisten pientalojen rakentaminen ja vanha päärakennus suojellaan kaavassa asianmukaisesti

Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta esitettiin kuusi kirjallista mielipidettä. Saadut mielipiteet kohdistuivat pääosin Pallomäenkujan liikenteeseen sekä rakentamisen määrään ja korkeuksiin.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että Pallomäenkuja ja Pallomäenrinne merkittiin pihakaduiksi. Tonttien rajoja on muutettu ja rakennusten suunnittelua koskevia määräyksiä on tarkennettu.

Lausunnot sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 18.3.–18.4.2011.

Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa rakennusvalvontavirasto, pelastuslautakunta, Helsingin Energia, Helen Sähköverkko Oy, kaupunginmuseon johtokunta, liikuntalautakunta, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, ympäristökeskus, kiinteistölautakunta ja yleisten töiden lautakunta.

Lausunnoissa esitetyt asiat koskivat uudisrakennettavien katujen mitoitusta ja sadevesien imeytystä tonteilla sekä Siltämäen liikuntapuiston liikenneongelmia. Maanomistusolojen selvittely on hidastanut kaavan etenemistä.

Asemakaavan muutosehdotukseen on lausuntojen johdosta tehty seuraavat tarkistukset:

- pihakaduiksi merkityt Pallomäenkuja ja sen jatke Pallomäenrinne on levennetty kuuden metrin levyisiksi.
- kaavakarttaan on lisätty määräys, jonka mukaan tonteilla ei saa käyttää vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia.

Jatkosuunnittelun yhteydessä katualueeseen on lisätty kolmion muotoinen osa (n. 70 m²) entistä puistoaluetta Pallomäentien ja Pallomäenkujan liittymässä. Liitoksen perusteena on maanomistus. Lisäksi kaavaselistukseen on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

7 KÄSITTELYVAIHEET

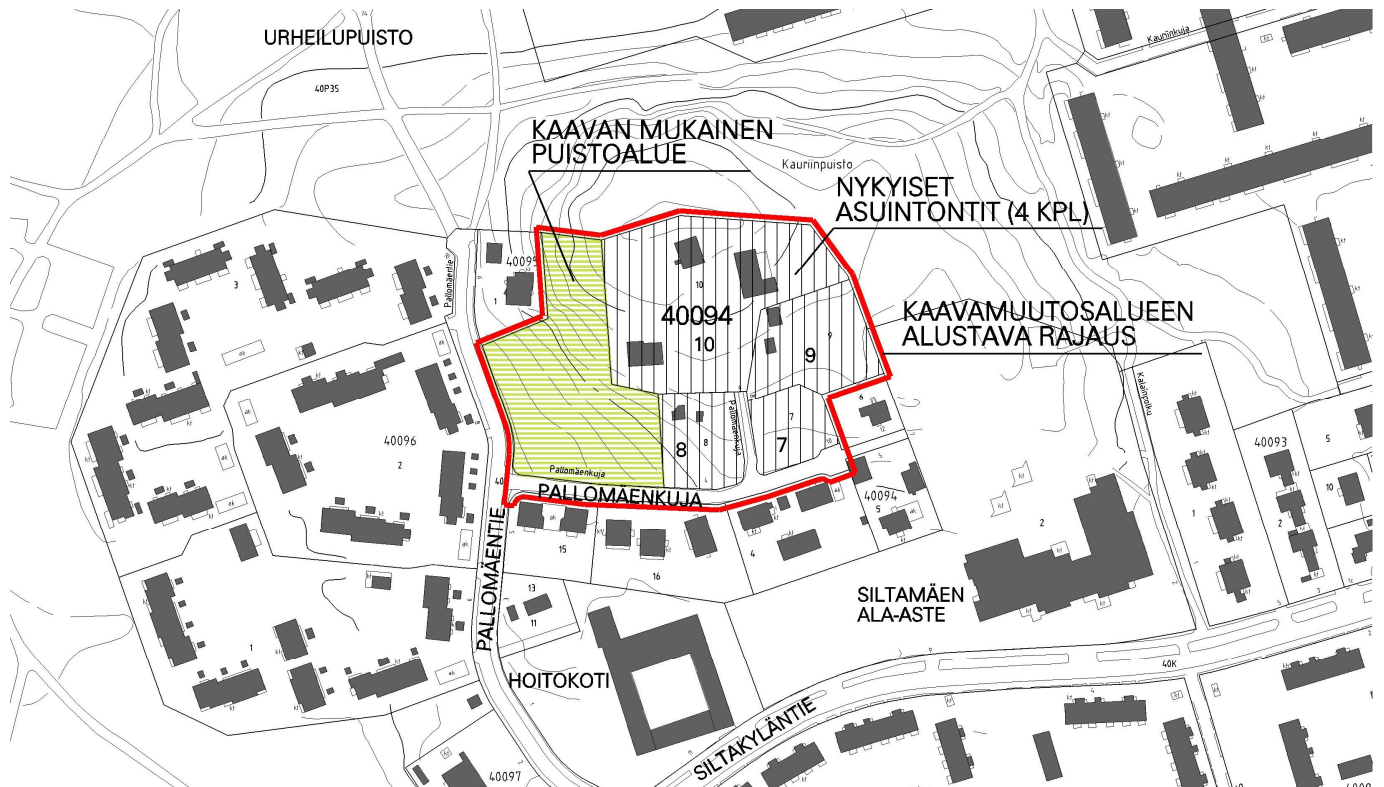
Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 17.2.2011 ja se päätti puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 10.5.2012 muuttanut asemakaavan muutosehdotusta.

Helsingissä 10.5.2012

Olavi Veltheim

SILTAMÄEN PALLOMÄENKUJAN ALUE ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



Suunnittelualue

Asemakaavan muutos Suutarilan Siltamäessä koskee yksityisessä omistuksessa olevia asuintontteja ja puistoaluetta osoitteissa Pallomäenkuja 2–10 sekä katualuetta.

Nykytilanne

Suunnittelualueella on vanha puurakenteinen asuinrakennus aputiloineen ja laajoine pihapiireineen. Alue koostuu nykyisin neljästä asuintontista ja kaavaan merkitystä puistoalueesta. Puistoaluetta ei ole lunastettu puistokäyttöön ja se on yksityisenä pihamaana.

Mitä alueelle suunnitellaan?

Pallomäenkuja 2:een on suunnitteilla asuintontti kaksikerroksisille pientaloille. Nykyisten, pääosin rakentamattomien, asuintonttien asemakaavaa muutetaan tarkoituksenmukaisemmaksi siten, että tonttikokoa pienennetään ja muita määräyksiä tarkistetaan nykykäytäntöä vastaaviksi. Vanha pääraekennus suojellaan ja erityistä huomiota kiinnitetään uudisrakentamisen sovittamiseen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen kokonaisuuteen. Ajo kaikille tonteille on suunniteltu Pallomäenkuja kautta.



Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta.

Maanomistus

Tontit ja puistoalue on yksityisomistuksessa. Katualueilla maan omistaa Helsingin kaupunki.

Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1984 alueen tontit ovat asuinpienalojen korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään. Osa alueesta on puistoa. Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty pienalovaltaiseksi asuntoalueeksi.

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja tarvittaessa muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia kaupunkikuvaan, liikenteeseen ja ympäristön asumisolosuhteisiin. Myös teknistaloudellinen ja ympäristöterveydellinen toteuttamiskelpoisuus arvioidaan kaavan valmistelun yhteydessä.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä idealuonnos alueesta on lähetetty osallisille. Kavaluonnos ja muu valmisteluaineisto on esillä 29.9.–22.10.2010

- Suutarilan palvelukeskuksessa, Seulasentie 11
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 4. krs
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt").

Kaavan valmistelija on tavattavissa Suutarilan palvelukeskuksen kirjastossa, Seulasentie 11, maanantaina 4.10. klo 17–19 ja

kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan (syyslomalla 11.–15.10.).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kavaluonnoksesta voi esittää mielipiteen **viimeistään 22.10.2010** kirjallisesti osoitteeseen:

Kaupunkisuunnitteluvirasto, kirjaamo
PL 2100, 00099 Helsingin kaupunki
(käyntiosoite Kansakoulukatu 3)

tai faksi: 310 37378

tai sähköposti: kaupunkisuunnittelu(a)hel.fi

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Ehdotus pyritään esittelemään kaupunkisuunnittelulautakunnalle syksyllä 2010.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä keväällä 2011.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Siltämäki-Suutarila -seura, Suutarilan Omakotiyhdistys
- Helsingin Yrittäjät
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: rakennusvalvontavirasto, rakennusviraston katu- ja puisto-osasto, kaupunginmuseo,





Helsingin ympäristökeskus, kiinteistöviraston tonttiosasto ja tilakeskus, sosiaalivirasto, liikuntavirasto, opetusvirasto, Helsingin Energia ja HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut/Vesi.

Mistä saa tietoa

Suunnittelusta tiedotetaan

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- Koillis-Helsingin Lähisanomat/Vartti -lehdessä
- www.hel.fi/ksv (kohdassa Nähtävänä nyt)

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston Internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).

Kaavaa valmistelee

arkkitehti Johanna Mutanen
puhelin 310 37299
sähköposti [johanna.mutanen\(a\)hel.fi](mailto:johanna.mutanen(a)hel.fi)



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	28.11.2011
Kaavan nimi	40.Suutarila,Siltämäki,Pallomäenkuja		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	17.02.2011
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	17.09.2010
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112034
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,4516	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,4516

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	1,4516	100,0	3640	0,25	0,0000	1910
A yhteensä	1,2734	87,7	3640	0,29	0,3699	1910
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,4391	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1782	12,3			0,0692	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

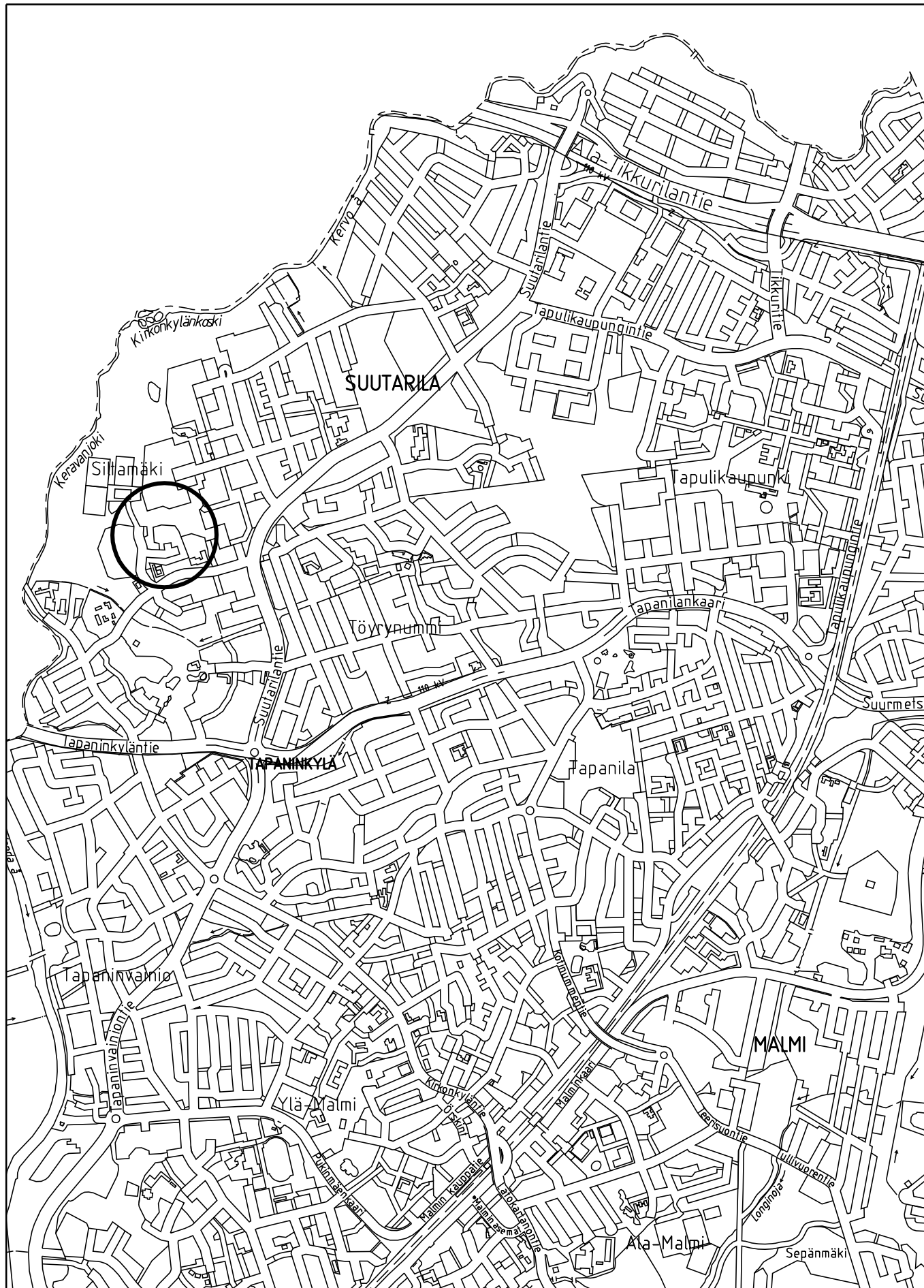
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	251	1	251

Alamerkinnt

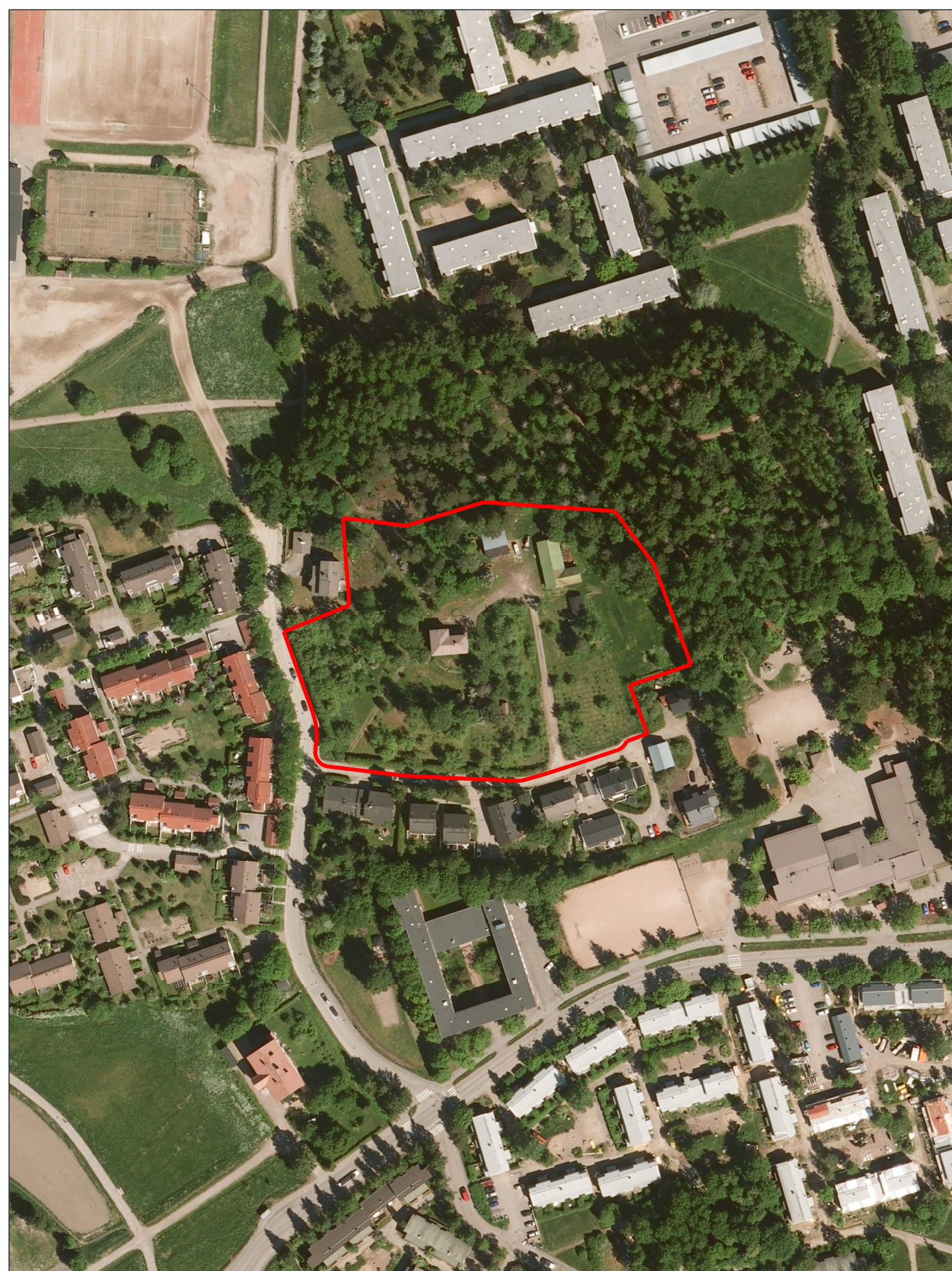
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,4516	100,0	3640	0,25	0,0000	1910
A yhteensä	1,2734	87,7	3640	0,29	0,3699	1910
AP	0,6184	48,6	1700	0,27	0,6184	1700
AO	0,6550	51,4	1940	0,30	0,6720	1940
AP/s					-0,9205	-1730
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,4391	
VP					-0,4391	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1782	12,3			0,0692	
Kadut	0,1782	100,0			0,0692	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	251	1	251
Asemakaava	1	251	1	251



Sijaintikartta
Suutarila, Siltamäki
Pallomäenkuja



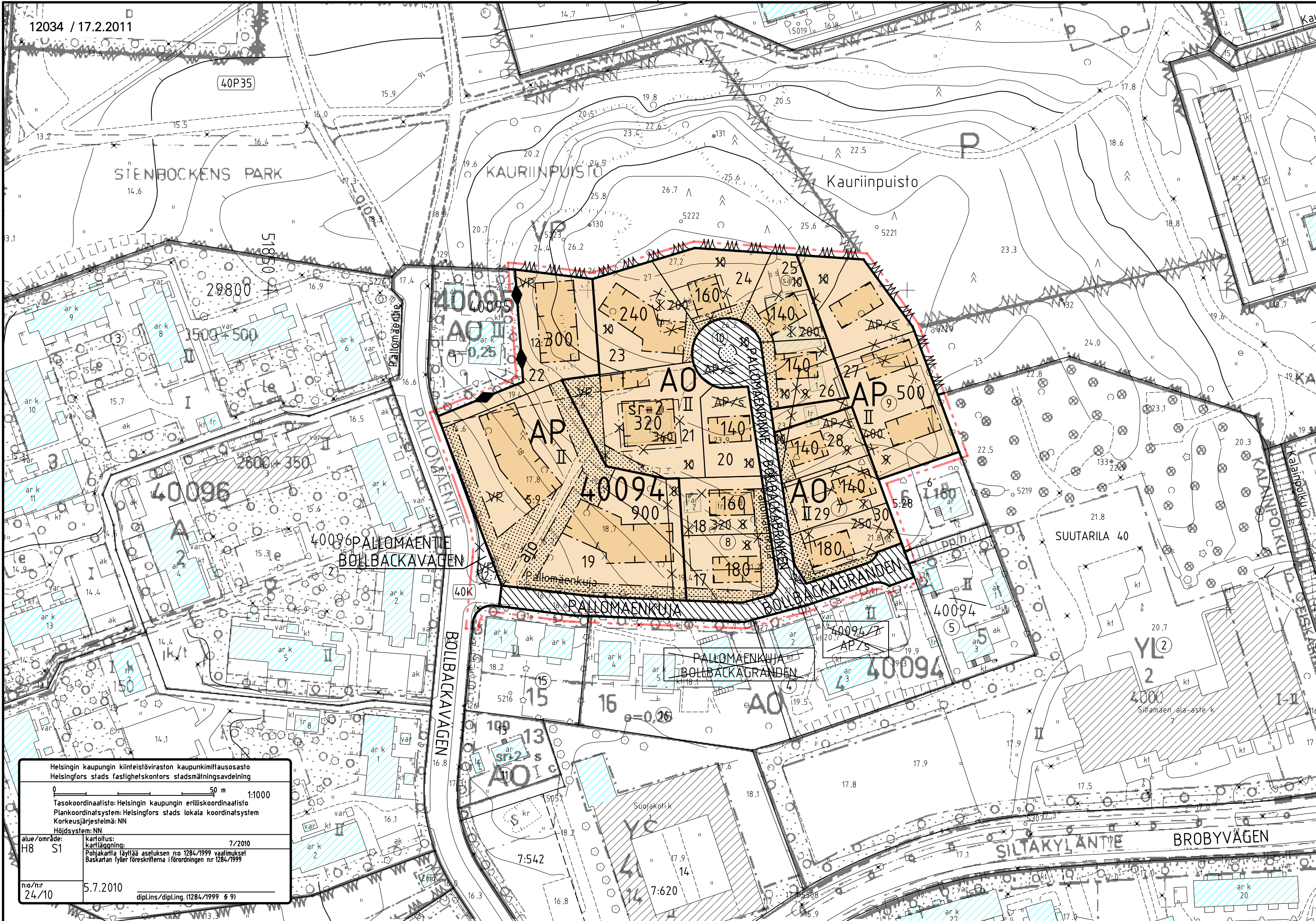


0 100 200 300m

ILMAKUVA, Siltämäki, Pallomäenkuja
Asemakaavan muutosehdotus nro 12034

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto/läntinen toimisto
Johanna Mutanen/Tiina Mehtonen





Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto
 Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning

0 50 m 1:1000

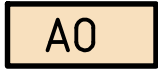
Tasokoordinaatisto: Helsingin kaupungin erilliskoordinaatisto
 Plankoordinaatisto: Helsingfors stads lokala koordinatsystem
 Korkeusjärjestelmä: NN
 Höjdsystem: NN

alue/område: H8	karitoitus: kartläggning: 7/2010
Pohjakartta täyttää asetuksen n:o 1284/1999 vaatimukset Baskartan fyller föreskrifterna i förordningen nr 1284/1999	
n:o/nr: 24/10	5.7.2010 dipl.ins./dipl.ling. (1284/1999 § 9)

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET



Asuinpienalojen korttelialue.



Erillispientalojen korttelialue.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Kahden korttelin välinen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

40094

Korttelin numero.

17

Ohjeellisen tontin numero.

PALLOMÄEN

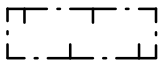
Kadun nimi.

500

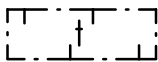
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

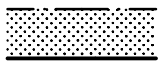
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



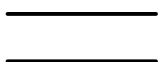
Rakennusala.



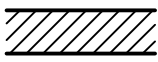
Talousrakennuksen rakennusala. Rakennuksen enimmäiskoko on 40 k-m².



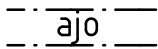
Istutettava alueen osa.



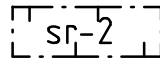
Katu.



Pihakatu.



Ajoyhteys.



Kulttuurihistoriallisesti arvokas suojeltava rakennus, jolla on erityistä paikallishistoriallista ja kaupunkikuvallista merkitystä. Rakennusta ei saa purkaa eikä siihen saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka alentavat rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa tai muuttavat julkisivujen tai vesikaton ominaispiirteitä. Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä on rakennusta pyrittävä korjaamaan sen ominaispiirteitä ja alkuperäisten rakennusosien ja -materiaalien säilymistä edistävällä tavalla.

Kaikilla korttelialueilla:

- tulee katoissa olla vinot lappeet. Katemateriaalin tulee olla sileä ja tummasävyinen.
- on rakennusten julkisivujen oltava rapattuja tai verhottu peittomaalatulla puulla.
- saa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi ja rakennusalan ulkopuolelle rakentaa erillistä talousrakennustilaa enintään 25 k-m²/asunto, mikäli sille ei erikseen ole t-merkinnällä merkitty rakennusala. Talousrakennukseen saa sijoittaa autotalli-, työ-, varasto-, sauna- tms. tilaa siten, että varastotilaa on vähintään 5 m²/asunto. Rakennusalan ulkopuolelle rakennettava talous- tai autosuojarakennus saadaan rakentaa naapurin suostumuksella vähintään 0,5 m etäisyydelle tontin rajasta tai vierekkäisillä tonteilla naapurin vastaavaan rakennukseen kiinni tontinomistajien yhteisellä sopimuksella. Jos räystäs ulottuu lähemmäs kuin 0,5 tontin rajasta, lape ei saa kallistua tontin rajalle päin. Näkyviin jäävät rajapinnat on käsiteltävä julkisivun tapaan.
- saa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa enintään 5 % kerrosalasta kuistitilaa. Kuistin ulkoseinäpinnasta tulee vähintään 2/3 olla lasia.
- asuinrakennusten enimmäiskorkeudet ovat 2-kerroksisilla 7 m ja 1-kerroksisilla 4 m. Talousrakennusten enimmäiskorkeus on 3 m ja autosuojien 2,5 m.
- asuinrakennusten päädyn enimmäisleveys on 8 m.
- ei tontilla saa käyttää vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia.

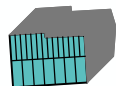

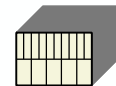
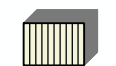
AP-korttelialueella:

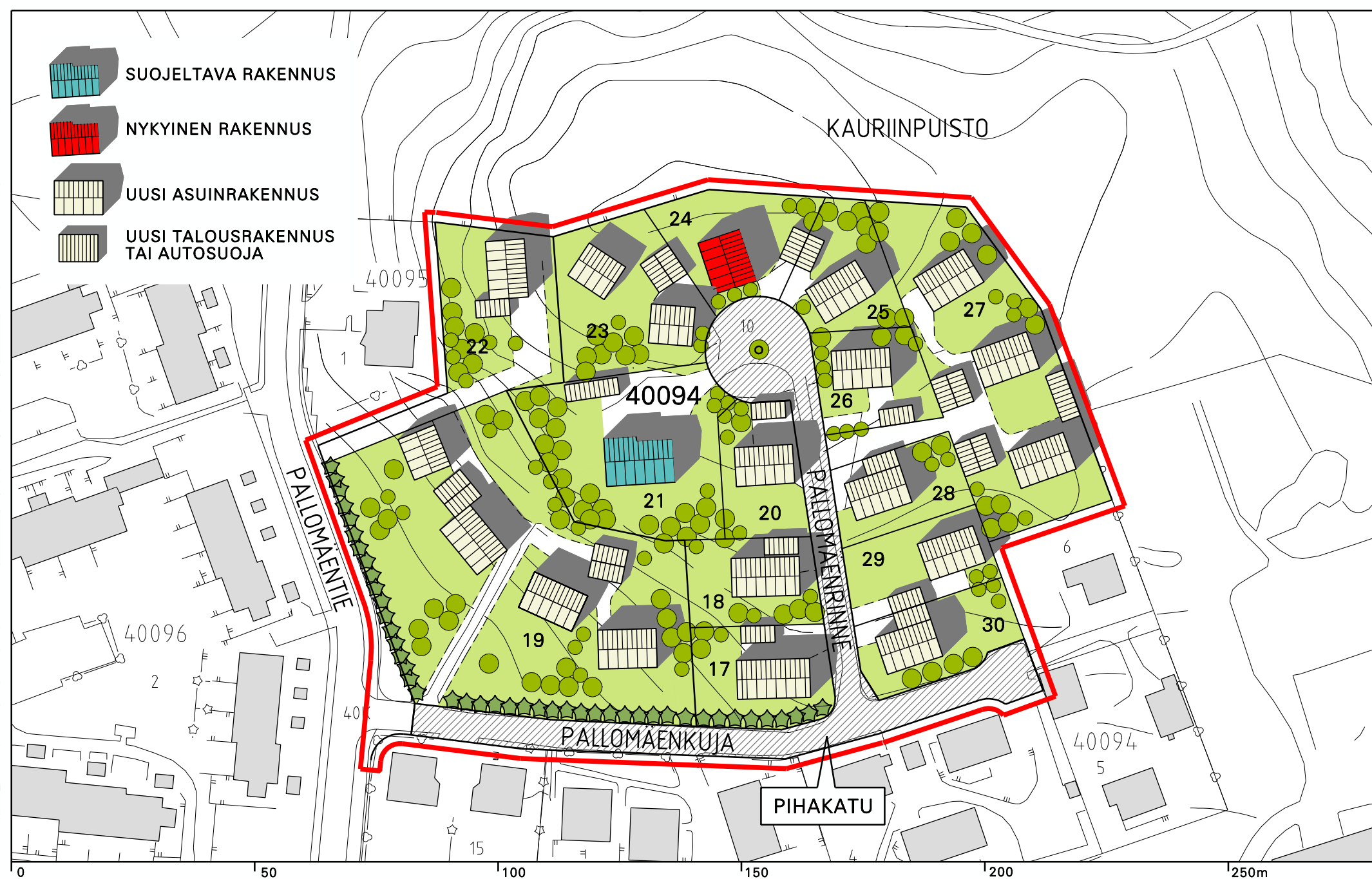
- saa tontille asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi ja rakennusalan ulkopuolelle rakentaa yhteistilarakennuksen. Rakennuksen laajuus saa olla enintään 40 k-m². Rakennuksen tulee rakennustavaltaan olla korttelin muiden rakennusten kaltainen.
- on asuinrakennusten oltava keskenään erisävyisiä.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- AO-korttelialueella 1 ap/100 k-m²
 - AP-korttelialueella 1 ap/80 k-m²
- Lisäksi yksi paikka asuntoa kohden auton tilapäistä pysäköintiä varten kaikilla korttelialueilla.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

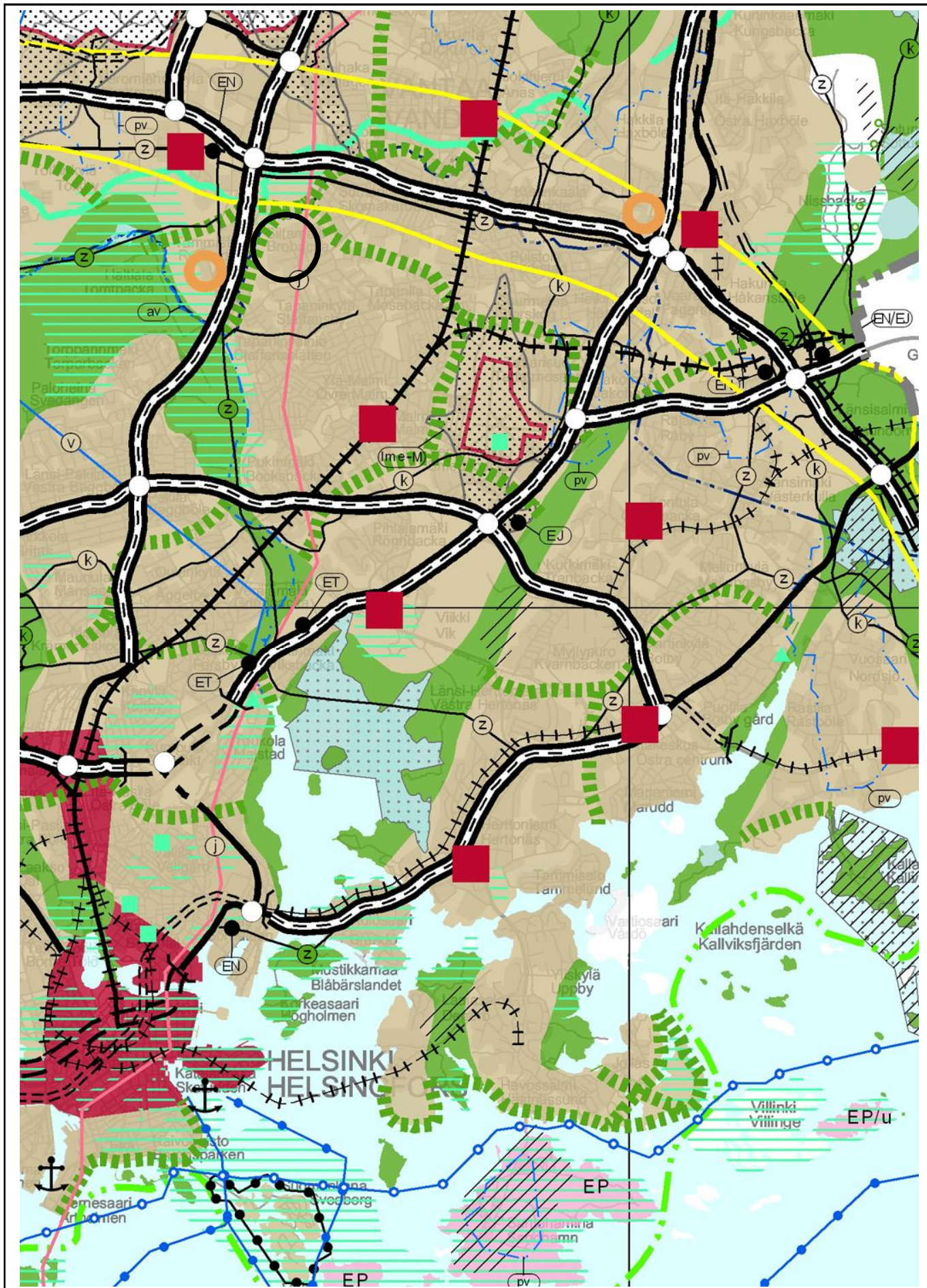
-  SUOJELTAVA RAKENNUS
-  NYKYINEN RAKENNUS
-  UUSI ASUINRAKENNUS
-  UUSI TALOUSRAKENNUS
TAI AUTOSUOJA



SILTAMÄKI Pallomäenkuja
 HAVAINNEKUVA
 12034/ 17.2.2011/

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto/ Läntinen toimisto
 Johanna Mutanen/ Tiina Mehtonen

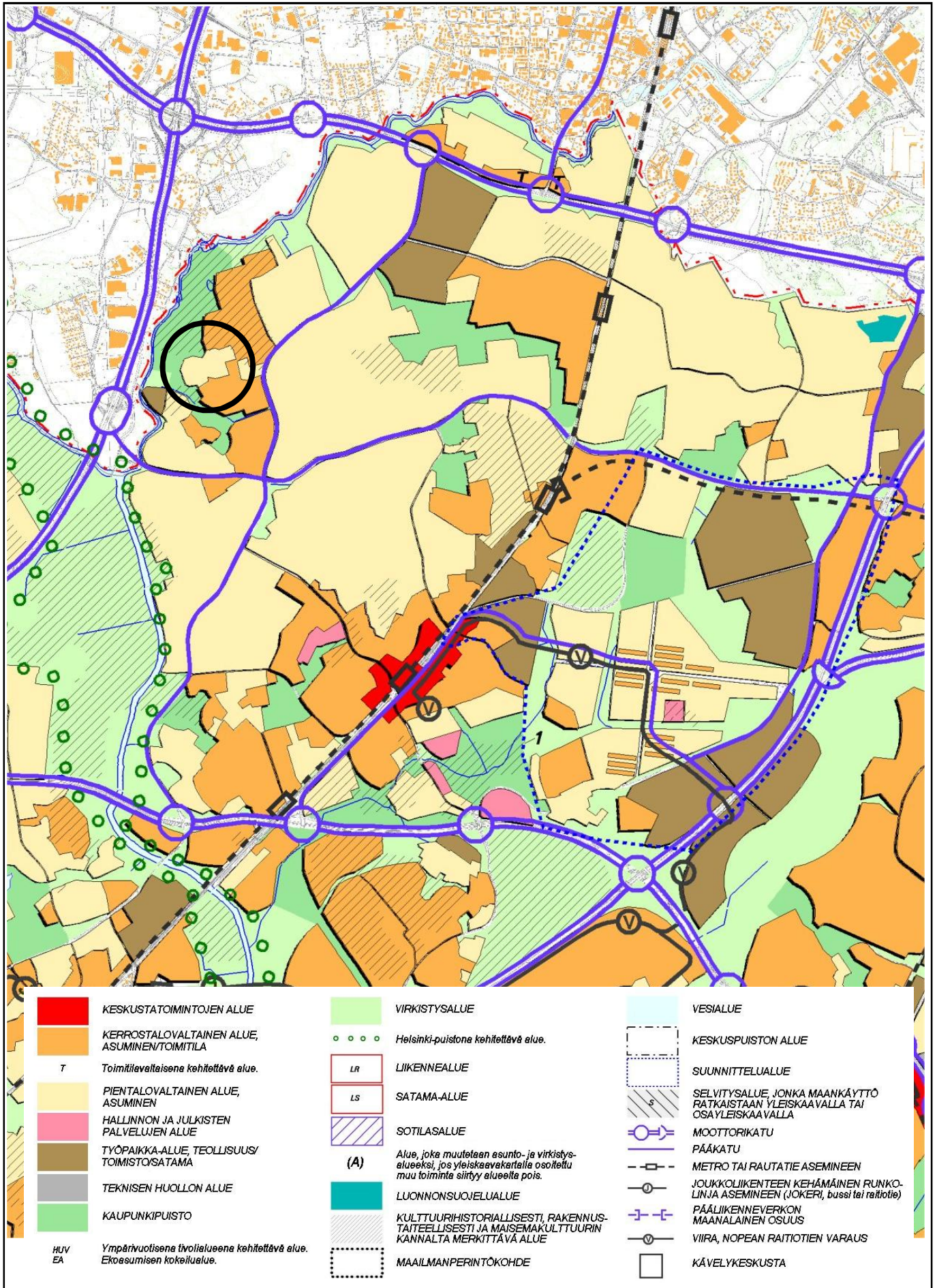




Ote maakuntakaavasta

Suutarila, Siltamäki, Pallomäenkuja
 Liite kaavaan nro 12034 / 17.2.2011

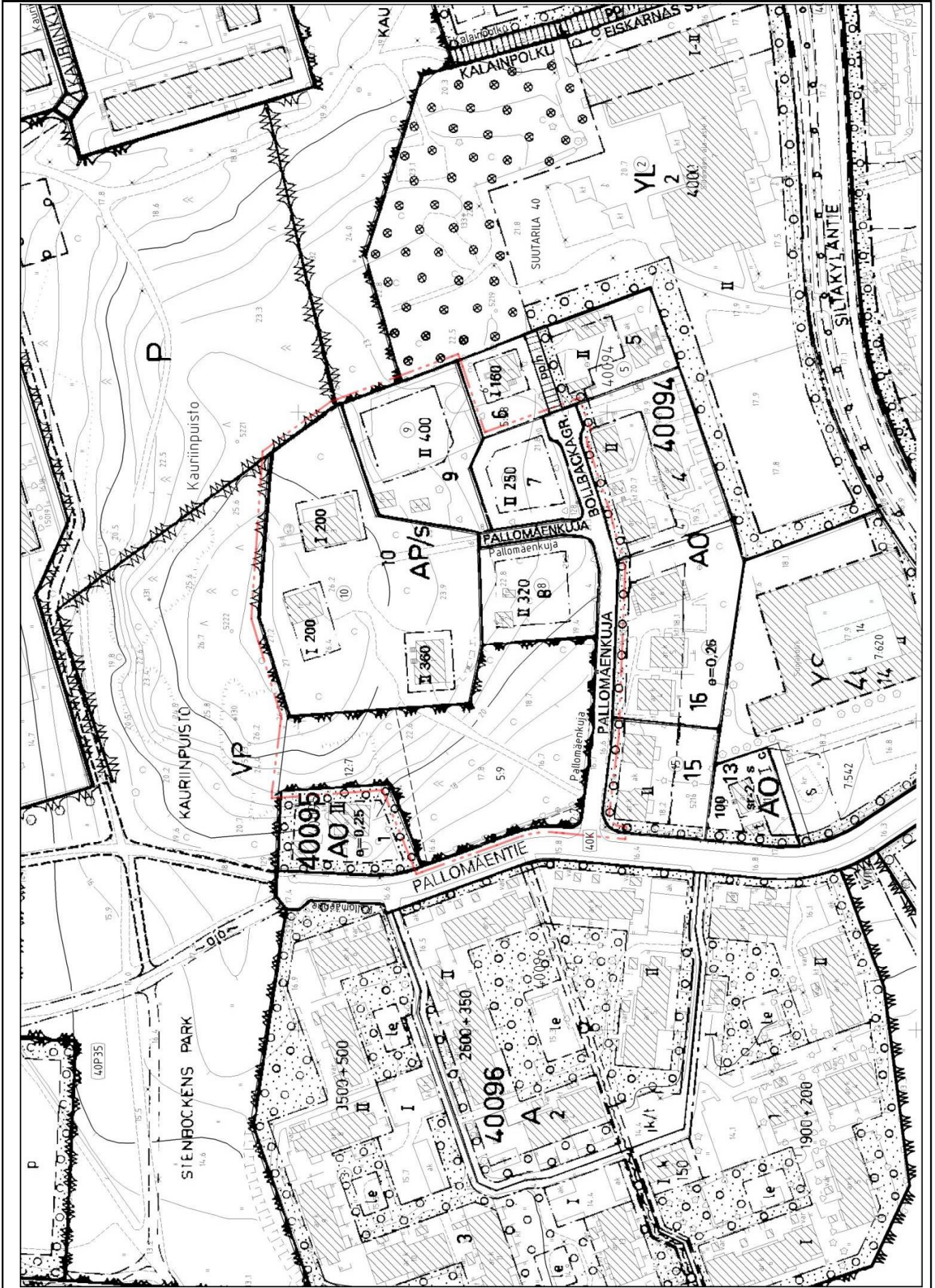




Ote yleiskaavasta 2002

Suutarila, Siltamäki, Pallomäenkuja
Liite kaavaan nro 12034 / 17.2.2011

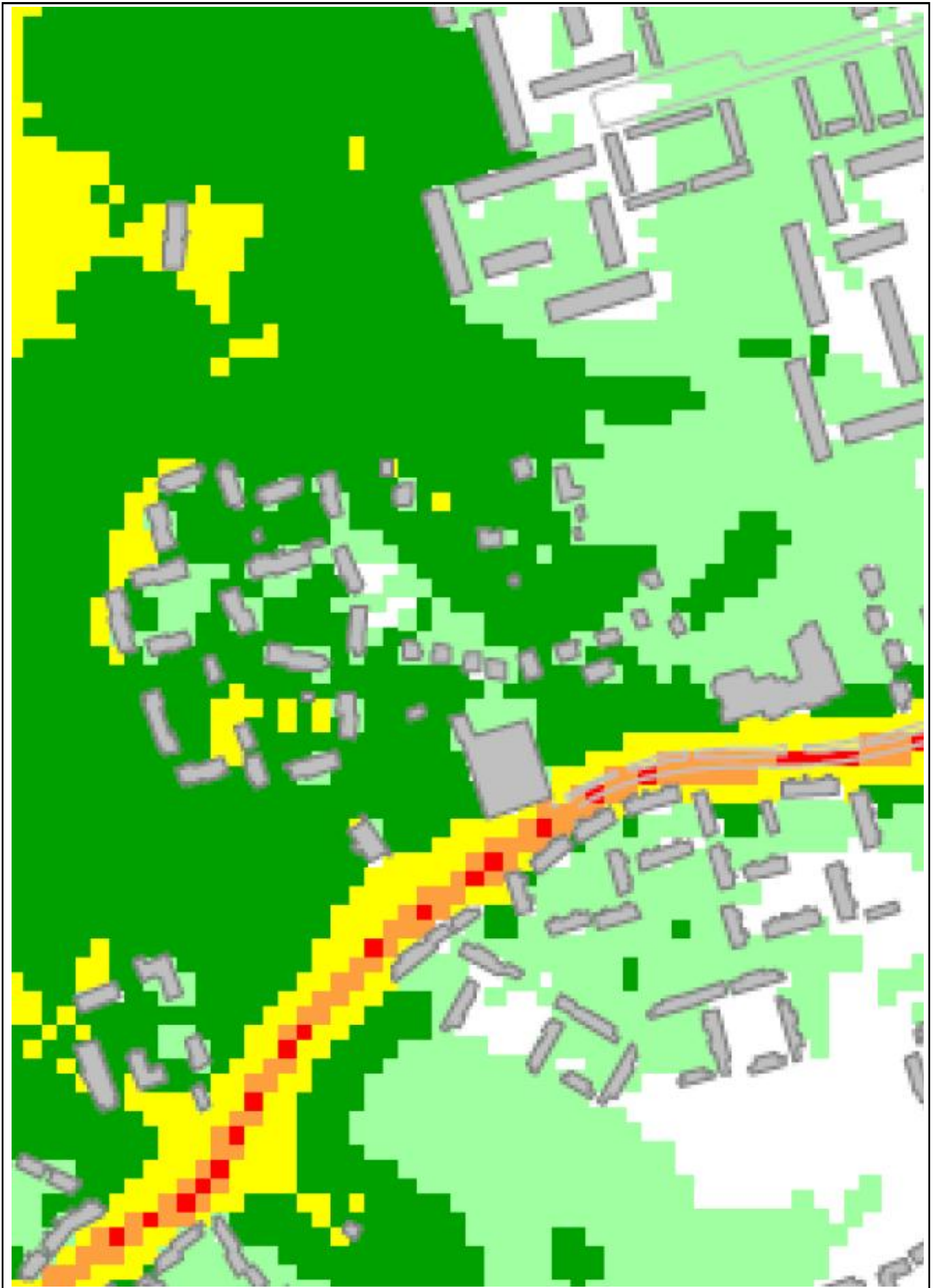




Ote ajantasa-asetusta

Suutarila, Siltamäki, Pallomäenkuja
Liite kaavaan nro 12034 / 17.2.2011

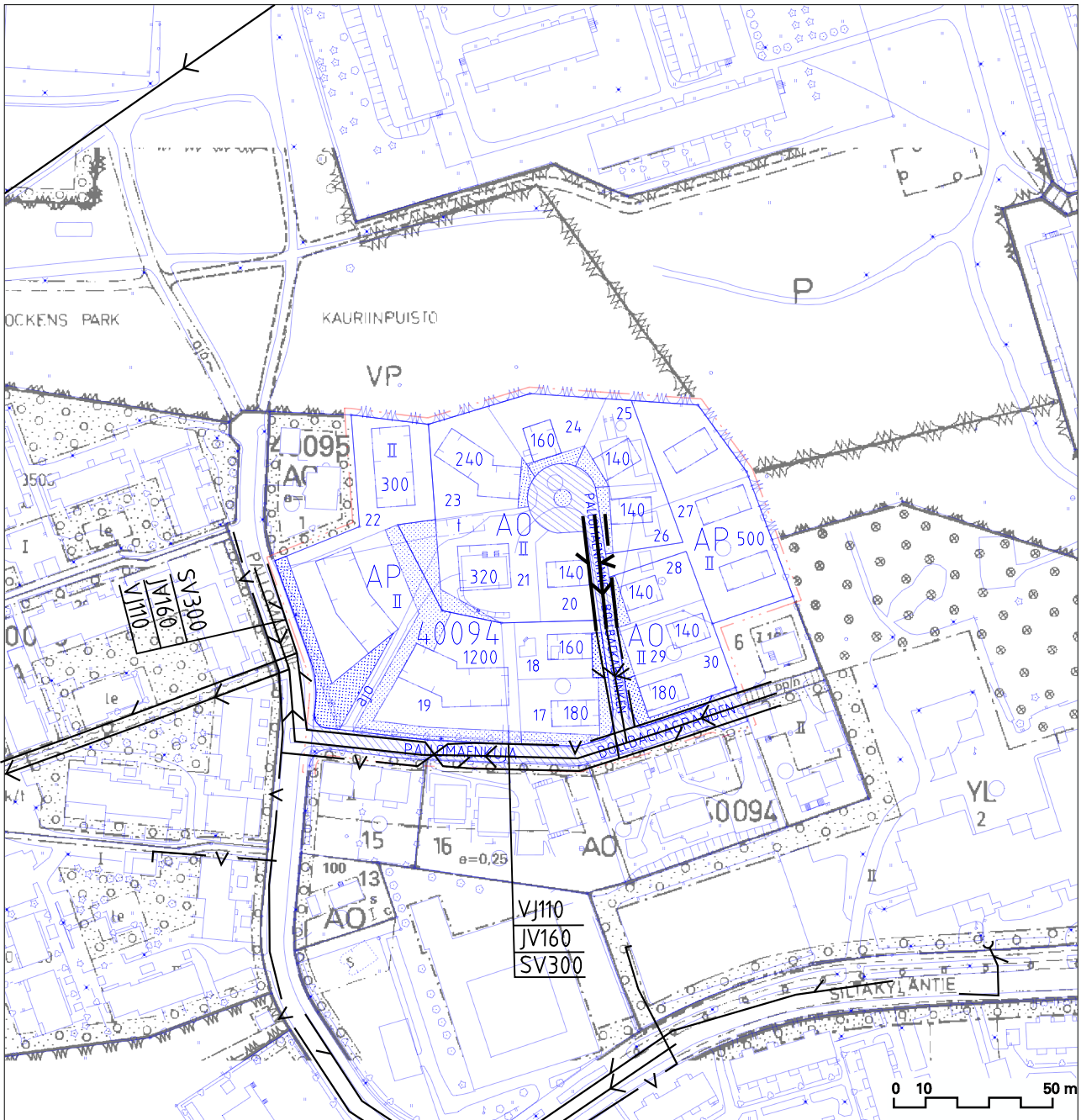




Pallomäenkuja nykyinen päivämelutilanne

Suutarila, Siltämäki, Pallomäenkuja
Liite kaavaan nro 12034 / 17.2.2011





SILTAMÄKI PALLOMÄENKUJA

Vesihuolto

1 : 2000

— V — NYKYINEN VESIJOHTO

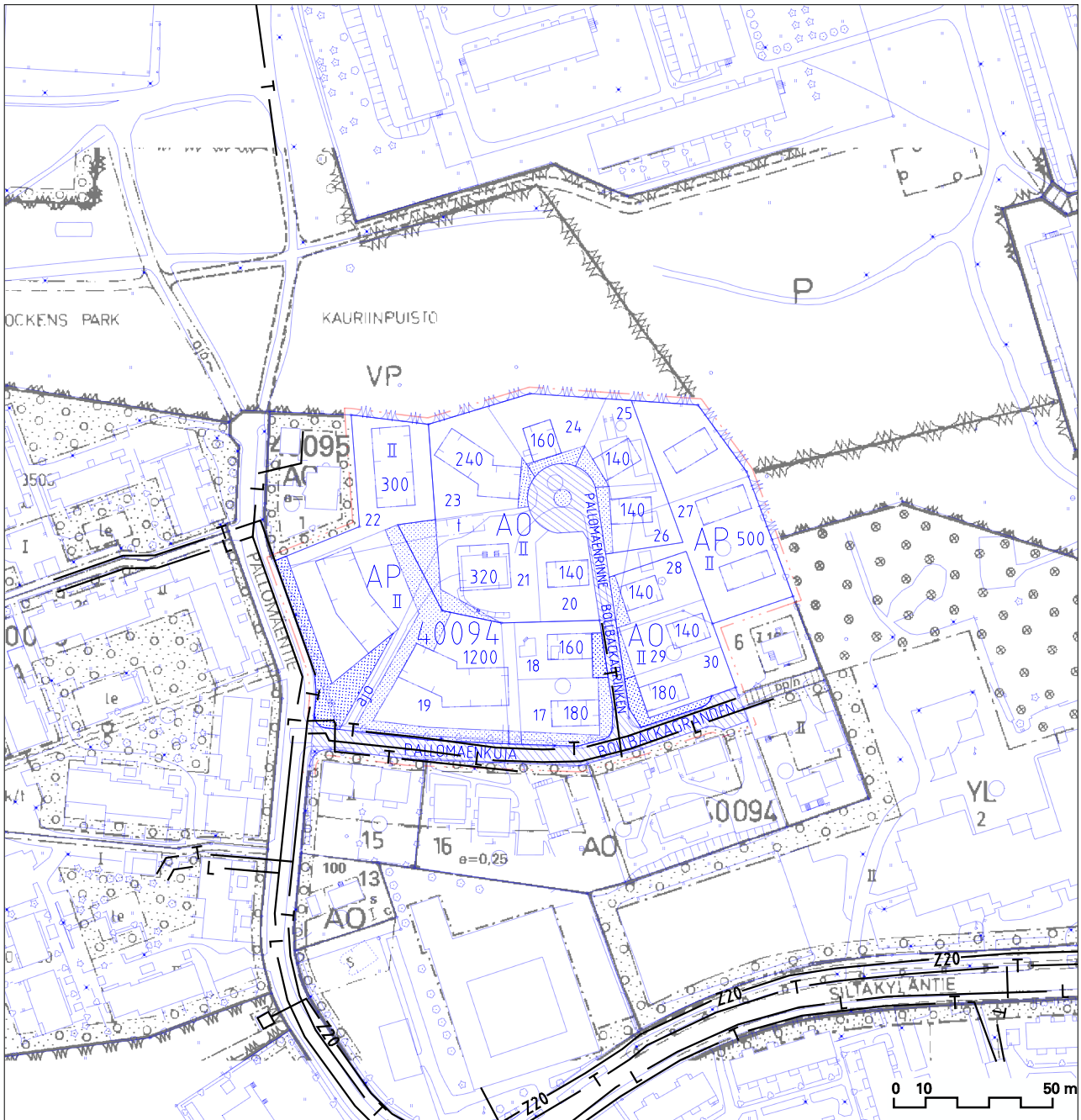
— V — UUSI VESIJOHTO

—> NYKYINEN JÄTEVESIVIEMÄRI

—> UUSI JÄTEVESIVIEMÄRI

—> NYKYINEN SADEVESIVIEMÄRI

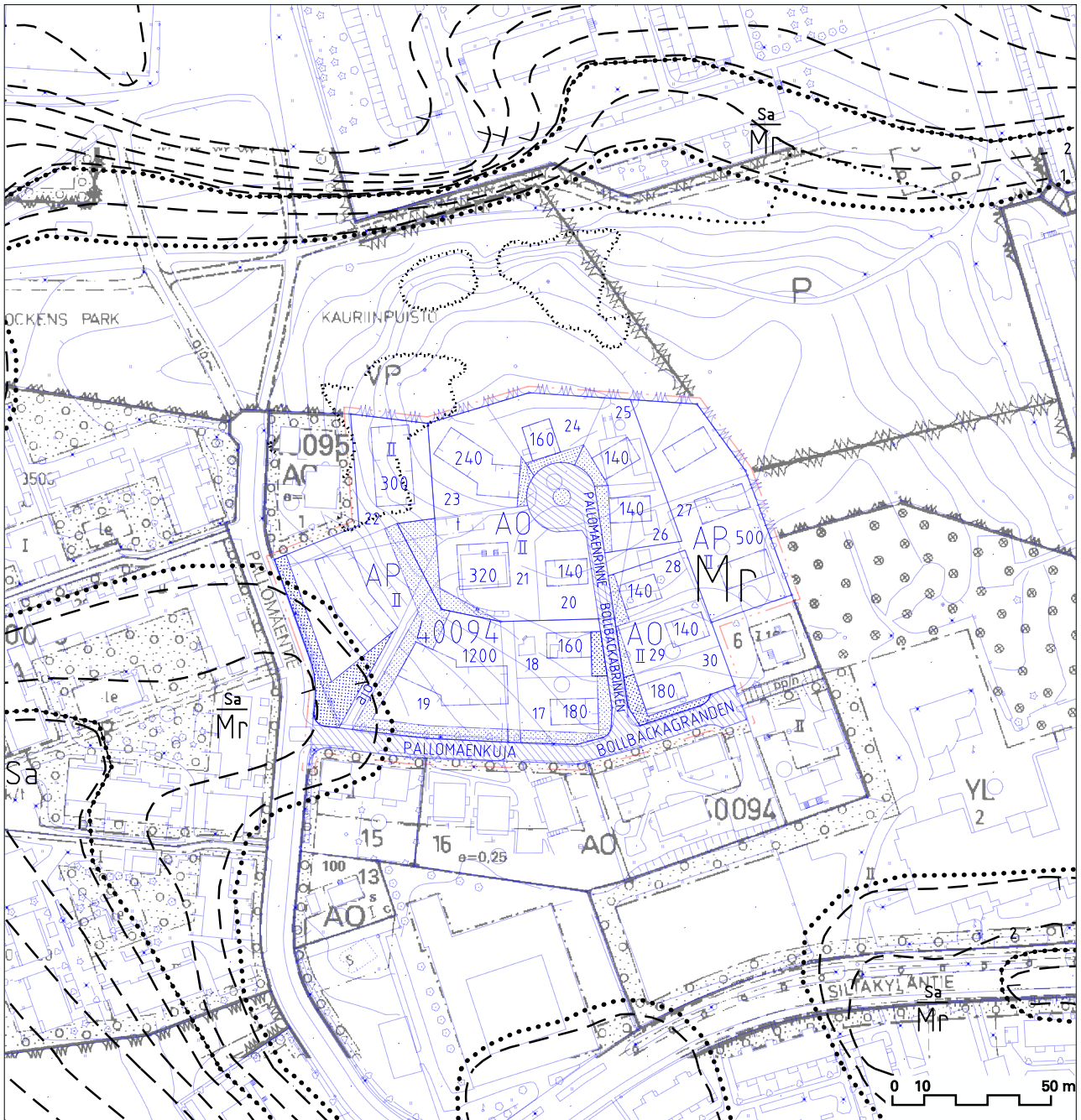
—> UUSI SADEVESIVIEMÄRI



SILTAMÄKI PALLOMÄENKUJA Energiahuolto ja tietoliikenne

1 : 2000


- T — NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPELI
- L — NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO
- Z20 — NYKYINEN 20 KV:n SÄHKÖMAAKAAPELI
- NYKYINEN MUUNTAMO



SILTAMÄKI PALLOMÄENKUJA

Maaperä

1 : 2000

-  KALLIOPALJASTUMA
-  MAALAJIALUEEN RAJA
-  SAVEN ALAPINNAN ARVIOITU SYVYYS MAANPINNASTA

- Mr** MOREENIALUE, MAANKERROKSEN PAKSUUS YLI 1m
- Sa** SAVIALUE, SAVIKERROKSEN PAKSUUS YLI 3m
- Sa**
Mr SAVIALUE, SAVIKERROKSEN PAKSUUS 1-3m