



40. SUUTARILA, Tapulikaupunki

Päitsitien länsipää

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12312
PÄIVÄTTY 25.11.2014

Asemakaavan muutos koskee:

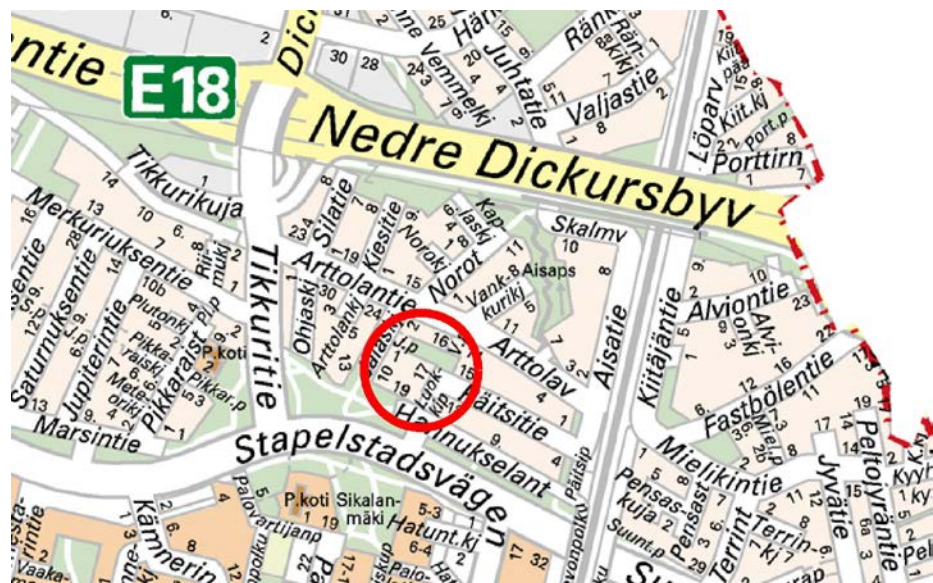
Helsingin kaupungin
40. kaupunginosan (Suutarila, Tapulikaupunki)
korttelin 40158 tonttia 1 ja puisto- ja katualueita

Kaavan nimi: Päitsitien länsipää
Hankenumero: 0742_42
HEL 2013-008274

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 24.2.2014
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 25.11.2014
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 12.12.2014–19.1.2015
Kaupunkisuunnitteluvirasto: täydennetty selostusta 16.3.2015
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Suutarilassa, Kehä III:n eteläpuolella ja pääradan itäpuolella noin 600 metriä Puistolan asemalta luoteeseen. Kaavamuu-
tos koskee korttelissa 40158 osoitteessa Päitsitie 17 olevaa asemakaavan
mukaista tonttia 1 sekä tontin pohjoispuolella sijaitsevaa puistoaluetta
sekä katualuetta.



LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Seurantalomake
Ilmakuva
Asemakaavan muutos
Havainnekuva
Liikenteen yleissuunnitelma

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto:
arkkitehti Ann Charlotte Roberts
arkkitehti Riitta Salastie (rakennussuojelu)
maisema-arkkitehti Anu Lämsä
insinööri Jaakko Heinonen (liikennesuunnittelu)
insinööri Jarkko Nyman (teknistaloudellinen suunnittelu)
suunnitteluavustaja Jaana Forsman
vuorovaikutussuunnittelija Juha-Pekka Turunen

Rakennusvirasto:
Aluesuunnittelija Eeva Rapola

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos mahdollistaa Päitsitie 17:ssä sijaitsevan asemakaavan mukaisen tontin 40158/1 tonttitehokkuuden nostamisen $e = 0,20$:sta $e = 0,25$:een. Tontilla sijaitseva 1900-luvun alussa rakennettu asuinrakennus suojellaan. Kaavamuutoksessa pääosa Päitsitien pään pohjoispuolella sijaitsevasta puistoalueesta muutetaan kahdeksi pientalotontiksi. Vankkuripolun jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue muuttuu puistoksi, johon on osoitettu ohjeellinen ulkoilutie.

Uutta kerrosalaa syntyy kaavamuutoksella yhteensä 668 k-m².

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavamuutos on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta sekä kaupungin aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on esitetty kuusi mielipidettä.

Asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä Tapulikaupungin kirjastossa, kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalolla, info- ja näyttelytila Laiturilla, kaupunkisuunnitteluvirastossa ja kaupungin verkkosivulla www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt").

Kaavan muutosluonnoksesta on jätetty kuusi mielipidettä, jotka on otettu kaavatyössä huomioon.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot. Muistutuksia ei esitetty. Lausunnoissa esitettiin rakennusviraston kustannuksiin liittyviä ja yksityisten vesijohtojen liittymisiin kohdistuvia huomautuksia. Asemakaavan muutosehdotukseen ei tehty muutoksia.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Kaavaa muutetaan alueella, jolla asuntotuotannolla on hyvät edellytykset toteutua sekä valmiiksi rakennetun katu- ympäristön, palveluverkon että tonttien rakentamisvalmiuden osalta.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Nyt laadittu asemakaavan muutos on Uudenmaan maakuntakaavan mukainen.



Ote Uudenmaan maakuntakaavasta

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueella ei ole merkintää. Nyt laadittu asemakaavan muutos on Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan mukainen.



Ote Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavasta

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on pientalovaltaista aluetta. Päitsitien alue on yleiskaavassa merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi. Aluetta tulee kehittää niin, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

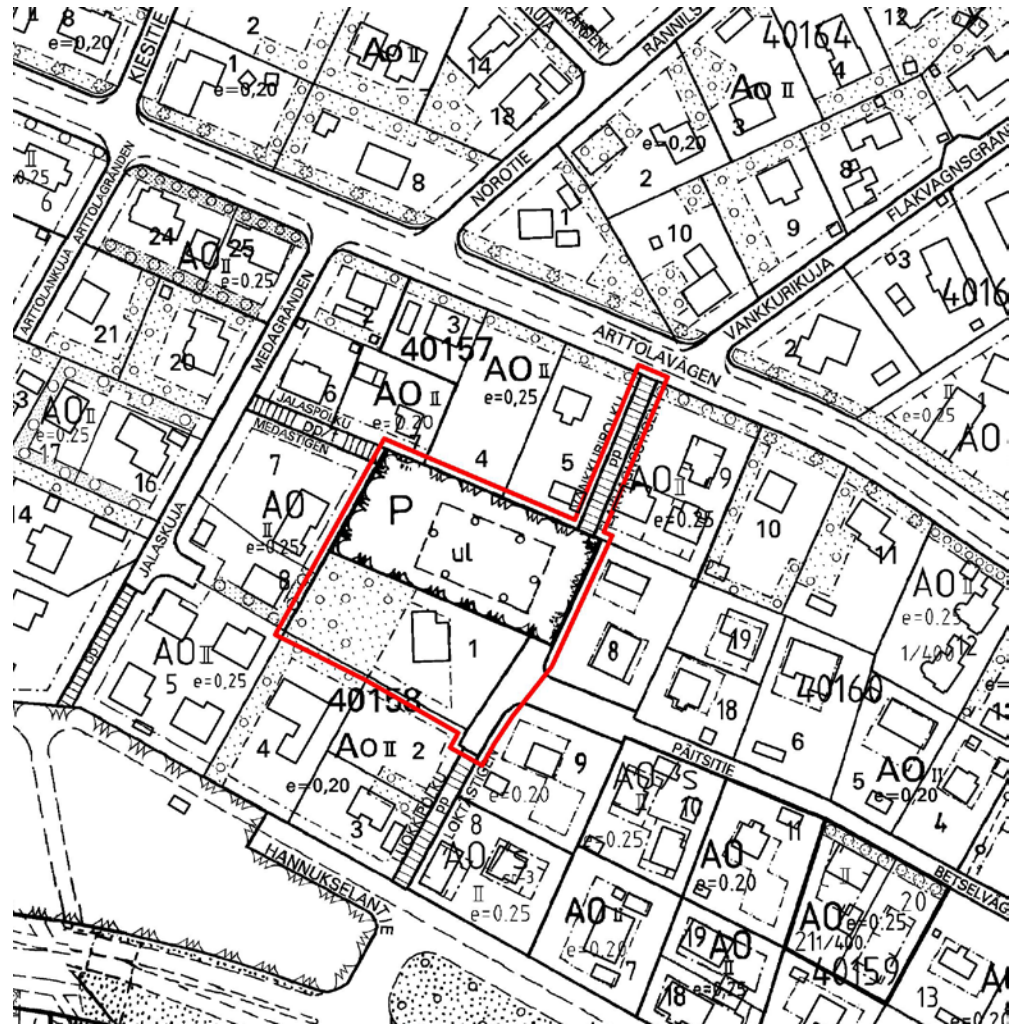


Ote Helsingin yleiskaavasta 2002

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 7600 (vahvistettu 9.3.1978). Kaavan mukaan suunnittelualueella on erillisten enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialuetta sekä puisto- ja katualueita. Korttelialueen enimmäiskerrosluku on kaksi ja tonttitehokkuus $e = 0,20$. Asemakaavan mukaisen tontin 40158/1 keskelle on osoitettu rakennusala

ja länsiosaan istutettava korttelin osa. Puistoalueella sijaitsee ohjeellinen lasten leikkitoimintaa varten varattu puistoalueen osa. Vankkuripolku on yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katualuetta.



Ote ajantasa-asemakaavasta

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Asemakaavan mukainen tontti 40158/1 kuuluu valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin. Puistoalue kuuluu kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 27.6.2014.

Maanomistus

Tontti on yksityisomistuksessa. Kaupunki omistaa puisto- ja katualueet.

Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Alue sijaitsee pientaloalueella, jonka rakennuskanta on rakennustavaltaan ja iältään vaihtelevia 1–2-kerroksisia pientaloja. Päitsitien varressa on osittain hyvin säilynyttä 1900-luvun alun pienimittakaavaista ja vaihtelevaa rakennuskantaa. Päitsitie 17:ssä sijaitseva 1900-luvun alussa rakennettu asuinrakennus on kaupunkikuvallisesti tärkeä katunäkymän pääte ja merkittävä alueen kulttuurihistorian kannalta. Rakennus edustaa alueen vanhinta säilynyttä rakennuskantaa. Kaava-alueen maastonmuodot laskevat lounaasta koilliseen. Päitsitien pään pieni lähivirkistysmetsikkö on sekametsää. Valtapuita ovat kuusi, koivu ja mänty. Puistoalueella on vähän yleistä ulkoilukäyttöä. Helsingin kaupungin rakennusviraston Suutarilan aluesuunnitelmassa 2008–2017 esitetään, että Päitsitien korttelipuistoa voidaan tutkia täydennysrakentamiselle soveltuvana alueena.

Palvelut

Alue tukeutuu lähiympäristössä Suutarilan ja Tapulikaupungin liikekeskustojen kattaviin palveluihin. Lähin Maatullin ala-asteen koulu sijaitsee 600 m päässä suunnittelualueelta.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

3 TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on luoda edellytykset maankäytön tehostamiselle tonttitehokkuutta nostamalla. Lisäksi lähimetsikkö osoitetaan täydennysrakentamiseen. Asemakaavan määräyksillä pyritään vahvistamaan alueen pienimittakaavaista rakentamistapaa myös uudisrakentamisessa.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Päitsitie 17 sijaitseva yksityisomistuksessa oleva asemakaavan mukainen tontti (40158/1) jaetaan kahteen osaan ja tonttitehokkuutta nostetaan $e = 0,20$:stä $e = 0,25$:een. Uudelle tontin osuudelle mahdollistetaan asuinpientalon rakentuminen. Tontilla sijaitseva 1900-luvun alussa rakennettu asuinrakennus suojellaan ja käyttämättömälle rakennusosikudelle osoitetaan rakennusala. Osalle kaupungin omistamaa puistoaluetta osoitetaan kaksi tonttia, joille kummallekin mahdollistetaan rakennusalat kahta asuinpientaloa varten. Vankkuripolun katualue muutetaan puistoksi ja sinne osoitetaan ohjeellinen ulkoilutie.

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 4 035 m². Kerrosalaa kaavamuuotosalueella on muutoksen jälkeen 983 k-m². Kerrosalan lisäys on tonteille 40158/12 ja 40158/13 yhteensä noin 78 k-m² ja tonteille 40158/14 ja 40158/15 osoitetaan uutta kerrosalaa 590 k-m². Uutta kerrosalaa syntyy kaavamuuotoksella yhteensä 668 k-m².

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Asemakaavan muutoksessa on merkitty erillispientalojen korttelialuetta. Korttelialueen suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Tonteilla 40158/12 ja 40158/13 korttelialueen tonttitehokkuus on $e = 0,25$. Tontille 40158/14 ja 40158/15 on osoitettu rakennusalakohdaista kerrosalaa niin, että tonteille on mahdollista toteuttaa yhteensä neljä erillispientaloa. Viimeksi mainittujen tonttien rakennusalojen kerrosaloiksi on merkitty 140–160 k-m², joka tehokkuusluvaksi muutettuna vastaa likimain arvoa $e = 0,31$.

Kaavamuuotoksessa on esitetty tonteille pientalomaista asuinrakentamista. Rakennusten sijoittelua ja enimmäismittoja on rajoitettu, jotta alueelle saadaan Päitsitien mittakaavaan sopivaa rakentamista. Asuntorakentamista on myös ryhmitelty siten, että rakentamisella huomioidaan maastonmuodot ja mahdollistetaan tarkoituksenmukainen pihalueiden käyttö. Rakennusten on sopeuduttava kooltaan, muodoltaan, materiaaleiltaan ja väriltään ympäristöönsä. Asemakaavamääräyksiä on tarkennettu nykyisiä käytäntöjä vastaaviksi. Rakennusten muotoa ja sijoittelua, harjasuuntaa ja materiaaleja koskeviin määräyksiin on otettu huomioon maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas aluekokonaisuus sekä suojeltavan asuinrakennuksen asema Päitsitien päätteenä ja ympäristöä hallitsevana rakennuksena.

Asemakaavan mukaan on noudatettava seuraavia määräyksiä:

Tontille saa rakentaa yhden asunnon kutakin tontin täyttä 400 m² kohti. Asemakaavassa sallitusta kerrosalasta saa enintään 60 % rakentaa yhteen kerrokseen.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa erillistä talousrakennustilaa enintään 25 k-m²/asunto. Talousrakennukseen saa sijoittaa autotalli-, työ-, varasto-, sauna- tms. tilaa siten, että varastotilaa on vähintään 5 m²/asunto. Talous- ja 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 lähemmäksi kuin 0,5 m tontin rajasta, lape ei saa kallistua tontin rajalle päin. Näkyviin jäävät rajapinnat on käsiteltävä julkisivun tapaan. Talousrakennusten rakennusalat on osoitettu kaavakarttaan.

Puisto (P)

Arttolantien ja Päitsitien välinen yhteys on osoitettu puistoalueeksi, johon on osoitettu ohjeellinen ulkoilutie.

Liikenne

Suunnittelualan liikennejärjestelyt perustuvat olemassa olevaan katuverkkoon. Päitsitien pään katualue laajenee siten, että tonttiliittymä muodostettaville tonteille on mahdollista toteuttaa. Olemassa oleva polkumainen yhteys Arttolantien ja Päitsitien välillä säilyy. Tontin 40158/12 rakennukset on sijoitettu siten, että ajoyhteys Jalaspolun kautta on myös mahdollista toteuttaa.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta perustason aluetta.

Suojelukohteet

Asemakaavamuutoksella suojellaan olemassa oleva 1919 rakennettu asuinrakennus. Rakennus on kaupunkikuvallisesti tärkeä Päitsitien katunäkymän päate ja merkittävä alueen kulttuurihistorian kannalta. Rakennus edustaa alueen vanhinta säilynyttä rakennuskantaa.

Kohteelle osoitetaan kaavamääräys sr-2, jossa määritellään seuraavaa: Kulttuurihistoriallisesti arvokas suojeltava rakennus, jolla on eri-

tyistä paikallishistoriallista 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.



Päitsitie 17, suojeltava rakennus

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Kaupunkisuunnitteluvirasto on arvioinut seuraavia kaavan toteuttamisen vaikutuksia kaavan valmistelun yhteydessä:

Vaikutukset kaupunkirakenteeseen ja -kuvaan

Kaavamuutosalueen sijainti asuinympäristönä on edullinen. Suutarilan ja Tapulikaupungin alue tarjoaa peruspalvelut, mm. lähikaupan, koulut ja kirjaston. Täydennysrakentaminen tukee Tapulikaupungin alueen

palveluiden säilymistä. Kaavamuutoksessa suojellaan kulttuurihistoriallisesti arvokas sekä paikallishistorian ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä asuinrakennus ja varmistetaan sen kaupunkikuvallinen asema Päitsitien keskeisimpänä rakennuksena. Asemakaavan mukainen rakentaminen täydentää jo rakennettua ympäristöä.

Vaikutukset maisemaan

Suurin maisemaan kohdistuva muutos on nykyisen puistoalueen metsän katoaminen. Rakennusmassat ja pihojen uusi kasvillisuus tulevat jossain määrin korvaamaan metsäistä maisematilaa. Vankkuripolku ja polun jatke toteutetaan puistoon sijoittuvana polkumaisena jalankulkureittinä, mikä turvaa ainakin osittain olemassa olevan puuston ja muun kasvillisuuden säilymisen tällä osuudella.

Vaikutukset alueen liikenteeseen

Asemakaavan mukainen rakentaminen ei lisää asukkaita niin merkittävästi, että sillä olisi vaikutusta alueen liikenteeseen. Kevyen liikenteen läpikulkumahdollisuus Arttolantieltä Päitsitielle säilyy. Yhteys Jalaskujalta Päitsitielle Jalaspolun kautta tulee estymään kaavamuutoksella, mutta alueen korttelirakenteesta johtuen matkat kävellen ja pyöräillen esim. palveluihin eivät kuitenkaan tule kasvamaan merkittävästi.

Vaikutukset ympäristön asukkaiden asumiseen ja virkistykseen

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin ovat vähäiset. Puistojen virkistyskäyttömahdollisuudet eivät huonone oleellisesti, vaikka puistopinta-ala väheneekin. Puistolla ei ole juurikaan merkitystä yleisessä virkistyskäytössä. Viereinen Sikalanmäen alueen puisto, läheinen Maatullinpuisto ja Aisapuiston kautta liittyminen kevyen liikenteen reitein koko Keravanjoen rantavyöhykkeeseen tarjoaa monipuoliset virkistysmahdollisuudet.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu rakennusvirastolle kustannuksia Päitsitien päätteen uudelleen järjestelyistä, Arttolantien ja Päitsitien polkumaisen kulkuyhteyden parantamisesta sekä kasvillisuuden rai-vaamisesta. Toimenpiteiden kustannusarvio on 37 500 euroa. Yksi valaisinpylväs täytyy lisäksi siirtää (kustannuksia ei arvioitu).

Päitsitien vesihuollon runkolinjaa on täydennettävä noin 12 metrin uudella haaralla, kustannusarvio 8 500 euroa.

6

SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille tontin 40158/1 omistajan hakemuksen johdosta (hakemus päivätty 31.5.2013).

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 24.2.2014).

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökoh-
tia ja tavoitteita esiteltiin kaavapäivystyksessä 18.3.2014.

Osallisille lähetettiin kirjeitse tieto asemakaavan muutosluonnoksen valmistumisesta (kirje päivätty 26.5.2014).

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä Tapulikaupungin kirjastossa, kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalolla, info- ja näyttelytila Laiturilla, kaupunkisuunnitteluvirastossa ja kaupungin verkkosivuilla (kohdassa " Nähtävänä nyt") 9.6.–1.7.2014.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä asianomaisten hallintokuntien, liikelaitosten ja kuntayhtymien kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavamuutosluonnoksesta on lähetetty lausuntopyynnöt kiinteistöviraston tonttiosastolle, rakennusvirastolle, kaupunginmuseolle, ympäristökeskukselle, pelastuslaitokselle, rakennusvalvontavirastolle, Helsingin Energia -liikelaitokselle ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:lle.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavamuutoksen luonnoksesta esittivät kantansa kaupunginmuseo ja rakennusvirasto. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n kannanotossa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin täydentämään kaavamuutosta vesihuoltoverkoston suunnitelmalla ja sen kustannusarviolla.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 12 mielipidettä, joista 6 koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja 6 asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty kaavapäivystystilaisuudessa ja puhelimitse.

Saaduissa mielipiteissä vastustettiin uutta rakentamista, erityisesti uuden rakentamisen tehokkuutta, rakentamista puistoalueelle sekä olemassa olevan viheralueen vähenemistä ja sen myötä eläin- ja kasvikunnan monimuotoisuuden kaventumista. Lisäksi aiemmin yksityishenkilöltä lunastetun puistoalueen hyödyntämistä asuinrakentamiskäyttöön pidettiin epäoikeudenmukaisena. Uuden rakentamisen sopivuutta vanhaan rakenteeseen kyseenalaistettiin. Liikennemäärien kasvu uuden rakentamisen myötä herätti vastustusta.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että useilla kaavamääräyksillä varmistetaan, että uudisrakentaminen korttelialueilla sopeutuu ympäristöön.

Lausunnot

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 12.12.2014–19.1.2015.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin kiinteistöviraston tonttiosaston, yleisten töiden lautakunnan, pelastuslautakunnan, ympäristökeskuksen, Helen Sähköverkko Oy:n ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) lausunnot. Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Yleisten töiden lautakunnan ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) lausunnoissa esitettiin rakennusviraston kustannuksiin ja yksityisten vesijohtojen liittymisestä vesihuoltolinjoihin kohdistuvia huomautuksia.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

7 KÄSITTELYVAIHEET

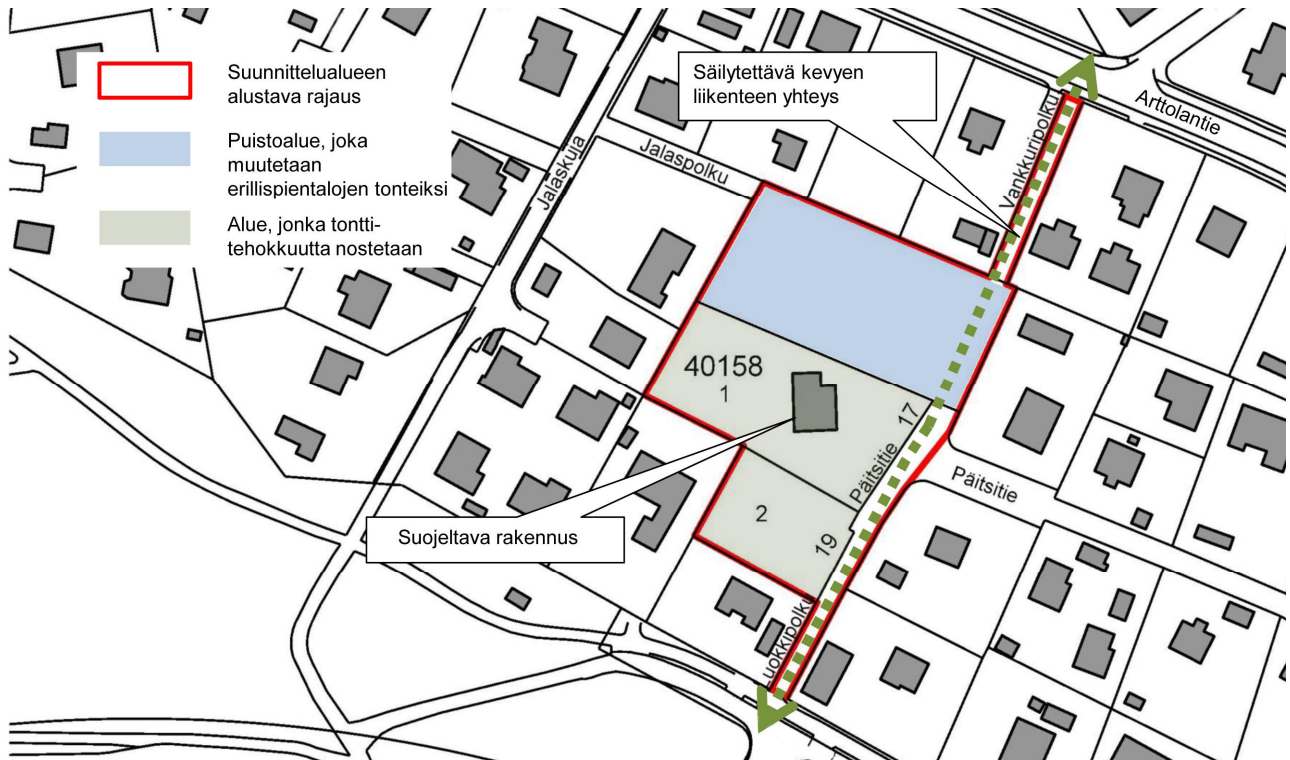
Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 25.11.2014 ja se päätti esittää kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto totesi (16.3.2015) kirjeessään kaupunginhallitukselle, etteivät annetut lausunnot anna aihetta muuttaa asema-
kaavan muutosehdotusta.

Helsingissä 16.3.2015

Olavi Veltheim

SUUTARILA, PÄITSITIEN LÄNSIPÄÄN KAHDEN PIENTALOTONTIN SEKÄ PUISTOALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee tontteja 40158/1 ja 2 osoitteissa Päitsitie 17 ja 19 sekä tonttien viereistä pientä rakentamatonta puistoaluetta. Suunnittelualue sijaitsee Päitsitien länsipäässä.

Nykytilanne

Tontit ja puistoalue sijaitsevat pientaloalueella, jonka rakennuskanta on rakennustavaltaan ja iältään vaihtelevia 1–2-kerroksisia pientaloja.

Päitsitie 17 sijaitsevalla tontilla sijaitsee 1900-luvun alkupuolella rakennettu asuinrakennus. Rakennus on kaupunkikuvallisesti tärkeä katunäkymän päätte ja merkittävä alueen kulttuurihistorian kannalta.



Mitä alueelle suunnitellaan

Tonttien osuudelta on suunnitteilla voimassa olevan asemakaavan osoittaman tonttitehokkuuden $e = 0,2$ nostaminen tehokkuuteen $e = 0,25$. Puistoalue on tarkoitus muuttaa tonteiksi, joille on mahdollista rakentaa erillispientaloja.

Tavoitteena on, että osoitteessa Päitsitie 17 sijaitseva rakennus suojellaan asemakaavamääräyksellä. Vankkuripolun ja Luokkipolun kevyen liikenteen yhteys on tarkoitus säilyttää. Luokkipolulle tultaisiin sallimaan tontille ajo.

Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille tonttien omistajan hakemuksesta sekä kaupungin aloitteesta.

Maanomistus

Suunnittelualueella sijaitsevat tontit ovat yksityisomistuksessa ja puisto sekä katualueet ovat kaupungin omistuksessa.

Kaavatilanne

Voimassa olevassa vuonna 1978 vahvistuneessa asemakaavassa korttelialueelle on osoitettu tehokkuudeksi $e = 0,2$ ja käyttötarkoitukseksi erillisten enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialue. Enimmäiskerrosluvuksi on osoitettu kaksi. Puistoalueelle on osoitettu ohjeellinen leikkialue, joka ei ole toteutunut.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty pientalovaltaiseksi asumiseen tarkoitetuksi alueeksi. Suunnittelualue on merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi.

Tehdyt selvitykset

- Suutarilan aluesuunnitelma 2008–2017. Siltämäki, Tapulikaupunki, Töyrynummi. Helsingin kaupungin rakennusviraston julkaisuja 2008:3 / Katuja puisto-osasto.

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja tarvittaessa muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia kaupunkikuvaan, liikenteeseen, ympäristön asukkaiden asumiseen ja virkistykseen kaavan valmistelun yhteydessä.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Aloitusvaihe

Mielipiteet suunnittelun lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee esittää viimeistään 31.3.2014.

Kaavan valmistelija on tavattavissa 18.3.2014. klo 15–18 Tapulikaupungin kirjastossa, Ajurinaukio 5 ja kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä 10.3.–28.3.2014

- Tapulikaupungin kirjastossa, Ajurinaukio 5
- esittelytila Laiturilla, Narinkka 2
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 4.krs
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt").





Valmisteluvaihe

Asemakaavaluonnos laaditaan alkukesälä 2014. Luonnoksen nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella sekä viraston internet-sivuilla ja siitä on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle syksyllä 2014.

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 vuonna 2014.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
seurat, yhdistykset:
Siltämäki-Suutarila-Seura ry
Tapulikaupunki-Seura ry
Suutarilan Omakotiyhdistys ry
- Helsingin Yrittäjät
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset:
kaupunginmuseo, kiinteistöviraston tonttiosasto, ympäristökeskus, pelastuslaitos, rakennusvalvontavirasto, rakennusvirasto sekä Helsingin Energia
muut asiantuntijaviranomaiset:
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY /Vesihuolto

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

- kirjeillä osallisille
- Helsingin uutiset-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).

Mielipiteet

Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,
Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10,
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13)

tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi)
tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Kaavaa valmistelee

arkkitehti Ann Charlotte Roberts
puhelin 310 37033
sähköposti [anncharlotte.roberts\(a\)hel.fi](mailto:anncharlotte.roberts(a)hel.fi)

maisema-arkkitehti Anu Lämsä
puhelin 310 37348
sähköposti [anu.lamsa\(a\)hel.fi](mailto:anu.lamsa(a)hel.fi)





Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto

24.2.2014

Hankenro 0742_42

HEL 2013-008274

Oas 1144-00/14 4 (4)

liikennesuunnittelija Jaakko Heinonen
puhelin 310 37118
sähköposti jaakko.heinonen(a)hel.fi



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | | |
|-------------------------------------|----------------------|--------------------------------------|------------|
| Kunta | 091 Helsinki | Täyttämispvm | 21.10.2014 |
| Kaavan nimi | 40.Suutarila 40158/1 | | |
| Hyväksymispvm | | Ehdotuspvm | |
| Hyväksyjä | | Vireilletulosta ilm. pvm | 24.02.2014 |
| Hyväksymispykälä | | Kunnan kaavatunnus | 09112312 |
| Generoitu kaavatunnus | | | |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha] | 0,4035 | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] | |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] | | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 0,4035 |

| | | |
|--------------------------|--------------------------------|-----------------|
| 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 | 0,4035 | 100,0 | 983 | 0,24 | 0,0000 | 668 |
| A yhteensä | 0,3450 | 85,5 | 983 | 0,28 | 0,1876 | 668 |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | | | | | | |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | 0,0330 | 8,2 | | | -0,1700 | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | 0,0255 | 6,3 | | | -0,0176 | |
| 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 | | | | |

Alamerkinnt

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-----------------|-------------------|------------------|----------------------------------|------------------|------------------------------|--|
| Yhteensä | 0,4035 | 100,0 | 983 | 0,24 | 0,0000 | 668 |
| A yhteensä | 0,3450 | 85,5 | 983 | 0,28 | 0,1876 | 668 |
| AO | 0,3450 | 100,0 | 983 | 0,28 | 0,1876 | 668 |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | | | | | | |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | 0,0330 | 8,2 | | | -0,1700 | |
| VP | 0,0330 | 100,0 | | | -0,1700 | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | 0,0255 | 6,3 | | | -0,0176 | |
| Kadut | 0,0255 | 100,0 | | | 0,0028 | |
| Kev.liik.kadut | | | | | -0,0204 | |
| E yhteensä | | | | | | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | | | | | | |



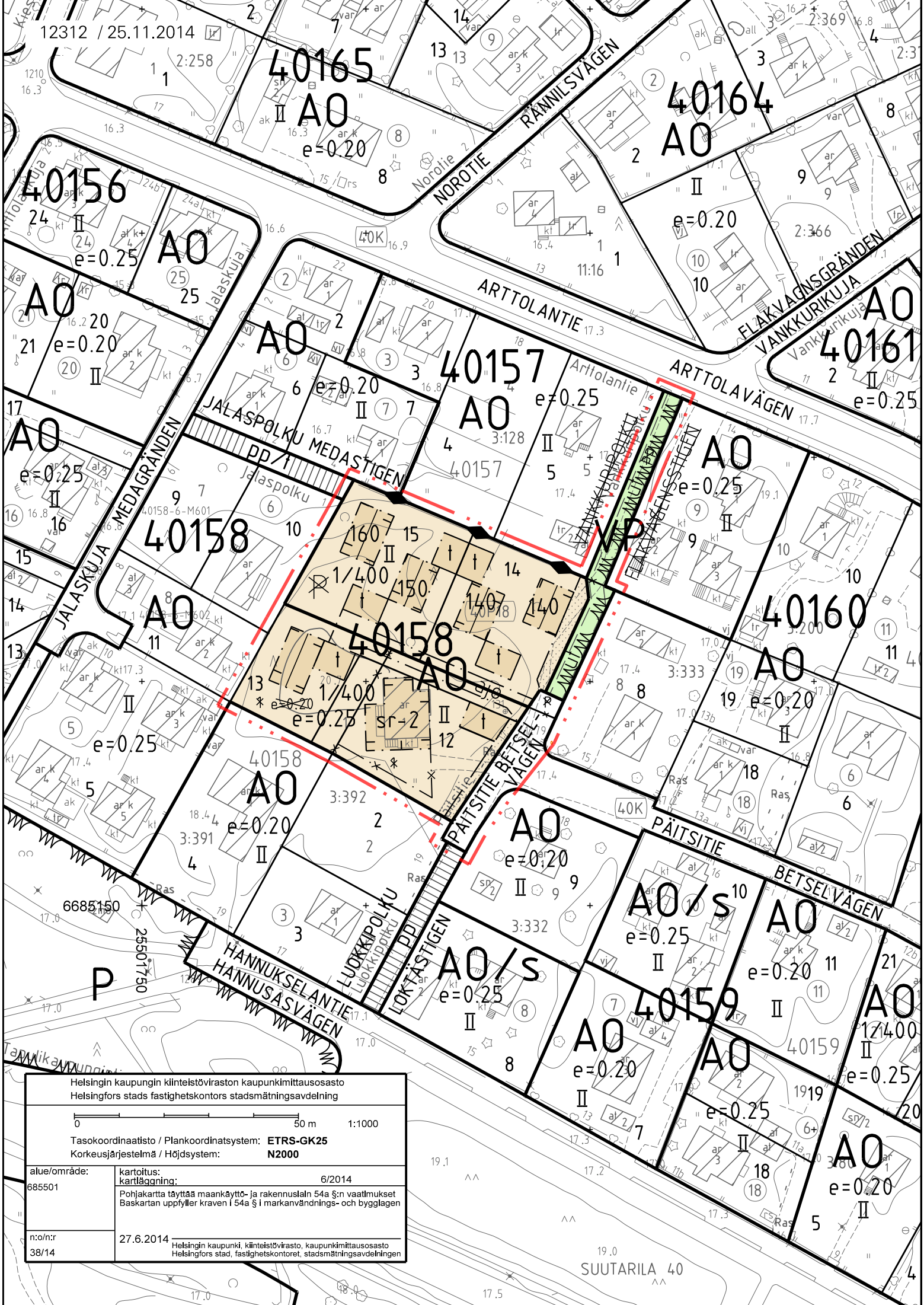
ILMAKUVA

Kaava-alueen nro 12312 rajaus

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Läntinen toimisto



12312 / 25.11.2014



Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto
 Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning

0 50 m 1:1000

Tasokoordinaatisto / Plankoordinaatsystem: **ETRS-GK25**
 Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: **N2000**

| | |
|------------------------|---|
| alue/område: 685501 | kartoitus: kartläggning: 6/2014 Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset. Baskartan uppfyller kraven i 54a § i markanvändnings- och bygglagen |
| n:o/n:r 38/14 | 27.6.2014 Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto, kaupunkimittausosasto Helsingfors stad, fastighetskontoret, stadsmättningsavdelningen |

SUUTARILA 40

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET



Erillispientalojen korttelialue.



Puisto.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



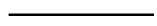
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Kahden korttelin välinen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

40158

Korttelin numero.

14

Ohjeellisen tontin numero.

PÄITSITIE

Kadun nimi.

140

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

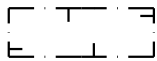
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

$e=0.25$

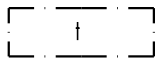
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

1/400

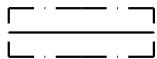
Tontille saa rakentaa yhden asunnon kutakin tontin täyttä 400 m² kohti.



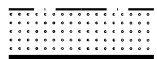
Rakennusala.



Talusrakennuksen rakennusala.



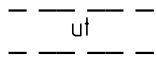
Rakennuksen harjasuuntaa osoittava viiva.



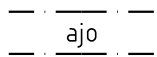
Istutettava alueen osa.



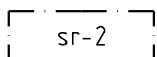
Katu.



Ohjeellinen ulkoilutie.



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:

- saa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa erillistä talusrakennustilaa enintään 25 m²/asunto. Talusrakennukseen saa sijoittaa autotalli-, työ-, varasto-, sauna- tms. tilaa siten, että varastotilaa on vähintään 5 m²/asunto. Talous- tai autosuojarakennus saadaan rakentaa naapurin suostumuksella vähintään 0,5 m etäisyydelle tontin rajasta tai vierekkäisillä tonteilla naapurin vastavaan rakennukseen kiinni tontinomistajien yhteisellä sopimuksella. Jos räystäs ulottuu lähemmäs kuin 0,5 m tontin rajasta, lape ei saa kallistua tontin rajalle päin. Näkyviin jäävät rajapinnat on käsiteltävä julkisivun tapaan.

- on rakennusten vähimmäisetäisyys tontin rajasta 4 m, jollei rakennusrajoit toisin määrätä. Tontin rajan osalta, jossa tontin leveys on enintään 6 m, rakennuksen vähimmäisetäisyys tontin rajasta on kuitenkin 2 m.

- saa enintään 60 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta rakentaa yhteen kerrokseen.

- ovat asuinrakennusten enimmäiskorkeudet 2-kerroksisilla 7 m ja 1-kerroksisilla 4 m ja talusrakennuksilla 3 m.

- saa parveke olla pituudeltaan enintään 1/3 julkisivun pituudesta.

- saa asuinrakennukseen liittyviä yksikerroksisia lasikuisteja rakentaa yhteensä enintään 5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Kuistin seinäpinnasta tulee vähintään puolet olla lasia.

- on rakennusten julkisivujen oltava pääosin verhoituja peittomaalattulla puulla.

- tulee rakennusten kooltaan, muodoltaan, materiaaleiltaan ja väriltään sopeutua ympäristöönsä.

- tulee samalla tontilla olevien asuinrakennusten olla keskenään erisävyisiä.

- on tontit aidattava katualueita vastaan pensasaidalla tai tummansävyiseksi peittomaalattulla säleaidalla. Aidan enimmäiskorkeus on 80 cm.

- on rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikkipaikkoina tai pysäköimiseen istutettava.

- on tontilla olevien kulkuväylien oltava sorapintaisia.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- 1 ap/asunto sekä lisäksi asuntoa kohden paikka auton tilapäistä pysäköintiä varten.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



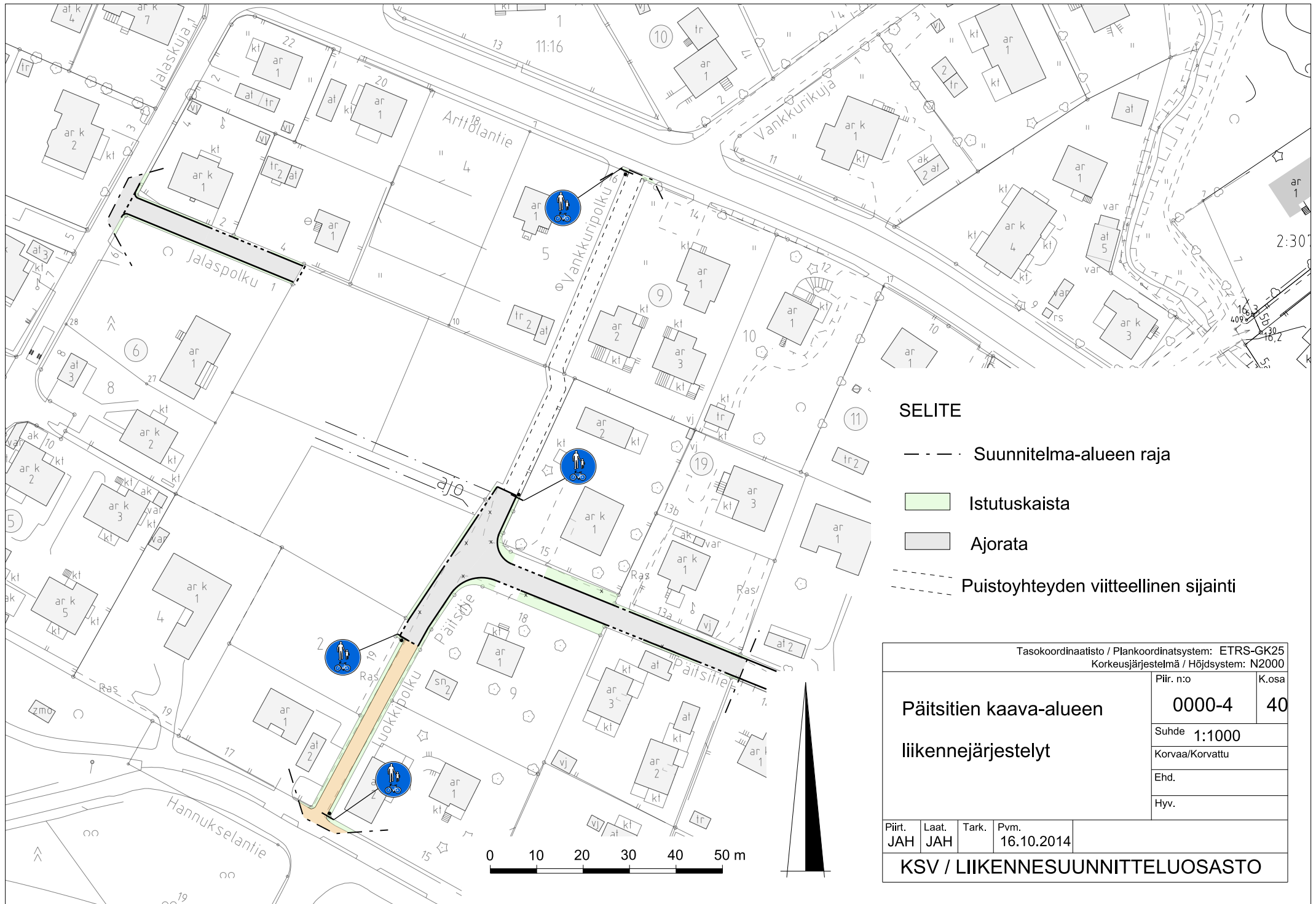
Havainnekuva

Päitsitien länsipää





Kskk 25.11.2014/ 12312

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto/ Läntinen toimisto
Ann Charlotte Roberts/ JF





SELITE

-  Suunnitelma-alueen raja
-  Istutuskaista
-  Ajorata
-  Puistoyhteyden viitteellinen sijainti

| | | | |
|--|-------|---------------------|------------|
| Tasokoordinaatisto / Plankoordinaatisto: ETRS-GK25 | | | |
| Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: N2000 | | | |
| Piir. n:o | | 0000-4 | 40 |
| Päitsien kaava-alueen | | liikennejärjestelyt | |
| Suhte 1:1000 | | | |
| Korvaa/Korvattu | | | |
| Ehd. | | | |
| Hyv. | | | |
| Piirt. | Laat. | Tark. | Pvm. |
| JAH | JAH | | 16.10.2014 |
| KSV / LIIKENNESUUNNITTELUOSASTO | | | |