



KUUSAMAKUJA 5 JA 6

29. KAUPUNGINOSA HAAGA, ETELÄ-HAAGA

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12074
PÄIVÄTTY 1.11.2011

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
29. kaupunginosan (Haaga)
korttelin 29128 tonttia 3
korttelin 29129 tonttia 5
sekä katu- ja puistoalueita.

Kaavan nimi:
Haaga, Kuusamakuja 5 ja 6
Hankenumero: 0740_15

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 12.5.2011
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 1.11.2011
Nähtävillääolo (MRL 65 §):
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Haagassa, Huopalahden aseman koillispuolella, rajautuen Eliel Saarisen tiehen ja Laajasuonpuistoon.



LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Seurantalomake
Asemakaavan muutos
Havainnekuva
Ote maakuntakaavasta
Ote Yleiskaava 2002:sta
Ote ajantasa-asemakaavasta
Ympäristö-, tekniikka- ja taloussuunnitelmat
Liikennemelun leviämislaskenta

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA:

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto:

toimistopäällikkö, arkkitehti Tuula Helasvuo
arkkitehti Mikael Ström
liikenneinsinööri Pirjo Koivunen
insinööri Peik Salonen (teknistaloudellinen suunnittelu)
diplomi-insinööri Matti Neuvonen (melulaskenta)
suunnitteluavustaja Marketta Takamäki
vuorovaikutussuunnittelija Juha-Pekka Turunen

Rakennusvalvontavirasto:

arkkitehti Paula Roine

Rakennusvirasto, katu- ja puisto-osasto:

suunnitteluinsinööri Marko Jylhänlehto
aluesuunnittelija Jere Saarikko

Helsingin Energia, HelenLämpö:

hankevastaava Kari Jäske

Toteuttaja ja konsultti

Asuntotuotantotoimisto: projektipäällikkö Merja Rukko

Arkkitehtitoimisto Sigge Oy:

arkkitehti Rauno Lehtinen

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos koskee rakentamattomia asuinkerrostalotontteja, joiden voimassa oleva asemakaava on vuodelta 2002. Kaavamuutoksella nostetaan rakennusoikeuden määrää 3 000 k-m²:stä 4 035 k-m²:iin. Rakennusoikeus jakautuu kolmelle rakennusosalalle. Suurin sallittu kerrosluku kasvaa viiteen, kuitenkin siten, ettei ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa asuntoja.

Kuusamakujan käänöpaikalta Laajasuonpuistoon johtanut jalankululle varattu katualue muuttuu korttelialueen osaksi. Käänöpaikalta itään syntyy korvaava jalankulku- ja pyöräily-yhteys uuden puistoalueen kautta.

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty Helsingin kaupungin aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on esitetty yksi viranomaisen kannanotto.

Asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, kaupungintalolla ja Etelä-Haagan kirjastossa. Muutosluonnoksesta ei ole esitetty mielipiteitä.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskee erityisesti Helsingin seutua koskevat ja 1.3.2009 voimaan tulleet seuraavat erityistavoitteet:

- Alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle.
- Alueidenkäytön mitoituksella tulee parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja hyödyntämismahdollisuuksia.

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Kaavamuutosalue sijaitsee noin 400 metrin

päässä Huopalahden asemasta, jossa poikittainen Jokeri-liikenne risteää paikallisjunaliikenteen kanssa. Lisäksi kaavaa muutetaan alueella, jolla asuntotuotannolla 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. Suunnittelualueen pohjoispuolelle on merkitty 110 kV:n voimalinja. Asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on kerrostalovaltaista aluetta. Suunnittelualueen länsipuolella Eliel Saarisen tiellä yleiskaava osoittaa joukkoliikenteen kehämäisen runkolinjan eli Jokerin. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro 10949, joka on saanut lainvoiman 24.5.2002. Tämä laaja Haagan keskiosan kaava määrittelee viheralueita virkistystä ja urheilua varten sekä uusia asuinkortteleita joukkoliikenteelle tarkoitetun Eliel Saarisen tien varressa.

Alue, jonka kaavaa nyt muutetaan, sijaitsee Kuusamakujan asuinkorttelien pohjoiskärjessä. Muutettavien tonttien kaavamerkintä on AK, asuinkerrostalojen korttelialue. Korttelialueiden välistä kulkee Kuusamakujan jatkeena yleiselle jalankululle varattu katualue.

Läntisellä korttelialueella (tontilla 29129/5) kaava osoittaa kaksi rakennusalaa ja jalankulkuraitin itäpuolella (tontti 29128/3) yhden. Kullakin rakennusalalla rakennusoikeus on 1 000 k-m², suurin sallittu kerrosluku neljä ja asuntojen lukumäärä enintään 12. Kaavamuutosalueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 3 000 k-m² ja asuntojen määrä enintään 36.

Lisäksi voimassa oleva kaava osoittaa korttelialueilla pysäköintiin käytettävät osat, säätelee puu- ja pensasistutuksia, osoittaa leikki- ja oleskelualueita ja sisältää määräyksiä rakennusten rakentamistavasta. Itäisemmän korttelialueen (29128/3) eteläreunassa kaava sallii yleisen jalankulun tontin läpi, Kuusamakujan ja Laajasuonpolun välillä.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010 ja astunut voimaan 1.11.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 7.9.2011.

Maanomistus

Kaupunki omistaa tontit ja katualueen. Helsingin asuntotuotantotoimistolla on korttelialueita koskevat tonttivaraukset As. Oy Helsingin Sini-kuusaman nimissä.

Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Eliel Saarisen tien rakentaminen Jokeri-liikennettä varten on johtanut maankäytön tehostamiseen Etelä- ja Pohjois-Haagan välisellä alueella. Vuonna 2002 kaavoitetut uudet korttelit on pääosin jo rakennettu. Kuusamakujan korttelit 29128 ja 29129 rakentuvat viimeisten joukossa. Korttelin 29128 eteläosaan on valmistunut yksi asuinkerrostalo.

Kuusamakujan uudet korttelit on muodostettu entisen urheilukentän paikalle. Uudet korttelit ovat vaatineet maapohjan esirakentamista. Korvaava liikuntapaikka toteutetaan Laajasuonpuistoon.

Kaavamuutosalueen länsipuolella kulkee Eliel Saarisen tie hieman korttelialueen maastoa alempana. Pohjoisessa alue rajautuu Laajasuonpuistoon. Idässä puistokaistaleen erottamana sijaitsee koulutontti. Eteläisiksi rajanaapureiksi on tulossa kerros- ja rivitaloja, joiden kerrosluku vaihtelee kahdesta viiteen.

Palvelut

Lähistöllä on normaalit kaupalliset ja julkiset palvelut, esim. Haagan terveysasema sijaitsee 500 metrin päässä. Laajasuon urheilupuisto rakentuu suunnittelualueen naapuriksi. Alueella on monipuoliset julkisen liikenteen yhteydet: Huopalahden asema sijaitsee 400 metrin päässä.

Luonnonympäristö

Alueella suoritetun esirakentamisen takia luonnonvaraista kasvillisuutta on hyvin vähän. Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee Alppiruusu-puisto, josta yhtenäinen virkistysalue jatkuu luoteeseen Aino Acktén puistona ja itään Laajasuon urheilupuistona.

Suojelukohteet

Suunnittelualueen länsipuolella sijaitseva Alppiruusu-puisto on kasvitieteellisesti arvokas kohde. Sen ympäristö on voimassa olevassa asemakaavassa merkitty säilytettäväksi.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on olemassa oleva teknisen huollon verkosto.

Maaperä

Alueen maanpinnan korkeus vaihtelee välillä +19,5...+22,4. Olemassa olevan tiedon mukaan alueen länsiosassa on kaksi kalliopaljastumaa. Maapeitteiset alueet koostuvat 0,2–3,0 metrin paksuisesta hiekkaisesta sora- ja soratäytemaakerroksesta, jolla on korvattu poistettu turve. Täytemaakerrosten alapuolella oleva maaperä on alueen itäosassa 0,5–1 metrin savikerros ja noin 2 metriä paksu hiekkamoreenikerros. Alueen keskiosassa täytemaakerroksen alapuolella esiintyy noin 2 metriä paksu siltti- ja hiekkakerrostuma.

Pohjaveden pinta vaihtelee tasovälillä +17,3...+19,00.

Ympäristöhäiriöt

Eliel Saarisen tien bussiliikenteestä aiheutuu melua. Kadun välittömässä läheisyydessä ylittyy melutason ohjearvo ulkona.

3 TAVOITTEET

Kaavamuutostyön tavoitteena on rakennusoikeuden kasvattaminen sekä rakennushankkeen toteuttamisedellytysten parantaminen asuin ympäristön, pihaoleskelun ja kaupunkikuvan laadusta tinkimättä.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksessa on säilytetty kolmen asuinkerrostalon sijoittelu voimassa olevan kaavan mukaisena. Julkinen kävelyraitti jää pois talojen välistä, jolloin ulko-oleskelupaikka voidaan toteuttaa laajempina ja turvallisempina. Korvaava kevyen liikenteen yhteys syntyy Kuusamakujan kääntöpaikalta itään uuden puistoalueen kautta.

Asuntotuotantotoimiston teettämän viitesuunnitelman pohjalta kaupunkisuunnitteluvirasto arvioi, että kerrosluvun nostaminen viiteen on kaupunkikuvallisesti mahdollista. Koska rakennuksiin muodostuu aputilakerros ja neljä asuinkerrosta, ne vastaavat Etelä-Haagassa olevia 1950- ja 60-lukujen asuinrakennuksia, joissa on aiemman lainsäädännön sallima maanpäällinen kellarikerros autotalleineen sekä neljä asuinkerrosta.

Koska suunnittelualue sijaitsee korttelin pohjoiskärjessä, laajojen puistoalueiden äärellä, rakennusoikeuden ja kerrosluvun kasvattaminen ei aiheuta varjostushaittaa lähiasutukselle.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 4 115 m². Korttelialueeseen liitetään 210 m² laaja katualue. Korttelialueen koilliskulmaan liitetään pieni osa viereisestä puistoalueesta siten, että korttelin kulma muuttuu pyöristetystä teräväksi. Korttelialueesta irrotetaan uusi 134 m² laajuinen puistoalue. AK-korttelialueen koko on muutoksen jälkeen 3 981 m².

AK-korttelialueen yhteenlaskettu rakennusoikeus kasvaa 3 000 k-m²:stä 4 035 k-m²:iin, joka vastaa tonttitehokkuutta e=1,01. Asuntojen suurin sallittu määrä kasvaa 36:sta 48:aan, joka tarkoittaa asuntoja noin 100 asukkaalle.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Korttelialueella on kolme rakennusalaa asuinkerrostaloille. Suurin sallittu kerrosluku on viisi. Ensimmäiseen kerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja. Jokaiselle rakennusalalle on osoitettu 1 345 k-m² rakennusoikeutta. Asuntojen enimmäismäärä on 16 asuntoa rakennusalaa kohti, jolloin huoneistojen keskipinta-alaksi tulee n. 70 m². Rakennusalalle saa annetun kerrosalan lisäksi rakentaa varasto-, yhteis- ja teknisiä tiloja sekä autotalleja.

Rakennusten ulkoasua koskevilla määräyksillä tavoitellaan Haagan ympäristöön sulautuvia harja- tai pulpettikattoisia, rapattuja tai tiilisiä rakennuksia, joiden rauhalliseen ilmeeseen kuuluvat kevytrakenteiset parvekkeet ja mahdolliset puuverhoillut julkisivun osat.

Rakennusalojen rajaus ja pihojen järjestelyt on tarkistettu asuntotuotantotoimiston teettämän viitesuunnitelman mukaisiksi. Piha-alueelle rakennusten väliin on merkitty leikki- ja oleskelualue.

Rakennusten välistä poistuvan katualueen paikalle jää johtokujan merkintä. Pihan erilaiset huoltotoiminnot tulee rajata pensasaidoin. Alueet, joita ei rakenneta tai käytetä pysäköintiin, on istutettava.

Polkupyöräpaikkoja tulee olla 1 pp/30 k-m². Näistä 75 % on sijoitettava rakennuksiin.

Autopaikkoja tulee olla 1 ap/95 k-m². Autopaikat sijoittuvat korttelialueen länsi- ja itälaidoille istutuksin ja nurmikivellä viimeistelyinä, sekä osittain autotalleihin.

Puisto (VP)

Suunnittelualueen kaakkoisreunaan muodostetaan 6 metriä leveä puistokaistale, johon merkitään kevyelle liikenteelle varattava alue.

Liikenne

Ajoneuvoliikenteen reitit eivät muutu. Kuusamakujan kaavanmukaisen kerrosalan tuottama liikennemäärä on 560 ajoneuvoa vuorokaudessa ja kaavamuutoksen tuottama lisäys liikennemäärään on 20 ajoneuvoa vuorokaudessa eli koko Kuusamakujan liikennemäärä on tulevaisuudessa 580 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Voimassa olevan kaavan mukainen jalankululle varattu katualue Kuusamakujan kääntopaikalta pohjoiseen poistetaan ja liitetään korttelialueeseen. Korvaava jalankulku- ja pyöräily-yhteys syntyy uuden puistoalueen kautta Kuusamakujan kääntopaikalta itään Laajasuonpolulle.

Luonnonympäristö ja suojelukohteet

Kaavamuutoksessa säilyy läheisen Alppiruusuipuiston kannalta tarpeellinen määräys pohjavesiolosuhteiden varjelemisesta.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alueella on olemassa oleva teknisen huollon verkosto. Kuusamakujalle rakennetaan kaukolämpöverkosto Laajasuonaukion suunnassa olemassa olevasta verkostosta.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Kiinteistöviraston geotekninen osasto on laatinut alueelle pohjarakennussuunnitelman (GEO 11761, 17.2.2010, viittaa voimassa olevan tilanteen mukaisiin tonttinumeroihin), jonka mukaan korttelin 29129 tontin 5 suunnitellut rakennukset perustetaan länsiosassa kallion päälle tehdyn mursketäytön varaan ja itäosassa kitkamaakerroksen päälle tehtävän murskekerroksen varaan. Korttelin 28128 tontille 3 suunniteltu rakennus perustetaan itäosassa kantavan moreenikerroksen tai kallion varaan tukipaaluin, länsiosassa perustaminen tehdään kitkamaakerroksen päälle tehtävän murskekerroksen varaan.

Asuinrakennusten lattiat tehdään kantavana tuuletettuna rakenteena, alin sallittu salaojitustaso on +18,50.

Olemassa olevan tiedon mukaan alueella ei ole syytä epäillä maaperän pilaantuneisuutta.

Ympäristöhäiriöt

Elie Saarisen tien liikenteen aiheuttamaa melua on arvioitu melumallilla. Liikennemäärän ei arvioida oleellisesti kasvavan nykyisestä. Vapaasti levitessään yli 55 dB alue ulottuisi pihan oleskelutasossa suunnilleen lähimpien asuinrakennusten kohdalle. Tontin reunalle rakennettavan Elie Saarisen tien suuntaisen muurin suojauksesta johtuen melualue ei ulotu pysäköintialuetta pidemmälle. Elie Saarisen tielle avautuvat lähimmät parvekkeet on määrätty lasitettaviksi niiden viihtyisyyden parantamiseksi.

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Asemakaavan muutoksen myötä kasvavalla rakennusoikeudella ei ole muita kuin paikallisesti kaupunkikuvaan ja pihaympäristöön kohdistuvia vaikutuksia. Kaupunkikuvaneuvottelukunta on 6.10.2010 luonnosaineiston perusteella pitänyt rakennusten viidettä kerrosta kaupunkivallisesti hyväksyttävänä, edellyttäen että pihaympäristön viihtyisyys ja valoisuus varmistetaan. Rakennusvalvontavirasto ja kaupunkisuunnitteluvirasto ovat kaavamuutostyön aikana arvioineet, että miellyttävä kau-

punkikuva ja pihaympäristö voidaan saavuttaa ehdotetulla rakennusoikeuden määrällä.

Asemakaavan muutoksen myötä asukasmäärä hyvien joukkoliikenneyhteyksien vaikutuspiirissä kasvaa n. 25 asukkaalla verrattuna voimassa olevaan kaavatilanteeseen.

Rakennusoikeuden kasvattaminen ei aiheuta mainittavia vaikutuksia alueen ajoneuvoliikennemääriin.

Jalankulku- ja pyöräily-yhteys Kuusamakujan ja Laajasuonpuiston välillä säilyy sujuvana reittimuutoksesta huolimatta.

Kuusamakujalle rakennettavan kaukolämpöverkoston rakentamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonnlisäveroa noin 50 000 euroa.

6

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Kaavamuutosalueen esirakentaminen on suoritettu. Asuntotuotantotoimiston tavoitteena on käynnistää asuntorakentaminen vuonna 2012.

7

SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille Helsingin kaupungin aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 12.5.2011).

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavamuutoksen luonnosaineistoa esiteltiin kaavapäivystyksessä Etelä-Haagan kirjastossa 9.6.2011.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, kaupungintalolla ja Etelä-Haagan kirjastossa 30.5.–20.6.2011.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on neuvoteltu rakennusvalvontaviraston, rakennusviraston, Helsingin Energian ja asuntotuotantotoimiston kanssa.

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen kannanotto, joka koskee osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Ympäristökeskus toteaa, että asuinrakennusten ja pihojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon Eliel Saarisen tien melu- ja ilmanlaatuhaitat.

Ympäristökeskuksen kannanotto on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että Eliel Saarisen tien liikenteen aiheuttamaa melua on arvioitu melumallilla. Tontin reunalle rakennettavan Eliel Saarisen tien suuntaisen muurin suojauksesta johtuen melualue ei ulotu pysäköintialuetta pidemmälle. Eliel Saarisen tielle avautuvat lähimmät parvekkeet on määrätty lasitettaviksi niiden viihtyisyyden parantamiseksi.

Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja asemakaavan muutosluonnoksesta ei ole esitetty mielipiteitä.

8

KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 1.11.2011, ja se päätti puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Helsingissä 1.11.2011

Olavi Veltheim

HAAGA, KUUSAMAKUJA 5 JA 6 ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

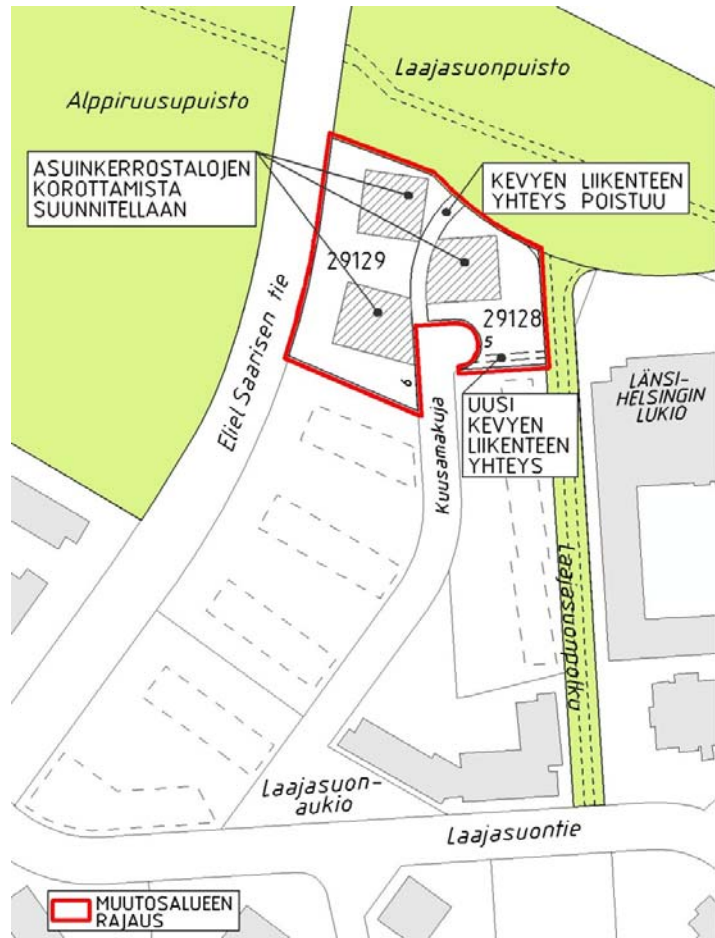
Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee kahta asuintonttia ja yleiselle jalankululle varattua katualuetta sekä osaa Laajasuonpolun puistoalueesta. Tontit sijaitsevat Haagan Laajasuonpuiston eteläpuolella, osoitteissa Kuusamakuja 5 ja 6.

Nykytilanne

Suunnittelualue on osa Eliel Saarisen tien itäpuolelle rakentuvaa uutta Kuusamakujan asuinkorttelia.

Kuusamakuja 5 ja 6:n tonteille on voimassa olevassa asemakaavassa merkitty nelikerroksiset asuinkerrostalot. Tontit ovat rakentamattomia.



Mitä alueelle suunnitellaan

Kahdelle tontille on suunnitteilla yhteensä kolme yksiportaista asuinkerrostaloa. Rakennusten rakennusoikeutta ja kerroslukua esitetään kasvatettavaksi voimassa olevan asemakaavan mukaisesta. Neljän asuinkerroksen lisäksi ehdotetaan, että rakennuksiin saa rakentaa autotalleja ja yhteistiloja sisältävän kerroksen. Rakennusoikeus lisääntyy 1 035 kerrosalaneliömetrillä.

Voimassa olevassa asemakaavassa on tonttien välissä yleinen jalankulkuraitti. Kaavamuu- toksessa ehdotetaan, että tonttien välinen jalankulkuun tarkoitettu katualue poistetaan ja liitetään korttelialueeseen, ja että kevyt liikenne ohjataan Kuusamakujan kääntöpaikalta itään Laajasuonpolulle uutta puistoaluetta pitkin. Suunnittelualueen koillisnurkassa korttelialueeseen liitetään pieni osa viereisestä puistoalueesta siten, että korttelialueen pyöristetty nurkka muutetaan teräväksi.



Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille Helsingin kaupungin aloitteesta.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa tontit ja katualueen.

Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2002 on kaksi asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) ja niiden välissä jalankululle varattu katualue. Läntiselle korttelialueelle (Kuusamakuja 6) on merkitty kaksi rakennusala ja itäiselle (Kuusamakuja 5) yksi. Kullekin kolmelle rakennus- alalle on merkitty 1 000 kerrosalaneliö- metriä rakennusoikeutta sekä asuntojen enimmäismääräksi 12. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on neljä.

Kuusamakuja 5 tontin eteläreunaan on merkitty yleiselle jalankululle varattu reitti. Korttelialueilta on osoitettu leikki- ja oleskelualueita, pysäköimispaikkoja ja istutettavia alueen osia.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi.

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto arvioi kaavan toteuttamisen vaikutuksia kaupunkikuvaan ja asuinympäristöön kaavan valmistelun yhteydessä.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille. Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto on esillä 30.5.–20.6.:

- Etelä-Haagan kirjastossa, Isonnevantie 16 B
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 4. krs
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt").

Kaavan valmistelija on tavattavissa 9.6. klo 17–19 Etelä-Haagan kirjastossa, Isonnevantie 16 B ja kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta voi esittää mielipiteen **viimeistään 20.6.2011** kirjallisesti 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.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle syksyllä 2011.

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





Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä talvella 2011 – 2012.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Pro Haaga ry
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kiinteistöviraston tonttiosasto ja tilakeskus, rakennusvalvontavirasto, rakennusviraston katu- ja puisto-osasto, Helsingin Energia, ympäristökeskus ja opetusvirasto
- muut asiantuntijaviranomaiset: Helsingin seudun ympäristöpalvelut / vesihuolto

Mistä saa tietoa

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

Suunnittelusta tiedotetaan

- kirjeillä osallisille
- Helsingin Uutiset -lehdessä
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt")

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

Kaavaa valmistelee

arkkitehti Mikael Ström
puhelin 310 37470
sähköposti [mikael.strom\(a\)hel.fi](mailto:mikael.strom(a)hel.fi)



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	06.09.2011
Kaavan nimi	29. kaupunginosa Etelä-Haaga Kuusamakuja		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	12.05.2011
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4115	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,4115

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	0,4115	100,0	4035	0,98	0,0000	1035
A yhteensä	0,3981	96,7	4035	1,01	0,0076	1035
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0134	3,3			0,0134	
R yhteensä						
L yhteensä					-0,0210	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

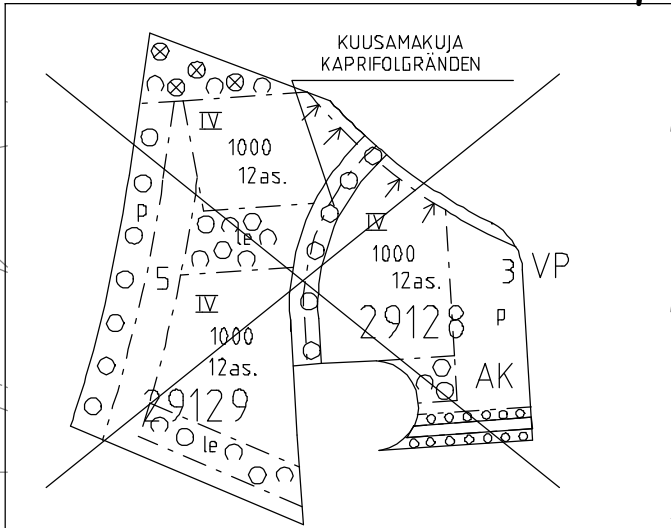
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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	0,4115	100,0	4035	0,98	0,0000	1035
A yhteensä	0,3981	96,7	4035	1,01	0,0076	1035
AK	0,3981	100,0	4035	1,01	0,0076	1035
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0134	3,3			0,0134	
VP	0,0134	100,0			0,0134	
R yhteensä						
L yhteensä					-0,0210	
Kev.liik.kadut					-0,0210	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

12074 / 1.11.2011



Asemakaavan nro 10949 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12074 voimaantullessaan kumoaa.
 Del av detaljplan nr 10949 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12074 träder i kraft.

VU
 LAAJASUONPUISTO
 DEGERMYRPARKEN

VP / s

ALPIIRUUSUPUISTO
 ALPROSPARKEN

ELIEL SAARINENS VAG

ELIEL SAARISEN TIE

KAPRIFOLGRANDEN

LAJASTONPOIKU UT DEGERMYRSTIGEN

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto
 Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning

0 50 m 1:1000

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

alue/område: G5 P3	karhoitus: kartläggning: 9/2011
Pohjakartta löytlää asetuksen n:o 1284/1999 vaatimukset Baskarten fyller föreskrifterna i förordningen nr 1284/1999	
n:o/nr 31/11	7.9.2011

dpl/lins/dipling. (1284/1999 § 9)

1345 16as.
 le
 1345 16as.
 AK
 29129
 P

1500
 le
 17as.
 AK
 29129
 1800
 20as.
 le

29128
 AR
 1300
 15as.

29053
 YO
 15000
 sr-2

100m

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuinkerrostalojen korttelialue.



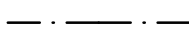
Puisto.



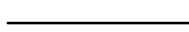
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



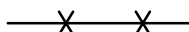
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

29129

Korttelin numero.

7

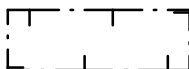
Ohjeellisen tontin numero.

1345

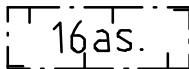
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

V

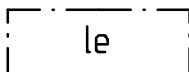
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



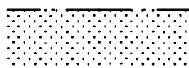
Rakennusala.



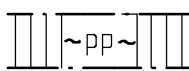
Merkintä osoittaa asuntojen enimmäismäärän rakennusosalalla.



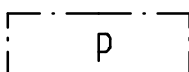
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



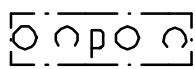
Istutettava alueen osa.



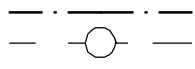
Likimääräinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



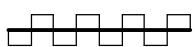
Pysäköimispaikka. Alue on erotettava muusta piha-alueesta puu- ja pensasistutuksin.



Pysäköimispaikka, joka on jäsennöitävä säännöllisin välein istutettavien puiden ja pensaiden avulla.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Korttelialueella:

- kaikki rakentaminen tulee toteuttaa siten, ettei se aiheuta pohjaveden pinnan alenemista tai vähennä sen virtausta.

- rakennusten julkisivumateriaalin on oltava rappaus, tiili tai puu.

- rakennuksissa tulee olla harja-, taite-, vino- tai pulpettikatto, jonka katemateriaalin on oltava harmaa pelti.

- rakennuksissa on oltava vähintään 30 cm leveät avoräystäät.

- julkisivujen tulee olla yksinkertaisia julkisivupintoja, joita vain harvat parvekerivit rytmittävät.

- parvekerakenteet eivät saa ulottua maantasoon asti. Parvekkeet saavat ulottua 2,5 m rakennusalan ulkopuolelle. Korttelialueen länsiosan rakennusaloille rakennettavien rakennusten Eliel Saarisen tien puolelle avautuvat parvekkeet tulee lasittaa.

- ei rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa asuintiloja.

- saa kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 m² ylittävää tilaa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Sisääntulokerroksien yläpuolella olevissa kerroksissa tästä johtuva rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla yhteensä enempää kuin 5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Ylitys voi olla tätä suurempi, mikäli sillä saavutetaan erityistä hyötyä rakennus- tai asuontyypin kehittämisessä.

- saa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, autosuojia ja saunoja sekä talopesu-loita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja ja väestönsuojia rakentaa enintään 15 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

- tulee vähintään 1 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta rakentaa asukkaille tarkoitettuja harraste-, kokoontumis- tai vastaavia yhteistiloja. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

- pölytys-, pyykinkuivatus- ja jätehuollon alueet on varustettava pensasaidalla.

- tonttien välinen huoltoajo on sallittava.

- rakentamattomat alueiden ja korttelien osat tulee istuttaa tai päällystää kivipintamateriaalilla. Asfaltointia tulee välttää. Pysäköimispaikat tulee päällystää nurmikivellä.

- tulee Eliel Saarisen tien vastaiselle tontinrajalle rakentaa melulta suojaava tukimuuri, jonka korkeus tontin puoleisesta maanpinnasta on vähintään 1,2 m.

- tonteilla tulee säilyttää tai istuttaa puita tai pensaita niin, että niiden määrä on vähintään 1 tontin pinta-alan 100 m² kohti.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- 1 ap/95 k-m² asuntokerrosalaa.

Autopaikat on sijoitettava rakennusten pohja- ja/tai kellarikerrokseen autotalleihin tai istutusten avulla jäsennöiden tonteille osoitetuille pysäköimispaikoille. Pysäköimispaikat tulee päällystää nurmikivellä.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

- 1 pp/30 m² asuntokerrosalaa.

Näistä 75% on sijoitettava rakennuksiin.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

ALPPIRUUSUPUISTO

LAAJASUONPUISTO

Liikennemelulta suojaava tukimuuri.

Jalankululle varattu katualue muuttuu korttelialueeksi.

ELIEL SAARISEN TIE

leikki

29129

KUUSAMAKUJA

Muodostetaan uusi puistoalue. Yleinen jalankulku ja pyöräily sallitaan.

Rakennusten suurin sallittu kerros-luku kasvaa IV → V
kerrosala kasvaa 3000 → 4035 k-m²

LAAJASUONPOLKU

0 50 100 150m

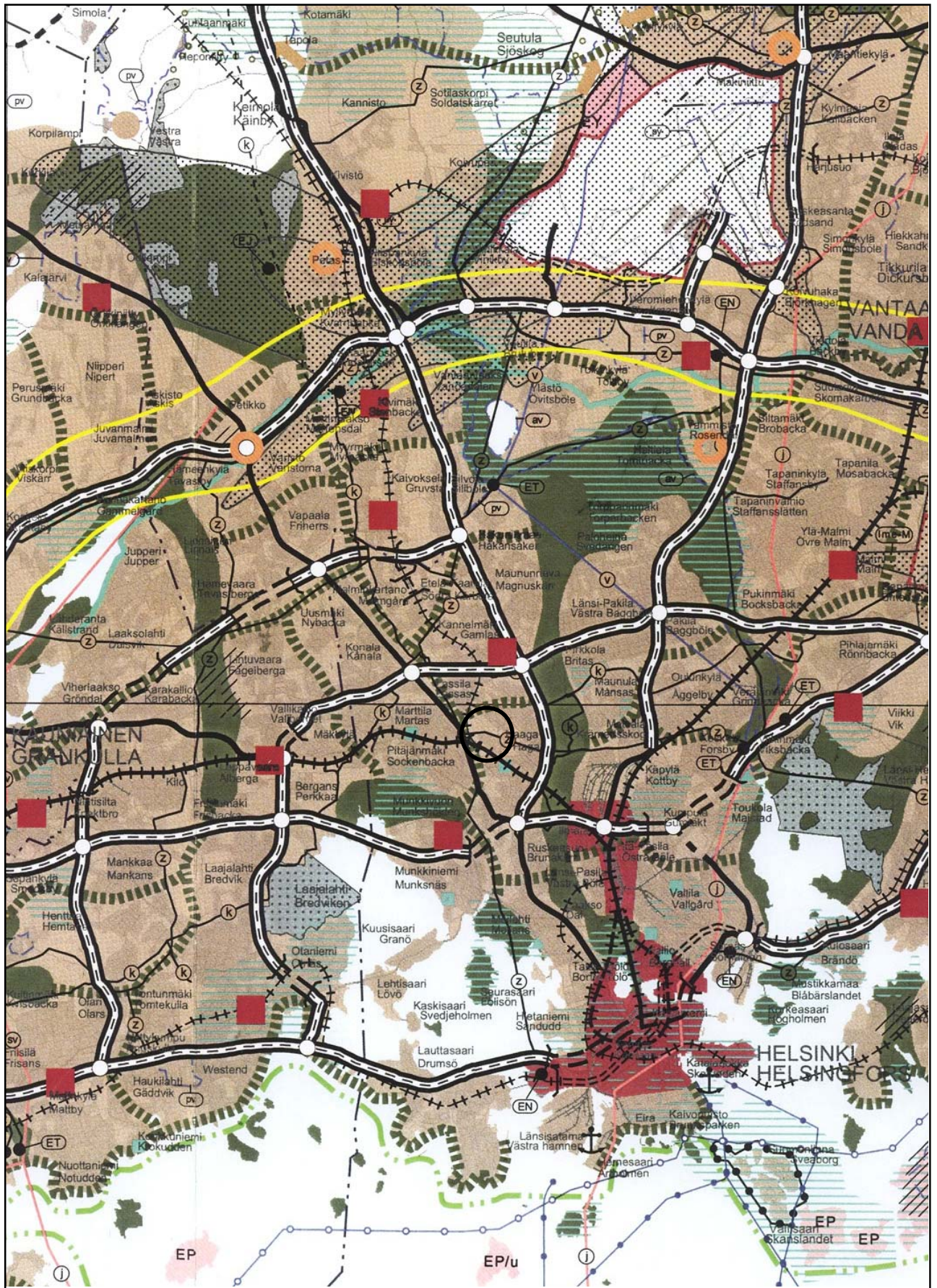
HAVAINNEKUVA

Etelä-Haaga, Kuusamakuja 5 ja 6

Kslk 1.11.2011 / 12074

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto / läntinen toimisto
Mikael Ström, Marketta Takamäki

































Ote maakuntakaavasta

Kuusamakuja 5 ja 6

Liite kaavaan nro 12074 / 1.11.2011



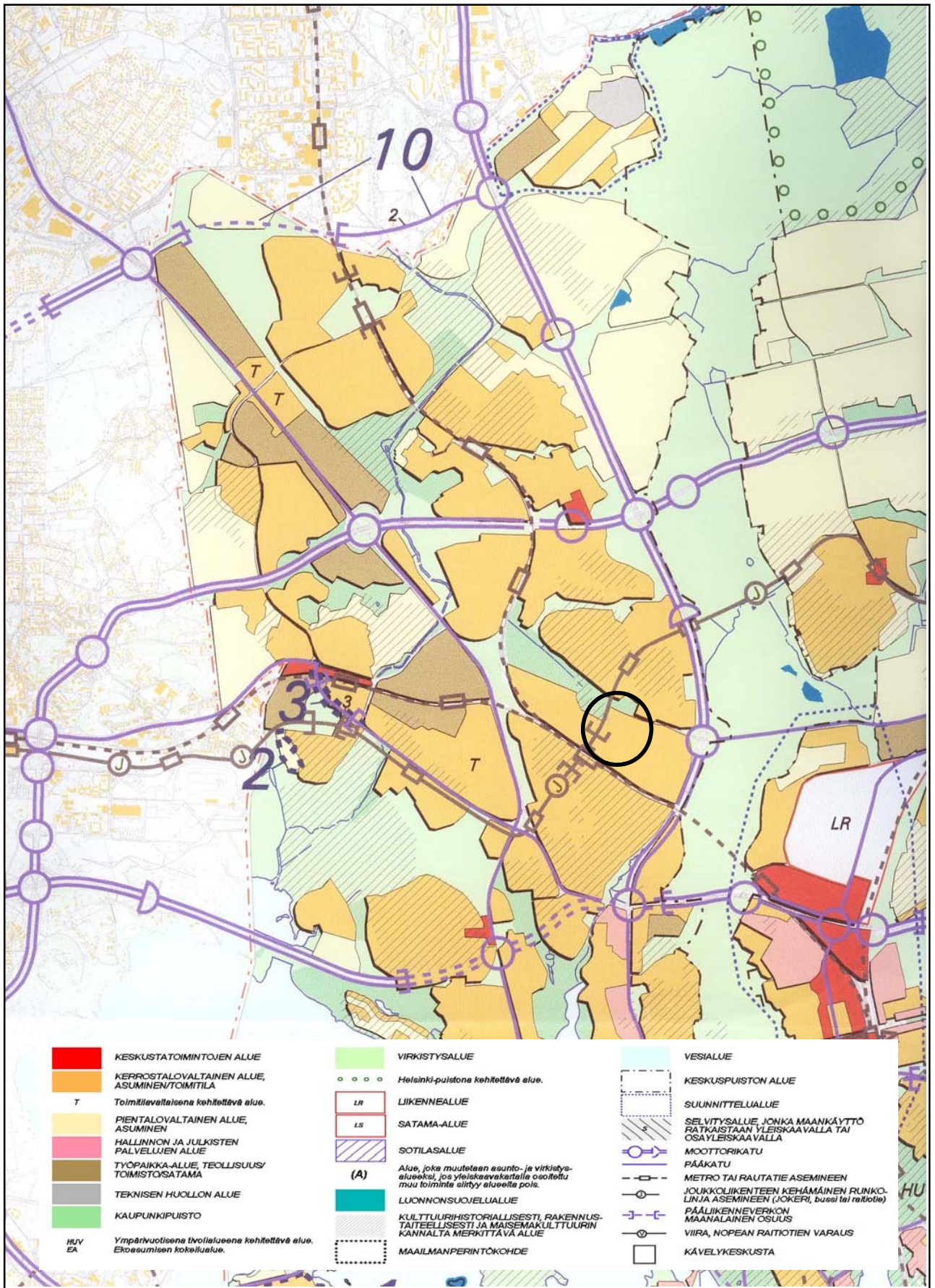
	Taajamatoimintojen alue Område för tätortsfunktioner		Vierassatama Gästhamn
	Yhdyskuntarakenteen laajenemissuunta Utvidgningsriktning för bebyggelsen		Mootoriväylä Motorled
	Kylä By		Valtatie / Kantatie Riksväg / Stamväg
	Keskustatoimintojen alue Område för centrumfunktioner		Seututie Regional väg
			Yhdystie Förbindelseväg
	Palvelujen alue Område för service		Eritasoliittymä Planskild anslutning
	Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö Stor detaljhandelsenhet av regional betydelse		Päärata Huvudbana
	Teollisuusalue Industriområde		Yhdysrata Förbindelsebana
	Virkistysalue Rekreatiomsområde		Paikallisliikenteen rata Bana för lokaltrafik
	Viheryhteystarve Behov av grönförbindelse		Liikenteen yhteystarve Behov av trafikförbindelse
	Luonnonsuojelualue Naturskyddsområde		Liikennetunneli Trafiktunnel
	Puolustusvoimien alue Försvarsmaktens område		Liikenneväylän katkoviivamerkintä osoittaa vaihtoehdoisen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen Trafikled betecknad med streckad linje anger en alternativ lösning eller riktgivande linjeföring
	Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutustoiminta Försvarsmaktens område, vars sekundära användningsändamål är rekreation, turism och/eller utbildning		Laivaväylä Fartygsled
	Puolustusvoimien alue, jossa tulee erityisesti ottaa huomioon toiminnasta aiheutuvat melu- ym. haitat Försvarsmaktens område, där särskild vikt skall fästas vid buller- o.dyl. olägenheter som förorsakas av verksamheten		Veneväylä Småbåtsled
	Energiahuollon alue Område för energiförsörjning		Ulkoilureitti Friluftsled
			400 kV voimalinja 400 kV kraftledning
	Jätteenkäsittelyalue Område för avfallshantering		400 kV voimalinjan ohjeellinen linjaus 400 kV kraftledning, riktgivande linjeföring
			110 kV voimalinja 110 kV kraftledning
	Erytysalue, jonka käyttö on tarkoitus määritellä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa Specialområde, vars användningsändamål är avsett att definieras i mera detaljerad planläggning		110 kV voimalinjan tai tasavirtakaapelin ohjeellinen linjaus 110 kV kraftledning eller likströmskabel, riktgivande linjeföring
	Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue Område reserverat för energiförsörjning och/eller avfallshantering		Maakaasun runkoputki Naturgashuvudledning
	Yhdyskuntateknisen huollon alue Område för samhällsteknisk försörjning		Maakaasun runkoputken ohjeellinen linjaus Riktgivande linjeföring för naturgashuvudledning
	Liikennealue Trafikområde		Maakaasun siirtoputken yhteystarve Behov av förbindelse för naturgasöverföring
	Liikennealue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on taajamatoimintojen alue Trafikområde, vars sekundära användningsändamål är område för tätortsfunktioner		Raakavesitunneli Råvattentunnel
	Lentoasema tai lentokenttä Flygstation eller flygplats		Jätevesitunneli Avloppstunnel
	Satama Hamn		Siirtoviemäri Avloppsledning
			Tuulivoiman tuotantoon soveltuva alue Område lämpligt för produktion av vindkraft

Kaavamerkinntät

Kuusamakuja 5 ja 6

Liite kaavaan nro 12074 / 1.11.2011



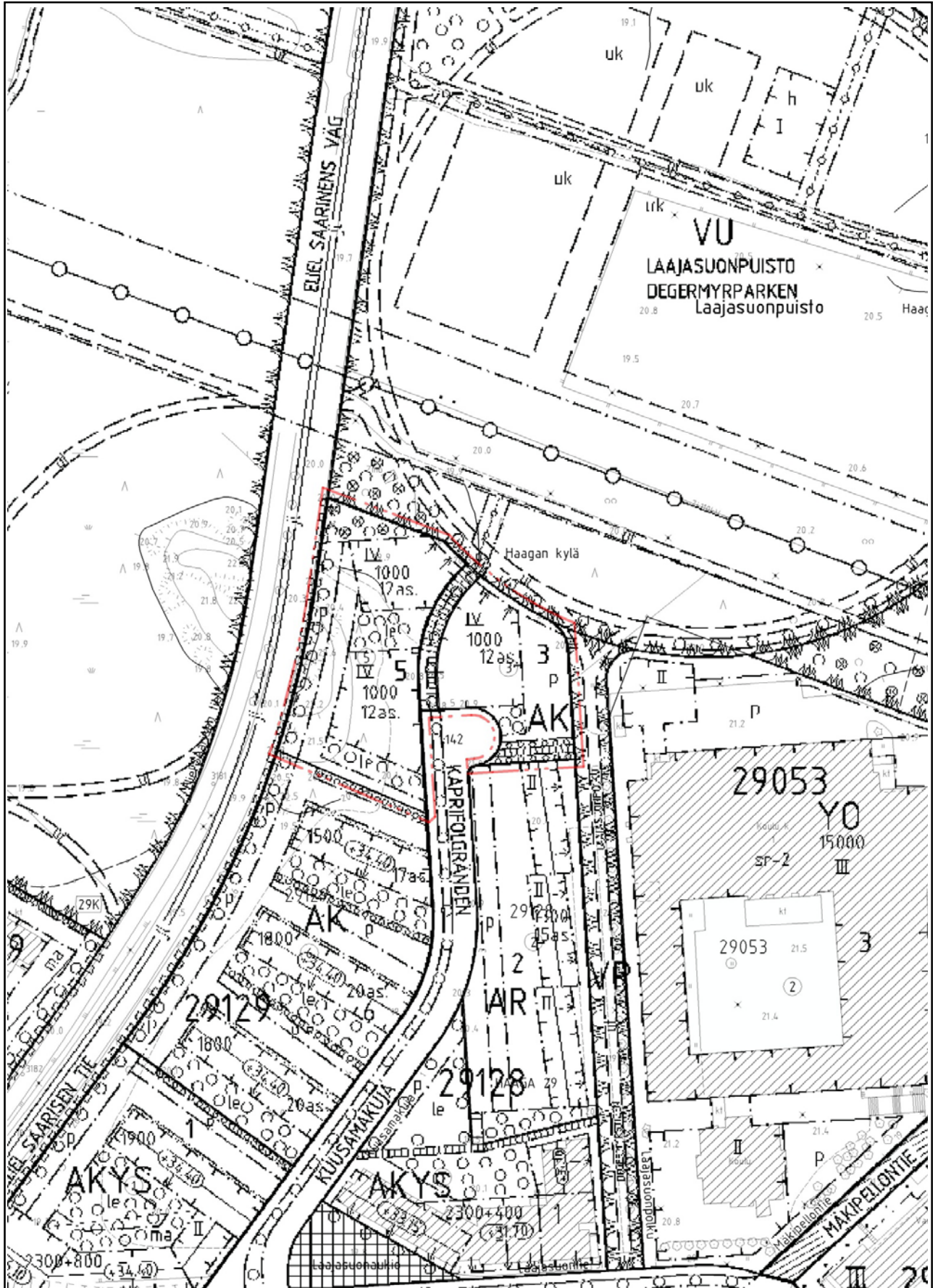


Ote yleiskaavasta 2002

Kuusamakuja 5 ja 6

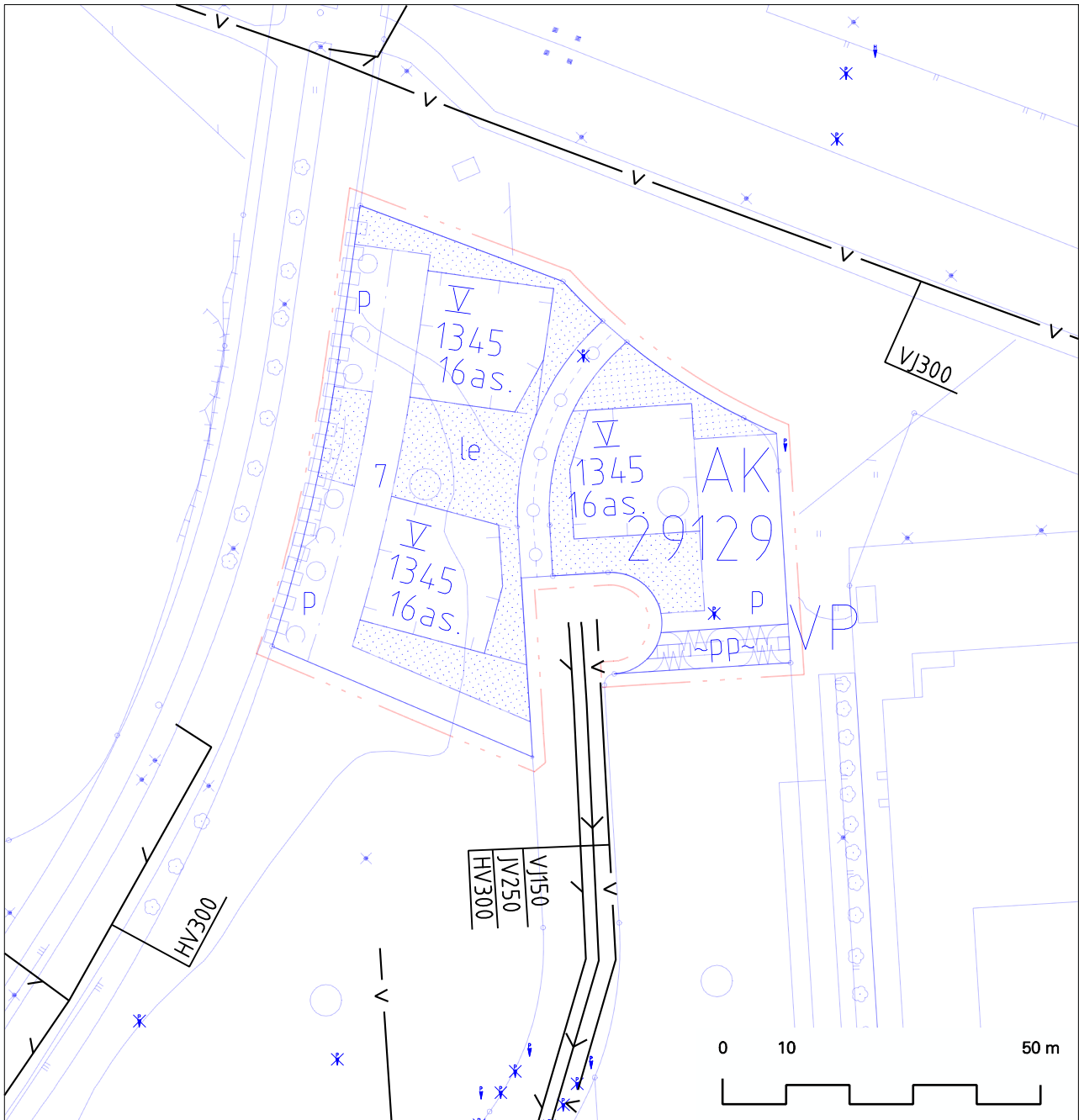
Liite kaavaan nro 12074 / 1.11.2011





Ote ajantasakaavasta
 Kuusamakuja 5 ja 6
 Liite kaavaan nro 12074 / 1.11. 2011





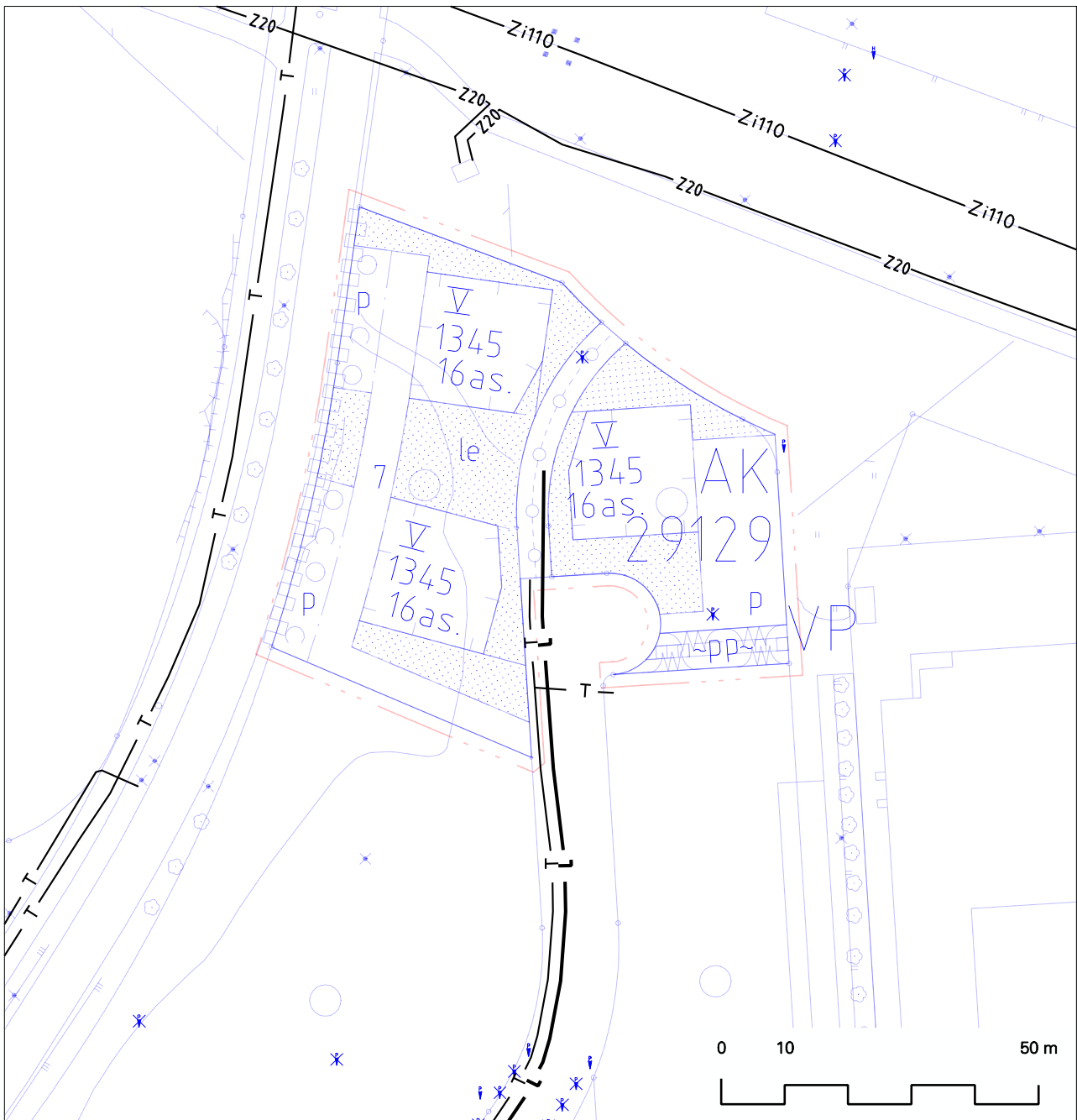
ETELÄ-HAAGA Kuusamakuja Vesihuolto

1 : 1000

— V — NYKYINEN VESIJOHTO

—> NYKYINEN JÄTEVESIVIEMÄRI

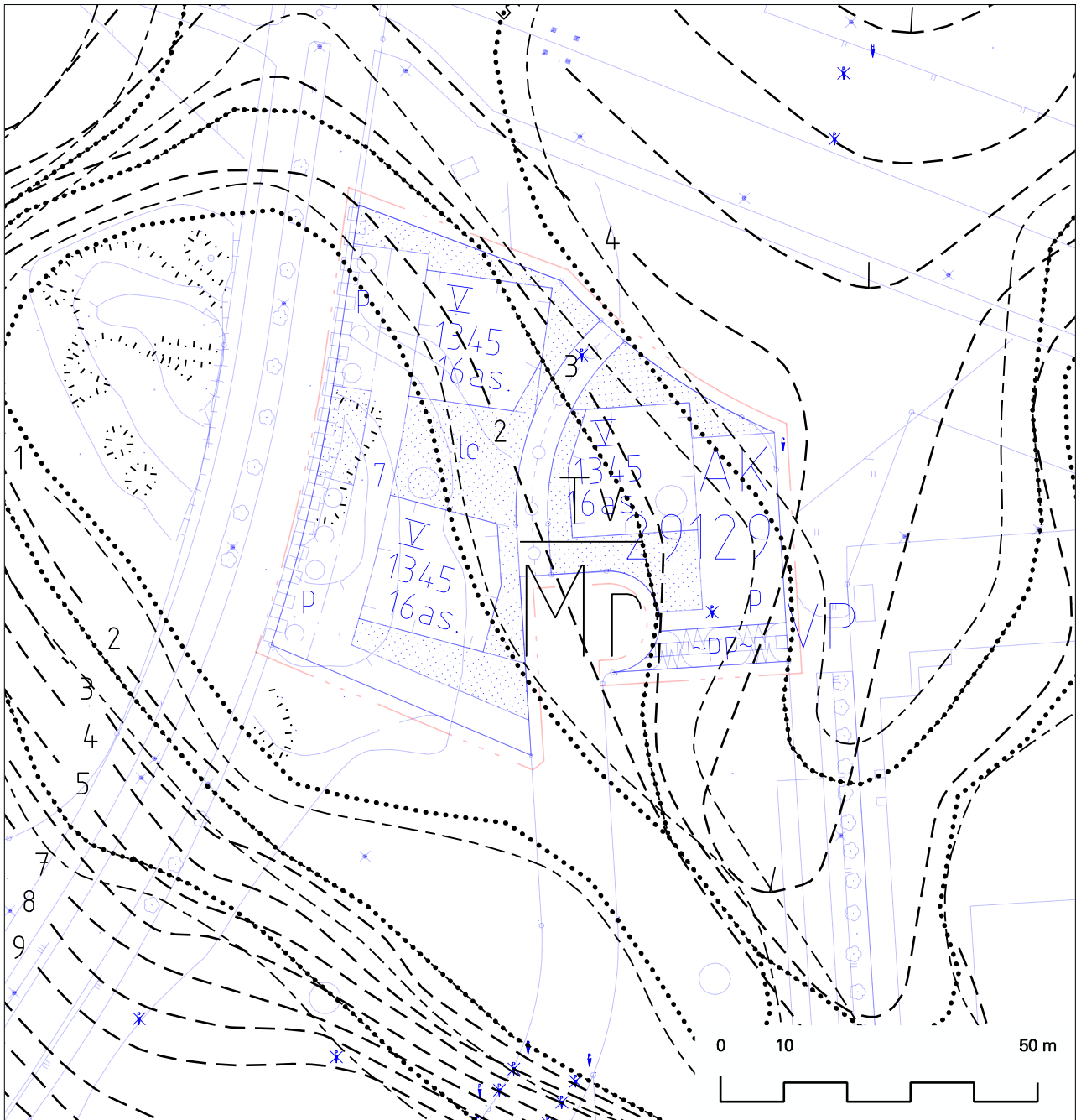
— \ — NYKYINEN HULEVESIVIEMÄRI



ETELÄ-HAAGA Kuusamakuja Energiahuolto ja tietoliikenne

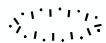
1 : 1000

- Zi110 — NYKYINEN 110 kV:n ILMAJOHTO
- Z20 — NYKYINEN 20 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI
- T — NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPELI
- **L** — UUSI KAUKOLÄMPÖJOHTO



ETELÄ-HAAGA Kuusamakuja Maaperä

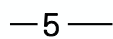
1 : 1000



KALLIOPALJASTUMA



MAALAJIALUEEN RAJA



SAVEN ALAPINNAN ARVIOITU
SYVYYS MAANPINNASTA



TURVEALUE, TURVEKERROKSEN
PAKSUUS 1-3m

Eliel Saarisen tien bussiliikenteen melun leviäminen suunnitellulle tontille ja julkisivuille päiväaikana klo 7-22. Alakuvassa on huomioitu suunniteltu muuri.

