



# Lassila, Hopeapolun ympäristö

## 29. KAUPUNGINOSA HAAGA

### ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS





ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12168  
PÄIVÄTTY 27.11.2012

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin  
29. kaupunginosan (Haaga, Lassila)  
kortteleita 29179 ja 29180 sekä katualueita

Kaavan nimi: Lassila, Hopeapolun ympäristö  
Hankenumero: 0740\_2  
HEL 2011-008553

Laatija:  
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 8.8.2012  
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 27.11.2012  
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 4.1.–4.2.2013  
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 9.4.2013  
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto  
Voimaantulo:

Alueen sijainti:  
Alue sijaitsee Lassilassa, Pohjois-Haagan aseman välittömässä läheisyydessä. Aluetta rajaavat Kaupintie, Hopeatie ja Tinatie.



## LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Seurantalomake  
Ilmakuva  
Asemakaavan muutoksen pienennös  
Havainnekuva  
Ote voimassa olevasta asemakaavasta  
Kaupintien liikennemelutarkastelu

## YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

### Helsingin kaupunki

#### Kaupunkisuunnitteluvirasto:

arkkitehti Tuula Helasvuo  
arkkitehti Mikael Ström  
liikenneinsinööri Pirjo Koivunen  
insinööri Peik Salonen (teknistaloudellinen suunnittelu)  
diplomi-insinöörit Taina Mattila ja Matti Neuvonen (melutarkastelu)  
suunnitteluavustaja Marketta Takamäki  
vuorovaikutussuunnittelija Maija Mattila

Kiinteistövirasto: kiinteistölakimies Risto Lehtonen

Rakennusvalvontavirasto:  
arkkitehti Paula Roine

### Hakijat ja konsultit

#### Kiinteistö Oy Nekalanpuisto (29180/1):

projektinjohtaja Antti Pyötsiä/Eläke-Fennia  
arkkitehdit Ritva Kokkola ja Virpi Lietzén/KVA Arkkitehdit Oy

#### VVO Vuokratalot Oy (29179/1):

hankekehityspäällikkö Jyrki Hahkala

#### SATOkoti Oy (29179/2):

maanhankintapäällikkö Maarit Tuomainen

#### Kiinteistö Oy Tinatie 5 (29179/3):

toiminnanjohtaja Arja Lankinen  
isännöitsijä Timo Autioniemi  
arkkitehti Eero Jukkola/Perusparannussuunnittelu Leo Osara Oy

# 1 TIIVISTELMÄ

## Asemakaavan muutoksen sisältö

Pohjois-Haagan aseman läheisyydessä korttelien 29179 ja 29180 asemakaavaa muutetaan siten, että 1970–80-luvuilla rakennettuja toimisto- ja asuntolatiloja on mahdollista muuttaa asunnoiksi. Joitakin rakennuksia voidaan vähäisesti laajentaa.

Korttelissa 29180 Kaupintien varrella katutason tilat säilyvät liike-, toimisto- tai palvelutiloina, ylemmissä kerroksissa voi olla joko toimisto- tai asuintilaa. Korttelissa 29179 asuntolatyypisten kerrostalojen korttelialue muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Muilta osin kaavaa päivitetään vastaamaan toteutunutta tilannetta.

## Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty tontinhaltijoiden aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on esitetty kaksi viranomaisten kannanottoa, joista toinen koski myös asemakaavan muutosluonnosta. Viranomaisten kannanotot on otettu kaavoitustyössä huomioon.

Asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, kaupungin ilmoitustaululla ja Pohjois-Haagan kirjastossa. Muutosluonnoksesta on esitetty yksi suullinen mielipide, joka on otettu kaavoitustyössä huomioon.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä, jolloin siitä saatiin lausunnot. Muistutuksia esitettiin yksi. Asemakaavan muutosehdotukseen ei tehty muutoksia.

## Asemakaavan muutoksen toteutus

Kaavan mahdollistamat tilojen käyttötarkoituksen muutokset ja lisärakentaminen tapahtuvat tontinhaltijoiden aloitteesta.

## 2 LÄHTÖKOHDAT

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskevia valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat, että alueiden käytössä on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle, eikä uusia asuinalueita tai muita melulle herkkiä toimintoja tule sijoittaa melualueille varmistamatta riittävää meluntorjuntaa.

Lisäksi asemakaavan muutosta koskee erityisesti Helsingin seutua koskeva ja 1.3.2009 voimaan tullut erityistavoite, jonka mukaan alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle.

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Kaavaa muutetaan alueella, jolla asuntotuotannolla on hyvät edellytykset toteutua sekä valmiiksi rakennetun yhdyskuntateknisen huollon ja palveluverkon että rakentamisvalmiuden osalta. Asemakaavan muutos tehostaa olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä ja säilyttää Pohjois-Haagan asemanseudun olemuksen ilmeen. Liikenteen melun torjuminen on kaavoituksen yhteydessä otettu huomioon. Raideliikenteen käytön kannalta kaava-alue sijaitsee optimaalisesti, lähiliikenteen aseman vieressä.

### Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualaue on taajamatoimintojen aluetta.



Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on kerrostalovaista asu-  
 sen tai toimitilan aluetta. Asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.



Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro 9535 (vahvistettu 5.1.1990). Kaavan mukaan Kaupintien puoleinen kortteli 29180 on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL). Tinatien puoleinen kortteli 29179 on osoitettu asuntolatyypisille kerrostaloille (AKS). Korttelien välissä kulkee yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu katualue, Hopeapolku.

Tonttitehokkuudet ovat korkeat: Tinatien AKS-tonteilla välillä  $e = 1,90 \dots 2,95$  ja Kaupintien AL-tonteilla  $e = 2,60 \dots 3,00$ . Korttelien rakennusoikeus on yhteensä  $11\,700 \text{ k-m}^2$ .

Voimassa olevan kaavan erikoisuus on korttelien omintakeinen siluetti. Kaupintien ja Tinatien varrella rakennusalojen kerrosluku vaihtelee viidestä seitsemään siten, että vierekkäiset rakennukset ovat keskenään erikorkuiset. Kadunvarren rakennusaloille on määrätty 25 asteen kattokulma. Kerroslukumääräyksillä on myös ohjattu rakentamaan kattoterrasseja. Hopeapolun varrelle kaava sallii myymälätiloja tai asukkaiden yhteistiloja yhteen kerrokseen. Rakennusten julkisivumateriaalin on oltava punaista tiiltä tai keraamista laattaa.

Kaupintien puoleisella AL-korttelialueella rakennusoikeus on eritelty käyttötarkoituksittain siten, että pääosa rakennusoikeudesta on varattu liike- ja toimistotiloille ja pienemmät osuudet asuinhuoneistoille ja Ho-



peapolun varrella sijaitseville myymälä- tai vapaa-ajan tiloille. Kaavan tavoitteena on ollut luoda sekarakennuksia, joiden yhdessä tai kahdessa ylimmässä kerroksessa on asuntoja, välikerroksissa toimistoja ja katussa liike-tilaa. Rakennusalat ulottuvat ulokkeena Kaupintien ylle, muodostaen arkadin.

Kaavan mukaan autopaikkoja tulee järjestää vähintään 1 ap/150 m<sup>2</sup> asuntoloiden asuntokerrosalaa, 1 ap/105 m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa ja 1 ap/60 m<sup>2</sup> toimisto- ja liikekerrosalaa. Vaadituista autopaikoista vähintään 30 % on sijoitettava korttelialueelle kellaritiloihin tai pihakannen alle. Loput autopaikat saa sijoittaa korttelin 29174 LPA-tontille, Sentnerikujan pysäköintilaitokseen. Korkean tonttitehokkuuden takia lähes koko korttelialue on merkitty joko rakennusalaksi tai maanalaisen pysäköintitilan alueeksi. Kaava määrää, että ulko-oleskelutilaa on rakennettava vähintään 10 m<sup>2</sup> asuntokerrosalan 100 m<sup>2</sup> kohti. Pihojen istutukset tulee toteuttaa yhtenäisesti.

Liikennemeluun on varauduttu määräämällä Kaupintien ja junaradan puoleisille julkisivuille 35 dB äänitasovaatimus.

#### 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 23.10.2012.

#### Maanomistus

Kaupunki omistaa tontit ja katualueet. Tontit on vuokrattu.

#### Alueen yleiskuvaus

Uuden kaupunkiradan varteen kaavoitettiin 1970-luvun alussa uusi Lassilan kaupunginosa. Kaupintien ja junaradan väliset korttelit muodostavat Lassilan tiiviisti rakennetun keskustan. Punatiilijulkisivujen, porrastuvien rakennusrunkojen sekä jyrkkien pulpettikattojen ansiosta alue on tunnistettava ja omaleimainen.

Lähimpänä asemaa sijaitseviin kortteleihin kaavoitettiin alun perin monipuolisia keskustatoimintoja: myymälöitä, toimistoja, kerhotiloja ja asuntoja. Asuntojen ajateltiin olevan joko opiskelijoiden tai muiden erityisryhmien tilapäiseen asumiseen, tai toimistotalojen ylimpiin kerroksiin sijoituvia kattohuoneistoja. Kaupintien varrella on yhä runsaasti kaupallisia palveluja, vaikka palvelujen kirjo onkin vuosien mittaan vähentynyt.

### Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalue käsittää viisi 1970–80-lukujen vaihteessa rakennuttama tonttia. Kaupintielle ja Tinatielle päin näyttäytyy viidestä seitsemään -kerroksisten rakennusten rintama. Jyrkät pulpettikatot laskevat korttelin sisäosaan päin. Rakennusten yksi tai kaksi ylintä kerrosta ovat kapeampirunkoisia, jolloin muodostuu kattoterasseja. Korttelien välissä kulkee mittakaavaltaan sympaattinen Hopeapolku, jota rajaavat matalat viistokulmaiset siipirakennukset.

Korttelissa 29180 Kaupintien katutasossa on katualueelle ulottuva arkadiikäytävä ja sen takana liikehuoneistoja. Kiinteistöillä on pihan alla autohallit. Tontilla 29180/1 katutason ja ylimpien asuntokerrosten väliset kerrokset ovat toimistokäytössä. Tontilla 29180/2 toimistokerrokset on poikkeusluvalla muutettu asunnoiksi. Tässä yhteydessä on rakennuksen päätyihin lisätty lasitetut parvekkeet ja kattotasanteelle rakennettu uudet sauna- ja yhteistilat.

Korttelin 29179 katujulkisivu on vähäeleisempi, vailla liiketiloja. Tinatien vastapuolella kulkee junarata noin 7 metriä korkealla penkereellä.

Tonttien 29179/1 ja 29179/2 rakennukset ovat ajalleen tyyppillisiä, kaavamerkinnästä poiketen tavallisia asuinkerrostaloja. Puoliksi maanalaisessa kellarikerroksessa on varasto- ja yhteistiloja sekä autohalli, johon ajetaan yhteistä luiskaa pitkin. Hopeapolun varrella on pienet siipirakennukset, joista toinen sisältää kerhotilan ja toinen liikehuoneiston.

Tontin 29179/3 rakennus on valmistumisestaan saakka toiminut tilapäiskodittomien asuntolana. Pohjaratkaisu perustuu pääasiassa neljän huoneen soluasuntoihin. Hopeapolun varrella on yksikerroksinen toimistosiiپی. Tontilla 29179/3 ei ole lainkaan autopaikkoja, vaan ne on sijoitettu kortteliin 29174 Sentnerikujan pysäköintilaitokseen. Muilla kaavamuutosalueen kiinteistöillä on Sentnerikujan pysäköintilaitoksessa sijaitsevien autopaikkojen lisäksi maanalaisia autopaikkoja omalla tontilla.

Pihat ovat pieniä ja niiden hoidon, vehreyden ja suojaisuuden taso vaihtelee.

#### Palvelut

Kaavamuutosalueen liikehuoneistoissa toimii mm. pizzeriatyyppisiä ravintoloita, kampaamo ja kaupungin nuorisotila. Lassilan alueen kaupalliset palvelut ovat pääasiassa keskittyneet aseman lähikortteleihin. Kannelmäen Prisman kauppakeskus sijaitsee noin kilometrin päässä.

#### Luonnonympäristö

Kaavamuutosalue on kokonaan rakennettu. Luonnonvaraista kasvillisuutta ei ole. Pihat ovat suurelta osin kansirakenteita. Hopeapolun varrella on istutettuja lehtipuita. Korttelin 29179 pihoilla kasvaa muutamia puita, pensaita ja köynnöksiä.

Kaavamuutosalueen eteläpuolella sijaitsee laaja Aino Acktén puisto.

#### Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on olemassa oleva teknisen huollon verkosto.

#### Maaperä

Alueen maaperä on moreenia.

#### Ympäristöhäiriöt

Kaupintien katuliikenne aiheuttaa melua sekä päästöjä kadun läheisyyteen. Vantaankosken radan junaliikenteestä aiheutuu melua kaava-alueen itäreunalle, vaikkakin aseman läheisyydestä johtuen junien nopeudet ovat alhaisia.

### 3

#### TAVOITTEET

Voimassa oleva asemakaava on eri tavoin vanhentunut. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on toisaalta päivittää asemakaava vastaamaan toteutunutta tilannetta, toisaalta mahdollistaa kiinteistönhaltijoiden toivotat käyttötarkoituksen muutokset ja pienimuotoinen lisärakentaminen. Kaavan tulee säilyttää alueen yhtenäinen ja tunnistettava ilme ja ahtaista tonteista huolimatta ohjata rakentamaan viihtyisät ja suojaisat pihatilat ja riittävät asukkaiden yhteistilat.

Tontin 29179/1 haltija hakee käyttötarkoituksen muutosta tavalliseksi asuinkerrostalojen korttelialueeksi, vastaamaan vallitsevaa tilannetta, ja pyytää lisärakentamismahdollisuuksien selvittämistä. Tontin 29179/2 haltija anoo vastaavaa käyttötarkoituksen päivitystä, muttei lisärakennusoikeutta.

Tontin 29179/3 soluhuonetyyppinen asuntola on toiminnallisesti vanhentunut, sillä nykyiset asuntolakriteerit edellyttävät yksiöitä. Omistaja katsoo, että soluasuntojen muutos yksiöiksi on liian vaikea toteuttaa ja aikoo siirtää asuntolatoiminnan muualle ja anoo käyttötarkoituksen muutosta normaaliksi asuinkerrostalotontiksi ja lisärakentamismahdollisuuksien selvittämistä. Sosiaalivirasto puoltaa muutosta.

Tontin 29180/1 haltija on hakenut asemakaavan muutosta, joka mahdollistaisi toimistokerrosten muuttamisen asunnoiksi, asuntojen laajentamisen ullakolle, kahden rakennusmassan välisen nivelosan laajentamisen ja uusien parvekkeiden rakentamisen.

Tontilla 29180/2 sijaitseva rakennus on poikkeamismenettelyllä muutettu asuinrakennukseksi siten, että vain pohjakerroksessa on liiketiloja. Toteutunut tilanne on syytä päivittää asemakaavaan.

#### 4

### ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

#### Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksessa päivitetään kaavan vanhentunut sisältö vastaamaan toteutunutta tilannetta, säilytetään alueen yhtenäinen ja tunnistettava ilme ja mahdollistetaan kiinteistönhaltijoiden toivotat käyttötarkoituksen muutokset ja pienimuotoinen lisärakentaminen. Asuntojen määrä alueella tulee lisääntymään.

Kaupintien puoleinen kortteli 29180 säilyy asuin-, liike- ja toimistorakennusten AL-korttelialueena, mutta toimisto- ja asuintilan suhde määritellään aiempaa joustavammin.

Tinatien puoleinen kortteli 29179 muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

#### Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 7 815 m<sup>2</sup>. Kortteli- ja katualueiden laajuus säilyy ennallaan. Korttelialueiden pinta-ala on 4 337 m<sup>2</sup>.

AL-korttelialueen yhteenlaskettu rakennusoikeus kasvaa 5 950 k-m<sup>2</sup>:stä 6 200 k-m<sup>2</sup>:iin, mikä vastaa korttelitehokkuutta  $e = 3,00$ . Toimisto- ja asuntokerrosalan suhde määritellään joustavasti siten, että muutokset voidaan toteuttaa osittain tai vähitellen. Asuntokerrosalan määrä voi olla enintään noin 4 800 k-m<sup>2</sup>. Noin puolet tästä asuntokerrosalasta on jo toteutettu vanhan kaavan tai aiempien poikkeuslupien nojalla, joten kaavamuutoksen myötä uusien asukkaiden määrä korttelissa tulee olemaan enintään noin 50.

AKS:sta AK:ksi muuttuvan korttelialueen yhteenlaskettu rakennusoikeus kasvaa 5 750 k-m<sup>2</sup>:stä 5 850 k-m<sup>2</sup>:iin, mikä vastaa korttelitehokkuutta  $e = 2,60$ . Koska tontit 29179/1 ja 29179/2 ovat jo asuinkerrostalokäytössä, varsinainen asuntokerrosalan lisäys tapahtuu kun tontin 29179/3 asuntola muutetaan tavalliseksi asuinkerrostaloksi. Uusia asukkaita viimeksi mainitulle tontille mahtuu noin 50.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK) sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)

Rakennusala- ja kerroslukumerkinnät on tarkistettu noudattamaan toteutuneita rakennuksia ja niihin anottuja laajennuksia. Määräykset katokulmasta ja julkisivumateriaalista säilyvät entisellään. Pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja saa sijoittaa ullakolle, olevan pulpettikaton alle. Uusia parvekkeita saa rakentaa piha- ja päätyjulkisivuille. Kaupintien ja junaradan puoleisille julkisivuille saa liikennemelun takia rakentaa vain ns. ranskalaisia parvekkeita.

Hopeapolun varren mataliin siipirakennuksiin saa sijoittaa liike-, toimisto- tai yhteistiloja.

Korttelialueet saa kokonaisuudessaan käyttää maanalaiseen pysäköintiin. Autopaikkoja tulee järjestää vähintään 1 ap/60 k-m<sup>2</sup> toimisto- ja liikekerrosalaa ja 1 ap/120 k-m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa tai 0,6 ap/asunto. Pysäköintipaikkojen määrä perustuu kaupunkisuunnittelulautakunnan 7.2.2012 hyväksymään autopaikkojen laskentaohjeeseen. Autopaikkoja ei saa sijoittaa pihalle maantasoon. Ne autopaikat, joita ei sijoiteta kellarisiin tai pihakannen alle tulee sijoittaa LPA-alueelle kortteliin 29174.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Tonteilla 29179/1 ja 29179/3 saa olevien rakennusten kattotasanteelle sijoittaa rakennuksen päätyjulkisivuista sisäänvedetyn laajennusosan joka sisältää asuntoja tai yhteistiloja.

## Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)

Katutasoon, Kaupintietä vasten, tulee sijoittaa liike-, toimisto tai palvelutilaa. Katutasoon ei saa sijoittaa asuntoja. Tontin 29180/1 katutasossa nykyisten rakennusmassojen välissä sijaitsevan kulkuaukon saa varustaa lasiseinillä.

## Liikenne

Liikenteen järjestelyt säilyvät ennallaan. Kaupintieltä ei saa järjestää tonttiliittymiä. Korttelin 29180 rakennukset ulottuvat ulokkeena katualueelle.

## Palvelut

Kaupintien varrella katutason tiloihin tulee kaavan mukaan jatkossakin sijoittaa liike-, toimisto- tai palvelutiloja. Tämä sopii Kaupintien luonteen alueen pääkatuna.

## Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on olemassa oleva teknisen huollon verkosto. Asemakaavan toteuttaminen ei vaadi teknisen huollon verkoston lisärakentamista.

## Ympäristöhäiriöt

Kaupintien nykyinen arkivuorokauden keskimääräinen liikennemäärä on noin 16 500 ajoneuvoa/vrk. Ennustettu liikennemäärä on noin 20 000 ajoneuvoa/vrk. Tonttikatujen liikennemäärän arvioidaan pysyvän nykyisellään. Kehäradan käyttöönoton jälkeen rataosuudella liikennöi noin 220 junaa vuorokaudessa.

Rakennukset ja pihojen aitarakenteet suojaavat tehokkaasti sisäpihalle, rakennusten äänivarjon puolelle, sijoittuvia leikki- ja oleskelupihoja siten, että suurelta osaa asuinkorttelialueita melutaso on selvästi alle ohjearvotason 55 dB. Korttelin sisäpihan puoleiset julkisivut ovat melulta suojaisia, joten sinne sijoitettavilta kattoterasseilta ja parvekkeilta ei ole edellytetty erityisiä meluvaatimuksia.

Kaupintien ja radan suuntaan avautuville julkisivuille säilyy voimassa olevan kaavan mukaisesti äänitasoero vaatimus 35 dB, jolla varmistetaan melutason ohjearvojen saavuttaminen asuinhuoneissa. Suurimmillaan julkisivuille kohdistuva keskiäänitaso on Kaupintien puolella katutasossa noin 67 dB. Radan puolella äänitasoero vaatimus vähentää yksittäisten ohiajojen erottuvuutta sisätiloissa.

Hyvän sisäilmanlaadun varmistamiseksi kaavassa on edellytetty, että Kaupintiehen rajautuvien asuinhuoneistojen osalta ilmanotto tulee järjestää suodatettuna joko sisäpihan puolelta tai kattotasolta.

## 5

## ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Vaikutukset kaupunkikuvaan, rakennettuun ympäristöön ja asumisviihtyvyyteen

Kaavan toteutuessa Pohjois-Haagan aseman välittömään läheisyyteen saadaan lisää asuntoja. Alkuperäinen rakennusryhmä päivittyy pienillä laajennuksilla mm. kattokerroksissa ja uusilla parvekkeilla. Kiinteistöjen muuttuessa pääasiassa asuinkäyttöön pihojen viihtyisyys toivottavasti paranee.

Vaikutukset liikenteeseen

Varsinainen lisärakentaminen on vähäistä. Toimistotilojen muuttuessa asunnoiksi tilojen laskennallinen autopaikkatarve pienenee ja liikenne ympäröivässä katuverkossa todennäköisesti vähenee. Asuntolatilojen muuttuessa asunnoiksi aiheutuu näiden tilojen käytöstä aiempaa hie- man enemmän liikennettä.

Vaikutukset alueen toimitilarakenteeseen

Lassilan alueella on runsaasti toimistotilaa. Asuntojen suuren kysynnän vuoksi pienempiä, peruskorjauksen tarpeessa olevia toimistokiinteistöjä kannattaa muuttaa asunnoiksi. Liikehuoneistot Kaupintien varrella säilyvät.

Muut merkittävät vaikutukset

Sosiaalivirasto puoltaa tässä tapauksessa asuntolakiinteistön muuttamista asunnoiksi. Asuntolaa ylläpitävä taho aikoo toteuttaa korvaavia tukiasuntoja muualle, kiinteistöön joka paremmin soveltuu nykyaikaisille yksioytyypisille tukiasunnoille.

## 6

## ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Tontilla 29179/3 sijaitsevan asuntolan muuttaminen asuinrakennukseksi aiheuttaa kiinteistölle enimmillään noin 5 autopaikan vajeen. Uusien autopaikkojen sijoittaminen tontille edellyttää kalliita maanalaisia järjes-

telyjä. Vaihtoehtoisesti lisääutopaikat ovat vuokrattavissa tai ostettavissa Sentnerikujan pysäköintilaitoksesta.

Tontin 29180/1 muuttuessa pääasiallisesti asuinkiinteistöksi, pihan viihtyisyyttä on syytä parantaa yhteistyössä naapuritontin 29180/2 kanssa. Vastaava kehoitus suunnitella pihan kunnostus yhdessä rajanaapurin kanssa annettiin tontille 29180/2 vuoden 2009 poikkeuslupapäätöksen yhteydessä.

## 7

### SUUNNITTELUN VAIHEET

#### Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille seuraavien tontinhaltijoiden aloitteesta: tontti 29180/1 (hakemus saapunut 22.11.2011), tontti 29179/1 (21.2.2012), tontti 29179/2 (25.6.2012) ja tontti 29179/3 (16.12.2011).

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 8.8.2012).

Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2012 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavamutoksen luonnosaineistoa esiteltiin kaavapäivystyksessä Pohjois-Haagan kirjastossa 28.8.2012.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, Pohjois-Haagan kirjastossa ja kaupungin ilmoitustaululla (Pohjoisesplanadi 11–13) 22.8.–12.9.2012.

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavamutoksen valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä mm. Helsingin kaupungin rakennusvalvontaviraston, rakennusviraston, kiinteistöviraston ja ympäristökeskuksen kanssa.

Rakennusvirastolta ja Ympäristökeskukselta on saatu kannanotot, jotka koskivat parvekkeiden ulottamista katualueelle, pysäköintipaikkojen riittävyttä alueella ja niitä koskevien kaavamääräysten sanamuotoa, Kaupintien vaikutuksia ilmanlaatuun ja meluun sekä länsiradan mahdollisia melu-, runkoääni- ja värinävaikutuksia.



Viranomaisten esille nostamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta valmisteltaessa arvioimalla vaikutuksia asumisoloihin ja tarpeen mukaan täsmentämällä kyseisiin seikkoihin liittyviä kaavamääräyksiä.

#### Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on esitetty yksi suullinen mielipide joka koski asemakaavan muutosluonnosta. Mielipiteen esittäjien mielestä kattoterassit korttelissa 29180 ovat usealla tavalla tärkeitä ja toivovat, ettei kaavamuutos johda sellaiseen lisärakentamiseen, joka muuttaa kattoterassien luonnetta.

Koska kaavan tavoitteena on varjella alueen rakennusten omaleimaista hahmoa, kattoterassien säilyttäminen kattamattomina tukee tätä tavoitetta. Mielipide on kaavoitustyössä otettu huomioon täsmentämällä kaavamääräystä.

Muita mielipiteitä ei ole esitetty.

#### Muistutus ja lausunnot

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 4.1.–4.2.2013.

Asemakaavan muutosehdotuksesta tehtiin yksi muistutus. Ehdotuksesta saatiin pelastuslautakunnan, kiinteistöviraston, sosiaali- ja terveyslautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, ympäristökeskuksen, Helsingin Energia -liikelaitoksen, Helen Sähköverkko Oy:n ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut / vesihuollon lausunnot.

Muistutuksen tekijä vastustaa muistutuksessaan asuntolatyypisten kerrostalojen (AKS) korttelialueen muuttamista asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Korttelialue tulisi säilyttää asuntolatyypisten kerrostalojen korttelialueena, jolloin sille voisi sijoittaa opiskelija-asuntolan. Asemakaavan muutos vaikeuttaa asuntola-asumista tarvitsevien, erityisesti opiskelijoiden, asemaa. Muistuttaja katsoo, että asuntolatoimintaan tarkoitetuista tonteista on pulaa pääkaupunkiseudulla ja asemakaavan muutos pahentaa tilannetta entisestään.

Lausunnoissa esitettiin, että Pohjois-Haagan asemanseutu on kehitymässä yhdeksi läntisen Helsingin vanhuspalvelujen keskittymäksi, mikä johdosta kulkuympäristön ja rakennusten esteettömyyteen tulee kiinnittää huomiota. Lisäksi huomautettiin, että kaavassa katualueelle merkitty ohjeellinen puurivi sijaitsee liian lähellä olemassa olevia vesija viemärijohtoja.

Asemakaavan muutosehdotusta ei ole ollut tarpeen muuttaa lausuntojen ja muistutuksen johdosta. Kaavamerkintä AK mahdollistaa opiskeli- ja-asuntolan sijoittamisen korttelialueelle. Rakennusten ja pihojen esteettömyyden toteutumista valvotaan rakennuslupien yhteydessä. Kaupintielle merkityn puurivin sijainti on ohjeellinen ja sen sijainti suhteessa kunnallisteknisiin johtoihin voidaan tarkistaa katusuunnitelman päivittämisen yhteydessä.

## 8 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 27.11.2012 ja se päätti puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 9.4.2013, etteivät tehty muistutus ja annetut lausunnot anna aihetta muuttaa asemakaavan muutosehdotusta.

Helsingissä 9.4.2013

Olavi Veltheim

# LASSILA, HOPEAPOLUN YMPÄRISTÖ ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

## Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee kahta korttelia Lassilassa Pohjois-Haagan aseman läheisyydessä, osoitteissa Kaupintie 16–18 ja Tinatie 1–5, Hopeapolun katualuetta sekä osaa Kaupintien katualueesta.

## Nykytilanne

Kaupintie 16:n pohjakerroksessa on liike- ja palvelutiloja, toisesta kerroksesta alkaen toimistotilaa ja ylimmissä kerroksissa asuntoja.

Kaupintie 18:n katutasossa on liiketila. Muissa kerroksissa on asuntoja.

Tinatie 1 ja 3 ovat asuinkerrostaloja. Tinatie 5:ssä toimii asuntola.

Rakennukset ovat Kaupintielle ja Tinantielle päin 5–7-kerroksisia. Rakennuksissa on aseman lähikortteleille tunnusomainen jyrkkä pulpettikatto ja kattoterasseja. Korttelien välissä kulkevan Hopeapolun varrella on yksikerroksisia siipirakennuksia, jotka sisältävät liike-, toimisto- tai yhteistilaa.

## Mitä alueelle suunnitellaan

Kaavamuutos mahdollistaa nykyisten, osin vajaakäyttöisten, toimisto- ja asuntolatilojen muuttamisen asunnoiksi. Kaupintien varren katutason tilat säilyvät liike-, toimisto- tai palvelutiloina. Osaan rakennuksista voidaan toteuttaa pieni- muotoista lisärakentamista esim. ylimpiä kerroksia laajentamalla. Kaavassa määri-



tellään periaatteet julkisivumuutoksille kattokerroksessa ja uusien parvekkeiden osalta. Raide- ja autoliikennemelusta johtuvat rajoitukset selvitetään.

## Aloite

Asemakaavan muutosta ovat hakeneet osoitteissa Kaupintie 16, Tinatie 1, Tina-



tie 3 ja Tinatie 5 sijaitsevien kiinteistöjen haltijat.

### **Maanomistus**

Helsingin kaupunki omistaa kortteli- ja katualueet.

### **Kaavatilanne**

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1990.

Tinatie 1–5 on nykyisessä kaavassa määritelty asuntolatyypisten kerrostalojen korttelialueeksi.

Kaupintien varren tontit ovat kaavassa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Toimisto- ja liiketiloja ei saa sijoittaa rakennusten ylimpään kerrokseen. Kaava määrittelee erikseen asuinhuoneistoja varten varatun kerrosalan. Kaupintie 18:ssa pohjakerroksen yläpuoliset kerrokset on poikkeamispäätöksen nojalla muutettu asuintiloiksi, joten kaava on tältä osin vanhentunut.

Tonttien takaosaan, Hopeapolun varten kaava määrittelee yksikerroksiset rakennusalat joille saa sijoittaa myymälä- tai vapaa-ajan tiloja.

Rakennusoikeus ja suurin sallittu kerros-luku vaihtelee eri tonteilla. Kaavan mukainen rakennusoikeus on pääosin käytetty.

Hopeapolku on kaavassa varattu yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle.

### **Vaikutusten arviointi**

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja tarvittaessa muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia kaupunkiku-

vaan, asumisviihtyvyyteen, liikenteeseen ja alueen toimitilarakenteeseen kaavan valmistelun yhteydessä.

### **Kaavan valmisteluun osallistuminen**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille. Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto on esillä 22.8.–12.9.:

- Pohjois-Haagan kirjastossa, Kaupintie 4, kirjaston aukioloaikoina
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) (kohdassa "Nähtävänä nyt").

Kaavan valmistelija on tavattavissa 28.8. klo 17–19 Pohjois-Haagan kirjastossa, Kaupintie 4, ja kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta voi esittää mielipiteen **viimeistään 12.9.2012** 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. Ta-voitteena on, että ehdotus esitellään





kaupunkisuunnittelulautakunnalle syksylä 2012.

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 talvella 2012–2013.

### **Ketkä ovat osallisia**

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Pohjois-Haaga seura
- Helsingin Yrittäjät
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kiinteistöviraston tonttiosasto, rakennusvirasto, sosiaalivirasto ja ympäristökeskus
- muut asiantuntijaviranomaiset: Liikennevirasto, rautatieosasto

### **Mistä saa tietoa**

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelusta tiedotetaan

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimitavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- Haagalainen-lehdessä
- [www.hel.fi/ksv](http://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](http://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	30.10.2012
Kaavan nimi	29.kaupunginosa Haaga, Lassila		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	08.08.2012
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112168
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,7815	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha]	0,4337	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,7815

<b>Ranta-asemakaava</b>	<b>Rantaviivan pituus [km]</b>	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,7815</b>	<b>100,0</b>	<b>12050</b>	<b>1,54</b>	<b>0,0000</b>	<b>350</b>
A yhteensä	0,4337	55,5	12050	2,78	0,0000	350
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,3478	44,5				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

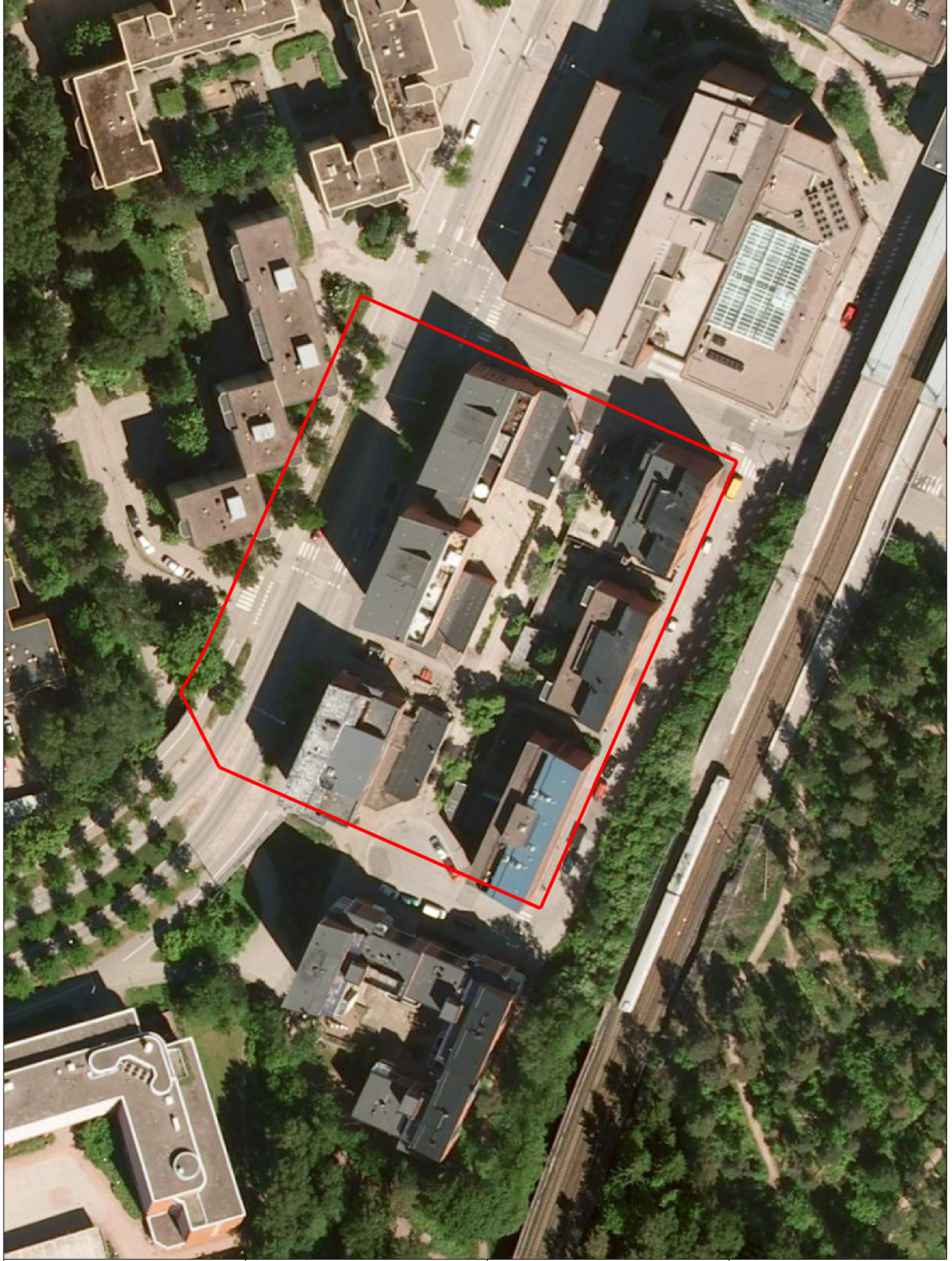
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,4337</b>	<b>55,5</b>	<b>4337</b>		

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>				

## Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,7815</b>	<b>100,0</b>	<b>12050</b>	<b>1,54</b>	<b>0,0000</b>	<b>350</b>
A yhteensä	0,4337	55,5	12050	2,78	0,0000	350
AK	0,2265	52,2	5850	2,58	0,2265	5850
AL	0,2072	47,8	6200	2,99		250
AKS					-0,2265	-5750
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,3478	44,5				
Kadut	0,2986	85,9				
Kev.liik.kadut	0,0492	14,1				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,4337</b>	<b>55,5</b>	<b>4337</b>		
map	0,4337	100,0	4337		



0 50 100 150m

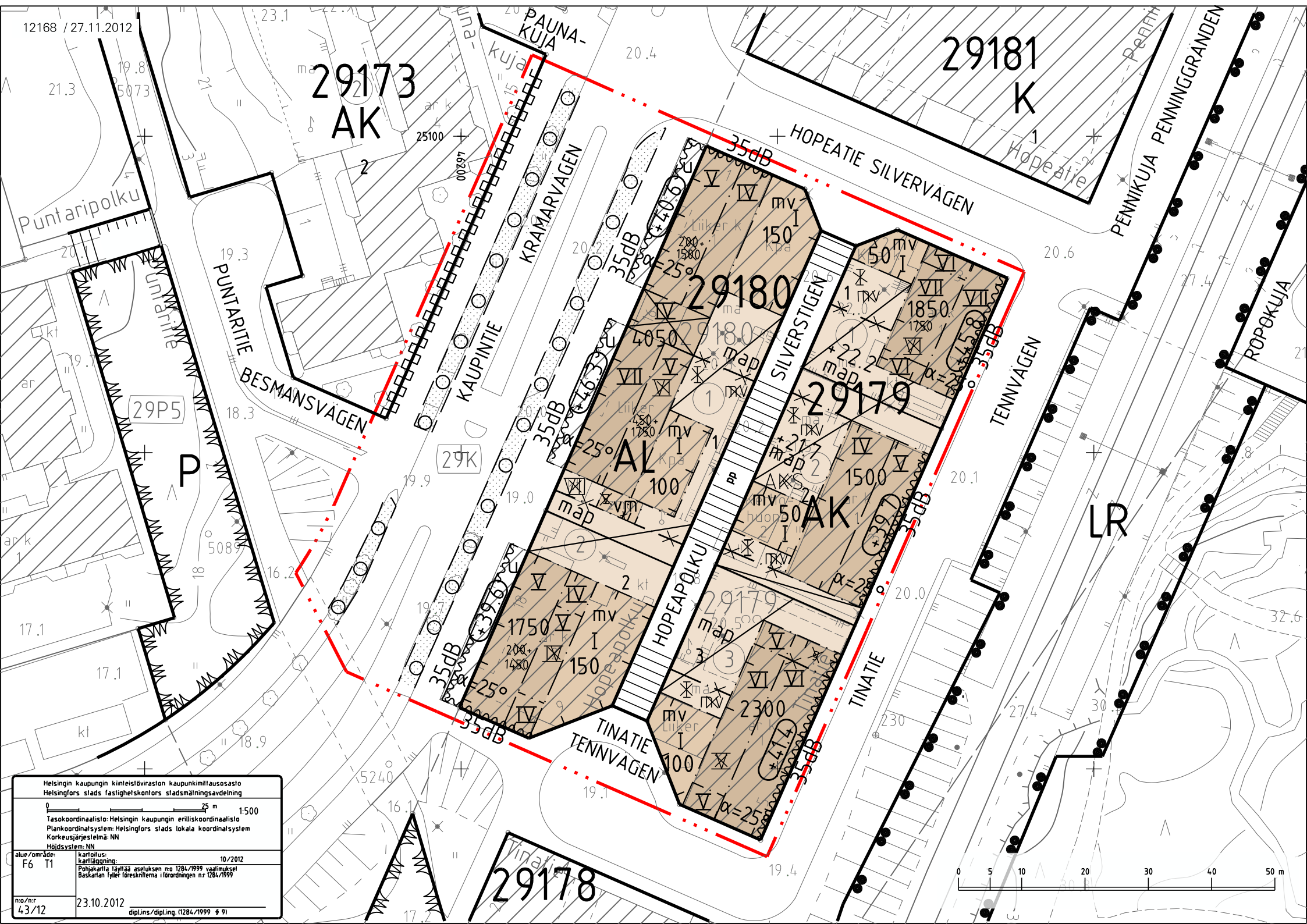
ILMAKUVA

Kaava-alueen nro12168 rajaus

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto/läntinen toimisto







29173  
AK

29181  
K

29180

29179  
AK

29178

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning	
0 25 m 1500	
Tasokoordinaalisto: Helsingin kaupungin erilliskoordinaalisto Plankoordinaalisto: Helsingfors stads lokala koordinatsystem Korkeusjärjestelmä: NN Höjdsystem: NN	
alue/område: F6 T1	karttulos: 10./2012 karttagoning: Pohjakaarta täydittää asemuksen no 1284/1999 vaalimukset Bakgrunden tyder föreskrifterna i förordningen nr 1284/1999
no/nr: 43/12	23.10.2012 diplins/dipling. (1284/1999 § 9)



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA  
-MÄÄRÄYKSET

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH  
-BESTÄMMELSER

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Kvartersområde för flervåningshus.

AL

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.



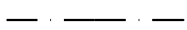
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.



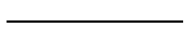
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



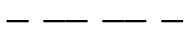
Osa-alueen raja.

Gräns för delområde.



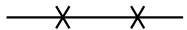
Ohjeellinen tontin raja.

Riktgivande tomtgräns.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Riktgivande gräns för område eller del av område.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

29179

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

2

Ohjeellisen tontin numero.

Nummer på riktgivande tomt.

TINATIE

Kadun nimi.

Namn på gata.

2300

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

I

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

Romersk skiffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

$\alpha = 25^\circ$

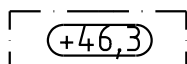
Rakennusalan osa, jolla kattokaltevuuden on oltava  $25^\circ$  ja katon kallistuttava Hopeapolulle päin. Enintään neljäsosalle tästä rakennusalan osasta ja vähintään 6 m etäisyydelle rakennuksen päätyjulkisivuista saa rakentaa kattopinnasta ulkonevia porrashuoneita ja ilmanvaihtokonehuoneita.

Del av byggnadsytan, där taklutningen ska vara  $25^\circ$  med lutning mot Silverstigen. På högst en fjärdedel av denna del av byggnadsytan och på minst 6 m avstånd från byggnadens gavelfasader får byggas trapphus och ventilationsmaskinrum som sträcker sig ovanför takytan.

+22.2

Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

Ungefärlig markhöjd.



Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

Högsta höjd för byggnadens vattentak.



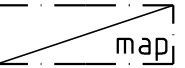
Rakennusala.

Byggnadsyta.



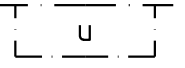
Rakennusala, jolle saa sijoittaa asukkaiden yhteistilaa tai liike- ja toimistotilaa. Rakennusalan Hopeapolun puoleisessa osassa katon tulee kallistua Hopeapolusta poispäin kaltevuudella 25°.

Byggnadsyta där utrymmen för invånarnas gemensamma bruk eller affärs- och kontorsutrymmen får placeras. På den del av byggnadsytan som ligger närmast Silverstigen ska taklutningen vara 25° bortåt från Silverstigen.



Maanalainen autojen pysäköimistila.

Underjordiskt utrymme för parkering.



Uloke, jonka saa tukea pilareilla. Ulokkeen alapuolisen vapaan tilan korkeuden on oltava vähintään 3 m ja leveyden vähintään 2,5 m. Pilareiden välin on oltava vähintään 4 m.

Utsprång, som får stödas med pelare. Fri höjd under utsprånget ska vara minst 3 m och fri bredd minst 2,5 m. Avståndet mellan pelarna ska vara minst 4 m.



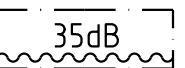
Muuntamon rakennusala. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Byggnadsyta för transformator. Utrymmena får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.



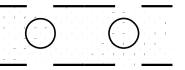
Rakennuksen 1. kerrokseen jätettävä kulkuaukko, jonka saa varustaa lasiseinillä. Lasiseinillä varustetun tilan saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi ja siihen saa sijoittaa aulatilan, portaan ja hissien.

Genomgångsöppning i byggnadens första våning, som får förses med glasväggar. Utrymmet som uppstår med hjälp av glasväggarna får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan och där får placeras en ingångshall, trappa och hiss.



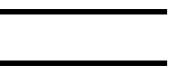
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen asuinhuoneistojen ulkovaipan kokonaisääneneristävyyden liikenteen melua vastaan on oltava 35dB.

Beteckningen anger att mot denna sida av byggnadsytan ska i bostadslägenheter ytterväggens totala ljudisoleringsförmåga mot trafikbuller vara 35dB.



Ohjeellinen puurivi ja istutettava alueen osa.

Riktgivande trädrad och del av område som ska planteras.



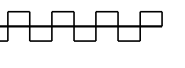
Katu.

Gata.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

Gata reserverad för gång- och cykeltrafik.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

### AK- ja AL-korttelialueilla:

- rakennusten julkisivujen, pihamuurien ja piharakennelmien pääasiallisen materiaalin tulee olla punatiili tai punatiililaatta.

### På AK- och AL-kvartersområden:

- ska byggnadernas fasader, gårdsmurar och gårdskonstruktioner huvudsakligen utföras i röttegel eller röttegelplatta.

- saa rakennusten piha- ja päätyjulkisivuihin rakentaa parvekkeita, jotka ulottuvat enintään 2,5 m rakennusalan ulkopuolelle. Katualueen ylle parvekkeet saavat ulottua enintään 1,5 metriä ja vapaan alikulkukorkeuden on oltava vähintään 3,2 metriä. Uusien ulkoparvekkeiden tulee olla ripustettuja. Kaupintien ja junaradan puolelle saa rakentaa vain ns. ranskalaisia parvekkeita.

- får byggnadernas gårds- och gavelfasader förses med balkonger som sträcker sig högst 2,5 utanför byggnadsytan. Balkongen får sträcka sig högst 1,5 meter över gatuområde och den fria höjden ska vara minst 3,2 meter. Nya utskjutande balkonger ska vara upphängda. Mot Krämarvägen och mot järnvägen får enbart byggas s.k. franska balkonger.

- saa rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolelle, olemassa olevan pulpettikaton alle rakentaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi ja kerrosluvun estämättä.

- får ovanför byggnadens översta våning under det befintliga pulpettakets byggas utrymmen som motsvarar huvudanvändningsändamålet. Utrymmena får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan och utan hinder av våningstalet.

- saa olemassa olevan rakennuksen tasakatolle rakentaa uusia pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja asemakaavaan merkityn kerrosluvun puitteissa. Laajennusosa tulee materiaalinvaihdoksin ja sisäänvedoin erottaa alkuperäisestä rakennusmassasta. Suurimman sallitun kerrosluvun yläpuolella sijaitsevaa kattoterassia ei saa kattaa tai lasittaa.

- tulee asukkaiden käyttöön rakentaa riittävät varastotilat, talosauna ja talopesula.

- tulee asukkaiden käyttöön rakentaa pihan tai terrassin yhteydessä sijaitsevaa harraste-, koontumis- tai vastaavaa yhteistilaa 1,5 % tontilla käytetystä asuntokerrosalasta, kuitenkin vähintään 20 m<sup>2</sup>.

- tulee pihalle rakentaa suojaisaa, korkeatasoisin pintamateriaalein ja pysyvin istutuksin varustettua oleskelu- ja leikkutilaa asukkaiden käyttöön. Autopaikkojen poistoilmaa ei saa jotta tälle alueelle.

#### **AL- korttelialueella:**

- tulee rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen Kaupintien puolelle sijoittaa näyteikkunallisia liike-, toimisto- tai palvelutiloja. Asuntoja ei saa sijoittaa ensimmäiseen kerrokseen.

- tulee asuinhuoneistojen ilmanotto järjestää suodatettuna joko sisäpihan puolelta tai kattotasolta.

- tontille ei saa järjestää ajoneuvoliittymää Kaupintieltä.

#### **Autopaikkojen vähimmäismäärät:**

- suurempi luvuista 1 ap/120 k-m<sup>2</sup> asuinkerrosalaa tai 0,6 ap/asunto  
- 1 ap/60 k-m<sup>2</sup> toimisto- ja liikekerrosalaa

Autopaikkoja ei saa sijoittaa pihalle maantasoon. Maanalaista pysäköintilaa saa rakentaa koko korttelialueelle. Maanalaisissa pysäköintitiloissa ei tontin rajalle tarvitse rakentaa rajaseinää. Uudisrakennettaessa vähintään 40 % autopaikoista on sijoitettava korttelialueelle kellarin tai pihakannen alle. Muut autopaikat tulee sijoittaa korttelin 29174 LPA-tontille.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa ja 1 pp/90 m<sup>2</sup> toimistokerrosalaa. Näistä vähintään 50 % on sijoitettava rakennuksiin maantasoon.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

- får på befintlig byggnads plana tak byggas nya utrymmen som motsvarar huvudanvändningsändamålet i den utsträckning som våningstalet i detaljplanen tillåter. Tillbyggnadsdelen ska genom materialbyten och indragningar avskiljas från den ursprungliga byggnadsmassan. Takterrass som ligger ovanom det största tillåtna antalet våningar får inte förses med tak eller inglasas.

- ska för invånarnas bruk byggas tillräckliga förvaringsutrymmen, gemensam bastu och tvättstuga.

- ska för invånarnas bruk byggas i anknytning till gård eller terrass hobby-, samlings- eller motsvarande gemensamma utrymmen 1,5 % av den på tomten utnyttjade bostadsvåningytan, dock minst 20 m<sup>2</sup>.

- ska på gården byggas skyddat vistelse- och lek område med högklassiga ytmaterial och bestående planteringar för invånarnas bruk. Bilplatsernas frånluft får inte ledas ut till detta område.

#### **På AL-kvartersområde:**

- ska i byggnadens första våning mot Krämarvägen placeras affärs-, kontors- eller serviceutrymmen med skyltfönster. Bostäder får inte placeras i första våningen.

- ska bostadslägenhetens luftintag ske via filtrering antingen från gårdssidan eller från taknivå.

- får tomterna inte ha in- eller utfart mot Krämarvägen.

#### **Minimiantal bilplatser:**

- det större av talen 1 bp/120 m<sup>2</sup> bostadsvåningsyta eller 0,6 bp/bostad  
-1 bp/ 60 m<sup>2</sup> kontors- och affärsvåningsyta

Bilplatser får inte placeras i markplanet på gården. Underjordiskt parkeringsutrymme får byggas på hela kvartersområdet. I underjordiska parkeringsutrymmen behöver gränsvägg inte byggas vid tomtgräns. Vid nybyggande ska minst 40 % av bilplatserna placeras på kvartersområdet i källare eller under gårdsdäck. Övriga bilplatser ska placeras på LPA-tomten i kvarteret 29174.

Minimiantalet cykelplatser på tomten är 1 cp/30 m<sup>2</sup> bostadsvåningsyta och 1 cp/90 m<sup>2</sup> kontorsvåningsyta. Minst 50 % av dem ska placeras i byggnader i markplanet.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdena utarbetas en separat tomtindelning.

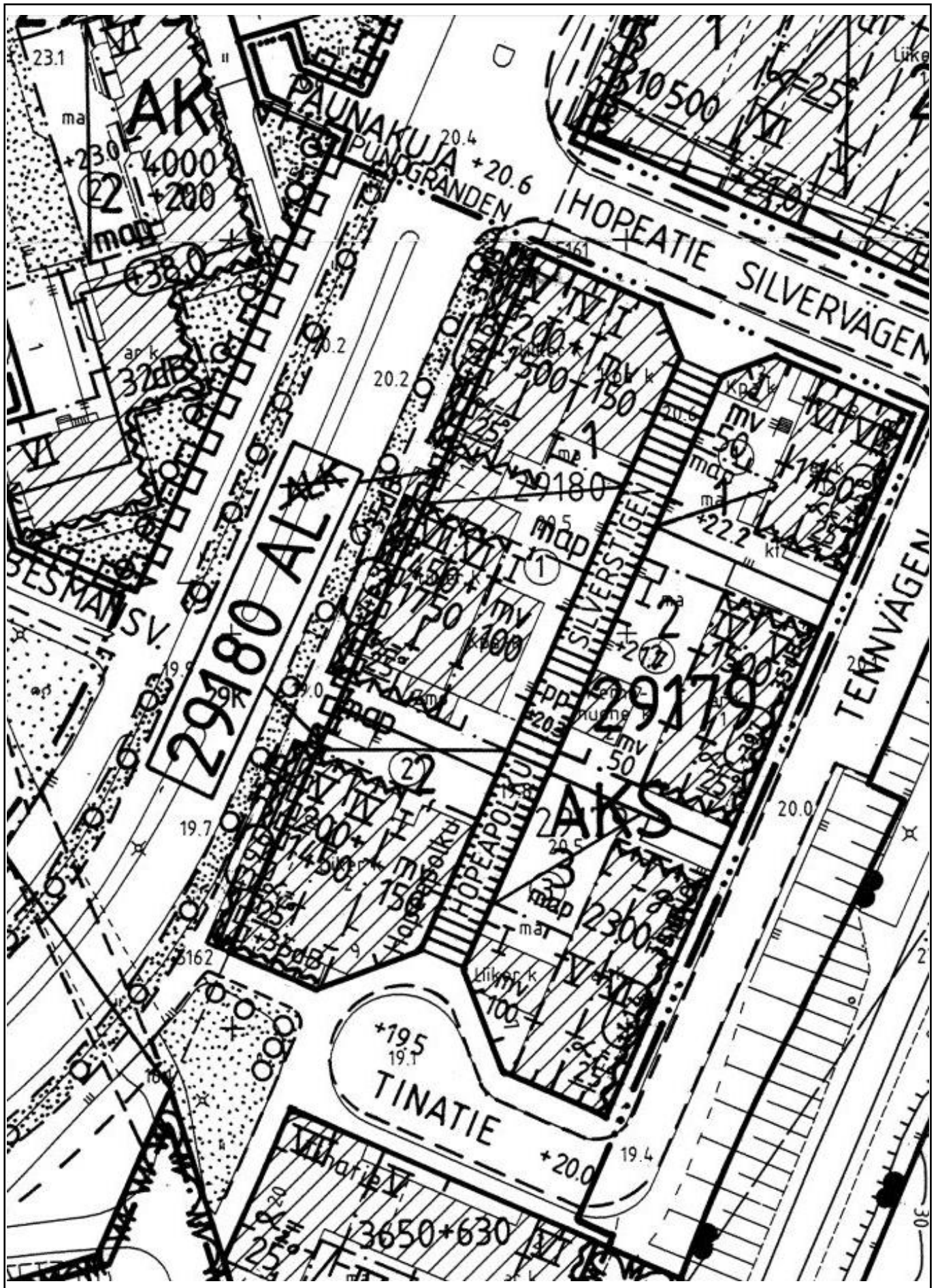


# HAVAINNEKUVA

LASSILA, HOPEAPOLUN YMPÄRISTÖ  
 Ksik 27.11.2012 / 12168

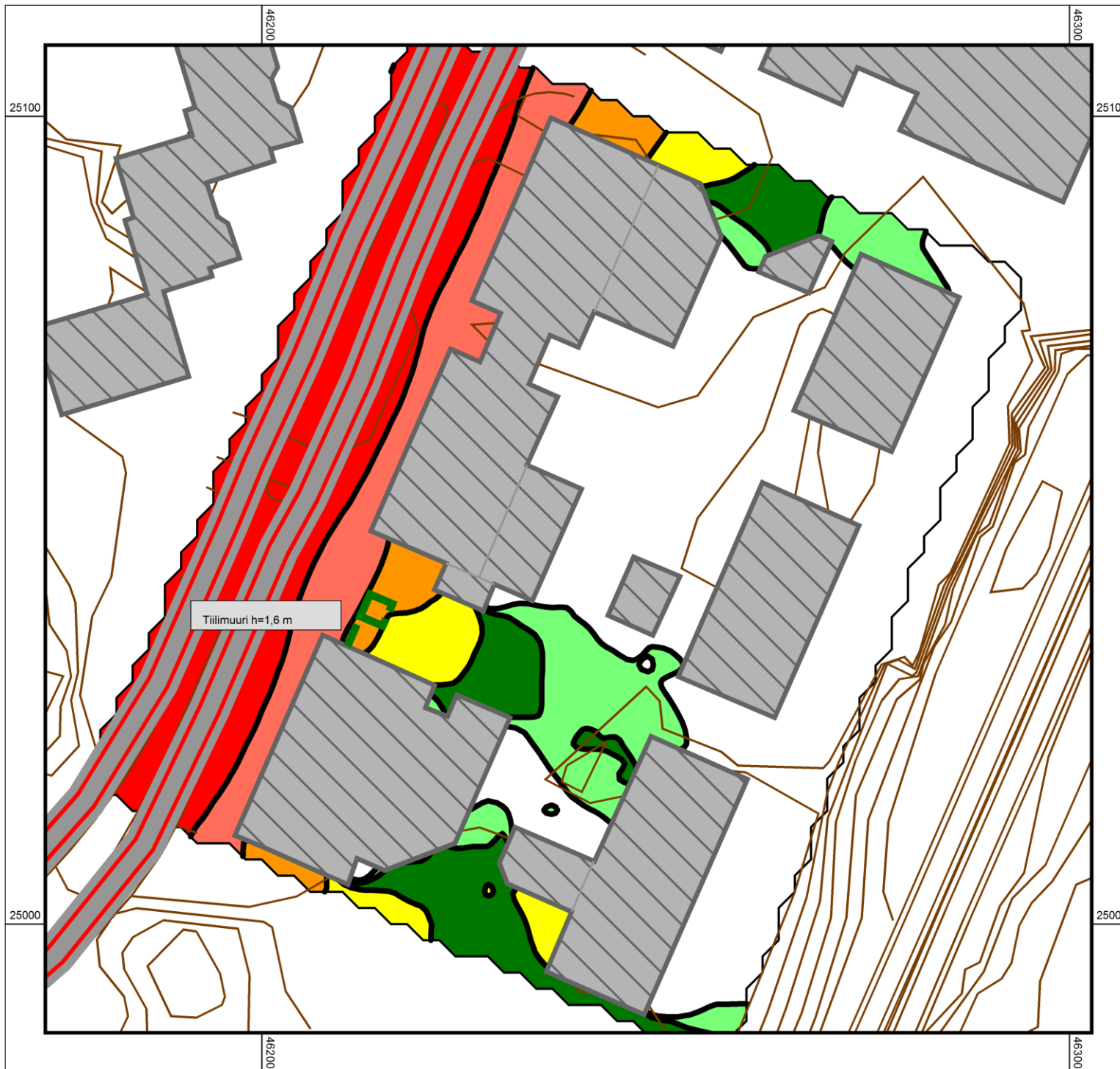
Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
 Asemakaavaosasto/Läntinen toimisto  
 Mikael Ström, Marketta Takamäki





Ote voimassa olevasta asemakaavasta nro 9535  
 Haaga, Lassila  
 Liite kaavaan nro 12168





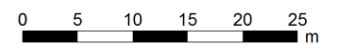
# Hopeapolun ympäristö ALUSTAVA MELUTARKASTELU

Katuliikenteen melu  
Päivä klo [7-22]  
Keskiäänitaso LAeq  
Laskentakorkeus: maanpinta +2 m

**2**



KSV/TEK/TMa 15.8.2012



— Liikenteen lähtötaso  
▨ Nykyinen rakennus

keskiäänitaso, dB

≤ 45
45 < ≤ 50
50 < ≤ 55
55 < ≤ 60
60 < ≤ 65
65 < ≤ 70
70 < ≤ 75
75 < ≤ 80
80 <

Kaupintie;  
ennustetilanne 2035

KVL 20 000 ajon/vrk  
Raskaan liikenteen osuus 5 %  
Nopeusrajoitus 30 km/h