

29. Kaupunginosa Haaga, Lassila

Hopeatien ympäristö

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Asemakaavan selostus

Päivätty 7.6.2022
Diaarinumero HEL 2020-012681
Hankenumero 0740_65
Asemakaavakartta nro 12725

Kaavaselostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
29. kaupunginosan (Haaga, Lassila)
kortteleita 29175–29177 ja 29187 sekä puisto- ja katualueita

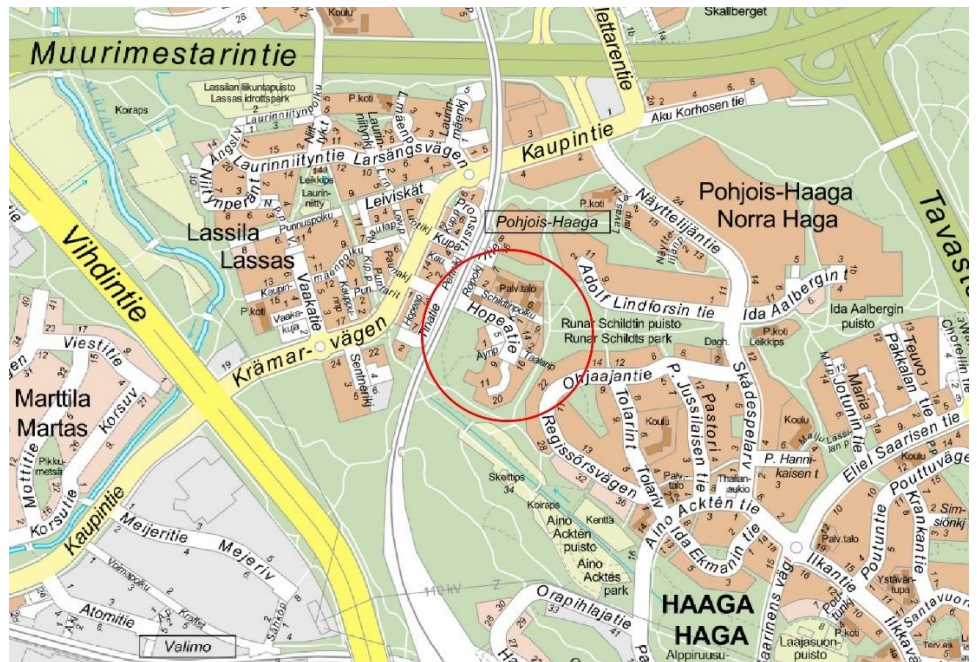
Kaavan nimi:
Hopeatien ympäristö

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 14.1.2021
Kaupunkiympäristölautakunta: 14.6.2022
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 14.7.–23.8.2022
Kaupunkiympäristölautakunta: muutettu 8.11.2022
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Lassilassa Kehäradan ja Pohjois-Haagan aseman itäpuolella.



Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: arkkitehti Mikael Ström ja yksikön päällikkö Tuomas Eskola

Kaavapiirtäminen: suunnitteluavustajat Anne Ojala ja Matti Päivänsalo, arkkitehti Miika Vuoristo (3d-havainnekuva)

Liikenne- ja katusuunnittelu: liikenneinsinööri Eeva Väistö

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: maisema-arkkitehdit Tiina Falck, Pihla Sillanpää ja Oula Rahkonen

Teknistoloudelliset asiat: insinööri Jarkko Nyman, diplomi-insinööri Matti Neuvonen, ympäristöasiantuntija Anu Haahla, tiimipäällikkö Kaarina Laakso

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: johtavat tonttiasiamiehet Pirjo-Liina Koivusaari ja Kirsi Federley, tiimipäällikkö Peter Haaparinne, kiinteistölakimies Anni Hautala

Asuntotuotanto: rakennuttaja-arkkitehti Jorma Tissari, yksikön päällikkö Rami Nurminen

Ympäristöpalvelut: ympäristötarkastajat Raimo Pakarinen ja Jenni Kuja-Aro

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala: tutkijat Markku Heikkinen ja Heini Hämäläinen

Sosiaali- ja terveystoimiala: suunnittelija Tapio Senne, tilapalvelupäällikkö Carl Slätis

Muut viranomaistahot

Helen Sähköverkko Oy: yleissuunnitteluasiantuntija Risto Seppänen

Museovirasto: intendentti Sari Mäntylä-Asplund

Hakijataho

Helsingin kaupungin asunnot Oy: toimitusjohtaja Jaana Närö, erityisasuntopäällikkö Tarja Närvänen

Helsingin Seniorisäätiön edustajat

toimitusjohtaja Marika Metsähonkala, talousjohtaja Sari Rätty

Viitesuunnittelu

Seniorikeskuksen viitesuunnittelu: Kirsti Sivén & Asko Takala arkkitehdit Oy

Kojamo Oyj:n kiinteistön viitesuunnittelu: Rouhiainen Móricz Arkkitehdit Oy

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	6
Asemakaavan kuvaus	7
Tavoitteet	7
Mitoitus	8
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	9
Liikenne	19
Palvelut	20
Esteettömyys	20
Luonnonympäristö	20
Ekologinen kestävyys	23
Suojelukohteet	23
Yhdyskuntatekninen huolto	25
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	26
Ympäristöhäiriöt	27
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka	28
Nimistö	29
Vaikutukset	29
Toteutus	33
Suunnittelun lähtökohdat	33
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet	37

Liitteet

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat, kartat ja muistiot

- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4-koossa)
- Havainnekuva
- Ympäristö-, tekniikka- ja taloussuunnitelmat
 - Energiahuolto ja tietoliikenne
 - Vesihuolto
 - Maaperä
- Liikennesuunnitelma (piir.nro 7231)
- Kiinteitä muinaisjäännöksiä koskevan viranomaisneuvottelun 30.11.2021 muistio

4 Viitesuunnitelma

- Hopeatien seniorikeskuksen viitesuunnitelma, Kirsti Sivén & Asko Takala arkkitehdit Oy 30.9.2021

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti
 - Pohjois-Haagan seniorikeskuksen tarvekuvaus 1.6.2020
 - Hopeatie 9–11 viitesuunnitelma, Rouhiainen Móricz arkkitehdit Oy 1.2.2022
 - Hopeatien alueen runkomeluserveys, 211539-01, Akukon Oy, 31.1.2022
 - Hopeatien pysäköintilaitoksen kustannuserveys, FMC Laskentapalvelut 13.1.2022
 - Maankäytön suunnittelua varten tehtävä ammoniakkiyhäilaitoksen vaarojen arvioinnin ja mallinnuksen päivitys, Gaia Consulting Oy, 1.12.2020
 - Tuotantolaitosten sijoittaminen, opas, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes, 2015
-

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Lassilassa Kehäradan itäpuolella sijaitsevia Hopeatien itäpäähän ja Schildtinpolun kortteleita. Kaavaratkaisu mahdollistaa, että alueelle voidaan rakentaa ikäihmisten palveluasumista ja avopalveluja tarjoava seniorikeskus. Lisäksi kaava mahdollistaa uusien asuinkerrostalojen rakentamisen huonokuntoisten vanhainkoti- ja asuinrakennusten tilalle. Kaavaratkaisu on tehty sosiaali- ja terveystoimialan esittämien palvelutilatarpeiden pohjalta ja Heka Oy:n hakemuksesta.

Tavoitteena on, että Hopeatien ympäristö kehittyy monipuolisena ikäihmisten asumisen ja palvelujen keskittymänä. Alueen sijaitessa alle 300 metrin etäisyydellä Pohjois-Haagan asemasta on muunkin maankäytön tehostaminen uuden kerrostalorakentamisen muodossa perusteltua.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että alueelle voidaan toteuttaa nykyaikaiset ja toimivat tilat ikäihmisten palveluasumista ja avopalveluja varten siinä laajuudessa, että uudet tilat korvaisivat mm. kolme nykyistä huonokuntoista vanhuspalveluyksikköä, joiden palvelujen tuottamisesta vastaa Helsingin Seniorisäätiö. Uusi seniorikeskus tulee toiminnallisesti liittymään nykyiseen Hopeatien palvelutaloon (Hopeatie 14). Seniorikeskuksen tavarahuolto edellyttää maanalaisia ratkaisuja. Purettavien rakennusten paikalle, miellyttävälle viheralueeseen rajautuville rakennuspaikoille (Schildtinpolku 6, Äyripolku 1, Hopeatie 9–11), on suunniteltu uusia asuinkerrostaloja.

Alueen yhteenlaskettu kerrosala on 62 000 k-m². Kerrosala lisääntyy 27 550 k-m²:llä verrattuna alueen voimassa oleviin asemakaavoihin. Seniorikeskuksen uudisrakennuksen ja Hopeatien palvelutalon muodostamalle kokonaisuudelle varataan 32 000 k-m² kerrosalaa. Kaavaratkaisu mahdollistaa 22 900 k-m² uutta asuinkerrostalorakentamista. Kerrostaloasukkaiden määrä kasvaa n. 200 asukkaalla ja palvelu- ja erityisasumisen asukaspaikat lisääntyvät noin 200 paikalla nykytilanteeseen verrattuna. Palvelu- ja erityisasumiseen liittyviä työpaikkoja arvioidaan olevan n. 600. Kaavaratkaisun toteuttaminen edellyttää usean rakennuksen purkamista.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7231), jonka mukaan Hopeatien kääntöpaikka tulee toimimaan seniorikeskuksen saapumisaukiona eri liikennemuodoille. Hopeatien itäpäässä on esitetty kadun itäpuolisen, seniorikeskuksen sisäänkäynnille johtavan jalkakäytävän leventämistä nykyisestä, jonka avulla parannetaan esteetöntä jalankulkureittiä Pohjois-Haagan aseman ja seniorikeskuksen välillä.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että luo-

teisen Helsingin ikäihmisten palveluasumisen tiloja voidaan nykyaikaistaa ja palvelutarjontaa monipuolistaa keskittämällä palvelukokonaisuus sijaintiin, jonka saavutettavuus joukkoliikenteellä on erinomainen. Lisäksi mahdollistuu uusien kerrostaloasuntojen rakentaminen Kehäradan aseman ja suunnitteilla olevan Länsi-Helsingin raitiotieyhteyden pysäkin läheisyyteen.

Helsingin kaupunki omistaa pääosan suunnittelualueesta. Nykyiset kiinteistöt Hopeatie 7 ja Hopeatie 9–11 ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta ja Heka Oy:n hakemuksen johdosta. Kaavaratkaisun sisällöstä on neuvoteltu hakijan sekä yksityisen maanomistajan kanssa.

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on, että Hopeatien ympäristö kehittyy monipuolisena ikäihmisten asumisen ja palvelujen keskittymänä. Sosiaali- ja terveyslautakunnan 7.10.2014 hyväksymässä palveluverkkosuunnitelmassa, joka ulottuu vuoteen 2030, kiinnitettiin erityinen huomio toimipisteiden suureen määrään ja nähtiin tarpeelliseksi keskittää palveluja. Tavoitteet seniorikeskuksen toimintojen ja laajuuden osalta perustuvat sosiaali- ja terveystoimialan johdon 10.8.2020 hyväksymään, 1.6.2020 päivättyyn Pohjois-Haagan seniorikeskuksen tarvekuvaukseen ja ohjeelliseen tilaohjelmaan sekä Sote-toimialan teettämään seniorikeskuksen viitesuunnitelmaan (Kirsti Sivén & Asko Takala arkkitehdit Oy 30.9.2021).

Tarvekuvauksen ja viitesuunnitelman mukaan seniorikeskuksen maantasokerrokseen sijoittuu pääasiassa palvelu-, kokoontumis- ja hallintotiloja. Asuminen on tarkoitus järjestää 7 asukkaan ryhmäkoteina, jotka neljän ryhmäkodin ryhmiksi koottuina muodostavat yhteisine aputiloineen ”kvartetteja”. Peruskerrokseen on tarve sijoittaa kaksi kvartettia, mikä tarpeellisine sisäpihoineen johtaa peittoalaltaan varsin laajaan rakennukseen. Jo suunnittelun alkuvaiheessa on todettu haasteeksi muodostaa uudisrakennukselle poikkimitaltaan riittävän leveä korttelialue, kun Heka Oy:n vuokraamat ja seniorikeskukselle muutoin soveltuvaksi sijainniksi katsotut tontit Hopeatie 16, 18 ja 20 ovat muodoltaan varsin kapeita. Seniorikeskuksen korttelialueen leventämisen on todettu edellyttävän neuvotteluja yksityisen maanomistajan Kojamo Oyj:n kanssa. Tavoitteena on ollut neuvotteluteitse löytää kaavaratkaisu, joka on myös Kojamon näkökulmasta kiinnostava ja toteutuskustannuksiltaan kohtuullinen.

Seniorikeskuksen toteuttamisen ohella kaupungin tavoitteena on asukasmäärän lisääminen erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien alueella samalla huomioiden viheralueisiin, luontoarvoihin ja kiinteisiin muinaisjäänneksiin liittyvät reunaehdot.

Alueen liikennesuunnittelun tavoitteita ovat järjestelyjen selkeys, jalankulun turvallisuus ja viihtyisyys, vierailujen ja päivätoiminnan sujuvuus, logistiikan toimivuus sekä pysäköintipaikkojen käytön tehokkuus.

Alueen nykyisiä rakennuksia omistavien Heka Oy:n (mm. Hopeatie 16, 18 ja 20 sekä Äyripolku 1) ja Kojamon Oyj:n (Hopeatie 9–11) tavoitteena on korvata nykyiset teknisen käyttöikänsä päässä olevat tai huoneistojakaumaltaan epätarkoituksenmukaiset rakennukset tehokkaammalla uudisrakentamisella taloudellinen toteutuskelpoisuus huomioiden. Heka Oy:n omistaman Mariankodin rakennuksen (Schildtinpolku 6) hoivatoiminta siirtyy uuteen seniorikeskukseen sen valmistuessa. Hekan tarkoituksena on tällöin luopua Mariankodin rakennuksesta ja tontin vuokraoikeudesta.

Tonteille 29187/3–4 (Kuparitie 7 ja 5, Asunto Oy Helsingin Kuparitie 5) ei ole tiedossa kaavamuutosta edellyttäviä rakennus- tai muutoshankkeita. Kiinteistöt sisältyvät suunnittelualueeseen kaavateknisistä syistä liittyen tonttien välisiin ajoyhteyksiin, tontinrajat ylittäviin nykyisiin rakennuksiin ja kiinteiden muinaisjäännösten suojelumerkintöihin.

Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista mahdollistamalla toimivan, ajanmukaisen ja esteettömän seniorikeskuksen rakentamisen, sovittamalla yhteen kaupunkirakenteen tiivistämistä ja lähiluonnon arvoja sekä edistämällä asuntotuotantoa hyvien joukkoliikenneyhteyksien, erityisesti raideliikenteen äärellä AM-ohjelman tavoitteiden mukaisesti. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 38 438 m².

Kaavaratkaisussa alueen yhteenlaskettu kerrosala on 62 000 k-m², josta n. 48 000 k-m² on uudisrakentamista. Kerrosala lisäntyy 27 550 k-m²:llä verrattuna alueen voimassa oleviin asemakaavoihin. Kerrostaloasukkaiden määrä kasvaa n. 200 asukkaalla nykytilanteeseen verrattuna. Palvelu- ja erityisasumisen asukaspaikat lisääntyvät n. 300 paikalla nykytilanteeseen verrattuna.

Palvelu- ym. erityisasumisen kerrosalaa on AKS- ja YS-korttelialueilla yhteensä 39 100 k-m² ja asukaspaikkoja n. 550. Näihin liittyviä työpaikkoja arvioidaan olevan n. 600. AKS- ja YS-tonttien keskimääräinen tonttitehokkuus on $e=2,0$.

Asuinkerrostalojen korttelialueilla (AK) on yhteensä 22 900 k-m² uudisrakentamista varten, mikä vastaa noin 600 asukasta. AK-tonttien keskimääräinen tonttitehokkuus on $e=1,6$.

Kaavaratkaisun toteuttaminen edellyttää seitsemän olemassa olevan rakennuksen purkamista. Purettavien kohteiden laajuus on n. 22 000 k-m². Purettavissa rakennuksissa arvioidaan nykytilanteessa asuvan n. 400 kerrostaloasukasta ja n. 100 laitoshoidon asukasta.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne



Hopeatie alue on suunniteltu 1970-luvulla osana Martinlaakson radan, nykyisen Kehäradan varren uudisalueita. Hopeatie ja Schildtinpolku vievät lännessä kohti junarataa ja Pohjois-Haagan asemaa. Hopeatien länsipää yhtyy alueelliseen kokoojakatuun, Kaupintiehen. Kortteleita ympäröivät metsäiset, kumpuilevat viheralueet, joilla on säilynyt useita 1. maailmansodan aikaisia linnoitekohteita. Hopeatien eteläisin pää on pihakatuminen. Schildtinpolun jalankulku- ja pyöräilyraitti on saanut uudet värikkäät kiveykset ja istutukset muutama vuosi sitten. Schildtinpolun itäpää johdattelee vastikään kunnostettuun Runar Schildtin puistoon ja edelleen Näyttelijäntien suuntaan.

Alueen eteläosan betonipintaiset 3–4-kerroksiset asuinkerrostalot

(Äyripolku 1, Hopeatie 9–11 ja Hopeatie 20) ja 6-kerroksiset asuntolatyypiset kerrostalot (Hopeatie 16-18) ovat valmistuneet 1970-luvun lopussa. Viimeksi mainitut rakennukset sisältävät pelkäänsään pieniä yksiöitä, jotka pääasiassa toimivat Heka Oy:n väistöasuntoina, osa ryhmäkoteina. Kaikkien rakennusten suunnittelijana on ollut arkkitehtitoimisto Kalevi Ruokosuo. Keskenään saman ikäiset rakennukset muodostavat nykytilanteessa luontevan ryhmän, vaikka niiden korjaushistoria vaihtelee. Asuinrakennuksia palvelevat pysäköintipaikat on rakennettu Hopeatien mutkaan (Hopeatie 5–7) maantasoisina, rinteeseen porrastuvina.

Vuonna 2018 valmisteltiin asemakaavan muutosehdotus, joka mahdollisti Heka Oy:n omistamien asuinkerrostalojen Hopeatie 20 ja Äyripolku 1 korottamisen yhdellä lisäkerroksella. Kaupunkiympäristölautakunta päätti 18.8.2018 palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

Mariankodin tiiliverhottu 3-kerroksinen vanhainkotirakennus (Schildtinpolku 6) pienimittakaavaisine pihatiloinen on valmistunut 1980-luvun alussa. Suunnittelijana on ollut arkkitehtitoimisto Björkstam – Heino – Kostianen Oy. Mariankoti kytkeytyy sisäyhteydellä viereiseen 1990-luvulla rakennettuun 3-kerroksiseen monimuotoiseen rakennukseen (Kuparitie 7), jossa toimii saattohoidon ja vanhusten asumisen yksiköitä. Viimeksi mainittu rakennus liittyy aputilojen ja pysäköinnin yhteisjärjestelyjen osalta lähimpänä asemaa sijaitsevaan, 1990-luvulla valmistuneeseen tiilijulkisivuiseen 8-kerroksiseen asuinkerrostaloon (Kuparitie 5), jonka asunnot on kohdennettu ikäihmisille. Kaksi viimeksi mainittua rakennusta on suunnitellut arkkitehtitoimisto Anja ja Raimo Savolainen.

Alueen uusiin rakennus on vuonna 2007 valmistunut Hopeatien palvelutalo (Hopeatie 14). 4-kerroksiseen valkeaksi rapattuun osaan ja 5-kerroksiseen punatiiliseen osaan jakautuva rakennus edustaa aikansa korkeatasoista arkkitehtuuria, suunnittelijana arkkitehtitoimisto Tuomo Siitonen Oy.

1990- ja 2000-luvulla rakennettujen kiinteistöjen autopaikat sijoituvat osittain rakennusten kellareihin ja osittain maantasoon.

Kojamo Oyj omistaa kaksi asuinkerrostaloa osoitteessa Hopeatie 9–11. Rakennuksiin on 2000-luvun alkuvuosina tehty julkisivukorjaus ja lisätty hissit.

Alueen nykytilanne poikkeaa tietyin osin voimassa olevien asemakaavojen mukaisesta. Tätä kuvaillaan tarkemmin selostuksen kohdassa Suunnittelun lähtökohdat – Asemakaavat.



3d-näkymä lännestä. Kaavaratkaisun mahdollistamat uudisrakennukset esitetty valkoisina, olemassa olevat rakennukset harmaina. Kuva: Miika Vuoristo/ asemakaavoitus

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Ohjeellinen tontti 29175/5 (Äyripolku 1)



AK-korttelialue laajenee voimassa olevaan kaavaan verrattuna itään nykyiselle LPA-korttelialueelle ja pohjoiseen viheralueelle. Perusteluina on tarkoituksenmukaisten rakennuspaikkojen ja piha-alueiden muodostaminen sekä luontevat alueiden ylläpito-vastuut. Nykyisen asuinrakennuksen omistaja Heka Oy pitää tarkoituksenmukaisena purkaa teknisen käyttöikänsä päähän tullut rakennus.

Kaavaratkaisu mahdollistaa kahden uuden asuinkerrostalon rakentamisen. Pohjoisemman rakennuksen suurin sallittu kerros-luku on seitsemän, eteläisen kahdeksan. Kerrosala kasvaa 3 550 k-m²:llä voimassa olevaan kaavaan verrattuna siten, että kortteli-alueen kerrosalaksi tulee 5 500 k-m².

Tontin erityispiirteinä on voimakkaat maastonmuodot, jonka takia rakennusten ensimmäinen kerros tulee asettumaan rinnettä vas-ten. Pihan eri osien korkeusasemia ja kulkureittien kaltevuutta on syytä tarkastella huolella jatkosuunnittelussa. Tontin pohjoisosaan tulee rakentaa ulkoportaat tai luiska Hopeatien ja piha-alueen vä-lille, mikä lyhentää radan suunnasta jalan saapuvien asukkaiden

matkaa asuntoihin. Korttelialueen länsireunaan on merkitty viereisellä viheralueella sijaitsevien linnoiterakenteiden suojavyöhyke sm-merkinnällä. Linnoitteiden huomioimisesta kerrotaan tarkemmin selostuksen kohdassa Suojelukohteet.

Tontin itäreunaan on merkitty johtokuja kaava-alueen eteläosaa palvelevia kunnallisteknisiä johtoja varten.

Kyseistä ja muitakin AK-korttelialueita koskevia, asuinympäristön viihtyisyyteen ja kestäväan rakentamistapaan tähtäviä kaavamääräyksiä on liittyen mm. maantasokerroksen ja pääsisäänkäyntien ilmeeseen ja porrashuoneiden luonnonvalon saantiin. Rakennusten julkisivujen tulee olla paikalla muurattua punatiiltä, muurauksen päälle tehtyä vaaleaa rappausta tai puuverhottuja. Punatiili on tyypillinen julkisivumateriaali Lassilan asemanseudulla ja sen itäpuolisissa kortteleissa.

AK-tontteja ei saa aidata, poikkeuksena ohjeellisen tontin 29187/7 eteläraja Schildtinpolkua vasten. Puistoalueen vastaiset AK-tonttien reunat on kaavakartassa merkitty istutettaviksi. Parvekkeet eivät saa ulottua 3 metriä lähemmäksi tontin puistoalueen puoleista rajaa, jolloin julkisivujen välttämätön huolto on jatkossa mahdollista suorittaa tontin puolelta kajoamatta puistoon. Suuret tasoerot tulee rakentaa istutetuina luiskauksin tai terassein, joihin liittyy istutuksia.

Ohjeellista tonttia 29175/5 palvelevat autopaikat tulee sijoittaa viereiselle LPA-korttelialueelle. Pysäköintipaikkojen vähimmäismäärä AK-korttelialueilla 1 ap/140 k-m² perustuu kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymään laskentaohjeeseen.

Ohjeellinen tontti 29176/6 (Hopeatie 9–11)



AK-korttelialueen muoto muuttuu voimassa olevaan kaavaan verrattuna: Nykyisen tontin 29176/3 itäisiä osia liitetään AKS-korttelialueeseen, vähäisesti katualueeseen. Nykyisen tontin itäreunan supistaminen on välttämätöntä tavoitellun seniorikeskushankkeen mahdollistamiseksi. Uuteen ohjeelliseen tonttiin 29176/6 liitetään nykyistä viheraluetta, katualuetta sekä osia viereisistä AK- ja AKS-tonteista. Tonttiin liitettävät alueet mahdollistavat riittävän laajuisten pihatoimintojen toteuttamisen ja piha-alueen luonnollisen vaihtumisen metsäiseen puistoon.

AK-korttelialueen kaavaratkaisua on tutkittu yhteistyössä nykyisen tontin 29176/3 omistajan Kojamo Oyj:n kanssa. Kojamo on teettänyt viitesuunnitelman (Rouhiainen Móricz arkkitehdit Oy 1.2.2022). Suunnittelun edetessä on yhdessä Kojamon kanssa päädytty nykyisten rakennusten purkamiseen, toisin kuin kaavan OAS-vaiheessa ajateltiin. 7-kerroksisen seniorikeskuksen raken-

tuessa hyvin lähelle nykyisiä asuinkerrostaloja Kojamo pitää perusteltuna purkaa nykyiset 1970-luvulla valmistuneet asuinkerrostalot ja korvata ne tehokkaammalla uudisrakentamisella, jolloin myös asuintalojen ja seniorikeskuksen julkisivujen välinen etäisyys tulee väljemmäksi kuin säilyttämällä nykyiset asuinkerrostalot ja jolloin pysäköinnille jää tarkoituksenmukaisesti tilaa.

Kaavaratkaisu mahdollistaa kahden uuden 8-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen. Kerrosala kasvaa 3 400 k-m²:llä voimassa olevaan kaavaan verrattuna siten, että kerrosalaa on 8 000 k-m². Rakentamista koskevat vastaavat julkisivu- ym. määräykset kuin alueen muita AK-tontteja.

Piha-alueita ei saa aidata ja mahdolliset tasoerot tulee rakentaa istutetuilla luiskauksilla. Pihaoleskelu sijoittuu tontin läntiseen, puiston vastaiseen reunaan ja pysäköintialueet tontin itäosaan. Kaavamääräys velvoittaa järjestämään sisäänkäynnin porrashuoneisiin kummastakin suunnasta, mikä on perusteltua myös tontin suurten korkeuserojen takia.

Nykytilanteessa Kojamon talojen asukkaiden autopaikat sijaitsevat maantasossa Kojamon omistamalla pysäköintitontilla 29175/4 (Hopeatie 7). Koska maankäytön muutostarve aiheutuu seniorikeskushankkeesta, jonka huoltoajo- ja pysäköintijärjestelyt puoltavat Kojamon nykyisen pysäköintitontin 29175/4 luovuttamista kaupungille, on Kojamon ja kaupungin välisissä neuvotteluissa todettu, että korvaavien pysäköintiratkaisujen tulee olla toteuttamiskustannuksiltaan kohtuullisia. Kaavaratkaisussa Kojamon talojen asukkaille osoitettavat pysäköintipaikat on mahdollista toteuttaa maantasoon AK-tontin itäosaan. Pysäköintialue tulee jakaa enintään 12 autopaikan ryhmiin vaihtelevien pintamateriaalien ja istutusten avulla. Laajan pysäköintialueen kohdalla hulevesien hallinta tulee suunnitella huolella.

Viitesuunnittelussa on todettu, että on tilankäytöllisesti tehokasta sallia seniorikeskuksen tontin eteläosaan suuntautuvaa vähäistä saattoliikennettä ja huoltoajoa AK-tontin pysäköintialueen kautta. Kaavamääräyksessä todetaan, että ohjeellisen AK-tontin 29176/6 läpi tulee järjestää saatto- ja huoltoliikenne viereisen AKS-kortteli-alueen eteläiselle hissiryhmälle, muuntamotilalle ja AKS-kortteli-alueen eteläpäähän.



Ohjeelliset tontit 29187/7–8 (Schildtinpolku 6 / Kuparitie 9)

Nykyisen Mariankodin toiminnan on määrä siirtyä uuteen seniorikeskukseen sen valmistuessa. Rakennuksen omistajan Heka Oy:n ja sote-toimialan näkemyksen mukaan nykyinen rakennus ei ole kohtuudella peruskorjattavissa, muutettavissa tai laajennettavissa nykyaikaiseksi hoivarakennukseksi, vaan se on tarkoituksenmukaista purkaa.

Kaavaratkaisussa nykyinen Mariankodin tontti muuttuu AK-korttelialueeksi, joka on ohjeellisella tonttijaolla jaettu kahdeksi tontiksi.

Kaavaratkaisu mahdollistaa kolmen uuden, enintään 7-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen. Läntisimpään rakennukseen saa rakentaa enintään 4-kerroksisen siiven, joka näin huomioi viereisen Kuparitie 7 -rakennuksen mittakaavan ja tuo korttelipihalle luonnonvaloa. Kerrosala kasvaa 3 150 k-m²:llä voimassa olevaan kaavaan verrattuna siten, että ohjeellisten tonttien kerrosalan määrä on 3 800 + 5 600 k-m².

Ajo tonteille tapahtuu Kuparitien suunnasta viereisen tontin (29187/6, Kuparitie 7) kautta. Kaavakarttaan on merkitty ajoyhteyden ohjeellinen sijainti. Osan tarvittavista autopaikoista ja pihakannen alaiseen pysäköintitilaan johtavan, viherkattoisen ajoluisikan saa sijoittaa AK-korttelialueen luoteisosaan p-merkitylle alueen osalle. Asuinkerrostalojen keskelle jäävä pihakansi tulee istuttaa ja varustaa tonttien yhteiseksi leikki- ja oleskelualueeksi. Pihakannen kantavuuden on oltava riittävä kannen tasoon tehtäville puuistutuksille. Tonteille suuntautuvaa jalankulkua ja pyöräilyä palvelee Schildtinpolku, jonka takia kaavassa määrätään, että ulkoiluvälinevarastot tulee sijoittaa Schildtinpolun läheisyyteen. Schildtinpolun ja pihakannen tasojen välille tulee rakentaa loiva ulkoporras tai luiska mahdollistamaan helpon jalankulun Schildtinpolun ja korttelialueen pohjoisimman rakennuksen välille.

Korttelialueen eteläreunaan sijoittuva asuinkerrostalo on erityisen näkyvä Schildtinpolun käyttäjille. Schildtinpolun puolella maantasokerroksen julkisivuissa tulee olla ikkunoita ja ovia riippumatta sisätilojen käyttötarkoituksesta. Korttelialueen länsireunaan muodostuu maanvarainen, istutettava piha-alue, jonka ääreen on luontevaa rakentaa maantasokerrokseen asuntoja, joihin liittyy oleskelupiha tai terassi. Korttelialueen parvekkeita ei saa kannattaa maasta. Korttelialueen itä- ja pohjoisreunalla puiston vastaisen julkisivujen tulee olla paikalla muurattua punatiiltä, jolla tavoitellaan yhteensopivuutta etelä- ja pohjoispuolisten naapurikorttelien ilmeen kanssa.

Erityisasumisen ja palvelujen korttelialue (AKS)

Ohjeellinen tontti 29176/5 (Hopeatie 14 ym., seniorikeskus)

Sote-toimiala on teettänyt seniorikeskuksen viitesuunnitelman 30.9.2021, joka on kaavaselostuksen liitteenä.



Uusi seniorikeskus on asiakkaiden ja henkilökunnan liikkumisen sekä tavarahuollon näkökulmasta tarpeen liittää sisäyhteydellä nykyiseen Hopeatien palvelutaloon (Hopeatie 14). Nykyinen palvelutalo ja uudisrakennus muodostavat yhdessä seniorikeskuksen, jolle kaavaratkaisussa osoitetaan 32 000 k-m² kerrosalaa. Nykyinen Taalaripolun katualue poistuu, jolloin nykyinen kortteli 29177 poistuu liittyessään kortteliin 29176.

Kaavaratkaisussa on huomioitu viitesuunnitelman mukainen uudisrakentaminen kuitenkin siten, että AKS-korttelialueen eteläosassa seniorikeskuksen saa rakentaa yhtä kerrosta matalampana viitesuunnitelmaan verrattuna. Yhdessä Sote-toimialan kanssa on todettu, että tämä huomio paremmin ympäröivien viheralueiden maaston korkeusasemat ja parantaa seniorikeskuksen sisäpihojen valoisuutta. Kaavassa on määritetty korttelialueen itä- ja eteläreuna istutettavaksi alueeksi. Puuston säilymiseksi tontin itäisellä rajalla tulee välttää suuria luiskauksia.

Rakennusalat on kaavakartassa esitetty suurpiirteisesti siten, että rakennuksen siipien väliin jäävien sisäpihojen muotoa voi jatkosuunnittelussa tarkentaa. Kaavamääräys ohjaa jakamaan rakennuksen osiin sisäpihojen, julkisivun sisäänvetojen sekä julkisivumateriaalin ja -värityksen keinoin. Koska seniorikeskuksessa kerroksen korkeus voi vaihdella tilan käyttötarkoituksen mukaan on kaavakarttaan merkitty uudisrakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema kerroslukumerkinnän sijaan. Seniorikeskuksen uudisrakennuksen keskellä on viitesuunnitelman mukaan nivelosa, jonka voi maantasokerroksen yläpuolisten kerrosten osalta toteuttaa lasitettuna yhdyskäytävänä ja varaportaana. Lasista nivelosaa on pidetty perusteltuna rakennuksen suuren pituuden ja sisäpihan valoisuuden kannalta. Lasipinnat tulee käsitellä kuvioinnilla tai muutoin siten, että käsittely vähentää lintujen törmäysriskiä. Nivelosa on kaavakartassa osoitettu rakennusalamerkinnällä v. Samaa merkintää on käytetty nykyisen palvelutalon lasisen nivelosan kohdalla.

Viitesuunnitelman mukaan seniorikeskuksen tavarahuolto tapahtuu maanalaisissa tiloissa, joissa on myös mahdollista toteuttaa yhteys nykyisen palvelutalon kellaritiloihin. Uusi lastauspiha/huoltotila on tarpeen ulottaa Hopeatien katualueen alle. Kaavakartassa asia on huomioitu määräyksin ja merkinnöin, ja on annettu teknisuontoisia määräyksiä maanalaiseen huoltopihaan liittyen. Hopeatien käänköpaikalle saa tarvittaessa rakentaa savunpoisto-

luukun tai –ikkunan, joka tulee sovittaa ympäristöön ja maise-
moidsa istutuksin. Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska tulee sijoit-
taa LPA-tontille 29175/6 integroituna uuteen pysäköintilaitokseen.
Ajoluiska on edullista liittää Hopeatiehen LPA-tontin pohjois-
päässä, jossa katualueen korkeusasema on alhaisempi.

Hopeatien kääntöpaikalla ja maanalaisessa huoltotilassa järjestet-
tävän seniorikeskuksen saattoliikenteen ja huoltoajon lisäksi on
tarpeen mahdollistaa vähäisempi määrä saattoliikennettä ja huol-
toajoa seniorikeskuksen eteläisemmälle hissiryhmälle, muuntamo-
tilalle ja seniorikeskuksen tontin eteläpähän. Ajon järjestämi-
sestä viereisen AK-tontin 29176/6 läpi on laadittu kaavamääräys.

Seniorikeskus tarvitsee pysäköintipaikkoja kotihoidon virka-autoja
ja polkupyöriä varten sekä muun henkilökunnan ja vierailijoiden
autoja ja polkupyöriä varten. Autopaikat sijoittuvat nykyisen palve-
lutilalon pysäköintihalliin, maantason pysäköintialueelle AKS-kort-
telialueen luoteisosassa ja LPA-tontille 29175/6. Osa autopai-
koista tulee toteuttaa esteettöminä LPA-tontin 29175/6 etelä-
osaan, josta on lyhyt matka seniorikeskuksen pääaulaan.

Pysäköintipaikkojen laskentaohje antaisi hoivalaitokselle arvon 1
ap/300 k-m², mikä tarkoittaisi 106 autopaikkaa. Kaavassa on
määrätty autopaikkojen vähimmäismääräksi 1 ap/400 k-m² eli 80
autopaikkaa, mikä perustuu tapauskohtaiseen selvitykseen auto-
paikkatarpeesta ja vertailuihin muihin helsinkiläisiin seniorikeskuk-
siin. Lisäksi seniorikeskuksella on käytettävissä kadunvarren 37
asiointipysäköintipaikkaa.

Autopaikkaselvityksessä yhteydessä todettiin, että ryhmäkoteihin
tulee n. 330 pääosin muistisairasta asukasta, joille ei tarvitse
osoittaa autopaikkaa. Päivätoimintaan osallistujien ja vierailijoiden
käynnit tapahtuvat pääosin vuoroittain, koska senioreille osoitettu
päivätoiminta keskittyy arki-aamupäiviin ja ryhmäkotivierailut ilta-
päiviin ja viikonloppuihin. Henkilökunnan on mahdollista pysä-
köidä melko vapaasti yöaikaan ja iltaisin, jolloin joukkoliikenneyh-
teydet ovat päivätilannetta heikompia. Pysäköintipaikkojen ky-
syntä on suurimmillaan arkisin klo 7–8, jolloin on hoitajien vuoron-
vaihto ja päivätoimintaan osallistuvat seniorit saapuvat. Tällöin
myös joukkoliikennetarjonta on parhaimmillaan. Lisäksi pysäköin-
tipaikkojen käyttöä voidaan tehostaa aikarajoituksilla niin tontilla
kuin kadunvarressa.



Ohjeellinen tontti 29187/5 (Kuparitie 5)

Nykyinen tontti 29187/4 on mukana kaavaratkaisussa, koska asemakaavoitus ja kaupunkimittaus katsovat tarkoituksenmukaiseksi muuttaa tonttien 3 ja 4 välisen rajan sijaintia siten, etteivät olemassa olevat rakennukset jatkossa ulottuisi tontinrajan yli. Rajan sijaintimuutos on kaavaratkaisussa esitetty siten, että tonttien pinta-alat eivät muutu. Käyttötarkoituksmerkintä tarkistetaan aiemmasta "Asuinkerrostalojen korttelialue ensisijaisesti vanhusten asuntoja varten" nykykäytäntöjen mukaiseen sanamuotoon "Eri-tyisasumisen ja palvelujen korttelialue". Rakennuksen katutasossa on palvelu- ja työtilaa, jonka kehittäminen on kaavamerkin- nän puitteissa mahdollista. Rakennusalan rajojen sijaintia tarkiste- taan tontilla olevan rakennuksen mukaan. Pysäköintiin liittyvät kaavamääräykset säilytetään voimassa olevan kaavan mukaisina. Muita muutoshankkeita tai kaavallisia tarpeita ei kohteessa ole tiedossa. Junaradan läheisyyden vuoksi kaavassa on annettu jul- kisivujen äänitasoerotusta koskeva määräys, josta kerrotaan tar- kemmin selostuksen kohdassa Ympäristöhäiriöt.

Terveystenhoito- ja sosiaalipalvelurakennusten korttelialue (YS)

Ohjeellinen tontti 29187/6 (Kuparitie 7)



Nykyinen tontti 29187/3 on mukana kaavaratkaisussa, koska on tarve selkeyttää tonttien välisiä ajoyhteyksiä, läntisen naapuriton- tin vastaisen rajan sijaintia ja kiinteiden muinaisjäännösten huomi- oimiseen liittyviä kaavamerkintöjä. Rekisteritietojen mukaan tontin rakennettu kerrosala ylittää vähäisesti voimassa olevan kaavan mukaisen kerrosalan, joten kaavaratkaisussa muutetaan kerros- alan määrä 3 000 k-m²:stä 3 100 k-m²:ksi. Käyttötarkoituksmer- kintä tarkistetaan aiemmasta "Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue" nykykäytäntöjen mukaiseen sanamuotoon "Terveystenhoito- ja sosiaalipalvelurakennusten korttelialue". Tiedossa ei ole kiinteistöön liittyviä muutoshankkeita lukuun ottamatta sitä, että Mariankodin rakennuksen purkamisen myötä rakennusten välinen lasitettu yhdyssilta poistuu.

Mariankodin vanhainkodin tavaraliikenne kulkee nykytilanteessa tontin 29187/3 läpi Mariankodin tontin koillisosan huoltopihalle. Ajoyhteyttä ei ole esitetty voimassa olevassa asemakaavassa. Mariankodin tontin muuttuessa asuinkerrostalokäyttöön on ajoyh- teys edelleen tarpeen asukkaiden pysäköintiliikenteen ja esim. jä- tehuollon takia. Kaavakarttaan merkitään YS-korttelialueen poh- joisosaan ajoyhteyden ohjeellinen sijainti. Kiinteistöjen tulee kes- kinäisellä rasitesopimuksella sopia tarkemmista ehdoista ja vas- tuista. Ajoneuvoliikennettä ei ole mahdollista ohjata jalankululle ja pyöräilylle varatun Schildtinpolun poikki.

Kuten edellä mainitun AKS-tontin 29187/4 tapauksessa, nykyinen rakennus ylittää tonttien välisen rajan. Kaavaratkaisussa läntisen rajan sijaintia muutetaan tonttien pinta-alat säilyttäen. YS-korttelialueen pohjoisosaan merkitään suojeltavien linnoiterakenteiden alue sm-merkinnällä. Korttelialueen pohjoisreunan istutettavan alueen merkintä tarkistetaan vastaamaan toteutunutta tilannetta. Pysäköintiin liittyvät kaavamääräykset säilytetään voimassa olevan kaavan mukaisina.

Voimassa olevassa asemakaavassa YS-korttelialueen itäreunaan on merkitty yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa. Samoin korttelialueen itäreunaan on merkitty rakennusalan osa, jolle on rakennettava vähintään 5 metrin levyinen kulkuaukko ja jolle saa rakentaa maanalaista tilaa. Tarkoituksena on ollut mahdollistaa vierekkäisten palvelurakennusten välinen yhdystunneli tai -silta ja risteävä yleinen jalankulun ja pyöräilyn reitti. Paikalle on toteutunut rakennuksen ylemmät kerrokset yhdistävä lasitettu silta ja maantasossa jyrkähkö ulkoporras. Kaavan valmistelun aikana on todettu, että rakennettu tilanne jyrkkine portaineen ei kannusta käyttöön yleisenä reittinä, eikä kulkuyhteyttä myöskään pidetä reitistöllisesti tärkeänä. Kaavaratkaisussa korttelialueen itäreunasta poistetaan kyseiset, voimassa olevassa kaavassa olleet merkinnät. Itäisen naapuritontin muuttuessa kerrostaloasumiseen ei rakennusten välinen sisäyhteys ole jatkossa tarpeen.

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Ohjeellinen tontti 29175/6 (Hopeatie 5–7)



Nykytilanteeseen verrattuna pysäköintitontti pienenee länsireunastaan, mikä mahdollistaa viereisen asuintontin laajentamisen. Tontille on mahdollista rakentaa kaksitasoinen pysäköintilaitos, jonka kummallekin tasolle voi Hopeatien pituuskaltevuuden ansiosta järjestää ajon suoraan kadulta. Autopaikkoja mahtuu n. 36 ap/taso. Alempi taso on suunniteltu varattavaksi viereisen AK-tontin asukkaiden pysäköintiä varten. Ylemmän tason oletetaan olevan kattamaton ja osoitettu pääosin seniorikeskuksen vierailijoiden pysäköintiin. Pysäköintilaitoksen maanpäällisten julkisivujen tulee olla tiiltä tai puurimoitusta. Pysäköintilaitoksen porrashuoneiden tulee saada luonnonvaloa.

Pysäköintilaitokseen liittyy seniorikeskuksen maanalaisiin huoltotiloihin johtava ajoluiska, jonka sijainti on osoitettu kaavakartassa. Seniorikeskuksen viitesuunnitelmassa luiskan vapaaksi korkeudeksi on esitetty 4,5 m. Luiskan tulee pääosin olla viherkattainen. Luiskan eteläpäässä luiskan yläpohja laskeutuu viereisen AK-tontin pihan tasoon, jolloin luiskan päälle saa rakentaa AK-tonttia palvelevia pysäköintipaikkoja, joille ajetaan AK-tontin kautta.



Liikenne

Lähivirkistysalue (VL)

Äyripolun jatkeena säilyy nykyinen ulkoilupolku ja sitä reunustavaa viheraluetta. Ulkoilupolun eteläpuolella AK-korttelialue laajenee nykyiselle viheralueelle. Tällä tavoitellaan tarkoituksenmukaista rakennuspaikan muotoa, riittäviä piha-alueita tontille ja piha-alueen luonnollista vaihtumista metsäiseen puistoon. Muutos selkeyttää julkisen ja yksityisen alueen rajaa.

Lähtökohdat

Hopeatien alue ja suunniteltu seniorikeskus ovat hyvin saavutettavissa joukkoliikenne- ja pääkatuverkon kannalta. Pohjois-Haagan juna-asemalta nykyisen Taalaripolun kohdalle on esteetön 2 % nousu 250 metrin matkalla Schildtinpolkua ja jalkakäytävää pitkin. Juna-asemalla on kaupunkipyörä-asema ja 83 liityntäpysäköinnin autopaikkaa. Kaupintielle liikennöivät linjat 53, 54 ja 553K, juna-asemalla linja 41 (Pohjois-Haagan asema – Kamppi) ja Hopeatien päässä lähilinja 31 (Pohjois-Haaga – Munkkivuori) sekä lähilinja 32 (Pohjois-Haaga – Munkkivuori). Lisäksi Kaupintielle Hopeatien kohdalle on suunnitteilla Länsi-Helsingin pikaraitiotien pysäkit.

Radan itäpuoleinen Hopeatie on 200 metrin pituinen tonttikatu, jonka nopeusrajoitus on 30 km/h. Kadun kaltevuus on suurimmillaan 3,6 %. Länsipuolen jalkakäytävä on 2,5 metriä leveä ja itäpuolella 3,0 metriä. Pyöräilyn läpiajoa ei Hopeatiellä ole juurikaan, vaan se on ohjautunut Schildtinpolulle sekä ympäröivien puistoalueiden reiteille. Pysäköinti on sallittu vain 8 metriä leveän ajoradan länsireunalla. Liikennemäärä on arviolta 1 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Hopeatiellä ei ole tapahtunut 10 vuoteen yhtään poliisin tietoon tullutta onnettomuutta.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma, piirustusnumero 7231, jonka tavoitteet ovat järjestelyjen selkeys, jalkankulun turvallisuus ja viihtyisyys, vierailujen ja päivätoiminnan sujuvuus, logistiikan toimivuus sekä pysäköintipaikkojen käytön tehokkuus.

Hopeatien kääntöpaikka tulee toimimaan seniorikeskuksen saapumisaukiona eri liikennemuodoille. Seniorikeskuksen viereinen kadun reuna on varattu lähibussien pysäkillä, invataksille ja

muulle saattoliikenteelle. AK-tonteille suuntautuvalla jalankululle voi tarvittaessa rajata erillisen tolzilla erotetun alueen kääntöpai-kan pohjoisosasta. Hopeatien loppupäässä on liikennesuunnitel-massa esitetty kadun itäpuolisen, seniorikeskuksen sisäänkäyn-nille johtavan jalkakäytävän leventämistä nykyisestä sekä kääntö-paikan korottamista. Killinkipolun viereisen pysäköintialueen tont-tiliittymä siirtyy pois jalankulun kohdalta.

Palvelut

Lähtökohdat

Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä on useita sosiaali- ja vanhuspalvelujen toimipisteitä: Hopeatien palvelutalo, Mariankoti, Terhokoti, Läntinen sosiaalikeskus sekä Hopeatie 16–18:ssa muutamia ryhmäkotiyksiköitä. Lassilan kerrostaloalueella Kaupin-tien pohjoispuolella on kunnallisia ja yksityisiä päiväkoteja. Koulut sijaitsevat Pohjois-Haagassa Runar Schildtin puiston kaakkois-puolella.

Lassilan kaupalliset palvelut sijaitsevat Kaupintien ja Pohjois-Haa-gan aseman ympäristössä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden, mittavan, yli 300 asukaspaik-kaa ja monia avopalveluja tarjoavan seniorikeskuksen rakentami-sen nykyisen Hopeatien palvelutalon eteläpuolelle. Uudisraken-nukseen on tarkoitus siirtää vanhusten asumisyksiköitä teknisesti vanhentuneista tiloista, joista yksi on kaava-alueella sijaitseva Mariankoti (Schildtinpolku 6). Palvelu- ja erityisasumisen asukas-paikat lisääntyvät noin 200 paikalla nykytilanteeseen verrattuna. Hopeatie 16-18:ssa nykytilanteessa toimiville ryhmäkotiyksiköille ei osoiteta kaava-alueelta korvaavia tiloja.

Esteettömyys

Juna-aseman ympäristö, Schildtinpolku, Killinkipolku ja Hopeatien seniorikeskuksen edusta kuuluvat tavoitteelliseen esteettömyyden erikoistasoon. Hopeatie ja suunnittelualue on muilta osin esteettö-myyden perustasoa.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

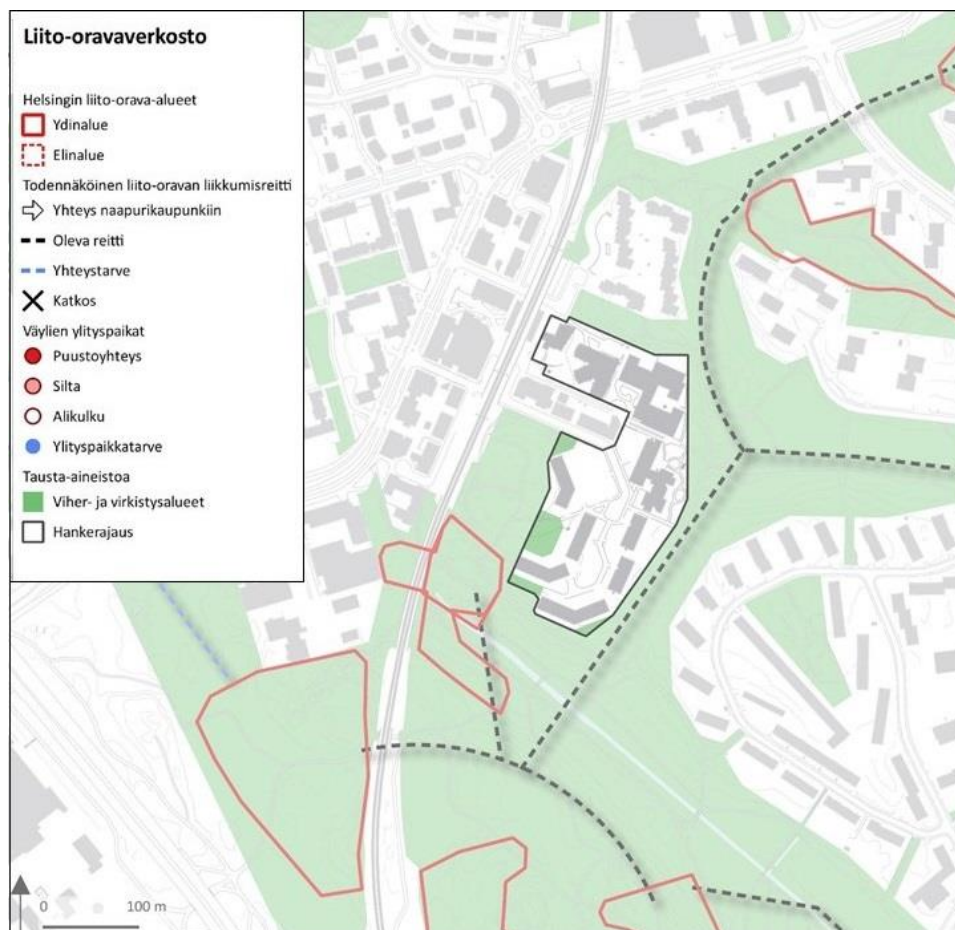
Maisemarakenteellisesti kaava-alue sijoittuu Pohjois-Haagan kal-lioselänteen itäreunalle. Muusta Lassilasta poiketen rakennusten sijoittelu noudattelee pääasiassa kumpuilevia maaston muotoja ja metsäiset viheralueet ympäröivät asuinkortteleita usealta puolelta.

Kaava-alueen ja sitä ympäröivien ulkoilumetsien maasto on topografialtaan kumpuilevaa ja osin kallioista. Korkeimmat maastonkohdat löytyvät kaava-alueen pohjois- ja länsipuolisilta kallioilta (n. +33 ja +34). Matalin maastonkohta (n. +21) on kaava-alueen eteläkärjen eteläpuolisella viheralueella, jossa maastoon kertyy kosteutta. Alueen länsi- ja pohjoispuolisten viheralueiden erityispiirteenä ovat säilyneet 1. maailmansodan aikaiset linnoiterakenteet, joista tarkemmin selostuksen kohdassa Suojelukohteet.

Viher- ja virkistysverkostosuunnitelmassa kaava-alue sijoittuu poikittaisen Malminkartanosta Vuosaaren huipulle kulkevan viherlinjan pohjoispuolelle ja kaupunginosapuistiksi luokitellun Runar Schildtin puiston länsipuolelle. Ympäröivillä viheralueilla sijaitsevista ulkoilureiteistä usea johtaa kaavamuuotosalueelle. Paikallisesti tärkein näistä reiteistä on Schildtinpolun itäpään liittyvä ulkoilureitti. Reittiä on tuoreeltaan kunnostettu ja se toimii leikkipaikkoineen viihtyisänä yhteytenä Pohjois-Haagan aseman ja Näyttelijäntien välillä. Hieman etelämpänä Taalaripolku yhdistää Hopeatien kääntöpaikan korttelin itäpuoliseen ulkoilureittiin. Korttelin 29175-29176 länsipuoliselta kallioiselta mäeltä on polkuyhteys Äyripolulle. Voimakaspiirteisen maaston takia reitti ei ole vilkkaalla käytöllä. Korttelin 29187 pohjoispuolella ulkoilupolku johtaa YS-tontin pihaan. Reitti on huomattavasti vähemmällä käytöllä kuin helppokulkuinen Schildtinpolku.

Rakennettujen korttelialueiden pihat liittyvät ympäröiviin puistoalueisiin saumattomasti, eikä tonttirajoja erityisesti havaitse maastossa. Nykytilanteessa Hopeatie 9-11 pihan oleskelualueet ulottuvat osittain viheralueen puolelle. Alueen eteläosassa, missä pihojen ja ympäröivien viheralueiden korkeuserot ovat suurimmat, erottuu tonttien rajoilla maan pinnan täyttöjä. Hopeatien kääntöpaikan eteläpuolisella katuosuudella pihaympäristö on puustoinen vanhoine mäntyineen. Muutoin Hopeatien puoleisilla tontinosilla on vähän puita. Istutettuja, nuorehkoja katupuita on Hopeatien kääntöpaikalla ja Schildtinpolulla.

Kaavamuuotosalueella ei ole Helsingin kaupungin luontotietojärjestelmän mukaisia arvokkaita luontokohteita tai uhanalaista lajistoa. Kaava-alueen lounaispuolella on vuosien 2018 ja 2021 tietojen mukaan liito-oravan ydinalue. Kaava-alueen itäpuolisella viheralueella kulkee Helsingin liito-oravaverkosto 2019 –selvityksen mukaan liito-oravan liikkumisreitti, joka yhdistää mm. Aino Acktén puiston ydinalueet Pohjois-Haagan pohjoisosan ydinalueisiin. Kaava-alueen ulkopuolella Runar Schildtin puiston länsiosassa on luontotietojärjestelmän mukaan uhanalaiseksi luokiteltu lehtokorpi, joka sisältää huomattavan arvokkaan kasvillisuuskohteen.



Kuva: Liito-oravaverkosto

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa viher- ja virkistysverkostollisten tavoitteiden kanssa ja selkeyttää julkisten viheralueiden ja yksityisten piha-alueiden rajautumista sekä ylläpitovastuita.

Kaavassa on annettu määräyksiä sen turvaamiseksi, että kortteli-alueet liittyisivät reunoiltaan luontevasti ympäröiviin viheralueisiin. AK-tontteja ei saa aidata, kaikkien tonttien liittyminen puistoalueeseen tulee toteuttaa saumattomasti ja suuret tasoerot tulee rakentaa istutetuilla luiskauksin. Korttelialueilla, joilla kaavaratkaisu mahdollistaa nykyisten rakennusten purkamisen ja korvaavan tehokkaan uudisrakentamisen, ei tontin olemassa olevaa puustoa todennäköisesti ole merkittävämminkin mahdollista säilyttää. Kaavakartassa on osoitettu istutettavia tontinosia ja istutettavia puuriivejä.

Kaavaratkaisun myötä nykyistä viheraluetta muuttuu korttelialueeksi korttelin 29176 eteläkärjessä, saman korttelin lounais- ja luoteisreunassa sekä korttelin 29175 pohjoiskärjessä. Yhteensä korttelialueet laajenevat viheralueille 1 960 m². Perusteluina on tarkoituksenmukaisten rakennuspaikkojen ja piha-alueiden muodostaminen sekä luontevat alueiden ylläpitovastuut.

Yhteys itäpuoliselta ulkoilupolulta kaavamuutosalueelle, nykyinen Taalaripolku, poistuu läpikulkureittinä kaavaratkaisun myötä. Uuden seniorikeskuksen pääaulaan tulee kuitenkin rakentaa sisäänkäynti myös idän puolelta.

Kaavaratkaisu ei vaikuta kaava-alueen ulkopuolella sijaitseviin liito-oravan ydinalueisiin ja niiden välisiin yhteyksiin tai arvokkaaseen kasvillisuuskohteeseen.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Kaava-alue sijaitsee erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien äärellä, joten alueen täydennysrakentaminen ja julkisten palvelujen lisääminen on perusteltua.

Kaavaratkaisu

Suunnitellun seniorikeskuksen pääovi tulee sijaitsemaan 300 metrin kävelymatkan päässä Pohjois-Haagan asemasta. Kadulle pääovien läheisyyteen varataan tila lähibussien pysäkille. Seniorikeskuksen sijainti tukee kestävien liikkumismuotojen käyttöä. Kaavaratkaisu pyrkii miellyttävään ja turvalliseen kävely-ympäristöön kaava-alueella ja sen kytkeytymisessä Pohjois-Haagan asemaan.

AK-korttelialueilla ja seniorikeskuksen tontilla edellytetään vihertoimen käyttöä. Hulevesien viivyttämisestä ja pintamateriaalien läpäisevyydestä on laadittu kaavamääräykset. Lisäksi korttelialueille on merkitty istutettavia alueita.

Mittavan seniorikeskuksen ja uusien asuinkerrostalojen uudisrakentaminen edellyttää usean olemassa olevan rakennuksen purkamista. Purkamista koskevan lupahakemuksen mukaan on liitettävä selvitys rakennuksen purkumateriaalien kestävästä käsittelystä.

Kaavaratkaisu sisältää vaatimuksia uusien asuinkerrostalojen energiatehokkuudesta ja siitä, että uuden seniorikeskuksen tontilla tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä sijaitsee useita muinaismuistolain suojelomia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Kohteet ovat ensimmäisen maailmansodan aikaisia puolustusasemia, jotka kuuluvat Lassilan sekä Etelä- ja Pohjois-Haagan alueille sijoittuvaan tukikohtaan XXIV (linnoitekohteet XXIV:8, XXIV:13,

XXIV:14 ja XXIV:15). Linnoiterakenteita ei ole huomioitu alueen voimassa olevissa asemakaavoissa.

Kaavoituksen tavoitteista johtuen ainoastaan korttelissa 29176 sijaitsevaan kohteeseen XXIV:15 on tarvetta kajota. Hopeatien alueen rakentuessa 1970-luvulla osia kohteesta XXIV:15 on tuhoutunut. Kohteesta on todennäköisesti säilynyt joitain täytettyjä ja peitettyjä rakenteita kiinteistöjen ja kadun alueella.

Muiden linnoitekohteiden osalta tavoitteena on ollut merkitä kaavakarttaan tarvittavat suojavyöhykkeet sm-merkinnöin.

Kiinteitä muinaisjäännöksiä koskeva muinaismuistolain 13 § mukainen viranomaisneuvottelu pidettiin 30.11.2021. Viranomaisneuvottelun muistio on kaavaselostuksen liitteenä.

Purettavaksi aiottuja rakennuksia on kuvailtu kaavaselostuksen kohdassa Alueen lähtökohdat ja nykytilanne. Rakennuksilla, joiden paikalle kaavaratkaisu mahdollistaa korvaavaa uudisrakentamista, ei asemakaavoituksen arvion mukaan ole merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja. Kaupunginmuseo toteaa OAS-kannanotossaan, että purettavaksi esitetyillä Hopeatie 16-20 asuinkerrostaloilla ei ole, kuten ei myöskään Hopeatie 9-11 ja Äyritie 1 taloilla, sellaisia kulttuurihistoriallisia arvoja, että niiden asemakaavallinen suojelu olisi tavoitteena. Kaupunginmuseo pitää kannanotossaan alle 40 vuotta vanhan ja käytössä olevan Mariankodin purkamista valitettavana. Rakennusten purkamisen perusteluja on esitetty laajemmin vuorovaikutusraportissa, vastineessa kaupunginmuseon kannanottoon.

Kaavaratkaisu

Alueen kiinteitä muinaisjäännöksiä koskevassa viranomaisneuvottelussa museoviranomaiset totesivat, että korttelin 29176 ja Hopeatien eteläpään alueella sijaitsevaan linnoitekohteeseen on mahdollista kajota. Kohde on merkitty kaavakarttaan merkinnällä smd, jonka selitteessä todetaan, että ennen rakennustöiden aloittamista tulee suorittaa tontilla sijaitsevien linnoituslaitteiden riittävä arkeologinen tutkiminen ja dokumentointi ja että tutkimuksista vastaa hankkeeseen ryhtyvä.

Kajoamisen edellytyksenä on aina riittävät tutkimukset. Tutkimusalueet avataan koneellisesti ja esiin mahdollisesti tulevat rakenteet puhdistetaan ja dokumentoidaan digikuvin, takymetrimittauksin tai fotogrammetrialla tuotetun 3D-mallin avulla sekä muistiinpanoin. Tutkimus raportoidaan museoviranomaiselle.

Säilyvät linnoitekohteet tai kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevien linnoitteiden suoja-alueet on huomioitu kaavakartassa sm-merkinnöin korttelin 29175 länsireunassa ja korttelin 29187 pohjoisreu-

nassa. Kyseisten alueiden läheisyydessä tehtävien purku- ja rakennustöiden yhteydessä tulee varmistaa linnoitekohteiden riittävä suojaus. Toimenpiteistä tulee neuvotella Helsingin kaupunginmuseon kanssa.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Korttelissa 29175 (Äyripolku 1) sijaitsee Helen Sähköverkon jakelumuuntamo tila rakennuksen maantasokerroksessa.

Kaavaratkaisu

Korttelit 29175 ja 29176

Kaavaratkaisun mukaisen kadunalaisen lastaus- ja huoltotilan toteuttaminen edellyttää Hopeatien nykyiseltä kääntöpaikalta alkavien vesihuolto- ja kaukolämpölinjojen siirron ohjeellisen AK-tontin 29175/5 itäreunaan, josta ne voidaan edelleen liittää Hopeatien nykyisiin verkostoihin. Kaavaan on merkitty 6 m leveä johtokuja tätä varten. Muutoksella ei ole vaikutusta nykyisen palvelutalon tonttiliitoksiin. Kaava mahdollistaa uuden seniorikeskuksen liitosten järjestämisen Hopeatien eteläpään kääntöpaikan eteläreunasta. Seniorikeskuksen sprinklerijärjestelmän vaikutus vesijohtoihin selvitetään katusuunnitteluvaiheessa.

Kaavaratkaisu edellyttää Helen Sähköverkon alueellisen sähköjakelumuuntamon säilyttämisen kaavamuuotosalueella, lisäksi seniorikeskus tarvitsee oman muuntamotilansa. Kaavassa on annettu määräys kortteliin 29175 sekä ohjeelliselle tontille 29176/5 sijoitettavasta Helen Sähköverkon muuntamotilasta.

Kortteli 29187

Alue on liitettävissä nykyiseen yhdyskuntateknisen huollon verkostoon. Nykyisen Mariankodin kiinteistön kohdalla uusi tonttijako edellyttää uuden yhdyskuntateknisen huollon verkoston rakentamista noin 65 metrin pituudelle Killinkipolulla ja Schildtinpolulla.

Ohjeellisten tonttien 29187/7 ja 29187/8 tonttijohtoja varten on merkitty johtokuja korttelin 29176 pohjoisosaan Killinkipolun itäpuolelle. Lisäksi ohjeellisten tonttien 29187/5 ja 29187/8 alueille on merkitty johtokujat säilyvän hulevesiviemärin vuoksi.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Kaava-alue sijoittuu länsi- ja eteläosastaan rinteeseen, jonka korkein kohta on noin +32 korttelin 29175 länsireunassa ja matalin kohta noin +22 korttelin 29176 eteläreunassa. Pohjois- ja itäosa on pinnanmuodoiltaan tasaisempaa, alueellinen yleistasaus laskee idästä Runar Schildtin puistosta Pohjois-Haagan aseman suuntaan. Maanpinnan korkeus vaihtelee noin +28...+21 välillä. Hopeatie ja Schildtinpolku toimivat tulvatilanteessa pintavalunareitteinä.

Alueen maaperä on enimmäkseen kallioaluetta, jonka päällä on arviolta 1-3 m paksuinen täytemaakerros. Kortteli 29187 sijoittuu osin kallioiden väliseen notkelmaan, jossa täytemaakerroksen alla on arviolta yli kolme metriä paksu moreenikerros.

Nykyiset rakennukset osoitteissa Schildtinpolku 6, Äyripolku 1 ja Hopeatie 9–11 on perustettu kallionvaraisesti tai tiiviin pohjamaan varaan.

Kaava-alueen eteläosassa sijaitsee HSY:n viemäritunneli. Noin kahdeksan metriä tämän tunnelin pohjoispuolella on käytöstä poistettu ajotunneli, joka on täytetty louheella.

Kaavaratkaisu

Alue on rakennettavuudeltaan hyvää tai normaalia. Nykyisten rakennusten purkamisen jälkeen voidaan uudet rakennukset alustavasti perustaa kallionvaraisesti tai tiiviin pohjamaan varaan, paitsi kaavaratkaisun mukaisen ohjeellisen tontin 29176/6 alueella, jonne käytöstä poistettu ajotunneli sijoittuu. Tunnelilla on vaikutusta rakennuksen perustamistapaan tontin eteläisemmän rakennusalan osalta, koska tunnelin päällä oleva kalliokatto on kyseisessä kohdassa arviolta 3-5 metrin paksuinen. Tunnelin päälle suunniteltava rakennus voidaan alustavasti perustaa tunnelin kohdalla täytetyn tunnelin pohjaan asti ulottuvien porapaalujen varaan.

Rakennusten perustamistavat määritetään tarkemmin rakennussuunnitteluvaiheessa tehtävien täydentävien pohjatutkimusten perusteella.

Viemäritunneli on merkitty kaavakartalle ja tunnelin huomioon ottamisesta on annettu kaavamääräys. Louhinta ja rakentaminen tunnelin läheisyydessä tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että se ei aiheuta haittaa tai vahinkoa tunnelille. Tunnelin läheisyydessä rakennettaessa tulee noudattaa HSY:n tunneliohjetta.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Kaava-alueen melutasot ovat alhaisia ja ääniympäristö kokonaisuudessaan kaupungin mittakaavassa poikkeuksellisen hyvä. Helsingin kaupungin meluselvityksen 2017 mukaan liikenteen aiheuttamat melutasot kaava-alueella alittavat kauttaaltaan VNp 993/1992 mukaiset ulkomelutason ohjearvot. Vilkkaammat liikenneväylät sijoittuvat kauemmas ja vaikka Kehäradan junaliikenne on runsasta, junien nopeudet ovat läheisellä rataosuudella melko alhaisia.

Junaliikenteen kaava-alueelle aiheuttamaa värähtelyä arvioitiin erillisessä selvityksessä (*Hopeatien alueen runkomeluselvitys, 211539-01, Akukon Oy, 31.1.2022*) kallioperästä ja rakennuksista tehtyjen mittausten perusteella. Selvityksen mukaan kaava-alueelle ei kohdistu sellaista runkomelua tai tärinää, jota on tarvetta ottaa huomioon asemakaavoituksessa tai sen jälkeisessä jatko-suunnittelussa.

Vihdintien länsipuolella Pitäjänmäellä sijaitsee Valion mehutehdas, joka käyttää jäähdytykseensä ammoniakkia. Kemikaali- ja turvallisuusvirasto Tukes on määritellyt laitoksen konsultointiväyhykkeen laajuudeksi 0,5 km. Konsultointiväyhykkeellä tulee kiinnittää erityistä huomiota riittäviin etäisyyksiin vaaraa aiheuttavan toiminnon ja vaikutuksille herkkien toimintojen välillä. Valion laitos sijaitsee lähimmillään noin 540 metrin etäisyydellä asema-kaava-alueesta, joka ei siten sijaitse määritellyllä konsultointiväyhykkeellä.

Kaavaratkaisu

Liikennemäärien tai junaliikenteen ei tulevaisuudessa arvioida lisääntyvän siinä määrin, että kaava-alueen melutilanne merkittävässä määrin heikentyisi.

Ohjeellisella tontilla 29187/5 sijaitseva asuinkerrostalo sijoittuu lähelle junarataa. Tälle tontille on kohdistettu kaavamääräys, jonka mukaan julkisivujen äänitasoerotus liikennemelua vastaan tulee määrittää junaliikenteen enimmäisäänitason asettamat vaatimukset huomioon ottaen siten, että rakennuksen sisätiloissa saavutetaan melutason ohjearvot ja tilan käyttötarkoituksen edellyttämä melutaso. Muilta osin liikenteen haittojen osalta ei nähdä kaavalista ohjaustarvetta.

Hopeatien alue ei sijaitse Seveso-direktiivin mukaisella konsultointiväyhykkeellä. Valion laitoksen vaikutuksia on selvitetty sen lähialueen maankäytön suunnittelun tarpeisiin (Gaia Consulting Oy 2020). Työssä on tarkasteltu laitoksella mahdollisia vaaratilanteita, joissa onnettomuuden seurauksena pääsisi vapautumaan

ilmaan ammoniakkia. Ammoniakin leviämiskkenaariot mallinnettiin. Mallinnetut skenaariot olivat katolla kulkevien lauhdutinputkien rikkoontumisesta aiheutuva vuoto (S1) ja varoventtiilivuoto (S3). Mallinnuksen tuloksia verrattiin Tukesin kemikaalilaitosten sijoittamista koskevan ohjeen (Tukes, 2015) mukaisiin ohjearvoihin ja Tukesin ohjeen mukaisiin maankäyttökriteereihin.

Skenaario (S1) tuotti tuloksen, jonka mukaan haavoittuvia toimintoja, kuten kerrostaloalueita, palveluita ja virkistysalueita tulisi sijoittaa vähintään 570 m etäisyydelle ja haavoittuvia, hitaasti evakuoitavia toimintoja (koulut, päiväkodit, sairaalat, hoitolaitokset ym.) vähintään 660 metrin etäisyydelle.

Skenaario (S3) mukaisessa tilanteessa haavoittuvia toimintoja (kerrostalot, palvelut, virkistysalueet ym.) tulisi sijoittaa vähintään 300 metrin etäisyydelle ja haavoittuvia hitaasti evakuoitavia toimintoja vähintään 390 metrin etäisyydelle.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes on selvityksen johdosta käydyssä työneuvottelussa ja toisen asemakaavan (Haagan Laurinmäenkuja 3 ja Sentnerikuja 2 ja 4, nro 12670) laatimisen yhteydessä ilmoittanut kantanaan, että maankäyttöä mitoittavaksi skenaarioksi soveltuu varoventtiilivuoto (S3). Muut skenaariot eivät Tukesin näkemyksen mukaan olleet realistisia. Tukes ei myöskään selvityksen johdosta nähnyt tarvetta muuttaa Valion laitoksen konsultointivöhykettä. Asemakaava 12670 ei eteläisemmältä osaltaan ole lainvoimainen.

Hopeatien asemakaavan herkät ja hitaasti evakuoitavat toiminnot sijoittuvat lähimmillään noin 540 metrin etäisyydelle laitoksesta. Etäisyys täyttää skenaarion (S3) varoventtiilivuoto mukaisen etäisyysvaatimuksen 390 m.

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Lähtökohdat

Korttelissa 29175 Hopeatien länsipuolella sijaitsee nykyinen pysäköintialue, jolla on maaston korkeuserojen vuoksi tukimuurirakenteita.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu mahdollistaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluisikan ja pysäköintilaitoksen rakentamisen korttelin 29175 Hopeatien puoleiseen reunaan. Ratkaisu edellyttää korttelin 29175 pysäköintialueen nykyisten rakenteiden purkamista.

Kaava mahdollistaa seniorikeskusta palvelevan kadunalaisen las-
taus- ja huoltotilan rakentamisen Hopeatien kääntöpaikan alle.

Kääntöpaikalle voidaan sijoittaa kadunalaisen tilan savunpoistoluukku tai -ikkuna. Tilan suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon Helsingin kaupungin ohjeet yleisten alueiden alle tehtävien rakenteiden suunnittelusta. Ennen maanalaisen huoltotilan rakennusluvan myöntämistä tulee sopia rakenteiden vastuurat pysty- ja vaakasuunnassa.

Asuntotuotanto-palvelu on teettänyt maanalaisesta huoltopihasta ja korttelin 29175 pysäköintilaitoksesta alustavan kustannus selvityksen (FMC Laskentapalvelut 13.1.2022)

Nimistö

Kaavaratkaisussa nykyinen jalankululle ja pyöräilylle varattu katu Taalaripolku – Dalerstigen muutetaan AKS-korttelialueen osaksi, joten kyseinen kadunnimi poistuu käytöstä.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

- Hopeatien alueen runkomeluselvitys, 211539-01, Akukon Oy, 31.1.2022
- Hopeatien pysäköintilaitoksen kustannus selvitys, FMC Laskentapalvelut 13.1.2022

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

- | | |
|----------------------|---------------------|
| - katualueet | 0,6–0,8 milj. euroa |
| - kunnallistekniikka | 0,5 milj. euroa |
| - rakennusten purku | 3–5 milj. euroa |
| - yhteensä | 4,1–6,3 milj. euroa |

Lisäksi asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

- | | |
|---------------------------|---------------------------|
| - pysäköintilaitos | 1,9 milj. euroa |
| - ajoramppi ja huoltopiha | 2,0 milj. euroa |
| - seniorikeskus | 116,0...130,0 milj. euroa |

Hopeatien katualueen kustannusarvioon vaikuttaa huomattavasti kääntöpaikan pintamateriaali. Kustannusarvio on laskettu sekä betonikivi- että luonnonkivivaihtoehdoilla.

Kunnallistekniikan kustannuksista vesihuollon osuus on n. 0,35 milj. euroa ja kaukolämmön osuus n. 0,15 milj. euroa. Operaattoreille kohdistuvien sähkö- ja tietoliikenneverkon muutokustannukset arvioidaan toteutus suunnitteluvaiheessa.

Rakennusten purkukustannuksiin vaikuttaa merkittävästi jatkossa määritettävä purku- ja kierrätystapa. Pysäköintilaitoksen sekä ajorampin ja huoltopihan kustannukset ja kustannusten kohdentuminen täsmentyvät jatkosuunnittelussa. Seniorikeskuksen kustannustarkastelut laaditaan hankkeen edetessä.

Asemakaavan muutos nostaa tonttien arvoa. Kaupungille kohdistuu maankäyttötuloja rakennusoikeuden myymisestä tai vuokraamisesta. Yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksista sovitaan tarvittaessa maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen mahdollistaa uuden seniorikeskuksen rakentamisen, jolloin Hopeatien alueesta muodostuu alueellisesti merkittävä vanhuspalvelujen keskittymä. Kaavaratkaisun toteuttaminen edellyttää useamman 1970–80-luvulla rakennetun rakennuksen purkamista. Korvaavan uudisrakentamisen myötä alueen maankäyttö tehostuu ja rakennuskanta nuorenee.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavaratkaisussa korttelialueet laajenevat kaava-alueen etelä-, lounais- ja länsireunassa nykyiselle viheralueelle siten, että korttelialueiden muoto tarkoituksenmukaisesti soveltuu aiotulle uudisrakentamiselle. Viheralueiden pinta-ala pienenee yhteensä 1 960 m². Muutoksia viheralueilla voidaan pitää kohtuullisina, sillä ne selkeyttävät julkisten viheralueiden ja yksityisten piha-alueiden rajautumista sekä ylläpitovastuita. Lisäksi ne mahdollistavat riittävän laajuisten piha-alueiden toteuttamisen. Alueen toteuttamisen vaikutus ympäröiviin viheralueisiin on vähäinen edellyttäen, että työmaavaiheessa huomioidaan ympäröivän puuston riittävä suojaus ja että työmaa ei levittäydy puistoalueelle.

Uuden seniorikeskuksen ja korttelin 29187 itäpään uudisrakennusten näkyvyys tulee olemaan viheralueilta tarkasteltuna suurempi kuin nykyisen rakennuskannan, johtuen uudisrakennusten korkeudesta ja sijoittumisesta lähelle korttelialueen reunaa. Korttelialueilta poistuu purkamisen ja uudisrakentamisen myötä nykyistä puustoa. Kaavassa istutettaviksi määrätyt alueet kuitenkin turvaavat pitkällä aikavälillä puustoisten alueiden laajuuden säilymisen lähellä nykyistä.

Kaavaratkaisu ei vaikuta Lassilan ja Pohjois-Haagan alueellisiin viher- ja virkistysverkoston yhteyksiin tai kaupungin ekologiaan verkostoihin, kuten liito-oravaverkostoon.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Esteettömyyden erikoistason jalankulkureitti juna-asemalta seniorikeskuksen pääovelle paranee, kun seniorikeskuksen edustan jalkakäytävä levenee 2,8 metristä 4,0 metriin.

Jalankululle varatun Taalaripolun muuttuessa korttelialueen osaksi poistuu nykyinen jalankulkureitti Hopeatien kääntöpaikan ja korttelin itäpuolisen ulkoilureitin välillä. Reitin arvioidaan olevan nykytilanteessa melko vähäisellä käytöllä. Kaavaratkaisun mukaan seniorikeskuksen pääaulaan tulee rakentaa sisäänkäynti myös idästä, nykyisen Taalaripolun suunnasta, joten seniorikeskuksen saavutettavuus säilyy hyvänä myös idän suunnasta. Voimassa olevan kaavan osoittama yleisen jalankulun reitti nykyisen YS-tontin 29187/3 itäreunassa poistuu kaavaratkaisun myötä. Reitillä sijaitsee nykytilanteessa jyrkähkö ulkoporras, eikä reittiä voi pitää helppokulkuisena tai helposti hahmottavana. Schildtinpolku toimii itä-länsisuuntaisen jalankulun ja pyöräilyn laadukkaana, kokoavana ja helposti havaittavana reittinä.

Hopeatien kadunvarteen tulee 10 uutta pysäköintipaikkaa lyhytaikaista asiointia varten. Hopeatien liikennemäärän arvioidaan olevan 850 ajoneuvoa vuorokaudessa kääntöpaikan luona, josta 250 on asuinrakennusten tuottamaa liikennettä. Seniorikeskuksen huoltotarve lisää jakeluauto liikennettä Hopeatien alkupäässä. Kuparitien liikennemäärä lisääntyy 170 ajoneuvoalla vuorokaudessa.

Rakentamisen aikaiset pysäkki- ja kulkujärjestelyt tarkentuvat alueen toteutuksen jatkosuunnittelussa.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Uudisrakentaminen täydentää ja tiivistää alueen rakennetta. Seniorikeskuksen ja uusien asuin kerrostalojen toteutuessa rakennusten korkeus kyseisillä tonteilla kasvaa verrattuna nykytilanteeseen ja pihapiirit rakentuvat nykyistä tiiviimpinä. Kaava-alueen eteläosan luonne muuttuu selkeimmin.

Kaavaratkaisun mahdollistama uudisrakentaminen edellyttää useiden 1970-luvun lopussa rakennettujen asuin kerrostalojen ja asuntolatyyppisten rakennusten purkamista kaava-alueen eteläosassa. Saman ikäisten rakennusten muodostaman ryhmän purkaminen muuttaa Hopeatien eteläpäätä ilmeittä. Korvaava uudisrakentaminen on mittakaavaltaan suurempaa. Kaupunginmuseo on todennut, ettei Hopeatien eteläpäätä purettaviksi aiotuilla rakennuksilla ole merkittäviä rakennustaiteellisia tai muita arvoja.

Korttelin 29187 itäpäässä sijaitseva Mariankodin vanhainkotirakennus on tarkoitus purkaa toiminnan siirtyessä seniorikeskuksen ajanmukaisiin uusiin tiloihin. Kaupunginmuseo pitää OAS-vaiheen

kannanotossaan alle 40 vuotta vanhan ja käytössä olevan Mariankodin purkamista valitettavana. Asemakaavoituksen arvion mukaan Mariankotiin ei kuitenkaan liity sellaisia merkittäviä arvoja, jotka edellyttäisivät rakennuksen säilyttämistä eikä rakennuksen purkaminen heikennä alueen kaupunkikuvaa tai kulttuuriperintöä merkittävästi. Sote-toimiala ja Heka Oy ovat esittäneet purkamisen puolesta teknisiä ja toiminnallisia perusteluja, joita on referoitu tarkemmin vuorovaikutusraportissa.

Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat ensimmäisen maailmansodan aikaiset linnoiterakenteet on huomioitu sm- ja smd-aluemerkinnöin.

Korttelin 29187 pohjoisreunassa ja korttelin 29175 länsipuolella sijaitsevien linnoitteiden alueille ei osoiteta rakentamista. Sm-merkittyjä alueita koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Korttelin 29176 alueella sijaitsevaan linnoitteeseen on uudisrakentamisen takia välttämätöntä kajoa. Asiaa on käsitelty viranomaisneuvottelussa 30.11.2021. Kajoamisen edellytyksenä on kohteen riittävä dokumentointi, jolloin saadaan tietoa osin peittyneestä ja tuhoutuneesta linnoitekohteesta.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaavaratkaisun toteuttaminen keskittää vanhusten asumis- ja avopalveluja erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien äärelle, mikä edesauttaa seniorikeskuksessa vierailevien ja työskentelevien kestävästä liikkumisesta. Lisäksi kerrostaloasukkaiden määrä alueella kasvaa.

Kaavaratkaisun toteuttaminen edellyttää usean rakennuksen purkamista. Purkamisen vaikutuksia on pyritty lieventämään määräyksellä purkumateriaalin kestävästä käsittelystä.

Alueen toteuttamisessa pyritään kestäviin rakentamisen ratkaisuihin edellyttämällä hulevesien viivyttämistä tonteilla, läpäisemättömien pintamateriaalien välttämistä ja viherkertoimen käyttöä. Seniorikeskuksen korttelialueella tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa. Asuinkerrostalojen energiatehokkuuden tulee olla A-energialuokkaa tai sitä vastaava. Alueen perustamisolosuhteet ovat hyvät, mikä vaikuttaa myönteisesti rakentamisen ilmastovaikutusten suuruuteen.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen ja eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä

Sote-toimialan laatiman seniorikeskuksen tarvekuvauksen mukaan palvelujen integraatio mahdollistaa asiakkaan varhaisemman ja oikea-aikaisen tuen. Asukkaiden palvelutarpeen kannalta

keskeistä on palvelujen laadun, yhdenvertaisen saatavuuden ja saavutettavuuden parantaminen. Palvelujen tavoitteena on paitsi asiakaslähtöisten, joustavien hoito- ja palveluketjujen kehittäminen myös palvelujen tuottaminen kevyemmällä rakenteella kustannustehokkaasti.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Kaavaratkaisun toteutuessa palvelu- ja erityisasumisen asukaspaiikat lisääntyvät noin 300 paikalla nykytilanteeseen verrattuna. Palvelu- ja erityisasumiseen liittyviä työpaikkoja arvioidaan suunnittelualueelle syntyvän yhteensä n. 600.

Toteutus

Kaavaratkaisun toteuttaminen edellyttää usean nykyisen rakennuksen purkamista, kadun alaista rakentamista ja yhteisiä pysäköintijärjestelyjä, joiden vaiheistusta tulee tarkastella jatkosuunnittelussa.

Mariankodin vanhainkodin toimintojen on määrä siirtyä uuteen seniorikeskukseen sen valmistuttua, joten korttelin 29187 muutosten voidaan olettaa toteutuvan kaavaratkaisun viimeisenä vaiheena.

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
- sijoitetaan merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa
- edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

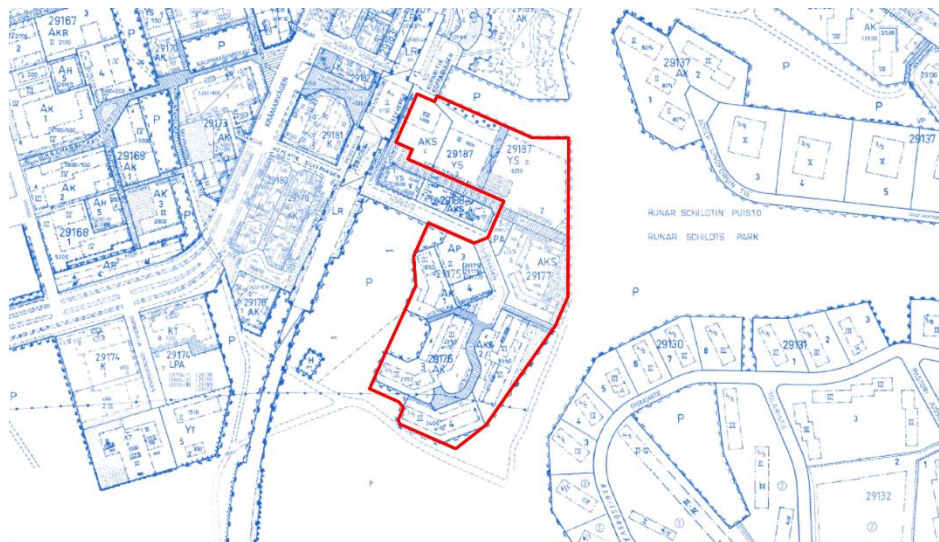
Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on pääosin asuntovaltaista aluetta (A2 ja A3). Kehäradan tuntumassa esiintyy yleiskaavamerkintä kantakaupunki (C2). Yleiskaava osoittaa Kehäradan itäpuolella ohjeellisen sijainnin pyöräliikenteen nopealle runkoverkolle (baanalle) ja suunnittelualueen kaakkoisosassa viheryhteyden. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.



Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021) mukaan suunnittelualueen halki kulkee nykyinen maanalainen tila tai tunneli. Maanalaisen yleiskaavan mukaan nykyisten maanalaisten tilojen ja tunnelien olemassaolo on otettava huomioon ja turvattava niiden toiminta- ja kehittämisedellytykset. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 7060 (vahvistettu 14.8.1975), nro 7238 (vahvistettu 29.7.1976), nro 9932 (hyväksytty 1.4.1992) ja nro 10876 (tullut voimaan 8.6.2001).



Kaavojen mukaan noin kolmasosa alueen tonteista on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Muut rakennetut tontit on osoitettu erityisryhmien asumiseen tai hoivaan; käyttötarkoituksmerkintöinä esiintyy eri kaavoissa asuntolatyypisten kerrostalojen korttelialue (AKS), asuinkerrostalojen korttelialue ensisijaisesti vanhusten asuntoja varten (AKS) sekä sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS). Sallittu kerrosala on yhteensä 34 450 k-m². Rakennusten suurin sallittu kerrosluvu vaihtelee kolmesta kahdeksaan. Kerrosalan ja kerrosluvun estämättä saa tietyillä korttelialueilla lisäksi rakentaa kerho-, palvelu- tai liiketiloja. Lisäksi asemakaavat määrittelevät kaksi autopaikkojen korttelialuetta (AP, LPA) sekä katu- ja puistoalueita. Kaavassa on osoitettu maanalaisen viemäritunnelin sijainti.

Schildtinpolku ja Taalaripolku on osoitettu jalankululle ja pyöräilylle. Hopeatien eteläisin osa ja Äyripolku on varattu yleiselle jalankululle, pyöräilylle ja huoltoajolle. Tonteille 29187/2 (Schildtinpolku 6) ja 29187/3 (Kuparitie 7) on osoitettu yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattuja alueita. Tontille 29176/4 (hopeatie 20) on osoitettu yleisen jalankulun reitti.

Voimassa olevien asemakaavojen mukainen pysäköintipaikkojen vähimmäismäärä:

- tontti 29187/4 (Kuparitie 5): 1 ap/180 k-m²
- tontit 29187/2–3 (Kuparitie 7 ja Schildtinpolku 6): 1 ap/300 k-m²
- tontti 29177/6 (Hopeatie 14): asunnot 1 ap/250 k-m², liiketilat 1 ap/60 k-m² ja sosiaali- ja terveydenhuollon tilat 1 ap/300 k-m²
- korttelit 29175 ja 29176 (Äyripolku 1, Hopeatie 9–11, Hopeatie 16, 18 ja 20): asunnot 1 ap/100 k-m², asuntolat 1 ap/10 asuntolapaikkaa. Vaadituista autopaikoista 60 % on rakennettava heti ja lopuille voi anoa lykkäystä 5 vuotta kerrallaan.

Alueella vallitseva nykytilanne poikkeaa voimassa olevista asema-kaavoista seuraavilta osin:

- Rekisteritietojen mukaan rakennettu kerrosala ylittää asema-kaavaan merkityn kerrosalan tonteilla 29177/6 (Hopeatie 14, ylitys n. 850 k-m²) ja 29187/2 (Schildtinpolku 6, ylitys n. 550 k-m²). Tonteilla 29175/1, 29176/2, 29176/4 ja 29187/3 asema-kaavan mukainen kerrosala ylittyy vähäisemmin.
- Tontilla 29177/6 (Hopeatie 14) palvelutalo on rakennettu kaavan mukaisista rakennusaloista poikkeavalla tavalla. Usealla muulla tontilla rakennusalan raja ylittyy vähäisesti.
- Tonteilla 29187/3–4 (Kuparitie 5–7) rakennukset ylittävät kyseisten tonttien välisen rajan.
- Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varatussa tontin 29187/3 (Kuparitie 7) itäreunassa pyöräily ei ole mahdollista, koska paikalle on rakennettu ulkoportaot. Tontin pohjoisreunassa on rakennettu autopaikkoja alueelle, jonka puusto kaavan mukaan on säilytettävä.
- Kortteleissa 29175–29176 toteutettujen autopaikkojen määrä ei yllä voimassa olevan kaavan mukaiseen vähimmäismäärään.
- Korttelissa 29175 autopaikkojen korttelialueella (Hopeatie 5–7) pysäköintipaikkoja ei ole rakennettu kaavan mahdollistamalla tavalla kahteen tasoon. Pysäköintialuetta ei ole aidattu ja kaettu kaavan määrittelemällä tavalla.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Lassilan ja Kannelmäen toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet 4.6.2019.

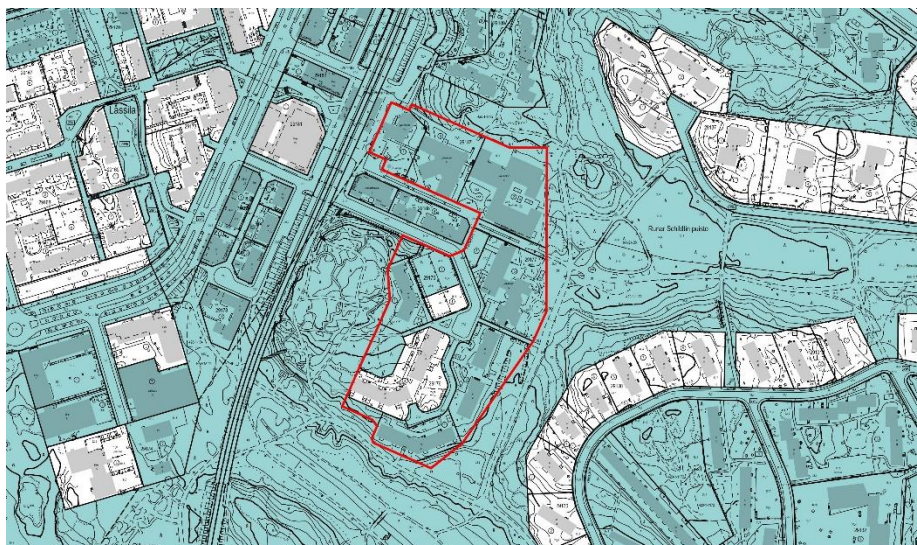
Vuonna 2018 valmisteltiin asemakaavan muutosehdotus, joka Heka Oy:n asettamien tavoitteiden mukaisesti mahdollisti Hopeatie 20 ja Äyripolku 1 asuinkerrostalojen korottamisen yhdellä lisäkerroksella. Kaupunkiympäristölautakunta päätti 18.8.2018 palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa pääosan suunnittelualueesta. Kiinteistöt Hopeatie 7 ja 9–11 ovat yksityisomistuksessa.



Kuva: Kaupungin maanomistus sinisellä, yksityinen valkoisella.

Muut lähtökohdat

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

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2021 kaupungin aloitteesta ja Helsingin kaupungin asunnot Oy:n hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)
- sosiaali- ja terveystoimiala

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo

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

Vireilletulosta ja OAS:n nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille sähköpostitse ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutiset -lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 27.1.–16.2.2021 verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Kaavamuutoshanketta esiteltiin 27.1.2021 klo 17.30–20.00 osana alueellista Uutta Länsi-Helsinkiä -yleisötilaisuutta.

Lisäksi hankkeen etenemistä on esitelty Uutta Länsi-Helsinkiä – yleisötilaisuuksissa 27.10.2021 ja 30.3.2022.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat joukkoliikennepysäkkien saavutettavuuteen, seniorikeskuksen suunnittelun tavoitteisiin, vesihuollon suunnitteluun, junaliikenteen melu- ja värinähaittojen huomioimiseen, rakennusten purkamisen perusteluihin sekä kiinteiden muinaisjäännösten huomioimiseen. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että on tarkasteltu alueen jalankulkuyhteyksiä, laadittu seniorikeskuksen viitesuunnitelma ja alueen vesihuollon yleissuunnitelma, arvioitu junaliikenteen vaikutuksia ja rakennusten purkamisen perusteluita sekä järjestetty kiinteisiin muinaisjäännöksiin liittyvä viranomaisneuvottelu.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat Hopeatien alueen vetovoimaisuuden kehittämiseen sekä ikäihmisten tarpeiden, ympäröivien viheralueiden, linnuston ja liito-oravien huomioimiseen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että on kiinnitetty huomiota esteettömään liikkumiseen ja saavutettavuuteen sekä korttelialueiden laajentamisessa pyritty huomioimaan viheralueiden luontoarvot ja liito-oravien suojelu.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 6 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Heka Oy, sosiaali- ja terveystoimiala ja asemakaavoitus ovat tarkastelleet vaihtoehtoja seniorikeskuksen sijoittamiseksi alueelle tarvekuvauksen laajuusena. Nykyinen kiinteistö rakenne ja maanomistus sekä kunnallistekninen verkosto ovat asettaneet reunaehdot. Soveltuvimpana sijaintipaikkana päädyttiin pitämään Hopeatie 16–20 –tontteja, joita niitäkin on tarve laajentaa nykytilanteesta.

Kojamo Oyj:n kanssa neuvotellen on arvioitu edellytyksiä säilyttää Hopeatie 9–11 rakennukset asuttuina seniorikeskuksen rakentamisessa. Kojamo Oyj päätyi arvioimaan, että näiden rakennusten purkaminen ja korvaaminen uudisrakentamisella samassa vaiheessa ympäröivän alueen rakentamisen kanssa on tarkoituksenmukaisinta, vaikka kyseisillä asuinrakennuksilla olisi tietty tekninen käyttöikä vielä jäljellä.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 14.7–23.8.2022

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 7.6.2022 ja lautakunta päätti 14.6.2022 asettaa kaavaehdotuksen nähtävillille.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus.

Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat lasirakentamisen turvallisuuteen lintujen osalta ja sen ohjaamiseen asemakaavalla.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat puistoalueelle rakentamiseen, kaupunkiluonnon säilymiseen, muinaisjäännösten turvaamiseen, alueen vesihuoltolinjojen uudelleen rakentamiseen ja sen kustannuksiin sekä alueen turvallisuuden kemikaaliturvallisuuslain näkökulmasta.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- sosiaali- ja terveystoimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

Lisäksi Museovirasto ilmoitti, että Museoviraston ja alueellisen vastuumuseon välisen työnjaon mukaisesti Helsingin kaupunginmuseo vastaa lausunnon antamisesta.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksesta ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin tehdyt muutokset:

Muistutusten johdosta:

- Kaavakarttaan on AKS-tontilla olevan rakennusten välisen lasisen yhdysosan merkintään lisätty lause: *Lasipinnat tulee käsitellä kuvioinnilla tai muutoin siten, että käsittely vähentää lintujen törmäysriskiä.*
- Kaavakarttaan on AK- ja AKS- korttelialueita koskien lisätty määräys: *Lintutörmäysriskin pienentämiseksi kirkkaita/läpinäkyviä lasikaiteita (esim. parveke- tai pihakaiteena) tulee välttää.*

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden sekä kohtien ”Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen” ja ”Yhdyskuntatalousloudelliset vaikutukset” osalta.
- kaavaselostusta on tarkennettu AKS-korttelin uusien asukkaiden määrän osalta (200 asukasta) sekä kaavakarttaan lisättyjen lintujen törmäysriskiä koskevien merkintöjen ja määräysten osalta.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla.

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 7.6.2022 päivätyn ja 8.11.2022 muutetun asemakaavan muutos-ehdotuksen nro 12725 hyväksymistä.

Helsingissä 8.11.2022

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	06.04.2022
Kaavan nimi	Hopeatien ympäristö		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	14.01.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112725
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,8438	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]	0,2979	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,8438

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	3,8438	100,0	62000	1,61	-0,2420	27550
A yhteensä	3,0121	78,4	58900	1,96	0,3480	33700
P yhteensä					-0,2347	
Y yhteensä	0,3762	9,8	3100	0,82	-0,5711	-6150
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0387	1,0			0,0387	
R yhteensä						
L yhteensä	0,4168	10,8			0,1771	
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	0,2979	7,8		0,2979	

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,8438	100,0	62000	1,61	-0,2420	27550
A yhteensä	3,0121	78,4	58900	1,96	0,3480	33700
AKS	1,5419	51,2	36000	2,33	0,1837	20750
AK	1,4702	48,8	22900	1,56	0,3918	12950
AP					-0,2275	
P yhteensä					-0,2347	
P					-0,2347	
Y yhteensä	0,3762	9,8	3100	0,82	-0,5711	-6150
YS	0,3762	100,0	3100	0,82	-0,5711	-6150
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0387	1,0			0,0387	
VL	0,0387	100,0			0,0387	
R yhteensä						
L yhteensä	0,4168	10,8			0,1771	
Kadut	0,2588	62,1			-0,1155	
LPA	0,1580	37,9			0,2926	
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	0,2979	7,8		0,2979	
map	0,2389	80,2		0,2389	
ma	0,0590	19,8		0,0590	

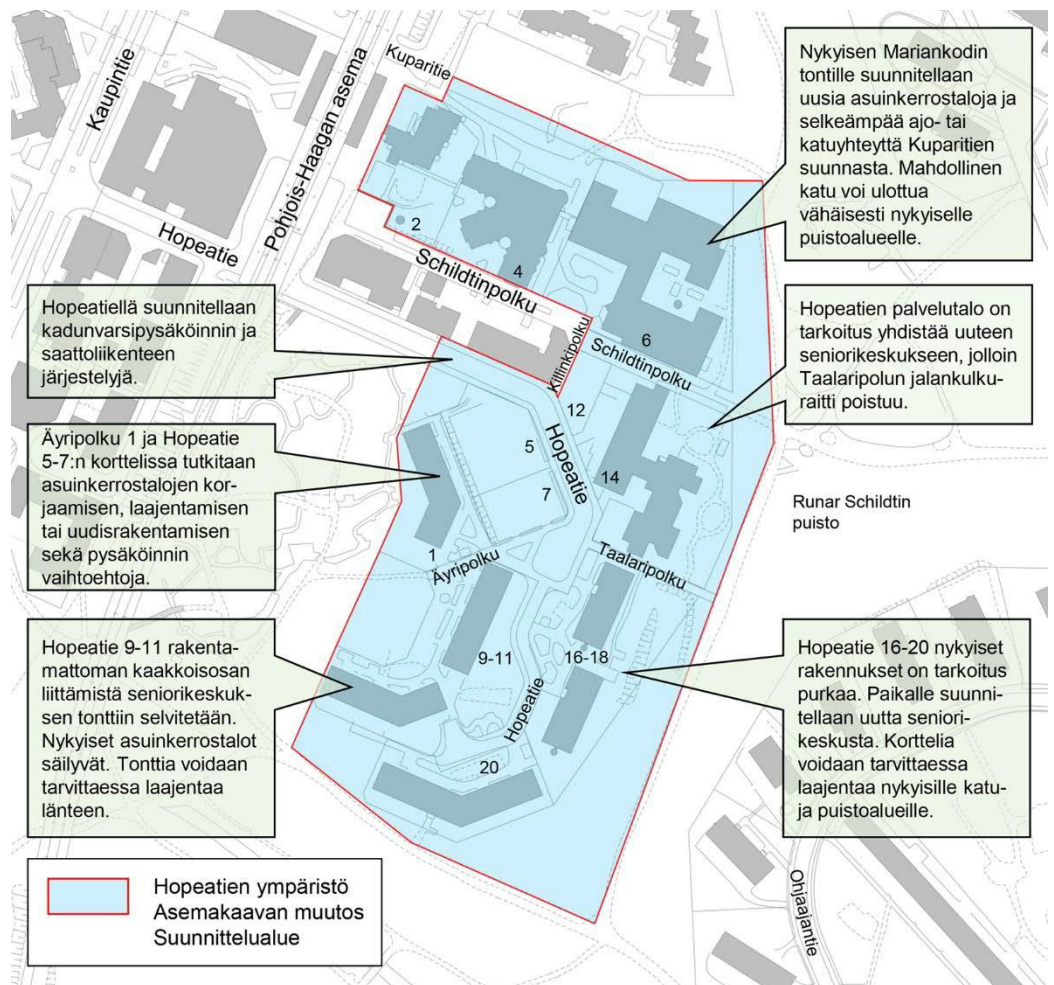
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Hopeatien ympäristön asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoituspalvelu
Päivätty 14.1.2021

Diaarinumero HEL 2020-012681
Hankennumero 0740_65
Oas 1519-00/21

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään miksi asemakaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy Helsingin karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat.



Kuva 1. Karttakuva suunnittelualueesta.

Tiivistelmä

Pohjois-Haagan aseman kaakkoispuolella sijaitsevalle Hopeatien alueelle suunnitellaan ikäihmisten palveluasumista ja avopalveluja tarjoavaa seniorikeskusta. Samalla tarkastellaan alueella sijaitsevien Heka Oy:n kiinteistöjen mahdollista purkamista ja korvaavaa uutta asuntorakentamista sekä alueen pysäköinnin ja liikenteen järjestelyjä. Hankkeen lähtökohtia esitellään Uutta Länsi-Helsinkiä -yleisötilaisuudessa 27. tammikuuta.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos koskee Lassilassa Kehäradan itäpuolella sijaitsevia Hopeatien, Schildtinpolun ja Äyripolun kortteleita.

Kaupungin tavoitteena on koota ikäihmisten ja alle 65-vuotiaiden monisairaiden palvelut seniorikeskuksiin, joissa avopalvelut ja palveluasuminen yhdistyvät. Tavoitteena on mahdollistaa uuden seniorikeskuksen rakentaminen tonteille Hopeatie 16–20 siten, että uudisrakennus liittyisi sisäyhteydellä nykyiseen Hopeatien palvelutaloon (Hopeatie 14). Uudisrakennus pyritään mitoittamaan noin 360 asukaspaikalle. Valmistuessaan seniorikeskus korvaisi Lassilan Schildtinpolku 6:ssa sijaitsevan Mariankodin lisäksi Helsingin Seniorisäätiön käyttämiä tiloja Kannelmäessä ja Pakilassa.

Uuden seniorikeskuksen rakentaminen Hopeatien päähän edellyttää nykyisten Heka Oy:n omistamien asuinrakennusten (Hopeatie 16–20) purkamista. Suunnittelun aikana selvitetään, missä määrin seniorikeskushanke edellyttää edellä mainittujen tonttien laajentamista Hopeatien pään katualueelle, tonttien kaakkoispuoliselle viheralueelle ja mahdollisesti Hopeatie 9–11 rakentamattomalle tontin osalle. Taalaripolun jalankululle ja pyöräilylle varattu katu-yhteys poistuu. Kaupunki tulee vuonna 2021 teettämään seniorikeskuksesta luonnoksia, ns. viitesuunnitelman, jonka avulla keskuksen toiminnalliset ja kaupunkikuvalliset ratkaisut tarkentuvat.

Hopeatie 5–7 pysäköintialueiden ja Heka Oy:n kiinteistön Äyripolku 1 kohdalla vertaillaan erilaisia vaihtoehtoja: Nykyinen asuin-kerrostalo voidaan joko peruskorjata, mahdollisesti korottaa tai korvata uusilla asuinrakennuksilla. Pysäköintialueiden tehostamista kansiratkaisuun tullaan tarkastelemaan. Tarvittaessa tutkitaan Hopeatie 9–11 kiinteistön laajentamista lännen suuntaan.

Hopeatien katualueelle suunnitellaan kadunvarsipysäköinnin lisäämistä ja selvitetään seniorikeskuksen saatto- ja huoltoliikenteen tarpeita.

Seniorikeskuksen toteutuessa voidaan huonokuntoinen nykyinen Mariankodin rakennus (Schildtinpolku 6) purkaa. Paikalle suunnitellaan uusia asuin-kerrostaloja. Ajoyhteyttä Kuparitien suunnasta

kyseiselle kiinteistölle pyritään selkeyttämään joko kiinteistöjen välisillä ajorasitejärjestelyillä tai muodostamalla Schildtinpolku 4 kiinteistön pohjoisosaan uusi katu. Katualueita voi olla tarpeen ulottaa vähäisesti kiinteistön pohjoispuoliselle puistoalueelle.

Osallistuminen ja aineistot

Kaavamuutoshanketta esitellään 27.1.2021 klo 17.30–20.00 osana alueellista Uutta Länsi-Helsinkiä -yleisötilaisuutta. Tapahdus järjestetään verkossa. Tilaisuuteen osallistutaan verkkoselaimen välityksellä, eikä osallistumista varten tarvitse ladata laitteelle uusia sovelluksia. Tilaisuudessa on mahdollisuus kysyä ja kommentoida kommentointipalstalla. Tilaisuuden tarkemmat tiedot ja osallistumisohjeet löytyvät verkosta osoitteesta hel.fi/asukastilaisuudet. Tilaisuuden sisältöön voi vaikuttaa etukäteen kirjoittamalla aiheoiveita ja kysymyksiä Kerrokantasi -verkkokyselyyn. Se avataan lähempänä tilaisuutta osoitteessa kerrokantasi.hel.fi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä 27.1.–16.2.2021 verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot. Asiakaspalvelun käyntiosoite on Työpajankatu 8, tarkistathan poikkeustilanteen aikana asiakaspalvelupisteen aukiolon. Myös suunnittelijaan voi olla yhteydessä.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään esittämään **viimeistään 16.2.2021**. Niille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa, lähetetään tieto lautakunnan päätöksestä.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelinnumero: 09 310 13700, verkko-osoite: www.hel.fi/helsinki/fi/kaupunki-ja-hallinto/hallinto/kirjaamo) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - Pohjois-Haaga Seura ry
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Helsingin vanhusneuvosto
 - Helsingin vammaisneuvosto
 - Väylävirasto
 - Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
 - kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
 - sosiaali- ja terveystoimiala

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa palveluihin, kaupunkikuvaan, luontoon, kulttuuriperintöön ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Suunnittelun taustatietoa

Helsingin kaupunki omistaa pääosan suunnittelualueesta. Kiinteistöt Hopeatie 7, 9 ja 11 ovat yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäytösopimuksen tontinomistajan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1975-2001) ja niissä alue on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi, asuinkerrostalojen korttelialueeksi ensisijaisesti vanhusten asuntoja varten, asuntolatyypisten kerrostalojen korttelialueeksi, sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, autopaikkojen korttelialueeksi sekä katu- ja puistoalueeksi.

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi (A2) ja kantakaupungiksi (C2). Yleiskaava osoittaa Kehäradan itäpuolella ohjeellisen sijainnin pyöräliikenteen nopealle runkoverkolle ja suunnittelualan kaakkoisosassa viheryhteyden.

Suunnittelualuetta koskevia suunnitelmia ja päätöksiä:

- Lassilan ja Kannelmäen toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet, kaupunkiympäristölautakunta 4.6.2019

Tonteilla Hopeatie 14 ja Schildtinpolku 2 sijaitsee nykyisin vanhusten palvelu- ja ryhmäkotiasuntoja, Schildtinpolku 4–6:ssa Mariankodin ja Terhokodin tiloja, Hopeatie 16–18:ssa asuntolatyyppejä kerrostaloja sekä Hopeatie 9, 11 ja 20 ja Äyripolku 1:ssä asuinkerrostaloja. Alueen rakennusten kerrosluku vaihtelee 3–8 kerroksen välillä. Aiemmin on suunniteltu Hopeatie 20 ja Äyripolku 1:n rakennusten krottamista, josta luovuttiin vuonna 2018. Hopeatie 5, 7 ja 12 ovat pysäköintikäytössä. Schildtinpolku on varattu jalankululle ja pyöräilylle. Suunnittelualueeseen kuuluu kortteleita reunustavia metsäisiä viheralueita. Suunnittelualueella sijaitsee ensimmäisen maailmansodan aikaisia linnoiterakenteita.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Mikael Ström, arkkitehti, p. (09) 310 37470,
mikael.strom@hel.fi

Liikenne

Eeva Väistö, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37353,
eeva.vaisto@hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Pihla Sillanpää, maisema-arkkitehti p. (09) 310 33671,
pihla.sillanpaa@hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata Suunnitelmavahti-palvelun avulla (www.hel.fi/suunnitelmavahti) sekä sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto ja twitter.com/helsinkikymp).

Helsingissä 14.1.2021

Tuomas Eskola
yksikön päällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2021 kaupungin aloitteesta
- suunnittelusta on tiedotettu vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa



OAS

- OAS nähtävillä 27.1.–16.2.2021, Uutta Länsi-Helsinkiä -yleisötilaisuus 27.1.2021 verkossa
- nähtävilläolosta ilmoitetaan sähköpostitse, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Helsingin Uutiset-lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



Ehdotus

- kaavaehdotus esitellään lautakunnalle arviolta keväällä 2022
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat
- lautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa
- kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuu-lutukset
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- muistutukset ja lausunnot käsitellään lautakunnassa



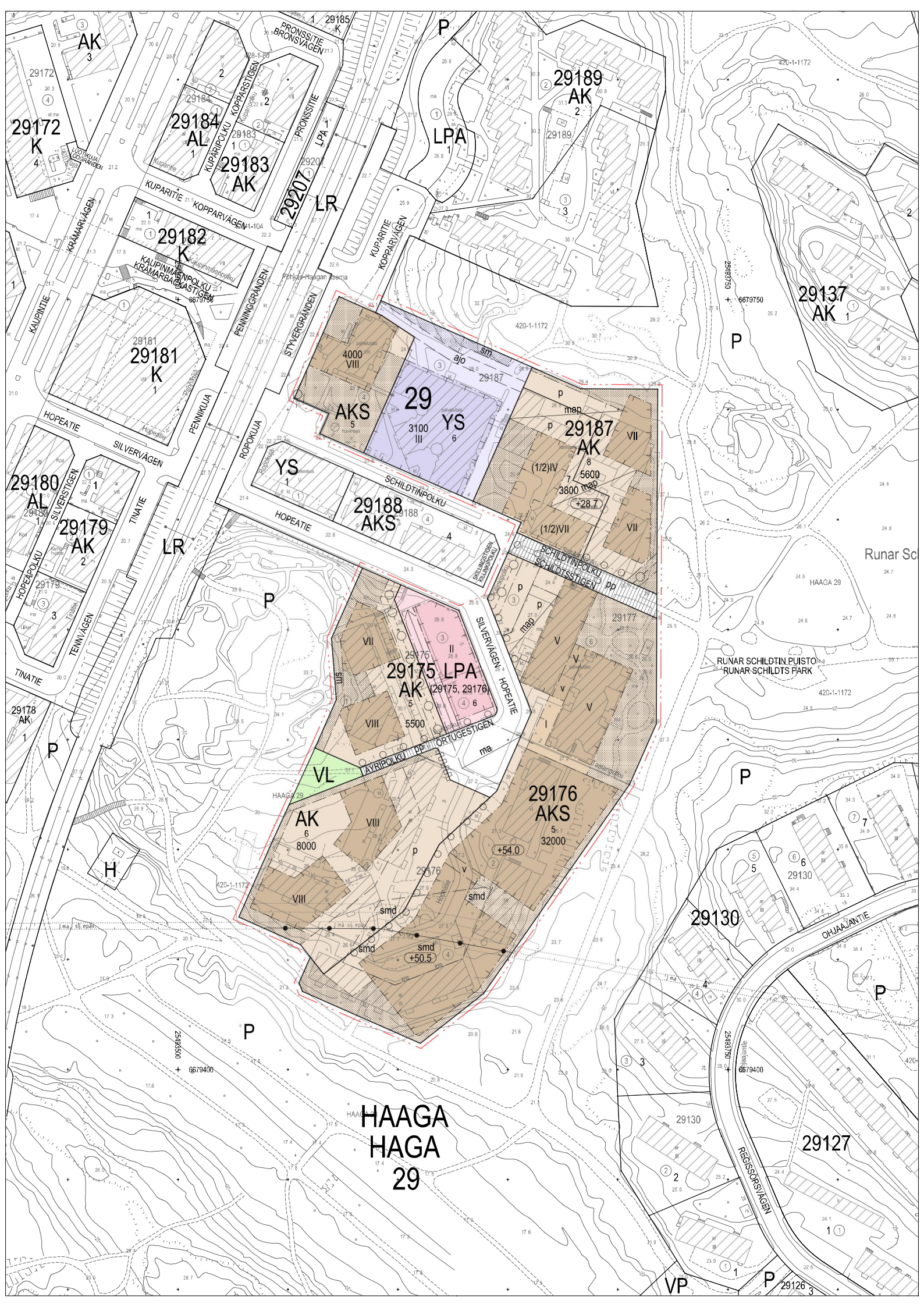
Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.



Ilmakuva
Hopeatien ympäristö

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus



29172 K 4
29184 AL 1
29183 AK
29182 K 1
29181 K 1

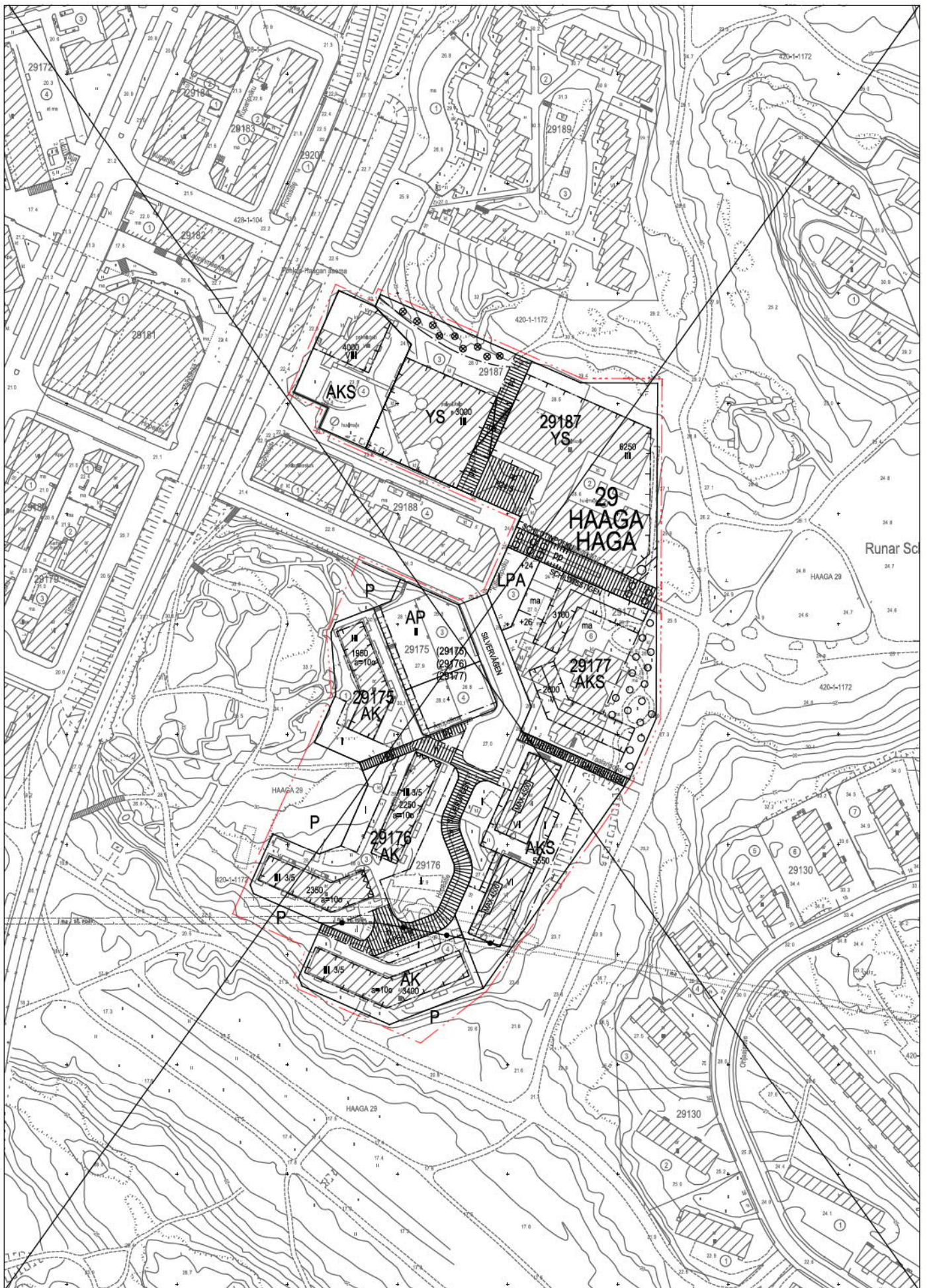
29185 K
29189 AK 2
29187 AK 8
29188 AKS 4
29175 LPA AK (29175, 29176) 5
29176 AKS 5
29178 AK 1

29187 YS 6
29187 AK 8
29177 AKS 5
29175 LPA AK (29175, 29176) 5
29176 AKS 5

29179 AK 2
29175 LPA AK (29175, 29176) 5
29176 AKS 5
29176 AKS 5

29137 AK 1
29130
29130
29127
29126 3

HAAGA HAGA 29



Yhdistelmä asemakaavoista, jotka asemakaavan muutos nro 12725 voimaantullessaan kumooa.
 Sammanställning av de detaljplaner som upphävs då detaljplaneändringen nr 12725
 träder i kraft.

Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos.
 De strukta beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
AKS	Erityisasumisen ja palvelujen korttelialue.
YS	Terveydenhuolto- ja sosiaalipalvelurakennusten korttelialue.
VL	Lähivirkistysalue.
LPA	Autopaikkojen korttelialue.

— ··· — 2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

———— Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

— ··· — Osa-alueen raja.

— — — — Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

———— Ohjeellinen tontin raja.

29 Kaupunginosan numero.

29175 Korttelin numero.

5 Ohjeellisen tontin numero.

HOPEATIE Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston nimi.

RUNAR SCHIL Muun yleisen alueen nimi.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för flervåningshus.

Kvartersområde för specialboende och service.

Kvartersområde för byggnader för hälsovård och socialtjänster.

Område för närrekreation.

Kvartersområde för bilplatser.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Riktgivande tomtgräns.

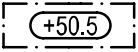
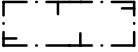
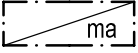
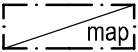

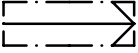
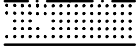
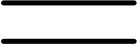
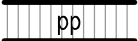
Stadsdelsnummer.

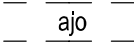
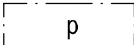
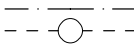
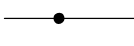
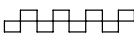
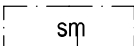
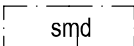
Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park.

Namn på annat allmänt område.

3100	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillättna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
(1/2)IV	Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.	Ett bråktal inom parentes framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen för byggnadens största våning man i byggnadens första våning får använda för utrymme som inräknas i våningsytan.
	Rakennuksen vesikaton tai tontin pihakannen ylin sallittu korkeusasema.	Högsta tillättna höjd för byggnadens yttertak eller för tomtens gårdsdäck.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Alueen osa, jolle saa sijoittaa ohjeellista AKS-tonttia 29176/5 palvelevaa maanalaisista huoltotilaa. Mahdolliset savunpoistoluukut tulee suunnitella osana katu ympäristöä ja maisemoida istutuksin. Tilan suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon Helsingin kaupungin ohjeet yleisten alueiden alle tehtävien rakenteiden suunnittelusta. Ennen maanalaisen huoltotilan rakennusluvan myöntämistä tulee sopia rakenteiden vastuurajat pysty- ja vaakasuunnassa.	Del av område, där underjordiskt serviceutrymme som betjänar riktgivande AKS-tomt 29176/5 får byggas. Eventuella rökevakueringsluckor ska planeras som en del av gatumiljön och omges med planteringar. Vid planeringen och byggandet av utrymmet ska beaktas Helsingfors stads anvisningar för planering av konstruktioner som byggs under allmänna områden. Innan bygglov beviljas för det underjordiska serviceutrymmet ska en överenskommelse uppgöras över konstruktionernas ansvarsgränser i lodrät och vågrät riktning.
	Maanalainen pysäköintitila.	Underjordisk parkering.
	Lasisen yhdysosan rakennusala. Merkintä koskee maantasokerroksen yläpuolisia kerroksia. Lasipinnat tulee käsitellä kuvioinnilla tai muutoin siten, että käsittely vähentää lintyjen törmäysriskiä.	Byggnadsyta för inglasad förbindelsedel. Beteckningen gäller våningar ovanför markplansvåningen. Glasytorna ska bearbetas med mönstrad yta eller på annat sätt så att bearbetningen minskar risken för fågelkollisioner.
	Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.	Körramp till underjordiskt utrymme.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som ska planteras.
○ ○ ○ ○	Istutettava ja tarvittaessa uudistettava puurivi.	Trädrad som ska planteras och vid behov förnyas.
	Katu.	Gata.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	Gata reserverad för gång- och cykeltrafik.

	Ajoyhteys, sijainti ohjeellinen.	Körförbindelse, riktgivande läge.
	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	För underjordisk ledning reserverad del av område.
	Yhdyskuntateknisen huollon tunneli. Tunnelin läheisyydessä ei saa suorittaa kaivua tai louhintaa siten, että siitä aiheutuu tunnelille haittaa.	Tunnel för samhällsteknisk service. I närheten av tunneln får inte grävning eller schaktning utföras så att tunneln skadas.
(29176/6)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit/tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	Siffrorna inom parentesen anger de kvarter/tomter vilkas bilplatser får förläggas till området.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettuja ensimmäisen maailmansodan aikaisia linnoitusrakenteita. Aluetta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava Helsingin kaupunginmuseon kanssa.	Del av område med befästningskonstruktioner från första världskriget som fredats enligt lagen om fornminnen. Helsingfors stadsmuseum ska konsulteras om åtgärder på området.
	Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettuja ensimmäisen maailmansodan aikaisia linnoitusrakenteita. Ennen rakennustöiden aloittamista tulee suorittaa tontilla sijaitsevien linnoituslaitteiden riittävä arkeologinen tutkiminen ja dokumentointi. Tutkimuksista vastaa hankkeeseen ryhtyvä.	Del av område med befästningskonstruktioner från första världskriget som fredats enligt lagen om fornminnen. Innan byggande inleds ska utföras en tillräcklig arkeologisk undersökning och dokumentering av de befästningskonstruktioner som finns på tomten. Byggherren ansvarar för undersökningarna.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

AK-korttelialueella asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila. Kaikki asumisen aputilat, yhteistilat sekä varasto-, huolto-, tekniset- ja pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi. Asukkaiden vapaa-ajantilat saa sijoittaa keskitetysti kortteleittain.

Ilmavaihtokonehuoneita saa sijoittaa suurimman sallitun kerrosluvun tai vesikaton ylimmän sallitun korkeusaseman yläpuolelle ja ne tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

BYGGRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN

På AK-kvartersområde ska förutom tillräckliga förråd och serviceutrymmen för de boende åtminstone följande hjälputrymmen för boendet byggas: tvättstuga, torkrum, gemensam bastu och fritidslokal. Alla hjälputrymmen för boendet, gemensamma lokaler samt förråds-, service-, tekniska- och parkeringsutrymmen får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan. Fritidslokaler för de boende får kvartersvis samlas på ett och samma ställe.

Maskinrum för ventilation får byggas ovanför det tillåtna antalet våningar eller den högsta tillåtna höjden för byggnadens yttertak. Maskinrummen ska planeras som en del av byggnadens arkitektur.

Korttelin 29175 yhteen rakennukseen sekä ohjeelliselle AKS-tontille 29176/5 tulee maantasokerrokseen rakentaa verkonhaltijan ohjeen mukaiset autolla saavutettavat muuntamotilat. Tilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

AK-korttelialueella:

- porrashuoneiden tulee saada luonnonvaloa
- rakennuksen julkisivujen on oltava paikalla muurattua punatiltä, muurauksen päälle tehtyä vaaleaa rappaista tai puuverhottuja.

AK- ja AKS-korttelialueella:

- maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa
- pääsisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin ja niiden tulee olla selkeästi hahmottuvia
- asukkaiden yhteisissä tiloissa tulee olla suuria ikkunoita
- maantasoon ei saa muodostua parvekerakenteiden rajaamia käyttämättömiä tiloja
- parvekkeet eivät saa ulottua 3 m lähemmäksi tontin puistoalueen puoleista rajaa
- lintutörmäysriskin pienentämiseksi kirkkaita/läpinäkyviä lasikaitteita (esim parveke- tai pihakaitteena) tulee välttää.

Ohjeellisella AKS-tontilla 29176/5:

- rakennuksen pääaulaan on oltava sisäänkäynti sekä Hopeatien että Runar Schildtin puiston puolelta
- rakennus tulee jakaa osiin sisäpihojen, julkisivun sisäänvetojen sekä julkisivumaateriaalin ja värityksen keinoin
- tontti tulee rajata Schildtinpolkua ja Killinkipolkua vastaan pensasaidalla tai luonnonkivimuurilla
- tavara- ja jätehuolto tulee pääosin järjestää maanalaisena.

Ohjeellisella AK-tontilla 29176/6 porrashuoneeseen on oltava sisäänkäynti sekä pysäköintialueen että oleskelupiha puolelta.

Ohjeellisella AK-tontilla 29187/7:

- porrashuoneeseen on oltava sisäänkäynti sekä kadun että pihakannen puolelta
- Schildtinpolun puolella maantasokerroksen julkisivuissa tulee olla ikkunoita ja ovia riippumatta sisätilojen käyttötarkoituksesta
- maantasokerrokseen tontin länsiosassa olevan pihan puolelle tulee rakentaa asuntoja, joihin liittyy oleskelupiha tai terassi
- parvekkeita ei saa kannattaa maasta.

I en byggnad i kvarter 29175 och på riktgivande AKS-tomt 29176/5 ska i markplansvåningen byggas transformatorrum som kan nås med bil, enligt nätoperatörens anvisningar. Utrymmena får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna väningsytan.

STADSBILD OCH BYGGANDE

På AK-kvartersområde:

- ska trapphusen ha naturligt ljusintag
- ska byggnadens fasadmaterial vara platsmurat rödtegel, platsmurat tegel med ljus putsyta eller träpanelering.

På AK- och AKS-kvartersområde:

- får fasaden i marknivå inte ge ett slutet intryck
- ska huvudentréerna accentueras med arkitektoniska medel och de ska vara tydligt urskiljbara
- ska gemensamma lokaler för de boende ha stora fönster
- får balkongkonstruktionerna inte bilda utrymmen i marknivå som inte kan utnyttjas
- får balkonger inte sträcka sig närmare än 3 m från tomtgräns mot parkområde
- klara/transparenta glasräcken ska undvikas (till exempel som balkong- eller gådsräcken) för att minska risken för fågelkollisioner.

På riktgivande AKS-tomt 29176/5:

- ska byggnadens huvudaula ha ingång både från Silvervägen och Runar Schildts park
- ska byggnaden delas in i delar med hjälp av innergårdar, fördjupningar i fasadlinjen samt fasadmaterial och färgsättning
- ska tomten ingärdas mot Schildtsstigen och Skillingstigen med häck eller stenmur
- ska varu- och sophantering huvudsakligen vara underjordisk.

På riktgivande AK-tomt 29176/6 ska trapphusen ha ingång både från parkeringsområdet och från vistelsegården.

På riktgivande AK-tomt 29187/7:

- ska trapphusen ha ingång både från gatan och från gårdsdäcket
- ska byggnadens fasader i marknivå mot Schildtsstigen ha fönster och dörrar oberoende av vad utrymmena ska användas till
- ska i marknivå mot gården i tomtens västra del byggas bostäder med en uteplats eller en altan
- får balkonger inte stödas från marken.

Ohjeellisella AK-tontilla 29187/8:

- rakennuksen puistoalueen puoleisten julkisivujen on oltava paikalla muurattua punatiiltä
- parvekkeita ei saa kannattaa maasta.

Ohjeellisella LPA-tontilla 29175/6:

- pysäköintilaitoksen julkisivujen on oltava tiiltä tai puurimoitusta
- porrashuoneiden tulee saada luonnonvaloa
- maanalaisen huoltotilan ajoluiska tulee integroida pysäköintilaitokseen
- ajoluiska tulee pääosin varustaa viherkatolla
- ajoluiskan eteläosassa, jossa luiskan yläpohja asettuu ohjeellisen AK-tontin 29175/5 pihan tasoon, saa luiskan yläpohjan päälle rakentaa enintään 6 autopaikkaa.

PIHAT JA ULKOILUALUEET

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina tai pysäköimiseen, tulee istuttaa.

Tontin liittyminen puistoalueeseen tai toiseen tonttiin tulee toteuttaa saumattomasti. Suuret tasoerot tulee rakentaa istutetuilla luiskauksin.

Pihalle sijoittuvat pysäköintipaikat ja jäteke-räyspisteet on toteutettava ympäristöön sopival-la tavalla ja ne tulee maisevoida istutuksin. Pysäköintialueet tulee jakaa enintään 12 auto-paikan ryhmiin vaihtelevien pintamateriaalien ja istutusten avulla.

AK-korttelialueella tonttia ei saa aidata, lukuun ottamatta ohjeellisen tontin 29187/7 eteläjaraa.

Ohjeellisen AK-tontin 29175/5 pohjoisosaan piha- ja katutason välille tulee rakentaa maastoon sovittaen loiva ulkoporras tai luiska.

Ohjeellisilla AK-tonteilla 29187/7-8:

- tonttien piha-alueet ja maanalaisen pysäköinti-tilan ajoluiska on rakennettava yhteiskäyttöisiksi
- asuinkeuhkalojen keskelle jäävä pihakansi tulee rakentaa ja istuttaa leikki- ja oleskelualueeksi ja muuhun piha-alueeseen liittyväksi
- pihakannelle tulee istuttaa runkopuita
- pihakannen ja Schildtinpolun tasojen välille tulee rakentaa loiva ulkoporras tai luiska.
- maanalaisen pysäköintitilan ajoluiska sekä pihakanteen rakennettavat savunpoistoluukut tulee suunnitella osana piharakenteita ja rakennusten arkkitehtuuria
- mikäli ajoluiska katetaan, katon tulee olla viherkatto.

På riktgivande AK-tomt 29187/8

- ska byggnadens fasadmateriäl mot parkområde vara platsmurat rödtegel
- får balkonger inte stödas från marken.

På riktgivande LPA-tomt 29175/6

- ska parkeringsanläggningens fasader utföras i tegel eller ribbverk i trä
- ska trapphusen ha naturligt ljusintag
- ska körrampen till underjordiskt serviceutrymme integreras i parkeringsanläggningen
- ska körrampen i huvudsak ha gröntak
- i körrampens södra del, där rampens tak ligger i nivå med gården på riktgivande AK-tomt 29175/5, får ovanpå rampens tak byggas högst 6 bilplatser.

GÅRDAR OCH UTMOMHUSOMRÅDEN

Obebyggda tomtdelar som inte används som gång-vägar, lek- och vistelseplatser eller för parkering ska planteras.

Tomten ska anslutas till park eller annan tomt så att gränsen inte markeras. Stora nivåskillnader ska byggas som planterade slänter.

På gården belägna parkeringsplatser och sopinsamlingspunkter ska anpassas till miljön och omges med planteringar. Parkeringsområden ska indelas i grupper på högst 12 bilplatser med hjälp av varierande ytmaterial och planteringar.

På AK-kvartersområde får tomten inte inhägnas, fränsett riktgivande tomts 29187/7 södra gräns.

I norra delen av riktgivande AK-tomt 29175/5 ska mellan gårds- och gatunivån byggas en till terrängen anpassad svagt sluttande trappa eller ramp.

På riktgivande AK-tomter 29187/7-8:

- ska tomternas gårdar och körrampen till underjordisk parkering byggas för gemensamt bruk
- ska gårdsdäcket mellan flervåningshusen byggas och planteras för lek och vistelse och anslutas till den övriga gården
- ska på gårdsdäcket planteras träd
- ska mellan gårdsdäcket och Schildtsstogens nivå byggas en svagt sluttande trappa eller ramp
- ska körrampen till underjordisk parkering och rökluckor i gårdsdäcket anpassas till gårds-konstruktionerna och byggnadernas arkitektur
- om körrampen förses med tak, ska taket vara gröntak.

YMPÄRISTÖTEKNIikka

Ohjeellisella AKS-tontilla 29187/5 julkisivujen äänitasoerutus liikennemelua vastaan tulee määrittää junaliikenteen enimmäisäänitason asettamat vaatimukset huomioon ottaen siten, että rakennuksen sisätiloissa saavutetaan melutason ohjearvot ja tilan käyttötarkoituksen edellyttämä melutaso.

Maanalaisten pysäköinti- ja huoltotilojen poistoilma tulee johtaa rakennuksen katolle asti.

RAKENNETTAVUUS

Ma- tai map-merkityissä tiloissa ei tarvitse rakentaa tonttien rajaseiniä. Jos rajaseiniä ei rakenneta, tulee paloteknisiä ratkaisuja suunnitella käsittellä alueita yhtenä kokonaisuutena riittävän paloteknisen turvallisuustason saavuttamiseksi.

ILMASTONMUUTOS HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Asuinkerrostalon energiatehokkuuden tulee olla rakennusluvan hakemisen ajankohtana määriteltyä A-energialuokkaa tai sitä vastaava.

Hulevesiä tulee viivyttaa tontilla ja johtaa maanvaraiselle pihan osalle. Läpäisemättömiä pintamateriaaleja tulee välttää.

Rakennuksen tai sen osan purkamista koskevan lupahakemuksen mukaan on liitettävä selvitys rakennuksen purkumateriaalien kestävästä käsittelystä.

AK-korttelialueella tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

Ohjeellisella AKS-tontilla 29176/5:
- vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku, joka koskee palvelujen alueita ja toimistorakentamisen alueita
- tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa.

MILJÖTEKNIKA

På riktgivande AKS-tomt 29187/5 ska fasadernas ljudnivåskillnad mot trafikbuller fastställas med hänsyn till de krav som ställs av den maximala ljudnivån för tågtrafiken, så att inomhus kan uppnås riktvärden för bullernivå och den bullernivå som utrymmets användningsändamål förutsätter.

Frånluften från parkerings- och serviceutrymmen under marknivå ska ledas ända upp på byggnadens tak.

BYGGBARHET

I utrymmen med beteckningen ma eller map behöver gränsväggar mellan tomter inte byggas. Om gränsväggar inte byggas ska man vid planeringen av brandtekniska lösningar behandla områdena som en helhet så att en tillräcklig brandsäkerhetsnivå uppnås.

BEGRÄNSNING AV OCH ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGEN

Energieffektiviteten för flervåningshus för bostäder ska uppfylla den energiklass A som gäller vid tidpunkten för bygglovsansökan eller motsvarande kravnivå.

Dagvatten ska fördröjas på tomten och ledas till obebyggt gårdsområde. Ytmaterial som inte släpper igenom vatten ska undvikas.

Till bygglov för rivning av en byggnad eller en del av byggnaden ska en utredning över hållbar hantering av rivningsmaterial bifogas.

På AK-kvartersområde ska tomternas gröneffektivitet uppfylla Helsingfors grönytefaktors målsättningstal.

På riktgivande AKS-tomt 29176/5:
- ska gröneffektiviteten uppfylla Helsingfors grönytefaktors målsättningstal som gäller områden för service och kontorsbyggande
- ska produceras förnybar energi.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Ohjeellisen LPA-tontin 29176/7 läpi tulee järjestää saatto- ja huolto liikenne viereisen AKS-korttelialueen eteläiselle hissiryhmälle ja AKS-korttelialueen eteläpäähän.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- AK-korttelialueella 1 ap/140 k-m². Lisäksi kunkin AK-korttelialueen vieraspysäköintiin 4 ap
- ohjeellisella AKS-tontilla 29176/5 1 ap/400 k-m². Autopaikoista vähintään 5 % tulee rakentaa esteettöminä ohjeellisen LPA-tontin 29175/6 eteläosaan
- ohjeellisella AKS-tontilla 29187/5 1 ap/180 k-m²
- ohjeellisella YS-tontilla 29187/6 1 ap/300 k-m².

Jos tontilla on kaupungin tai ARA-vuokra-asuntoja, voidaan autopaikkojen määrää näiden osalta vähentää 20 %:lla.

Autopaikkoja saa osoittaa toiselle tontille.

Jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään tai osoittaa muulla tavoin varaavansa asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voidaan autopaikkojen kokonaismäärästä vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

- AK-korttelialueella 1 pp/30 k-m²
- asuinkerrostalojen vieraspysäköinnille sisäänkäyntien läheisyyteen 1 pp/1 000 k-m²
- ohjeellisella AKS-tontilla 29176/5 vierailijoille 1 pp/500 k-m² ja työntekijöille 1 pp/3 työntekijää.

Laadukkaasta ja suuremmasta pyöräpysäköintiratkaisusta saa vähentää 1 ap kymmentä pyöräpysäköinnin lisäpaikkaa kohden kuitenkin enintään 5 % laskentaohjeen määräämistä autopaikkojen kokonaismäärästä. Lisäpaikkojen tulee sijaita pihatasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa.

Asukkaiden pyöräpaikoista vähintään 75 % ja työntekijöiden pyöräpaikoista vähintään 50 % on oltava piha- tai katutasossa, katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Ulkotiloissa sijaitsevilla pyöräpaikoissa on oltava runkolukitusmahdollisuus.

Ohjeellisten AK-tonttien 29187/7-8 pyöräpaikat tulee sijoittaa Schildtinpolun läheisyyteen.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

TRAFIK OCH PARKERING

Person- och servicetrafik ska anordnas genom riktgivande LPA-tomt 29176/7 till den södra hissgruppen på intilliggande AKS-kvartersområde och till AKS-kvartersområdets södra ända.

Minimiantal bilplatser:

- på AK-kvartersområde 1 bp/140 m² vy. Dessutom för gästparkering i varje AK-kvartersområde 4 bp
- på riktgivande AKS-tomt 29176/5 1 bp/400 m² vy. Av bilplatserna ska minst 5 % byggas tillgänglighetsanpassade i södra delen av riktgivande LPA-tomt 29175/6
- på riktgivande AKS-tomt 29187/5 1 bp/180 m²vy
- på riktgivande YS-tomt 29187/6 1 bp/300 m² vy.

Om man bygger stadens eller ARA-hyresbostäder på tomten får bilplatsernas antal för dessa minskas med 20 %.

Bilplatser får anvisas på annan tomt.

Om tomten varaktigt ansluts till ett sambruksbilsystem eller man på annat sätt påvisar att invånarna erbjuder motsvarande service kan bilplatsernas totala antal minskas med 5 bp per en sambruksplats, sammanlagt dock högst 10 %.

Minimiantal cykelplatser:

- på AK-kvartersområde 1 cp / 30 m² vy
- gästparkering i flervåningshus nära entréerna 1 cp/1 000 m² vy
- på riktgivande AKS-tomt 29176/5 för besökare 1 cp/500 m² vy och för anställda 1 cp/3 anställda.

För en större cykelparkeringslösning av hög kvalitet kan man minska 1 bp per 10 tilläggsplatser för cyklar, dock får man minska högst 5% av bilplatsernas helhetsantal räknat enligt planbestämmelsen. Tilläggsplatserna ska placeras i markplanet i utredningsförråd.

Minst 75% av de boendes cykelplatser och minst 50 % av anställdas cykelplatser ska placeras på gårds- eller gatunivån i takförsatt och läsbart utrymme. Cykelplatser utomhus ska ha möjlighet till ramläsning.

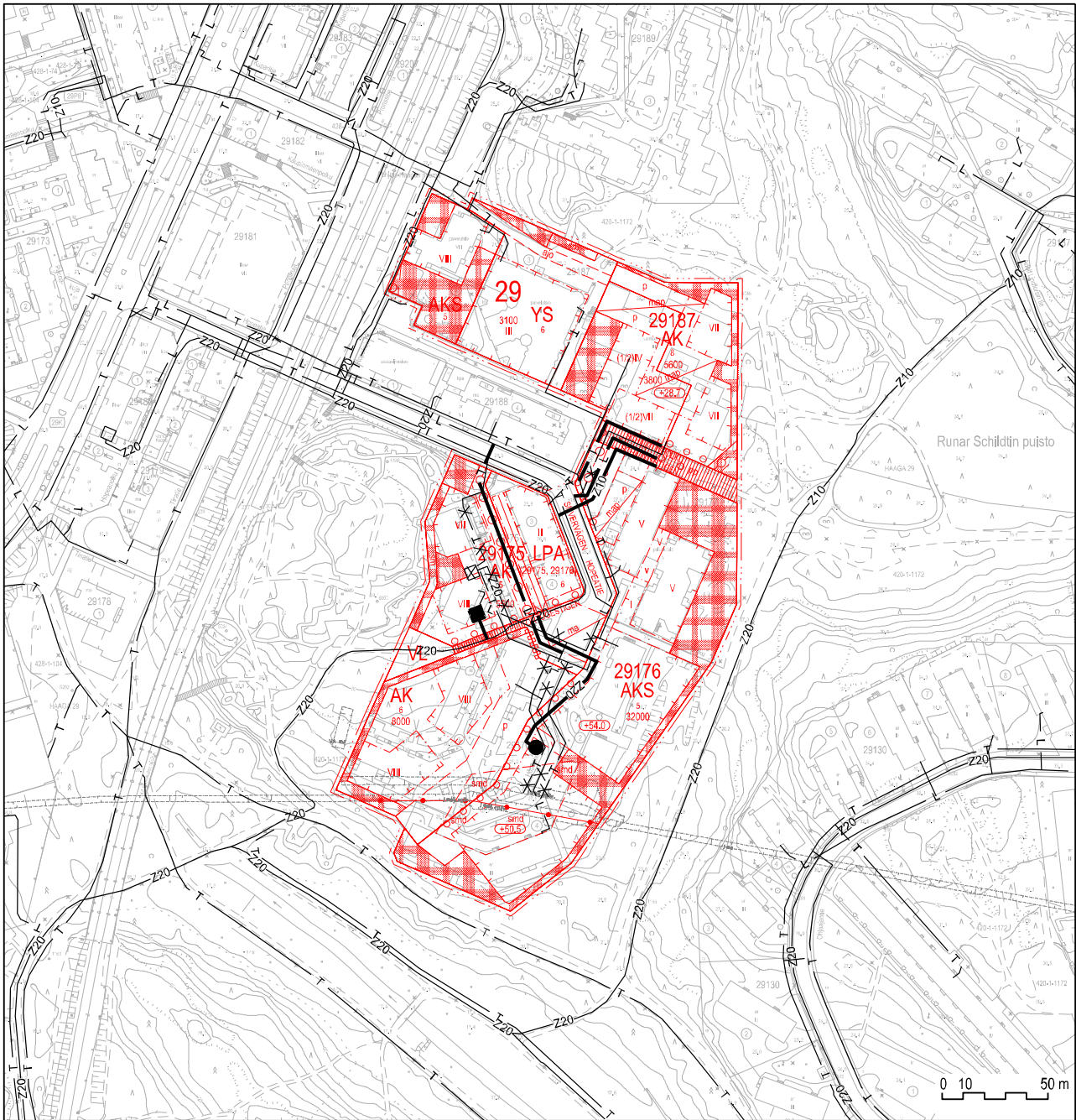
Cykelplatser för riktgivande AK-tomter 29187/7-8 ska placeras nära Schildtsstigen.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdena utarbetas en separat tomtindelning.



Havainnekuva
Lassila, Hopeatie ympäristö

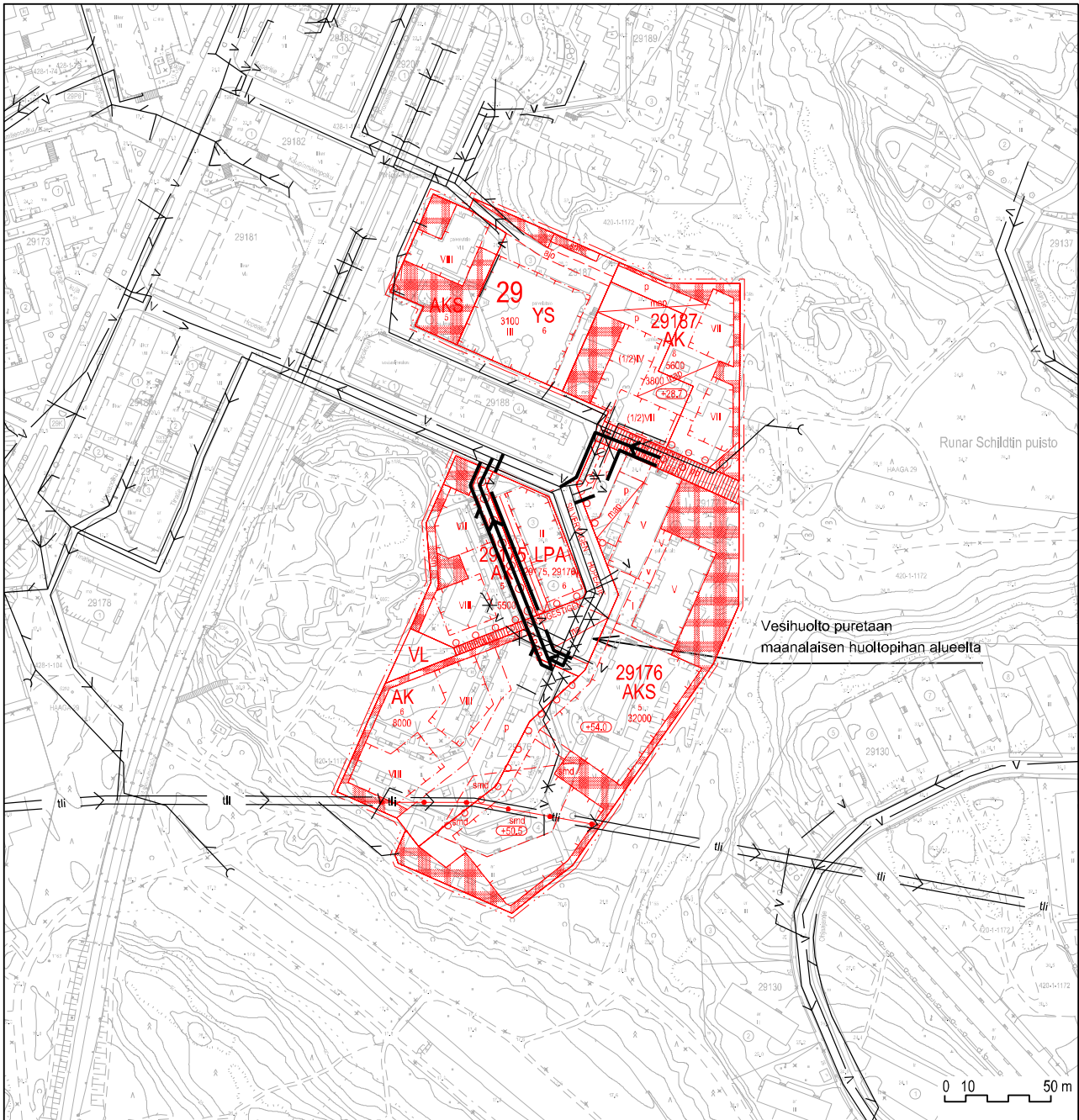
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen yksikkö



Lassila, Hopeatien ympäristö Energiahuolto ja tietoliikenne

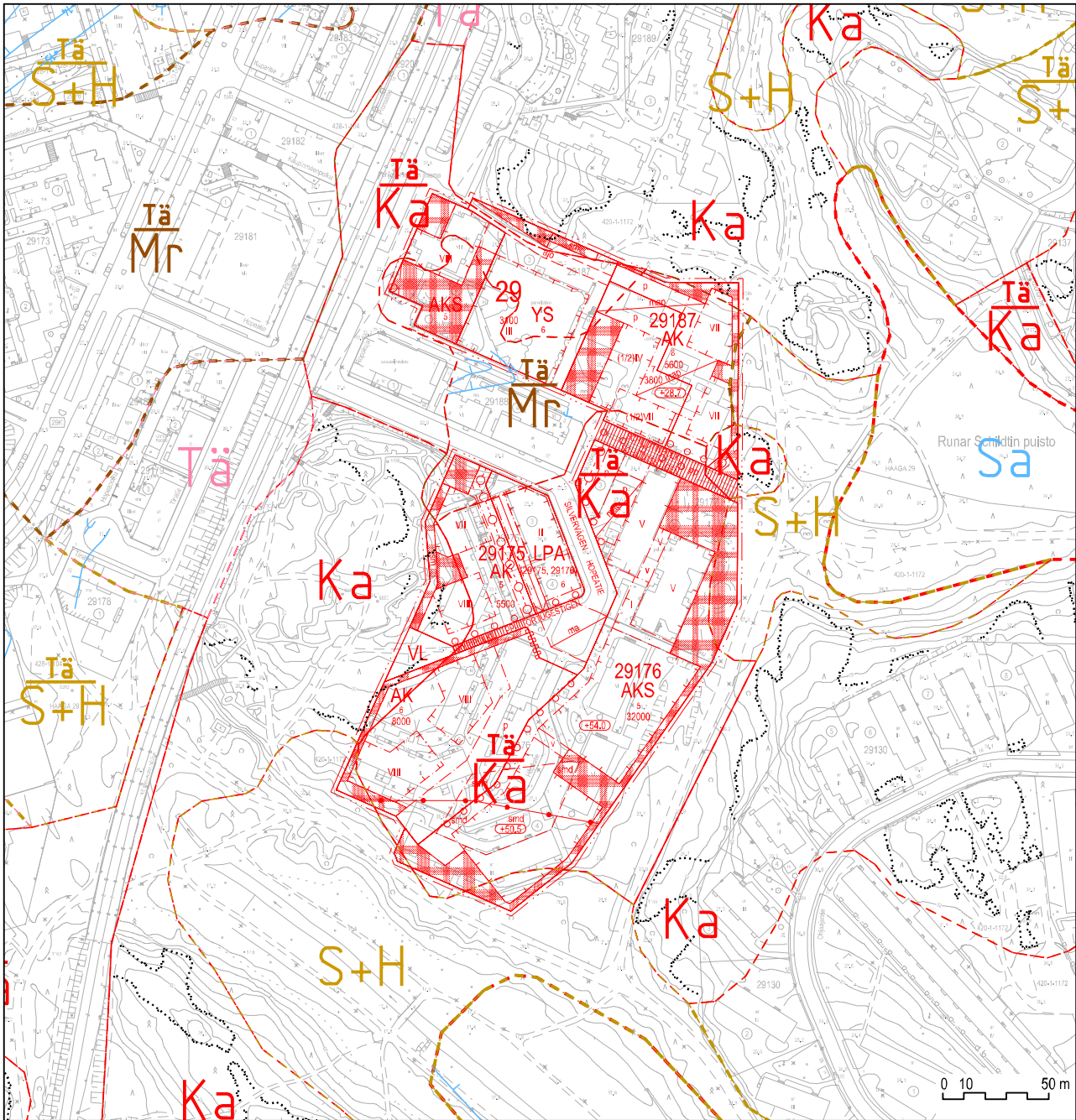
1 : 3000

- | | | | |
|---------|----------------------------------|---------|-------------------------------------|
| — T — | NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPELI | — Z10 — | UUSI 10 KV:n SÄHKÖMAAKAAPELI |
| — Z10 — | NYKYINEN 10 KV:n SÄHKÖMAAKAAPELI | — Z20 — | UUSI 20 KV:n SÄHKÖMAAKAAPELI |
| — Z20 — | NYKYINEN 20 KV:n SÄHKÖMAAKAAPELI | ■ | UUSI MUUNTAMO |
| — L — | NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO | ⊗ | NYKYINEN KÄYTÖSTÄ POISTUVA MUUNTAMO |
| — L — | UUSI KAUKOLÄMPÖJOHTO | ● | UUSI KULUTTAJAMUUNTAMO |
| | | ⊗ | KÄYTÖSTÄ POISTUVA |




1 : 3000

	NYKYINEN VESIJOHTO		UUSI VESIJOHTO
	NYKYINEN JÄTEVESIVIEMÄRI		UUSI JÄTEVESIVIEMÄRI
	NYKYINEN HULEVESIVIEMÄRI		UUSI HULEVESIVIEMÄRI
	NYKYINEN TUNNELIKOURU		KÄYTÖSTÄ POISTUVA




Lassila, Hopeatien ympäristö Maaperä

1 : 3000

 Kalliopaljastuma

 Maaleijälteen raja

 -5 Saven alajinnan arvioitu taso

Ka Kallioinen alue, joka alkaa 0-1m:n etäisyydellä maanpinnasta.

Sa Pääsavikerroksen paksuus $\geq 3m$. Savi ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.

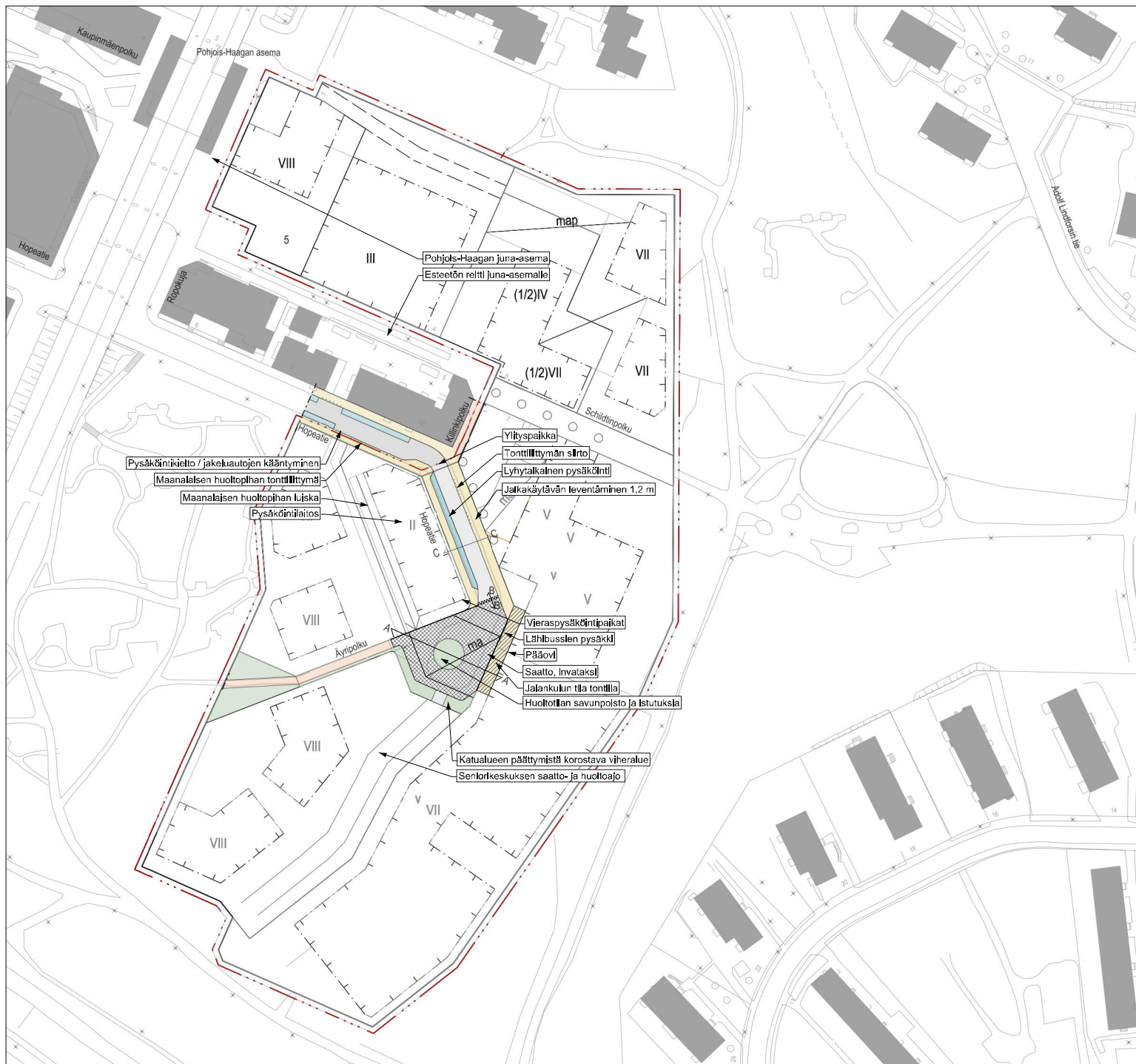
Tä Täytekerroksen paksuus $\geq 3m$. Täyte ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.

S+H Siltti+hiekkakerroksen paksuus on $\geq 3m$ ja se ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.

Tä
S+H Siltti+hiekkakerroksen päällä olevan täytekerroksen paksuus on 1-3m. Siltti+hiekkakerroksen paksuus on $\geq 3m$. Täyte ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.

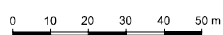
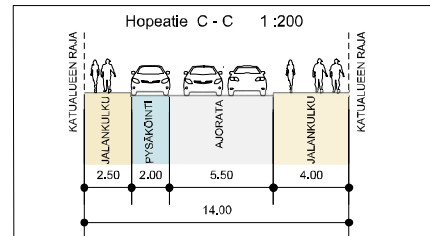
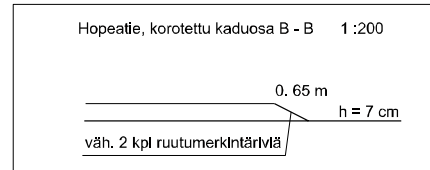
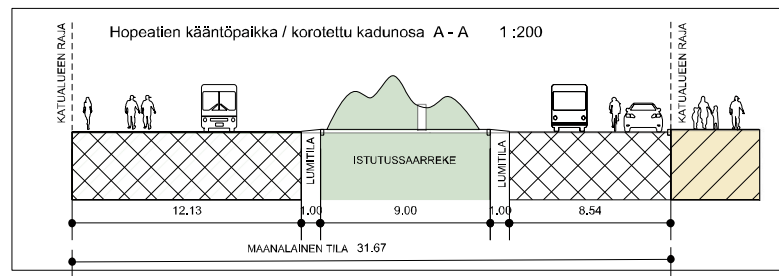
Tä
Mr Moreenikerroksen päällä olevan täytekerroksen paksuus on 1-3m. Moreenikerroksen paksuus on $\geq 3m$. Täytekerros ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.

Tä
Ka Kallion päällä olevan täytekerroksen paksuus on 1-3m. Täytekerros ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.



- Pohjois-Haagan juna-asema
- Esteetön reitti juna-asemalle
- map
- (1/2)IV
- (1/2)VII
- VII
- VII
- Schildinpolku
- Yhteysoikeus
- Tontin liittymän siirto
- Lyhytkaikainen pysäköinti
- Jalkakäytävän levenyttäminen 1,2 m
- Maanalaisten huoltopihan kääntäminen
- Maanalaisten huoltopihan tontin liittymä
- Maanalaisten huoltopihan luiska
- Pysäköintilaitos
- Hopeatie
- Kolliinpolku
- Vieraspysäköintipaikat
- Lähtösuksen pysäkki
- Pääovi
- Saatto, Invataksi
- Jalankulun tila tontilla
- Huoltotilan savunpoisto ja Istutuska
- Katualueen päättymistä korostava viheralue
- Seniorikeskuksen saatto- ja huoltoajo

POIKKILEIKKAUKSET



SELITE

- · - · - Suunnitelma-alueen raja
- - - - Kaava-alueen raja
- Jalkakäytävä / jalankulun tila tontilla
- Korotettu kaduosa
- Ajorata
- Istutuskaista
- Koroke / erotuskaista
- Pysäköinti

Helsinki		Kaupunkiympäristön toimiala		Liikenne- ja katusuunnittelu	
Kaupunginosa 29. Haaga					
HOPEATIEN LIIKENNESUUNNITELMA					
Liikennesuunnitelma					
Mittakaava 1:1000	Dibafnro HEL 2020-012681	Pilvustusno 3355	7231	Päiväys 8.11.2022	
Asemakaava Käsitellyt I Kyhk II Kyhk	12725	Tasokoordinaattisto ETRS-GK25	Korkeusjärjestelmä N2000	Muutettu pvm	
	7.6.2022			Hyväksyjä Reetta Putkonen	
	8.11.2022			Tarkastanut Jouni Korhonen	
				Laatinut Eeva Väistö	

15.12.2021

Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Asemakaavoitus
Läntinen alueyksikkö
Täydennysrakentaminen

Hopeatien ympäristön asemakaavan muutos

Kiinteät muinaisjäännökset, muinaismuistolain 13 § mukainen viranomaisneuvottelu

Aika 30.11.2021 klo 9.30 – 10.30

Paikka Teams-etäkokous

Osallistujat

Mikael Ström	Helsingin kaupunkiympäristö, asemakaavoitus
Heini Hämäläinen	Helsingin kaupunginmuseo
Markku Heikkinen	Helsingin kaupunginmuseo
Sari Mäntylä-Asplund	Museovirasto
Jyrki Hahkala	Kojamo Oy
Miia Pasuri	Helsingin kaupunkiympäristö, asuntotontit (läsnä n. klo 10.05 saakka)

1 Suunnittelutilanne ja viitesuunnitelman esittely

Hopeatien ympäristön asemakaavoitus on tullut vireille 4.1.2021. Tavoitteena on mahdollistaa uuden seniorikeskuksen rakentaminen ja eräiden muiden tonttien maankäytön tehostaminen. Kaavaratkaisusta on alustavia luonnoksia. Seniorikeskuksesta on laadittu viitesuunnitelma. Tarkoituksena on asettaa kaavaehdotus nähtäville keväällä 2022.

2 Alueelle sijoittuvat muinaisjäännökset

Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä sijaitsee useita muinaismuistolain suojelemia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Kohteet ovat ensimmäisen maailmansodan aikaisia puolustusasemia, jotka kuuluvat Lassilan sekä Etelä- ja Pohjois-Haagan alueille sijoittuvaan tukikohtaan XXIV (linnoitekohteet XXIV:8, XXIV:13, XXIV:14 ja XXIV:15). Kohteita on kuvailtu kaupunginmuseon OAS:ista antamassa lausunnossa 16.2.2021.

Heini Hämäläinen esitteli kohteita mm. valokuvin. Kohteita XXIV:8, XXIV:13 luonnehdittiin hienoiksi ja verrattain hyvin säilyneiksi kohteiksi.

Todettiin, että kaavoituksen tavoitteista johtuen ainoastaan kohteeseen XXIV:15 on tarvetta kajota. Kaupunginmuseo pitää kajoamista mahdollisena. Museovirasto totesi, että kohteeseen voidaan kajota, mutta kajoamisen edellytyksenä on aina riittävät tutkimukset. Muiden linnoitekohteiden osalta tavoitteena on merkitä kaavakarttaan tarvittavat suojavyöhykkeet sm-merkinnöin.

3 Tarvittavat tutkimukset

Lähtökohtaisesti kohteista, joihin on tarvetta kajota, tulee suorittaa riittävät tutkimukset kaavaprosessin aikana. Kohteessa XXIV:15 on todennäköisesti säilynyt joitain täytettyjä ja peitettyjä rakenteita kiinteistöjen ja kadun alueella. Tutkimukset toteutettaisiin kaivamalla kohteen rakenteet esiin, dokumentoimalla kohde digikuvin ja muistiinpanoin

15.12.2021

Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Asemakaavoitus
Läntinen alueyksikkö
Täydennysrakentaminen

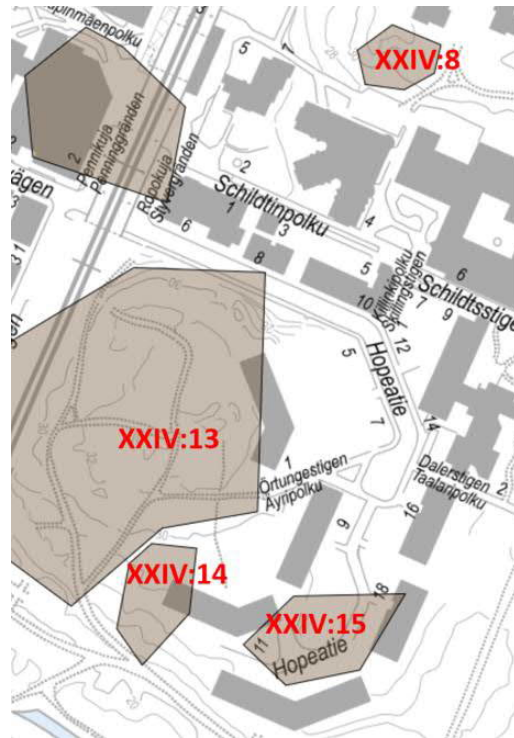
sekä tallentamalla kohteen paikkatieto takymetrimittauksella tai fotogrammetrialla tuotetun 3D-mallin avulla. Keskustelun jälkeen todettiin, että tässä kohteessa useampi seikka puoltaa tutkimusten suorittamista vasta kaavan toteuttamisvaiheessa: Kaivuutöistä ennen alueen muuta rakentamista arvioidaan koituvan häiriötä asumiselle ja kadun käytölle. Kohde sijaitsee nykytilanteessa osin kaupungin, osin yksityisellä maalla. Kaavan toteuttamiseen liittyy kiinteistöjärjestelyjä, joiden jälkeen kohde todennäköisesti sijoittuisi pääosin kaupungin maalle.

Todettiin, että kohteeseen XXIV:15 kajoamisen edellyttämät riittävät tutkimukset on perusteltua suorittaa kaavan toteuttamisen yhteydessä. Asian tulee ilmetä kaavamääräyksissä ja -selostuksessa. Muinaismuistolain mukaan tutkimusten kustannuksista vastaa hankkeen toteuttaja. Todettiin, että kajoamis- ja tutkimustarve liittyy kaupungin seniorikeskushankkeen toteuttamiseen, jolloin tutkimusten kustannuksista vastaa kaupunki.

4 Muut asiat ja jatkosta sopiminen

Kaupunginmuseo konsultoi kaavoittajaa kaavaratkaisun valmisteluvaiheessa mm. liittyen sm-alueiden laajuuteen ja kaavamääräyksiensä sisältöön ja lausuu kaavaehdotuksesta. Kaava-asiakirjoissa tulee viitata tähän viranomaisneuvotteluun. Kaavaselostuksessa tulee myös tuoda esille, miten alueella säilyvät linnoitekohteet huomioidaan alueella tehtävien purku- ja rakennustöiden yhteydessä.

Muistio 1.12.2021, täydennetty 15.12.2021 Mikael Ström



Kuva: Kohteiden sijaintikartta



HOPEATIEN SENIORIKESKUS VIITESUUNNITELMA
ILMAKUVASOVITE

HOPEATIEN SENIORIKESKUS, VIITESUUNNITELMA

Sijainti

29176 / 2 & 4 + 29177 / 6
Hopeatie, Pohjois-Haaga
00440 Helsinki

Hankkeesta

Hankkeen lähtökohdista ja sosiaali- ja terveystoimialan esittämistä tarpeista on erillinen tarvekuvaus.

Uudisrakennus korvaa kolme kaupungin omistuksessa olevaa heikkokuntoista rakennusta, joissa toimijana on ollut Seniorisäätiö. Heikkokuntoiset rakennukset suunnitellaan purettavaksi. Nykyinen Hopeatien palvelutalo liitetään uudisrakennukseen toiminnallisesti ja tilallisesti, jolloin kokonaisuudesta muodostuu Hopeatien seniorikeskus.

Tontit

Hankkeelle tullaan asemakaavamuutoksella muodostamaan tontti, joka koostuu pääosin nykyisen Hopeatien palvelutalon tontista 29177/6 ja Hekan asuinkerrostalotontista 29176/ 2 ja 4 sekä niihin liitettävistä katualueista Hopeatien eteläpäässä ja Taalaripolulla. Vähäisiä tontin rajojen muokkauksia tehdään tontin eteläosassa jyrkän maastokohdan paikalla puistoon päin sekä länsipuolen asuinkerrostalotontille 29176/3 päin.

Katualueelle Hopeatien kääntöpaikan alle sijoittuu seniorikeskuksen huolto-piha, jonka ajoyhteys tulee nykyisten paikoitustonttien 29175 / 3 & 4 kautta.

Nykyinen Hopeatien palvelutalo on 4747 m²:n laajuisella tontilla 29177/6.

Uuden tontin pinta-ala tulee kokonaisuudessaan olemaan n. 13000-14000 m². Hekan vanhat asuinrakennukset puretaan.

Seniorikeskus

Hopeatien seniorikeskus sisältää tehostettua palveluasumista, palvelukeskustoimintaa, lyhytaikaishoitoa, omaishoidon toimintakeskuksen sekä seniorikeskuksen hoivapalvelutuottajan ja kotihoidon työ- ja sosiaalityöt. Lisäksi kellarikerroksessa on varasto- ja logistiikkatiloja.

Osa seniorikeskuksen tilaohjelman mukaisista tiloista tulee sijoittumaan nykyiseen Hopeatien palvelutaloon. Ne on esitetty viitesuunnitelmassa seniorikeskuksen tiloina. Hopeatien palvelutalon ennalleen jääviä tiloja ei ole viitesuunnitelmassa esitetty.

Pääsisäänkäynti on Hopeatien päässä kääntöpaikan reunalla, missä ovat myös saattoliikenteen vaatimat lyhytaikaiset pysäköintipaikat. Aulaan pääsee myös idästä Runar Schildtin puistosta tonttiin liitettävää Taalaripolkua pitkin.

Seniorikeskuksen uudisrakennukseen sijoittuva kerrosala ilman kellarikerrosta on viitesuunnitelmassa n. 26 000 k-m² ja bruttoala n. 30 000 br-m². Hopeatien palvelutalon rakennettu kerrosala on 6555 k-m².

Kerrosaluku on pääosin 7, tontin kaakkoisosassa rinteessä kerrosaluku on vähäisellä osalla 8. Räystäskorkeus on kuitenkin tälläkin kohdalla sama kuin 7 kerroksisessa osassa. Uudessa asemakaavassa määritellään enimmäisräystäskorkeus, jonka yläpuolelle saa sijoittaa iv-konehuoneet.

Kattopinta-ala hyödynnetään energiantuotannossa ja sinne sijoitetaan mahdollisimman paljon aurinkopaneeleita.

Asuinkerrosten kerroskorkeus on 3300 mm ja 1. kerroksen palvelukeskuksen kohdalla 5500 mm.

Nykyiseen Hopeatien palvelutaloon rakennetaan sisäyhteys maantaso- ja kellarikerrokseen. Hopeatien palvelutalon 1. kerroksen asuinhuoneistot muutetaan palvelukeskuksen ja kotihoidon käyttöön.

Palveluasuminen

Palveluasuntoja on uudisrakennuksessa 364, jakaantuen 13 kvartettiin, jotka puolestaan muodostuvat neljästä seitsemän asunnon pienkodista. Jokaisella pienkodilla on omat oleskelu- ja ruokailutilat sekä keittiöt, saunaosasto ja muut aputilat sekä henkilöstön tilat ovat kvartettikohtaiset. Asuinkerrokset käsittävät aina kaksi kvartettia, joiden välillä on henkilöstön ja tarvittaessa myös huollon käytettävissä oleva kulkuyhteys. Pariton 13. kvartetti sijoittuu eteläpään kahden tason ja on tarkoitettu pääosin lyhytaikaiseen asumiseen.

Palvelukeskus

Seniorikeskuksessa on ravintola-kahvila, kuntosali, liikunta- ja juhlatilaa, kirjasto, tiloja erilaiselle harrastus- ja kerhotoiminnalle sekä vapaaehtoistyöjärjestön tai työllistämisen tuen ylläpitämä kioski. Lisäksi on mm. keittiö kokkikerhoja varten sekä iäkkäille suunnattu digi- ja tietotekniikkaopastuksen paikka. Kuntosali on saavutettavissa helposti ryhmäkodeista ja omaishoidon toimintakeskuksen tiloista. Palvelut ovat avoimia myös ympäristön ikääntyneille asukkailla. Kokous-, ryhmä- ja juhlatiloja käyttävät kaikki toimijat pääosin yhdessä. Osa aulan tapaamistiloista on vanhalla puolella, kuten myös yksityisten palveluntuottajien liiketilamaiset tilat.

Kotihoido

Kotihoidon tilat sijoittuvat olemaan Hopeatien palvelutaloon.

Monityötilat

Yhteiskäyttöisiä maantasokerroksen tiloja käyttävät seniorikeskuksen hallinto, palvelukeskus sekä toimialan alueelliset avopalvelujen työntekijät. Tilat muodostuvat nimetyistä ja nimeämättömistä yhden ja kahden hengen työhuoneista sekä tiimi- ja tapaamistiloista.

Sosiaalityöt

Sosiaalityöt ovat keskitettyinä kellarissa, pääosin väestönsuojatiloissa, suuri tautotila yläkunnallisena eteläisen sisäpihan ääressä.

Muistelu-/omaisten tila

Levöllinen hiljentymistila on palvelukeskuksen eteläpäässä pihan äärellä.

Huolto- ja varastotilat

Aputilat ovat pääosin kellarissa ja kvartettien yhteydessä. Huolto-piha on maanalainen ja sijaitsee Hopeatien kääntöpaikan alla. Kellaritasolla on huoltoa ja mahdollisia robottikuljetuksia varten käytävä, joka yhdistää kaikki seniorikeskuksen osat.

Liikenne ja paikoitus

Saattoliikenne hoidetaan rakennuksen länsisivustalla olevaa raittia pitkin. Tätä raittia käytetään myös viereisen asuntotontin 29176/3 välttämättömään piha-alueiden huollon ja pelastustien järjestämiseen. Seniorikeskuksen huolto-liikenne on maanalaista.

Seniorikeskuksen tontille ei rakenneta uusia pysäköintipaikkoja, vaan tarvittavat autopaikat ovat Hopeatien palvelutalon kellarissa ja viereisellä pysäköintialueella (nyk. LPA tontti 29177/3) sekä kortteliin 29175 suunniteltavassa uudessa pysäköintilaitoksessa.

Piha-alueet

Suuresta tehokkuudesta huolimatta viitesuunnitelma jättää tontille vihreitä maanvaraisia piha-alueita, joita voidaan yhdistää toisiinsa ja viereisiin puisto-alueisiin esteettömästi. Pihat aidataan mahdollisimman hienovaraisesti ja huomaamattomasti.

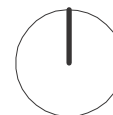
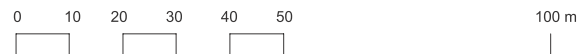
Osa piha-alueista on nykyisten purettavien rakennusten alla, ja niillä kohdilla maasto on rakennettava uudelleen ja istutettava. Olevaa puustoa säilytetään mahdollisimman paljon, ja pihoille istutetaan isoja puita.

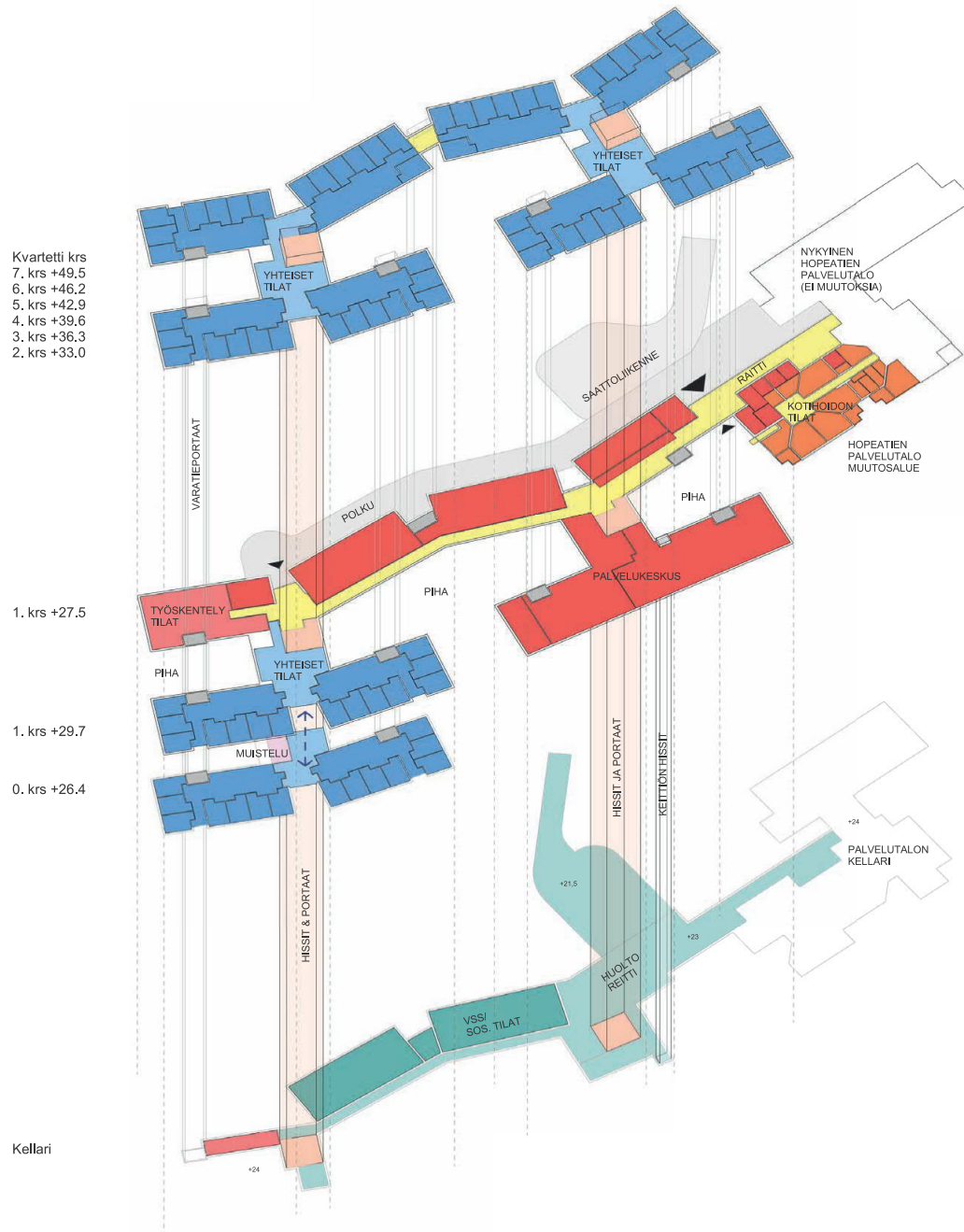
Piha-alue rakennetaan niin, että se aiheuttaa mahdollisimman vähän haittoja viereisen puistoalueen kasvillisuudelle ja käytölle.

Toteutus suunnittelun yhteydessä tutkitaan tarkemmin Helsingin viherkerroinmenetelmän soveltamista sekä hulevesien viivyttämisen ja imeyttämisen vaatimia rakenteita.

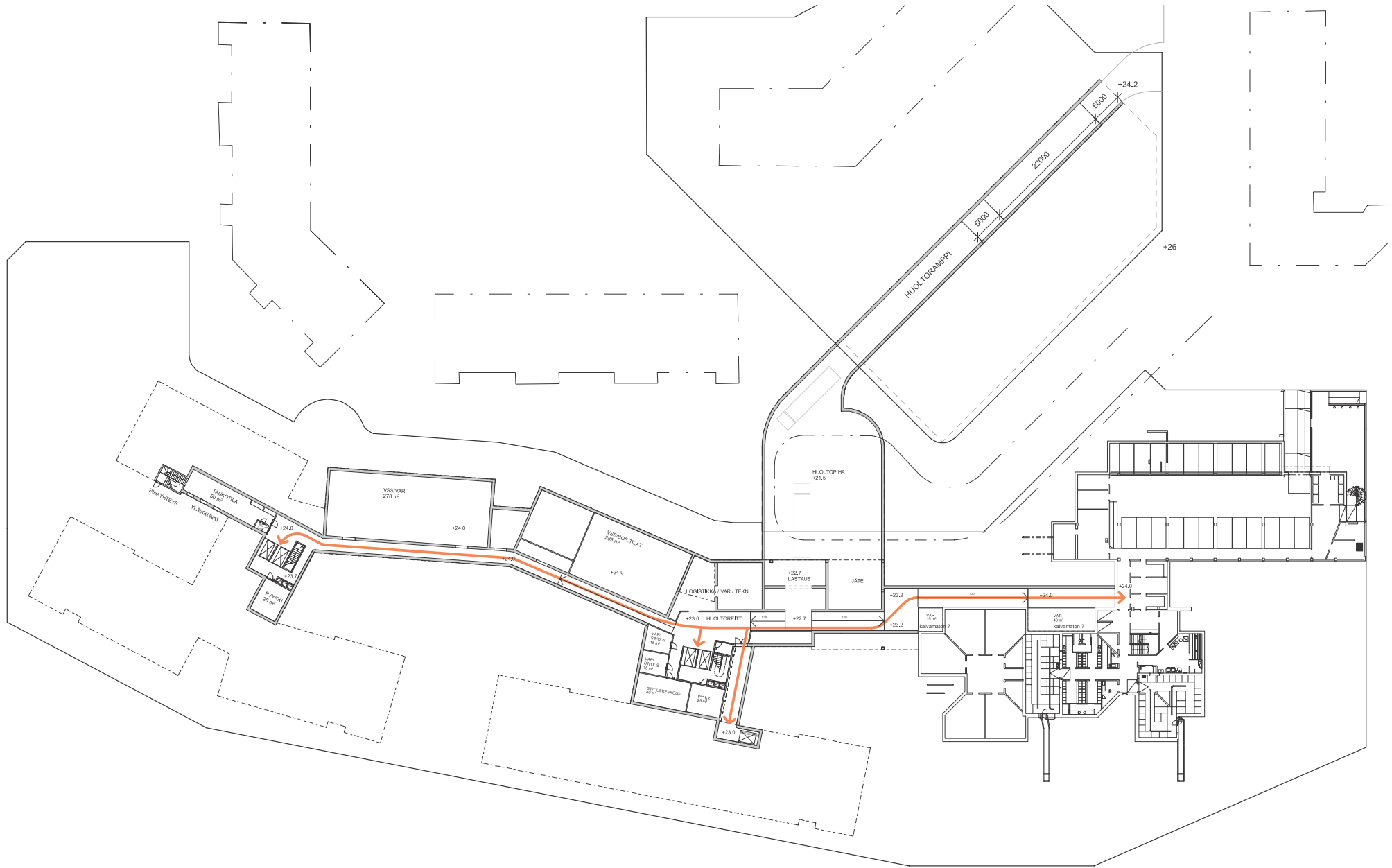


HOPEATIEN SENIORIKESKUS VIITESUUNNITELMA
 ASEMAPIIRROS 1:1000



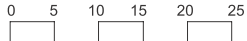


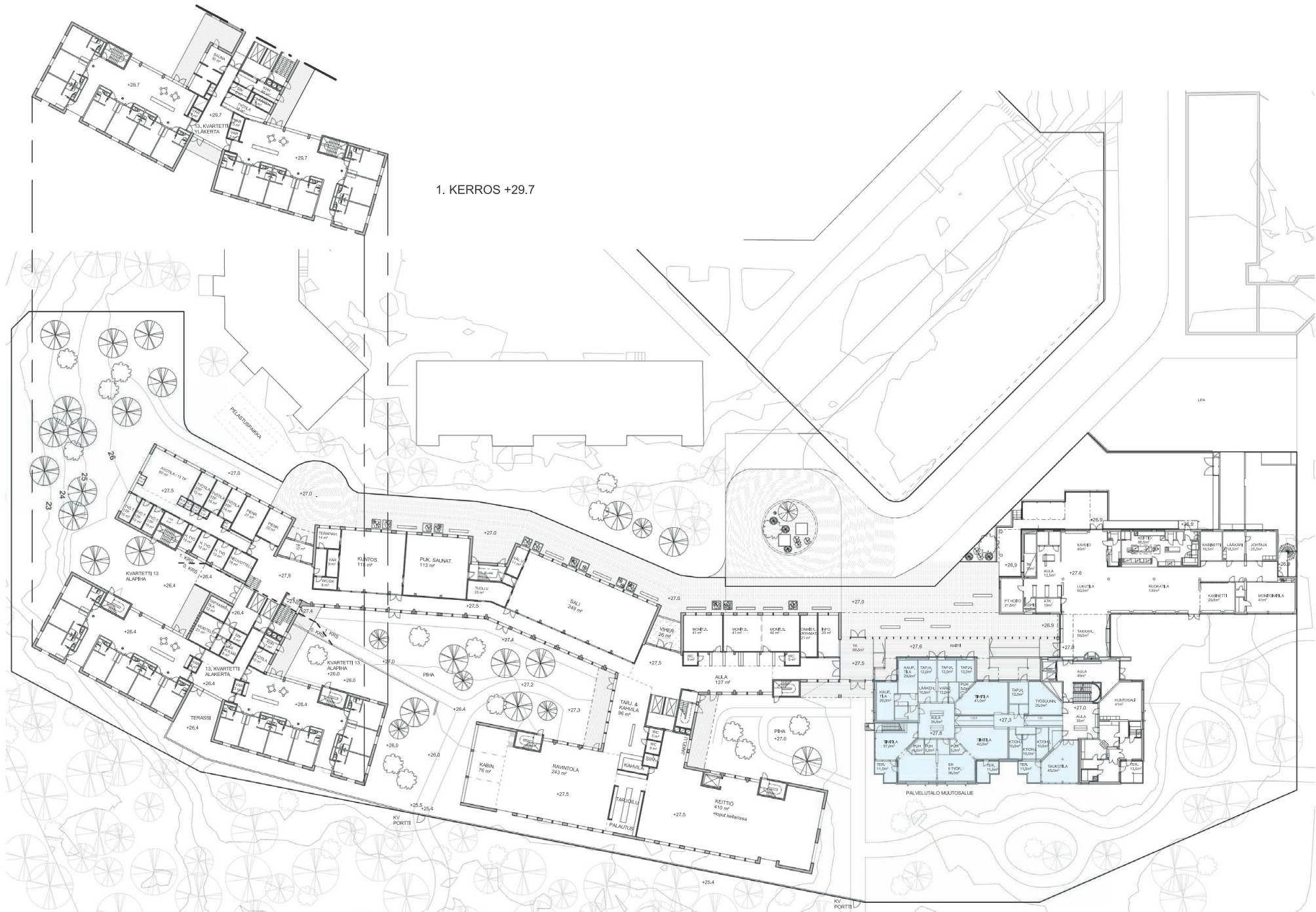
HOPEATIEN SENIORIKESKUS VIITESUUNNI
 TILARYHMÄKAAVIO



HOPEATIEN SENIORIKESKUS VIITESUUNNITELMA

KELLARI 1:600

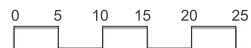




1. KERROS +29.7

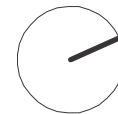
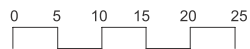
HOPEATIE SENIORIKESKUS VIITESUUNNITELMA

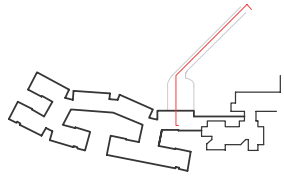
KERROS 1 & -1 1:600



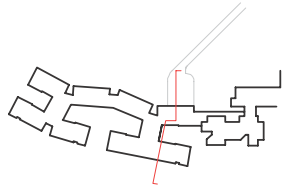
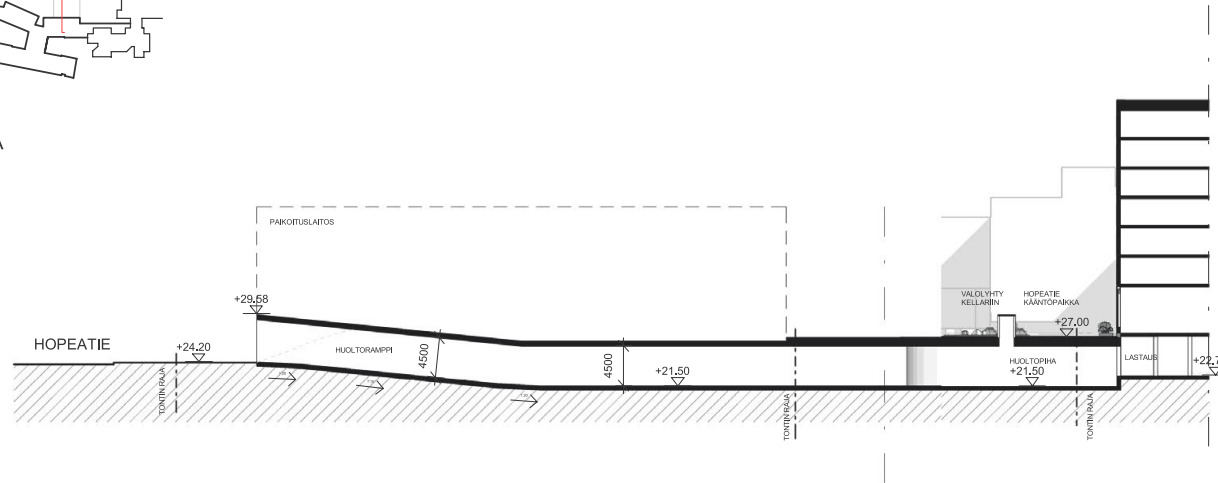


HOPEATIEN SENIORIKESKUS VIITESUUNNITELMA
KVARTETTI KERROKSET 2-7 1:600

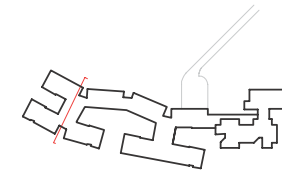
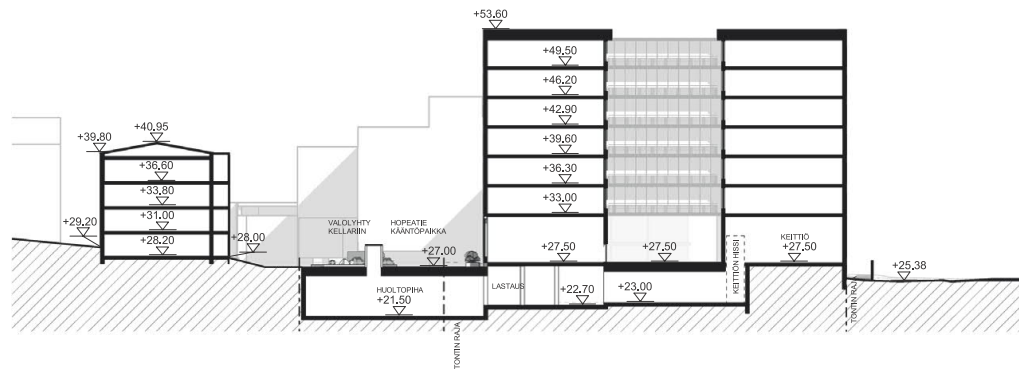




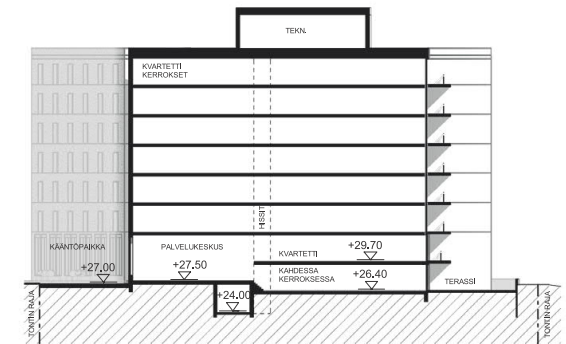
LEIKKAUS A



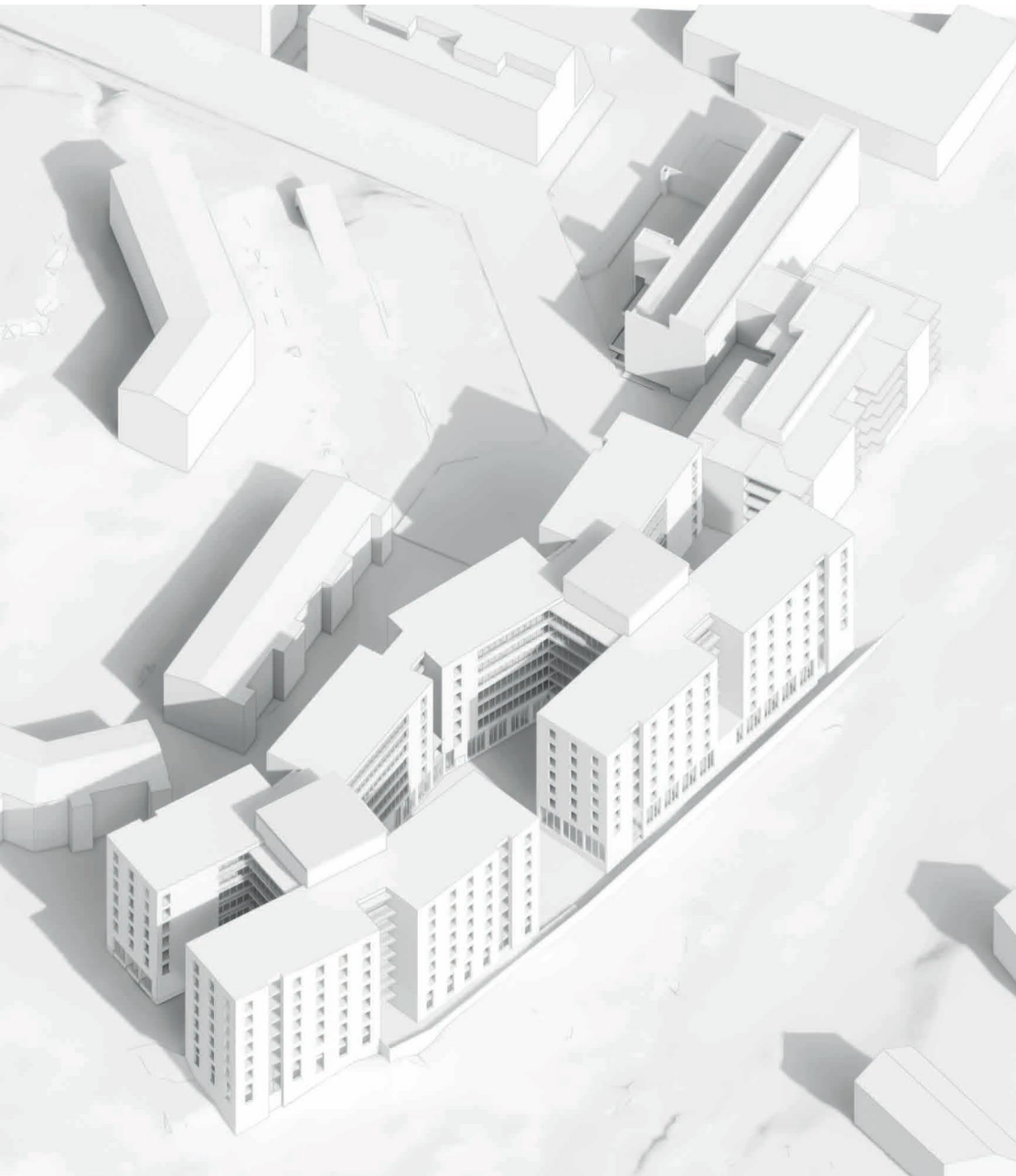
LEIKKAUS B



LEIKKAUS C



HOPEATIEN SENIORIKESKUS VIITESUUNNITELMA
LEIKKAUKSET 1:600



NÄKYMÄ POHJOISEEN



NÄKYMÄ ETELÄÄN

HOPEATIEN SENIORIKESKUS VIITESUUNNITELMA
MASSAMALLI



HOPEATIE SENIORIKESKUS VIITESUUNNITELMA
NÄKYMÄ HOPEATIELTÄ