



19.06.2013

Kaj/18

§ 255

Detaljplaneändring för kvarteret nr 38152 och för park-, närrekreations- och gatuområden i Malm (nr 12170, området söder om Tullbergsvägen)

HEL 2011-004091 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för kvarteret nr 38152 och för park-, närrekreations- och gatuområden i 38 stadsdelen (Malm, Nedre Malm, Malms flygfält) enligt ritning nr 12171, daterad 20.11.2012 och ändrad 14.5.2013, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen. Genom detaljplaneändringen bildas de nya kvarteren nr 38230–38232.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12170 kartta, päivätty 20.11.2012, muutettu 14.5.2013
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12170 selostus, päivätty 20.11.2012, muutettu 14.5.2013, päivitetty Kslk:n 14.5.2013 päätöksen mukaiseksi (2)
- 3 Havainnekuva 20.11.2012
- 4 Vuorovaikutusraportti 20.11.2012, täydennetty 14.5.2013
- 5 Osa päätöshistoriaa

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 4

Bilaga 5

Förslagstext
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,



19.06.2013

Kaj/18

Helen Sähköverkko Oy

rakennusjärjestyksen
hyväksyminen
Förslagstext
Kunnallisvalitus, yleiskaavan,
asemakaavan,
rakennusjärjestyksen
hyväksyminen

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna detaljplaneändring för kvarteret nr 38152 och för park-, närrekreations- och gatuområden i 38 stadsdelen (Malm, Nedre Malm, Malms flygfält) enligt ritning nr 12171, daterad 20.11.2012 och ändrad 14.5.2013, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen. Genom detaljplaneändringen bildas de nya kvarteren nr 38230–38232.

Sammandrag

Detaljplaneändringen gör det möjligt att bygga ett nytt bostadsområde söder om Tullbergsvägen. Det nya området ligger öster och väster om Stickelbackabäcken. Området väster om Stickelbackabäcken domineras av flervåningshus, området i öster av småhus. Längs Stickelbackabäcken bildas ett ca 70 m brett rekreativområde, vilket genomkorsas av flera leder för gång- och cykeltrafik. I östra delen av området finns ett nytt daghem, byggt hösten 2011. Söder om dess gårdsplan finns det i planen en reservering för en mindre bollplan och en plats för närmotion. Områdets storlek är 10,1 ha och man har anvisat ca 25 800 m² ny bostadsvåningsyta. Det kommer att bo 600–700 nya invånare på området.

Föredraganden

Detaljplaneändringens innehåll och konsekvenser

I Generalplan 2002 för Helsingfors är området öster om Stickelbackabäcken ett bostadsområde dominerat av flervåningshus. Området väster om Stickelbackabäcken är rekreativområde. Den nu uppgjorda detaljplaneändringen avviker från generalplanen så till vida att man planerat småhusdominerat boende öster om Stickelbackabäcken och i väster boende dominerat av flervåningshus som ansluter sig till de nuvarande kvarteren. Längs Stickelbackabäcken har man på bägge sidorna lämnat ett totalt 70 m brett område för rekreation.

För området gäller detaljplanerna nr 5343 och 10850, enligt vilka Stickelbackaparken är upptagen som parkområde (VP) och Smedsbacksparken som område för närrekreation (VL).



Stickelbackabäckens bäckfåra är markerad med skyddszonsbeteckning (s). I norra delen av planområdet finns ett kvartersområde, 38152/1, med byggnader för undervisningsbyggnader (YO). Söder om denna tomt finns upptaget ett område med kolonilotter som inte förverkligats.

Staden äger marken inom planeringsområdet.

Målet med detaljplaneändringen är att söder om Tullbergsvägen bilda ett tätt nytt bostadsområde som dock passar ihop med de omgivande småhusområdena. Ett mål för området är ett mångsidigt urval av bostäder där andelen familjebostäder är stor. Barndaghemmet Poutapilvi som blev klart hösten 2011 stöder detta mål. Ett tema för bostadsbyggandet inom området är ekologi och energieffektivitet, vilket man redan genomfört i planeringen av daghemmet. Målet är ett stadsbildsmässigt intressant bostadsområde, där man genomför innovativa men kostnadseffektiva kvarters-, hustyps- och bostadslösningar.

Kompletteringsbyggandet i hela området stärker befolkningsunderlaget i Malm och förutsättningarna för att de nuvarande tjänsterna upprätthålls förbättras. Grön- och rekreationsområdena minskar i viss mån, men viktiga grönstråk och parkhelheter består. Nybyggena ökar i viss mån fordonstrafiken på Orrmossevägen och Tullbergsvägen. Inom området kvarstår mycket goda möjligheter till rekreation. I samband med detaljplanen uppstår även nya friluftsstråk.

Planeringsfaser och växelverkan

Planläggningsarbetet har inletts på stadens initiativ.

Deltagande och växelverkan har ordnats enligt programmet för deltagande och bedömning.

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 21.12.2012–28.1.2013.

Det har gjorts fyra anmärkningar mot förslaget. Innan det var framlagt kom det ett brev. Stadsmuseet, fastighetsnämnden, social- och hälsovårdsnämnden, räddningsnämnden, byggnadstillsynsverket, nämnden för allmänna arbeten, miljönämnden, affärsverket Helsingfors Energi, Helen Elnät Ab, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster samt Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland har gett utlåtande om förslaget.

I anmärkningarna motsatte man sig byggandet av flervåningshus söder om småhusområdet, speciellt öster om Stickelbackabäcken. Dessutom motsatte man sig att grönområdena skulle minska och man var rädd för



att grönområdena och rekreativstråken skulle brytas och att bilplatserna inte skulle räcka till i området.

Med anledning av anmärkningarna har punkten med konsekvenser för naturen, landskapet och rekreativbruket preciserats i konsekvensbedömningen. I denna punkt behandlas förändringar inom grönområdena. Anmärkningarna har bemötts i rapporten om växelverkan, som utgör bilaga till detta ärende på föredragningslistan.

Helsingin Yrittäjät-Koillis Helsinki ry (18.12.2012) konstaterar att det inte finns något att invända mot i detaljplanen.

Utlåtandena gäller bl.a. hur olika typer av byggnader placeras på området, precisering av planeringslösningarna för grönområden och gator, cykel-, fotgängar- och parkeringsarrangemang, beaktande av tillgängligheten i miljön, detaljplanebestämmelsen om byggnadernas energieffektivitet samt beteckningarna och bestämmelserna om fördröjning av ytvatten. NTM-centralen i Nyland fäste uppmärksamhet vid värderingen i detaljplanredogörelsen av de grönstråk som enligt landskapsplanen har betydelse som ekologiska förbindelser och vid preciseringen av skydds-beteckningen för en del av befästningsområdet.

Utlåtandena har beaktats på så sätt att planbestämmelserna och beteckningarna har justerats som det närmare framgår av detaljplanebeskrivningen och av bilaga 4 till framställningen. Man har gjort de justeringar i detaljplanen och detaljplanebeskrivningen som NTM-centralen önskat.

I rapporten om växelverkan presenteras utförligare sammandrag av anmärkningarna, brevet och utlåtandena samt svaren på dessa. Dessutom framgår där svaren på anmärkningarna och det inkomna brevet i form av stadens motiverade ställningstagande.

Förslaget till detaljplaneändring har med anledning av anmärkningarna och utlåtandena ändrats enligt följande:

- Detaljplanebeteckningen för friluftsvägar är ändrat till: Ungefärligt läge för friluftsväg.
- Bestämmelsen angående skyddandet av vattendraget Sticketbackabäcken är ändrat till: Del av område som är skyddszon för våtmark. Områdets växtlighet ska skötas och förnyas så att dess landskapsmässiga och ekologiska betydelse bevaras.
- Beteckningen sm på tomten 38152/2 är justerad till: Del av område, på vilken finns ett fragment av en fortifikationsanläggning som är en fredad fast fornämning enligt lagen om fornminnen.



19.06.2013

Kaj/18

- Bestämmelsen om byggnadernas energieffektivitet är ändrad till: I byggandet ska energieffektiva lösningar eftersträvas och beredas för utnyttjandet av förnybar energi.
- Bestämmelsen om hur vattnet från taken skall ledas är ändrad till: Byggnadernas takvatten ska inte primärt ledas direkt i dagvattenavloppet.
- Bestämmelsen om att beakta vibrationerna från trafiken har preciserats enligt följande: Trafikvibrationer och behovet av trafikvibrationsdämpande åtgärder ska tas i beaktande vid grundberedning, byggnadsplanering och byggande i den zon som ligger närmare än 60 meter från körbanans kant vid Tullbergsvägen.
- Detaljplanebeskrivningen har kompletterats angående de förändrade bestämmelserna och beteckningarna samt kompletterats och justerats på punkterna om konsekvenser för naturen, landskapet och rekreatjonsbruket samt miljöstörningar.

Dessutom har man gjort några justeringar av teknisk natur på detaljplanekartan, vilka inte ändrar på förslaget innehåll.

Det är inte nödvändigt att på nytt lägga fram förslaget till detaljplaneändring.

Förslaget är enligt stadsstyrelsens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12170 kartta, päivätty 20.11.2012, muutettu 14.5.2013
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12170 selostus, päivätty 20.11.2012, muutettu 14.5.2013, päivitetty Kslk:n 14.5.2013 päätöksen mukaiseksi (2)
- 3 Havainnekuva 20.11.2012
- 4 Vuorovaikutusraportti 20.11.2012, täydennetty 14.5.2013
- 5 Osa päätöshistoriaa

Bilagematerial

- 1 Ilmakuva

Utdrag

Utdrag

Bilagor till utdrag

Postadress
PB 10
00099 HELSINGINFORS STAD
hallintokeskus@hel.fi

Besöksadress
Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Telefon
+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer
0201256-6
Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



19.06.2013

Kaj/18

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Förslagstext Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen Bilaga 1 Bilaga 2 Bilaga 4 Bilaga 5
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Förslagstext Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helen Sähköverkko Oy	Förslagstext Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Pelastuslautakunta
Rakennuslautakunta
Sosiaali- ja terveyslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristökeskus
Helsingin Energia -liikelaitos
Kaupunginmuseo

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 03.06.2013 § 652

HEL 2011-004091 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 38. kaupunginosan (Malmi, Ala-Malmi, Malmin lentokenttä) korttelin nro 38152 sekä puisto-, lähivirkistys- ja katualueiden asemakaavan muutoksen 20.11.2012 päivätyn ja 14.5.2013 muutetun piirustuksen nro 12170 mukaisena ja



asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein. Asemakaavan muutoksella muodostuvat uudet korttelit nro 38230-38232.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.05.2013 § 150

HEL 2011-004091 T 10 03 03

Ksv 0643_1, osoite Tullivuorentie 6, karttaruudut J7/R1 ja J6/R4

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 20.11.2012 päivätyn ja 14.5.2013 muutetun 38. kaupunginosan (Malmi, Ala-Malmi, Malmin lentokenttä) korttelin 38152 sekä katu-, puisto- ja lähivirkistysalueiden (muodostuvat uudet korttelit 38230, 38231 ja 38232) asemakaavan muutosehdotuksen nro 12170 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä, ja esittää etteivät tehdyt muistutukset, saapunut kirje ja annetut lausunnot anna aiheita muihin toimenpiteisiin.

Lautakunta päätti todeta, että asemakaavan muutosehdotusta on muistutusten ja lausuntojen johdosta muutettu, kuten liitteestä 4 yksityiskohtaisesti ilmenee.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, ettei kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä ja vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyihin muistutuksiin ja saapuneeseen kirjeeseen.

27.11.2012 Ehdotuksen mukaan

20.11.2012 Pöydälle

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Tuomas Eskola, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37285
tuomas.eskola(a)hel.fi

Helena Korjus, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37325



helena.korjus(a)hel.fi

Mervi Nicklen, maisema-arkkitehti, maisemasuunnittelu, puhelin: 310 37221

mervi.nicklen(a)hel.fi

Taneli Nissinen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37447

taneli.nissinen(a)hel.fi

Helsingin Energia -liikelaitos 28.2.2013

HEL 2011-004091 T 10 03 03

Helsingin Energian lausunto liitteenä 1.

Lisätiedot

Jouni Kivirinne, Kehityspäällikkö, puhelin: +358 9 617 2936

jouni.kivirinne(a)helen.fi

HEL 2011-004091 T 10 03 03

Rakennusvalvontavirasto lausuu pyydettyinä lausuntona seuraavaa:

Asemakaavan muutosluonnos koskee Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan (Malmi) korttelia 38152 sekä puisto-, lähivirkistys- ja katualueita. Asemakaavan muutoksessa muodostuvat uudet korttelit 38230, 38231 ja 38232. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muodostaa Tullivuorentien eteläpuolelle tiivis, alueen mittakaavaan sopiva, uusi asuinalue, jonka teemana on monimuotoinen, ekologinen, energia- ja kustannustehokas asuntorakentaminen.

Rakennusvalvontavirasto toteaa, että asemakaavamääräyksissä lentomelua koskeva määräys on sijoitettu kaavamääräysteksteissä siten, että se kohdentuu vain yleisten rakennusten korttelialueeseen. Lentomelu tulee ottaa huomioon myös asuinrakentamisessa.

Liikennetärinää koskeva kaavamääräys tulee muotoilla uudelleen siten, että se kohdentuu paitsi esirakentamiseen ja suunnitteluun, myös itse rakentamiseen. Määräyksessä tulisi suoraan viitata kaavaselostuksessakin mainittuun ohjearvoon 0,3 mm/s; siten määräys olisi yksiselitteisempi. Lausetta voisi myös muotoilla siten, että huomioon otettava asia on itse liikennetärinä, eikä liikennetärinän torjuntatarve.

Kaavan määräys 'Kattovesiä ei tule johtaa suoraan hulevesiviemäriin' on kirjoitettu liian sitovassa muodossa. Voi nimittäin olla, että kaikkien tonttien osalla kattovesien johtaminen 'hule'-alueille ei onnistu riskittömästi, tai se on kokonaan mahdotonta. Kyseessä on rakennuslupavaiheessa ratkeava tekninen yksityiskohta. Lause tulee jättää kokonaan pois tai se tulee muotoilla siten, että se määrittää



kattovedet johdettavaksi ENSISIJAISESTI 'hule'-alueille.

Kaavan alue "hule1, pintavesien kuivatukselle varattu likimääräinen alueen osa" voitaisiin määrittää selkokielisemmin. Olisiko syytä puhua alueesta, johon hulevedet voidaan ympäröiviltä alueilta johtaa?

Kaavan alue "hule2": Ehkä olisi syytä korostaa sitä, että tätä aluetta käytetään kortteista tulevien hulevesien viivyttämiseen tai hidastamiseen ennen niiden johtamista Longinojaan. Lisäksi; olisiko syytä liittää määräykseen jokin vaade tietystä puhtaustasosta?

Kaavan alue "s; alueen osa, joka on vesialueeseen liittyvä kosteikkokasvillisuuden suojavyöhyke". Määräyksestä saa vaikutelman, että suojataan kosteikkokasvillisuutta, vaikka tarkoituksena lienee suojata vesialuetta kosteikkokasvillisuudella.

AH-tontilla olevalta hule1-alueelta olisi hyvä olla purkuyhteys Longinojaan. Alue on niin alavaa, että korttelin hulevedet on todennäköisesti ohjattava sinne painanteessa.

Olisi hyvä esittää selkeämmin yhteys Sepänmäenpuiston hule2- ja korttelien hule1-alueiden välille. Nyt yhteys kaavassa katkeaa, vaikka tarkoitus lienee, että ne liittyvät kiinteästi toisiinsa.

Kaavamerkintöjen selostusteksteistä ei löydy kaavakartassa esiintyvää pilkutusta, joka oletettavasti on istutettavaa aluetta.

Kaavaehdotuksessa määrätään katemateriaaleista ja -väreistä. Tulisi vielä harkita ovatko näihin liittyvät määräykset liian rajoittavia.

Kaavamääräyksissä todetaan: "rakentamisessa on sovellettava matalaenergiarakentamisen periaatteita ja varauduttava uusiutuvan energian hyödyntämiseen". Määräys jää - ehkä tarkoituksellakin - yleisluontoiseksi. Rakentamista koskevat energiamääräykset ovat kehittyneet vauhdilla asiaa koskevan RIL-oppaan (RIL 249-2009) julkaisemisen jälkeen. RIL-oppaassa puhutaan matalaenergiarakentamisesta ylesterminä, joka kattaa sekä matalaenergia- että passiivitalot, mutta nykyisissä EU-direktiiveissä on kyse 'lähes' nollaenergiarakentamisesta tai jopa plusenergiataloista.

Oleellista on selvittää, voidaanko asemakaavaan ottaa rakennusten energiataloudellisuutta koskevia määräyksiä, ja voidaanko kaavoituksen yhteydessä kiristää rakentamiselle asetettuja teknisiä vaatimuksia yli sen mitä on määrätty voimassa olevassa rakentamismääräyskokoelmassa.



Kaavassa on maininta varautumisesta uusiutuvien energialähteiden hyödyntämiseen. Ympäristöministeriön mukaan tätä koskeva vähimmäisvaatimus sisällytetään rakentamismääräyksiin seuraavassa, noin vuoden 2015 tienoille ajoittuvassa uudistuksessa. Kaavamääräykseen sisältyvä tavoite on kannatettava. Kuitenkin jää tulkinnanvaraiseksi, mitä tässä yhteydessä tarkoitetaan uusiutuvilla energialähteillä. Välttämättä kaikki uusiutuvat energialähteet eivät sovellu hyödynnettäviksi kyseessä olevalla tiiviillä asuinalueella; vaikutukset ympäristöön voivat olla merkittäviä. Jos kaavamääräys edellyttää varautumista uusiutuviin energialähteisiin tarkemmin erittelemättä, voi tästä tehdä tulkinnan, että kaava sallii kaikkien uusiutuvien energialähteiden käytön. Harkitumpi kaavamääräys voisi muotoilultaan olla sellainen, mikä luettelee ne uusiutuvat energialähteet, jotka ovat alueella mahdollisia. Näihin lukeutuu mm. aurinkoenergia.

Kaavamääräys uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitettujen laitteiden suunnittelemisesta osana rakennusten ja piharakennelmien arkkitehtuuria on hyvä.

Energiataloudellisuuteen liittyvät kaavamääräykset on kohdennettu vain asuntokortteleihin. Niiden kuuluisi kohdentua myös yleisten rakennusten korttelialueeseen.

Rakennusvalvontavirasto korostaa, että on hyvä, kun ekologisuus ja energiatehokkuusasiat on otettu mukaan jo kaavan suunnittelussa. Täten esimerkiksi rakennusmassojen tutkittu suuntaus helpottaa rakennusten ja pienilmaston suunnittelua.

Lisätiedot

Hannu Litovuo, puhelin: +358504013421
hannu.litovuo(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 12.02.2013 § 43

HEL 2011-004091 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Longinojanlaakson maisema ja arvot

Yleiskaava 2002:een ja maakuntakaavaan merkityt viheralueet ja -yhteydet kaventuvat nykyisestä asemakaavan muutosehdotuksessa. Lisäksi asemakaavan muutosehdotus poikkeaa Yleiskaava 2002:sta: Longinojan itäpuolelle esitetään pientalovaltaista asumista



kerrostalovaltaisen sijaan ja Longinojan länsipuolelle kerrostalovaltaista asumista virkistysalueen sijaan.

Longinojan laakso on syksyllä 2007 Ala-Malmin aluesuunnitelman laadinnan yhteydessä rakennusviraston tekemän asukaskyselyn tulosten perusteella alueen asukkaiden merkittävin ulkoilualue, joka tarjoaa hienoja näkymiä, hiljaisuutta ja rauhaa.

Asemakaavan muutosehdotuksessa Longinojan varteen esitetyt nelikerroksiset kerrostalot katkaisevat puoliavoimen laaksomaiseman. Täydennysrakentaminen kuroo maakuntakaavaan merkittävä viheryhteyttä kapeammaksi sekä umpeuttaa näköyhteyden Tullivuorentien pohjoispuolelle jatkuvalla viheralueelle. Yleisten töiden lautakunta ehdottaa, että Longinojan länsipuolisella alueella tarkastellaan vielä vaihtoehtoa, jossa korkea rakentaminen keskitetään Tullivuorentien varteen ja matalan rakentaminen sijoittuu purolaakson reunaan. Näin maisematilan reuna on pehmeämpi ja linjassa nykyisen Kellaritien omakotitaloalueen kanssa.

Näköyhteys avoimeen kulttuurimaisemaan katkeaa myös Tullivuorentieltä uuden asuinalueen itäreunassa, sillä rakentaminen ulottuu Sepänmäenpuiston metsäiseen reunaan saakka. Visuaalisen näköyhteyden säilyminen Tullivuorentieltä laaksomaisemaan Sepänmäen metsänreunasta on tärkeää nostaa alueen imagoa. Tämän muutoksen myötä myös nykyinen Tullivuorenraitti-niminen jalankulun ja pyöräilyn väylä säilyisi nykyisellä paikallaan.

Hulevedet

Hulevesien luonnonmukainen käsittely savialueella, jossa pohjavesi on hyvin pinnassa, on haasteellista.

Longinojaan kohdistuvaa ravinne- ja hulevesikuormitusta sekä eroosion vaikutusta tulee hillitä. Puroon päätyviä hulevesiä tulee mahdollisuuksien mukaan hidastaa, viivyttää ja hulevesien laatua parantaa ennen Longinojaan johtamista. Longinoja tulee ottaa huomioon myös kaikissa rakentamisen vaiheissa mukaan lukien rakentamisen työsuunnittelu.

Hulevesien käsittely vaatii tilaa. Tonttien mitoituksessa on varattava mahdollisten hulevesien käsittelyyn riittävästi tilaa sekä taattava hulevesijärjestelmille riittävä etäisyys rakennuksista. Hulevesien imeytymisen ja viivyttämisen tehostamiseksi korttelialueiden lisäksi myös pysäköintialueille (LPA) voidaan esittää asemakaavassa läpäisevien pintamateriaalien käyttöä.

Ulkoilutien rakentaminen kortteleiden 38231 ja 38232 reunaan, niiltä ohjattavien hulevesien ja hulevesien ohjaamiselle varattavan alueen



väliin, aiheuttaa hulevesien valumiselle esteen eli käytävä saattaa padottaa hulevesiä tontin puolelle. Ulkoilutie hankaloittaa huomattavan paljon hulevesien ohjailua tonteilta viheralueelle esitettyyn hulevesijärjestelmään. Käytävän alitse vedettävät kuivatusrummut eivät takaa hulevesille riittävän varmasti toimivaa reittiä. Hulevesipainanteen tulee olla korttelialueen 38232 reunassa, ja hulevesien hallitun valumisen mahdollistamiseksi ei ole tarkoituksenmukaista rakentaa ulkoilutietä kortteleiden 38231 ja 38232 reunaan.

Katualueet ja pysäköinti

Pilvenpyörteentien katualue, sen reunasta alkava pysäköintitontti (LPA) ja pysäköintitontin reunassa kulkeva jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tontin osa (pp/t) muodostavat sekavan kokonaisuuden rakentamisen, hallinnoinnin ja ylläpidon näkökulmasta.

Pilvenpyörteentien jalkakäytävä jatkuu jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna tontin osana, jolloin tämän raitinosan rakentamis- ja hoitovastuu osoitetaan asemakaavassa tontille. Pilvenpyörteentien varrelle tulee järjestää yhtenäisesti rakennettava ja hoidettava jalkakäytävä koko matkalle, jotta ratkaisusta tulee toimiva.

Hajanaiset, tontista erillään olevat, pienet LPA-alueet on tarkoituksenmukaista muuttaa tontilla toteutettavaksi pysäköinniksi. Erityisesti Pilvenpyörteentien katualueeseen liittyvä pysäköintialue on rakentamisen ja ylläpidon näkökulmasta hankala. Pysäköinti pitää siirtää LPA-alueilta kokonaan kortteliin 38231. Näin Pilvenpyörteentien katualue siirtyy tässä kohtaa hieman itään ja Pilvenpyörteentien jalkakäytävä on mahdollista toteuttaa koko matkallaan luontevasti osana katualuetta.

Ajoyhteydet kahdelle korttelin 38232 tontille on merkitty asemakaavan muutosluonnokseen jalankululle ja pyöräilylle varatun kadun kautta. Tällaisia moottoriajoneuvojen ja jalankulun ja pyöräilyn yhdistäviä ratkaisuja tulee ehdottomasti välttää. Ajoyhteyksien järjestämiseen tulee suunnitella ratkaisu, jossa ajoyhteyden järjestäminen tontille onnistuu turvallisesti ja esteettömyyden kannalta paremmin.

Jalankulku ja pyöräily

Longinojanraitin linjausta esitetään muutettavaksi Tullivuorentien läheisyydessä lännemmäksi nykyisestä kohdastaan. Linjauksen muuttaminen pirstoo viheraluetta. Siirron myötä Tullivuorentielle tulisi lähekkäin 2 raittiliittymää saavuttaessa etelän suunnasta. Linjausmuutoksen johdosta joudutaan siirtämään myös Tullivuorentien pohjoispuoleista käytävää. Uusi raittiliittymä Longinojan laaksosta Tullivuorentielle on osoitettu Tuulitien kohdalle. Lisäksi olemassa olevia raitteja on linjattu uudelleen nykyisestä sijainnista vain hieman



poiketen. Tämä ei paranna merkittävästi reittien toimivuutta ja turvallisuutta eikä tämä ole taloudellisesti järkevää.

Useiden kevyen liikenteen raittien liittäminen Longinojanlaaksosta Tullivuorentielle lyhyellä matkalla aiheuttaa useita kadunylityksiä. Niinimäentien päästä lähtevän jalankululle varatun raitin ja Longinojanraitin yhtymäkohtaa Tullivuorentielle on tarpeen tarkistaa tavoitteena kanavoida raitit yhteen ylityskohtaan. Tämä parantaa orientoitavuutta ja turvallisuutta.

Sepänmäenpuiston puoleisen asuinalueen reunaa kiertämään on merkitty asemakaavan muutosluonnokseen ulkoilutieveraus. Tontteja sivuava raitti on tarpeeton, sillä alueelle on jo osoitettu varsin runsas reitistö. Lisäksi asukkaat kokevat aivan tontin reunaan kiinni tulevat käytävät asumisviihtyvyyttä häiritseviksi. Tämä ulkoilutie ei jatku etelässä voimassa olevan asemakaavaan merkityn raitin kanssa yhtenevästi eikä Tullivuorentien liittymäkohtaan ole merkitty turvallista kadunylityskohtaa raitin päätteeksi. Rakennusvirasto esittää, että kortteleita 38231 ja 38232 sivuava ulkoilutieveraus poistetaan asemakaavasta kokonaan sekä edellä kuvatun että jo aikaisemmin mainitun hulevesien toimivan ohjaamisen mahdollistamiseksi.

Kaavamerkinnot

Asemakaavamerkinnoissa puisto (VP) kuvaa puistomaiseksi rakennettua viheraluetta, kun taas merkintä lähivirkistysalue (VL) soveltuu alueille, joita ei ole tarkoitus rakentaa puistomaisiksi. Longinojan varren viheralue on merkitty asemakaavan muutosehdotukseen merkinnällä puisto (VP), mikä ei kuvaa alueen luonnetta ja tavoitetilaa oikealla tavalla. Longinojan varren viheralueet on tarkoitus säilyttää luonnonläheisinä niittyjen, peltojen ja purolaakson tiheikköjen mosaiikkina, joten sen kaavamerkinnot on tarkoituksenmukaista jatkossa olla lähivirkistysalue (VL).

Longinoja muodostaa pääkaupungin mittakaavassa ainutlaatuisen ekologisen ja virkistysellisen kokonaisuuden. Töitä puron kunnostamiseksi on tehty 1990-luvulta asti, jotta puron ekologinen tila paranisi. Longinojan varteen on asemakaavan muutosehdotukseen merkitty kosteikkokasvillisuuden suojavyöhyke. Merkintä voi olla tulkinnallisesti pulmallinen, sillä purouoman välittömän lähiympäristön on oltava luonnonmukaista ja monipuolista: varjostavaa puustoa, pensaikkoja, paikoin niittymäistä. Puron suojavyöhykkeen merkintä tulee muuttaa asemakaavaan sellaiseksi, että se mahdollistaa jatkossa puron kunnostamis- ja hoitotoimenpiteet ja korostaa puronvarren luonnonmukaista kasvillisuutta eikä niinkään kosteikkokasvillisuutta.

Kustannukset

Postadress

PB 10
00099 HELSINGINFORS STAD
hallintokeskus@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

F10680001200062637

Moms nr

F102012566



Asemakaavan muutosehdotuksen mukaisten, rakennusviraston vastuulla olevien katujen ja viheralueiden kustannusarvio on noin 1,9 miljoonaa euroa. Ylläpidon vuosikustannukset ovat noin 6 000 euroa. Asemakaavan muutoksen takia joudutaan muuttamaan myös Tullivuorentien liikennejärjestelyjä. Tullivuorentien osuus kustannuksista on alustavan liikenteen yleissuunnitelman mukaisesti noin 70 000 euroa.

Yhteenveto

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä seuraavin huomautuksin: Tullivuorenraitin itäinen osuus säilytetään paikallaan ja sen lähiympäristössä säilytetään avointa viheraluetta visuaalisen yhteyden turvaamiseksi Longinojanlaaksoon, ulkoilutieveraus kortteleiden 38231 ja 38232 reunasta poistetaan, erilliset tontin 38231/3 pysäköintialueet toteutetaan tontilla, Pilvenpyörteentien jalkakäytävä osoitetaan koko matkaltaan katualueelle, ajoyhteyksiä tonteille ei osoiteta jalankululle ja pyöräilylle varattujen katualueiden kautta, Tullivuorenraitin ja Longinojanraitin liittymiskohdat Tullivuorentielle tarkistetaan, Longinojan laakson viheralue merkitään asemakaavaan yhtenäisesti lähivirkistysalueena (VL) ja Longinojan varren suojavyöhykkeen merkintää tarkennetaan puron kunnostamisen sallivaksi ja maininta kosteikkokasvillisuudesta muutetaan paremmin tavoitetilaa kuvaavaksi.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Virpi Vertainen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38518
virpi.vertainen(a)hel.fi
Anni Tirri, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335
anni.tirri(a)hel.fi

Sosiaali- ja terveyslautakunta 12.02.2013 § 15

HEL 2011-004091 T 10 03 03

Päätös

Sosiaali- ja terveyslautakunta päätti antaa seuraavan esittelijän ehdotuksen mukaisen lausunnon:

"Malmin alueella Longinojan itä- ja länsipuolelle sijoittuvalle asemakaavan muutosalueelle on suunniteltu monipuolista asuinrakentamista, kuten asuinkeuhkotaloja, kaupunkivilloja, rivitaloja, pientaloja ja pienkerrostaloja. Sosiaali- ja terveystoimisto pitää tärkeänä,



19.06.2013

Kaj/18

että alueella noudatetaan kaupunginhallituksen (29.10.2012) hyväksymiä esteettömyyslinjauksia.

Niissä edellytetään, että kaikissa rakennustyypeissä on mahdollista toteuttaa esteettömiä asuntoja.

Alueelle ei sijoitu julkisia palveluja jo rakennetun päiväkodin lisäksi. Asemakaavamääräysten mukaan asuinkerrostalojen (AK)-korttelialueilla saa ensimmäisessä kerroksessa olevia asuinhuoneistoja käyttää väliaikaisesti sosiaalipalvelun tiloina. Tulevaisuudessa tulee olla mahdollista tarvittaessa sijoittaa sosiaali- tai terveyspalveluja alueelle.

Kaavamuutosalueen palvelut sijaitsevat Malmin aluekeskuksessa. On tärkeää, että alueen palveluihin johtavat kevyen liikenteen yhteydet ovat selkeitä ja esteettömiä. Sama vaatimus kohdistuu kaavamuutosalueen läpi kulkeviin säilytettäviin virkistysreitteihin."

Esittelijä

virastopäällikkö
Matti Toivola

Lisätiedot

Pirjo Sipiläinen, arkkitehti, puhelin: 310 42256
pirjo.sipilainen(a)hel.fi
Timo Vierelä, suunnittelija, puhelin: 310 42858
timo.vierela(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 07.02.2013 § 52

HEL 2011-004091 T 10 03 03

Kiinteistökartta J6 R4 ja J7 R1

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12170 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että asemakaavan muutosehdotus toteuttaa hyvin kaupungin tavoitetta täydennysrakentamisesta. Malmin aluekeskuksen palvelujen viereen syntyy asuntoalue noin 600 – 700 asukkaalle. Koko kaava-alue on kaupungin omistuksessa, mutta tontteja ei vielä ole varattu. Kerrostalotontit soveltuvat sekä ara-vuokratuotantoon että välimuodon (Hitas, asumisoikeus) asuntotuotantoon. Pientalotontit soveltuvat sekä välimuodon että sääntelemättömään asuntotuotantoon. Kaavamääräyksiin sisältyvä matalaenergiamääräys tulisi poistaa, koska normeja on lainsäädännön kautta kiristetty ja kaupungin tonteilla energiatehokkuutta voidaan ohjata tontinluovutusehdoilla.



Lautakunta pitää asemakaavan muutosehdotusta perusteltuna.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksen nro 12170 johdosta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Tapio Laalo, tonttiasiamies, puhelin: 310 36442
tapio.laalo(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 29.01.2013 § 32

HEL 2011-004091 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antaa ympäristölautakunta.

Esittelijä

ympäristöpäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Eeva Pitkänen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31517
eeva.pitkanen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 29.01.2013 § 14

HEL 2011-004091 T 10 03 03

Päätös

Pelastuslautakunta päätti todeta, että sillä ei ole huomautettavaa pelastustoimen osalta koskien Tullivuorentien eteläpuoleisen alueen asemakaavan muutosehdotusta (nro 12170) (a-asia).

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Katja Seppälä, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31236
katja.seppala(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 8.1.2013

HEL 2011-004091 T 10 03 03

Postadress

PB 10
00099 HELSINGINFORS STAD
hallintokeskus@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Tullivuorentien eteläpuoleisen alueen asemakaavan muutosehdotuksesta. Kaupunginmuseo lausuu asiasta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta.

38. kaupunginosan (Malmin) Tullivuorentien eteläpuolelle niitty- ja peltoalueille aiotaan rakentaa nykyisen päiväkotin Poutapilven etelä- ja länsipuolelle pientalovaltainen asuinalue. Asemakaava-alueen länsiosassa olevan Longinojan länsipuolelle on tulossa kerrostalovaltaisempi asuinalue.

Päiväkoti Poutapilven (tontti 381521) kallioisella mäellä dokumentoitiin vuonna 2010 kaupunginmuseon toimesta päiväkodin rakentamisen yhteydessä muinaismuistolain suojaamat 1. maailmansodan aikaiset tuhoutuneiksi oletetut Helsingin maalinnoituksen linnoitteet. Tästä asemasta on jäljellä nyt ainoastaan päiväkodin tontin eteläosassa betoninen konekivääriasema tai suojahuone, joka on merkitty asemakaavan muutosehdotuksessa asiallisesti sm-merkinnällä. Asemakaava-alueella ei sijaitse muita tunnettuja muinaismuistolain suojaamia kohteita.

Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta.

9.5.2012 Lausunto annettu

Lisätiedot

Markku Heikkinen, tutkija, puhelin: +358 9 310 71552
markku.heikkinen(a)hel.fi

Rakennusvirasto 28.5.2012

HEL 2011-004091 T 10 03 03

Yleistä

Asemakaavan muutosluonnos koskee Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan (Malmi) korttelia 38152 sekä puisto-, lähivirkistys- ja katualueita. Asemakaavan muutoksessa muodostuvat uudet korttelit 38230, 38231 ja 38232.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muodostaa Tullivuorentien eteläpuolelle tiivis, alueen mittakaavan sopiva, uusi asuinalue, jonka teemana on monimuotoinen, ekologinen, energia- ja kustannustehokas asuntorakentaminen. Kaavamuuotosalueen itäpuoliselle alueelle on syksyllä 2011 rakennettu uusi päiväkotin. Longinojan laakson viheralue ja jalankulku- ja pyöräilyreitit pyritään säilyttämään ja täydentämään sekä Longinoja huomioimaan tärkeänä kaupunkipurona täydennysrakentamisesta huolimatta. Tullivuorentien itäpuolelle



muodostuu uusi katuysteys, Pilvenpyörteentie, joka on merkitty hidaskaduksi.

Maakuntakaavassa Longinojan laaksoon on merkitty viheryhteystarve. Asemakaavan muutosalueella on Longinojanlaakson ja itään lähtevän viheryhteystarpeen risteyskohta. Yleiskaavassa Longinojan itäpuolelle on osoitettu kerrostalovaltainen alue ja Longinojan länsipuoli on merkitty virkistysalueeksi. Yleiskaavan 2002 liitekartan mukaan laakson alue on arvokas kartanoon tai tilakeskukseen liittyvä maisema-alue. Longinojan laakso on lisäksi syksyllä 2007 tehdyn, aluesuunnitelman laadinnan yhteydessä tehdyn asukaskyselyn tulosten perusteella Ala-Malmin asukkaiden merkittävin ulkoilualue, joka tarjoaa hienoja näkymiä, hiljaisuutta ja rauhaa. Nyt laadittu asemakaavan muutosluonnos poikkeaa yleiskaavasta siten, että Longinojan itäpuolelle on suunniteltu pientalovaltaista asumista kerrostalovaltaisen sijaan ja Longinojan länsipuolelle kerrostalovaltaista asumista yleiskaavan virkistysalueelle.

Longinojanlaakson maisema

Täydennysrakentamista esitetään avoimeen niitty- ja peltomaisemaan, alavaan Longinojan purolaaksoon, jolla on maisema-, virkistys- ja luontoarvoja. Täydennysrakentamisen vaikutuksia viheralueille ja maisemaan on arvioitava huolellisesti. Kaavaluonnoksessa Longinojan varteen esitetyt nelikerroksiset kerrostalot katkaisevat laaksomaiseman. Täydennysrakentaminen kuroo viheryhteyttä kapeammaksi sekä näköyhteyttä umpeen Tullivuorentien pohjoispuolelle jatkuvalla viheralueella. Korkea rakentaminen on maiseman ja viheryhteyden kannalta parempi keskittää Tullivuorentien varteen, jossa on jo ennestään kerrostalorakentamista ja jättää laakson reunasta korttelin 38230 tontit 5 ja 6 viheralueeksi.

Longinojalla, laakson niitty- ja peltoalueella sekä puron varren luonnonläheisellä kasvillisuudella on suuri merkitys maisemakuvan, virkistykseen ja luonnon monimuotoisuuden kannalta. Longinojan uoma lähiympäristöineen on merkittävä ekologisena käytävänä, ja uoman välitön lähiympäristö tulee säilyttää luonnonmukaisena ja varjostavana, jotta puron taimenkannalle ei aiheuteta haittaa. Longinojan uoman korostaminen maisemallisena elementtinä vaatii ympärilleen avointa tilaa. Longinojan laaja niittyalue kokonaisuudessaan on linnustollisesti arvokasta aluetta. Purolaakson kuroutuminen Tullivuorentien tuntumassa vain noin 70 metriä kapeaksi vihernauhaksi heikentää maisema- ja luontoarvoja.

Avoin kulttuurimaisema rajautuu luontevimmin kasvillisuudeltaan monikerroksiseen reunavyöhykkeeseen. Sepänmäenpuiston puoleinen, uusi asuinalue tekee Longinojan laaksomaisemaan rakennetun reunan



ja rakennukset tunkeutuvat luonnottomana kulmana avoimeen peltomaisemaan. Sepänmäenpuiston tonttien eteläreunaan on merkitty kaavaluonnoksessa istutettavaa kasvillisuutta. Puuvartisten kasvien vyöhyke pehmentää tonttien ja rakennusten rajautumista avoimeen laaksomaisemaan. Jotta istutusvyöhyke tekee toivottavan vaikutuksen, on sille varattava riittävästi tilaa tonteilla. Istutusvyöhykkeitä tulee olla yhtenäisyyden vuoksi myös Longinojan varren tonteilla, molemmin puolin Longinojaa. Asemakaavaluonnoksen jatkosuunnittelussa tulee tutkia asuinalueen rajaamista uudelleen esitettyä loivemmin ja pehmeämmin, jolloin yhdessä tonttien istutusten kanssa uudesta reunasta saataisiin luonnollisempi ja laakson avoin kulttuurimaisema jatkuisi selkeämmin myös visuaalisesti.

Visuaalinen yhteys avoimeen kulttuurimaisemaan katkeaa Tullivuorentieltä myös uuden asuinalueen itäreunassa, mikäli rakentaminen ulotetaan Sepänmäenpuiston metsäiseen mäkeen saakka.

Hulevedet

Longinojaan kohdistuvaa ravinne- ja hulevesikuormitusta sekä eroosion vaikutusta tulee hillitä. Puroon päätyviä hulevesiä tulee mahdollisuuksien mukaan hidastaa, viivyttää ja hulevesien laatua parantaa ennen Longinojaan johtamista. Hulevesien käsittely vaatii tilaa. Longinojaan laskevien hulevesiviemäreiden vesien mahdollinen viivyttäminen ja laadun parantaminen ja eroosion estäminen on hankalaa asemakaavaluonnoksen esittämässä tilassa. Myös tonttien mitoituksessa on huomioitava mahdollisten hulevesien käsittelyyn varattavien alueiden riittävä tilavaraus sekä hulevesijärjestelmien riittävä etäisyys rakennuksista.

Katualueet ja pysäköinti

Pilvenpyörteentien rakentamista tonttikaduksi hidastetien sijaan tulisi tutkia, koska lähialueen muutkin kadut ovat tonttikatuja. Pilvenpyörteentien toteuttaminen hidaskatuna lisää rakentamis- ja ylläpitokustannuksia ja hankaloittaa ylläpitoa. Pilvenpyörteentien katualue, sen reunasta alkava pysäköintitontti (LPA) ja pysäköintitontin reunassa kulkeva jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tontin osa (pp/t) muodostavat sekavan kokonaisuuden ylläpidon näkökulmasta. Hajanaiset, tontista erillään olevat LPA-alueet tulee keskittää tonttien yhteyteen ja Pilvenpyörteentien kevyen liikenteen yhteyden tulee olla koko matkallaan katualueella. Pilvenpyörteentien puurivin tulee olla ohjeellinen.

Ajoyhteydet kahdelle tontille on merkitty asemakaavan muutosluonnokseen jalankululle ja pyöräilylle varatun alueen osan kautta. Tällaisia ratkaisuja tulee välttää.



Jalankulku ja pyöräily

Asemakaavan muutosalueelle on merkitty runsaasti reittejä jalankululle ja pyöräilylle. Alueen läpi kulkevat tärkeät pääreitit: Longinojaa seuraileva Longinojanraitti, lentokentän suuntaan Tullivuorenraitti ja pohjoiseen Vanhanradanraitti. Uutena yhteytenä esitetään Pilvenpyörteentietä Longinojan ylittävää reittiyyttä Malmin keskuksen suuntaan. Longinojanraitin linjausta esitetään muutettavaksi Tullivuorentien läheisyydessä lännemmäksi nykyisestä. Linjauksen muuttaminen pirstoo viheraluetta ja Tullivuorentielle tulisi lähekkäin 2 raittiliittymää etelästä. Linjausmuutoksen johdosta jouduttaisiin siirtämään myös Tullivuorentien pohjoispuoleista käytävää. Niinimäentien päästä lähtevän raitin ja Longinojanraitin yhtymäkohtaa Tullivuorentielle on tarpeen tarkistaa, jotta kevyen liikenteen kulkusta saadaan sujuva ja turvallinen Tullivuorentien ylityskohtineen.

Sepänmäenpuiston puoleisen asuinalueen reunaan kiertämään on merkitty asemakaavan muutosluonnokseen ulkoilutieveraus, jonka tarpeellisuutta ja sijoittumista tulee harkita. Tontteja sivuava raitti on kyseenalainen, sillä asukkaat yleensä kokevat aivan tontin reunaan kiinni tulevat käytävät häiritseviksi. Raitti ei jatku etelässä voimassa olevan asemakaavaan merkityn raitin kanssa yhtenevästi.

Korttelialueille on merkitty useita yleisiä ja korttelin sisäisiä raitteja, joiden tarpeellisuutta merkitä niitä asemakaavaan tulee vielä harkita. Esimerkiksi yhteiskäyttöisen korttelialueen (AH) 38230 läpi risteävät käytävät rikkovat pihan yhtenäisyyttä ja rauhaa. Korttelin 38230 tontille 3 on merkitty rakennukseen jätettävä kulkuaukko raittia varten. Kulkuaukko rakennuksessa on ongelmallinen erityisesti raitin ylläpidon kannalta.

Kaavamerkinnot

Longinojan varren viheralue on merkitty asemakaavan muutosluonnokseen merkinnällä puisto (VP). Longinojan varren viheralueet on tarkoitus säilyttää luonnonmukaisena niittyjen, peltojen ja purolaakson tiheikköjen mosaiikkina, joten sen kaavamerkinnot tulee jatkossa olla lähivirkistysalue (VL).

Yhteiskäyttöisten korttelialueiden (AH), niin sanottujen yhteispihojen, toimivuus on epävarmaa. Esimerkiksi Tapulikaupungissa on korttelien yhteiseen käyttöön varattuja alueita, joita ei kuitenkaan ole koskaan toteutettu. Yhteispihan rakentamis- ja hoitovastuista erikseen sopimiselta vältyttäisiin, mikäli tonteille osoitettaisiin selkeästi omat piha-alueet.

Lisätiedot

Vertainen Virpi, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38518



19.06.2013

Kaj/18

virpi.vertainen(a)hel.fi
Elmeri Ahti, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335
elmeri.ahti(a)hel.fi