



3

**Suutarilan Sarastustien alueen tonttien 40045/13 ja 40046/1
asemakaavan muutosehdotus (nro 12108) (a-asia)**

HEL 2011-004819 T 10 03 03

Ksv 0742_26, Pohjantähdentie 59 ja Sarastustie 3, karttaruutu J8/P3

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäneen lähettää 6.3.2012 päivätyn 40. kaupunginosan (Suutarila, Siltamäki) korttelin 40045 tontin 13 ja korttelin 40046 tontin 1 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12108 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Samalla lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Lisäksi lautakunta päättäneen kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijoilta Kustannukset-liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus/Kaj:n rooteli *****
- laskutus, hallintokeskus *****
- laskutus, kaupunkisuunnitteluvirasto *****

Tiivistelmä

Yksityisomistuksessa olevalle liiketontille osoitteessa Pohjantähdentie 59 (40045/13) ja asuintontille osoitteessa Sarastustie 3 (40046/1) suunnitellaan uutta pientalotyyppistä asuntorakentamista. Nykyiset rakennukset puretaan tonteilta. Kokonaiskerrosala kaavamuutosalueella on 1 027 k-m², josta uutta asuinkerrosalaa on 812 k-m². Erityistä huomiota kiinnitetään Suutarilantieltä kantautuvan liikennemelun torjuntaan.

Esittelijä

Lähtökohdat

Kaavoitustilanne

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on pientaloaluetta.



Kaavamuutosalueella on voimassa tontilla 40045/13 vuonna 1978 vahvistettu asemakaava. Kaavan mukaan tontti on liikerakennusten korttelialuetta ja tehokkuusluku sillä on $e = 0,30$, joten rakennusoikeus tontilla on 548 k-m². Tontilla 40046/1 asemakaava on vahvistettu vuonna 2000 ja se on erillispientalojen korttelialuetta. Sille on merkitty nykyisten rakennusten mukaisesti rakennusoikeus 215 k-m², joka vastaa noin $e = 0,13$ tonttitehokkuutta.

Lähialueen pientalotonteilla ei ole yhtenäistä tonttitehokkuutta, vaan rakennusoikeus vaihtelee välillä $e = 0,1$ – $e = 0,4$. Enimmäiskerrosluku on yksi tai kaksi.

Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalue sijaitsee Suutarilan pohjoisosassa Suutarilantien läheisyydessä. Asuinalueella on entuudestaan pääosin omakotitaloja ja pienkerrostalotyyppistä rakentamista. Lähialueella on myös mm. lasten päiväkotia ja leikkipuisto. Kaavamuutosalueen liiketontilla on nykyisin huonokuntoiset rakennukset, asuintontin rakennukset on purettu. Suutarilantien ja Kehä III:n ajoneuvoliikenne ja Helsinki-Vantaan lentoliikenne aiheuttavat alueelle melua.

Asemakaavan muutoksen sisältö

Sarastustien alueen kaksi tonttia on asemakaavan muutosehdotuksessa merkitty erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Rakennusoikeus kaavamuutosalueella on 1 027 k-m². Tonteille on merkitty tonttitehokkuus $e = 0,3$. Enimmäiskerrosluku on kaksi.

Kaavamuutosehdotuksessa on esitetty tonteille pientalotyyppistä asuinrakentamista. Rakennusten sijoittelua tontille on ohjattu merkitsemällä tontille suhteellisen tiukat rakennusalat. Asuntorakentamista on myös ryhmitelty siten, että rakentaminen suojaa tonttien edullisiin ilmansuuntiin avautuvia piha-alueita Suutarilantien liikenteen melulta.

Asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa talousrakennustilaa enintään 25 k-m²/asunto niille varatuille rakennusaloille. Tontille merkityn kerrosalan lisäksi saadaan rakentaa myös enintään 5 % kerrosalasta lasiseinäistä kuistitilaa.

Rakennusten julkisivujen on oltava rapattuja tai verhottu peittomaalatulla puulla. Samalla tontilla olevien rakennusten tulee olla keskenään erisävyisiä, jotta yhtymäisesti rakennettavat tontit eivät hahmotu liian suurina kokonaisuuksina. Katoissa tulee olla vinot lappeet ja katemateriaalin tulee olla sileä ja tummasävyinen. Lento- ja liikennemelua vastaan on määritelty asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyysvaatimus.



Asemakaavamuutoksen vaikutukset

Kaavamuutoksen mahdollistamilla ratkaisulla arvioidaan saavutettavan viihtyisä asuinympäristö koko kaavamuutosalueella.

Kaavamuutosalueen sijainti asuinympäristönä on edullinen. Suutarilan alue tarjoaa peruspalvelut, mm. koulut, päiväkodin, leikkipuiston, terveysaseman ja kirjaston. Lähialueelta on hyvät yhteydet kevyen liikenteen reitein Keravanjoen ja Vantaanjoen rantavyöhykkeen virkistysalueisiin, mikä tarjoaa alueelle monipuoliset virkistyskäytön mahdollisuudet. Täydennysrakentaminen tukee myös Suutarilan alueen palveluiden säilymistä.

Asemakaavan toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille välittömiä kustannuksia.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille tonttien 40045/13 ja 40046/1 omistajien hakemusten johdosta (hakemukset päivätty 19.1.2011 ja 28.3.2011).

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 27.10.2011).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, lähtötietoaineisto ja kaavaluonnos olivat nähtävillä 3.11.–24.11.2011 kaupungin ilmoitustaululla (Pohjoisesplanadi 11–13) sekä Suutarilan kirjastossa, kaupunkisuunnitteluvirastossa ja viraston internetsivuilla.

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen kanssa. Ympäristökeskuksen kannanotot kohdistuivat lähialueen liikenteen vaikutuksiin kaavamuutosalueen olosuhteisiin, likaantuneeseen maaperään ja sen käsittelyyn.

Ympäristökeskuksen ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta valmisteltaessa.

Viranomaisen kannanotto on liitteenä.

Kaavaluonnoksesta esitettiin yksi kirjallinen mielipide. Siltämäki-Suutarila-Seura ry:n mukaan käytöstä poistuneen rakennuskannan uusiminen kohentaa aluetta ja samalla tonttitehokkuutta voidaan nostaa. Seura toivottaa uudet asukkaat tervetulleiksi alueelle.

Tilastotiedot

Voimassa oleva asemakaava



Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
Erillispientalojen korttelialue (AO)	1 596	215
Liikerakennusten korttelialue (AL)	1 827	548
Yhteensä	3 423	763

Asemakaavan muutosehdotus

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
Erillispientalojen korttelialue (AO)	3 423	1 027
Yhteensä	3 423	1 027

Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta Helsingin Energia liikelaitoksen ja Helsingin Sähköverkko Oy:n, HSY:n vesihuollon, kiinteistölautakunnan/kiinteistöviraston, yleisten töiden lautakunnan/rakennusviraston, pelastuslautakunnan ja ympäristölautakunnan sekä muut mahdollisesti tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Johanna Mutanen, arkkitehti, puhelin: 310 37299
johanna.mutanen(a)hel.fi
Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12108 kartta, päivätty 6.3.2012
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12108 selostus, päivätty



06.03.2012

Akp/3

	6.3.2012
5	Havainnekuva 6.3.2012
6	Viranomaisen kannanotto
7	Mielipidekirje
8	Kustannukset

Otteet

Ote

Hakijat

Ne mielipiteensä esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet
osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje,
kaupunkisuunnittelulautakunta
Muutoksenhakukielto, valmistelu
Liite 8

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu