



20.11.2012

Akp/5

§ 405

Malmi, Tullivuorentien eteläpuoleisen alueen asemakaavan muutosehdotus (nro 12170)

Pöydälle 20.11.2012

HEL 2011-004091 T 10 03 03

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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Olavi Veltheim: Tehdään seuraavat muutokset esityslistan liitteenä olevaan kaavaselostukseen:

Asemakaavan muutosehdotuksen selostukseen sivulle 2 muutetaan valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskevaan viimeiseen kappaleen lause:

"...ja kaavassa on edellytetty hulevesien hallintasuunnitelman liittämistä alueella haettavaan rakennuslupiin."

muotoon:

"...ja kaavassa on hulevesien hallintaa koskeva määräys sekä ohjeellisia aluevarauksia."

Lisäksi selostukseen lisätään liitteeksi:

Kaavamuuosalueen liittyminen ympäristöön - maisema ja virkistysreitit

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

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

Mervi Nicklen, maisema-arkkitehti, maisemasuunnittelu, puhelin: 310 37221
mervi.nicklen(a)hel.fi

Taneli Nissinen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37447
taneli.nissinen(a)hel.fi

Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi

Mikko Stenius, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37252
mikko.stenius(a)hel.fi

Päätösehdotus



Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäneenä

- lähettää 20.11.2012 päivätyn 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
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

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

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus/Kaj:n rooteli, Rämö

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden asuinalueen rakentamisen Tullivuorentien eteläpuolelle. Uusi alue sijoittuu Longinojan itä- ja länsipuolelle. Longinojan länsipuoli on kerrostalovaltainen ja itäpuoli pientalovaltainen. Longinojan varteen on muodostettu noin 70 metriä leveä virkistysalue, jonka läpi kulkee useita kevyen liikenteen reittejä. Itäpuoliselle alueelle on syksyllä 2011 rakennettu uusi päiväkotikoti, jonka pihan eteläpuolelle on kaavassa varattu pienehkö pallokenttä ja lähiliikuntapaikka. Alueen koko on 10,1 ha ja uutta asuinkerrosalaa alueelle on osoitettu noin 25 800 k-m², josta pientalojen osuus on 13 400 k-m² ja kerrostalojen osuus 12 400 k-m². Lisäksi päiväkotitontille on osoitettu kerrosalaa 1 600 k-m². Uusia asukkaita alueelle tulee noin 600–700.

Esittelijä

Alueen sijainti

Alue sijaitsee Malmilla Tullivuorentien eteläpuolella.

Lähtökohdat

Kaavoitustilanne

Helsingin yleiskaava 2002:ssa Longinojan itäpuolinen alue on kerrostalovaltaista asuinaluetta. Longinojan länsipuolinen alue on virkistysaluetta. Nyt laadittu asemakaavan muutos poikkeaa yleiskaavasta siten, että Longinojan itäpuolelle on suunniteltu



pientalovaltaista asumista ja Longinojan länsipuolelle nykyisiin kortteleihin liittyvää kerrostalovaltaista asumista. Longinojan varteen sen molemmin puolin on jätetty yhteensä noin 70 metriä leveä virkistysalue.

Alueella on voimassa asemakaavat vuosilta 1964 ja 2001. Kaavojen mukaan Longinojanpuisto on merkitty puistoalueeksi (VP) ja Sepänmäenpuisto lähivirkistysalueeksi (VL). Longinojan purouoma on merkitty suojavyöhykemerkinnällä (s). Suunnittelualan pohjoisosassa on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue 38152/1 (YO). Tämän tontin eteläpuolelle on merkitty palstaviljelyalue, jota ei ole toteutettu.

Maanomistus

Kaupunki omistaa suunnittelualan maa-alueen.

Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue kuuluu Longinojan purolaakson laajaan viheralueeseen. Alueen kohdalla viheralue on nimetty asemakaavassa itäosaltaan Sepänmäenpuistoksi ja länsiosaltaan Longinojanpuistoksi. Lisäksi kaavamuutosalueeseen kuuluu yleisten rakennusten tontti 38152/1.

Kaavamuutosalueen rajana pohjoisessa ja idässä on Tullivuorentie. Alueen pohjoispuolella on ns. sunnuntaipalstojen erillispientalorakentamista ja Longinojan vartta seuraava, pohjoiseen jatkuva viheraluevyöhyke. Lännessä rajana on Vanhanradanraitin kevyen liikenteen väylä ja sen toisella puolella ovat nykyiset Kellaritien pientaloalueen asuinkorttelit. Alueen koko on noin 10,1 ha.

Tontille 38152/1 on vuosien 2010–2011 aikana rakennettu lasten päiväkotit Poutapilvi. Päiväkotirakennus sijaitsee kallioisen mäenharjanteen päällä ja sen piha-alueet päiväkotirakennuksen etelä- ja luoteispuolella. Päiväkodin pysäköinti ja huoltopiha on rakennuksen länsipuolella.

Suunnittelualueella ei ole päiväkodin lisäksi muita rakennuksia tai rakennelmia sen pohjoisosassa sijaitsevaa pääosin maanlaista pumppaamoaluetta lukuun ottamatta.

Suunnittelualueella kulkee useita ulkoilureittejä. Alueen läpi kulkevat reitit, puroa seuraava Longinojanraitti ja metsän reunassa kulkeva Sepänmäenraitti, ovat osa seudullista pääulkoilureitistöä. Longinojanraitti jatkuu pohjoisessa Tapanilaan, Tapulinkaupunkiin ja edelleen Suutarilaan Keravanjoen varrelle. Etelässä yhteys johtaa Pukimäen ja Pihlajamäen välistä Vantaanjoen varren virkistysalueille.



Palvelut

Päiväkoti Poutapilvi toimii kaavamuutosalueella. Suunnittelualueen eteläpuolella Longinojanpuiston yhteydessä alueen eteläpuolella sijaitsevat Hietakummun ala-asteen koulu sekä leikkipuisto Filpus. Ala-Malmin liikuntapuisto ja siihen liittyvä koirapuisto ovat välittömästi suunnittelualueen lounaispuolella.

Suunnittelualueelta on vain noin kilometri Malmin aluekeskukseen ja juna-asemalle, joiden yhteydessä sijaitsevat alueen kaupalliset palvelut sekä uimahalli ja Malmitalo (mm. kirjasto). Tämä tarkoittaa ainoastaan noin 10 minuutin kävelymatkaa tai muutaman minuutin polkupyöräilyä. Lisäksi Malmille kulkee Tullivuorentietä kaksi bussilinjaa.

Luonnonympäristö ja suojelukohteet

Longinojan laaja niittyalue kokonaisuudessaan on linnustollisesti arvokasta aluetta (arvoluokka II). Alue on monipuolinen avomaakohde, johon liittyy rehevä, pensaikkoinen Longinojan ojanvarsi. Longinoja on kalastollisesti arvokas taimenpuro, ekologinen käytävä, puroeliöiden elinympäristö sekä leviämis- ja liikkumisväylä. Longinojan ekologista tilaa on parannettu viime vuosina kunnostustoimin. Ympäröivien alueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon, että puron varrella säilyy varjostavaa kasvillisuutta eikä uoman varren rakentamisella saa aiheuttaa haittaa taimenkannalle. Uoman ravinne- ja hulevesikuormitusta sekä eroosion vaikutusta uomassa pyritään hillitsemään ojaan päätyvien hulevesien hidastamisen avulla.

Historiallisista jäänteistä suunnittelualueella on nähtävissä päiväkodin tontin eteläosassa ensimmäisen maailmansodan muinaismuistolailta rauhoitetun linnoituslaitteen osa (betoninen konekivääriasema).

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Kaavamuutosalueella on useita alueen rakentamiseen vaikuttavia maanalaisia putkia. Näitä ovat Malmin lentokentän suunnasta tulevat 800 mm:n jätevesi- ja sadevesiviemäriputket sekä alueella oleva pääosin maanalainen jätevesipumppaamo. Suunnittelualueen kohdalla putket kulkevat n. 4,5–5 metrin syvyydessä. Asemakaavan toteuttaminen ei edellytä näiden putkien tai pumppaamon siirtoa.

Maaperä

Suunnittelualue on savipehmeikköä lukuun ottamatta tontin 38152/1 mäenharjannetta. Suunnittelualueetta koskien on laadittu erillinen rakennettavuusselvitys.

Ympäristöhäiriöt

Postiosoite

PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin

+358 9 310 1673

Faksi

+358 9 310 37409

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Malmin lentokentän LAeq 55 dB lentomelualue ulottuu koillisessa suunnittelualueen rajalle.

Tullivuorentien liikennemäärä on nykyisin noin 4 000 ajon/vrk. Raskaasta katuliikenteestä kohdistuu Tullivuorentien lähiympäristöön värähtelyä, joka maaperästä mitattuna ylittää paikoin suositellut värähtelyn tavoitearvot uusien alueiden suunnittelussa.

Asemakaavan muutoksen sisältö

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muodostaa Tullivuorentien eteläpuolelle tiivis, mutta ympäristön pientaloalueiden mittakaavaan sopiva uusi asuinalue. Tavoitteena alueella on monipuolinen asuntovalikoima, jossa perheasuntojen osuus on suuri. Tätä tavoitetta tukee alueen keskelle syksyllä 2011 valmistunut lasten päiväkotipiha Poutapilvi.

Teemana alueen asuntorakentamisessa on ekologisuus sekä energiatehokkuus, jota myös päiväkodin suunnittelussa on jo toteutettu. Tavoitteena on kaupunkikuvallisesti mielenkiintoinen uusi asuinalue, jossa toteutetaan innovatiivisia, mutta kustannustehokkaita kortteli-, talotyyppi- ja asuntoratkaisuja.

Tavoitteena on viheralueiden säilyminen yhtenäisinä kokonaisuuksina sekä jalankulku- ja pyöräilyverkoston säilyminen ja kehittäminen. Longinoja otetaan huomioon tärkeänä ekologisenä käytävänä ja luonnonläheisenä virkistysalueena. Tavoitteena on kulttuurimaiseman säilyttäminen avoimena ja linnuston kannalta tärkeän peltoviljely- ja niittymaiseman säilyminen.

Tavoitteena on minimoida rakentamisesta aiheutuvan hulevesien virtaamien kasvun vaikutuksia Longinojan hydrologiseen tasapainoon ja hidastaa ja viivyttää jo olemassa olevia alueelle johdettuja hulevesivirtaamia.

Asuinkorttelit (A, AK, AP, AR, AH)

Longinojan molemmin puolin on sijoitettu monimuotoista asuinrakentamista: kerrostaloja (AK), rivitaloja (AR), pientaloja (AP) sekä pienkerrostaloja (A) mahdollistavia ratkaisuja. Tällä on pyritty monipuoliseen asuntojakaumaan sekä sopivaan tontti- ja rakennushankekokoon. Tavoitteena Longinojan molemmilla puolilla on toimivat korttelikokonaisuudet, jotka liittyvät välittömästi olemassa olevaan lähiympäristöön ja viheralueisiin.

Kaikilla asuinkorttelialueilla on rakentamisessa sovellettava matalaenergiarakentamisen periaatteita ja varauduttava uusiutuvan



energian hyödyntämiseen. Uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitettut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten ja piharakennelmien arkkitehtuuria. Erityisesti Longinojan itäpuolella itä-länsisuuntaisten rakennusten harjakattojen etelälappeet tarjoavat mahdollisuuksia aurinkokeräimien tai -paneelien sijoittamiseen.

Korttelialueilla tulee välttää vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja ja suosia hulevesiä pidättäviä rakenteita. Rakennusten kattovesiä ei tule johtaa suoraan hulevesiviemäriin.

Longinojan länsipuoli

Longinojan länsipuolelle on suunniteltu laaja pihapiiri, jota ympäröivät neljäkerroksiset kerrostalot; "kaupunkivillat". Kerrosalaa on kerrostaloissa yhteensä 8 400 k-m² ja rivitalossa 1 190 k-m². Rakennusoikeuden lisäksi yhteisiä sauna- ja kerhotiloja voidaan rakentaa kolmen kerrostalon kattokerrokseen (5. kerros). Vanhanradanraitin puolella pihapiiriä rajaa kaksikerroksinen kaareva rivitalo. Eri puolilta korttelia avautuu näkymiä ja kulkuyhteyksiä viheralueille. Korttelin sisään jäävä piha-alue on merkitty asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi piha-alueeksi (AH).

Rakentamisen tehokkuutta määrittää osaltaan autopaikkojen toteuttaminen maantasossa, joka on koillisella savimaa-alueella kustannustaloudellisesti mielekkäin ratkaisu. Autopaikkojen tarve on suunnittelualueella mitoitettu kaupunkisuunnittelulautakunnan 7.2.2012 hyväksymän laskentaohjeen mukaan. Autopaikat on sijoitettu Teerisuontien varteen sekä Vanhanradanraitin suuntaisesti. Paikoitusalueet tulee rajata istutuksin ja jakaa enintään 12 auton ryhmiin.

Asemakaavassa on otettu huomioon jalankulkuyhteys Niinimäentieltä Tullivuorentielle, joka on osoitettu rasitteena uuden rivitalon läpi ja asuinkorttelin halki. Samoin uusi poikittainen kulkuyhteys Longinojan yli sillalla uoman itäpuolelle ja päiväkodin suuntaan on merkitty kaavakarttaan.

Longinojan itäpuoli

Rakentaminen Longinojan itäpuolisella alueella on pääosin yhtiömuotoista pientalorakentamista. Uuden asuntokadun, Pilvenpyörteentien, eteläpuolella varataan mahdollisuus toteuttaa pienkerrostalo-/kerrospientalotyyppejä ratkaisuja, jotka monipuolistavat alueen asuntotarjontaa (A-korttelialueet). Tullivuorentietä lähinnä, katulenkkin molemmissa päissä on nelikerroksisia kerrostaloja. Kerrostalorakentamisella on parannettu maankäytön tehokkuutta ja asuntovalikoimaa. A- ja AK-korttelialueilla saa maantasokerrokseen rakentaa liike-, toimisto- tai työtiloja.



Pientalokorttelien rakennukset muodostavat keskelleen pieniä pihapiirejä. Rakennukset on sijoitettu siten, että ne avautuisivat pihoineen edullisiin ilmansuuntiin etelään ja länteen. Pihapiirit liittyvät Pilvenpyörteentiehen pihakatumaisilla väylillä, joilta avautuu näkymiä purolaakson avoimille niityille ja pelloille sekä Sepänmäen metsärinteeseen. Raittien varressa on pientalojen kattamattomia autopaikkoja. Pihapiirien halki kulkevaa hulevesiviemärivarausta on hyödynnetty asuntojen autopaikkojen sijoittelussa. Pihapiirien läpi kulkee useita kulkureittejä. Tontteja ei saa aidata, mutta asuntojen yksityispihat saa aidata pensasaidalla. Kullekin korttelille erillispientaloja lukuun ottamatta on varattu yhteinen leikkipaikka. Avoimesta maisemasta aiheutuva tuulisuus otetaan huomioon ja pihojen pienilmastoa parannetaan istuttamalla reunavyöhykkeelle kasvillisuutta, pensaita ja matalakasvuisia puita.

Pilvenpyörteentien sijaintia määrittelee säilytettävä jätevesiviemärilinja sekä pumppaamorakennus. Suunnitteluprosessin aikana todettiin, että näiden siirtäminen ei ole kustannustehokas ratkaisu. Asuntorakentaminen on pyritty viemärilinjän huoltovaraukset huomioon ottaen sijoittamaan tiiviisti ja kaupunkimaisesti Pilvenpyörteentien varteen. Longinojan itäpuolelta on jatkossa suora kulkuyhteys uuden sillan kautta Malmin aseman suuntaan. Päiväkodin piha-alueen ja Pilvenpyörteentien väliin jäävä kapea rakennuspaikka on osoitettu kaupunkimaisille, kytkettäville erillispientaloille ja paritaloille.

Yleisten rakennusten korttelialue (Y)

Yleisten rakennusten korttelialueelle on rakennettu kaupunginhallituksen poikkeamispäätöksellä lasten päiväkotitontti Poutapilvi vuosien 2010–2011 aikana. Päiväkodin suunnittelussa on otettu huomioon tuleva asuinrakentaminen päiväkodin ympärillä. Päiväkodissa on 5 lapsiryhmää ja sen toiminta on käynnistynyt syksyllä 2011. Kaavamuutoksessa tontin rakennusoikeudeksi on merkitty 1 600 k-m². Päiväkodin pysäköinti on tontin länsipuolella. Päiväkotitontin etelälaitaan on merkitty pieni pelikenttä, joka iltaisin palvelisi myös alueen asukkaita.

Puisto (VP) ja lähivirkistysalue (VL)

Longinojanpuiston ja Sepänmäenpuiston ominaispiirteet, kulttuurimaisemalle tyypillinen avoin niitty- ja peltomaisema, puronvarren luonnonläheinen vehreys ja Sepänmäen metsäinen silhuetti, säilyvät. Rakennetuille alueille muodostetaan uusi reunavyöhyke pensaille ja puilla. Kaavamerkinnot viheralueiden osalta eivät muutu; puistomaisempi Longinojanpuisto on kaavassa merkitty puistoalueeksi (VP) ja avoin niittymäinen Sepänmäenpuisto lähivirkistysalueeksi (VL).



Longinojan varrella säilytetään purouomaa varjostavaa puustoa ja kasvillisuutta. Mahdollinen purouoman muotoilu tulee tehdä luonnonmukaisen vesirakentamisen keinoin. Uusi korttelialueita yhdistävä kevyen liikenteen reitti ylittää Longinojan uoman sillalla, joka ei muuta purouoman olosuhteita.

Autopaikkojen korttelialueet (LPA)

Longinojan länsipuolella on suuri yhtenäinen autopaikkojen korttelialue 38230/1, joka palvelee sekä kerros- että rivitalotontteja. Alueelle voidaan sijoittaa noin 104 autopaikkaa. Longinojan itäpuolella on kaksi autopaikkojen korttelialuetta 38231/2 ja 38152/4, joille voidaan sijoittaa rivitalotontin 38231/3 tarvitsemat 19 autopaikkaa.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)

Pääosin maanalaiselle pumppaamolle on merkitty tontti kortteliin 38231. Pumppaamon ympärille on mahdollista rakentaa maanpäällinen suojarakennus tai aitaus. Pumppaamo voidaan huoltaa kadun puolelta.

Liikenne

Tullivuorentien nykyinen liikennemäärä on noin 4000 ajoneuvoa/vrk. Tullivuorentietä kulkee useampia bussilinjoja. Kaavamuuokseen liittyvässä liikennesuunnitelmassa on kiinnitetty huomiota erityisesti kevyen liikenteen pääreittien ja Tullivuorentien risteämiin, koska Tullivuorentien suorilla katuosuuksilla ajoneuvoliikenteen nopeudet kasvavat herkästi. Risteyskohdat esitetään toteutettaviksi esim. liikennettä hidastavien saarekejärjestelyjen avulla.

Tullivuorentien itäpuolelle muodostuu uusi rengasmaisen katuyhteys, Pilvenpyörteentie. Katu on kaavassa merkitty hidaskaduksi ja se suunnitellaan siten, että ajonopeudet pysyvät luontevasti alhaisina.

Kevyen liikenteen reittiverkostoa parannetaan keskeisesti sijoittuvalla uudella poikittaisella kevyen liikenteen yhteydellä, joka ylittää Longinojan sillalla ja suuntautuu Longinojan länsipuolella nykyistä suoremmin kohti Malmin asemaa. Alueella olevat seudullisesti tärkeät ulkoilureitit, Longinojanraitti ja Tullivuorenraitti, säilyvät. Lisäksi viheralueille rakennetaan täydentäviä puistoreittejä, jotka parantavat viher- ja lähivirkistysalueiden sekä Longinojan varren saavutettavuutta.

Palvelut

Julkisten palvelujen osalta suunnittelualueelle ei ole sijoittumassa muita julkisia palveluja kuin lasten päiväkotit. Asuinkerrostalojen pohjakerroksiin on mahdollista sijoittaa liiketiloja.

Luonnonympäristö

Postiosoite

PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin

+358 9 310 1673

Faksi

+358 9 310 37409

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Uudet korttelialueet sijoittuvat pääosin Longinojanlaakson pelto- ja niittyalueille. Longinojanpuiston ja Sepänmäenpuiston viheralueiden pinta-ala pienenee yhteensä noin 5,3 hehtaarilla noin 44,7 hehtaariin.

Suojelukohteet

Longinojan purouoman varteen on merkitty noin 10 metriä leveä vesialueeseen liittyvä kosteikkokasvillisuuden suojavyöhyke (s). Viheralueilla säilyy alueen linnustolle tärkeitä avoimia pelto- ja niittyalueita. Päiväkodin pihassa olevan I maailmansodan aikaisen linnoituslaitteen osa on merkitty kaavaan sm-merkinnällä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alue on liitettävissä olemassa olevaan teknisen huollon verkostoon verkoston lisärakentamisella. Korttelin 38230 ja tontin 38231/1 rakentaminen edellyttää alueella olemassa olevien vesihuoltoverkostojen siirtämistä.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Suunnittelualue on heikosti rakennettavaa savipehmeikköä lukuun ottamatta tontin 38152/1 mäenharjannetta. Pehmeikköalueiden rakentaminen edellyttää esirakentamista (syvästabilointi). Asemakaavaehdotuksessa on asuinkorttelialueilla kellarien rakentaminen kielletty.

Longinojan vedenkorkeuden vaihtelu

Longinojan vedenkorkeuden vaihtelujen selvittämiseksi on teetetty mallinnus, jossa selvitettiin Longinojan uoman kapasiteetti ja määritettiin rankkasateiden (toistuvuus 1/50 a) aiheuttama vedenpinnan nousu uomassa. Saadut mallinnustulokset osoittavat, että vedenpinta nousee enimmillään n. 1 m uomaa reunustavan nykyisen maanpinnan yläpuolelle. Kyseisen virtaamatilanteen aiheuttaa kerran 50 vuodessa toistuva 3 tuntia kestävä sade. Mallinnuksen tulokset on otettu huomioon alueen rakennettavuustarkasteluissa.

Hulevesien hallintasuunnitelma

Suunnittelualueella pyritään soveltamaan olosuhteiden sallimaa parasta mahdollista Helsingin hulevesistrategian mukaista hulevesien hallintatapaa. Alueelle on syksyllä 2012 laadittu hulevesien hallintasuunnitelma.

Ympäristöhäiriöt

Liikenteen aiheuttamaa meluhäiriötä on arvioitu nykyisen liikennemäärän perustella. Nykyinen liikennemäärä Tullivuorentiellä on



noin 4 000 ajon/vrk. Liikennemäärän ei arvioida kasvavan niin, että sillä olisi merkittävää vaikutusta suunnittelualueen melutilanteeseen. Malmin lentokentän läheisyys on otettu huomioon päiväkodin ulkovaipan ääneneristävyyden mitoituksessa.

Suunniteltuihin rakennuksiin kohdistuvaa liikennetärintää arvioitiin alueen maaperästä tehtyjen mittauksen avulla. Kaavassa on annettu tärintän torjuntatarpeen takia määräys, jonka mukaan vyöhykkeellä, joka ulottuu 60 metrin päähän Tullivuorentien ajoradan reunasta, tulee esirakentamisessa ja rakennusten suunnittelussa ottaa huomioon liikennetärintän torjuntatarve. Tärintähaitan torjumisen on suositeltavaa tehdä mahdollisimman kattavasti jo esirakentamisen yhteydessä.

Nimistö

Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 7.3.2012 esittää alueelle tulevan uuden kadun nimeksi Pilvenpyörteentie (Virvelvindsvägen). Nimistötoimikunnan esittämän nimen perustelu on ympäröivän alueen meteorologiset kadun nimet. Nimistötoimikunta on 5.4.2006 kokouksessaan esittänyt, että Longinojanpuiston ja Longinojanraitin ruotsinkieliset nimet muutetaan seuraavasti: Longinojanpuisto - Stichelbackaparken (nyk. Longinojaparken) ja Longinojanraitti - Stichelbackastråket (nyk. Longinojastråket). Ruotsinkieliset nimet on muutettu kaava-alueen osalta.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Longinojan itäpuoliset uudet asuinkorttelit täydentävät ns. sunnuntaipalstojen pientaloalueen rakennettua ympäristöä sekä tuovat elävyyttä ja vaihtelevuutta alueen asuntokantaan. Uusia asuntotyyppisiä alueelle tulee useita erillispientaloista kerrostaloihin. Tullivuorentien varren kaupunkikuva muuttuu rakennetummaksi. Longinojan länsipuolinen alue jatkaa Teerisuontien eteläpuolen kerrostalovaltaista rakentamista ja on osaltaan jatkoa Ormuspellon uudelle asuinalueelle.

Koko alueen täydennysrakentaminen vahvistaa Malmin alueen väestöpohjaa ja edellytykset nykyisten palvelujen ylläpitämiseksi paranevat. Viher- ja virkistysalueet vähenevät määrällisesti jonkin verran, mutta tärkeät viheryhteydet sekä puistokokonaisuudet säilyvät.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Uudisrakentaminen lisää jonkin verran ajoneuvoliikennettä Teerisuontiellä ja Tullivuorentiellä. Asuinkerrosneliömäärän lisäykseen ja päiväkodin saattoliikenteeseen perustuen liikennemäärän kasvu on arviolta noin 700–1000 ajon./vrk. Muutos ei ole merkittävä nykyisellään noin 4000 ajon./vrk liikennemäärän käsittävällä kokoojakadulla.



Asemakaavan toteuttaminen lisää olemassa olevan teknisen huollon verkoston käyttöä. Toteuttaminen aiheuttaa lisäksi johtosiirtoja Longinojan länsipuolella sekä tontilla 38231/1. Asemakaavan toteuttaminen edellyttää täysimääräistä tai osittaista hulevesistrategian mukaisen hulevesien hallintasuunnitelman noudattamista ja hulevesiviemäriverkoston rakentamista.

Vaikutukset luontoon, maisemaan ja virkistyskäyttöön

Uudet korttelialueet sijoittuvat pääosin nykyisille pelto- ja niittyalueille, joiden pinta-ala pienenee noin 5,3 ha. Longinojanlaakson viheralueiden pinta-ala on kuitenkin edelleen noin 44,7 ha.

Peltoalueiden väheneminen jonkin verran pienentää myös linnustollisesti arvokasta avomaa-aluetta. Avomaa-aluetta säilyy kuitenkin Longinojan laaksossa merkittävästi ja myös uusi rivitaloalue pihoineen tarjoaa uusia pesimäpaikkoja alueen linnustolle.

Rehevä Longinojan ojanvarsi säilyy kokonaisuudessaan nykyisen kaltaisena ja puroalueen ekosysteemiä ei vahingoiteta. Maisemakuva muuttuu. Uusi rakennettu alue rajataan Longinojan itäpuolella korttelialueet avoimesta peltomaisemasta vihreällä reunavyöhykkeellä. Longinojan ja Tullivuorenraitin suuntaisia pitkiä näkymiä ulkoilureiteiltä ja Tullivuorentieltä on pyritty säilyttämään.

Alueella säilyvät erittäin hyvät virkistysmahdollisuudet. Kaavan yhteydessä syntyy myös uusia ulkoilureittejä Longinojan itäpuolelle sekä uusi itä-länsisuuntainen kevyen liikenteen yhteys uuden kävelysillan välityksellä Longinojanpuistosta Malmin lentokentän ulkoilureittien suuntaan.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroja seuraavasti:

Esirakentaminen	4 200 000 €
Vesihuollon johtosiirrot	600 000 €
Katurakentaminen	1 500 000 €
Vesihuolto	120 000 €
Kaukolämpö	350 000 €
Sähköverkko	200 000 €
Puisto siltoineen	300 000 €
Yhteensä	7 270 000 €



Kustannuksiin on sisällytetty hulevesiviemärien rakentaminen katualueille. Mikäli hulevesien hallintajärjestelmä toteutetaan koko alueen osalta erillisin kortteli- ja puistoalueille rakennettavin huleveden hallintarakentein aiheutuu tästä lisäkustannuksia n. 700 000 euroa.

Alueen esirakentamiskustannusten vaikutukset ovat n.165 euroa/k-m². Tontinvuokrauksen tuloiksi kaupungille on arvioitu noin 500–550 euroa/k-m².

Toteutus

Alueen toteuttaminen edellyttää alueellista esirakentamista. Lisäksi alueen katusuunnitelmat tulee laatia ennen rakentamisen ryhtymistä. Alueen toteutuksessa tehdään yhteistyötä kaupunkisuunnitteluviraston, talous- ja suunnittelukeskuksen, kiinteistöviraston, rakennusviraston ja rakennusvalvontaviraston kanssa.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 16.2.2006). Suunnittelualue käsitti tässä vaiheessa vain Longinojan itäpuolisen alueen.

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin osallisille 16.2.2010. Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuosien 2010–2011 kaavoituskatsauksissa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 4.10.2010.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Malmitalon kirjastossa 7.5.–25.5.2012. Luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin 10.5.2012.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin Energian, Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen, rakennusviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston, geoteknisen osaston ja tilakeskuksen, sosiaaliviraston sekä Uudenmaan liikenne-, elinkeino- ja ympäristökeskuksen kanssa.

Viranomaisten kannanotot kohdistuivat mm. viheralueiden ja katujen suunnitteluratkaisujen tarkennuksiin, suojelukohteiden huomioon ottamiseen ja teknisen huollon verkostojen siirto- ja



rakentamistoimenpiteisiin. Kannanotot on otettu huomioon ja suunnitelmia on tarkennettu näiltä osin.

Viranomaisten kannanotot ja lausunnot ovat liitteenä.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 26 mielipidettä, joista 14 koski vuoden 2006 osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, 5 vuonna 2010 tarkennettua osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja 7 asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuuksissa ja puhelimitse.

Saapuneet mielipidekirjeet (26 kpl) on liitteenä.

Mielipiteet kohdistuivat mm. seuraaviin asioihin:

- kerrostalorakentamisen sijoittaminen nykyisen pientaloalueen eteläpuolelle.
- ajonopeudet ja liikenneturvallisuus Tullivuorentiellä.
- Malmin lentokentän ja ajoneuvoliikenteen meluhaitat.
- esirakentamisen tai mahdollisten pohjaveden pinnan muutosten vaikutus ympäröivän alueen olosuhteisiin.
- Longinojanpuiston virkistyskäytön heikentyminen virkistysalueen pinta-alan pienentyessä.
- alueen viheryhteyksien säilyminen, Sepänmäen metsäisen rinteiden säilyminen.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että ajonopeuksia voidaan Tullivuorentiellä hidastaa ja uudisrakentaminen toteuttaa terveellisesti ja turvallisesti huonontamatta naapureiden olosuhteita. Tärkeät viheryhteydet ja virkistysreitit säilyvät ja niitä pyritään edelleen monipuolistamaan. Nykyisen pientaloalueen eteläpuolelle sijoittuva asuinalue on suunniteltu pääosin pientalovaltaiseksi.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet laajemmin. Vuorovaikutusraportin liitteenä on muistiot keskustelutilaisuuksista.

Tilastotiedot

Voimassa oleva asemakaava

Käyttötarkoitus

Pinta-ala Kerrosala
m² k-m²



20.11.2012

Akp/5

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO)	9 482	7 112
Puisto (VP)	38 138	1 688
Lähivirkistysalue (VL)	44 706	0
Katu	9 153	0
Yhteensä	101 479	8 800

Asemakaavan muutosehdotus

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
Asuinrakennusten korttelialue (A)	6 677	3 100
Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)	11 129	12 400
Asuinpienalojen korttelialue (AP)	17 547	7 570
Rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue (AR)	4 701	2 730
Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH)	3 567	0
Yleisten rakennusten korttelialue (Y)	7 699	1 600
Puisto (VP)	23 147	0
Lähivirkistysalue (VL)	6 762	0
Autopaikkojen korttelialue (LPA)	4 510	0
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten tai laitosten korttelialue (ET)	89	0
Katu	15 651	0
Yhteensä	101 479	27 400

Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta Helsingin Energia -liikelaitoksen ja Helen Sähköverkko Oy:n, HSY:n vesihuollon, kaupunginmuseon, kiinteistölautakunnan, rakennuslautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, pelastuslautakunnan, sosiaalilautakunnan, talous- ja suunnittelukeskuksen ja ympäristölautakunnan sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen sekä muut mahdollisesti tarvittavat lausunnot.



Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää
kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Tuomas Eskola, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37285
tuomas.eskola(a)hel.fi
Mervi Nicklen, maisema-arkkitehti, maisemasuunnittelu, puhelin: 310 37221
mervi.nicklen(a)hel.fi
Taneli Nissinen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37447
taneli.nissinen(a)hel.fi
Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi
Mikko Stenius, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37252
mikko.stenius(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12170 kartta, päivätty 20.11.2012
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12170 selostus, päivätty 20.11.2012
- 5 Havainnekuva 20.11.2012
- 6 Vuorovaikutusraportti 20.11.2012 ja keskustelutilaisuuksien muistiot 27.2.2006, 4.10.2010 ja 10.5.2012
- 7 Mielipidekirjeen lähettäneet - luettelo
- 8 Mielipidekirjeet
- 9 Malmi, Tullivuorentien eteläpuoleisen alueen asemakaavan muutosehdotus...-osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Tullivuorentien eteläpuoli - Rakennettavuusselvitys, revisio A, kiinteistövirasto, geotekninen osasto 8.9.2011

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet
osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu
Liite 6

Päätöshistoria

Rakennusvirasto 28.5.2012

HEL 2011-004091 T 10 03 03

Postiosoite

PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin

+358 9 310 1673

Faksi

+358 9 310 37409

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



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. Kaavamuutosalueen itäpuoliselle alueelle on syksyllä 2011 rakennettu uusi päiväkotitoimitus. Longinojan laakson viheralue ja jalankulku- ja pyöräilyreitit pyritään säilyttämään ja täydentämään sekä Longinoja huomioimaan tärkeänä kaupunkipurona täydennysrakentamisesta huolimatta. Tullivuorentien itäpuolelle muodostuu uusi katuyhteys, 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, virkistuksen ja luonnon monimuotoisuuden kannalta. Longinojan oma 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 Pilvenpyörteentieltä Longinojan ylittävää reittiä yhteyttä 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 reunaa kiertämään on merkitty asemakaavan muutosluonnokseen ulkoilutievaraus, 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

Postiosoite
PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin
+358 9 310 1673
Faksi
+358 9 310 37409

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



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 kaavamerkinnän 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 välttyttäisiin, mikäli tonteille osoitettaisiin selkeästi omat piha-alueet.

Lisätiedot

Vertainen Virpi, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38518
virpi.vertainen(a)hel.fi
Elmeri Ahti, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335
elmeri.ahti(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 9.5.2012

HEL 2011-004091 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Tullivuorentien eteläpuoleisen alueen asemakaavaluonnoksesta. Kaupunginmuseo lausuu kaavaluonnoksesta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta.

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

Päiväkoti Poutapilven, aiemman Hietakummun sivukoulun, alueella (tontti 38152/1) kallioisella mäellä sijaitsevat ennen päiväkodin rakentamista muinaismuistolain suojaamat 1. maailmansodan aikaiset tuhoutuneiksi oletetut linnoitteet. Päiväkodin maanrakennustöiden aikana vuonna 2010 purettujen koulun rakennusten ja niiden väliin jääneen pihan kohdilta maamassojen ja jätteiden alta dokumentoitiin hyvin säilyneet tukikohta IX, asema 7:n kallioon louhitut ja betonoidut asemat. Kaupunginmuseon suorittaman dokumentoinnin (Markku Heikkinen/Helsingin kaupunginmuseo: Helsinki, Ala-Malmi, Sepänmäki, Tullivuorentie 6, tukikohta IX:7. Ensimmäisen maailmansodan aikaisen Helsingin maalinnoituksen tukikohdan kartoitus 2010) jälkeen nämä poistettiin.



Tästä asemasta on jäljellä ainoastaan päiväkodin tontin eteläosassa betoninen konekivääriasema tai suojahuone. Tämän säilyminen on otettu huomioon päiväkodin pihasuunnittelussa. Kohde tulee merkitä asemakaavaan sm-alueeksi tarvittavalla asemakaavamääräyksellä.

Asemakaava-alueella ei sijaitse muita tunnettuja muinaismuistolain suojaamia kohteita.

Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta.

Lisätiedot

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