

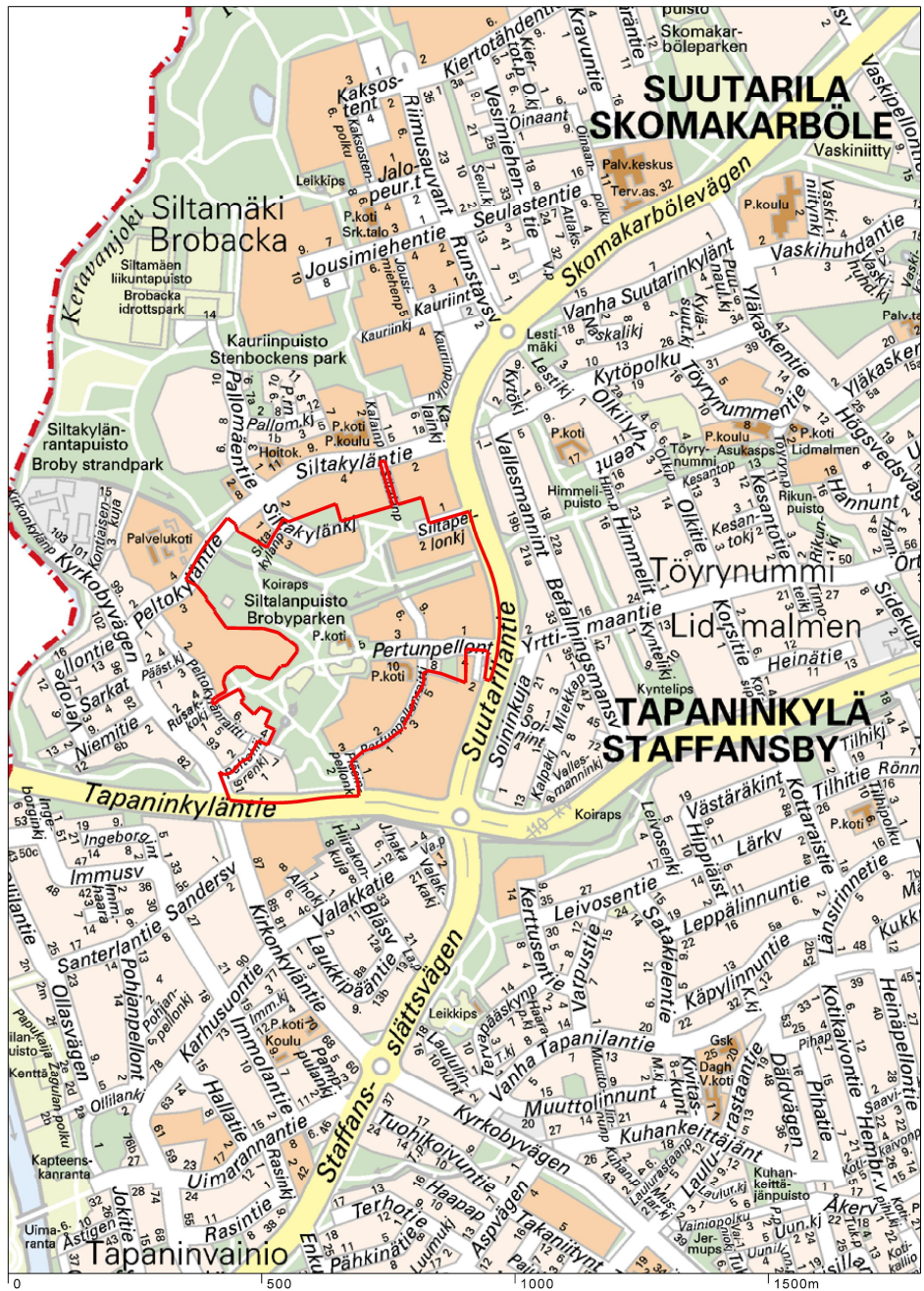
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12243
PÄIVÄTTY 3.12.2013

Asemakaavan muutos koskee:
40. kaupunginosan (Suutarila, Siltämäki)
korttelia 40175,
korttelin 40176 tonttia 1,
kortteleita 40177–40179, 40088 ja 40091,
katu- ja puistoalueita
sekä yleistä pysäköintialuetta
(muodostuvat uudet korttelit 40224–40228)

Kaavan nimi: Siltalanpuiston alue
Hankenumero 0654_3
HEL 2012-007724

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 30.5.2012
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 3.12.2013
Nähtävilläolo (MRL 65 §):



Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Suutarilan Siltamäessä Tapaninkyläntien ja Suutarilantien läheisyydessä.

LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Seurantalomake
Ilmakuva
Asemakaavan muutos tai sen pienennös
Havainnekuva

Ympäristö-, tekniikka- ja taloussuunnitelmat
- Maaperä
- Vesihuolto
- Energiahuolto ja tietoliikenne
Liikenteen yleissuunnitelma

Muu kaavaa koskeva aineisto:
Asuinkiinteistöyhtiöiden täydennysrakentamisselvitys
Talous- ja suunnittelukeskus / Kehittämisosasto 12.3.2010

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto:

Arkkitehti Johanna Mutanen
Diplomi-insinööri Lauri Sipilä (rakennettavuus, yhdyskuntatekniikka, liikennemelu)
Diplomi-insinööri Heikki Hälvä (liikennemelu)
Insinööri Jaakko Heinonen (liikenne)
Maisema-arkkitehti Mervi Nicklén
Suunnitteluavustaja Elisabeth Hautamäki

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Siltalanpuiston reunoille ja sitä ympäröiviin kortteleihin on suunniteltu uusia asuinkerros- ja pientalotontteja nykyiselle puistoalueelle ja osin nykyisille paikoitusalueille. Myös osalle nykyisistä tonteista on kaavassa luotu täydennysrakentamismahdollisuuksia.

Alueelle on suunniteltu hieman ympäröivästä alueesta poikkeavaa rakentamistapaa kuitenkin alueen mittakaavaan sopivasti. Lähiympäristössä olevia pääosin kaksikerroksista pienkerrostalokortteleita on täydennetty korkeammilla kerrostaloilla ja erillispientaloilla. Uutta asuinkerrosalaa kaavamuuosalueella on noin 36 900 k-m².

Suutarilassa on hyvät kunnalliset palvelut ja virkistysalueet. Suunnittelun tavoitteena on saada alueelle mm. esteettömiä asuntoja hissillisissä taloissa ja pientaloasuntoja lapsiperheille olemassa olevien palvelujen äärelle.

Siltalanpuiston keskeinen alue, sen nykyiset toiminnot ja viheryhteydet säilyvät pääosin nykyisellään. Uusi asuinrakentaminen on sijoitettu paikoille, jossa se täydentää olemassa olevaa rakennuskantaa ja maisemallisesti rajaa laajaa puistoaluetta.

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on esitetty kaksi mielipidettä.

Asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, kaupungintalolla ja Suutarilan kirjastossa. Muutosluonnoksesta on jätetty 40 mielipidettä. Eri vaiheissa esitetyt mielipiteet on otettu kaavoitustyössä huomioon.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

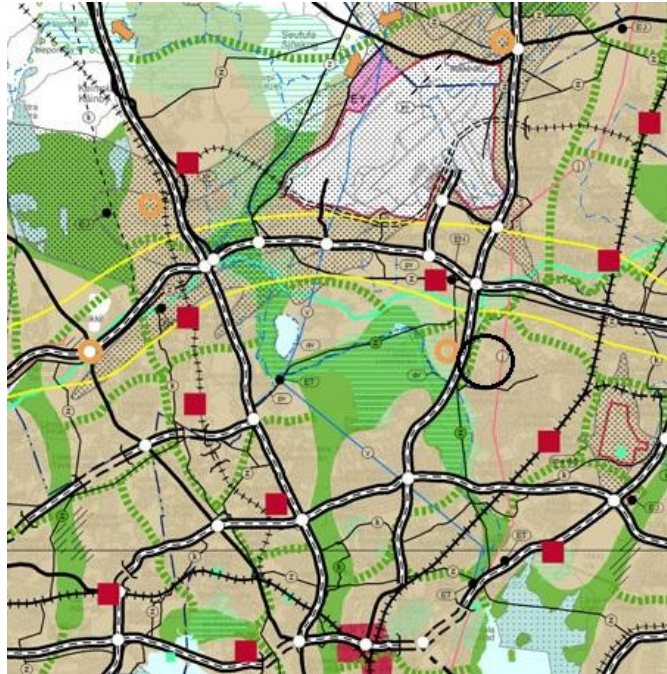
Asemakaavan muutosta koskee kolme erityistavoitetta:

- Riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueidenkäytössä varmistettava tonttimaan riittävyys.
- Uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta.
- Varataan riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistetään verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

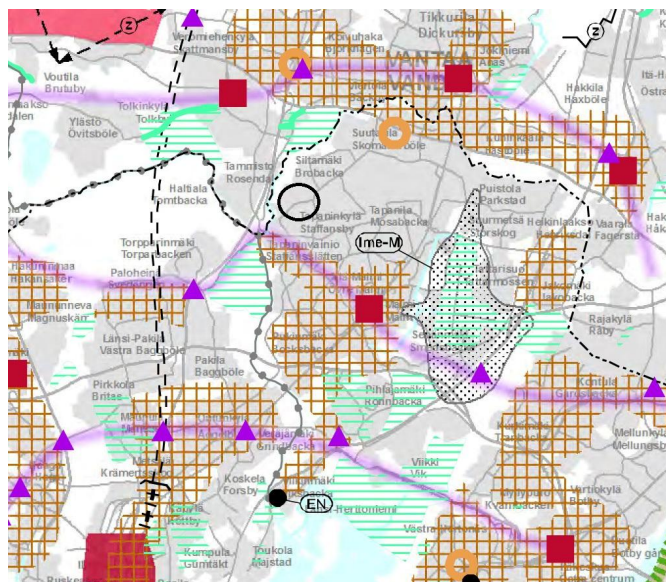
Kaavaa muutetaan alueella, jolla asuntotuotannolla on hyvät edellytykset toteutua sekä valmiiksi rakennetun katu ympäristön, palveluverkon että rakentamisvalmiuden osalta. Kaava-alue sijoittuu suunnitellun Jokeri 2 -linjan palvelualueelle. Kevyenliikenteen yhteydet on esitetty alueen liikennesuunnitelmassa.

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

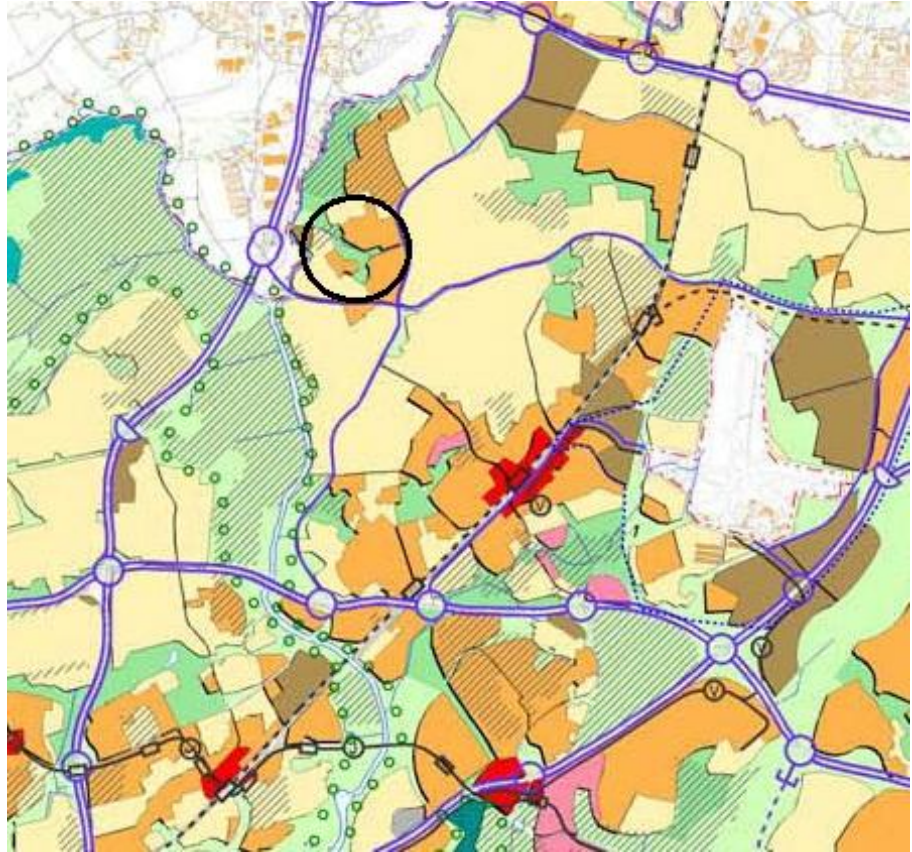


Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta.



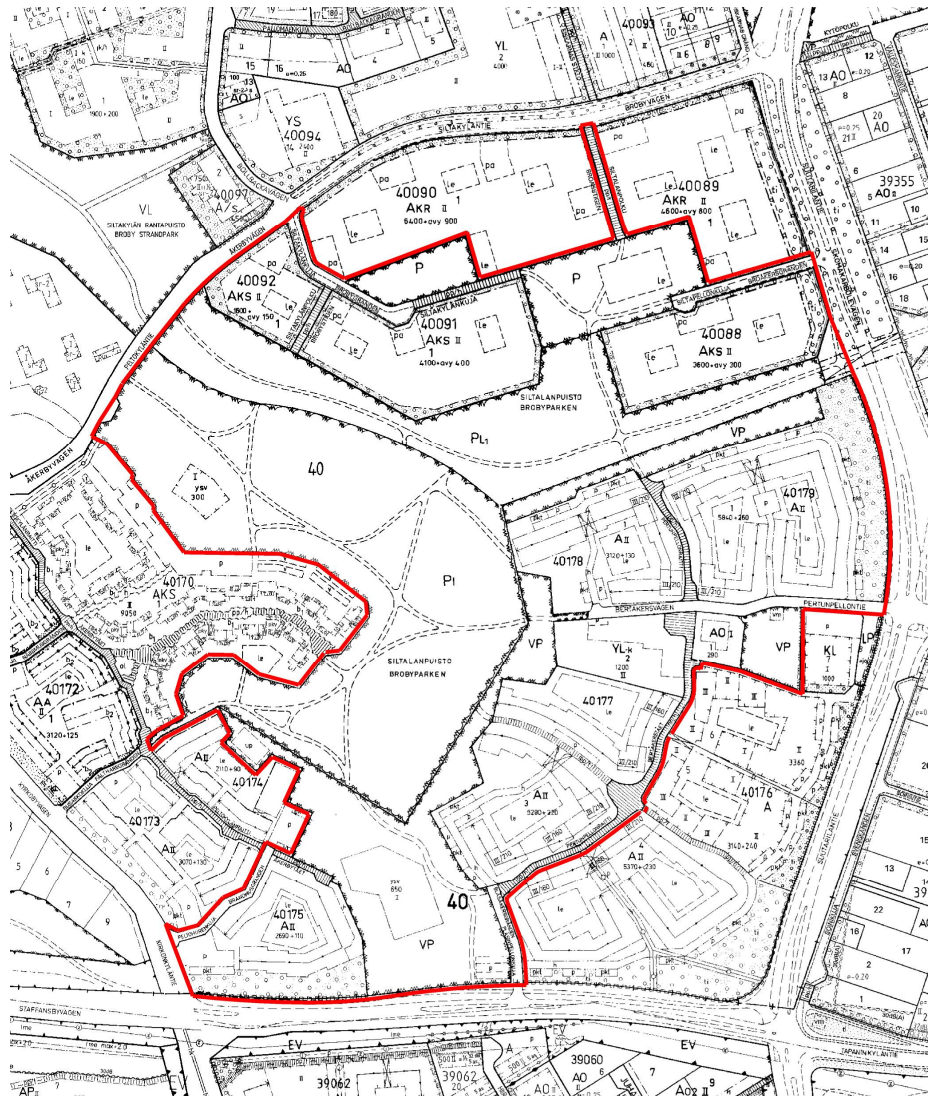
Maakuntavaltuuston 20.3.2013 hyväksymässä Uudenmaan 2. vaihe-maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta, jonka lounaiskulmaa sivuaa merkintä pääkaupunkiseudun poikittaisen joukkoliikenteen yhteydestä.

Yleiskaava



Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on osin kerrostalo- ja osin pientalovalttaista asuinalueita ja nykyisen Siltalanpuiston osalta kaupunkipuistoa. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan tavoitteiden mukainen. Muutosehdotuksessa on kaupunkipuiston ja asumiseen osoitetun alueen rajoja järjestelty uudelleen siten, että rakentaminen ulottuu osin kaupunkipuistoksi merkitylle alueelle.

Asemakaavat



Alueella on voimassa asemakaavat nro 7960 (vahvistettu 4.4.1979), 8265 (vahvistettu 30.7.1981), 8710 (vahvistettu 30.1.1985) ja 9798 (vahvistettu 26.9.1991). Kaavojen mukaan alue on pääosin kaksikerroksista pienkerrostaloaluetta. Sen lisäksi suunnittelualueella on yksi yleisten rakennusten tontti, jolla toimii lasten päiväkoti, sekä yksi päivittäistavarakauppa liikerakennusten korttelialueella. Suuri keskeinen puistoalue on osin istutettavaa puistoa ja osin luonnonmukaisena säilytettävää aluetta.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty pääosin Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin, mutta osa alueista kuuluu valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Rakennuskiellot

Kaikkia alueen tontteja ei ole merkitty kiinteistörekisteriin, joten alueella on voimassa rakennuskielto maankäyttö- ja rakennuslain 81 §:n nojalla.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 26.9.2013.

Maanomistus

Asuintontit 40176/1, 40088/1 ja 40091/1 ovat yksityisomistuksessa, muut tontit ovat kaupungin omistuksessa. Kaupunki omistaa puisto- ja katualueet sekä yleisen pysäköintialueen.

Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee Suutarilan Siltamäessä. Aluetta rajoittavat Kirkonkyläntie, Tapaninkyläntie, Suutarilantie, Peltokyläntie ja Siltakyläntie. Suunnitelualue on pääosin rakennettua pienkerrostalovaltaista asuntoaluetta ja puistoa. Tarkastelualueella on myös kaksi päiväkotia ja päivittäistavarakauppa.

Rakennettu ympäristö

Siltalanpuistoa ympäröivä asuinalue on lähes kokonaan pienkerrostalo- ja rivitalotyypistä 2–3-kerroksista asuntoaluetta, jonka rakennuskanta on rakennettu 1980-luvulla.

Alue on tyypillinen 1980-luvun asuinalue. Rakennukset on kytketty toisiinsa matalilla aputiloilla, porteilla ja aidoilla ja niistä on muodostettu melko suljettuja korttelipihoja. Korttelipihat ovat varsin laajoja rakentamisen korkeuteen nähden. Kortteleita halkoo niiden välissä polveileva jalankulku- ja pyöräilyraitti. Raitin varrelle on myös koottu työtiloiksi tarkoitettuja huoneistoja.

Liikenne

Tarkastelualueetta rajaavat Tapaninkyläntie sekä Suutarilantie, jotka ovat katuluokituksestaan pääkatuja, sekä Peltokyläntie ja Kirkonkyläntie, jotka ovat paikallisia kokoojakatuja. Alueen liikennejärjestelyt on rakennettu yhtenäisen suunnitelman mukaan.

Tarkastelualueen arvioidaan tällä hetkellä tuottavan ajoneuvoliikennettä 1 250 ajon./vrk. Ajoneuvoliikenne toimii ulkosyöttöisesti tarkastelualueetta rajaavilta kaduilta. Pysäköinnin järjestelyihin on käytetty paljon tilaa pysäköintipaikkojen määrään nähden. Jalankulkua, pyöräilyä ja huolto-liikennettä varten on rakennettu reitit kortteleiden keskelle. Ajatuksena on ollut vilkas, mutta turvallinen jalankulkumiljöö reittien varrella olevine pienine liike- ja työtiloineen. Mitoitus on väljää. Nykytilanteessa jalankulkuympäristö ei ole aktiivinen eivätkä liiketilat ole siihen tarkoitettussa käytössä.

Pertunpellontien ja Suutarilantien liittymä on suunniteltu rakennettavaksi kiertoliittymäksi vuonna 2017.

Palvelut

Tarkastelualueella toimii päivittäistavarakauppa, sekä kaksi päiväkotia, kunnallinen ja yksityinen. Y-korttelialueella on nykyisin toiminnassa oleva kunnallinen päiväkotiperhe Perttu. Päiväkodin piha on hieman niukka ja sen käyttöön on poikkeamispäätöksellä rajattu osa puistosta. Yksityinen päiväkotiperhe sijoittuu puistoalueelle. Siltalanpuistossa on lasten leikkialue ja koira-aitaus, yksi iso kenttä katsomoinen sekä kaksi pienempää pelikenttää.

Alueen välittömässä läheisyydessä on Siltamäen ala-asteen koulu ja Siltamäen palvelukoti. Myös Töyrynummen päiväkotiperhe ja ala-aste ovat muutaman sadan metrin etäisyydellä ja niihin on kävely-yhteys puistoalueiden kautta. Siltamäen ostoskeskukselle, jossa on mm. päivittäistavarakauppa, uimahalli, apteekki ja ravintola, matkaa on noin kilometri. Suutarilassa noin kahden kilometrin päässä on myös ala- ja yläasteen koulut, päiväkotiperhe, kirjasto, nuorisotalo ja terveysasema.

Luonnonympäristö

Pientalokortteleiden reunustamalla alueella on rakennettua puistoa, niittyä ja metsäinen mäki. Tasaisen puistoalueen keskellä on avo-ojia ja rakennettu vesiaihe. Puiston rakentamisen yhteydessä on ylijäämämassoista muodostettu matalia kumpareita mm. puistossa sijaitsevan kentän lähelle sekä puistoon rajautuvien tonttien reunalle. Merkittävien

maiseman kiinnekohta on metsäinen mäkipumppare Siltalanpuiston keskiosassa. Alueella ei ole arvokkaita luontokohteita.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alue on yhdyskuntateknisen huollon verkostojen piirissä. Asemakaavan muutoksen toteuttaminen edellyttää teknisen huollon verkostojen lisärakentamista.

Alueen eteläosassa Tapaninkyläntien varressa sijaitsee Soneran käytössä oleva masto, joka on siirrettävä ennen alueen rakentamista.

Maaperä, kallioperä, pohjavesi sekä niiden pilaantuminen

Pinnanmuodoiltaan kaava-alue on pääosin tasaista. Maanpinta on suurimmalta osin korkeustasojen +14...+17 välillä. Korkeimmillaan maanpinta on alueen länsi- ja itäosassa sijaitsevien mäkien päällä n. +19 ja matalimmillaan alueen lounaisosassa Peltohiirenkujan alueella n. +13.

Maaperäolosuhteet vaihtelevat voimakkaasti kaava-alueen sisällä.

Alueen pohjoisimmalla osalla ylin maakerros on pääosin hiekkaa tai moreenia, tai kitkamaakerroksen päällä on ohut savikerros. Savikerroksen paksuus kasvaa kohti etelää ja nykyisen itä-länsisuuntaisen puron alueella savikerroksen paksuus on suurimmillaan n. 7 metriä.

Alueen keskiosassa, Pertunpellontien ja Peltokylänpolun eteläpuolisilla alueilla ylin luonnollinen maakerros on hiekkaa tai moreenia. Kaava-alueen länsiosasta tehtyjen porakonekairausten perusteella kalliopinta on paikoin lähellä maanpintaa, lähimmillään n. 1 metrin syvyydessä.

Alueen lounaisosassa ylin luonnollinen maakerros on savea. Suurimmillaan savikerroksen paksuus on Peltohiirenkujan alueella, jossa se on yli 14 metriä.

Alueen maaperäolosuhteita on kuvattu liitteenä olevassa maaperäkartassa.

Kaava-alueella sijaitsevien pohjavesiputkien perusteella pohjavedenpinta alueella on vaihdellut välillä +11,7... +16,2. Havaintojen perusteella pohjavedenpinta laskee kohti etelää. Korkeimmat havainnot pohjavedenpinnasta ovat n. 0,8 m päässä maanpinnasta.

Kaava-alueella ei tiettävästi ole sijainnut sellaisia toimintoja, jotka olisivat saattaneet aiheuttaa maaperän pilaantumista. Maaperän pilaantuneisuutta ei ole tutkittu.

Ympäristöhäiriöt

Aluetta sivuavat Tapaninkyläntie ja Suutarilantie ovat pääkatuja, jotka aiheuttavat liikennemelua alueelle. Tapaninkyläntien arvioitu liikennemäärä on 13 300 ajon/vrk ja Suutarilantien 11 400 ajon/vrk.

Kuvassa Tapaninkyläntien pohjoispuolisen alueen nykyiset melutasot:



3 TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on rakentaa Siltalanpuiston reunoille, kahdelle rakentamattomalle puistoalueelle ja nykyisille varsin väljästi rakennetuille tonteille täydentävää asuntorakentamista. Siltamäen asukasluku on laskenut viime vuosikymmeninä ja lasten ja nuorten osuus on pienentynyt merkittävästi, kun taas yli 60-vuotiaiden osuus on kasvanut. Alueella on kuitenkin erinomaiset kunnalliset palvelut, mm. neljä koulua. Tarkoituksena on monipuolistaa suunnittelualueen asuntokantaa varsinkin esteettömillä asunnoilla hissillisissä taloissa ja pientaloasunnoilla olemassa olevien palvelujen äärellä.

Tavoitteena on myös tehostaa maankäyttöä talous- ja suunnittelukeskuksen kaupungin asuinkiinteistöjen tonteille vuonna 2010 laatiman täydennysrakentamisselvityksen mukaisesti. Maankäytön tehostamisen

perusteena on myös suunnittelualuetta sen lounaiskulmassa sivuava Jokeri 2 -reitin linjaus.

Kaupunkikuvallisena tavoitteena on selkiyttää alueen asuinkortteleiden läpi kulkevaa raittia ja maisemallisesti rajata laajaa puistoaluetta. Siltalanpuiston keskeinen alue, sen nykyiset toiminnot ja viheryhteydet säilyvät.

4

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Suutarilan kaupunginosassa rakentaminen alueella on ollut vähäistä 1980-luvun jälkeen ja siksi alueen asukasluku pienenee. Alueella on kuitenkin edelleen hyvät kunnalliset palvelut, mm. neljä koulua, useita päiväkoteja, kirjasto ja terveysasema. Liikenteellisesti alue on sivussa raideliikenteen verkostoista, mutta suunniteltu Jokeri 2 -linja sivuaa Siltalanpuiston aluetta sen lounaispuolelta.

Asemakaavan muutoksessa Siltalanpuiston reunoille ja sen lähialueen kortteleihin on suunniteltu uusia asuinkerros-, rivi- ja pientalotontteja nykyiselle puistoalueelle ja osin nykyisille paikoitusalueille. Myös osalle nykyisistä tonteista on merkitty kaavaan täydennysrakentamismahdollisuuksia.

Kaavamuuotosalueelle suunnitellut uudet kerrostalot, joiden kerrosluvut ovat enimmillään 4–6, on suunniteltu osin nykyistä 2–3-kerroksista rakennuskantaa korkeammiksi. Vanhan rakennuskannan mittakaavasta on tarpeen poiketa erityisesti siksi, että Suutarilan kaupunginosasta puuttuu esteetön rakentaminen kokonaan ja hissillisille taloille on suuri tarve. Siltamäen alue on myös varsin pientalovaltainen. Esteettömän uudisrakentamisen myötä alueelta uskotaan vapautuvan lapsiperheille sopivia asuntoja ja omakotitaloja. Kaavamuuotosalueelle on myös suunniteltu useita uusia omakoti- ja muita pientalokortteleita. Lapsiperheitä houkuttelevan asumisen tuominen hyvien palveluiden ja virkistysmahdollisuuksien äärelle on palveluiden säilymisen kannalta merkittävää.

Kaupunkikuvallisena perusteena on myös selkiyttää asuinkortteleiden läpi kulkevaa raittia ja maisemallisesti rajata laajaa puistoaluetta.

Uudet rakentamispaikat on pyritty suunnittelemaan kustannustehokkaasti mm. hyödyntämällä mahdollisimman hyvin nykyistä katuverkkoa ja yhdyskuntateknisen huollon verkostoa. Tarvittavien putkisiirtojen

määrä on suunniteltu mahdollisimman vähäiseksi. Kustannussyistä alueella voidaan autopaiikat rakentaa maantasopaikkoina.

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala noin 22 ha. Asuntokerrosalaa asemakaavan muutosalueella on noin 65 000 k-m², josta uutta on noin 36 900 k-m². Yleisten rakennusten tonteilla kerrosalaa on 1 600 k-m², jossa lisäystä on 400 k-m². Puistoalueilla nyt oleva kerrosala 950 k-m² poistuu.

Asuntorakentamisen kaikki korttelialueet

Siltalanpuiston täydennysrakentamisessa on käytetty alueelle ominaisia keskeispihan ympärille kiertyviä korttelimuotoja. Myös rakennusten massoitteeluun on otettu piirteitä alueen vanhan rakennuskannan monimuotoisuudesta ja siksi suurikokoisimpiin rakennuksiin on merkitty vaihtelevia kerroslukuja ja määräys, että katoissa tulee olla vinot lappeet. Katemateriaalin tulee olla sileä ja tummasävyinen.

Rakennusten julkisivujen on oltava pääosin rapattuja niiltä sivuilta, joilla on ääneneristysvaatimuksia. Muiden julkisivujen tulee olla rapattuja tai verhottu peittomaalatulla puulla.

Tuloilman sisäänotto on järjestettävä rakennusten niiltä sivuilta, joilla ei ole ääneneristysvaatimuksia.

Asuinrakennusten korttelialue (A), asuinkerostalojen korttelialue (AK), asuntolatyypisten kerrostalojen korttelialue (AKS) ja asuin- ja julkisten palvelurakennusten korttelialue (AYS)

Suurin osa alueelle suunnitellusta uudisrakentamisesta on vaihtelevan tyyppistä ja -korkeista kerrostalorakentamista. Kerrostalorakentamista on sijoitettu erityisesti alueen eteläosaan vilkkaan ja melko suurimittakaavaisen Tapaninkyläntien varteen. Pienelle määlelle on muodostettu kokonaan uusi pihapiiri. Sen muodossa ja rakennuksia koskevissa määräyksissä on huomioitu Siltalanpuiston alueen monimuotoinen rakentamistapa ja siksi rakennusalalle merkitty kerrosluku vaihtelee neljästä kuuteen ja kattopintojen tulee olla vinolappeisia. Uusi kerrostalotontti on myös muodostettu Tapaninkyläntien ja Kirkonkyläntien kulmaan, jossa huonon maaperän vuoksi matala rakentamistapa ei olisi perusteltua. Tapaninkyläntiehen liittyvät alueet ovat edullisia tehokkaimmin rakennettaviksi myös joukkoliikenteen kannalta, sillä tuleva Jokeri 2-linja sivuaa suunnittelualueen lounaiskulmaa. Pienemmät kerrostalokohteet alueella ovat alueen keskeisin tontti ja sen viereinen rakentamaton puistoalue alueen pääsisääntuloväylän Pertunpellontien

varressa. Uusille puistoalueeseen rajautuville tonteille on myös suunniteltu kolme pistetaloa.

Asuinrakennusten korttelialueella kerrosalaa (A) on noin 25 500 k-m², josta uutta noin 7 000 k-m². Asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) ei alueella aiemmin ollut ja sen kerrosalan määrä on 14 100 k-m². Asuntolatyypisten kerrostalojen korttelialueelle (AKS) voidaan tehdä nykyisille tonteille täydennysrakentamista ja sen kerrosala kasvaa 7 700 k-m²:sta 9 500 k-m²:een. Asuin- ja julkisten palvelurakennusten korttelialueella (AYS) on uutta kerrosalaa 3 500 k-m².

A-, AK-, AKS- ja AYS-tonteilla saa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, autosuojia ja saunoja sekä talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestönsuojia, harraste-, kokoontumis- tai vastaavia yhteistiloja rakentaa kerrosalan estämättä. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi kaikkiin kerroksiin myös rakennusalan ulkopuolelle. Vähintään 1 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta tulee rakentaa asukkaille tarkoitettuja harraste-, kokoontumis- tai vastaavia yhteistiloja. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Jotta alueelle voitaisiin järjestää palveluja mahdollisimman joustavasti, AYS-tonteilla saa myös palvelutiloja sijoittaa rakennusten maantasokerroksiin.

Kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 m² ylittävää tilaa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Sisääntulokerroksien yläpuolella olevissa kerroksissa tästä johtuva rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla yhteensä enempää kuin 5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Ylitys voi olla tätä suurempi, mikäli sillä saavutetaan erityistä hyötyä rakennus- tai asuntotyyppien kehittämisessä.

Asunnoille A-, AK- ja AYS-korttelialueella autopaikkoja tarvitaan vähintään suurempi luvuista 1 ap /110 k-m² tai 0,65 ap/asunto. Palvelutilojen autopaikkavaatimus on 1 ap /250 k-m². Asuntolatyypisten kerrostalojen AKS-korttelialueella autopaikkavaatimus 1 ap/200 k-m². Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m² asuntokerrosalaa. Näistä vähintään 75 % on sijoitettava rakennuksiin tai katoksiin.

Erillispientalojen korttelialue (AO), asuinpientalojen korttelialue (AP) ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR)

Erillispientalojen AO-korttelialueeksi on alueella merkitty uudet tontit Peltokylänkujan, Siltakylänkujan, Pertunkujan ja Pertunsuoran varrella.

Uusia omakotitontteja on kaava-alueella 29 kpl ja kerrosalaa niillä yhteensä on 4 980 k-m². Muodostettujen tonttien rakennusoikeudeksi on merkitty yleensä 140–160 k-m², mutta tonttikoon mukaan suhteutettuna on myös joitain tontteja, joilla rakennusoikeus on 125 tai 180 k-m² ja kahdella laajemmalla tontilla, joille voidaan rakentaa useita asuntoja, kerrosalat ovat 300 ja 450 k-m². Tehokkuusluvaksi muutettuna tontitehokkuudet vaihtelevat välillä $e = 0,29$ – $e = 0,35$. Enimmäiskerrosluku on kaksi. Asuinrakennusten enimmäiskorkeudet ovat 7 m ja autosuojarakennusten 2,5 m.

Rakennusten sijoittelua tonteille on ohjattu merkitsemällä suhteellisen tiukat rakennusalat. Asuntorakentamista on myös ryhmitelty siten, että rakentaminen seuraa maaston muotoja ja lähialueen asuintonttien rakentamisen suuntia. Näillä merkinnöillä sekä rakennusten muotoa ja materiaaleja koskevin määräyksin on otettu huomioon maisemallisesti merkittävä asema, joka suurelle osalle uusista erillispientaloista tulee laajan puiston kehystenä.

Asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi ja rakennusalan ulkopuolelle saa rakentaa erillistä talousrakennustilaa enintään 25 k-m²/asunto, mikäli sille ei erikseen ole merkitty rakennusala. Rakennusalan ulkopuolelle rakennettava talous- tai autosuojarakennus saadaan rakentaa naapurin suostumuksella vähintään 0,5 m etäisyydelle tontin rajasta tai vierekkäisillä tonteilla naapurin vastaavaan rakennukseen kiinni tontinomistajien yhteisellä sopimuksella. Jos räystäs ulottuu lähemmäs kuin 0,5 m tontin rajasta, lape ei saa kallistua tontin rajalle päin. Näkyviin jäävät rajapinnat on käsiteltävä julkisivun tapaan.

Tontille merkityn rakennusoikeuden lisäksi saadaan rakentaa myös enintään 5 % kerrosalasta kuistitilaa. Kuistin ulkoseinäpinnasta tulee vähintään 2/3 olla lasia. Asuinrakennusten päätyjen enimmäisleveys on 8 m.

Autopaikkoja tulee rakentaa AO-korttelialueella vähintään 1 ap/asunto. Lisäksi tarvitaan kutakin asuntoa kohti tila yhden auton tilapäistä pysäköintiä varten. Asunnoille AP- ja AR-korttelialueella autopaikkoja tarvitaan vähintään suurempi luvuista 1 ap /110 k-m² tai 0,65 ap/asunto.

Yleisten rakennusten korttelialue (Y)

Yleisten rakennusten Y-korttelialueella on nykyisin toiminnassa oleva päiväkotito, joka on kunnallinen päiväkotito Perttu. Päiväkodin piha on hieman niukka, joten tonttia on laajennettu puiston suuntaan n. 500 m². Tontille on myös merkitty 400 k-m² nykyistä enemmän rakennusoikeut-

ta, joten rakennuksen laajentaminen on mahdollista. Autopaikkavaatimus on 1 ap /250 k-m².

Puisto (VP) ja virkistysalue (VL)

Siltalanpuiston pinta-ala pienenee nykyisestä noin 4,5 ha:lla, joten kaavam muutoksen jälkeen puiston ja virkistysalueen yhteenlaskettu pinta-ala on noin 6,5 ha eli 65 000 m². Kaksi alueen muuta rakentamatonta erillistä korttelipuistoa, laajuudeltaan noin 2 300 ja 2 700 m², muutetaan tonteiksi. Puistoalueella nykyisin yhteiskäyttöisille rakennuksille merkitty kerrosala 950 m² poistuu.

Puistoksi VP-merkinnällä merkitylle alueelle sijoittuvat keskeiset toiminnalliset osat, joille sijoittuu koira-aitaus, iso kenttä katsomoiheen ja pienempi pelikenttä sekä leikkialue. Myös suurin osa kulkureiteistä sijoittuu puistoalueelle. Viheryhteydet säilyvät, vaikka osin reiteille on tarpeen rakentaa uusia linjauksia. Koira-aitaus on nykytilanteessakin suositeltuja etäisyyksiä lähempänä asuinrakennuksia, joten alueen rajausta tai laajuutta voi olla tarpeen tarkistaa. Koska alueelle odotetaan varsinkin lapsiperheitä houkuttelevaa uudisrakentamista ja nykyiset asuinkorttelit tiivistyvät ja piha-alueet pienenevät nykyisestä väljyydestä, yleisten alueiden palveluille ja toiminnoille asetetut odotukset kasvavat. Erityisesti nykyinen lasten leikkialue on pieni ja vaatimattomasti varusteltu, joten sen laajentamiseen ja monipuolistamiseen olisi tarpeen varautua.

Virkistysalueeksi (VL) on merkitty metsäinen mäki alueen keskiosassa, joka erottuu muuten tasaisesta ja melko avoimesta puistoalueesta.

Nykytilanteeseen nähden Siltalanpuiston ja rakennetun ympäristön välille muodostuu selkeämpi raja. Uudet asuinrakennukset puistoalueen itälaidalla tuovat puistoon lisää sosiaalista kontrollia ja turvallisuutta, sillä ne on suunniteltu siten, että niistä avautuvat näkymät suoraan puistoon.

Hulevedet käsitellään avouomissa kaupungin hulevesistrategian mukaisesti ja niitä varten on kaavassa likimääräisesti sijoitetut tilavaraukset. Hulevesien suunnittelulla on mahdollista aikaansaada puiston ytimeen vaihtelua maisemaan ja lisätä luonnon monipuolisuutta. Vesi- tai kosteikkoaiheista voidaan rakentaa puistoalueelle ja kiinnostavia puiston ja jalankulkuympäristön osia. Hulevesien suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota puistoalueen jatkosuunnittelun yhteydessä.

Siltalanpuisto liittyy suoraan laajaan Siltamäen rantapuiston, Siltamäen urheilupuiston ja Suutarilan rantapuiston muodostamaan Keravanjoen

rannan viheraluekokonaisuuteen. Länteen päin Siltalanpuistosta on myös viheryhteys Puustellinmetsään.

Yleinen pysäköintialue (LP)

Suutarilantien varressa oleva yleinen pysäköintialue on yhteys kahdelle asuintontille, jotka eivät ole kaavamuutosaluetta. LP-alue on otettu mukaan kaavamuutosalueeseen, jotta on voitu varmistaa tilavaraus Suutarilantielle suunniteltua kiertoliittymää varten.

Liikenne

Suunnitellun täydennysrakentamisen on arvioitu tuottavan alueella lisää liikennettä noin 630 ajon./vrk. Lisääntyvä liikenne jakautuu alueelle melko tasaisesti eri katuja pitkin. Liikenteellisten vaikutusten ei arvioida olevan merkittäviä. Alueella on hyödynnetty mahdollisimman tehokkaasti nykyistä katuverkkoa. Uusia katuja ovat tonttikatu Peltokylänkuja sekä pihakadut Pertunkuja ja Pertunsuora. Siltakylänpolku ja Siltakylänkujan jatkeena oleva jalankulku- ja pyörätie muutetaan noin 100 metrin matkalta tonttikaduksi. Pertunpellonraitti Pertunpellontiestä pohjoiseen muutetaan pihakaduksi ja siitä erkanevat uudet kadut Pertunkuja ja Pertunsuora toteutetaan pihakatuina. Pertunpellontie muutetaan pihakaduksi Pertunpellonraitista länteen ja katuja jatketaan noin 60 metriä. Peltokylänraitilla Peltoshiirenkujasta itään tullaan huoltoajon lisäksi sallimaan tontilleajo noin 60 metrin matkalla. Siltalanpolku tullaan muuttamaan tonttikaduksi. Suutarilantien ja Pertunpellontien risteykseen suunnitellulle kiertoliittymälle on varattu tilaa laajentamalla katualuetta liittymässä.

Jalankulku- ja pyöräilyreittinä toimivaa alueen keskeistä raittia, joka koostuu Peltokylänraitista ja Pertunpellonraitista, selkiytetään siten, että ne rakennetaan yhtenäiseksi lenkiksi. Samoin yhtenäisen raitin osana on tarkoitus vahvistaa puistokäytävän ja Siltalanpolun asemaa turvallisena yhteytenä mm. ala-asteen koululle. Siltalanpuistonpolku on nykyisin tontilla rasitteena oleva polku, joka muutetaan jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla huoltoajo on sallittu. Pläsinpellonkujalle on tehty tilavaraus jalkakäytävää varten.

Puistoalueella olevat yhteydet säilyvät, vaikka joidenkin puistokäytävien linjauksia on tarpeen jonkin verran muokata.

Siltalanpuiston alueesta on laadittu liikennesuunnitelma, joka on selostuksen liitteenä.

Palvelut

Yleisten rakennusten korttelialueella sijaitsevan päiväkodin toimintaedellytykset paranevat nykyisestä, sillä sen tonttia on laajennettu ja rakennuksen laajennusmahdollisuus osoitettu asemakaavassa.

Nykyisin puistoalueella olevalle päiväkodille on muodostettu uusi tontti, jolla rakennusoikeus 1 200 k-m² myös mahdollistaa laajentamisen. Tontilla nykyisin oleva tilapäinen rakennus on laajuudeltaan noin 400 k-m². Käyttötarkoituksena asuin- ja julkisten palvelurakennusten korttelialue (AYS) sallii myös sen muuttamisen asuinkäyttöön. Myös Y-tontin viereen muodostetun uuden asuintontin 40177/5 rakennusten pohjakerroksen tiloja voidaan käyttää julkisina palvelutiloina.

Siltalanpuiston palveluina on lasten leikkialue ja koira-aitaus, yksi iso kenttä katsomoinen sekä yksi pienempi pelikenttä. Alueella on runsaasti rakennettuja kulkureittejä. Yhteiskäyttöön tarkoitetuille rakennuksille osoitetut kerrosalat, yhteensä 950 k-m², on poistettu.

Päivittäistavarakaupan tontille ei ole suunnitteilla muutoksia, joten sitä ei ollut tarpeen ottaa mukaan kaavamuutosalueeseen.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Asemakaavassa alueelle on merkitty erityyppisille tonteille 4-6-kerroksista rakentamista jotta alueelle voidaan rakentaa myös esteetöntä asumista. Nykytilanteeseen nähden muutos on merkittävä, sillä Suutarilan kaupunginosassa ei ole entuudestaan hissillä varustettuja asuinrakennuksia.

Luonnonympäristö

Siltalanpuiston koko tulee kaavamuutoksen myötä pieneneään. Puisto muuttuu rakennetummaksi puistoksi. Maisemassa näkyvä puustoinen metsäalue Siltalanpuiston keskiosassa säilyy. Asemakaavassa sille alueelle ei ole merkitty rakentamista.

Yhdyskuntatekninen huolto

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen edellyttää yhdyskuntateknisen huollon verkostojen lisärakentamista. Lisärakennettavat verkostot sijoituvat alueen uusille kaduille, Peltokylänkujalle, Pertunkujalle ja Pertunsuoralle, sekä kävely- ja pyöräilyreiteistä pihakaduksi muutettaville Sil-

takylänkujalle ja Pertunpellonraitille. Lisäksi verkostojen lisärakentamista tarvitaan nykyisille kävely- ja pyöräilyreiteille Siltalanpuistonpolulle ja Peltokylänraitille.

Asemakaavan muutoksen mukainen täydennysrakentaminen edellyttää kahden uuden sähkön jakelumuuntamon rakentamista alueelle. Toinen muuntamoista sijoitetaan alueen eteläosaan tontille 40175/4 rakennettavan 6-kerroksisen rakennuksen yhteyteen ja toinen Siltapellonkujan päässä sijaitsevalle tontille 40091/2.

Alueen nykyiset ja lisärakennettavat yhdyskuntateknisen huollon verkostot on esitetty liitekartoissa.

Korttelin 40092 lisärakentaminen edellyttää nykyisen 250 mm jätevesiviemärin siirtämistä tonttialueen eteläpuoliselle puistoalueelle.

Korttelin 40175 lisärakentaminen edellyttää nykyisen vesijohdon ja kaukolämpölinjan siirtämistä Peltohiirenkujan alueelle.

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen edellyttää alueen keskiosassa Siltalanpuistossa olevan avo-ojan osittaista siirtämistä.

Alueen eteläosassa Tapaninkyläntien varressa sijaitsee Soneran käytössä oleva masto, joka on siirrettävä ennen alueen rakentamista.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Alueen vaihtelevista maaperäolosuhteista johtuen rakennettavuudessa on huomattavia eroja alueen eri osien välillä.

Tontit

Peltokylänkujan eteläpuolelle sijoittuvan korttelin 40170 erillispientalojen tontit sijoittuvat rakennettavuudeltaan hyvälle kitkamaalle.

Peltokylänkujan pohjoispuolisen korttelin 40224 tontit sijoittuvat rakennettavuudeltaan huonolle savikolle, jonka paksuus vaihtelee 1–5 metrin välillä. Rakennukset perustetaan paaluperustuksilla kantavan maakerroksen tai kallion varaan.

Peltokyläntien varressa sijaitsevan korttelin 40092 uusi rivitalotontti sijaitsee rakennettavuudeltaan huonolla savikolla, jonka paksuus on n. 3–7 metriä. Rakennus perustetaan paaluperustuksilla kantavan maakerroksen tai kallion varaan.

Siltakylänkujan pohjoispuolisen korttelin 40090 erillispientalojen tontit sijoittuvat rakennettavuudeltaan hyvälle kitkamaalle.

Siltakylänkujan päässä sijaitsevien kortteleiden 40089 ja 40090 pientalo- ja rivitalotontit sijaitsevat alueella, jossa ylin maakerros on 2–6 metriä paksu kerros savea. Alueen rakennukset perustetaan pääosin paaluperustuksille.

Siltapellonkujan eteläpuolisen korttelin 40088 suunniteltu täydennysrakentaminen sijoittuu alueelle, jolla savikerroksen paksuus on n. 5 metriä. Rakennus perustetaan paaluperustuksille.

Uusien pihakatuja Pertunkujan ja Pertunsuoran varressa sijaitsevien kortteleiden 40227 ja 40228 uudet pientalo- ja rivitalotontit sijoittuvat pääosin rakennettavuudeltaan huonolle savikolle, jonka paksuus vaihtelee 2–6 metrin välillä. Kortteleiden rakennukset perustetaan pääosin paaluperustuksille.

Pertunpellontien varressa sijaitsevaan kortteliin 40178 sijoittuva uusi rivitalotontti sekä korttelin 40176 uudet kerrostalotontit sijoittuvat osin kitkamaalle ja osin savikolle, jonka paksuus vaihtelee välillä 0–5 metriä. Rakennukset perustetaan osin paaluperustuksille.

Siltalanpuistonpolun viereisten korttelien 40226 ja 40177 täydennysrakentaminen sijoittuu pääosin rakennettavuudeltaan hyvälle kitkamaalle tai alueelle, jossa ylin maakerros on 0–3 metriä paksu kerros savea.

Peltokylänraitin alueelle sijoittuvan korttelin 40225 rakennukset sijoittuvat Tapaninkyläntien varren 6-kerroksisen rakennuksen lounaiskulmaa lukuun ottamatta alueelle, rakennettavuudeltaan hyvälle kitkamaalle tai alueelle, jossa savikerroksen paksuus on 0–3 metriä.

Tapaninkyläntien ja Kirkonkyläntien kulmaan sijoittuvaan kortteliin 40175 sijoittuva kerrostalotontti sijaitsee rakennettavuudeltaan huonolla alueella, jossa savikerroksen paksuus on n. 14 metriä. Kortteliin alueelle sijoittuva 5-kerroksinen rakennus perustetaan paaluperustuksilla kalion tai kantavan maakerroksen varaan.

Asemankaavan muutoksen mukaisesta täydennysrakentamisesta osa sijoittuu alueelle, jossa ylin luonnollinen maakerros on savea. Näille alueille sijoittuvien uusien tonttien mahdollinen esirakentamistarve selvitetään jatkosuunnittelun yhteydessä tonttikohteisesti.

Asemakaavan muutoksen mukainen täydennysrakentaminen sijoittuu paikoin tiiviisti nykyisen rakennuskannan sekaan. Rakennusten pohjarakennussuunnittelun yhteydessä on selvittävä lähimpien rakennusten perustamistavat ja rakentamisen vaikutus niihin. Rakentamisen aikana on tarvittaessa tehtävä tärinä- ja painumamittauksia.

Kadut

Alueen uusista kaduista Peltokylänkatu sijoittuu alueelle, jonka maaperä on hiekkaa tai moreenia ja rakennettavuudeltaan hyvää.

Uudet pihakadut Pertunkuja ja Pertunsuora sekä pihakaduksi muutettava osa Pertunpellonraitista sijoittuvat rakennettavuudeltaan heikolle savialueelle. Uudet katualueet suositellaan esirakennettaviksi. Esirakentamistavaksi alueella soveltuu esimerkiksi pilaristabilointi.

Kaava-alueelle ei tiettävästi ole aikaisemmin sijoittunut sellaisia toimintoja, jotka olisivat saattaneet aiheuttaa maaperän pilaantumista.

Ympäristöhäiriöt

Liikennemelua vastaan asemakaavaan on asuintonteille merkitty meluntorjuntaa koskevat määräykset. Lähimpänä Tapaninkyläntietä olevat uudisrakennukset ovat 60–65 dB päivämelun alueella. Kaavaehdotukseen rakennusaloille on merkitty 35 dB ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristysvaatimus Tapaninkyläntien puoleisille julkisivuille. Pihatilojen suojaamiseksi on asuintonttien Tapaninkyläntien puoleisella tontinosalla oltava yhtenäinen, vähintään 2 m korkea melua estävä aita tai rakennelma. Lisäksi uudella tontilla 40175/4 rakennusalat on muotoiltu siten, että oleskelupihat sijoittuvat rakennusten muodostamaan melukatveeseen. Parvekkeiden on oltava lasitettuja rakennusten niiltä sivuilta, joille on merkitty ääneneristysvaatimuksia.

Kaavaehdotuksessa myös pientalotontille 40179/3 on rakennusosalalle merkitty 35 dB ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristysvaatimus Suutarilantien puoleisille julkisivuille.

Liikenteen hiukkaspäästöjen vuoksi tuloilman sisäänotto on järjestettävä rakennusten niiltä julkisivuilta, joilla ei ole ääneneristysvaatimuksia.

Nimistö

Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 21.8.2013 esittää uusien asuntokatujen nimiksi Peltokylänkuja–Åkerbygränden, Pertunkuja–Bertgränden sekä Pertunsuora–Bertrakan. Nykyisin asuintontilla rasit-

teena oleva puistoon johtava jalankulku- ja pyöräilyreitti on muutettu katualueeksi ja sille on annettu nimeksi Siltalanpuistonpolku–Brobyparksstigen. Siltakylänkuja–Brobygränden jatkuu vanhalla nimellä aikaisempaa pidempänä pihakatutyypisenä asuntokatuna.

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan toteuttaminen vaikuttaa kaupunkikuvaan, asuinympäristöön, maisemaan, virkistysmahdollisuuksiin, liikenteeseen, liikennemeluun ja yhdyskuntatalouteen.

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Asemakaavan muutosehdotus parantaa kaupunkikuvaa erityisesti puistoon liittyviltä osiltaan. Kaavan mukaisella rakentamisella muodostetaan uusi rajausta puiston suuntaan asuinrakennuksilla nykyisten pysäköintialueiden ja -katosten sijaan. Myös keskeisen jalankulku- ja pyöräilyraitin kulku selkiytyy, kun erilliset Pertunkylänraitti ja Pertunpellonraitti yhdistetään. Uutta aluejulkisivua muodostuu myös koillisia kaupunginosia yhdistävän pääkadun, Tapaninkyläntien, suuntaan. Eteläjulkisivu Tapaninkyläntielle on muuta aluetta selvästi kaupunkimaisempi. Rakennusten suunnittelun ohjauksessa on huomioitu nykyinen rakennuskanta mm. määräyksissä, jotka koskevat materiaalivalintoja, kattomuotoja ja rakennusten korkeusvaihteluita.

Vaikutukset asuinympäristöön

Asuinympäristönä alue tiivistyy entisestä väljyydestä. Osa nykyisistä laajoista pihoista jaetaan pienempiin osiin, joihin on kuitenkin järjestettävissä tarpeellinen määrä pysäköintiä sekä vapaata piha-aluetta leikkiä ja oleskelua varten. Alueelle rakentuu entistä monipuolisempaa asuntokantaa nykyisen melko yksipuolisen pienkerrostalo- ja rivitaloalueen täydennykseksi. Uusissa kerrostalo-kohteissa tulevat esteettömyysnäkökohdat huomioiduksi nykyistä huomattavasti paremmin. Puiston äärelle rakennettavat pientaloasunnot olemassa olevien palvelujen äärellä lienevät varsin houkuttelevia lapsiperheiden kannalta, mikä parantaa mahdollisuuksia alueen koulu- ja päiväkotipalveluiden säilymiseen.

Vaikutukset maisemaan

Siltalanpuiston keskiosaan ei ole osoitettu rakentamista tai muita uusia toimintoja, vaan se säilyy nykyisellään. Muuten tasaisen ja melko avoimen puiston olennaisena osana tärkeä metsäinen mäki säilyy. Hu-
levesi- ja kosteikkoaiheista voidaan muodostaa kiinnostavia puiston ja jalankulkuympäristön osia. Puiston ja rakennetun alueen välinen tila selkeytyy. Uudet puiston suuntaan avautuvat asuinrakennukset sen reunoilla tuovat puistoon erilaista tunnelmaa kuin sitä nykyisin reunustavat autokatokset.

Vaikutukset ihmisten virkistysmahdollisuuksiin

Siltalanpuiston asema korttelialueiden keskeisenä toiminnallisena puistona ja osana laajempaa virkistysaluekokonaisuutta säilyy. Kenttä ja koirapuisto säilyvät nykyisellä paikallaan. Viheryhteydet Suutarilan alueen laajoihin puistokokonaisuuksiin ja kevyen liikenteen verkostoihin kaventuvat nykyisestä, mutta säilyttävät puistomaisen luonteensa.

Vaikutukset liikenteeseen ja liikennemeluun

Suunnitellun täydennysrakentamisen on arvioitu tuottavan alueella lisää liikennettä noin 630 ajon./vrk. Lisääntyvä liikenne jakautuu alueelle melko tasaisesti eri katuja pitkin. Liikenteellisten vaikutusten ei arvioida olevan merkittäviä.

Tonttien rakentamisen yhteydessä alueen eteläosaan rakennetaan myös liikennemelua torjuvat rakenteet. Uudisrakentaminen on massoiteltu siten, että rakentaminen itsessään estää melun leviämisen asuin-korttelien sisään.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Siltalanpuiston alueen täydennysrakentamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia. Kaupunki vastaa seuraavien rakenteiden rakentamisesta, ylläpidosta ja kustannuksista: kadut, kävely- ja pyöräilyreitit, puistot ja aluekuivatus. Lasketuissa kustannuksissa on mukana myös alueen vesihuollon, kaukolämpöverkon ja sähköverkon lisärakentamisesta aiheutuvat kustannukset.

Katujen esirakentamisesta aiheutuvat kustannukset on sisällytetty katujen ja yleisten alueiden kustannuksiin. Mahdollisia tonttien esirakentamiskustannuksia sekä Siltalanpuistossa sijaitsevan avo-ojan siirtämisestä tai putkittamisesta aiheutuvia kustannuksia ei ole laskelmissa huomioitu.

Tontin 40175/4 kohdalla olevan maston siirrosta aiheutuvia kustannuksia ei ole laskelmissa huomioitu.

Uusien asuinrakennusten toteuttaminen olemassa olevien yhdyskuntateknisten verkostojen sekä palvelujen äärelle on yhdyskuntataloudellisesti edullinen ratkaisu.

Asemakaavan toteutuksesta aiheutuu kustannuksia seuraavasti (alv. 0 %):

Kadut ja yleiset alueet	640 000 euroa
Vesihuollon lisärakentaminen	470 000 euroa
Sähköverkon lisärakentaminen	350 000 euroa
Kaukolämpöverkon lisärakentaminen	620 000 euroa
Johtosiirrot	80 000 euroa
<hr/>	<hr/>
Yhteensä	2 160 000 euroa

Asemakaavan muutoksen toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset ovat kaikkiaan n. 65 euroa/k-m².

7

SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja idealuonnos alueiden käytöstä (päiväty 30.5.2012).

Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2012 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökoh-
tia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 13.6.2012 sekä maastokä-
velyllä 22.8.2012.

Osallisille lähetettiin kirje asemakaavan muutosluonnoksen valmistumi-
sesta (kirje päiväty 1.10.2013). Kirjeen liitteenä oli havainnekuva kaa-
vamuutosalueesta.

Asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, Suutarilan kirjastossa ja Kaupungintalon ilmoitustaululla 10.10.–31.10.2013. Luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin Suutarilan kirjastossa 14.10.2013.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin Energia -liikelaitoksen ja Helen Sähköverkko Oy:n, Helsingin kaupungin asunnot Oy:n, asuntotuotantotoimiston, pelastuslaitoksen, Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen, varhaiskasvatusviraston, opetusviraston, rakennusviraston, rakennusvalvontaviraston, kiinteistöviraston tilakeskuksen, tonttiosaston ja geoteknisen osaston sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 42 mielipidettä, joista kaksi koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja 40 asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Suurin osa mielipiteistä kohdistui täydennysrakentamisen tuomiin maankäytön muutoksiin, joiden koettiin huonontavan ympäristöä nykyiseen verrattuna. Erityisesti kerrostalorakentaminen ja puistoalueen pieneneminen herättivät voimakasta vastustusta. Toisaalta erityisesti ikääntyneille suunnatulle esteettömälle rakentamiselle nähtiin suurta tarvetta. Täydennysrakentamisen aiheuttamaa lisääntyvää liikennettä ja pysäköintitarvetta pidettiin ongelmallisina. Mielipiteissä esitettiin myös täydennysrakentamisen sijoitusvaihtoehtoja suunnittelualueen ulkopuolelta.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että kaavan määräyksiä, kerrosaloja ja rakennusten korkeuksia on tonttikohtaisesti tarkistettu erityisesti kerrostalotonttien osalta. Muutamia pientalotontteja alueen länsiosassa on poistettu. Myös liikennesuunnitelmaan on tehty tarkistuksia, kuten pihakatumerkintöjä ja jalkakäytävän tilavaraus. Kaavan perusratkaisua ei kuitenkaan muutettu.

8
KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 3.12.2013 ja se päätti...

Helsingissä

Olavi Veltheim

SUUTARILA, SILTALANPUISTON ALUE ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



Suunnittelualue

Suunnittelualueeseen kuuluu Suutarilan Siltamäessä oleva Siltalanpuisto ja sitä ympäröivät asuinkorttelit. Aluetta rajoittavat Kirkonkyläntie, Tapaninkyläntie, Suutarilantie, Peltokyläntie ja Siltakyläntie.

Nykytilanne

Suunnittelualue on pääosin puistoa ja rakennettua pienkerrostalovaltaista asuntoaluetta. Alueella on myös mm. päiväkotia ja päivittäistavarakauppa. Suurin osa rakennuksista on rakennettu 1980-luvulla. Siltalanpuistossa on lasten leikkialue ja koira-aitaus sekä kenttiä ja kulkureittejä.

Mitä alueelle suunnitellaan?

Siltalanpuiston laidoille on suunnitteilla uusia asuinkerros- ja pientalotontteja. Samalla tutkitaan, onko nykyisillä tonteilla täydentämismahdollisuuksia. Suutarilassa on hyvät kunnalliset palvelut ja virkistysalueet. Suunnittelun tavoitteena on saada alueelle mm. esteettömiä asuntoja hissillisissä taloissa ja pientaloasuntoja lapsiperheille olemassa olevien palvelujen äärelle.

Siltalanpuiston keskeinen alue, sen nykyiset toiminnot ja viheryhteydet säilyisivät nykyisellään. Uutta asuinrakentamista tutkitaan paikoille, jossa se täydentäisi olemassa olevaa rakennuskantaa ja maisemallisesti rajaisi laajaa puistoaluetta, mutta säilyttäisi Siltalanpuiston keskeiset osat.



Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa katu- ja puistoalueet. Korttelialueet ovat osin yksityisomistuksessa ja osin pitkäaikaisilla sopimuksilla asuinkäyttöön vuokrattuja kaupungin omistuksessa olevia maita.

Kaavatilanne

Suunnittelualueella voimassa olevat asemakaavat on laadittu 1979–1991.

Helsingin yleiskaava 2002:ssa suunnittelualue on merkitty osin pientalo- ja osin kerrostalovaltaiseksi asuuntoalueeksi, joka voi sisältää asumista ja toimitilaa. Alueen keskiosa on merkitty kaupunkipuistoksi.

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja tarvittaessa muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia kaupunkikuvaan, asuinympäristöön, maisemaan, virkistysmahdollisuuksiin, liikenteeseen, liikennemeluun ja yhdyskuntatalouteen kaavan valmistelun yhteydessä.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Aloitusvaihe

Mielipiteet suunnittelun lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee esittää **viimeistään 31.8.2012**.

Aloitustilaisuus on 13.6. klo 17–20 Siltämäen palvelukodin ruokalassa, Peltokyläntie 4–8.

Keskustelutilaisuus ja maastokävely on keskiviikkona 22.8. Tilaisuus alkaa Silta-

mäen palvelukodin ruokalassa klo 17. Lähtö maastokävelylle on klo 18.

Lisäksi kaavan valmistelija on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä muuta valmisteluaineistoa on esillä 11.6.–31.8.2012:

- Suutarilan kirjastossa, Seulastentie 11
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs. Virasto on suljettu 9.7.–27.7. ja sinä aikana asiakaspalvelu toimii info- ja näyttelytila Laiturissa, Narinkka 2 (vanha linja-autoasema)
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- www.hel.fi/ksv kohdassa Nähtävänä nyt.

Valmisteluvaihe

Asemakaavaluonnos laaditaan syksyllä 2012. Luonnoksen nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella sekä viraston Internet-sivuilla ja siitä on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle talvella 2012–2013.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.





Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä vuonna 2013.

Ketkä ovat osallisia?

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Siltämäki-Suutarila-Seura, Suutarilan Omakotiyhdistys
- Helsingin Yrittäjät
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kaupunginmuseo, pelastuslaitos, rakennusvalvontavirasto, rakennusvirasto, kiinteistöviraston tonttiosasto ja tilakeskus, opetusvirasto, sosiaalivirasto, liikuntavirasto, Helsingin Energia -liikelaitos sekä ympäristökeskus
- muut asiantuntijaviranomaiset: Helsingin seudun ympäristöpalvelut Vesi- huolto, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Mistä saa tietoa?

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimitettavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- Koillis-Helsingin Lähisanomat-Vartti -lehdessä
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt")
- Helsingin kaavoituskatsauksessa.

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävyydellä tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvud-

stadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston Internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).

Mielipiteet

Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,
Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10,
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13)

tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi)
tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Kaavaa valmistelee

arkkitehti Johanna Mutanen
(lomalla 9.7.–5.8.)
puhelin 310 37299
sähköposti [johanna.mutanen\(a\)hel.fi](mailto:johanna.mutanen(a)hel.fi)

liikennesuunnittelija Jaakko Heinonen
(lomalla 2.7.–31.7.)
puhelin 310 37118
sähköposti [jaakko.heinonen\(a\)hel.fi](mailto:jaakko.heinonen(a)hel.fi)

maisema-arkkitehti Mervi Nicklen
(lomalla 21.6.–5.8.)
puhelin 310 37221
sähköposti [mervi.nicklen\(a\)hel.fi](mailto:mervi.nicklen(a)hel.fi)



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	18.11.2013
Kaavan nimi	Suutarilan Siltalanpuiston alue		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]		Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

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	22,2370		65010	0,29	0,0000	36360
A yhteensä	13,1800	59,3	63410	0,48	4,7500	36910
P yhteensä						
Y yhteensä	0,5300	2,4	1600	0,30	0,0500	400
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	6,5400	29,4	0		-5,0400	-950
R yhteensä						
L yhteensä	1,9870	8,9	0		0,2400	0
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					

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

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	22,2370		65010	0,29	0,0000	36360
A yhteensä	13,1800	59,3	63410	0,48	4,7500	36910
A	5,7800	43,9	25550	0,44	-0,1600	7040
AK	1,4900	11,3	14100	0,95	1,4900	14100
AP	0,9200	7,0	3580	0,39	0,9200	3580
AR	0,5300	4,0	2200	0,42	0,5300	2200
AO	1,5800	12,0	4980	0,32	1,4300	4690
AKS	2,3400	17,8	9500	0,41	0,0000	1800
AYS	0,5400	4,1	3500	0,65	0,5400	3500
P yhteensä						
Y yhteensä	0,5300	2,4	1600	0,30	0,0500	400
Y	0,5300	100,0	1600	0,30	0,0500	400
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	6,5400	29,4	0		-5,0400	-950
VP	5,5100	84,3	0		-5,0400	-950
VL	1,0300	15,7	0			
R yhteensä						
L yhteensä	1,9870	8,9	0		0,2400	0
Kadut	1,9200	96,6	0		0,2400	0
LP	0,0670	3,4	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

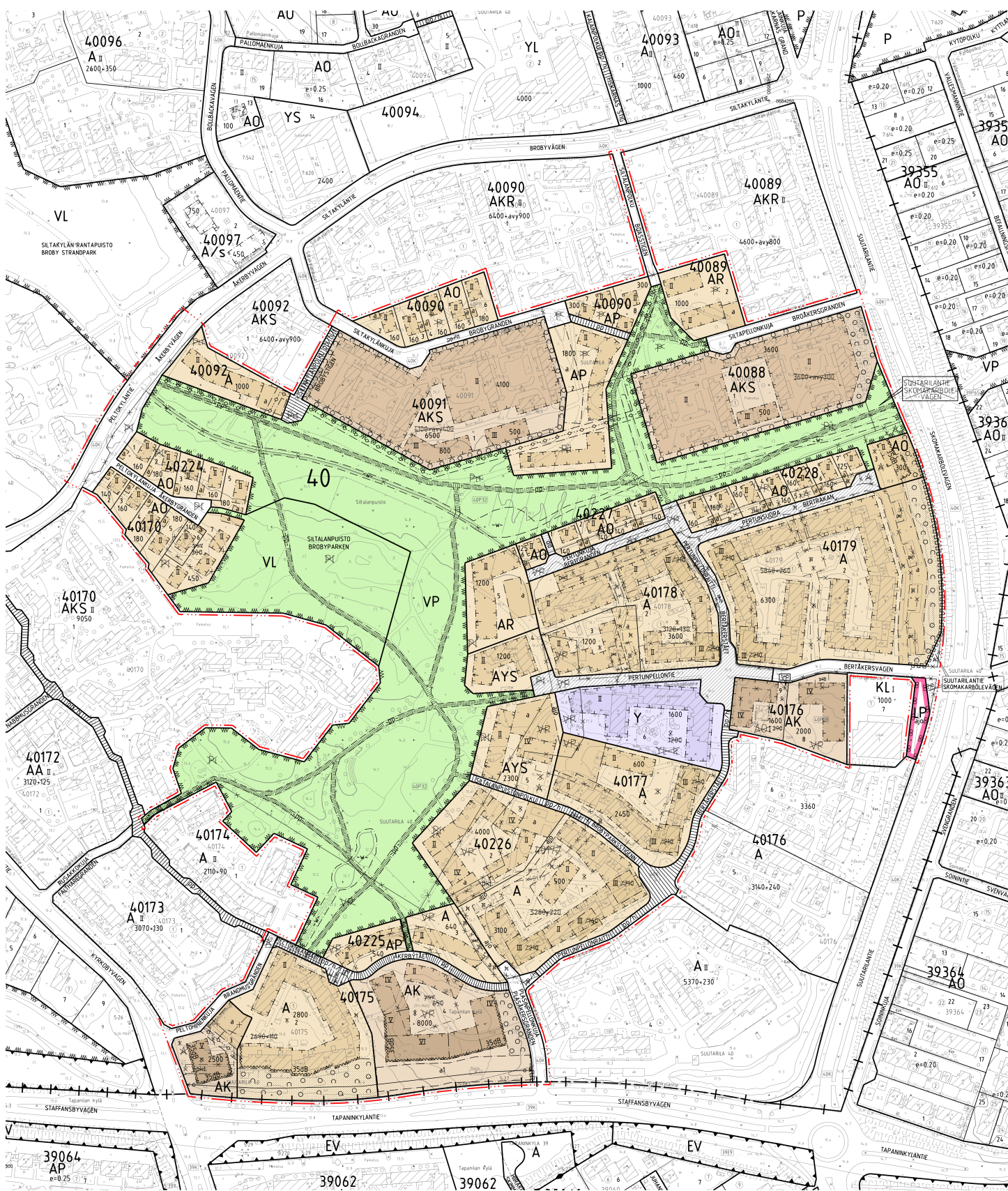


0 750 1500 2250m

Ilmakuva
Alueen rajaus

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto / Läntinen toimisto





ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH
-BESTÄMMELSER



Asuinrakennusten korttelialue.

Kvartersområde för bostadshus.



Asuinkerrostalojen korttelialue.

Kvartersområde för flervåningshus.



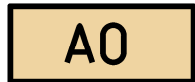
Asuinpientalojen korttelialue.

Kvartersområde för småhus.



Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

Kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus.



Erillispientalojen korttelialue.

Kvartersområde för fristående småhus.



Asuntolatyypisten kerrostalojen korttelialue.

Kvartersområde för flervåningshus av internattyp.



Asuin- ja julkisten palvelurakennusten korttelialue. Korttelialueella saa palvelutiloja sijoittaa ainoastaan rakennuksen maantasokerrokseen.

Kvartersområde för bostadshus och byggnader för offentlig service. På kvartersområdet får serviceutrymmen placeras endast i bottenvåningen.



Yleisten rakennusten korttelialue.

Kvartersområde för allmänna byggnader.



Puisto.

Park.



Lähivirkistysalue.

Område för närrekreation.



Yleinen pysäköintialue.

Område för allmän parkering.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.



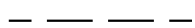
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Osa-alueen raja.

Gräns för delområde.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Riktgivande gräns för område eller del av område.



Ohjeellinen tontin raja.

Riktgivande tomtgräns.



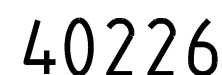
Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.



Kaupunginosan numero.

Stadsdelsnummer.



Korttelin numero.

Kvartersnummer.

7

Ohjeellisen tontin numero.

Nummer på riktgivande tomt.

PERTUNPELL

Kadun tai puiston nimi.

Namn på gata eller park.

1200

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

II

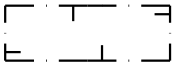
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

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

II

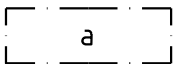
Alleiviivattu merkintä osoittaa ehdottomasti täytettävän rakentamisveloitteen.

Understreckad bokstav anger byggnadsskyldighet, som ovillkorligen ska uppfyllas.



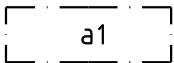
Rakennusala.

Byggnadsyta.



Auton säilytyspaikan rakennusala, jolle saa rakentaa autosuojia. Alueelle saa rakentaa myös varasto- sekä jätehuollon ja teknisen huollon tiloja.

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil, där bilskydd får byggas. På området får också byggas förrådsutrymmen och utrymmen för avfallshandtering och teknisk service.



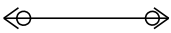
Auton säilytyspaikan rakennusala, jolle tulee rakentaa autosuojat. Rakennusten katto tulee toteuttaa viherkattona, jonka kasvuulustan paksuus on vähintään 5 cm.

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil, där bilskydd ska byggas. Byggnaderna ska ha grön-tak, där växtunderlagets tjocklek är minst 5 cm.



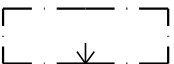
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.

Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner ska vara minst 35 dBA mot denna sida av byggnadsytan.



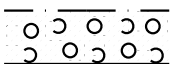
Merkinnän osoittaman tontin Tapaninkyläntien puoleisella tontinosalla on oltava yhtenäinen, vähintään 2 m korkea melua estävä aita tai rakennelma.

På den tomt beteckningen anger ska på Staf-fansbyvägens sida placeras minst 2 m högt staket eller anläggning vilken fungerar som bullerskydd.



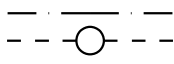
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.



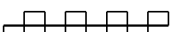
Puilla ja pensaililla istutettava alueen osa.

Del av område som ska planteras med trä och buskar.



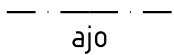
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

För underjordisk ledning reserverad del av område.



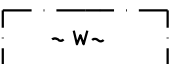
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

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



Ajoyhteys.

Körförbindelse.



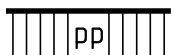
Likimääräinen alueen osa, jolle saa rakentaa vesialheita.

Ungefärlig del av område, där vattenanläggningar får byggas.



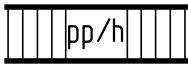
Katu.

Gata.



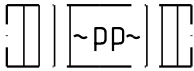
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

Gata reserverad för gång- och cykeltrafik.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu

Gata reserverad för gång- och cykeltrafik, där servicetrafik är tillåten.



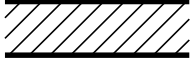
Likimääräinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Ungefärlig för gång- och cykeltrafik reserverad del av område.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo ja tontille ajo on sallittu

Gata reserverad för gång- och cykeltrafik, där servicetrafik och infart till tomten är tillåtna.



Pihakatu.

Gårdsgata.

Kaikilla korttelialueilla:

- tulee katoissa olla vinot lappeet. Katemateriaalin tulee olla sileä ja tummasävyinen.

- on rakennusten julkisivujen oltava pääosin rapattuja niiltä sivuilta, joilla on ääneneristysvaatimuksia. Rakennusten muiden julkisivujen on oltava rapattuja tai verhottu peittomaalattulla puulla.

- on tuloilman sisääntoito järjestettävä rakennusten niiltä sivuilta, joilla ei ole ääneneristysvaatimuksia.

- on parvekkeet oltava lasitettuja rakennusten niiltä sivuilta, joilla on ääneneristysvaatimuksia. Ulokeparvekkeiden on oltava ripustettuja.

- on tontit aidattava puistoalueita vastaan pensasaidalla.

- on rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikkipaikkoina tai pysäköimiseen, istutettava.

- on tonteilla 40175/4 ja 40091/2 varattava tila muuntamolle.

A-, AK-, AKS- ja AYS-korttelialueilla:

- saa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, autosuojia ja saunoja sekä talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestönsuojia tai vastaavia yhteistiloja rakentaa kerrosalan estämättä. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi kaikkiin kerroksiin myös rakennusalan ulkopuolelle.

- tulee vähintään 1 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta rakentaa asukkaille tarkoitettuja harraste-, kokoontumis- tai vastaavia yhteistiloja. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

På alla kvartersområden:

- ska byggnaderna ha sneda tak. Taktäckningsmaterialet ska vara slätt och mörkt.

- ska byggnadernas fasader vara huvudsakligen rappade eller murade av rött tegel på de sidor där ljudisoleringsbestämmelser gäller. Byggnadernas andra fasader ska vara rappade eller brädfodrade med täckmålat trä.

- ska tilluftsintag placeras på de sidor där ljudisoleringsbestämmelser ej gäller.

- ska balkongerna vara inglasade på de sidor där ljudisoleringsbestämmelser gäller. Utskjutande balkonger ska vara upphängda.

- ska tomter gränsas mot parkområdet med buskhäck.

- ska obebyggda delar av tomt, som ej används som gångvägar, lekplatser eller för parkering, planteras.

- ska på tomter 40175/4 och 40091/2 reserveras utrymme för transformator.

På A-, AK-, AKS- och AYS-kvartersområdena:

- får för invånarna avsedda, utom bostaden belägna förråd, garage och bastur samt tvättstugor, tork- och soprum, tekniska utrymmen, skyddsrum eller motsvarande gemensamma utrymmen byggas utan hinder av våningsytan. Dessa utrymmen får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan i alla våningar också utanför byggnadsytan.

- ska minst 1 % av den i detaljplanen angivna våningsytan byggas som hobby-, samlings- eller motsvarande gemensamma utrymmen för invånarna. Dessa utrymmen får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.

- saa kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 m² ylittävää tilaa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Sisääntulokerroksien yläpuolella olevis- sa kerroksissa tästä johtuva rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla yhteensä enempää kuin 5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Ylitys voi olla tätä suurempi, mikäli sillä saavutetaan erityistä hyötyä rakennus- tai asuntotyypien kehittämisessä.

- saa maantasokerrokseen rakentaa liike-, toimisto- tai työtiloja. Jos liike-, toimisto- tai työtila liittyy asuntoon ja sen koko on enintään 60 m², ei sille tarvitse osoittaa autopaikkaa.

- tulee asuinhuoneen lattian olla vähintään 0,6 m kadun pintaa ylempänä huoneen pääikkunan avautuessa kadulle.

AO-, AR- ja AP-korttelialueella:

- asuinrakennusten enimmäiskorkeus on 7 m ja autosuojarakennusten 2,5 m.

- asuinrakennusten päätyjen enimmäisleveys on 8 m.

- saadaan asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa enintään 5 % kerrosalasta kuistitilaa. Kuistin seinäpinnasta tulee vähintään 2/3 olla lasia.

- saa tontin kerrosalan ja rakennusalan estämättä rakentaa enintään 25 m² talous- tai autosuojatilaa asuntoa kohden, mikäli sille ei erikseen ole merkitty rakennusala. Rakennusalan ulkopuolelle rakennettava talous- tai autosuojarakennus saadaan rakentaa naapurin suostumuksella vähintään 0,5 m etäisyydelle tontin rajasta. Jos räystäs ulottuu lähemmäs kuin 0,5 m tontin rajasta, lape ei saa kallistua tontin rajalle päin. Näkyviin jäävät rajapinnat on käsiteltävä julkisivun tapaan.

- on tontit aidattava katualueita vastaan pensasaidalla tai matalalla muurilla.

- får i alla våningar utöver den i detaljplanen angivna våningsytan byggas de delar av trapphusutrymmen som överstiger 20 m² om det ökar trivsamenheten och förbättrar rumsplaneringen och om trapphusets varje våning får tillräckligt med dagsljus. I våningar ovanför entréplan får överstigningen av byggrätten ändå inte vara sammanlagt mera än 5 % av den i detaljplanen angivna våningsytan. Överstigningen kan vara större än detta om man har särskild nytta av den i utvecklandet av byggnads- och bostadstyper.

- får på tomterna uppföras affärs-, kontors- och arbetsutrymmen i bottenvåningen. Om affärs-, kontors- eller arbetsutrymmet ligger i anknytning till bostad och bostaden är högst 60 m², behöver bilplats ej hänvisas därför.

- ska rummets golv vara minst 0,6 m ovanför intilliggande gatuyta, när bostadsrumms huvudfönster öppnar sig mot gata.

På AO-, AR- och AP-kvartersområde:

- är maximihöjd för bostadsbyggnader 7 m och för garagebyggnader 2,5 m.

- är bostadsbyggnadernas maximigavelbredd högst 8 m.

- får utöver den i detaljplanen angivna våningsytan byggas högst 5 % av våningsytan farstu. Minst 2/3 av yttervägg till farstu ska vara glas.

- får utan hinder av våningsyta och byggnadsyta byggas 25 m² ekonomi- eller bilskyddutrymme per bostad, om för den inte har betecknats speciell byggnadsyta. Ekonomi- eller bilskyddbyggnad, som byggas utanför byggnadsyta, får byggas minst 0,5 m från gränsen till granntomten med grannens tillstånd. Om taköverhänget sträcker sig närmare än 0,5 m från gränsen till granntomt får takfallet inte luta mot granntomten. Gränsväggar som är synliga ska behandlas såsom fasader.

- ska tomter gränsas mot gatuområdet med buskhäck eller låg mur.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- AO-korttelialueella: 1 ap/asunto ja lisäksi kuttakin asuntoa kohti tila yhden auton tilapäistä pysäköintiä varten.
 - AKS- korttelialueella: 1 ap/200 k-m².
 - AR- ja AP- korttelialueilla: 1 ap/80 k-m².
 - asunnot muilla korttelialueilla: vähintään suurempi luvuista 1 ap/110 k-m² tai 0,65 ap/asunto. Kaupungin vuokra-asuntojen osalta voi autopaikkojen määrää vähentää 20 %.
- Lisäksi vieraspysäköintiä varten:
1 ap/1000 k-m².
- palvelutilat AYS-korttelialueella:
1 ap/250 k-m².
 - Y-korttelialueella: 1 ap/250 k-m².

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m² asuntokerrosalaa. Näistä vähintään 75 % on sijoitettava rakennuksiin tai katoksiin.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Minimiantalet bilplatserna:

- på AO-kvartersområde: 1 bp/bostad, samt för varje bostad plats för tillfällig parkering av en bil.
 - på AKS-kvartersområde: 1 bp/200 m² vy.
 - på AR- och AP-kvartersområde: 1 bp/80 m² vy.
 - bostäder på andra kvartersområden:
det större antalet 1 bp/110 m² vy eller 0,65 bp/bostaden. För stadens hyrebostäder kan bilplatsernas antal minskas med 20 %.
- Dessutom för gästparkering:
1 bp/1000 m² vy.
- serviceutrymmen på AYS-kvartersområde:
1 bp/250 m² vy.
 - på Y-kvartersområde: 1 bp/250 m² vy.

Minimiantalet cykelplatser på tomten är 1 cp/30 m² bostadsvåningsyta. Minst 75 % av dem ska placeras i byggnaderna eller i skydden.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

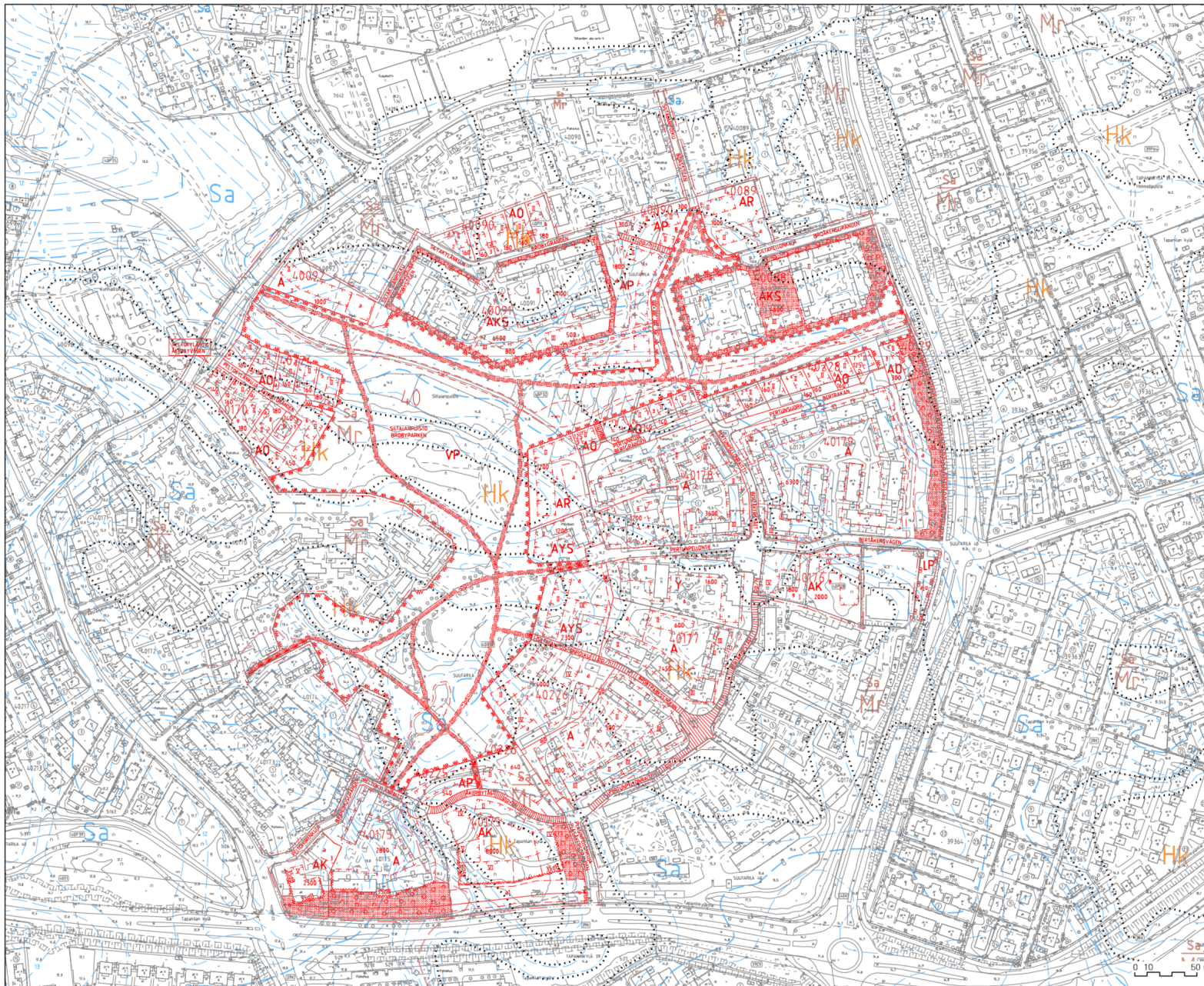


0 100 200 400 600m

SUUTARILA, SILTALANPUISTON ALUE
 Havainnekuva
 Kskk 3.12.2013 / 12243

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto/läntinen toimisto
 Johanna Mutanen/Elisabet Hautamäki





Siltalanpuisto Maaperäkartta

1 : 3000

- Hk HIEKKA-ALLUE, MAANKERROKSEN
PAKSUUS YLI 3m
- Mr MOREENIALUE, MAANKERROKSEN
PAKSUUS YLI 1m
- Sa SAVIALUE, SAVIKERROKSEN
PAKSUUS 1-3m
- Mr SAVIALUE, SAVIKERROKSEN
PAKSUUS YLI 3m
- MAALAJALUEEN RAJA
- 5— SAVEN ALAPINNAN ARVIOITU
SYVYYS MAANPINNASTA

Siltalanpuisto Vesihuoltokartta

1 : 3000

-  UUSI VESIJUHTO
-  NYKYINEN VESIJUHTO
-  UUSI JÄTEVESIEMÄRI
-  NYKYINEN JÄTEVESIEMÄRI
-  UUSI HULEVESIEMÄRI
-  NYKYINEN HULEVESIEMÄRI

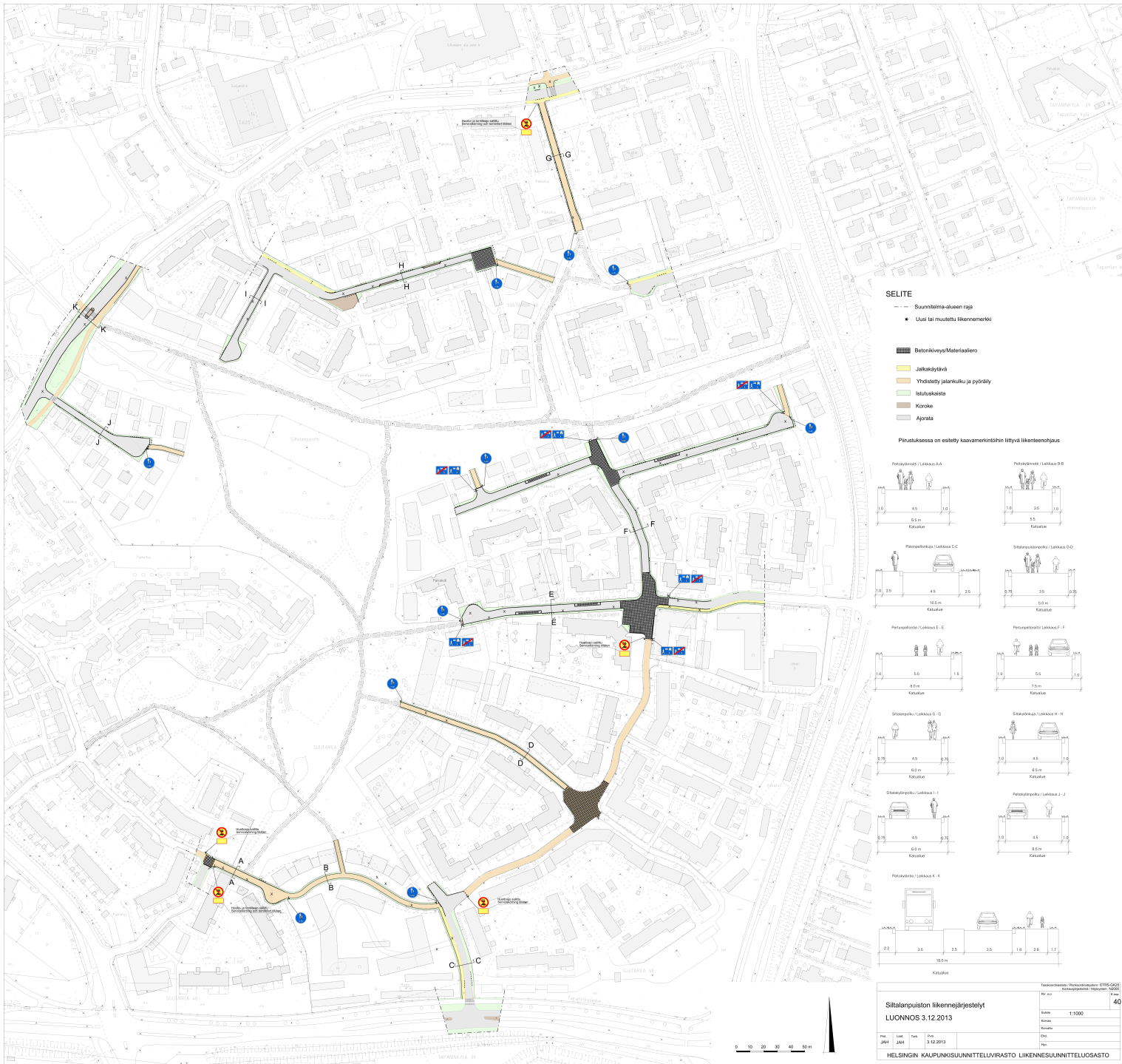


Siltalanpuisto Energiahuolto

1 : 3000

- Z — UUSI 20 KV:n SÄHKÖMAAKAAPELI
- Z — NYKYINEN 20 KV:n SÄHKÖMAAKAAPELI
- UUSI MUUNTAMO
- NYKYINEN MUUNTAMO
- L — UUSI KAUKOLÄMPÖJOHTO
- L — NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO

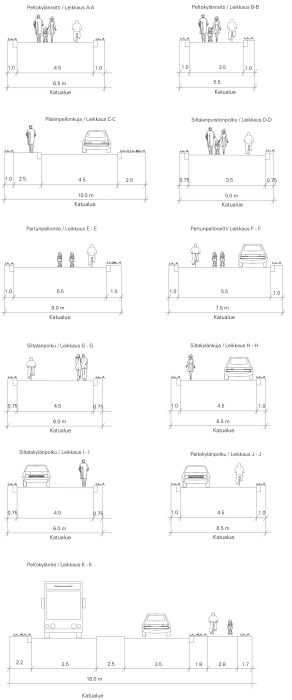




SELITE

- Suunnitelma-alueen raja
- Uusi tai muutettu ikkunanmerkki
- Betonikiveys/Materiaalero
- Jalkakäytävä
- Yhdistetty jalkakäyvä ja pyörätie
- Istutuskaista
- Koroke
- Ajorata

Piirustuksessa on esitelty kaavamääräysten liittyvä liikenneohjeus



Siltalaupiston liikennejärjestelyt LUONNOS 3.12.2013			Tekijätoimisto: Pöytäkirjatoimisto ETRU OY Suunnittelija: Antti-Pekka Rönkä Pöytäkirja: 40
Proj. JAH	Luok. JAH	Päiv. 3.12.2013	Määr. 1:5000 Kesk. 1:5000 Ohj. 1:5000 Ven. 1:5000
HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO LIKENNESUUNNITTELUOSASTO			

