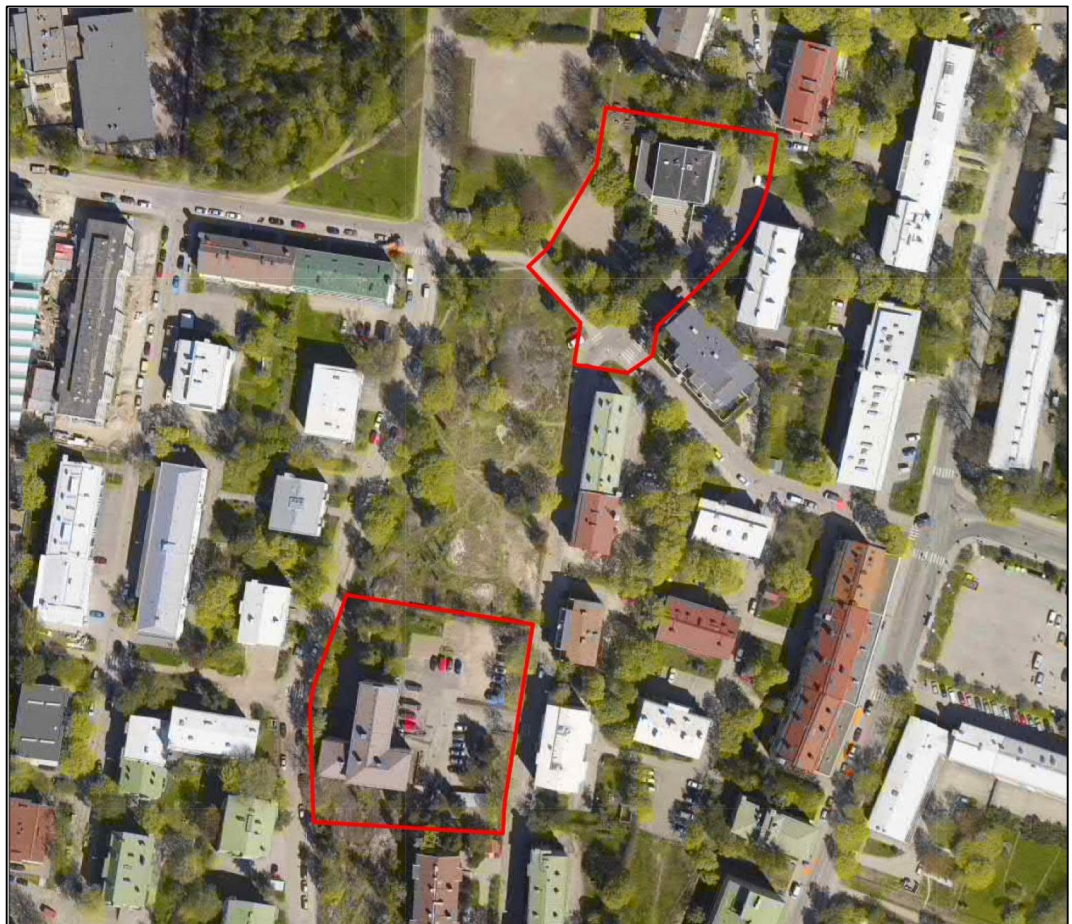


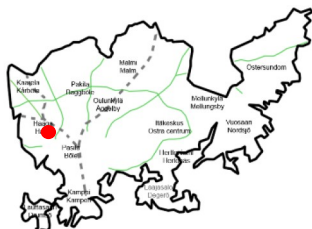
STENIUKSENTIE 14 JA 20

29. HAAGA, ETELÄ-HAAGA KORTTELI 29088 TONTTI 3 JA 29100
TONTTI 1

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12463
PÄIVÄTTY 31.10.2017



Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga, Etelä-Haaga)
korttelin 29088 tonttia 3 ja korttelin 29100 tonttia 1
sekä puisto- ja katualueita

Kaavan nimi: Steniuksentie 14 ja 20

Laatija: Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 17.2.2017

Kaupunkiympäristölautakunta:

Nähtävilläolo (MRL 65 §):

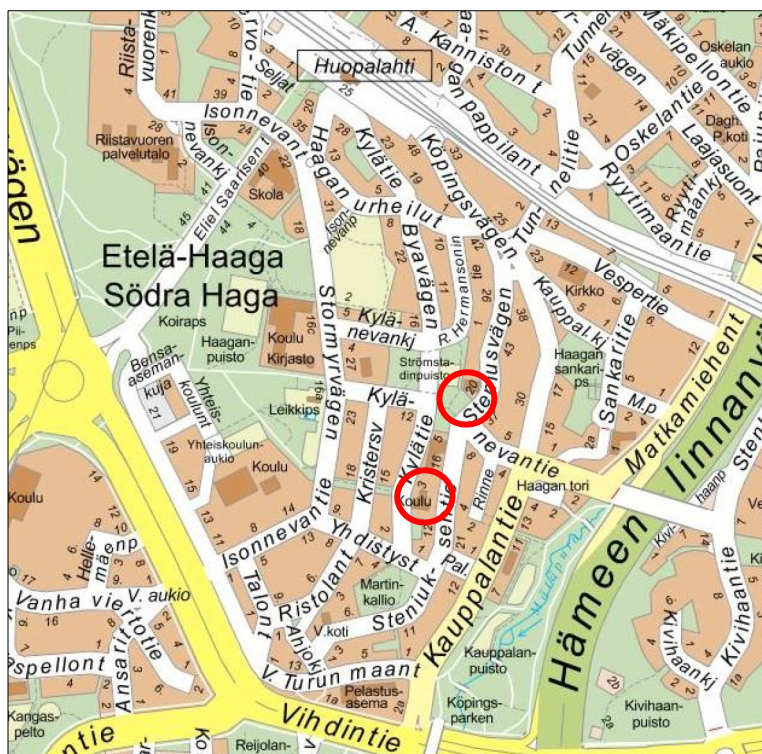
Kaupunkiympäristölautakunta / Asemakaavoituspalvelu:

Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto

Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Kaavamuutosalueet sijaitsevat Etelä-Haagassa Steniuksentien
varrella.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

- Asemakaavoitus:** Nina Välkepinta-Lehtinen, arkkitehti
Tuomas Eskola, arkkitehti, yksikön päällikkö
- Kaavapiirtäminen:** Leena Heino, suunnitteluavustaja
Marketta Takamäki, suunnitteluavustaja
- Liikenne- ja katusuunnittelu:** Taina Toivanen, liikenneinsinööri
- Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:** Jere Saarikko, aluesuunnittelija
Olli Haanperä, suunnitteluinsinööri
- Rakennussuojelu:** Sakari Mentu, arkkitehti
- Teknistaloudelliset asiat:** Jarkko Nyman, insinööri
- Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit:** Valtteri Halla, maankäyttöinsinööri
- Rakennetun omaisuuden hallinta:** Päivi Etelämäki, arkkitehti
- Vuorovaikutus:** Tiina Antila-Lehtonen, vuorovaikutussuunnittelija (viestintäpalvelut)
- Rakennusvalvontapalvelut:** Markku Lehtinen, arkkitehti
- Ympäristöpalvelut:** Juha Korhonen, ympäristötarkastaja

Muut Helsingin kaupungin toimialat

- Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / Kaupunginmuseo:** Mikko Lindqvist, arkkitehti

Muut viranomaistahot

- Helen Sähköverkko Oy:** Risto Seppänen, yleissuunnitteluinsinööri

Hakijataho

- Steniuksentie 20:
Pääkaupungin turvakoti ry
-

Hankesuunnittelu

Steniuksentie 14:

Groop & Tiensuu Arkkitehdit Oy / arkkitehti Jyrki Tiensuu

Steniuksentie 20:

Playa Arkkitehdit Oy / arkkitehti Tuukka Vuori

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ	6
ASEMAKAAVAN KUVAUS	6
Tavoitteet	6
Mitoitus	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne	14
Palvelut	15
Esteettömyys	16
Luonnonympäristö	17
Ekologinen kestävyys	18
Suojelukohteet	18
Yhdyskuntatekninen huolto	21
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	21
Ympäristöhäiriöt	22
Pelastusturvallisuus	22
Vaikutukset	23
TOTEUTUS	25
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	25
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	27

LIITTEET

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Ilmakuva
- Asemakaavakartta
- Havainnekuva
- Ote Uudenmaan maakuntakaavasta
- Ote Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavasta
- Ote Helsingin Yleiskaava 2002:sta
- Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta (kaupunginvaltuusto 26.10.2016)
- Ote voimassa olevista asemakaavoista
- Maanomistuskartta
- Maaperä
- Vesihuolto
- Energiahuolto ja tietoliikenne
- Steniuksentie 20, pelastusajoneuvon ajoreitit
- Kuvaliite suojelukohteesta (Steniuksentie 14)

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
 - Viitesuunnitelma, Steniuksentie 14 (Groop & Tiensuu Arkkitehdit Oy, 9.12.2016)
 - Viitesuunnitelma, Steniuksentie 20 (Playa Arkkitehdit Oy, 22.9.2017)
 - Etelä-Haagan katutilat – analyysi täydennysrakentamisperiaatteiden pohjaksi (Lotta Häkkänen, Asemakaavoitus/Läntinen alueyksikkö 2017)
 - Steniuksentie 14, pysäköintihallien kustannusvertailu (FMC Laskentapalvelut, 2016)
 - Steniuksentie 14, koulurakennuksen alustavat käyttökaaviot (Groop & Tiensuu Arkkitehdit Oy, 23.11.2015)
 - Steniuksentie 14, rakennushistoriallinen selvitys (Ark.tsto Lehto Peltonen Valkama Oy, 2016)
 - Kiinteistön tarkastus, Steniuksentie 14 (WISE Group, luonnos 29.5.2015)
 - Haagan ala-asteen (Steniuksentie 14) juhla/voimistelusalin käsittely (Mikko Härö/Helsingin kaupunginmuseo, muistio 10.5.1994)
 - Haagan rakennukset ja arvotus (KSV 1998:4)
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutosalueet, entisen pelastuskoulun (alun perin Haagan kansakoulun) tontti sekä Pääkaupungin turvakoti ry:n tontti, sijaitsevat Etelä-Haagassa Steniuksentien varrella. Turvakodin tonttia koskevaan muutosalueeseen sisältyy myös puisto- ja katualuetta.

Koulun tontilla kaavaratkaisu mahdollistaa tyhjilleen jääneen koulurakennuksen ottamisen asuinkäyttöön sekä kolmen täydentävän asuinrakennuksen sijoittamisen tontille. Kaavamääräysten mukaan koulurakennukseen voi asumisen lisäksi/sijaan sijoittaa myös lähipalvelu-, majoitus-, kahvila-, ravintola-, myymälä-, työ-, harraste-, näyttely-, juhla- sekä kokoontumistiloja. Koulurakennus on suojeltu Sr-2 -merkinnällä. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja sekä arvokkaimpia sisätiloja.

Turvakodin tontilla kaavaratkaisu mahdollistaa tontin käyttötarkoituksen muutoksen asumiseen. Tonttiin on liitetty pieni osa viereistä puistoa ja sille voidaan sijoittaa kaksi asuinkerrostaloa. Tontin eteläpuoleinen kulkuyhteys Steniuksentieltä Strömstadinpuistoon säilyy.

Kaavaratkaisussa tonteille on osoitettu yhteensä 7 400 k-m² asuinkerrosalaa, mikä tarkoittaa noin 180 uutta asukasta.

Helsingin kaupunki omistaa kaavamuuotosalueet. Pääkaupungin turvakoti ry omistaa tontilla Steniuksentie 20 nykyisin sijaitsevan rakennuksen.

Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta sekä Pääkaupungin turvakoti ry:n hakemuksesta. Kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Entisen kansakoulun tontilla (Steniuksentie 14) on kaavamuutoksen tavoitteena mahdollistaa vuonna 1928 valmistuneen, tällä hetkellä tyhjillään olevan, koulurakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön sekä täydentävien asuinrakennusten sijoittaminen tontille. Lisäksi tavoitteena on suojella historiallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittävän koulurakennuksen julkisivut ja arvokkaimmat sisätilat (mm. juhlasali).

Turvakodin tontilla (Steniuksentie 20) tavoitteena on muuttaa nykyisen YS-tontin käyttötarkoitus asumiseen. Turvakotitoiminta on siirtymässä pois Etelä-Haagasta. Uuteen asuintonttiin on suunniteltu liitettäväksi pieni osa viereisestä Strömstadinpuistosta.

Tavoitteena on sovittaa noin nelikerroksinen täydennysrakentaminen ympäristöönsä rakennusten sijoittelua, korkeutta sekä ulko-
asua säätelevien kaavamerkintöjen ja -määräysten avulla.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että alueen tunnistettavaa identiteettiä vahvistetaan ja täydennysrakentamista edistetään. Kaavaratkaisu mahdollistaa täydennysrakentamisen sijoittamisen valmiiseen kaupunkirakenteeseen olemassa olevan infrastruktuurin piiriin.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 8 704 m².

Kaavaratkaisun myötä alueille syntyy asuinkerrosalaa yhteensä 7 400 k-m². Voimassa olevassa asemakaavassa tonteilla on yleisten rakennusten tontilla (koulu) kerrosalaa 4 670 k-m² ja sosiaali-
tointa ja terveydenhuoltoa palvelevalla korttelialueella (turvakoti) 1 515 k-m². Puiston pinta-ala vähenee noin 1 100 m².

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

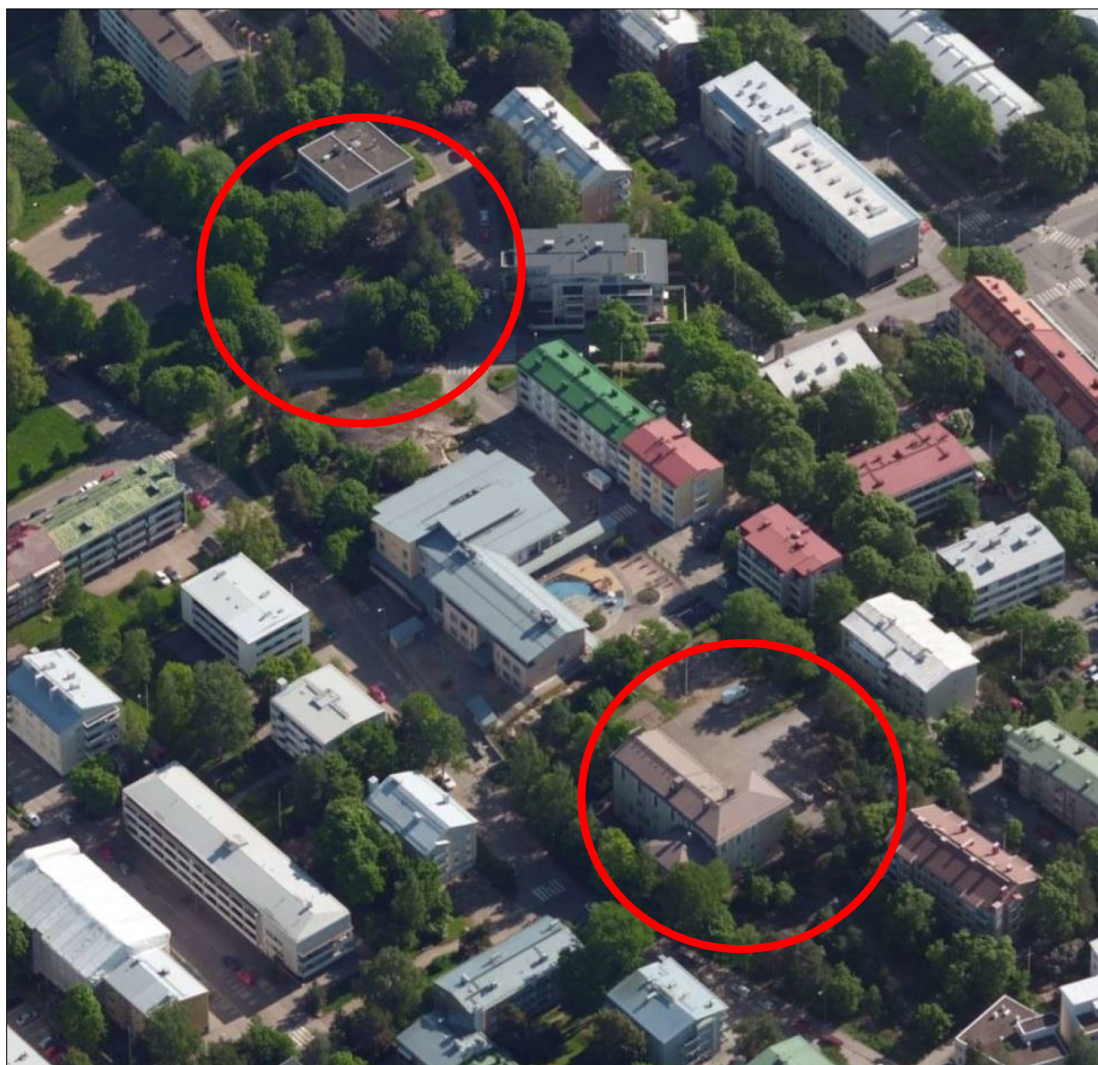
Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Haagan rakentuminen

Haaga kuului keskiaikaisen Huopalahden kylän maihin ja oli moderniin aikaan asti maanviljelysmaata. 1900-luvun alussa perustettiin Haagan puutarhakaupunki kauppuutarhuri M. G. Steniuksen aloitteesta rantaradan luoman ratayhteyden varrelle. Vuonna 1906 perustettiin hallinnollisen itsenäisyyden saanut Haagan taa-
javäkinen yhdyskunta ja vuonna 1923 Haagan kauppala. Vuonna 1946 Haaga liitettiin Helsinkiin suuressa alueliitoksessa. Alueliitoksen jälkeen Haagan puutarhakaupungin rakennuskanta uudistui kokonaisvaltaisesti: 93 % alueen rakennuksista on rakennettu liitoksen jälkeen.

Haagan identiteetti puutarhamaisesti rakennettuna kaupungin-
osana on säilynyt läpi poikkeuksellisen kerrostuneen kaavahistorian. Haagan kansakoulu on yksi harvoista säilyneistä Haagan kauppalan aikaisista rakennuksista. Steniuksen tie ja Kylätie ovat alueen ainoita säilyneitä Haagan huvilayhdyskunnan aikaisia tie-
linjauksia.

Kaavamuutosalueet sijaitsevat Etelä-Haagassa Steniuksentien varrella lähellä toisiaan. Lähiympäristö on pääosin rakentunut vuosien 1952 ja 1962 välillä. Joukossa on myös muutama 1980- ja 1990-luvun rakennus. Nämä asuinkerrostalot ovat 3–4-kerroksisia ja niistä useimmissa on lisäksi ns. maanpäällinen kellarikerros. Monet rakennuksista ovat julkisivuiltaan vaalean tai ruskean sävyisiksi rapattuja, tai vaaleaa tiiltä / tiilielementtiä. Entisen kansakoulun tontin pohjoispuolella sijaitseva yhdistetty päiväkotikehitysvammaisten ryhmäkoti on valmistunut vuonna 2013.



Kaavamuutosalueet sijaitsevat Etelä-Haagassa Steniuksentien varrella.

Steniuksentie 14

Osoitteessa Steniuksentie 14 sijaitseva Haagan entinen kansakoulu sijaitsee mäen päällä näkyvällä paikalla. Tontilla on voimakkaat korkeuserot, Steniuksentien puoleinen piha-alue on noin 6,5 metriä Kylätien puoleista piha-aluetta korkeammalla. Tontin lounaiskulmassa on avokalliota, joka jatkuu eteläpuolella sijaitsevalle puistoalueelle. Arkkitehtuuriltaan 1920-luvun klassismia edustavan koulun ovat suunnitelleet arkkitehdit Jussi ja Toivo Paatela ja se on valmistunut vuonna 1928. Rakennusta on laajennettu vuonna 1948 kaupunginarkkitehti Hilding Ekelundin suunnitelmien

mukaan. Sekä alkuperäiset että laajennusosan julkisivut ovat hyvin säilyneitä. Koulutoiminta päättyi vuonna 2006, jolloin rakennus otettiin Helsingin pelastuskoulun käyttöön. Käyttäjävaihdoksen myötä osaan sisätiloja tehtiin muutoksia. Pelastuslaitoksen vuokrasopimus päättyi vuoden 2013 lopussa. Tämän jälkeen rakennus on ollut käytännössä tyhjiään, sitä on vuokrattu ainoastaan tilapäiseen lyhytaikaiseen käyttöön (esim. puolustusvoimien harjoitusten majoitukseen).

Rakennuksesta teetetyissä selvityksissä on havaittu mm. sisäilmaongelmia, pintavesiohjauksen puutteita yms. Rakennuksen ottaminen uudestaan käyttöön edellyttää mittavaa peruskorjausta. Kaavatyön yhteydessä on selvitetty, voisiko rakennus tulevaisuudessaakin palvella julkisena rakennuksena, opetus- tai päiväkotitoiminnassa tai esimerkiksi alueellisena kulttuuritalona, mutta toiseksi halukkaita tarvittaviin korjaustoimenpiteisiin sitoutuvia käyttäjiä ei ole ilmaantunut sen paremmin kaupungin sisältä kuin yksityiseltä taholtakaan.

Rakennuksen itäpuolella on laaja, tällä hetkellä kenttämäinen piha-alue, jota alueen asukkaat käyttävät pysäköintialueena. Tontilla on voimassa Etelä-Haagan alkuperäinen asemakaava vuodelta 1952, jossa tontti on määritelty *Yleisen rakennuksen tontiksi*



Steniuksentie 14 koulurakennus ja piha-alue Steniuksentien puolella.

(tontin rajoja kiertävä pisteiviiva). Tontilla on rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi, kielto päättyy 13.11.2018. Tontti rakennuksineen on kaupungin omistuksessa.

Steniuksentie 20

Osoitteessa Steniuksentie 20 sijaitsevan turvakotirakennuksen on suunnitellut arkkitehti Matti Hakala ja se on valmistunut vuonna 1961. Rakennusta on laajennettu vuonna 1999. Turvakotitoiminta on siirtymässä pois Etelä-Haagasta. Rakennuksen pohjaratkaisu soveltuu huonosti muuhun käyttöön (esimerkiksi asumiseen) ja

rakennus on tarkoitus purkaa. Rakennuksen ulkoasu ei myöskään ole enää alkuperäinen. Rakennusta on vuonna 1999 laajennettu pihanpuolelle kaksikerroksisella lisäosalla ja alkuperäisen osan ikkunat on remontoitu vuonna 2001, jolloin ikkunadetaljit ovat muuttuneet.

Steniuksentie 20 sisältyy vuonna 2013 voimaan tulleeseen Isonnevan alueen asemakaavaan. Nykyinen tontti on kaavassa merkitty *sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevaksi korttelialueeksi (YS)*. Kaavamuutosalueeseen kuuluu lisäksi katualuetta ja puistoa (VP). Osa puistoa on kaavassa määritelty s-merkinnällä (*suojeltava alueen osa. Historiallisesti ja puutarhataiteellisesti arvokas puisto, jota ei saa muuttaa*). Tontin eteläpuoleisessa puiston painanteessa sijaitseen pieni, vähällä käytöllä oleva hiekkakenttä.

Helsingin kaupunki omistaa kaavamuutosalueen. Steniuksentie 20 tontti on vuokrattu Pääkaupungin turvakoti ry:lle, joka omistaa tontilla sijaitsevan rakennuksen. Pääkaupungin turvakoti ry on hakenut asemakaavan muutosta.



Nykyinen turvakoti. Turvakotitoiminta on siirtymässä pois Etelä-Haagasta.

Kaavaratkaisu

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Yleistä

Molempiin AK-tontteihin liittyen on kaavassa annettu määräyksiä koskien rakennusten ja rakennelmien liittymistä maastoon ja pihalueisiin, rakennusten ulkoasua, pihakannen ja pihojen käsittelyä sekä varasto-, huolto- ja vapaa-ajan tiloja. Määräyksillä pyritään sovittamaan uudisrakentaminen alueen miljööseen ja olemassa olevaan rakennuskantaan.

Tontti 29088/3 (Steniuksentie 14)

Tontille on sijoitettu kolme uudisrakennusta, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 2 800 k-m². Kaksi rakennusta sijaitsee Steniuksentien varressa ja niiden kerrosluku on III(2/3). Ylin kerros on vajaa ja määritelty kadun puolella julkisivulinjasta sisäänvedetyksi, jotta varjostusvaikutus Steniuksentien toisen puolen rakennuksille olisi mahdollisimman vähäinen. Kolmas uudisrakennuksista sijoittuu tontin pohjoisreunalle ja sen kerrosluku on (1/3)III, millä on pyritty mahdollisimman hyvään maastoon liittymiseen mahdollistamalla kerrosalaan laskettavien tilojen sijoittaminen myös alimpaan kerrokseen. Kaikille uudisrakennuksille on määritelty vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema, joka on Steniuksentien puoleisissa rakennuksissa kerrosta korkeampi, kuin tontin pohjoisreunalla sijaitsevassa rakennuksessa.



Koulurakennuksen eteläpuoleinen komea kallioalue on säilytetty kaavaratkaisussa.



Steniuksentie 14, alustava viitesuunnitelma, asemapiirros. Suojeltava koulurakennus on merkitty punaisella, uudisrakennukset keltaisella. Group & Tiensuu Arkkitehdit, 2016.

Ajatus on, että vanha koulurakennus korostuisi Kylätien puolella ollen lähintä uudisrakennusta korkeampi.

Tontilla sijaitsee vuodelta 1928 peräisin oleva kansakoulurakennus, joka on kaavaratkaisussa suojeltu. Koulurakennuksen rakennusoikeus on 1 700 k-m². Kallioalue koulurakennuksen eteläpuolella on jätetty rakentamattomaksi ja määritelty säilytettäväksi.

Pysäköinti on sijoitettu pääosin pihakannen alle, Kylätien puolella on muutamia pihapaikkoja.

Tontti 29100/7 (Steniuksentie 20)

Tontilla nykyisin sijaitseva turvakoti on kaavaratkaisussa suunniteltu purettavaksi. Nykyiseen tonttiin on liitetty pieni osa Strömstaadinpuistosta. Ko. puiston osa on tällä hetkellä pääosin hiekkakentänä. Muodostuneelle tontille on sijoitettu kaksi asuinkerrostaloa, joiden kerrosluvut ovat IV ja (1/3)IV. Yhteenlaskettu rakennusoikeus on 2 900 k-m². Pysäköinti on sijoitettu pihakannen alle.



Steniuksentie 20. Viitesuunnitelman näkymäkuva Steniuksentieltä. Uusi rakentaminen vastaa korkeudeltaan kadun toisella puolella olevaa rakentamista. Playa Arkkitehdit, 2017.

Puisto (VP)

Kylänevantien päästä Strömstadinpuistoon suuntautuva polku sitä reunustavine puineen on jätetty puistoalueeksi.

Tonttiin liitetty puiston osa (hiekkakenttä) ei ole keskeinen kokonaisuuden ja puiston käytön kannalta. Voimassa olevan kaavassa suojellun puiston osat, joilla on puutarhataiteellista arvoa, eivät sisälly kaavamuutosalueeseen ja säilyvät ennallaan.



Taustalla purettava turvakotirakennus, edessä tonttiin liitettävä puiston osa (hiekkakenttä). Kuva: Lotta Häkkänen.

Liikenne

Lähtökohdat

Kaavamuutosalueita sivuavat Steniuksentie ja Kylätie ovat perinteisiä Etelä-Haagalaisia tonttikatuja, joilla on jalkakäytävä vain kadun toisella reunalla. Steniuksentien liikennemäärä on nykyisin noin 600 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Kylätien liikennemäärä noin 300 ajoneuvoa vuorokaudessa.



Steniuksentien ja Kylänevantien risteys. Kuva: Lotta Häkkänen.



Näkymä kylätieltä päiväkotiryhmäkodin kohdalta. Vanha kansakoulurakennus taustalla.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun myötä Steniuksentien liikennemäärä lisääntyy noin 50 ajoneuvolla vuorokaudessa Kylätien liikennemäärä noin 85 ajoneuvolla vuorokaudessa, mikä ei merkittävästi lisää katujen liikennemäärää. Kaavassa osoitetaan kaikki asukkaiden autopaiikat tontille. Vieraspaiikoista 60 % saa sijoittaa katualueelle. Steniuksentie 14 sisäänajo pysäköintikellariin on kaavassa määrätty Kylätien puolelle ja Steniuksentie 20 sisäänajo Steniuksentielle.

Etelä-Haagaan on kesällä 2018 tulossa käyttöön asukas- ja yrityspysäköintijärjestelmä. Asukaspysäköintialueiden laajentaminen perustuu Helsingin pysäköintipolitiikkaan ja ensimmäiset järjestelmän laajennukset toteutettiin 2015 Lauttasaareen ja Munkkiniemeen. Asukaspysäköinnin tavoitteena on vähentää autojen pitkäaikaista säilyttämistä katujen varsilla ja näin luoda tilaa aktiiviselle pysäköinnille. Tavoitteena on vähentää myös muualta tulevien työmatkاپysäköintiä katujen varsilla.



Koulun piha on toiminut lähiseudun asukkaiden varapysäköimispaikkana.

Palvelut

Lähtökohdat

Steniuksentie 14 sijaitsee noin 670 metrin ja Steniuksentie 20 noin 520 metrin päässä Huopalahden rautatieasemasta. Molemmat tontit sijaitsevat noin 600 metrin päässä nykyisen runkolinjabussin (550), tulevan Raide-Jokerin lähimmistä pysäkeistä. Kauppalantien bussipysäkit (linja 41) ovat noin 160 metrin päässä tonteista. Myös Vihdintien ja Hämeenlinnan väylän lähi- ja kaukoliinjojen bussipysäkit ovat kävelyetäisyydellä.

Vihdintie sijaitsee kauimmaisesta tontista (Steniuksentie 20) noin 550 metrin päässä. Vihdintieltä löytyy monenlaista liiketoimintaa (ravintoloita, kampaamoja, kukkakauppa jne.). Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee Palokaivon aukiolla, noin 430 metrin päässä kauimmaisesta tontista (Steniuksentie 14), lähin apteekki puolestaan noin 180 metrin päässä. Haagan peruskoulu ja kirjasto, Helsingin suomalainen yhteiskoulu sekä ruotsinkielinen lukio Lärkan sijaitsevat kävelymatkan etäisyydellä. Lähin päiväkotiki löytyy Steniuksentie 16:sta. Lähistöllä sijaitsevat isoimmista puistoalueista Strömstadinpuisto ja Martinkallion puisto. Myös Haaganpuisto leikkipaikkoineen ja pelikenttineen sekä Kauppalanpuisto puo- roineen ovat hyvin saavutettavissa. Helsingin suomalaisessa yhteis- koulussa on uimahalli.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu mahdollistaa noin 180 uuden asukkaan sijoittumi- sen alueelle, mikä edesauttaa palvelujen säilymistä ja kehitty- mistä. Kaavaratkaisulla myös mahdollistetaan uusien palvelujen syntyminen itse kaavamuutosalueelle: koulurakennukseen voi- daan kaavamääräysten mukaan sijoittaa asumisen lisäksi/sijaan lähipalvelu-, majoitus-, kahvila-, ravintola-, myymälä-, työ-, har- raste-, näyttely-, juhla- sekä kokoontumistiloja.

Esteettömyys

Asemakaava-alueen molemmilla tonteilla on korkeuseroja, minkä vuoksi esteettömien yhteyksien järjestämiseen tulee kiinnittää eri- tyistä huomiota. Muilta osin asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.



Koulun tontilla on voimakkaat korkeuserot. Kuva: Karoliina Periäinen.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Kaavamuutosalue on Haaganpuron valuma-alue. Alueella ei ole arvokkaita luontokohteita.

Steniuksentie 14 tontin lounaiskulmassa on avokalliota, joka jatkuu eteläpuolella sijaitsevalle puistoalueelle. Kylätien varressa kasvaa kookkaita lehtipuita, Steniuksentien varressa lehtipuuvistö ja kaakkoiskulmassa muutaman männyn ryhmä.

Steniuksentie 20 tontin etelä- ja länsipuolella on Strömstadinpuisto, joka on historiallisesti ja puutarhataiteellisesti arvokas. Strömstadin puisto edustaa aikakautensa suunnittelupyrkimyksiä ja on säilyttänyt keskeiset ominaispiirteensä varsin hyvin. Tontin eteläpuoleinen osa on pääosin hiekkakenttää, eikä alue ole keskeinen puistosommitelman kannalta. Steniuksentien ja Strömstadinpuiston välisen eteläisen kevyen liikenteen yhteyden varrella kasvaa mm. vaahteroita ja pihlajia, Steniuksentien varressa mäntyjä ja makedonianmäntyjä.



Steniuksentien ja Strömstadinpuiston välinen kevyen liikenteen yhteys säilyy.

Kaavaratkaisu

Kaavassa on tontteja koskevia määräyksiä koskien istutettavia alueen osia ja alueen osia, joilla olemassa oleva kallio sekä puusto ja muu kasvillisuus tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen arvo säilyy. Pihakansia ei saa asfaltoida.

Steniuksentie 14 tontin avokallioalue on kaavaratkaisussa säilytetty. Steniuksentien puoleiset uudisrakennukset on sijoitettu mahdollisimman kauas katualueen reunasta niin, että koulurakennuksen ja uudisrakennusten väliin kuitenkin jää tilaa pihakannen alaiselle pysäköintilaitokselle. Tämä on johtanut siihen, ettei kadunvarren olemassa olevia istutuksia ei ole voitu säilyttää. Tontin kaakkoiskulmaan sekä Steniuksentien kulkuyhteyden molemmin puolin on kaavassa määritelty istutettavaksi jalopuut, joiden istutuksen aikaiselle koolle on asetettu vähimmäismitat.

Steniuksentie 20 eteläpuoleisen Strömstadinpuiston osan kenttä-alue on liitetty tonttiin, kevyen liikenteen yhteys on säilytetty.

Ekologinen kestävyys

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu perustuu olemassa olevan infrastruktuurin ja koulun osalta rakennuskannan hyödyntämiseen, mikä on tarkoituksenmukaista ekologisen kestävyuden näkökulmasta.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Haagan alueelta on laadittu selvitys "Haagan rakennukset ja arvotus, Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 1998:4". Selvityksessä koulurakennusta on esitetty 1. luokan rakennussuojelukohteeksi.

Tontin kehittämistä varten on teetetty rakennushistoriallinen selvitys (Arkkitehtitoimisto LPV Oy, 31.3.2016; tilaaja Kiinteistöviraston tilakeskus). Selvitystyötä ohjasivat kiinteistöviraston tilakeskuksen, kaupunginmuseon sekä asemakaavoituksen edustajat.

Steniuksentie 14 rakennettiin Haagan puutarhakaupungin kansakouluksi arkkitehtien Jussi ja Toivo Paatelan vuosina 1926–27 laatimien suunnitelmien mukaisesti. Koulu sai 1920-luvun eleganttia klassismia edustavan muodon. Rakennus toimi alun perin sekä suomen- että ruotsinkielisen opetuksen tiloina. Alueliitoksen jälkeen vuonna 1947 koulua laajennettiin uudella pohjoissiivellä kaupunginarkkitehti Hilding Ekelundin suunnitelmien mukaisesti.

Vuonna 2006 koulurakennus siirtyi Helsingin pelastuslaitoksen käyttöön. Käyttäjävaihdoksen myötä osaan sisätiloja tehtiin muutoksia. Pelastuslaitoksen vuokrasopimus päättyi vuoden 2013 loppussa. Tämän jälkeen rakennus on ollut käytännössä tyhjiään.



Haagan kansakoulu. Kuva: Constantin Grünberg, 1965. Helsingin kaupunginmuseo.

Arkkitehtuuriltaan rakennus edustaa ajankohdalleen ominaista pohjoismaisesta 1920-luvun klassismista inspiraationsa saanutta tyyliä; esimerkiksi ylimmässä kerroksessa on klassistisia koristeaiheita ja ikkunat on sijoitettu lähelle julkisivupintaa. Myös sisätilat, mm. komea juhlasali kattomaalauksineen, ovat ajalleen ominaista klassismia. Rakennuksen julkisivut ja arvokkaat sisätilat ovat säilyneet ja niitä on kunnostettu rakennushistorialliset arvot huomioiden. Koulunpihaan kuuluvat elementit, kiviaita ja kadunvarren istutukset ovat tärkeitä miljööni elementtejä.



3. kerroksen aula ja juhlasalin pariovet avattuina. Kuva: Karoliina Periäinen.

Kohteella on historiallista arvoa Haagan kauppalan aikaisena koulurakennuksena. Kaupunkikuvassa rakennus muodostaa dominantin Kylätien katusuoran päätteenä.

Kaavatyön yhteydessä on selvitetty mahdollisuuksia säilyttää rakennus opetus- tai päiväkotitoiminnassa tai ottaa se kulttuuripalvelujen käyttöön esimerkiksi alueellisena kulttuuritalona, mutta halukkaita tarvittaviin korjaustoimenpiteisiin sitoutuvia käyttäjiä ei ole ilmaantunut.

Rakennuksesta teetetyissä selvityksissä on havaittu mm. sisäilmaongelmia, pintavesiohjauksen puutteita yms. Rakennuksen ottaminen uudestaan käyttöön edellyttää mittavaa peruskorjausta.

Kaavaratkaisu

Kaavaehdotuksessa koulurakennus on suojeltu Sr-2 -merkinnällä (kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus). Suojelumerkintä kattaa paitsi rakennuksen ulkoasun myös arvokkaat sisätilat: porrashuoneen, kolmannen kerroksen aulatilän sekä juhlasalin koristemaalauksineen.

Kaavaratkaisussa koulurakennus sisältyy asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Koulurakennukseen voi kaavamääräysten mukaan sijoittua asumisen lisäksi tai sijaan myös lähipalvelu-, majoitus, kahvila- ravintola-, myymätä-, työ-, harraste-, näyttely-, juhla- sekä kokoontumistiloja. Mikäli rakennuksen sijoittuu pääosin asumista, tulee juhlasali varata asukkaiden yhteiskäyttöön.



Steniuksentien puolella koulutonttia rajaa vanha kivimuuri, joka on suojeltu kaavaratkaisussa.

Vanha kivimuuri on kaavassa määrätty suojeltavaksi. Mikäli muuria joudutaan rakennustöiden aikana purkamaan, tulee se rakentaa uudestaan alkuperäisen kaltaisesti. Kadun varren istutuksia ei ole voitu säilyttää, mutta tontin kaakkoiskulmaan sekä kulkuyhteyden molemmin puolin on kaavassa määritelty istutettavaksi jalopuut, joiden istutuksen aikaiselle koolle on asetettu vähimmäismittat.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Steniuksentie 20 eteläpuolisella VP-alueella sijaitsee viemäritunneli, joka jatkuu Kylänevantien alla Kauppalantien suuntaan.

Kaavaratkaisu

Asemakaavan muutos ei itsessään aiheuta muutoksia. Kaava-alueen ulkopuolelle joudutaan kuitenkin luultavasti rakentamaan uusi kaukolämpöjohto Kauppalantielta Kylänevantien kautta Steniuksentielle.

Viemäritunneli on merkitty kaavakarttaan ja siitä on kaavamääräys koskien kaivua tai louhintaa tunnelin kohdalla.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Steniuksentie 14 tontti sijaitsee kallioisella alueella, jossa maapitteen paksuus on 0–1 m.

Steniuksentie 20 tontti sijaitsee kitkamaa-alueella, jonka päällä on 1–3 m paksu täytemaakerros.

Kaavaratkaisu

Steniuksentie 14

Rakennukset voidaan perustaa kallionvaraisesti tai kantavan pohjamaan varaan.

Steniuksentie 20

Rakennukset voidaan perustaa kantavan pohjamaan varaan.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Kaavamuutosalueet sijaitsevat Etelä-Haagan olemassa olevan kaupunkirakenteen sisällä. Alueella olevat kadut ovat luonteeltaan vähäliikenteisiä tonttikatuja, jotka eivät aiheuta merkittävää liikennemelua.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun myötä Steniuksentien liikennemäärä lisääntyy noin 50 ajoneuvolla vuorokaudessa ja Kylätien liikennemäärä noin 85 ajoneuvolla vuorokaudessa, mikä ei merkittävästi lisää liikennemelun määrää.

Rakentamisaikaisia melu- ja muita ympäristöhaittoja esiintyy ajoittain.

Pelastusturvallisuus

Steniuksentie 14

Ajoyhteys Steniuksentieltä pihalle on liian ahdas pelastusajolle.

Uudisrakennusten asuntojen hätäpoistuminen tulee ratkaista tontilla rakennussuunnitteluvaiheessa. Vaihtoehtoja ovat esimerkiksi asunnoista pääsy kahteen porrashuoneeseen tai rungon ulkopuolinen varatieporras. Jatkosuunnittelussa voidaan tutkia alempien kerrosten osalta myös pelastuslaitoksen vetotikkaisiin perustuvaan varatietä, jossa korkeus asunnon ikkunan alareunaan on enintään 10 metriä maanpinnasta.

Koulurakennuksen asuntojen pelastautuminen on järjestettävissä vetotikkailla. Tikkailla tulee suunnitella tasainen ja painumaton pystytyspaikka, joka on mahdollinen pitää kunnossa myös talvella. Asuntojen suunnittelussa tulee huomioida, että jokaiseen asuntoon on järjestettävissä tikaspelastus (korkeus asunnon ikkunan alareunaan enintään 10 metriä maanpinnasta).

Steniuksentie 20

Tontille on laadittu alustava pelastuskaavio, joka on selostuksen liitteenä. Pelastustiet ja nostopaikat tarkentuvat jatkosuunnittelussa. Hankkeen jatkosuunnittelussa tulee huomioida, että olemassa olevia kadun varren pysäköintipaikkoja ei tulla poistamaan hankkeen pelastusteitä tai nostopaikkoja varten.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupungille kohdistuu tuloja tonttien ja rakennusoikeuden mynnistä tai vuokraamisesta.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisu mahdollistaa pienimuotoisen tiivistävän täydennysrakentamisen olemassa olevassa kaupunkirakenteessa hyvien liikenneyhteyksien (mm. Huopalahden asema) läheisyydessä.

Uudisrakentaminen on sovitettu olemassa olevaan rakennuskantaan ja miljööseen rakennusten sijoittelua, kerroslukua sekä ulkoasua säätelevin kaavamerkinnoin ja -määräyksin.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Steniuksentie 14 tontin lounaiskulman avokallio, joka jatkuu eteläpuolella sijaitsevalle puistoalueelle, säilyy kaavaratkaisussa.

Steniuksentie 20 eteläpuoleisen puiston osan kenttäalue on liitetty tonttiin. Muilta osin Strömstadin historiallisesti ja puutarhataiteellisesti arvokas puisto säilyy. Myös kävely-yhteys Steniuksentieltä Strömstadinpuiston länsiosaan säilyy. Puisto pienenee noin 1 100 m² vähän käytetyltä osaltaan. Uudet rakennukset tulevat näkymään puistoon. Puiston ja muodostettavan tontin rajaa on mahdollista pehmentää visuaalisesti uusilla istutuksilla.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Steniuksentien liikennemäärä on noin 600 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Kylätien liikennemäärä noin 300 ajoneuvoa vuorokaudessa, kun esimerkiksi Kauppalantien liikennemäärä on Haagan torin kohdalla noin 4 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Steniuksentie 14 lisärakentaminen tuottaa Kylätielle noin 85 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Steniuksentie 20 tuottaa Steniuksentielle noin 50 ajoneuvoa vuorokaudessa. Toisaalta tonttien aiemmat toiminnot ovat myös tuottaneet liikennettä Kylätielle ja Steniuksentielle, joten todelliset liikennemäärän kasvut ovat edellä mainittuja pienempiä. Lisärakentaminen ei vaikutakaan merkittävästi lähikatu-
jen liikennemääriin.

Kaavassa osoitetaan kaikki asukkaiden autopaikat tontille. Vieraspaikeista 60 % saa sijoittaa katualueelle. Steniuksentie 14 sisäänajo pysäköintikellariin on kaavassa määrätty Kylätien puolelle ja Steniuksentie 20 sisäänajo Steniuksentielle.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Steniuksentie 14

Täydennysrakentaminen (kolme vajaa nelikerroksista asuinkerrostaloa) on sijoitettu Steniuksentien varrelle sekä tontin pohjoisrajan tuntumaan. Kylätietä lähinnä olevan täydennysrakennuksen rakennusala sijaitsee selvästi koulurakennuksen katujulkisivua sisempänä tontilla, jotta koulurakennus edelleen muodostaisi dominantin Kylätien katusuoran päätteenä. Ko. täydennysrakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaa on myös rajoitettu niin, että koulurakennus jää sitä korkeammaksi. Koulurakennuksen eteläpuolella Kylätien puistomainen näkymä jää nykyiselleen.

Kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas koulurakennus sekä koulunpihaa reunustava kivi-muuri Steniuksentien varressa on suojeltu kaavaratkaisussa.

Steniuksentie 20

Tonttiin on liitetty pieni osa Strömstadinpuistoa (hiekkakenttä). Kylänevantien päästä Strömstadinpuistoon suuntautuva polku sitä reunustavine puineen on jätetty puistoalueeksi. Steniuksentien varteen on sijoitettu kaksi nelikerroksista uudisrakennusta. Uudisrakennusten rakennusalojen ja katualueen väli on kaavaehdotuksessa määrätty istutettavaksi alueen osaksi.

Kaavaratkaisussa valtaosa pysäköinnistä sijoittuu pihakansien alle.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaavaratkaisu perustuu osittain olemassa olevan rakennuskannan (koulurakennus) ja infrastruktuurin hyödyntämiseen, mikä on tarkoituksenmukaista ilmastonmuutoksen hillinnän ja sopeutumisen näkökulmasta.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Asemakaava hyödyntää olemassa olevaa sosiaalista infrastruktuuria: julkisia ja yksityisiä palveluja. Koulurakennusta koskevat kaavamääräykset mahdollistavat uusien palvelujen ja toimintamahdollisuuksien syntyminen alueelle.

Turvakotitoiminta poistuu Etelä-Haagasta.

Vanha arvokas koulurakennus säilyy jälkipolville muistumana Haagan kauppalan ajoista.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Alueelle tulee noin 180 asukasta lisää, mikä edesauttaa olemassa olevien palvelujen säilymistä ja kehittymistä. Koulurakennukseen voidaan kaavamääräysten perusteella sijoittaa myös erilaisia palvelu-, liike- ja työtiloja, mikä antaa mahdollisuuden uusien palvelujen syntymiselle.

Olemassa olevan rakennuskannan (koulurakennus) ja infrastruktuurin hyödyntäminen on taloudellisesti kannattavaa.

TOTEUTUS

Steniuksentie 14

Kaupunki järjestää tarjouskilpailun tontilla sijaitsevan rakennuksen myynnistä. Tontilla sijaitsee myös uutta rakennusoikeutta. Tontti joko vuokrataan tai myydään.

Steniuksentie 20

Nykyisen tontin alueella on Pääkaupungin turvakoti ry:n ja kaupungin välillä voimassaoleva vuokrasopimus. Turvakotiyhdistys myynee nykyisen vuokraoikeuden edelleen rakennusliikkeelle. Kaavan saatua lainvoiman voimassaoleva vuokrasopimus merkitään päättyneeseen ja tehdään uutta tonttia koskeva vuokrasopimus tai tontti myydään.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisua koskee kohdan ”Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu” erityistavoite Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on tiivistettävää aluetta.

Yleiskaava

Helsingin Yleiskaava 2002:ssa (tullut kokonaisuudessaan voimaan 19.1.2007 lukuun ottamatta Malmin lentokentän aluetta) alue on kerrostalovaltaiseksi aluetta (asuminen/toimitila). Alue on lisäksi osa kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi määriteltyä aluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on asuntovaltaista aluetta A3, jonka korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4–1,2. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on esikaupungin pintakallioaluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Steniuksentie 14 tontilla on voimassa Etelä-Haagan alkuperäinen asemakaava nro 3261 vuodelta 1952. Kaavassa tontti on määritelty *Yleisen rakennuksen tontiksi*.

Steniuksentie 20 sisältyy vuonna 2013 voimaan tulleeseen Isonnevan alueen asemakaavaan nro 11938. Tontti on kaavassa merkitty sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevaksi korttelialueeksi (YS). Kaavamuutosalueeseen kuuluu lisäksi katualuetta ja puistoa (VP). Osa puistoa on kaavassa määritelty s -merkinnällä (suojeltava alueen osa. Historiallisesti ja puutarhataiteellisesti arvokas puisto, jota ei saa muuttaa).

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Rakennuskiellot

Steniuksentie 14 tontilla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi. Rakennuskielto päättyy 13.11.2018.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa kaavamuuotosalueet. Pääkaupungin turvakoti ry omistaa tontilla Steniuksentie 20 sijaitsevan rakennuksen.

Muut lähtökohdat

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

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2016 kaupungin aloitteesta sekä Pääkaupungin turvakoti ry:n hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kaupunkiympäristötoimiala (ent. kiinteistöviraston tilakeskus, ent. kiinteistöviraston tonttiosasto, ent. rakennusvalvontavirasto, ent. rakennusvirasto, ent. ympäristökeskus)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseumo, ent. kulttuurikeskus, ent. liikuntavirasto)
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala (ent. varhaiskasvatusvirasto)
- pelastuslaitos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä viitesuunnitelmien nähtävilläolo

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

Vireilletulosta ja OAS:n sekä viitesuunnitelmien nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/ksv sekä lehti-ilmoituksella Haagalainen-lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä viitesuunnitelmat olivat nähtävillä 1.–24.3.2017 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
 - Etelä-Haagan kirjastossa, Isonnevantie 16 b
 - verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.
-

Suunnittelijat olivat tavattavissa Etelä-Haagan kirjastossa 9.3.2017.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä viitesuunnitelmista kohdistuivat mm. arvokkaan rakennuskannan (koulurakennus) ja miljööön säilymisen turvaamiseen.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä viitesuunnitelmista kohdistuivat seuraaviin teemoihin:

- täydennysrakentamisen sopivuus ympäristöön
- vanhan koulurakennuksen suojelu ja tuleva käyttötarkoitus
- liikenne ja pysäköinti
- rakentamisaikaiset haitat ja palvelujen riittävyys

Kirjallisia mielipiteitä saapui 34 kpl. Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kannanotot ja mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä mm. pyrkimällä sovittamaan uudisrakentaminen olemassa olevaan rakennuskantaan ja miljööseen niiden sijoittelua, kerroslukea sekä ulkoasua säätelevin kaavamerkinnöin ja -määräyksin.

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Esitelty lautakunnalle
Helsingissä 31.10.2017

Marja Piimies

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	02.10.2017
Kaavan nimi	29.kaupunginosa Haaga, Steniuksentie 14 ja 20		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	17.02.2017
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,8704	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]	0,1569	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,8704

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	0,8704	100,0	7400	0,85	0,0000	1215
A yhteensä	0,7269	83,5	7400	1,02	0,7269	7400
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,6185	-6185
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0276	3,2			-0,1108	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1159	13,3			0,0024	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1569	18,0			

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	1700	1	1700

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,8704	100,0	7400	0,85	0,0000	1215
A yhteensä	0,7269	83,5	7400	1,02	0,7269	7400
AK	0,7269	100,0	7400	1,02	0,7269	7400
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,6185	-6185
Y					-0,4670	-4670
YS					-0,1515	-1515
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0276	3,2			-0,1108	
VP	0,0276	100,0			0,0276	
VP/s					-0,1384	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1159	13,3			0,0024	
Kadut	0,1159	100,0			0,0024	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1569	18,0			
ma	0,1569	100,0			

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	1700	1	1700
Asemakaava	1	1700	1	1700

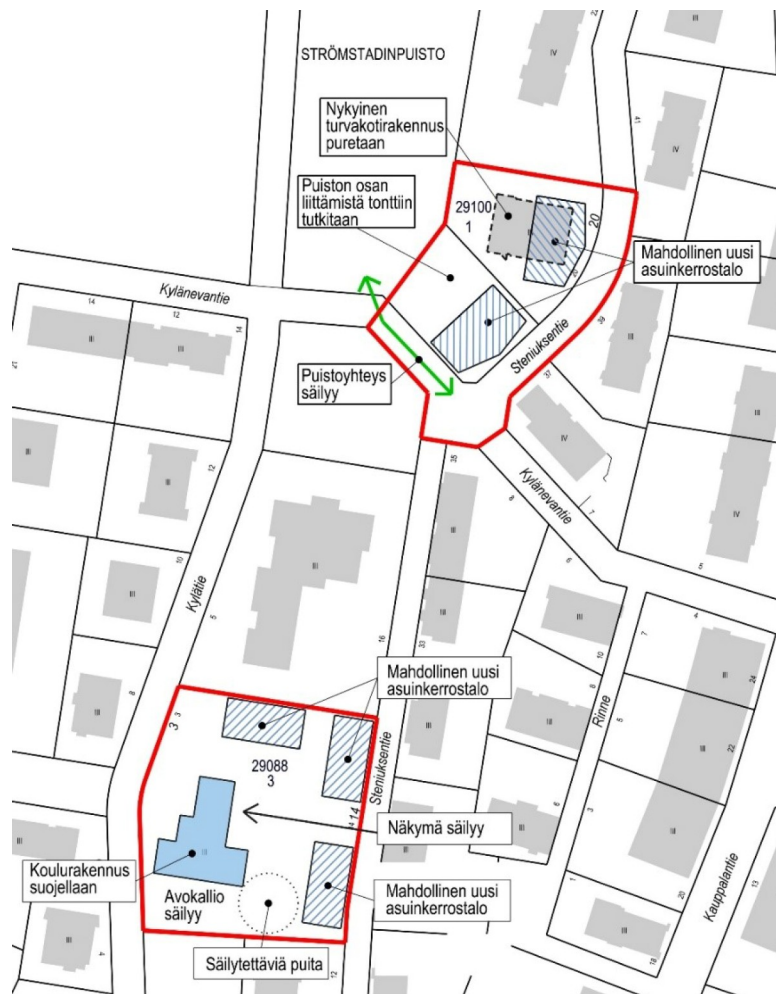


STENIUKSENTIE 14 JA 20 ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA

Etelä-Haagassa Steniuksentien varrella tutkitaan kahden tontin käyttötarkoituksen muutosta ja täydennysrakentamista. Mielenkiinnittävät osallistumis- ja arviointisuunnitelma tulee esittää 24.3. mennessä. Suunnittelijat ovat tavattavissa Etelä-Haagan kirjastossa 9. maaliskuuta.

Suunnittelun tavoitteet ja alue



OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMASSA (OAS) esitetään miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.

Asemakaavan muutos koskee Etelä-Haagassa sijaitsevien entisen pelastuskoulun (alun perin Haagan kansakoulun) tonttia osoitteessa Steniuksentie 14 sekä Pääkaupunkiseudun turvakodin tonttia osoitteessa Steniuksentie 20.

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa vuonna 1928 valmistuneen, tällä hetkellä tyhjiään olevan, koulurakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön sekä täydentävien asuinrakennusten sijoittaminen tontille. Lisäksi tavoitteena on suojella historiallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittävän koulurakennuksen ulkoasu ja arvokkaimmat sisätilat (mm. juhlasali).

Turvakodin tontilla tavoitteena on tutkia tontin käyttötarkoituksen muuttamista asumiseen. Uuteen asuintonttiin on suunniteltu liitettäväksi osa viereisestä Strömstadinpuistosta. Turvakotitoiminta on siirtymässä pois Etelä-Haagasta.

Tavoitteena on sovittaa noin nelikerroksinen täydennysrakentaminen ympäristöönsä rakennusten sijoittelun, korkeuden ja materiaalivalintojen avulla.

Osallistuminen ja aineistot

Suunnittelijat ovat tavattavissa Etelä-Haagan kirjastossa 9.3.2017 klo 16:30–18:30.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä viitesuunnitelmia on esillä 1.–24.3.2017 seuraavissa paikoissa:

- Etelä-Haagan kirjastossa, Isonnevantie 16 b
- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat

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

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään esittämään **viimeistään 24.3.2017**. Niille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteen, lähetetään tieto lautakunnan päätöksistä.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot. Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - kaupunginosayhdistys Pro Haaga – Pro Haga ry
 - kaupunginosayhdistys Pohjois-Haaga Seura ry
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - kaupunginmuseo
 - kiinteistöviraston tilakeskus
 - kiinteistöviraston tonttiosasto
 - liikuntavirasto
 - pelastuslaitos
 - rakennusvalvontavirasto
 - rakennusvirasto
 - ympäristökeskus

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinympäristöön, kaupunkikuvaan, luontoon, virkistykseen, maisemaan, kulttuuriperintöön ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutuksia arvioivat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Suunnittelun taustatietoa

Kaavamuutosalueet sijaitsevat Etelä-Haagassa Steniuksentien varrella lähellä toisiaan. Lähiympäristö on pääosin rakentunut vuosien 1955 ja 1962 välillä. Joukossa on myös muutama 1980- ja 1990-luvun rakennus. Nämä asuinkerrostalot ovat 3–4 -kerroksisia ja niistä useimmissa on lisäksi ns. maanpäällinen kellarikerros. Monet rakennuksista ovat jul-

kisivuiltaan vaalean tai ruskean sävyisiksi rapattuja, tai vaaleaa tiiltä/tiilielementtiä. Pelastuskoulun pohjoispuolella sijaitseva yhdistetty kehitysvammaisten ryhmäkoti ja päiväkotina valmistunut vuonna 2013. Steniuksentien ja Kylätie ovat alueen ainoita säilyneitä Haagan huvilayhdyskunnan aikaisia tielinjauksia.

Osoitteessa Steniuksentie 14 sijaitseva Haagan entinen kansakoulu sijaitsee mäen päällä hallitsevalla paikalla. Tontilla on voimakkaat korkeuserot, Steniuksentien puoleinen piha-alue on noin 6,5 metriä Kylätien puoleista piha-alueelta korkeammalla. Tontin lounaiskulmassa on avokalliota, joka jatkuu eteläpuolella sijaitsevalle puistoalueelle. Koulun ovat suunnitelleet arkkitehdit Jussi ja Toivo Paatela ja se on valmistunut vuonna 1928. Arkkitehtuuriltaan rakennus edustaa ajankohdalleen ominaista pohjoismaisesta 1920-luvun klassismista inspiraationsa saanutta tyyliä; esimerkiksi ylimmässä kerroksessa on klassistisia koristeaiheita ja ikkunat on sijoitettu lähelle julkisivupintaa. Myös sisätilat, mm. komea juhlasali kattomaalauksineen, ovat ajalleen ominaista klassismia. Rakennusta on laajennettu vuonna 1948 kaupunginarkkitehti Hilding Ekelundin suunnitelmien mukaan. Sekä alkuperäiset että laajennusosan julkisivut ovat hyvin säilyneitä. Kansakoulutoiminta päättyi vuonna 2006, jolloin rakennus otettiin Helsingin pelastuskoulun käyttöön. Käyttävävaihdoksen myötä osaan sisätiloja tehtiin muutoksia.

Osoitteessa Steniuksentie 20 sijaitsevan turvakotirakennuksen on suunnitellut arkkitehti Matti Hakala ja se on valmistunut vuonna 1961. Rakennusta on laajennettu vuonna 1989. Turvakotitoiminta on siirtymässä pois Etelä-Haagasta. Rakennuksen pohjaratkaisu soveltuu huonosti muuhun käyttöön (esimerkiksi asumiseen) ja rakennus on tarkoitus purkaa. Turvakodin tontin eteläpuoleisessa puiston painanteessa sijaitseen pieni, vähällä käytöllä oleva hiekkakenttä.

Helsingin kaupunki omistaa kaavamuutosalueen. Steniuksentie 20 tontti on vuokrattu Pääkaupunkiseudun turvakoti ry:lle, joka omistaa tontilla sijaitsevan rakennuksen. Pääkaupunkiseudun turvakoti ry on hakenut asemakaavan muutosta. Kiinteistövirasto valmistelelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Steniuksentie 20 sisältyy vuonna 2013 voimaan tulleeseen Isonnevan alueen asemakaavaan. Steniuksentie 14 kohdalla on voimassa Etelä-Haagan alkuperäinen asemakaava vuodelta 1952. Voimassa olevissa asemakaavoissa alueet on merkitty sosiaalitoiminta ja terveydenhuoltoa palvelevaksi korttelialueeksi (YS), yleisen rakennuksen tontiksi sekä puistiksi (VP). Osa puistoa on määritelty s -merkinnällä (suojeltava alueen osa). Historiallisesti ja puutarhataiteellisesti arvokas puisto, jota ei

saa muuttaa). Mahdollinen tonttiin liitettävä puiston osa ei ole keskeinen puistosommitelman kannalta.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi (asuminen/toimitila). Helsingin uudessa, valtuuston 26.10.2016 hyväksymässä tarkistetussa yleiskaavaehdotuksessa alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi (A3).

Haagan alueelta on laadittu selvitys "Haagan rakennukset ja arvotus, Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 1998:4". Selvityksessä koulurakennusta on esitetty 1. luokan rakennussuojelukohteeksi.

Tontin kehittämistä varten on teetetty rakennushistoriallinen selvitys (Arkkitehtitoimisto LPV Oy, 31.3.2016; tilaaja Kiinteistöviraston tilakeskus). Selvitystyötä ohjasivat kiinteistöviraston tilakeskuksen, kaupunginmuseon sekä asemakaavoituksen edustajat. Kaupunginmuseo laatii selvityksen perusteella suojelutavoitteet koulurakennukselle.

Steniuksentie 14 tontilla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laattimiseksi, kielto päättyy 13.11.2018.

Kaavamuutosalue on Haaganpuron valuma-aluetta. Maaperältään alue on kitkamaa-aluetta ja kallioista aluetta.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Nina Välkepinta-Lehtinen, arkkitehti, p. (09) 310 37024,
nina.valkepintalehtinen@hel.fi

Liikenne

Taina Toivanen, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37433,
taina.toivanen@hel.fi

Teknistoloudelliset asiat

Jarkko Nyman, insinööri, p. (09) 310 37094,
Jarkko.nyman@hel.fi

Rakennussuojelu

Sakari Mentu, arkkitehti, p. (09) 310 37217,
sakari.mentu@hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Niina Strengell, maisema-arkkitehti p. (09) 310 37458,
niina.strengell@hel.fi

Vuorovaikutus

Tiina Antila-Lehtonen, vuorovaikutussuunnittelija, p. (09) 310 37436,
tiina.antila-lehtonen@hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkisuunnittelee, twitter.com/ksvhelsinki, www.youtube.com/helsinkisuunnittelee) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla (www.hel.fi/suunnitelmavahti).

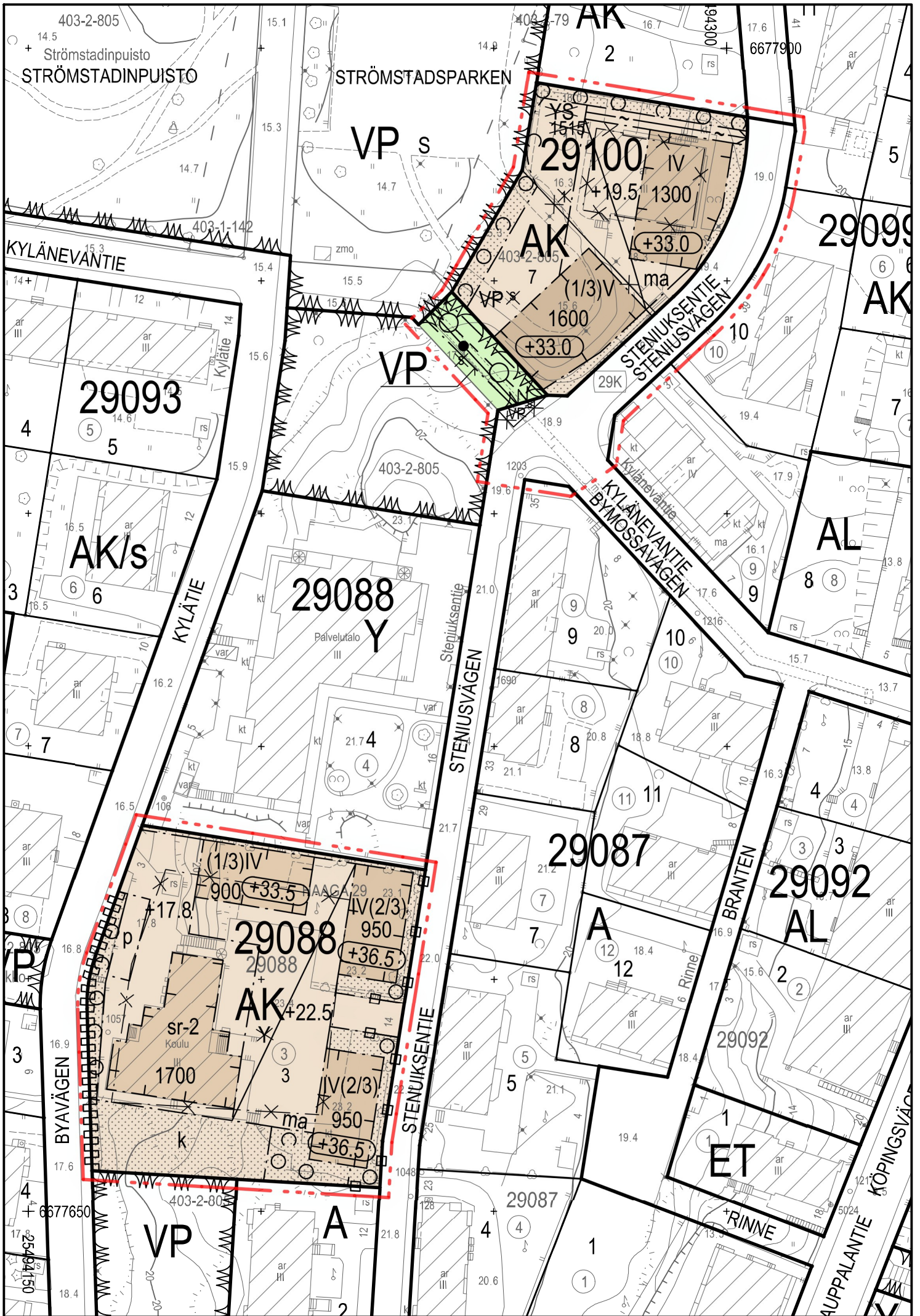
Kaavoituksen eteneminen





ILMAKUVA
Steniuksentie 14 ja 20

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen alueyksikkö / Täydennysrakentaminen



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
- MÄÄRÄYKSET

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH
- BESTÄMMELSER



Asuinkerrostalojen korttelialue.

Kvartersområde för flervåningshus.



Puisto.

Park.



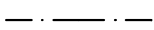
2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 2 meter utanför planområdets gräns.



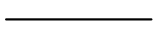
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



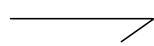
Osa-alueen raja.

Gräns för delområde.



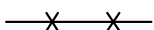
Ohjeellinen tontin raja.

Riktgivande tomtgräns.



Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.

Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

29100

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

1

Ohjeellisen tontin numero.

Nummer på riktgivande tomt.

STENIUUKSEN Kadun nimi.

Namn på gata.

1300

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

IV

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.

(1/3)IV

Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Ett bråktal inom parentes före en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i byggnadens nedersta våning för utrymme som inräknas i våningsytan.

IV(2/3)

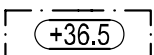
Suluissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ylimmän kerroksen tasolla saa rakentaa. Ylimmän kerroksen tilojen tulee kadunpuolella olla vähintään 2,5 metriä sisäänvedettyjä rakennuksen julkisivusta.

Ett bråktal inom parentes efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får bygga i översta våningen. Utrymmena i den översta våningen ska mot gatan vara indragna minst 2,5 meter från byggnadens fasad.

+17.8

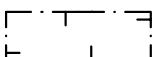
Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen korkeusasema.

Ungefärliga höjdläge för markplan eller gårdsdäck.



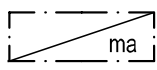
Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

Högsta höjd för byggnadens vattentak.

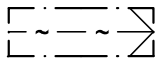


Rakennusala.

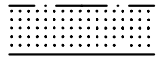
Byggnadsyta.



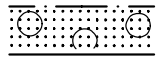
Rakennusala, jolle saa rakentaa pihakannen alaisia pysäköintitiloja sekä asumista palvelevia aputiloja.



Ajoluiska pihakannen alla sijaitseviin pysäköintitiloihin. Sijainti on likimääräinen.



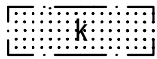
Istutettava alueen osa.



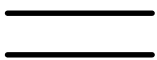
Puin ja pensain istutettava alueen osa. Olemassa olevat merkittävät puut tulee säilyttää ja tarvittaessa uusia.



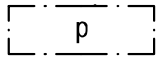
Istutettava jalopuu. Rungon ympärysmitan tulee olla istutettaessa vähintään 20–30 cm mitattuna metrin korkeudelta.



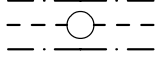
Alueen osa, jolla olemassa oleva kallio sekä puusto ja muu kasvillisuus tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen arvo säilyy.



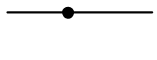
Katu.



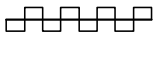
Pysäköimispaikka.



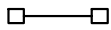
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



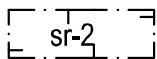
Tunneli. Tunnelin kohdalla ei saa suorittaa kaivua tai louhintaa siten, että siitä aiheutuu tunnelille haittaa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Säilytettävä tukimuuri. Mikäli muuria joudutaan rakennustöiden aikana purkamaan, tulee se rakentaa uudestaan alkuperäisen kaltaisesti.



Kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti ja kultuurihistoriallisesti arvokas rakennus.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa, eikä siinä tai sen arvokkaissa sisätiloissa saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen tai sen arvokaiden sisätilojen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Rakennuksen arvokkaisiin säilytettäviin sisätiloihin luetaan porrashuone sekä kolmannen kerroksen aulatila ja juhlasali koristemaalauksineen.

Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien (julkisivujen, vesikaton, ikkunoiden, ulko-ovien, kaiteiden tms.) ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen. Rakennuksen arvokkaissa sisätiloissa korjaamisen lähtökohtana tulee olla alkuperäisen huonejaon sekä rakennusosien (portaan kaiteiden, peiliovien ja ripapatterien tms.) ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen. Mikäli rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

Hankkeeseen ryhtyvän on liitettävä rakennushistoriaselvitys rakennuslupahakemukseen. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistyöt tulee dokumentoida.

Byggnadsyta där parkeringsutrymmen och hjälputrymmen som betjänar boende får byggas under gårdsdäck.

Körramp till parkeringsutrymme under gårdsdäck. Läget är ungefärligt.

Del av område som ska planteras.

Del av område som ska planteras med träd och buskar. Befintliga träd av betydelse ska bevaras och vid behov förnyas.

Ädelträd som ska planteras. Stammens omkrets ska vid plantering vara minst 20-30 cm på en meters höjd.

Del av område där befintlig klippa och trädbestand samt övrig växtlighet ska bevaras och vid behov förnyas så att dess landskapsmässiga värde bevaras.

Gata.

Parkeringsplats.

För underjordisk ledning reserverad del av område.

Tunnel. På tunneln får inte utföras grävning eller sprängning som skadar tunneln.

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

Stödmur som ska bevaras. Ifall muren måste rivras under byggnadsarbetet ska den återställas på ett sätt som motsvarar den ursprungliga.

Stadsbildsmässigt, arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull byggnad.

Byggnaden eller delar av den får inte rivras och i den eller i dess värdefulla interiör får inte heller utföras sådana reparations- eller ändringsarbeten som försvagar byggnadens eller dess interiörs stadsbildmässiga, arkitektoniska eller kulturhistoriska värde eller ändrar byggnadens arkitektoniska särdrag.

Byggnadens värdefulla interiör som ska bevaras innefattar trapphuset samt tredje våningens aula och festsal med dekorationsmålningar.

Utgångspunkten för reparationsarbeten ska vara bevarandet av byggnadens ursprungliga eller med dem jämförbara konstruktioner, byggnadsdelar (fasader, vattentak, fönster, ytterdörrar, ledstänger el.dyl.) och deras detaljer samt material och färger. I byggnadens värdefulla interiörer är utgångspunkten för reparationsarbeten bevarandet av den ursprungliga rumsindelningen och byggnadsdelar (trappräcken, spegeldörrar, greppradiatorer el.dyl.) och deras detaljer samt material och färger. Ifall ursprungliga byggnadsdelar av tvingande skäl måste förnyas, ska det ske på ett sätt som motsvarar det ursprungliga utförandet.

Den som ansvarar för byggprojektet ska bifoga en byggnadshistorisk utredning till bygglovsansökan. Reparations-, ändrings- och tilläggsbyggnadsarbeten ska dokumenteras.

AK-KORTTELIALUE

Rakennusten ja rakenteiden liittymiseen maastoon ja piha-alueisiin tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Rakennusten tulee arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan, kattomuodoiltaan, väriykseltään ja yksityiskohdiltaan sopia olemassa olevaan rakennuskantaan.

Parvekkeita ei saa sijoittaa kadunpuoleisille julkisivuille, ranskalaisia parvekkeita voidaan käyttää.

Vesikaton yläpuolelle ei saa sijoittaa teknisiä laitteita tai muita rakennelmia.

Pihakansi tulee rakentaa viihtyisäksi leikki- ja ulko-oleskelualueeksi miljööseen sopivin istutuksin, kalustein ja korkeatasoisin pintamateriaalein. Pihakantta ei saa asfaltoida, eikä sille saa sijoittaa autopaikkoja.

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikkipaikkoina tai pysäköimiseen, on istutettava.

Tontteja ei saa rajata kiintein aidoin lukuun ottamatta tontin 29088/3 pohjoisrajaa.

Asukkaisen käyttöön on rakennettava riittävästi varasto- ja huoltotiloja, yhteisiä vapaa-ajan tiloja sekä vähintään yksi talopesula. Tilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

LISÄKSI TONTILLA 29088/3

Kattomuodon tulee olla harjakatto tai yksi- tai kaksilapainen pulpettikatto. Katemateriaalin tulee olla tiiltä tai konesaumattua peltiä. Kattomuodon ja -kulman tulee olla sama kaikissa uudisrakennuksissa. Kattojen tulee olla väriykseltään tiilenpunaisia, vaalean harmaita tai vihertäviä. Uudisrakennusten julkisivujen tulee olla vaaleaksi rapattuja. Ulko-ovien ja -ikkunoiden pintarakenteen tulee olla puuta. Ulokeparvekkeita ei saa tukea maasta.

Vanhaan koulurakennukseen voidaan sijoittaa myös lähipalvelu-, majoitus-, kahvila-, ravintola-, myymälä-, työ-, harraste-, näyttely-, juhla- sekä kokoontumistiloja. Mikäli rakennus muutetaan pääosin asuinkäyttöön, tulee juhlasali varata asukkaiden yhteiskäyttöön.

Vähintään 80 % autopaikoista tulee sijoittaa pihakannen alle. Ajoyhteys pysäköintitiloihin tulee järjestää Kylätieltä. Pihakannelle sopivia pintamateriaaleja ovat kivituhka, maatiili ja luonnonkivi.

LISÄKSI TONTILLA 29100/7

Rakennusten päätyjen enimmäisleveys on 15 metriä.

Rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla puhtaaksimuurattu tiili, rappaus tai slammaus. Väriykseltään julkisivujen tulee olla vaaleita.

AK-KVARTERSOMRÅDE

Speciell uppmärksamhet ska fästas på anpassningen av byggnaderna och konstruktionerna till terräng och gårdsområden.

Byggnaderna ska till sin arkitektur, material, takform, färg och detalj anpassas till det befintliga byggnadsbeståndet.

Balkonger får inte placeras i gatufasaderna, franska balkonger kan användas. Utskjutande balkonger får inte stödås från marken.

Ovanför yttertaket får inte placeras tekniska installationer eller andra konstruktioner.

Gårdsdäcket ska byggas som en trivsamt lek- och utevistelseplats med planteringar, möbler och högklassiga ytmaterial som lämpar sig i omgivningen. Gårdsdäcket får inte asfalteras. Bilplatser får inte placeras på gårdsdäcket.

Obebyggda tomtdelar, som inte används som gångvägar, lekplatser eller parkering ska planteras.

Tomterna får inte avgränsas med fasta staket, med undantag av tomtens 29088/3 norra gräns.

För invånarna ska byggas tillräckligt med förråds- och serviceutrymmen, gemensamma fritidsutrymmen samt minst en tvättstuga. Utrymmena får byggas utöver den på detaljplanekartan angivna våningsytan.

DÄRTILL PÅ TOMTEN 29088/3

Takformen ska vara sadeltak eller ett en- eller tvåsidigt pulpettak. Takmaterialet ska vara tegel eller maskinfogad plåt. Takformen och -lutningen ska vara densamma på alla nybyggnader. Tak ska till sin färg vara tegelrött, ljusgrått eller grönskiftande. Nybyggnadernas fasader ska vara putsade och ljusfärgade. Ytan i ytterdörrar och -fönster ska vara av trä. Utskjutande balkonger får inte stödås från marken.

I den gamla skolbyggnaden kan placeras även närservice-, inkvarterings-, kafé-, restaurang-, affärs-, arbets-, hobby-, utställnings-, fest- och samlingsutrymmen. Ifall byggnaden ändras i huvudsak till boende, ska festsalen reserveras för invånarnas gemensamma bruk.

Minst 80 % av bilplatserna ska placeras under gårdsdäcket. Parkeringsutrymmena ska ha körförbindelse från Byavägen. Lämpliga ytmaterial för gårdsdäcket är stenaska, jordtegel och natursten.

DÄRTILL PÅ TOMTEN 29100/7

Gavelbredden av byggnader ska vara högst 15 meter.

Byggnadernas fasadmaterial ska vara renmurat tegel, puts eller slamma. Fasaderna ska till sin färgsättning vara ljusa.

Porrashuoneiden sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin ja niiden tulee olla selkeästi hahmottuvia. Porrashuoneesta tulee olla yhteys läpi talon.

Autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alle. Kansirakenteiden kantavuutta määriteltäessä tulee huomioida pelastustoiminnan vaatimukset. Ajoyhteys pysäköintitiloihin tulee järjestää Steniuksentieltä. Pysäköintitilan maanpäälliset seinät tulee varustaa pergoloin tai ritilöin, jotka on istutettava köynnöksin. Ajoluiskan ja tontin pohjoisrajan väliin tulee istuttaa puita ja pensaita näkösuojaksi.

Piha-alue tulee rajata viereisestä Strömstadinpuistosta puu- ja pensasistutuksin. Lajivalinnoissa tulee suosia puistossa käytettyjä kasvilajikkeita, kuten ruusu-, hortensia- ja kirsikkasorvarinpensaita, kirsikkapuita sekä makedonianmäntyä.

AUTOPAIKKOJEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄT:

- Asuinrakennukset: 1 ap / 130 k-m²
- Lasten päivähoitotilat: 1 ap / 300 k-m²
- Opetustilat: 1 ap / 600 k-m²
- Muut lähipalvelutilat: 1 ap / 160 k-m²
- Majoitustilat: 1 ap / 150 k-m²
- Kahvila-, ravintola- ja myymälätilat: 1 ap / 100 k-m²
- Työ-, harraste-, näyttely-, juhla- ja kokoontumistilat: 1 ap/100 k-m²
- Vieraspysäköinti: 1 ap / 1000 k-m²

60 % vieraspaikoista voi sijaita katualueella.

POLKUPYÖRÄPAIKKOJEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄT:

- 1 pp / 30 k-m²

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Trappusingångarna ska accentueras med arkitektoniska medel och de ska var tydligt urskiljbara. Trapphuset ska ha förbindelse genom huset.

Bilplatserna ska placeras under gårdsdäcket. Vid bestämning av däckskonstruktionens bärighet ska räddningsverksamhetens krav beaktas. Parkeringsutrymmena ska ha körförbindelse från Steniusvägen. Parkeringsutrymmets väggar ovan mark ska förses med pergola eller ribbverk med klängväxter. Mellan körrampen och tomtens norra gräns ska planteras träd och buskar som insynsskydd.

Gården ska avgränsas från den intilliggande Strömstadsparken med träd- och buskplanteringar. Vid valet av växtarter ska prioriteras växter som använts i parken, såsom ros-, hortensia- och körsbärsbenedsbuskar, körsbärsträd samt makedonisk tall.

MINIMIALTAL BILPLATSER:

- Bostadshus: 1 bp / 130 m²vy
- Barndagshemsutrymmen: 1 bp / 300 m²vy
- Undervisningsutrymmen: 1 ap / 600 m²vy
- Övriga närserviceutrymmen: 1 ap / 160 m²vy
- Inkvarteringsutrymmen: 1 ap / 150 m²vy
- Kafé-, restaurang- och affärsutrymmen: 1 ap / 100 m²vy
- Arbets-, hobby-, utställnings-, fest- och samlingsutrymmen: 1 ap/ 100 m²vy
- Gästparkerings: 1 bp / 1000 m²vy

60 % av gästparkering kan placeras på gatuområde.

MINIMIALTAL CYKELPARKERINGSPLATSER:

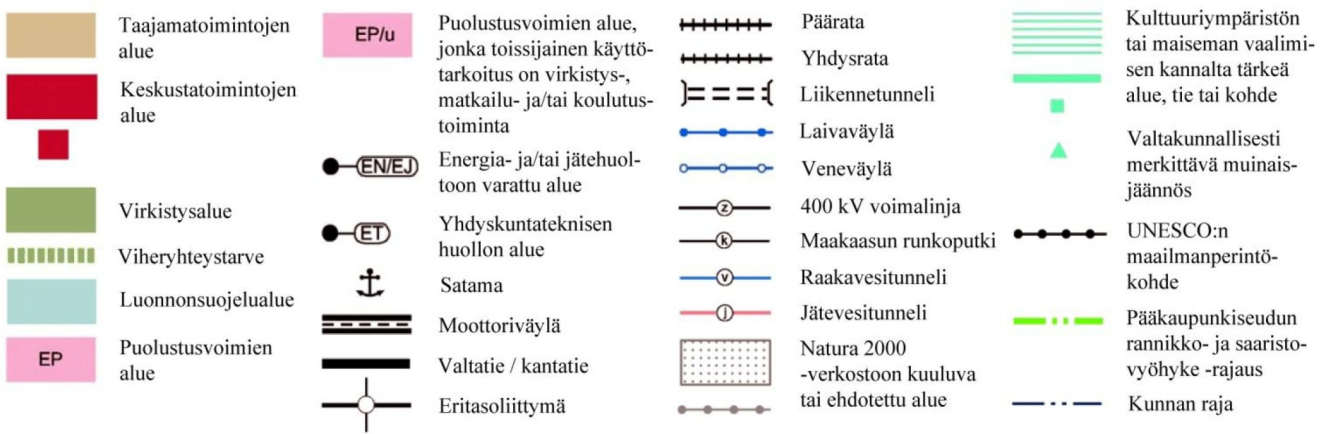
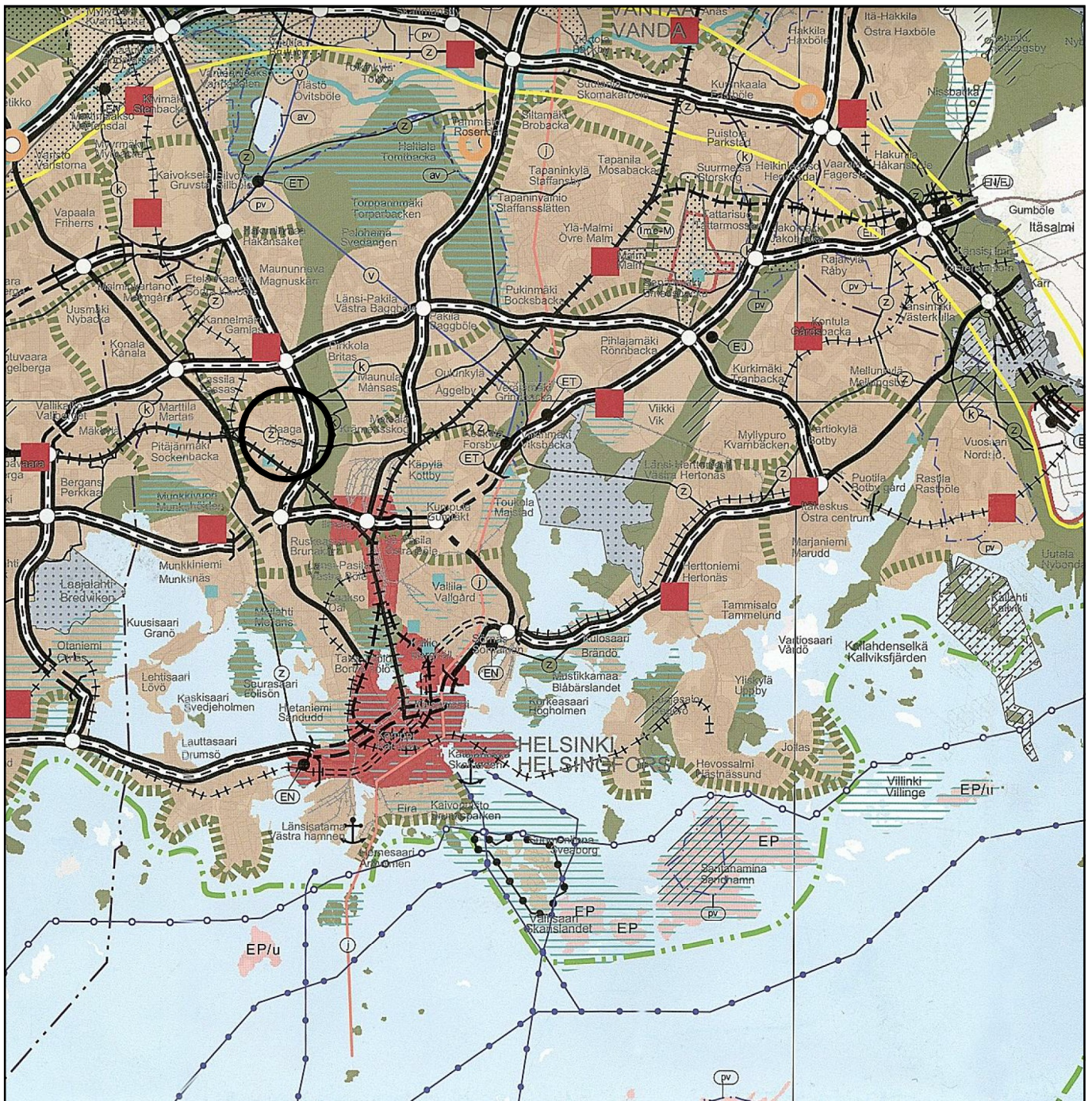
- 1 cp / 30 m²vy

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdena utarbetas en separat tomtinledning.



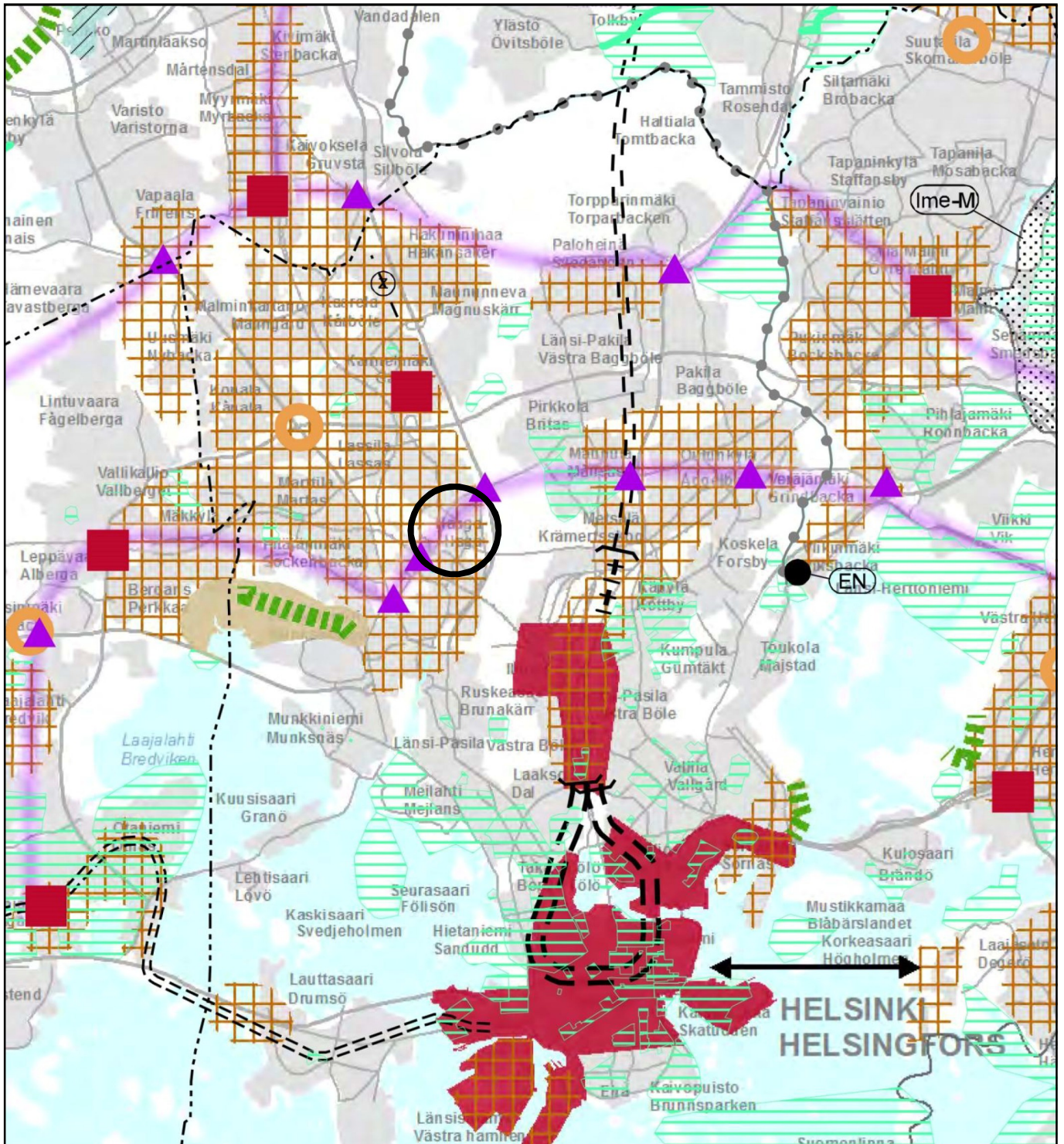
HAVAINNEKUVA
 29. kaupunginosa Haaga ja Etelä-Haaga
 Steniuksentie 14 ja 20
 Kyl 31.10.2017

Helsingin kaupunki
 Asemakaavoitus
 Läntinen alueyksikkö / Täydennysrakentaminen



Ote maakuntakaavasta
Steniuksentie 14 ja 20

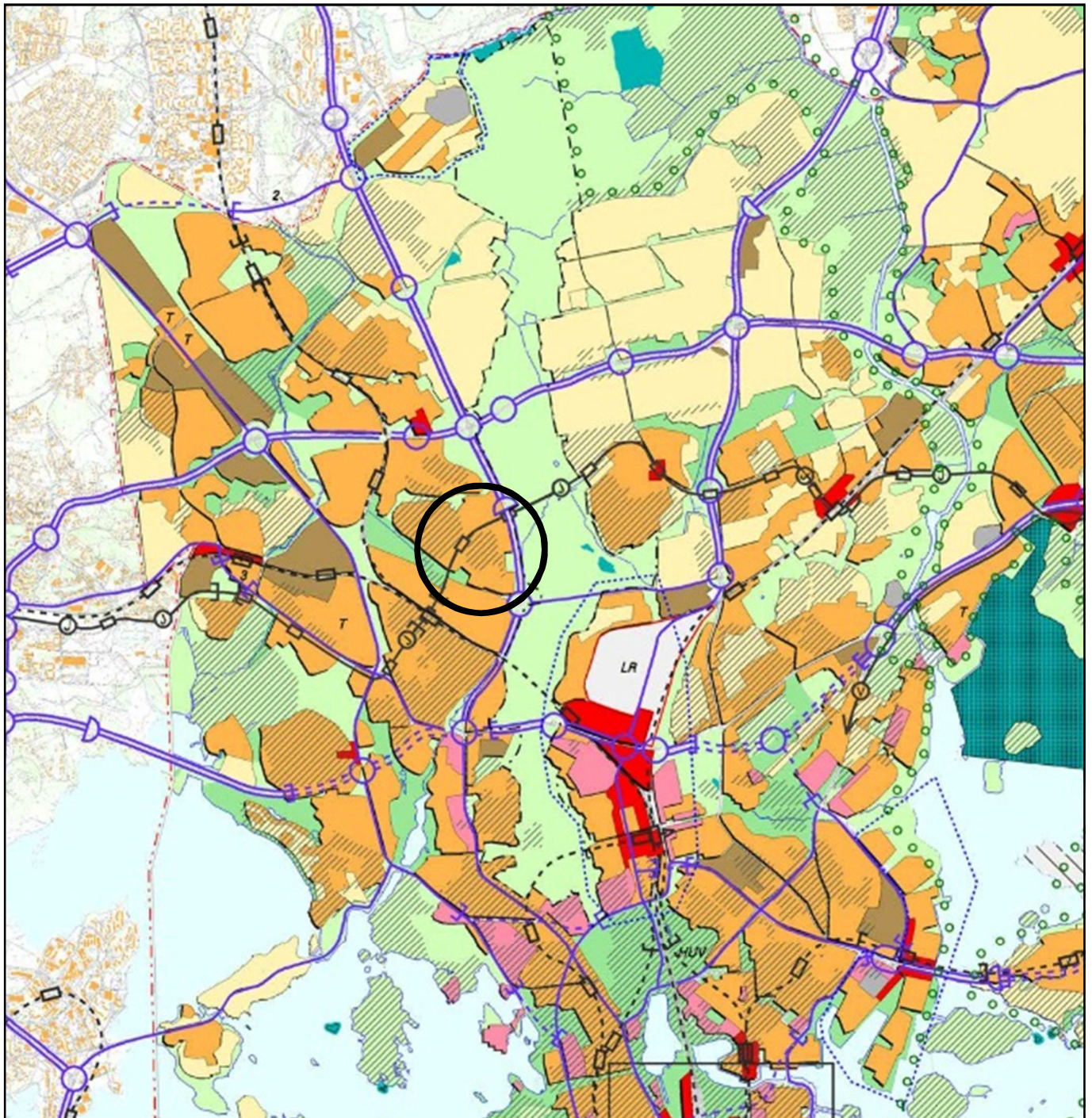
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen alueyksikkö / Täydennysrakentaminen



- | | | |
|--|--|--|
| Taajamatoimintojen alue | Päärata | Energiahuolon alue |
| Tiivistettävä alue | Liikennetunneli | Lentomelualue M (L _{Aeq} 7-22 yli 55 db) |
| Keskustatoimintojen alue, valtakunnan keskus | Liikennetunnelin ohjeellinen linjaus | Puolustusvoimien melualue (L _{Aeq} 7-22 yli 55 db) |
| Keskustatoimintojen alue | Liikenneväylän katkoviivamerkintä osoittaa vaihtoehtoisen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen | Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue |
| Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö | Liikenteen yhteystarve | Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009) |
| Viheryhteystarve | Joukkoliikenteen vaihtopaikka | Kunnan raja 1.1.2013 |
| Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutustoiminta | Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli | |

Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
Steniuksentie 14 ja 20

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen alueyksikkö / Täydennysrakentaminen



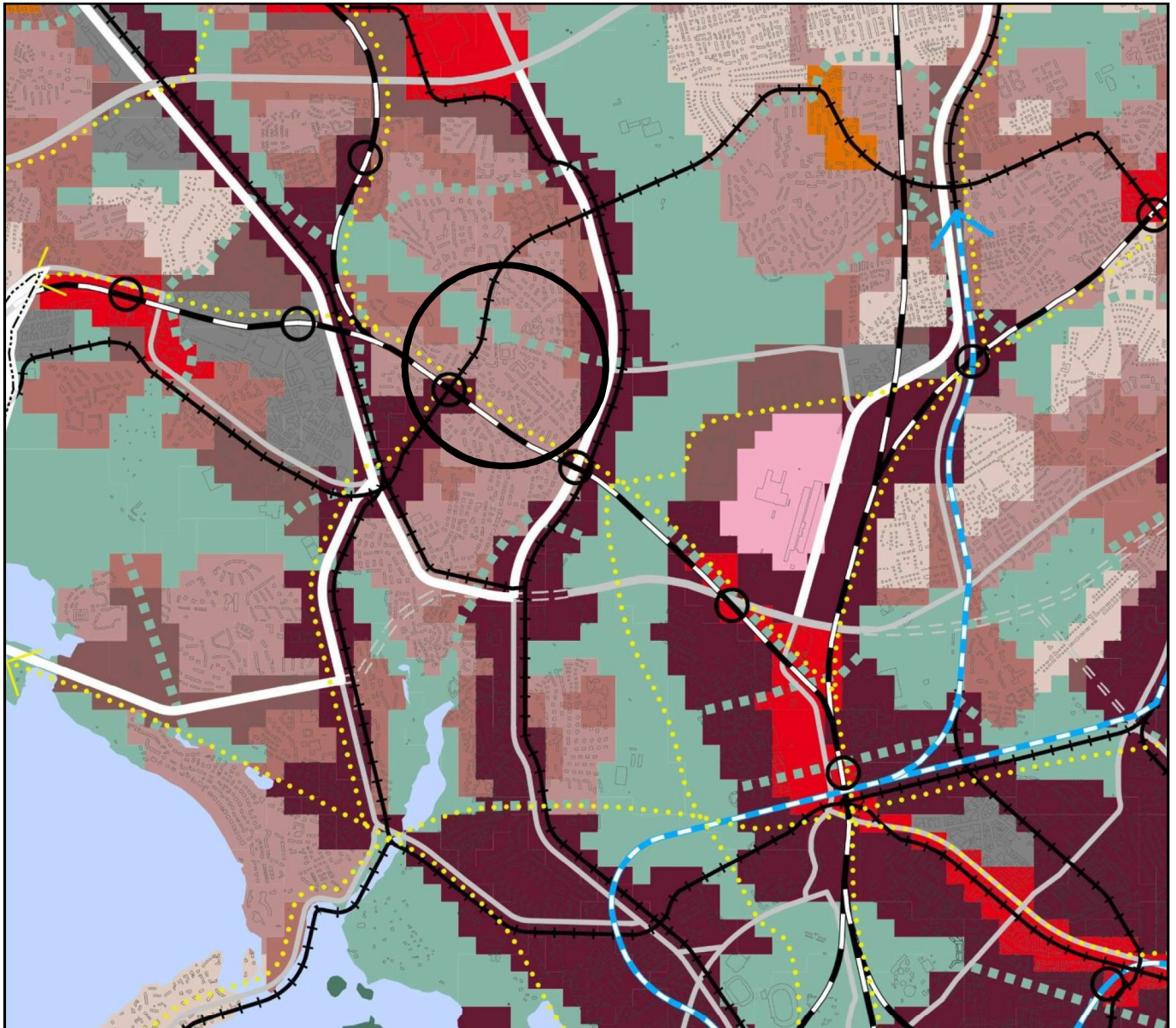
- Keskustatoimintojen alue
- Kerrostalovaltainen alue, asuminen/toimitila
- T* Toimilavaltaisena kehitettävä alue.
- Pientalovaltainen alue, asuminen
- Hallinnon ja julkisten palvelujen alue
- Työpaikka-alue, teollisuus/toimisto/satama
- Teknisen huollon alue
- Kaupunkipuisto
- HUV* Ympäri- tai osittain työ- tai palvelualueena kehitettävä alue.
- EA* Ekoasumisen kokeilualue.



















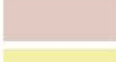




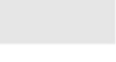





- Virkistysalue
- Helsinki-puistona kehitettävä alue.
- Liikennealue
- Satama-alue
- Sotilasalue
- (A)** Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavakartalle osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois.
- Luonnonsuojelualue
- Kulttuurihistoriallisesti, rakennus- tai taiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä alue
- Maailmanperintökohde

- Vesialue
- Keskuspuiston alue
- Suunnittelualue
- Selvitysalue, jonka maankäyttö ratkaistaan yleiskaavalla tai osayleiskaavalla
- Moottorikatu
- Pääkatu
- Metro tai rautatie asemineen
- Joukkoliikenteen kehämäinen runkolinja asemineen (jokeri, bussi tai raitiotie)
- Pääliikenneverkon maanalainen osuus
- Viira, nopean raitiotien varaus
- Kävelykeskusta

Ote Yleiskaava 2002:sta
Steniuksentie 14 ja 20

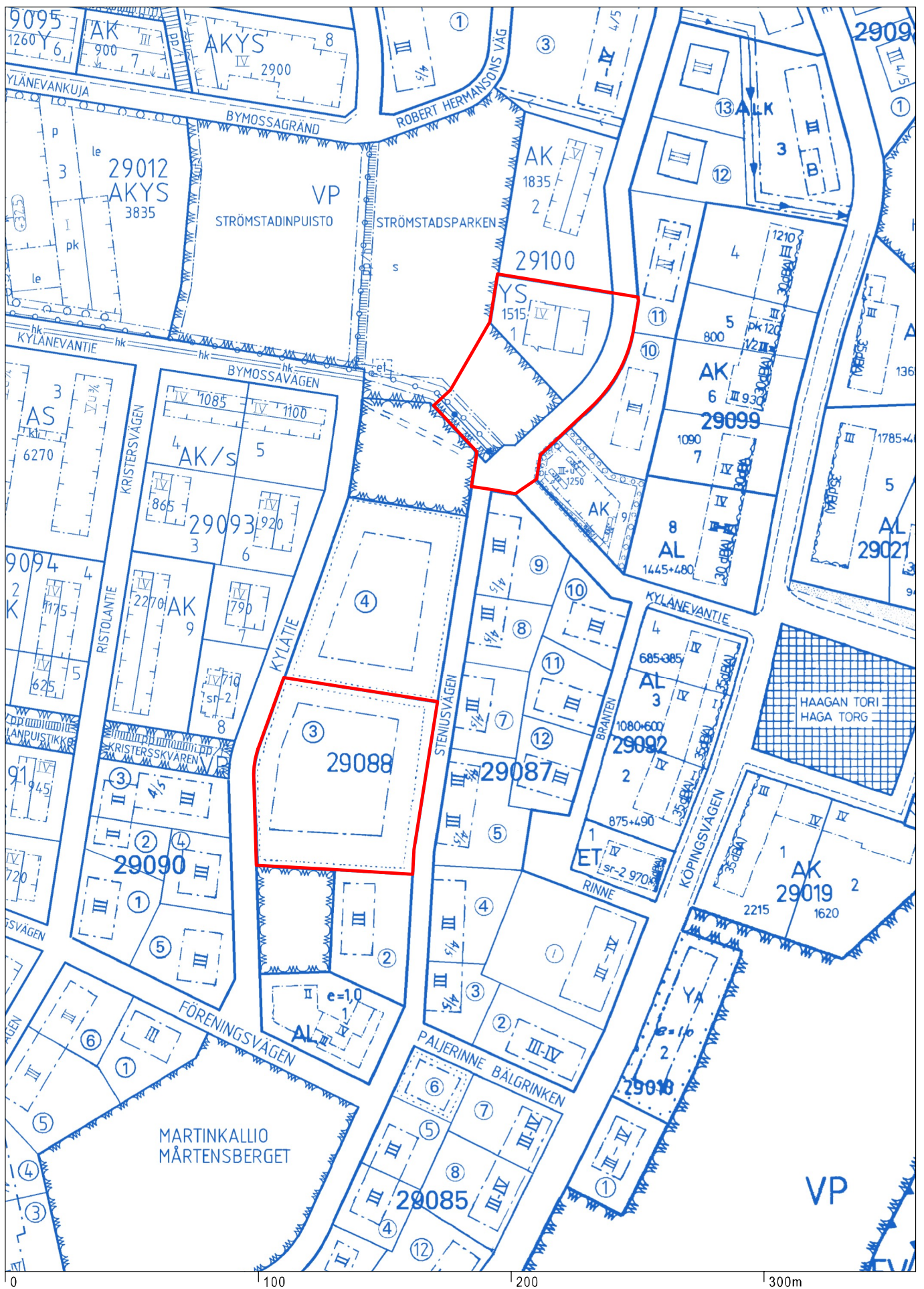
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen alueyksikkö / Täydennysrakentaminen



	Liike- ja palvelukeskusta C1		Satama		Pikaraitiotie
	Kantakaupunki C2		Puolustusvoimien alue		Raideliikenteen yhteystarve
	Lähikeskusta C3		Virkistys- ja viheralue		Valtakunnallisesti/seudullisesti tärkeä tie tai katu eritasoliittymineen
	Asuntovaltainen alue A1		Merellisen virkistys- ja matkailun alue		Kaupunkibulevardi
	Asuntovaltainen alue A2		Viheryhteys		Pääkatu
	Asuntovaltainen alue A3		Rantaraitti		Valtakunnallisesti tai seudullisesti tärkeän tien tai kadun, kaupunkibulevardin tai pääkadun maanalainen tai katettu osuus
	Asuntovaltainen alue A4		Vesialue		Baanaverkko
	Suomenlinnan aluekokonaisuus		Rautatie asemineen		Östersundom ei kuulu kaava-alueeseen
	Toimitila-alue		Metro asemineen		Viiva 30 metriä sen alueen ulkopuolella, jota päätös koskee. Yleiskaava kattaa kaupungin hallinnollisen alueen poislukien Östersundom.
	Yhdyskuntateknisen huollon alue		Raideliikenteen runkoyhteys		

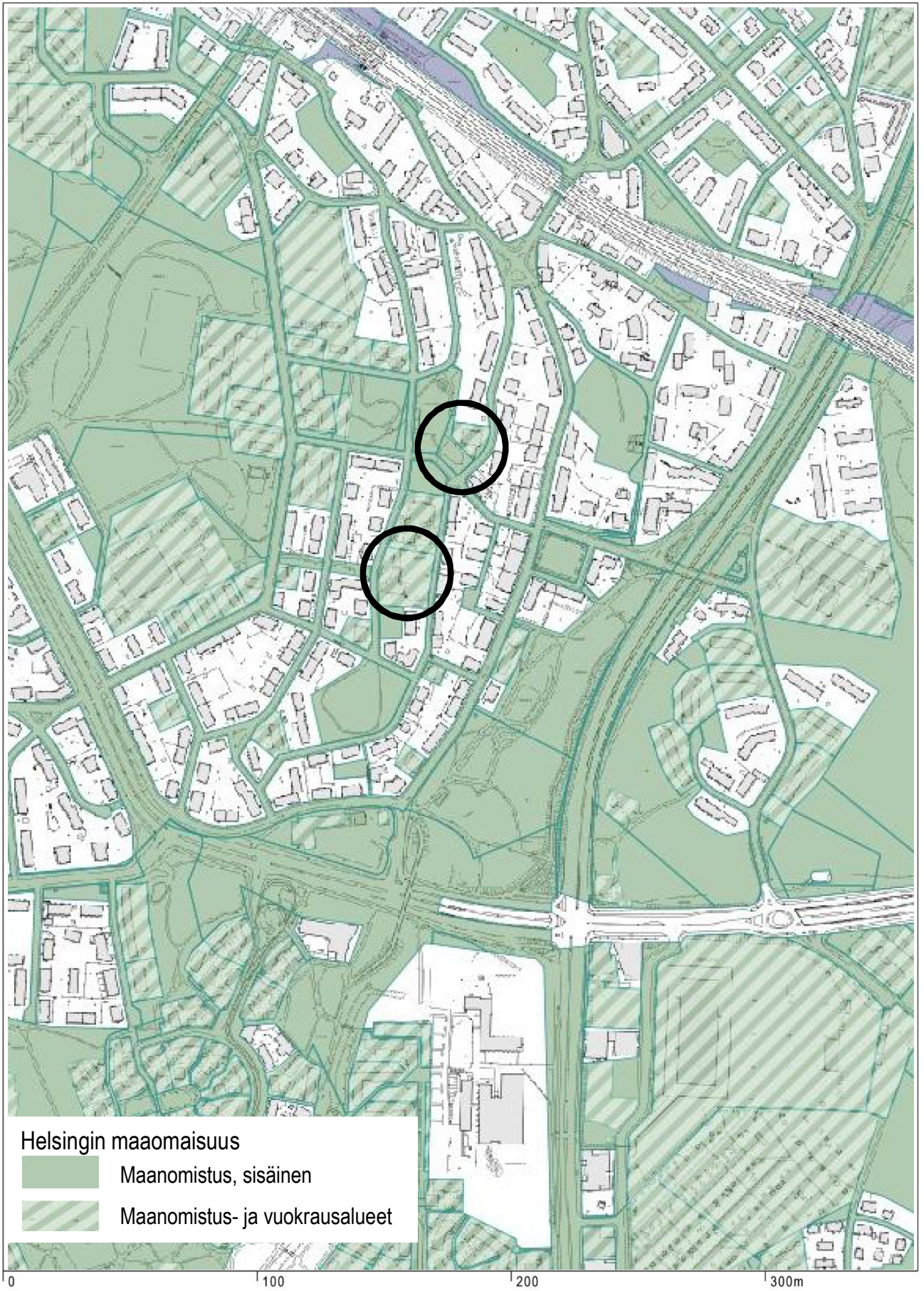
Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta
(kaupunginvaltuusto 26.10.2016)
Steniuksentie 14 ja 20

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen alueyksikkö / Täydennysrakentaminen



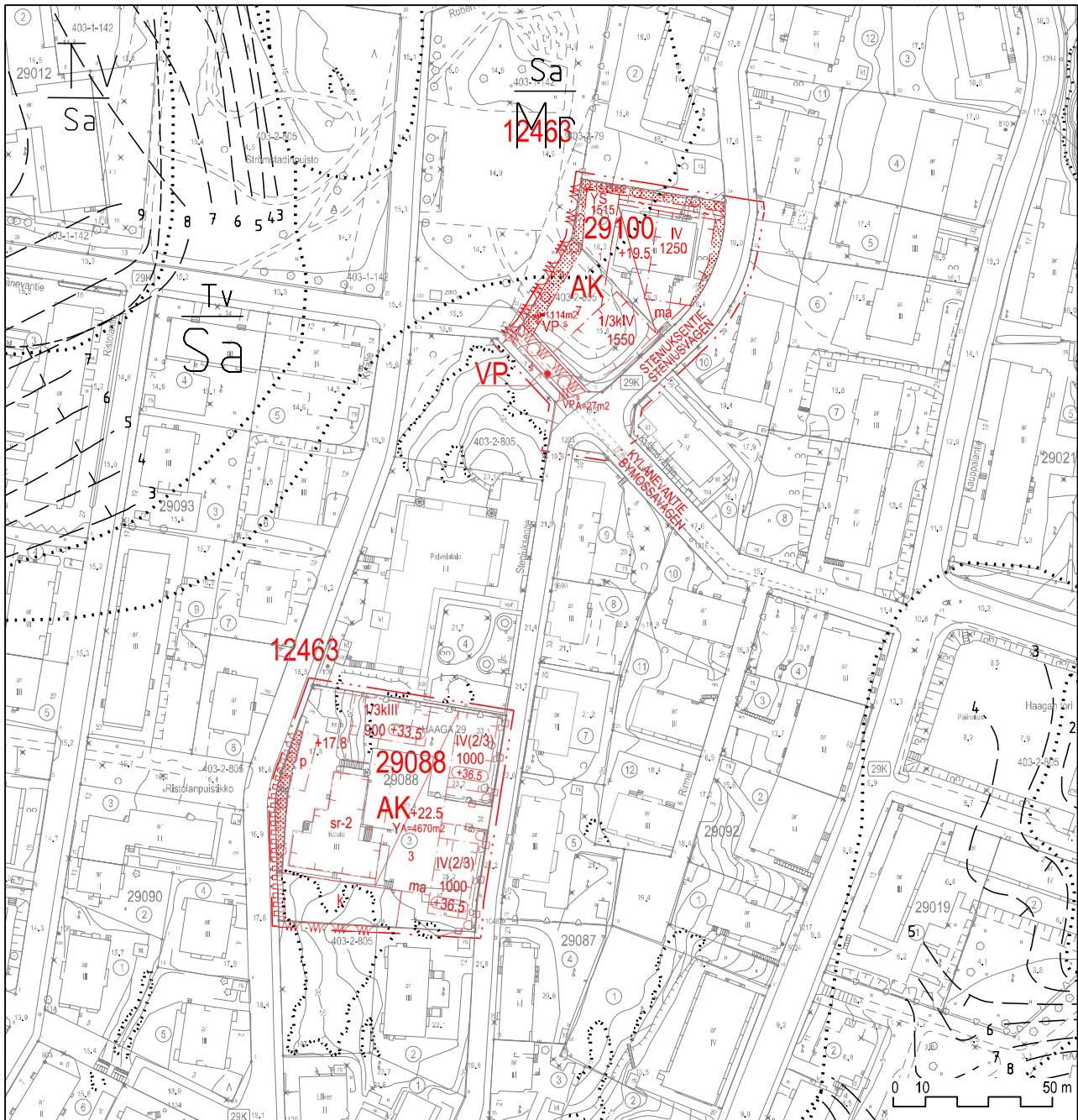
Ote voimassa olevista asemakaavoista
Steniuksentie 14 ja 20

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen alueyksikkö / Täydennysrakentaminen



Ote maanomistuskartasta
Steniuksentie 14 ja 20

Helsinki
Asemakaavoitus
Läntinen alueyksikkö / Täydennysrakentaminen



1 : 2000



KALLIOPALJASTUMA



MAALAJALUEEN RAJA



SAVEN ALAPINNAN ARVIOITU
SYVYYS MAANPINNASTA

Sa
Mr

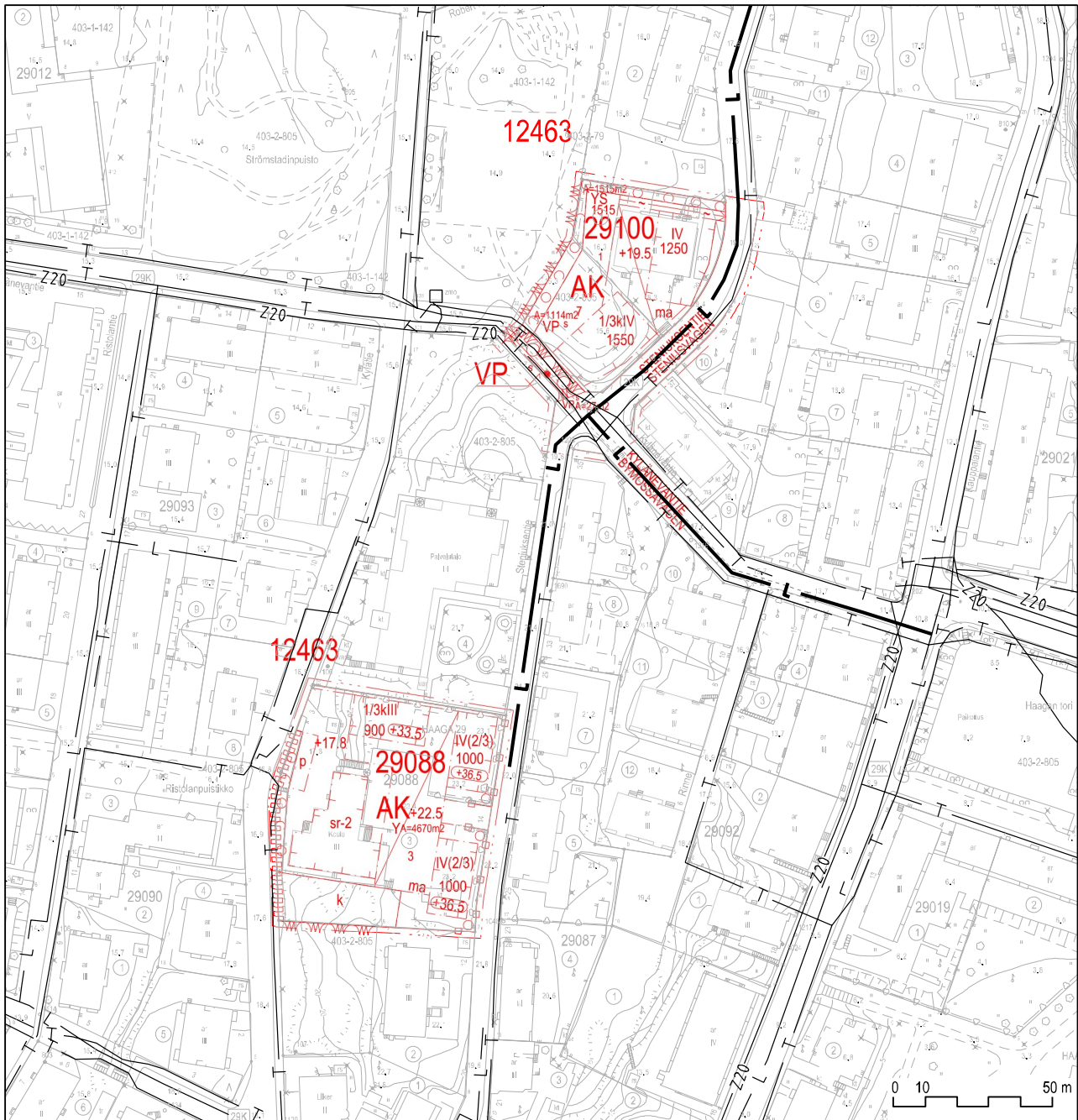
SAVIALUE, SAVIKERROKSEN
PAKSUUS 1-3m

Tv
Sa

TURVEALUE, TURVEKERROKSEN
PAKSUUS 1-3m

Tv
Sa

TURVEALUE, TURVEKERROKSEN
PAKSUUS YLI 3m



Steniuksentie Energiahuolto ja tietoliikenne

1 : 2000

- T — NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPPELI
- L — NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO
- L — UUSI KAUKOLÄMPÖJOHTO
- Z20 — NYKYINEN 20 kV:n SÄHKÖMAAKAAPPELI
- NYKYINEN MUUNTAMO



Playa	173 - Steniuksentie 20		
	IDEASUUNNITELMA - VE5	PELASTUSAJONEUVON AJOREIITIT	1:500
	PLAYA ARKKITEHDIT OY	TÖÖLÖNTORINKATU 2B 22a	00260 HELSINKI
			22.9.2017
			P. +358 (0)10 219 0370

Steniuksentie 14

Haagan entinen kansakoulu

Rakennettu vuonna 1928 (arkkitehdit Jussi ja Toivo Paatela)

Laajennettu vuonna 1948 (arkkitehti Hilding Ekelund)



Näkymä Steniuksentieltä.



Vanha kivimuri Steniuksentien varrella.



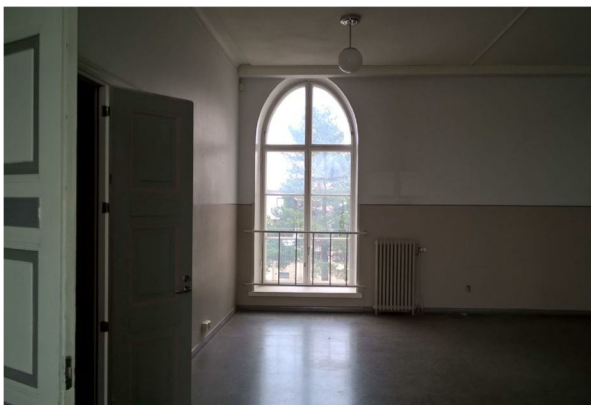
Näkymä etelästä.



Näkymä Kylätieltä pohjoiseen päin.



Näkymä pohjoisesta.



3. kerroksen aulatala.



Juhlasali kattomaalausineen.