

29. Kaupunginosa Haaga

Lassila, Hopeatie 20 Ja Äyripolku 1

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12518

Asemakaavan muutos koskee:

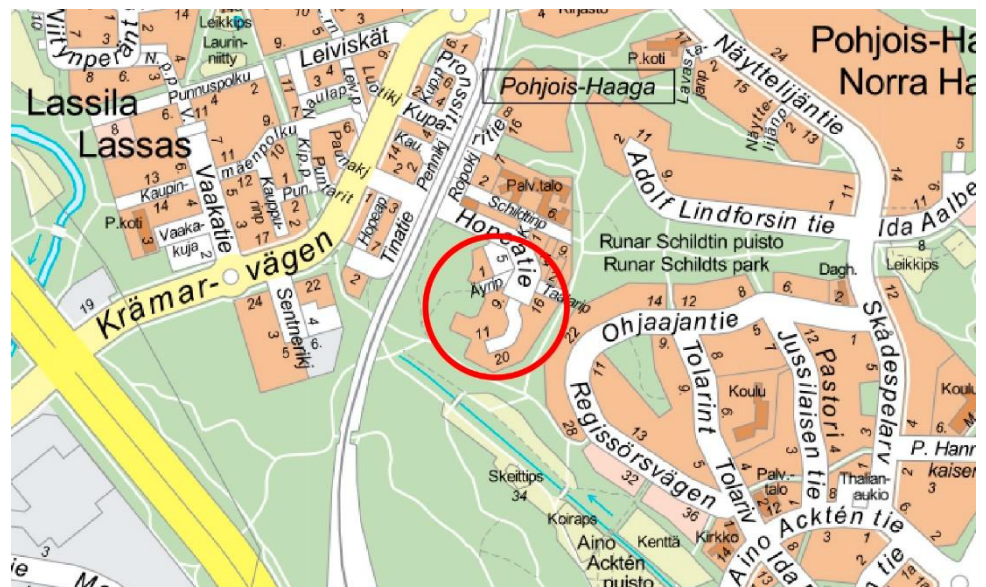
Helsingin kaupungin
29. kaupunginosan (Haaga, Lassila)
korttelin 29175 tonttia 1 ja korttelin 29176 tonttia 4

Kaavan nimi:
Lassila, Hopeatie 20 ja Äyripolku 1

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 19.1.2018
Nähtävilläolo (MRL 65 §):
Kaupunkiympäristölautakunta:
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Lassilassa, Pohjois-Haagan aseman kaakkoispuolella.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Mikael Ström, arkkitehti

Kaavapiirtäminen: Anne Ojala, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Taneli Nissinen, tiimipäällikkö

Teknistaloudelliset asiat: Mikko Tervola, insinööri

Asuntotuotanto: Tuuli Huhtala, rakennuttaja-arkkitehti ja Teemu Laine, projektipäällikkö

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala: Markku Heikkinen, tutkija

Hakijataho

Helsingin kaupungin asunnot Oy (Heka)

Hankesuunnittelu

Jonathan Fleming, Arkkitehdit 1:1 Oy

Toteutussuunnitteluvaiheessa Timo Hyvärinen, Arkkitehtitoimisto

Esko Hyvärinen & Co Ky

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS	5
Tavoitteet	5
Mitoitus.....	5
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Liikenne.....	7
Palvelut	8
Esteettömyys.....	8
Luonnonympäristö.....	8
Ekologinen kestävyys.....	8
Suojelukohteet	8
Yhdyskuntatekninen huolto	9
Pelastusturvallisuus.....	9
Vaikutukset.....	9
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	10
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	13

LIITTEET

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4-koossa)
- Havainnekuva
- Alustava pelastusajokaavio 9.5.2018, Arkkitehtitoimisto Esko Hyvärinen & co Oy

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Hankesuunnitelma 24.1.2017, Arkkitehdit 1:1 Oy
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee kahta asuinkerrostalojen tonttia, jotka sijaitsevat Lassilassa Pohjois-Haagan aseman kaakkoispuolella. Kaavaratkaisu mahdollistaa kahden 1970-luvun lopussa valmistuneen asuinkerrostalon korottamisen yhdellä lisäkerroksella ja talojen varustamisen hisseillä.

Uutta asuntokerrosalaa on 2 250 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 55.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle voidaan rakentaa uusia asuntoja.

Helsingin kaupunki omistaa kaavamuutosalueen tontit, jotka on vuokrattu Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Heka). Kaavaratkaisu on tehty Hekan hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on, että uusia asuntoja rakennetaan hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle. Tavoitteena on myös parantaa olemassa olevien asuntojen esteettömyyttä lisäämällä rakennuksiin hissit.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että se edistää täydennysrakentamista ja AM-ohjelman asuntotuotantotavoitetta.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä 4 459 m².

Tonttien yhteenlaskettu kerrosala on 7 600 k-m². Kaavaratkaisun myötä tontin 29175/1 kerrosala kasvaa voimassa olevaan kaavaan verrattuna 950 k-m² ja tontin 29176/4 kerrosala kasvaa 1 300 k-m². Keskimääräiseksi tonttitehokkuudeksi muodostuu $e = 1,70$.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaupintiestä erkaneva Hopeatie alittaa Kehäradan ja päättyy radan itäpuoliselle mäelle, jossa kortteileita rajaavat lännessä suojeltavat linnoiterakenteet, etelässä ja idässä Aino Acktén puisto ja Runar Schildtin puisto. Kadun varrella on 3–6-kerroksisia, 1970-luvun lopulla valmistuneita asuinkerrostaloja sekä sosiaali- ja vanhushpalvelujen rakennuksia.

Kummallakin kaavamuutoksen kohteena olevalla tontilla sijaitsee vuonna 1978 valmistunut hissitön asuinkerrostalo. Hopeatie 20:ssä (tontti 29176/4) on nykytilanteessa neljä asuinkerrosta, Äyröpolku 1:ssä (tontti 29175/1) kolme. Lisäksi rakennuksissa on osittain maanalaista kellaritilaa. Rakennusten julkisivut ovat uritetua betonia ja keraamista laattaa. Katot ovat loivia harjakattoja. Asukkaiden autopaikat sijaitsevat erillisellä pysäköintitontilla osoitteessa Hopeatie 5.

Asuinrakennusten korttelialue (AK)

Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto (Att) on teettänyt rakennusten peruskorjaamisesta, korottamisesta ja porrashuoneiden laajentamisesta hankesuunnitelman (24.1.2017, Arkkitehdit 1:1 Oy). Kaavaratkaisu perustuu lisärakentamisen laajuuden osalta hankesuunnitelmaan. Kaavaratkaisu mahdollistaa rakennusten korottamisen yhdellä kerroksella ja porrashuoneiden laajentamisen esteettömyyden parantamiseksi. Asukkaiden yhteiseen käyttöön tulevia tiloja sekä muita aputiloja saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Kaavaratkaisussa asuinkerrostalojen suurin sallittu kerrosluku on viisi, mikä mahdollistaa rakennusten korottamisen yhdellä kerroksella huomioiden samalla nykyisen maantasokerroksen, jota voimassa olevassa kaavassa ns. maanpäällisenä kellarina ei luettu kerroslukuun.

Lisäkerroksen, ilmanvaihtokonehuoneiden, porrashuoneen laajennusten, uusien parvekkeiden sekä piharakennelmien suunnittelua koskevien määräysten tavoitteena on ohjata kohti korkealaatuista toteutusta, joka huomioi olemassa olevan rakennetun ympäristön luonteen.

Pihasuunnittelun tavoitteena on muodostaa tonteille viihtyisiä leikki- ja ulko-oleskelutiloja. Kullekin tontille saa rakentaa yhden talousrakennuksen esim. polkupyörien säilytystilaksi. Tontin 29176/4 luoteisosassa säilyy yleiselle jalankululle varattu tontin osa, joka mahdollistaa pääsyn Hopeatien päästä puistoon.

Liikenne

Lähtökohdat

Hopeatie liittyy länsipäästään Lassilan pääkatuun Kaupintiehen ja päättyy Kehäradan itäpuolelle. Hopeatien liikennemäärä on nykytilanteessa noin 1 500 ajon./vrk. Alueella sijaitsevista useista vanhus- ja sosiaalipalvelujen rakennuksista johtuen Hopeatiellä on runsaasti saattoliikennettä. Hopeatien eteläpäässä ja Äyripolulla on ainoastaan huoltoajo sallittu. Hopeatien pohjoispuolella kulkee rinnakkaisena Schildtinpolku, joka toimii jalankulun ja pyöräilyn pääreittinä Pohjois-Haagan aseman suuntaan.

Hopeatien eteläpään asuinkerrostalotonttien autopaikat sijaitsevat maantasossa autopaikkojen korttelialueella osoitteessa Hopeatie 5–7. Voimassa olevan asemakaavan mukaan pysäköintitonteille olisi mahdollista rakentaa autopaikkoja kahteen kerrokseen, mikä ei ole toteutunut. Voimassa oleva asemakaava on sallinut uudisrakentamisvaiheessa sen, että vain 60 % kaavan mukaisesta autopaikkamäärästä (1 ap/100 k-m²) on toteutettu. Voimassa olevissa rakennusluvuissa AK-tonttien autopaikkasuhde on n. 1 ap/165 k-m².

Käytännössä autopaikkoja on rakennettu ja jaettu rakennusluvista poikkeavalla tavalla: Heka Oy on hallinnoinut tonttien 29175/1, 29176/4 ja 29176/2 autopaikkoja kysynnän mukaan siten, että tontit 29175/1 ja 29176/4 käyttävät nykytilanteessa rakennusluvan nähden enemmän autopaikkoja (n. 1 ap/115 k-m²) ja asuntolatyyppisellä kiinteistöllä 29176/2 on vain muutamia autopaikkoja.

Kaavaratkaisu

Kaavamuutoksen kohteena olevien tonttien autopaikat sijoittuvat nykyisellä tavalla pysäköintitontille 29175/3 osoitteessa Hopeatie 5. Tonttien 29175/1 ja 29176/4 asukkaita varten tulee järjestää yhteensä 41 autopaikkaa. Vieraspysäköinti sijoittuu kadun varteen.

Koska kaavaratkaisun toteutuessa autopaikkojen laskentaohjeen (kslk 15.12.2015) mukainen autopaikkatarve ylittää vain vähäisesti, kolmella autopaikalla, jo rakennettujen autopaikkojen määrän ja uuden laitospysäköinnin investointikynnys tiedetään korkeaksi, on kaavaratkaisun valmistelussa päädytty vähäisesti poikkeamaan autopaikkojen laskentaohjeesta. Heka Oy on vastavasti kaavamuutoshakemuksessaan ilmoittanut sitoutuvansa vähäautoisuuteen kohteen tulevilla asukasvalinnoilla.

Heka Oy:n hallinnoimalla pysäköintitontilla 29175/3 sijaitsee nykytilanteessa 50 autopaikkaa. Kaavaratkaisun valmistelun aikana on

todettu, että lisäkerroshankkeen edistäminen ei saa vaarantaa Hekan omistaman asuntolatyyppisen kiinteistön 29176/2 tulevaa kehittämistä. Siksi Hekan tulee varata tontille 29176/2 voimassa olevan rakennusluvan mukaiset 9 autopaikkaa.

Tontin 29175/1 pelastusajoratkaisut saattavat edellyttää muutoksia Hopeatien kääntöpaikan yhteydessä sijaitseviin katupuuihutuksiin. Asia tarkentuu jatkosuunnittelun yhteydessä. Hopeatien kääntöpaikan ympäristön muutoksista laaditaan tarvittaessa erillinen katusuunnitelma.

Palvelut

Hopeatien ja Schildtinpolun alueelle on keskittynyt erilaisia sosiaali-, hoiva- ja vanhuspalveluja. Lähimmät kaupalliset palvelut löytyvät aseman ympäristöstä. Muita julkisia palveluja on Lassilassa ja Pohjois-Haagassa.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Kaupungin luontotietojärjestelmään ei ole kirjattu suunnittelualueelta tai sen lähiympäristöstä sellaisia arvokkaita luontokohteita, jotka kaavoituksessa tulisi erityisesti huomioida.

Ekologinen kestävyys

Täydennysrakentaminen nykyisiä rakennuksia korottamalla hyödyntää olemassa olevaa rakennuskantaa, kunnallisteknisiä verkostoja, liikenneyhteyksiä ja palveluja. Hulevesien hallitsemiseksi kaavassa määrätään talousrakennusten ja jätekatosten varustamisesta viherkatolla ja läpäisevien pinnoitteiden käyttämisestä kulku- ja oleskelualueilla.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Kaava-alueella ja sen läheisyydessä sijaitsee ensimmäisen maailmansodan aikaisia linnoitusrakenteita, jotka ovat muinaismuistolain suojaamia kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Tontin 29175/1 länsipuolisella puistoalueella sijaitsee tukikohta XXIV:13:n linnoitteita, jotka on huomioitu voimassa olevassa asemakaavassa muinaismuistoalue-merkinnällä. Aseman itäinen taiteluhauta on hyvin lähellä tontin rajaa ja lähes kiinni rakennuksen

luoteiskulmassa. Tontin ulkopuolella sijaitseva itäinen taistelu-hauta on peittynyt tai tuhoutunut rakennuksen rakentamisen ja pihamaan laajentumisen takia.

Tontin 29176/4 pihan alla on mahdollisesti säilynyt tukikohta XXIV:15:n linnoitteita.

Kaavaratkaisu

Tontilla 29175/1 suoritettavien rakennustöiden ajaksi tulee tontin länsipuolisella puistoalueella sijaitsevat linnoiterakenteet aidata ja suojata museoviranomaisen hyväksymällä tavalla.

Tontilla 29176/4 maanrakennustöiden yhteydessä havaittavista linnoiterakenteista on tehtävä ilmoitus museoviranomaiselle ja varattava mahdollisuus niiden dokumentoimiseen.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Kaavaratkaisun toteuttaminen ei aiheuta muutoksia yhdyskuntateknisen huollon verkostoon.

Tontin 29176/4 alueella sijaitsee kallioon louhittu yhdyskuntateknisen huollon tunneli. Tunnelin läheisyydessä tulee noudattaa HSY:n ohjetta vesihuoltoon liittyvien kunnallisteknisten tunnelien päälle ja läheisyyteen rakentamisesta. Rakentamisella ei saa aiheuttaa haittaa olemassa oleville maanalaisille rakenteille.

Pelastusturvallisuus

Alustava pelastusajokaavio on kaavaselostuksen liitteenä.

Tonttien rajautuminen puistoalueisiin aiheuttaa vain puiston suuntaan avautuviin huoneistoihin poikkeavia hätäpoistumistiejärjestelyjä, sillä huoneistoista pelastautumista ei ole mahdollista hoitaa pelastusajoneuvolla. Hankesuunnitelmassa on selvitetty parveketikkaisiin perustuvia varatieratkaisuja ja ratkaisusta on konsultoitu pelastuslaitosta. Lopullinen varatieratkaisu tarkentuu jatkosuunnittelun yhteydessä.

Olemassa olevien asuinkerrosten hätäpoistumisjärjestelyjä ei saa heikentää.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaavaratkaisun toteuttaminen nostaa tonttien arvoa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan ja maisemaan

Kaavaratkaisun toteuttaminen on olemassa olevaan rakenteeseen ja liikenneverkostoon tukeutuvaa täydennysrakentamista. Vaikutus ympäröivään maisemaan on vähäinen, sillä kaavaratkaisu koskee kahta jo rakennettua tonttia, joita jatkossakin kehystää puistoalueiden täysikasvuinen puusto. Kaavamääräykset ohjaavat lisärakentamista siten, että se sopeutuisi luontevasti alueen nykyiseen rakennuskantaan.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavaratkaisun toteuttaminen ei aiheuta muutoksia teknisen huollon järjestelmiin.

Liikennejärjestelyt säilyvät muuttumattomina. Maankäytön muutos tuottaa noin 140 uutta päivittäistä matkaa, jotka vähäautoisen asukasvalinnan johdosta jakautuvat suurimmaksi osaksi kävelyyn, pyöräilyyn ja joukkoliikenteeseen. Autoliikenteen määrän oletetaan pysyvän nykyisellä tasolla, koska pysäköintipaikkojen määrää ei kasvateta. Lisääntynyt asukasmäärä lisää hieman alueen kadunvarsipaikkojen ja yleisten pysäköintialueiden käyttöä.

Vaikutukset kulttuuriperintöön

Suunnittelualueella ja sen läheisyydessä sijaitsevien linnoiterakenteiden työmaa-aikaisesta suojaamisesta ja niihin liittyvästä yhteydenpidosta museoviranomaiseen on laadittu kaavamääräykset. Kaavaratkaisun toteuttaminen ei ole ristiriidassa kiinteiden muinaisjäännösten suojelun kanssa.

Vaikutukset ihmisten terveyteen ja turvallisuuteen

Kaavaratkaisun toteutuessa rakennusten pelastusturvallisuus tarkistetaan nykykriteereillä. Tällöin voidaan arvioida, että pelastamisen edellytykset paranevat niissä nykyisissä asunnoissa, jotka avautuvat pelkästään puiston suuntaan ja joista nykytilanteessa ei ole osoitettu varatietä.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin Yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista aluetta (tullut kokonaisuudessaan voimaan 19.1.2007 lukuun ottamatta Malmin lentokentän aluetta). Nyt laadittu kaavaratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.



Helsingin uudessa yleiskaavassa alue on asuntovaltaista aluetta (A2), jonka kaakkoispuolitse kulkee viheryhteys-merkintä. Nyt laaditussa kaavaratkaisussa on otettu huomioon Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteet.



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

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 7060 (vahvistettu 14.8.1975). Kaavan mukaan kaavamuuotosalue on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK).



Tontilla 29175/1 kerrosalan määrä on 1 950 m² ja suurin sallittu kerrosluku III. Tontilla 29176/4 kerrosalan määrä on 3 400 m² ja sallittu kerrosluku 3/5 III tarkoittaen, että 3/5 kellarikerroksesta saa käyttää asuintiloiksi. Kerrosalan lisäksi saa rakentaa tietyn määrän kerho-, liike- ja aputiloja maanpäälliseen kellarikerrokseen ja ullakkokerrokseen.

Kullekin tontille on merkitty oleskelu- ja leikkialueeksi rakennettava osa. Tontin 29176/4 pohjoisreunaan on merkitty yleiselle ja-lankululle ja pyöräilylle varattava reitti Hopeatien jatkeeksi puiston suuntaan. Rakennusten kattokaltevuudeksi on määrätty 10°. Tontilla 29176/4 on määrätty, ettei rakennuksen itäpäätyyn saa rakentaa asuinhuoneiden pääikkunoita.

AK-korttelialueille ei saa sijoittaa autopaikkoja. Autopaikat tulee sijoittaa korttelissa 29175 sijaitsevalle autopaikkojen korttelialueelle. Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap/100 m² kerrosalaa. Voimassa olevan kaavan mukaan autopaikoista 60 % on rakennettava heti. Muiden autopaikkojen osalta maistraatti (nykyisin rakennuslupaviranomainen) voi myöntää lykkäystä enintään 5 vuotta kerrallaan.

Voimassa oleva asemakaava on pääosin toteutunut. Asuinkerrostalojen saunaosastot eivät ole toteutuneet kaavan mahdollistamalla tavalla ullakkokerrokseen, vaan kellarin tasolle. Kaavan laatimisajankohtana oli mahdollista rakentaa ns. maanpäällinen kellarikerros asuinkerrosten lisäksi. Näin on tehty tontilla 29175/1.

Tontin 29176/4 rakennuksessa on sisäänkäyntitasosta puoli kerrosta alaspäin sijaitseva kellarikerros, jossa alarinteen eli puiston puolella sijaitsee asuntoja. Tämän tason alapuolella sijaitsee vielä alempi kellarikerros varastotiloineen. Rakennuslupavaiheessa 1970-luvulla on kaavan mahdollistamalla tavalla toteutettu vain n. 60 % asemakaavan autopaikkavelvotteesta. Kaavan mukainen kaksitasoinen pysäköintilaitos korttelissa 29175 ei tästä syystä ole toteutunut.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittaushuolto on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa korttelialueet.

Muut lähtökohdat

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

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2018 tontin haltijan Heka Oy:n hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 5.2.–19.2.2018 seuraavissa paikoissa:

- Pohjois-Haagan kirjastossa, Kaupintie 4
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat ensimmäisen maailmansodan aikaisiin linnoitusrakenteisiin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kiinteisiin muinaisjäänneksiin liittyvissä kaavamääräyksissä.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat täydennysrakentamisen tehokkuuteen, asuntojen valoisuuteen ja rakennusten julkisivumateriaaleihin. Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siinä määrin, kuin kaavan tavoitteet ja kaavan yksityiskohtaisuus huomioiden on ollut mahdollista.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Kaavamuutoksen hakijan kanssa on ennen kaavan vireilletuloa neuvoteltu vaihtoehdosta, jossa olemassa olevia rakennuksia korotettaisiin kahdella kerroksella. Tämä edellyttäisi autopaikkojen lisäämistä toteuttamalla kaksitasoinen pysäköintiratkaisu tontille 29175/3, mitä hakija ei pitänyt taloudellisesti kannattavana.

Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet

Ehdotus on julkisesti nähtävillä 14 päivän ajan. Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Helsingissä, 18.5.2018

Marja Piimies

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 24.04.2018
Kaavan nimi 29 (Lassila) Hopeatie 20 ja Äyripolku 1
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 19.01.2018
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 09112518
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,4459 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,4459

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	0,4459	100,0	7600	1,70	0,0000	2250
A yhteensä	0,4459	100,0	7600	1,70	0,0000	2250
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
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				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	0,4459	100,0	7600	1,70	0,0000	2250
A yhteensä	0,4459	100,0	7600	1,70	0,0000	2250
AK	0,4459	100,0	7600	1,70	0,0000	2250
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

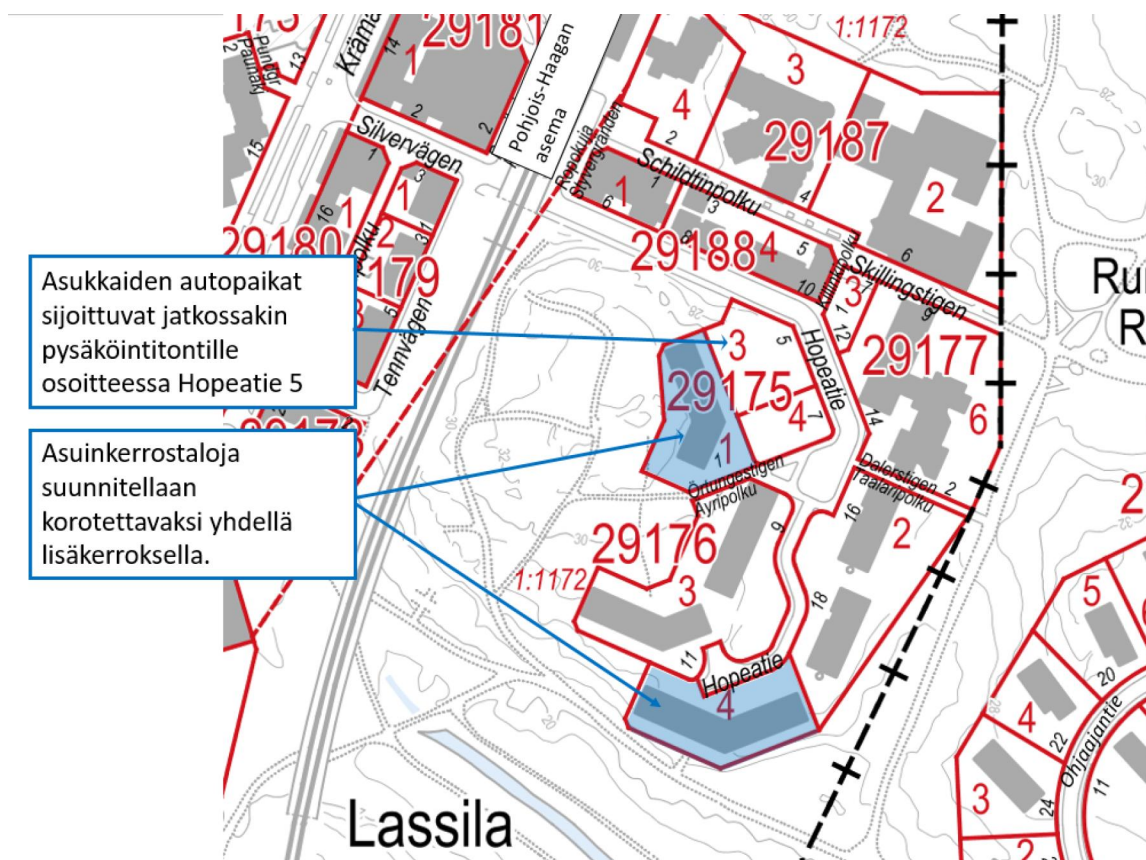
Kaupunkiympäristön toimiala
 Asemakaavoitus

LASSILA, HOPEATIE 20 JA ÄYRIPOLKU 1, ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Pohjois-Haagan aseman kaakkoispuolella, osoitteissa Hopeatie 20 ja Äyripolku 1 sijaitsevia asuinkerrostaloja suunnitellaan korotettavaksi yhdellä lisäkerroksella.

Suunnittelun tavoitteet ja alue



Asemakaavan muutos koskee kahta asuinkerrostalotonttia, joilla kummallakin sijaitsee vuonna 1978 valmistunut asuinkerrostalo. Rakennukset ovat saavuttaneet peruskorjauksiensa. Rakennusten omistajan tavoitteena on peruskorjauksen yhteydessä rakentaa rakennuksiin lisäkerros ja parantaa esteettömyyttä lisäämällä rakennuksiin hissit. Kaupungin tavoitteena on, että uusia asuntoja rakennetaan hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle. Talojen asukkaiden autopaikat sijoitetaan jatkossakin pysäköintialueelle osoitteessa Hopeatie 5.

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

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (ote rakennusten korottamisen hankesuunnitelmasta) on esillä 5.2.–

19.2.2018 seuraavissa paikoissa:

- Pohjois-Haagan kirjastossa, Kaupintie 4
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat

Aineistoon voi käydä tutustumassa info- ja näyttelytila Laiturin asiakaspalvelussa (käyntiosoite Narinkka 2), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 19.2.2018**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, 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.

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
 - Pohjois-Haaga seura
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - pelastuslaitos
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
 - sosiaali- ja terveystoimiala

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa kaupunkikuvaan ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat.

Suunnittelun taustatietoa

Helsingin kaupunki omistaa kaavamuutosalueen tontit, jotka on vuokrattu Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Heka). Kaavoitus on tullut viireille Hekan hakemuksesta.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1975) alue on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

Voimassa olevassa Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi.

Hopeatie 20:ssä on nykytilanteessa neljä asuinkerrosta, Äyripolku 1:ssä kolme asuinkerrosta. Lisäksi rakennuksissa on osittain maanalaista kellaritilaa. Aukkaiden autopaikat sijaitsevat maantasossa erillisellä pysäköintitontilla osoitteessa Hopeatie 5. Voimassa olevan asemakaavan mukaan pysäköintitontille olisi mahdollista rakentaa autopaikkoja kahden kerrokseen, mikä ei ole toteutunut. Suunnitteilla olevan kaavamuutoksen mahdollistama lisärakentaminen ei edellytä pysäköintikannen rakentamista. Hopeatien eteläpäässä ja Äyripolulla on ainoastaan huoltoajo sallittu.

Kaavamuutosalueen viereisillä puisto- ja katualueilla sijaitsee suojeltavia ensimmäisen maailmansodan aikaisia linnoiterakenteita, jotka mahdollisesti osittain ulottuvat tonttien puolelle.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Mikael Ström, arkkitehti, p. (09) 310 37470, mikael.strom@hel.fi

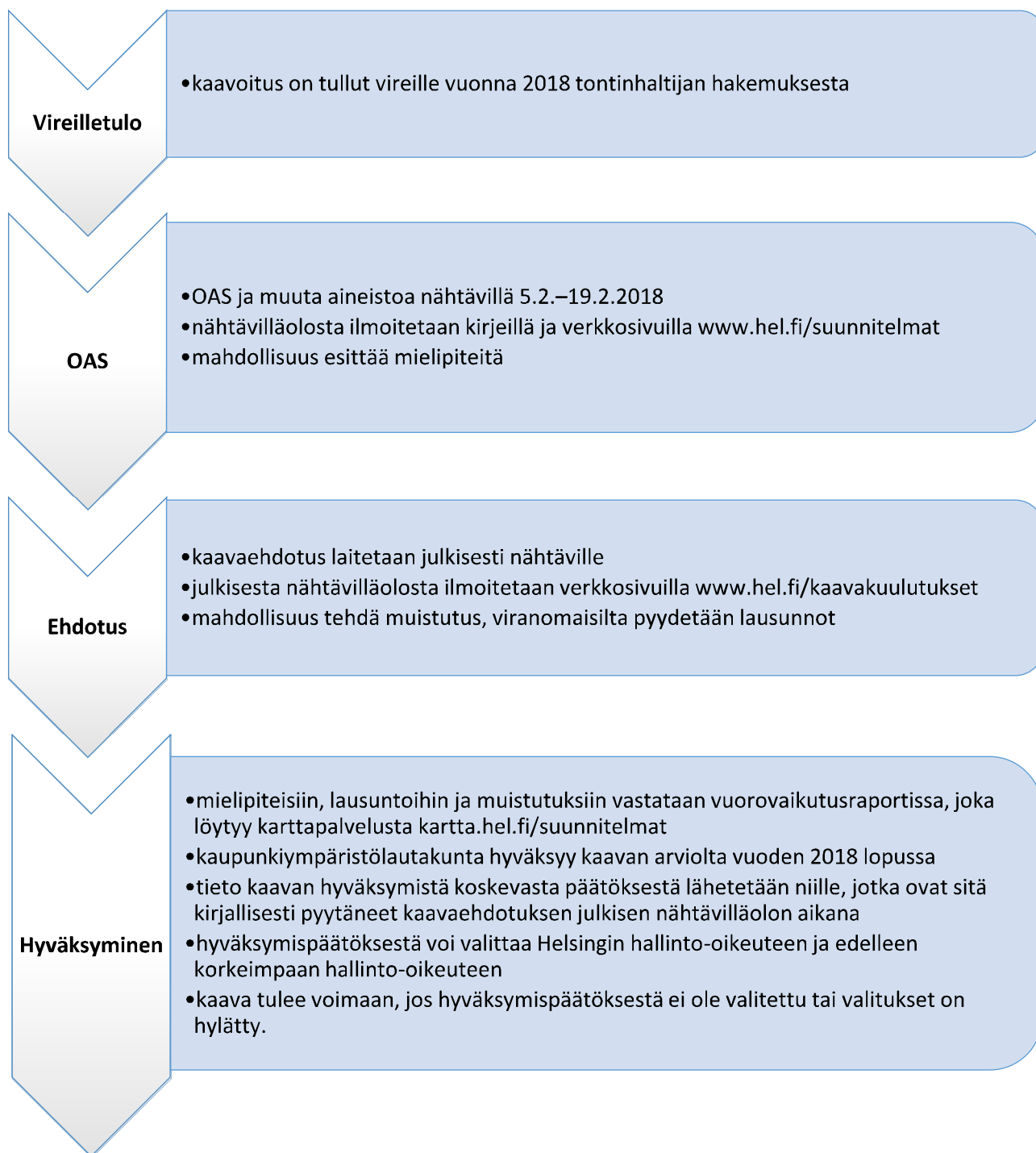
Liikenne

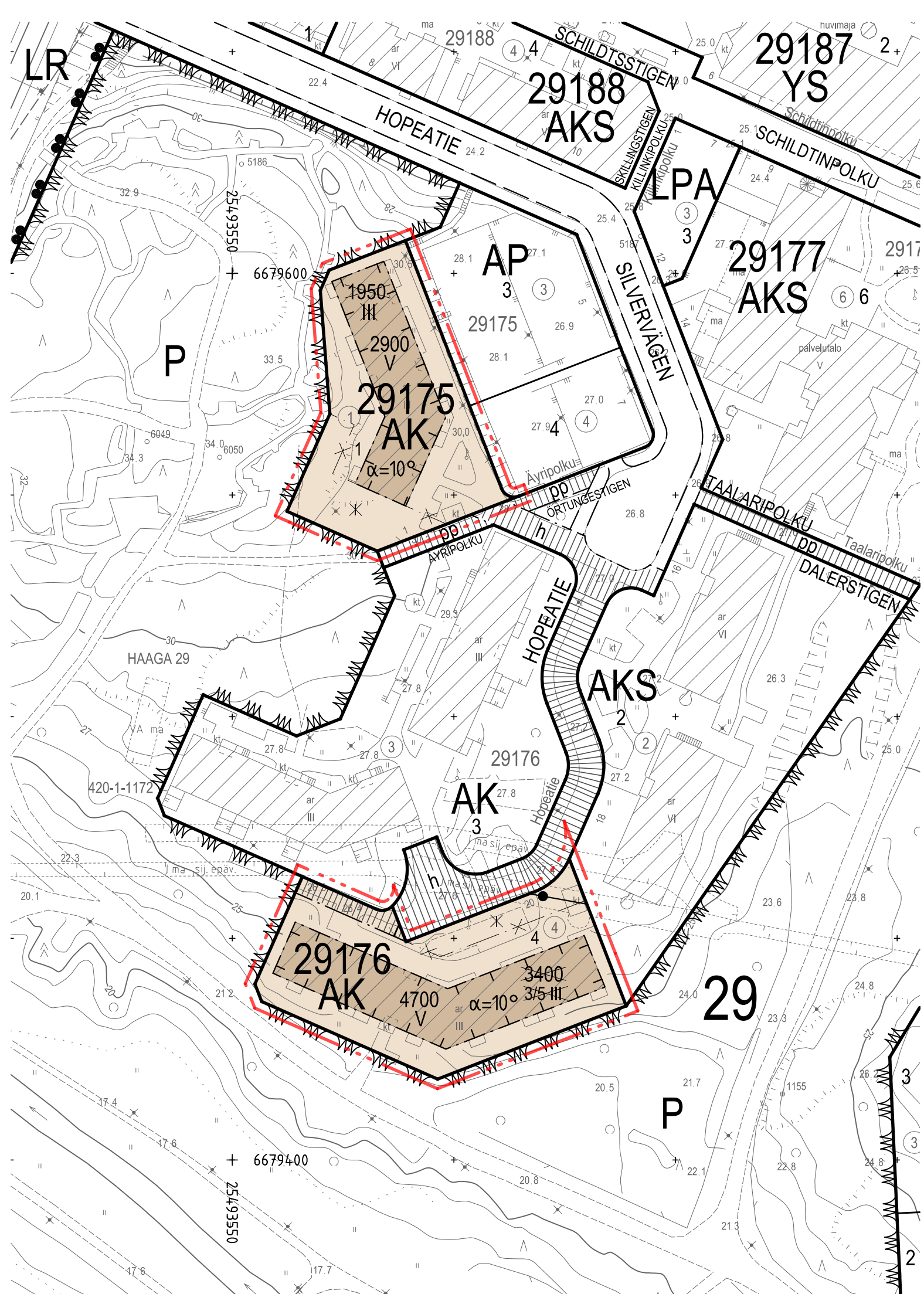
Taneli Nissinen, tiimipäällikkö, p. (09) 310 37447, taneli.nissinen@hel.fi



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

Kaavoituksen eteneminen





ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för flervåningshus.



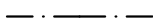
2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.



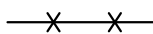
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Osa-alueen raja.

Gräns för delområde.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

29175

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

1

Ohjeellisen tontin numero.

Nummer på riktgivande tomt.

2900

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

V

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.

$\alpha=10^\circ$

Likimääräinen kattokaltevuus.

Ungefärlig taklutning.



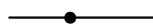
Rakennusala.

Byggnadsyta.



Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

För allmän gångtrafik reserverad del av område.



Maanalainen tunneli. Tunnelin läheisyydessä kalliota ei saa porata tai louhia siten, että tunnelille aiheutuu haittaa.

Underjordisk tunnel. I närheten av tunneln får inte berget borrar eller schaktas så att tunneln skadas.

AK-KORTTELIALUEILLA:

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävästi yhteisiä vapaa-ajan tiloja, talopesula ja talosauna. Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat sauna-, varasto-, huolto- ja vapaa-ajan tilat ja pesulat sekä tekniset tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

I AK-KVARTERSOMRÅDE:

För invånarna ska det byggas tillräckligt med gemensamma fritidsutrymmen, tvättstuga och gemensam bastu. Invånarnas gemensamma bastu-, förråds-, service- och fritidsutrymmen, tvättstugor samt tekniska utrymmen får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.

RAKENTAMINEN JA KAUPUNKIKUVA

Olemassa olevaa rakennusta voidaan laajentaa korottamalla. Parvekkeita sekä rakennuksen esteettömyyttä parantavia porras- huoneen laajennuksia saa rakentaa rakennusten pitkillä julkisivuille asemakaavaan merkityn rakennusalan estämättä.

BYGGANDE OCH STADS BILD

Befintlig byggnad kan tillbyggas genom en tilläggs- våning. Balkonger och utvidgningar av trapphusen som främjar tillgänglighet får på byggnadernas långsidor byggas utöver den i detaljplanen angivna byggnadsytan.

Mikäli porrashuoneen laajennus pihatasossa rakennetaan muita kerroksia laajempaan, tulee julkisivun pihatasossa olla pääosin lasia. Ilmanvaihtokonehuoneen saa rakentaa rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolelle siten, ettei se muodostu hallitsevaksi julkisivuun nähden. Kaiken lisärakentamisen tulee julkisivumateriaaleiltaan, väri-tykseltään, kattomuodoltaan ja aukotuksiltaan muodostaa luonteva ja korkeatasoinen kokonaisuus yhdessä olemassa olevan rakennuksen kanssa.

Vähintään yhdestä rakennuksen porrashuoneesta tulee olla yhteys läpi talon.

Tontille saa rakentaa enintään 40 m² kokoisen talousrakennuksen asemakaavaan merkityn rakennusalan estämättä. Sijainti tulee sovittaa yhteen pihan oleskelu- ja leikkialueiden kanssa.

Talousrakennukset ja jätekatokset tulee varustaa viherkatolla ja niiden julkisivumateriaalien tulee olla yhteensopivia asuinrakennusten kanssa.

PIHA-ALUEET JA ULKOTILAT

Pihat tulee jäsenellä pintamateriaalein, istutuksin, kalustein ja valaistuksen avulla viihtyisiksi leikki- ja ulko-oleskelutiloiksi.

Hulevesien määrää tulee vähentää tontilla minimoimalla läpäisemättömien pintojen määrää mahdollisuuksien mukaan ja käyttämällä läpäiseviä pinnoitteita kulku- ja oleskelualueilla.

SUOJELUKOhteet

Tontilla 29175/1 suoritettavien rakennustöiden ajaksi tulee tontin länsipuolisella puistoalueella sijaitsevat 1. maailmansodan aikaiset linnoiterakenteet aidata ja suojata museoviranomaisen hyväksymällä tavalla.

Tontilla 29176/4 maanrakennustöiden yhteydessä havaittavista 1. maailmansodan aikaisista linnoiterakenteista on tehtävä ilmoitus museoviranomaiselle ja varattava mahdollisuus niiden dokumentoimiseen.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Tonttien 29175/1 ja 29176/4 asukkaita varten tulee rakentaa yhteensä 41 autopaikkaa, jotka tulee sijoittaa autopaikkojen korttelialueelle korttelissa 29175.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m² asunto-kerrosalaa. Näistä vähintään 75 % on sijoitettava rakennuksiin tai talousrakennuksiin. Ulkona sijaitsevien pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.

Om trapphusets utvidgning i gårdsnivå byggs större än i övriga våningar ska fasaden i gårdsnivå i huvudsak utföras i glas. Ventilationsmaskinrum får byggas ovanom byggnadens översta våning förutsatt att den inte dominerar fasaden. Allt tillbyggnad ska till fasadmaterial, färgsättning, takform och fönsteröppningar bilda en naturlig och högklassig helhet tillsammans med den befintliga byggnaden.

Minst ett av byggnadens trapphus ska leda genom huset.

På tomten får byggas en högst 40 m² stor ekonomibyggnad utöver den i detaljplanen angivna byggnadsytan. Läget ska anpassas till gårdens lek- och vistelseområden.

Ekonomibyggnader och sopskjul ska förses med gröntak och fasadmaterialen ska anpassas till bostadshusen.

GÅRDAR OCH UTERUM

Gårdar ska med hjälp av ytmaterial, planteringar, möblering och belysning struktureras till trivsamma lek- och utevistelseområden.

Dagvattnets volym ska minskas på tomten genom att minimera mängden ogenomsläppliga ytor i mån av möjlighet och genom att använda genomsläppliga beläggningar på gång- och utevistelseområden.

SKYDDSOBJEKT

Vid byggnadsarbeten på tomt 29175/1 ska på parkområdet väster om tomten belägna befästningskonstruktioner från 1. världskriget ingärdas och skyddas på ett sätt som godkänns av museimyndigheten.

Om befästningskonstruktioner från 1. världskriget påträffas vid jordbyggnadsarbeten på tomt 29176/4 ska museimyndighet meddelas och ges tillfälle att dokumentera dem.

TRAFIK OCH PARKERING

För invånarna på tomter 29175/1 och 29176/4 ska byggas sammanlagt 41 bilplatser vilka ska placeras i kvartersområde för bilplatser i kvarter 29175.

Minimiantalet cykelplatser på tomten är 1 cp/30 m² bostadsvåningsyta. Minst 75 % av dem ska placeras i byggnader eller i ekonomibyggnader. Cykelplatser utomhus ska ha ramlåsningsmöjlighet.



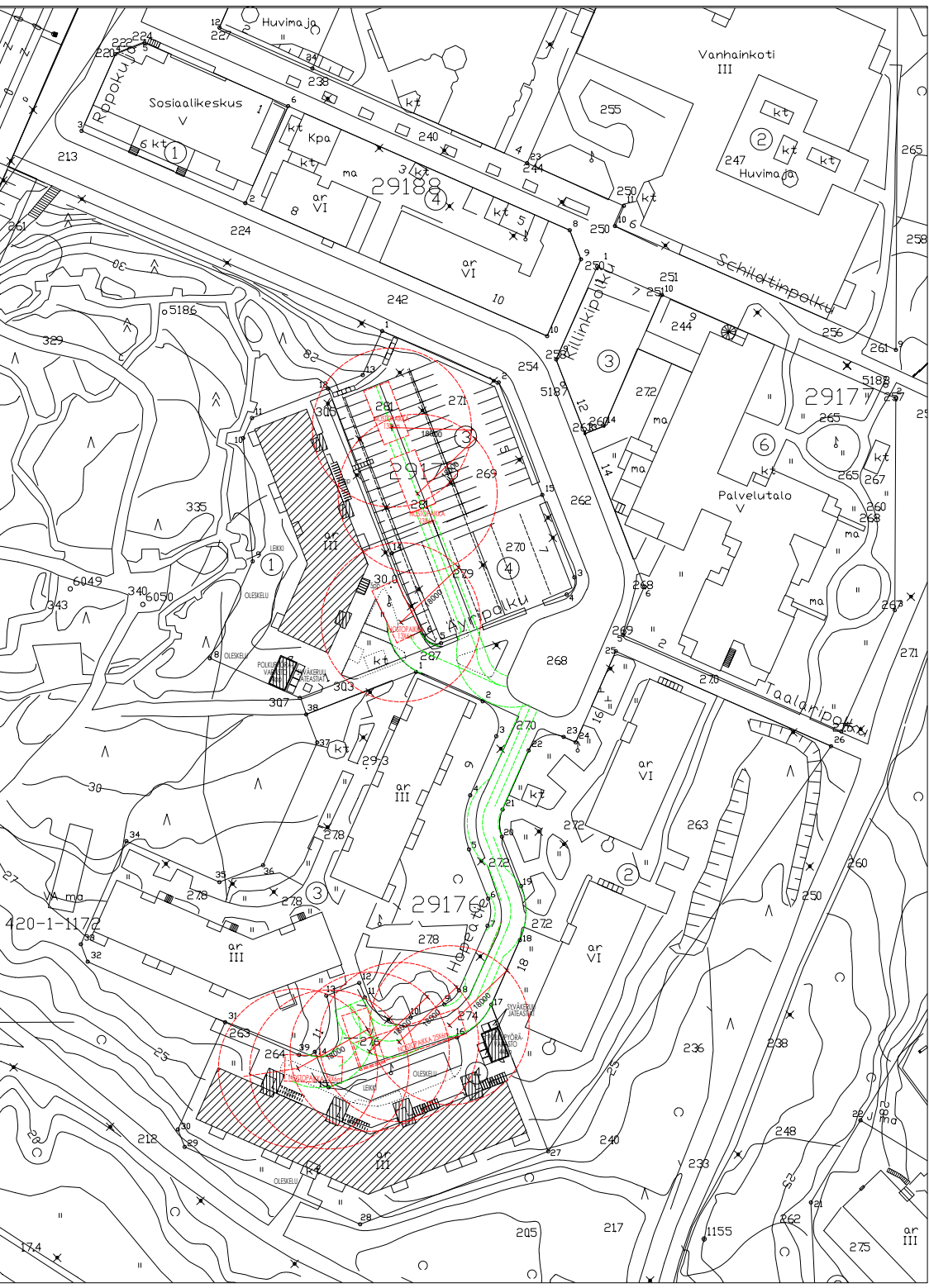
Ilmakuva
Lassila, Hopeatie 20 ja Äyripolku 1

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen alueyksikkö

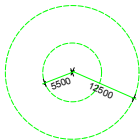


Havainnekuva
Lassila, Hopeatie 20 ja Äyripolku 1

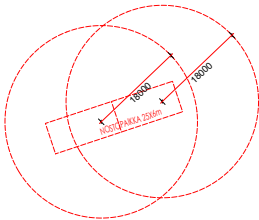
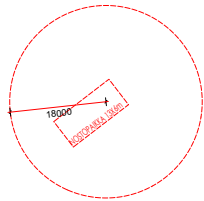
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen alueyksikkö



PELASTUSTIEN KÄÄNTÖSÄTEET



PELASTUSNOSTOTOIMIPAIKKA



Ylimmän kerroksen parvekekaiteen ja nostotoimipaikan välinen korkeus
Äyripolku 11m, Hopeatie 11,4

kaupunginosa	kortteli/tonniti	kortteli/tonniti		
29	29175/1	29176/4		
HEKA LASSILA HOPEATIE 20			ASEMAPIIRROS	
Arkkitehtitoimisto Eero Hyvärinen & Co Ky Vattimieskatu 15 A, 00210 Helsinki, fax 09-692 4353 puh 09-692 2549 etunimi.sukunimi@arkkihiya.fi			ARK A58_01	SILVI/V 09.05.2018