

Asemakaavan selostus **LUONNOS, NÄHTÄVILLÄ 14.12.2020–5.2.2021**

Päiväty
Diaarinumero HEL 2019-011024
Hankenumero 0740_56
Asemakaavakartta nro 12697

Kaavaselostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
29. kaupunginosan (Haaga, Etelä-Haaga)
korttelin 29004 tonttia 1, osaa korttelia 29095, korttelin 29096 tonttia 8 ja puisto- ja katualueita

Kaavan nimi:
Steniuksenkentän alue

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 27.11.2019
Kaupunkiympäristölautakunta:
Nähtävillääolo (MRL 65 §):
Kaupunkiympäristölautakunta:
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Tuomas Eskola, yksikön päällikkö, Leena Paavilainen, arkkitehti

Kaavapiirtäminen: Anne Ojala, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Taina Toivanen, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Tiina Falck, maisema-arkkitehti, Pihla Sillanpää, maisema-arkkitehti (1.1.2021 alkaen)

Teknistaloudelliset asiat: Mikko Juvonen, tiimipäällikkö, Tomi Varjus, diplomi-insinööri, Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, Jarkko Nyman, insinööri

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Pirjo-Liina Koivusaari, johtava tonttiasiamies, Miia Pasuri, tiimipäällikkö, Kalle Rantala, geoteknillinen asiantuntija

Vuorovaikutus: Annika Alen, vuorovaikutussuunnittelija (viestintäpalvelut)

Asuntotuotanto: Jussi Hyvärilä, rakennuttaja-arkkitehti

Ympäristöpalvelut: Juha Korhonen

Pelastuslaitos: Esko Rantanen

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala: Miia Kuokkanen

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala: Anne Salminen, Sari Saresto (kaupunginmuseo), Turo Saarinen, Matti Kuusela (liikunta)

Muut viranomaistahot

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY: Saara Neiramo

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL): Petteri Kantokari

Hankesuunnittelu

MUUAN oy, Tiina Antinoja, arkkitehti

Nomaji oy, Riikka Nousiainen, maisema-arkkitehti

ARK-house arkkitehdit, Markku Erholtz, arkkitehti

Aino Landscaping Oy, Aino Aspiala, maisema-arkkitehti

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	6
Asemakaavan kuvaus	6
Tavoitteet	6
Mitoitus	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne	10
Palvelut	11
Esteettömyys	11
Luonnonympäristö	11
Ekologinen kestävyys	12
Suojelukohteet	13
Yhdyskuntatekninen huolto	13
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	14
Ympäristöhäiriöt	14
Pelastusturvallisuus	16
Vaikutukset	16
Suunnittelun lähtökohdat	18
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet	21

Liitteet (täydennetään myöhemmin)

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Sijaintikartta
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4-koossa)
- Havainnekuva
- Ote ajantasa-asemakaavasta
- Muut mahdolliset selvitykset

4 Viitesuunnitelma (arkkitehtitoimisto MUUAN oy)

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista (täydennetään myöhemmin)

- Kerro Kantasi –verkkokyselyn yhteenveto 3.7.2020
 - Vuorovaikutusraportti
-

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Steniuksen kentän aluetta, joka sijaitsee Etelä-Haagassa lähellä Huopalahden asemaa.

Tavoitteena on tehostaa alueen maankäyttöä ja suunnitella kokonaisratkaisu, joka istuu luontevasti naapuruston nykyiseen ja rakentumassa olevaan rakennuskantaan, ja jossa pysäköinti on toteutettu realistisesti, toimivasti ja kaupunkikuvallisesti kestävästi.

Alueelle on suunniteltu viisikerroksisia asuinkerrostaloja. Isonnevantien puolella lamellitalot rajaavat katutilaa. Haagan Urheilutien varteen ja korttelin sisäosaan on sijoitettu pistetaloja.

Uutta asuntokerrosalaa on noin 13 620 k-m² ja liiketilaa n. 60 k-m². Asuinkortteliin on mahdollisuus sijoittaa n. 100 m² ryhmäperhepäiväkoti. Asukasmäärän lisäys on noin 350 asukasta.

Helsingin kaupunki omistaa tontit sekä katu- ja puistoalueet. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Tämä kaavaselostus on luonnos ja sitä täydennetään ja tarkennetaan kaavaehdotusvaiheessa.

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa asuinrakentamista hyvälle sijainnille Huopalahden aseman ja rakenteilla olevan Raide-Jokerin tulevan pysäkin läheisyyteen. Tavoitteena on toteuttaa etelähaagalaiseen rakennettuun ympäristöön sopiva uusi aluekokonaisuus. Alueelle on suunnitteilla asuntoja noin 370 uudelle asukkaalle. Uudet asuinrakennukset ovat viisikerroksisia. Suunnittelualueen eteläreunaan rakennetaan pysäköintitalo. Haagan Urheilutien varteen suunnitellaan pientä liiketilaa. Alueelle varataan myös mahdollisuus muuttaa joku maantasokerroksen suurista asunnoista tai yhteistiloista ryhmäperhepäiväkodin tiloiksi. Strömstadinkujan varren komeaa puustoa säilytetään ja Isonnevantien katukuvaan pyritään tuomaan lisää vehreyttä uudisrakennusten edustalle.

Suunnittelualueella sijaitsevan AKYS-tontin (29096/8) länsiosaan on kaavoitettu vuoden 2013 kaavassa lisärakennusoikeutta Asgerd Summelinin säätiölle, mutta laajennuksen toteutus ei ole ollut ajankohtainen ja tontin osa on rakentamaton. Lisärakennusmahdollisuuden sisältänyt tontin osa on tarkoitus kaavoittaa tämän takia uudelleen osittain puistoksi, osittain LPA-tontiksi. Uudelleen kaavoitettavan Asgerd Summelinin tontin (kaavaluonnok-

sessä ALP) rakennusoikeus määritellään toteutuneen rakennusoikeuden mukaan (2 000 k-m²).

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että asuntotuotannon toteuttamista edistetään. Asuminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien (mm. Kehärata ja Raide-Jokeri) äärellä tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja kaupungin kestävä kehityksen tavoitteita ja on voimassa olevan yleiskaavan mukaista. Kaupungin kestävä kasvua edistetään mm. toimivilla asuntomarkkinoilla AM-ohjelman tavoitteiden mukaisesti, mikä edellyttää riittävän asuntotuotannon mahdollistamista. Lisäksi tarvitaan kohtuuhintaista asumista kaikilla alueilla. Alueelle aiemmin laaditun, vuonna 2013 voimaan tulleen ns. tiivistä ja matalaa edustavan asemakaavan toteuttaminen on osoittautunut haastavaksi mm. haastavista maaperäolosuhteista ja valitusta pysäköintiratkaisusta johtuen. Edellä mainitut strategiset tavoitteet puoltavat nykyistä tehokkaampaa kaavaratkaisua.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 18 962 m². Voimassa olevan kaavan rakennusoikeus on 11 300 k-m². Kaavaluonnoksen suunniteltu rakennusoikeus on 15 620 k-m², josta 13 620 k-m² on uudisrakentamista AK-korttelialueelle (tehokkuus noin $e = 1,03$) ja 2 000 k-m² ALP-korttelialueella (Asgerd Summelinin säätiön tontti).

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Steniuksen kentän alue sijaitsee Etelä-Haagassa lähellä Huopalahden asemaa Isonnevantien, Haagan Urheilutien, Kylänevankuja ja Strömstadinkujan rajaamalla alueella. Suunnittelualue on pääosin kivituhkapintaista pelikenttää, joka on kaavoitettu asuinkäyttöön 2010-luvun alkupuolella. Pohjoisin osa kentästä on kaavoitettu tuolloin puistoksi (VP) ja Strömstadinkuja katualueeksi. Kenttä sijaitsee ympäristöönsä nähden painanteessa. Tasoeroa Isonnevantiehen on noin metrin verran, Haagan Urheilutie ja Kylätien rakennukset sijaitsevat neljä-viisi metriä kenttää ylempänä. Kenttää ympäröi kapea ja luiskattu viherkaista, jolla kasvaa pääosin lehtipuita. Strömstadinkujan puolella on sorapintainen pyöräilyn ja jalankulun reitti sekä kapeahko puustoinen rinnealue, joka erottaa kentän Kylätien asuintonteista.

Suunnittelualueen eteläosassa AK-tontilla 29095/7 sijaitsee nykyisen urheilukentän huoltorakennus. AKYS-tontin (29004/8) rakentamaton länsiosa on rakentamaton. Länsiosaan on kaavoitettu v. 2013 kaavassa lisärakennusoikeutta Asgerd Summelinin säätiön vanhusten asuintalolle, mutta laajennuksen toteutus ei ole ollut

ajankohtainen. Tontin ohjeellinen tonttijako on esitetty asemakaavassa, mutta uutta tonttia ei ole virallisesti muodostettu. Tontin osa on kaupungin omistuksessa ja tällä hetkellä vuokrattu kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle.

Etelä-Haagan kadut ja korttelit mukailevat alueen maastonmuotoja. Rakentaminen on sijoittunut perinteisesti pääosin hyvän maaperän alueille, kun pehmeiköt ja jyrkät rinteet on jätetty rakentamatta. Suunnittelualueen lähistön rakennettu ympäristö koostuu pääosin 3-5-kerroksisista, harjakattoisista ja rapatuista tai tiilipintaisista kerrostaloista, joista monessa on maanpäällinen kellari-kerros. Pääosa kerrostaloista on useamman porrashuoneen lamellitaloja, joskin pistetalojakin alueella on. Suunnittelualueen vanha rakennuskanta on rakennettu pääosin 1950-60-luvuilla. Uudempaa rakennuskantaa edustavat Isonnevantien länsipuolella rakenteilla oleva 4-5-kerroksinen uudisalue ja Kylänevankujan eteläpuolella sijaitseva v. 2000 rakennettu viisikerroksinen senioritalo päiväkotisiipineen.

Kaavaratkaisu

Asuinrakennusten korttelialue (AK)

Alueelle on suunniteltu viisi viisikerroksista pistetaloa ja kolme viisikerroksista lamellitaloa, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on noin 13 630 k-m². Viisikerroksiset rakennukset on sommiteltu alueelle siten, että lamellitalot pienine etupihoineen rajaavat polveillen Isonnevantien katutilaa ja pistetalot on sijoitettu vapaamin korttelin keskiosiin. Erityistä huomiota suunnittelussa on kiinnitetty näkymien avautumiseen vanhoilta asuintonteilta. Kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa asukkaiden käyttöön varasto- ja huoltotiloja sekä muita asumisen aputiloja kuten talopesulan, kuivaustilat, talosaunat, vapaa-ajantilat sekä jäte- ja kierrätystilat.

Kaavassa on useita määräyksiä koskien rakennusten ulkoasua ja piha-alueiden käsittelyä. Määräyksillä pyritään sovittamaan uudisrakentaminen alueen miljööseen ja olemassa olevaan rakennuskantaan. Esimerkiksi pistetalojen mittakaavaa ja massoitteua on ohjattu kaavamääräyksillä siten, että päätyjulkisivuihin tulee tehdä porrastuksia. Tällä on pyritty keventämään pistetalojen hahmoja. Kaikkien rakennusten ulkoasua on ohjattu haagalaisille asuinrakennuksille tyypillisesti siten, että maantasokerroksen julkisivukäsittelyn tulee poiketa ylemmistä kerroksista. Rakennuksiin tulee tehdä loiva harjakatto.

Haagan Urheilutiehen rajautuvan pistetalon maantasokerrokseen kadun puolelle on merkitty vähintään 60 k-m²:n kokoinen liiketila. Liiketilaan liittyy pieni aukio, jota tulee jäsenellä erilaisin istutuksin erityisesti Isonnevanpolun suuntaan. Aukion ja katualueen sekä korttelipihan väliset tasoerot tulee rakentaa puin, pensain ja

köynnösistutuksin istutetuin terassein tai nurmiluiskauksin. Haagan Urheilutien ja Isonnevanpolun kulmauksessa sijaitseva mänty säilytetään. Lisäksi alueella voidaan muuttaa yksi maantasokeroksen suuri asunto tai yhteistilat ryhmäperhepäiväkodin tiloiksi.

Kaavakarttaan on merkitty puin ja pensain istutettavaa aluetta Isonnevantien ja Isonnevanpolun varteen sekä Strömstadinkujan länsipuolelle. Piha-alueet tulee rakentaa yhteiskäyttöisiksi eikä niitä saa aidata. Koko alueella on edellytetty omaehtoista pelastautumista, joten pelastustoimen nostopaikkoja ei tarvitse sijoittaa piha-alueille eikä kadulle.

Asuin-, liike-, toimisto- ja julkisten palvelutilojen korttelialue (ALP)

Korttelialueella sijaitsee tällä hetkellä Asgerd Summelinin säätiön vanhusten palvelutalo. Vuoden 2013 kaavassa korttelin käyttötarkoitukseksi määriteltiin asuin-, liike- ja julkisten palvelutilojen korttelialue (AKYS). Palvelutalotonttiin liitettiin tuolloin osa tontin länsipuolella sijaitsevaa aluetta, jonne kaavoitettiin lisärakennusosikeutta palvelutalon laajennukselle. Laajennuksen toteutus ei ole kuitenkaan ollut ajankohtainen eikä säätiö ole lunastanut tonttia käyttöönsä. Kaavamuutoksen myötä palvelutalotonttiin palautetaan asemakaavassa vastaamaan voimassa olevaa tonttijakoa. Tontin rakennusoikeus on nykyisen rakennuksen mukainen 2 000 k-m². Kaavamuutoksessa kerrosluku muutetaan toteutuneen mukaiseksi (V) siten, että jatkossa maanpäällinen kellarikerros luetaan kerroslukuun mukaan. Muuten tonttia koskevissa kaavamääräyksissä on noudatettu vuoden 2013 kaavan linjauksia.

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen on alueen maaperän ja pohjaveden pinnan vuoksi haasteellista, joten pysäköintipaikat on sijoitettu LPA-korttelialueelle pysäköintilaitokseen. Maanpinnan yläpuolelle nousevia pysäköintikansiratkaisuja on haluttu välttää, jotta korttelipiha saadaan säilymään maanvaraisina, avoimina ja läpikuljettavina. Kansiratkaisut ovat myös kansien ylläpidon näkökulmasta haastavia.

Pysäköintilaitosta on pyritty sovittamaan haagalaiseen mittakaavaan rakennusmassaa porrastamalla. Pysäköintilaitos on osittain 3-, osittain 4-kerroksinen. Pysäköintilaitokseen ajetaan Ky-länevankujalta. Pysäköintilaitos tulee toteuttaa laadukkaasti viereisten haagalaiseen ympäristöön sopivalla tavalla ja etenkin maantasokeroksen julkisivujen viihtyisyyteen on kiinnitetty kaavamääräyksissä huomiota. Laitokseen saa sijoittaa myös asukkaiden polkupyöräpaikkoja. Pysäköintilaitoksen kattopinnat tulee rakentaa viherkattoina sekä hyödyntää aurinkoenergian tuottamiseen.

Puisto (VP)

Strömstadinkujalle vuoden 2013 kaavassa merkitty katualue muuttuu kaavamuutoksen myötä puistoalueeksi. Puisto täydentää osaltaan alueellisia viheryhteyksiä ja puiston läpi pääsee jatkossakin kulkemaan alueelle osoitettua ulkoilutietä pitkin. Alueen puusto ja kalliot on tarkoitus säilyttää niiltä osin kuin ulkoilutien rakentaminen mahdollistaa.

Liikenne

Lähtökohdat

Suunnittelualueelta on hyvät julkisen liikenteen yhteydet. Alue sijaitsee noin 300 metrin päässä Huopalahden asemalta, jonka yhteyteen tulee sijoittumaan myös Raide-Jokerin pysäkki. Haagan Urheilutiellä kulkee bussilinjoja ja Eliel Saarisen tien tai Kauppalaan bussilinjoille on alueelta kävelymatka.

Alueen itäpuolella kulkee pohjois-etelä -suuntainen Strömstadinkuja, joka yhdistää Kylänevankujan eteläpuoleisen Strömstadinpuiston Haagan Urheilutiehen.

Junaradan pohjoisreunalla ja Eliel Saarisen tien varrella kulkevat pyörätiet on tavoiteverkossa osoitettu baanatasoisiksi yhteyksiksi. Muuten alueen kaduilla pyöräily tapahtuu pääsääntöisesti ajoradalla.

Aluetta rajaavat Isonnevantie sekä Haagan Urheilutie ovat paikallisia kokoojakatuja ja Kylänevankuja on tonttikatu. Isonnevantien liikennemäärä on arviolta hieman yli 1000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Haagan Urheilutien liikennemäärä oli noin 4600 ajoneuvoa vuorokaudessa (laskentavuosi 2018).

Kaavaratkaisu

Asemakaava-alueen itäreunalla Haagan Urheilutieltä Kylänevankujalle kulkee pohjois-etelä –suuntainen Strömstadinkuja -niminen ulkoilutie. Aiemmassa asemakaavassa oleva itä-länsi -suuntainen VPK:n kuja poistuu.

Haagan Urheilutieltä ei saa osoittaa kaava-alueelle tonttiliittymiä. Huoltoajo korttelin piha-alueille tapahtuu Isonnevantieltä ja ajo pysäköintilaitokseen Kylänevankujalta.

Alueen pohjoisimmassa rakennuksessa sijaitsevan liiketilan huolto tapahtuu Isonnevanpolun ja tontilla olevan aukion kautta.

Autopaikat sijoitetaan keskitetysti pysäköintilaitokseen kaava-alueen eteläosaan, lukuun ottamatta liikuntaesteisten paikkoja. Autopaikkojen tulee olla helposti saavutettavissa ja reittien pysäköin-

nistä asuntoihin tulee olla luontevia. Pysäköintilaitokseen sijoitetaan myös asukkaiden yhteistiloja sekä pyörien säilytystilaa.

Tontille sijoitettavien auto- ja pyöräpaikkojen vähimmäismäärä perustuu hyväksyttyihin pysäköintipaikkojen laskentaohjeisiin. Vieraspysäköinti tapahtuu kadunvarsipaikoilla.

Palvelut

Lähtökohdat

Suunnittelualueen lähistöllä on useita kouluja, päiväkoteja ja vanhusten palvelutaloja. Etelä-Haagan kirjasto sijaitsee n. 100 metrin päässä suunnittelualueesta. Noin puolen kilometrin säteellä suunnittelualueesta sijaitsevat mm. Haagan uimahalli ja Haagantori. Haagan alueella on useita päivittäistavarakauppoja.

Noin 200 metrin säteellä suunnittelualueesta sijaitsevat mm. Haaganpuisto, Isonnevan leikkipuisto ja Strömstadinpuisto. Riistavuoren puisto on noin 300 metrin päässä. Haagan Alppiruusupuistoon ja Laajasuon liikuntapuistoon on noin 600 metrin matka. Kilometrin säteen sisään mahtuvat mm. Talin liikuntapuisto lukuisine liikuntapalveluineen, Kauppalanpuisto, Keskuspuisto ja Aino Acktén puisto.

Kaavaratkaisu

Kaavassa mahdollistetaan n. 350 uuden asukkaan sijoittuminen alueelle, mikä edesauttaa palvelujen säilymistä ja kehittymistä. Kaavassa varataan tilaa n. 60 neliön liiketilalle sekä mahdollisuus ryhmäperhepäiväkodille.

Esteettömyys

Asemakaava-alueen pohjoisosassa tulee kiinnittää erityistä huomiota tasoeroihin ja esteettömien yhteyksien järjestämiseen Haagan Urheilutieltä suunnittelualueelle. Muilta osin asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Haaga sijoittuu Mätäjoen ja Mätäpuron väliselle selännealueelle. Maisemalle ominaisia ovat avokalliokumpareet ja metsäiset moreeniselänteet sekä näiden väliin jäävät kapeat savilaaksopainanteet. Alueen tiet on suunniteltu mutkittelemaan maastonmuotojen mukaan ja rakentaminen on sijoitettu aikoinaan edullisille paikoille selänteiden lakialueille ja rinteille.

Kaavamuutosalue sijoittuu entiselle suoalueelle, joka on täytetty 1940-1950-lukujen aikana. Alueelle rakennettiin vanhojen ilmakuvien perusteella 1940-luvun lopulla kivituhkapintainen pelikenttä,

joka sijaitsee alueella edelleen. Kenttää ympäröivät kapeat viherkaistat, joille on kasvanut lehtipuuvaltaista puustoa vuosikymmenten aikana. Haagan Urheilutien ja kentän väliseen luiskaan on tehty mm. pensasistutuksia luiskaan maaperän sitomiseksi. Kentän itälaidalla, Strömstadinkujan puolella sijaitsee kapeahko puustoinen rinnealue, jossa kasvaa pienialaisten avokallioiden seassa komeita mäntyjä ja lehtipuustoa. Isonnevanpolun ja Haagan Urheilutien risteyksessä kasvaa myös yksittäinen, maisemakuvallisesti merkittävä mänty.

Suunnittelualueella ei ole Helsingin luontotietojärjestelmän mukaan erityisiä luontoarvoja. Alue kuuluu Haaganpuron valuma-alueeseen.

Kaavaratkaisu

Kaavassa on annettu useita sellaisia ympäristön käsittelyä ja istutusalueita koskevia määräyksiä, joilla uusi rakentuva alue pyritään sovittamaan osaksi Haagan puutarhakaupunkimaista ympäristöä.

Isonnevantien katukuvaa elävöitetään Haagalle tyypillisellä rakennusten edustalle sijoitettavalla etupihamaisella puin ja pensain istutettavalla istutusvyöhykkeellä. Korttelialueen sisäisiä korkeuseroja tulee käsitellä istutetuilla terassoinneilla tai nurmiluiskin. Tontteja ei saa aidata ja liittyminen Strömstadinkujan puistoalueelle tulee toteuttaa saumattomasti. Strömstadinkujan puistoalueella olemassa olevaa metsänpohjaa ja mäntyjä sekä kalliota pyritään säilyttämään mahdollisimman paljon. Isonnevanpolun ja Haagan Urheilutien risteyksessä kasvava mänty on osoitettu kaavassa säilytettäväksi puuksi.

Kaavaratkaisussa on kiinnitetty huomiota lisääntyvien hulevesien määrään antamalla määräys hulevesien hallinnasta. Korttelialueen muodostaman kokonaisuuden vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Kaava-alue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien päässä lähellä Huopalahden asemaa ja tulevaa Raide-Jokerin pysäkkiä. Lähialueilla on monipuolisia virkistys- ja liikuntamahdollisuuksia sekä peruspalveluita.

Kaava-alue on nykytilassaan pääosin kivituhkapintaista pelikenttää. Erityisesti kaava-alueen itäosan viheralueella kasvaa varttunutta puustoa.

Kaavaratkaisu

Täydennysrakentamisen myötä läpäisemättömien pintojen määrä

alueella lisääntyy. Kaavan pyrkimyksenä on, ettei hulevesien määrä lisäännä samassa suhteessa. Kaavassa määrätään viivytämää hulevesiä tontilla. Hulevesiä tulee viivyttää siten, että mitoitustilavuus on 1 m³ jokaista sataa (100) läpäisemätöntä pintaneliömetriä kohden. Rakentamatta jäävät tontinosat tulee istuttaa ja alueen vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

Ilmastonmuutoksen hillintään vaikutetaan useilla kaavamääräyksillä. Kaavassa kannustetaan tuottamaan tontilla uusiutuvaa energiaa sekä käyttämään kestäväää rakennustapaa ja kestäviä materiaaleja rakennuksissa ja piha-alueilla.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Suunnittelualueella ei ole suojelukohteita. Alueen lähiympäristössä on kaavalla suojeltuja rakennuksia sekä korttelialueita, jolla ympäristö säilytetään. Yleiskaavan 2016 Kulttuuriympäristöt –teemakartassa suuri osa Etelä-Haagasta on merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi, jota kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu on yleiskaavan teemakartan tavoitteiden mukainen.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Kaava-alue on nykyiseen verkostoon liitettävissä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei edellytä uusien yhdyskuntateknisen huollon runkoverkostojen rakentamista.

Kortteli 29095 on liitettävissä Isonnevantien yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin. Kortteli 29096 on liitettävissä Kylätien yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin.

Kortteleiden 29095 ja 29096 välisellä VP-alueella sijaitseva Ky-länevankujan alittava hulevesiä Strömstadinpuistoon johtava putkirumpu on huomioitava jatkosuunnittelussa.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Maaperän korko suunnittelualueella vaihtelee tasolla +14,6...+16,1 m, maanpinnan viettäessä loivasti lounaaseen. Alueen pintamaana on hiekasta koostuva, keskimäärin noin 1 metriä paksu täytemaakerros. Täytemaakerroksen alla alueen pohjoisosissa on hiekka-moreenia. Alueen länsi- ja eteläosassa täytemaakerroksen alla on 0,5-1,8 m paksu turvekerros. Turpeen alapuoliset maalajit vaihtelevat savesta hiekkamoreeniin. Savikerros alueella on keskimäärin noin 1-2 metriä paksu ja on suurimmillaan noin 4 metriä paksu alueen lounais- ja eteläosissa. Suunnittelualueen itälaidassa on kapea kalliovyöhyke.

Pohjavedenpinta on rakennettavuusselvityksen mukaan vaihdellut pisteestä riippuen välillä +13,34...+14,60 eli 1...1,8 metrin syvyydessä maanpinnasta. Tämä asettaa rajoituksia kellareiden toteutamiselle.

Suunnittelualueelle tehdyn ympäristöteknisen tutkimuksen (Vahnen Environment Oy, 2020) mukaan alueella ei ole pilaantuneeksi luokiteltavia maita. Tutkimuksessa alueen täytemaakerroksessa havaittiin kuitenkin vähäisesti kynnysarvopitoisia ja jätteellisiä maita, joihin tulee kiinnittää huomiota rakentamisvaiheessa.

Kaavaratkaisu

Alueen rakentaminen edellyttää todennäköisesti suurelta osin rakennusten perustamista tukipaalujen varaan ja yleisten alueiden ja piha-alueiden esirakentamista.

Orsi- ja pohjavedenpinnan alentaminen työnaikaisesti tai pysyvästi on kielletty.

Maaperän täytekerroksessa saattaa esiintyä pieniä yksittäisiä jätejakeita, jotka tulee toimittaa asianmukaiseen käsittelyyn.

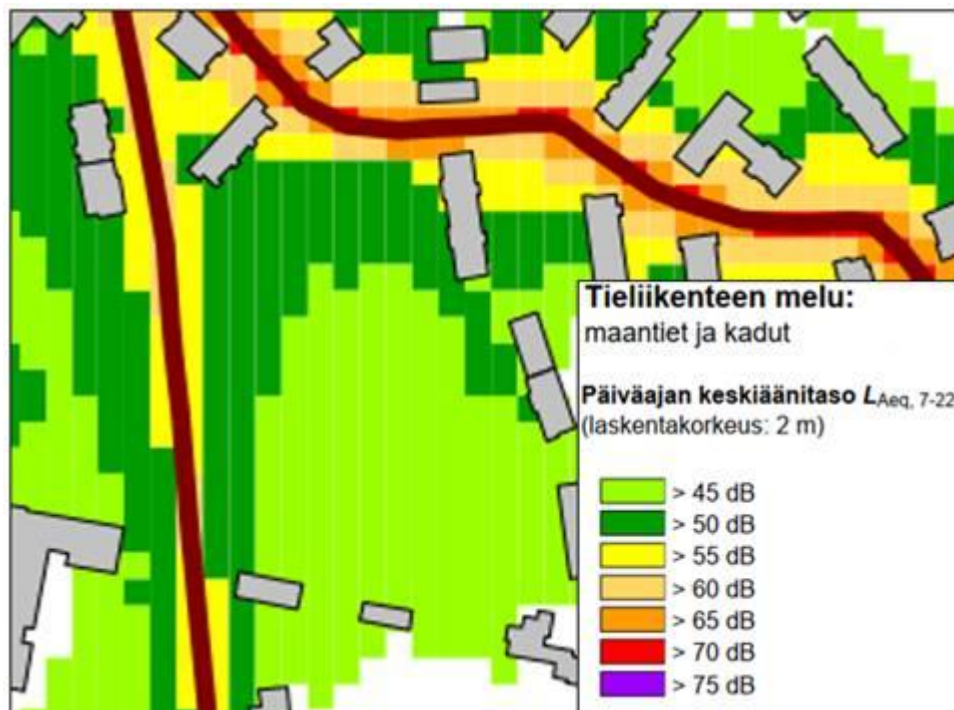
Alueelta kaivettuja kynnysarvopitoisia maita voidaan suunnitellusti hyödyntää alueen täytöissä. Muussa tapauksessa ne tulee toimittaa vastaanottopaikkaan, jolla on lupa vastaanottaa kynnysarvopitoista maata.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Suunnittelualueella rajaavien katujen liikenteestä aiheutuvaa melua on arvioitu Helsingin kaupungin meluselvityksen 2017 perus-

teella (ote laskentakuvasta alla). Mallissa käytetyt liikennemäärätiedot ovat osin hieman nykyistä laskentatietoa suurempia, joten mallilaskenta pitää arvioinnin kannalta sisällään liikenteen pienen kasvumarginaalin.



Kaavamuutosalue on katualueiden reunavyöhykkeitä lukuun ottamatta aluetta, jolla alitetaan melutason ohjearvot ulkona. Katuliikenteestä ei aiheudu suunnittelualueelle merkittäviä ilman epäpuhtauksien pitoisuuksia.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun ei arvioida merkittävästi vaikuttavan kaava-alueelle tai sen ympäristöön kohdistuvaan meluun ja meluvaikutusten arviointi voidaan tehdä riittävällä tarkkuudella Helsingin kaupungin meluselvityksen 2017 perusteella. Sen laskentatulosten perusteella voidaan arvioida, että Haagan urheilutien varteen sijoittuvan suunnitellun rakennuksen kadunpuoleiselle julkisivulle kohdistuu noin 63...64 dB päiväaikainen keskiäänitaso. Isonnevantien varressa julkisivuille kohdistuva melutaso on päivällä suuruusluokaltaan lähellä ulkoalueiden ohjearvotasoa 55 dB.

Haagan urheilutiehen rajautuvan julkisivun osalta kaavamääräyksellä on edellytetty julkisivulta tavanomaista 30 dB äänitasoeroa liikennemelua vastaan. Kaavassa edellytetään lisäksi Haagan urheilutien ja Isonnevantien varressa oleskeluparvekkeiden suunnittelua siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvot ulkona. Kaava mahdollistaa maantasoon sijoittuvien melulta suojaisien leikki- ja oleskelualueiden sijoittamisen laajalle alueelle ilman erillisen melusuojauksen tarvetta.

Pelastusturvallisuus

Kaavaratkaisu

Alueen uudisrakennuksiin on suunniteltu omaehtoinen pelastautuminen. Alueelle ei suunnitella tämän takia pelastusajoneuvojen nostopaikkoja.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Alueesta laadittiin alkuvuodesta 2020 kaksi vaihtoehtoista viitesuunnitelmaluonnosta, joista osallisilla oli mahdollisuus keskustella Kerrokantasi –sivustolla toukokuussa 2020. Viitesuunnitelmaa on kehitetty eteenpäin arkkitehtitoimisto MUUAN oy:n ehdotuksen pohjalta. Kehitetty viitesuunnitelma on kaavaluonnoksen pohjana.

Alueesta tullaan teettämään geotekninen rakennettavuusselvitys.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavaratkaisun toteuttamisen mahdollisia kaupungille kohdistuvia kustannuksia arvioidaan suunnittelun edetessä. Kustannuksia saattaa muodostua alueen mahdollisesta esirakentamisesta, jonka tarvetta täsmennetään alueen pohjarakentamisen suunnittelun yhteydessä.

Asemakaavamuutos nostaa tonttien arvoa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisu tiivistää kaupunki- ja yhdyskuntarakennetta hyvien liikenneyhteyksien läheisyydessä. Muutos mahdollistaa noin 350 uuden asukkaan sijoittumisen alueelle.

Hanke muuttaa maisemaa, sillä alue on ollut pitkään kivituhkapintainen pelikenttä. Kaavahankkeen tavoitteena on toteuttamiskelpoinen suunnitteluratkaisu, jossa esteettiset, toiminnalliset sekä taloudelliset vaatimukset on ratkaistu tasapainoisesti ja innovatiivisesti.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Rakentamisen myötä avoin maisema muuttuu. Tuleville tonteille rakentuu talojen lisäksi vehreitä sisäpihoja ja Isonnevantien katu-maisemaa jäsennetään talojen etupihojen istutuksilla. Rakentamattomilla alueilla olemassa oleva hyväkuntoinen puusto säilytetään mahdollisuuksien mukaan.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavan mahdollistama lisärakentaminen tuottaa lähikatuverkkoon noin 400 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikennemäärän lisäyksellä ei ole merkittäviä liikenteellisiä vaikutuksia.

Strömstadinkujan pyöräilyn ja kävelyn yhteys säilytetään. Aiemmassa asemakaavassa oleva VPK:n kuja poistuu. Tämän seurauksena Isonnevantien hyväksyttyyn katusuunnitelman mukaisiin suojatiejärjestelyihin pitää tehdä pieniä muutoksia. Poistuva VPK:n kuja ei ole verkostollisesti merkittävä yhteys.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Suunnittelualan kaupunkikuva muuttuu, kun kivituhkapintaisen kentän tilalle rakennetaan viisikerroksisia asuinkerrostaloja. Rakentaminen pyritään sijoittamaan alueelle etelähaagalaiseen miljööseen sovittamalla. Kaavaratkaisu noudattaa Haagalle tyypillisiä kaupunkikuvallisia piirteitä: rakennusmassat ovat selkeitä, hiukan kadun linjasta poikkeavia lamellitaloja kadun varressa ja vapaammin sijoitettuja pistetaloja korttelin sisäosassa. Uudesta rakenteesta pyritään luomaan avoin kokonaisuus, Haagalle vierasta umpikorttelimaista vaikutelmaa vältetään. Isonnevantien katutilaan luodaan haagalaista ilmettä lamelleiden edustojen istutetuilla pienillä etupihoilla. Haagan Urheilutien varteen sijoitettu pistetalo rajaa katutilaa kevyesti. Pistetalon katutasoon sijoitettu liiketila, sen länsipuolelle sijoitettu pieni aukio sekä säilytettävä mänty luovat viihtyisyyttä ja väljyyttä suhteessa naapureihin. Suuri tasoero Haagan Urheilutien ja suunnittelualan välillä rakennetaan esim. istutetuilla terasseilla ja nurmiluiskauksin.

Steniuksen kentällä (ent. Haagan Vanha urheilukenttä) on pitkä historia. Kenttä on nimetty uudelleen v. 2008 Haagan huvilakalauksen perustajiin kuuluneen puutarhasuunnittelijan, kauppuutarhuri M. G. Steniuksen mukaan, joka lahjoitti kentän maa-alueen Haagan taajaväkiselle yhdyskunnalle urheilukenttää varten 1900-luvun alkupuolella. Vanhojen ilmakuvioiden perusteella kivituhkapintainen pelikenttä rakennettiin nykyiseen laajuuteensa 1940-luvun lopulla. Urheilukenttä on kuitenkin kaavoitettu asuinkäyttöön jo vuonna 2013 voimaan tullessa ns. Isonnevan asemakaavassa. Alueen urheilu- ja virkistystoiminnot painottuvat jatkossa Haagan puistoon.

Rakentaminen sovitetaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja miljööseen lukuisin rakennusten sijoittelua, kerroslukua ja ulkoasua säätelevin kaavamääräyksin.

Vaikutukset ilmastomuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Alueen rakentamisen myötä hulevesien määrä alueella kasvaa. Kaavassa on annettu määräys hulevesien käsittelystä tonteilla.

Määräyksen myötä tonteilla syntyviä hulevesiä hillitään ja hallitaan niiden syntypaikalla, jolloin lisääntyvien hulevesien haitallisia vaikutuksia ja niiden kuormitusta ympäröivään hulevesiverkostoon voidaan vähentää. Viherkerroinmääräys vaikuttaa alueen vihertehokkuuden kasvamiseen.

Myös esimerkiksi pysäköintilaitokseen edellytetään luovia viherrakentamisen ratkaisuita sekä aurinkokeräinten hyödyntämistä. Kaavamääräykset myös kannustavat energiatehokkaaseen ja hiilineutraaliin rakentamiseen.

Kaavaratkaisu perustuu olemassa olevan ja suunnitellun infrastruktuurin hyödyntämiseen, mikä on tarkoituksenmukaista ilmastomuutoksen hillinnän ja siihen sopeutumisen näkökulmasta.

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

Kaavamuutos hyödyntää olemassa olevaa sosiaalista infrastruktuuria: julkisia ja yksityisiä palveluita. Kaavamuutoksen myötä saadaan Etelä-Haagaan hyvälle sijainnille lisää asuntoja sekä hie-
man lisää palveluita, kuten liiketila sekä mahdollisuus ryhmäperhepäiväkodille. Uudet asukkaat myös mahdollistavat omalta osaltaan alueen nykyisten palveluiden säilymisen ja kehittymisen.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Kaavamuutos mahdollistaa alueelle noin 370 uutta asukasta, mikä edesauttaa olemassa olevien palveluiden säilymistä ja kehittymistä. Liiketila ja mahdollinen ryhmäperhepäiväkodi voivat myös työllistää ihmisiä.

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
 - vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä suurilla kaupunkiseuduilla
 - varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin
 - sijoitetaan uusi rakentaminen tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai varmistetaan tulvariskien hallinta muutoin
-

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa "Vaikutukset".

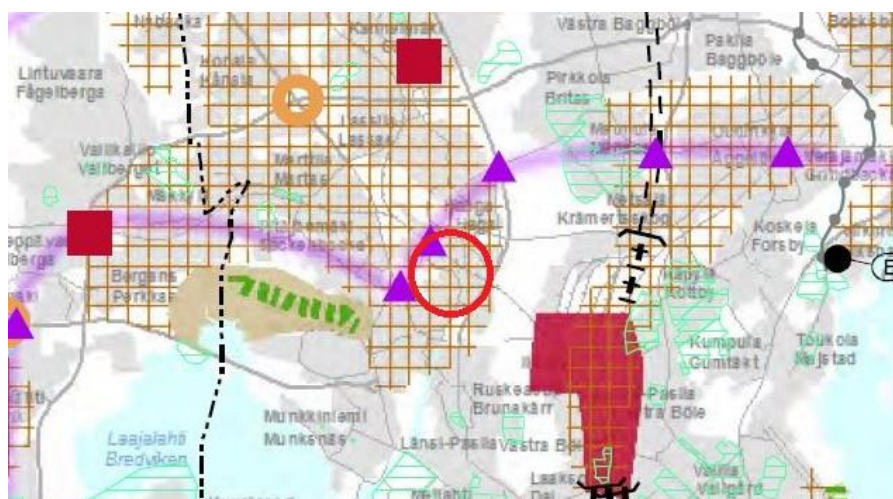
Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

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 yleiskaavan 2016 mukaan alue on asuntovaltaista aluetta A3, jonka korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4-1,2. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 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

Alueella on voimassa asemakaava nro 11938 (saanut lainvoiman 24.5.2013). Kaavan mukaan alue on asuinrakennusten korttelialuetta (A), asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), asuin-, liike- ja julkisten palvelutilojen korttelialuetta (AKYS), puistoa (VP) sekä katualueita.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa suunnittelualueen kaikki korttelialueet sekä puisto- ja katualueet.

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 2019 kaupungin aloitteesta.

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo

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

Vireilletulosta ja OAS:n nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutiset ja Haagalainen -lehdissä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 9.12.–27.1.2020 seuraavissa paikoissa:

- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1
- Etelä-Haagan kirjastossa, Isonnevantie 16 B
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Viranomaisten kannanotoista ja asukkaiden mielipiteistä tehdään yhteenvedot ja niihin laaditaan vastineet kaavaehdotusvaiheessa.

Viitesuunnitelmaluonnosten erillinen nähtävilläolo

Keväällä 2020 kaksi arkkitehtitoimistoa (ARK-house Oy ja MUUAN Oy) laativat kaavaratkaisun pohjaksi kaksi vaihtoehtoista suunnitelmaa, joita osallisilla oli mahdollisuus kommentoida Kerrokantasi –sivustolla 4.-31.5.2020.

Ehdotusten nähtävilläolosta ilmoitettiin osallisille infokirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutiset -lehdessä.

Kyselyyn tuli 401 viestiä, joista 128 koski kyselyssä mukana ollut Haaganpuiston yleissuunnitelman päivitystä ja loput 273 Steniuk-

senkentän luonnoksia. Steniuksenkentän luonnoksia koskeva palaute oli hyvin moninaista ja mielipiteet jakautuivat paikoin voimakkaastikin. Osassa palautteesta suhtauduttiin hankkeisiin ja täydennysrakentamiseen varsin positiivisesti tai neutraalin rakentavassa hengessä. Molemmissa vaihtoehdoissa nähtiin sekä hyvää, että kehitettävää. Uusille asunnoille nähtiin olevan Haagassa suurta tarvetta. Osan mielestä nähtävillä olleet suunnitelmat olivat liian tehokkaita ja suunnittelun lähtökohdissa parantamisen varaa. Kentän rakentamista ei näissä mielipiteissä pidetty hyvänä ratkaisuna, mutta tästä huolimatta esitettiin suunnitelmiin kehitysehdotuksia. Osa oli erittäin jyrkästi sitä mieltä, että kenttä pitäisi säilyttää urheilukenttänä eikä Haagaa pitäisi täydennysrakentaa enää ollenkaan. Loppuosassa kommentoitiin mm. suunnitteluun liittyvää vuorovaikutusta ja suunnitelmiin vaikuttamisen mahdollisuuksia.

Palautteesta ja vastineista laadittiin yhteenveto, joka on nähtävillä karttapalvelussa. Yhteenveto liitetään osaksi kaavaehdotusvaiheessa laadittavaa vuorovaikutusraporttia.

Luonnosaineiston erillinen nähtävilläolo

Luonnosaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutiset -lehdessä.

Luonnosaineisto (kaavaluonnos, päivitetty viitesuunnitelmaluonnos sekä päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma) oli nähtävillä 14.12.2020–5.2.2021 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Poikkeustilanteen aikana kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelu palveli puhelimitse ja verkossa. Luonnosaineistoa ei voitu toimittaa Etelä-Haagan kirjastoon koronarajoitusten takia.

Steniuksenkentän tilannekatsaus esiteltiin Uutta Länsi-Helsinkiä – asukasillassa 27.1.2021. Tilaisuus oli verkossa.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Arkkitehtitoimistot ARK-house Oy ja MUUAN Oy laativat kaavaratkaisun pohjaksi keväällä 2020 kaksi vaihtoehtoista suunnitelmaa, joita osallisilla oli mahdollisuus kommentoida Kerro Kantasi –sivustolla toukokuussa 2020. Muutamat alueen taloyhtiöt teettivät kesällä 2020 yhteisen varjosuunnitelman, jossa yhdisteltiin vaihtoehtoisten suunnitelmien ideoita ja poistettiin rakentamisalat alueen pohjoisosasta.

Kaavaluonnosvaiheessa suunnittelua on jatkettu MUUAN Oy:n

suunnitelman pohjalta. Viitesuunnitelmaa on jatkokehitetty syksyllä 2020 ja kaavaluonnos on laadittu kehitetyn viitesuunnitelman pohjalta.

Tätä selostusta täydennetään kaavaehdotusvaiheessa.
