

Helsinki

Kaavanumero 12949

Asemakaavan selostus

Tuiskutien ja Pyrytien pientalotontit

kaupunginosa 38. Malmi



Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus

Diaarinumero HEL 2024-006113
Projektinumero 0000028
ProjectWise-numero 4844_23

Asemakaavan selostus

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

Kaavan nimi: Tuiskutien ja Pyrytien pientalotontit, asemakaavan muutos

Kaavanumero: 12949

Päiväty:

Asemakaavan muutos koskee:

38. kaupunginosan (Malmi, Malmin lentokenttä) korttelin 38150 tontteja 6, 7, 8 ja 12.

Laatija: Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 21.8.2024

Nähtävilläolo (MRL 65 §): 20.1.2025–18.2.2025

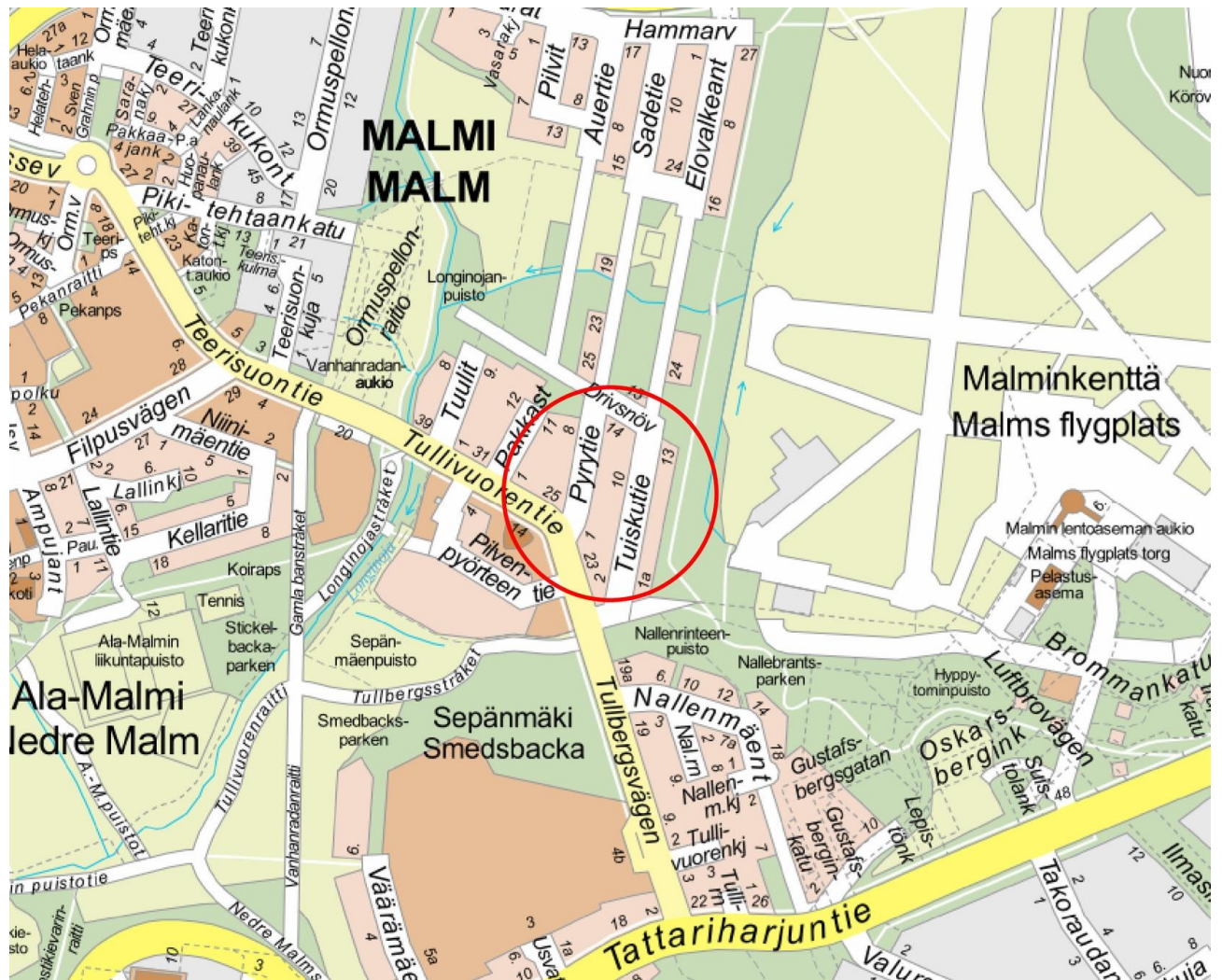
Kaupunkiympäristölautakunta:

Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta,

Voimaantulo: **päiväys merkitään kun kaava on tullut voimaan**

Kannen kuva: Näkymäkuva suunnitelmassa olevan tontin muutoksesta. Kuva: Rantanen Arkkitehdit Oy.

Tontin sijaitsevat Tuiskutien ja Pyrytien varrella.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti.

Sisällysluettelo

Tiivistelmä.....	5
Asemakaavan kuvaus	6
Tavoitteet	6
Mitoitus.....	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Liikenne.....	7
Palvelut	7
Esteettömyys.....	7
Maisema ja luonnonympäristö.....	8
Virkistys- ja viherverkosto.....	8
Ekologinen kestävyys.....	8
Yhdyskuntatekninen huolto	9
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	9
Ympäristöhäiriöt	10
Vaikutukset.....	10
Toteutus	11
Suunnittelun lähtökohdat	12
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet.....	17

Tiivistelmä

Alueella on suunniteltu pientalotonttien uudistamista. Kaavaratkaisussa on pyritty nostamaan tonttitehokkuutta ja uudistamaan tontteja alueen suunnitteluperiaatteiden mukaisesti ja alueen ominaispiirteet huomioiden.

Uutta asuinkerrosalaa tulee 1 849 k-m².

Asukasmäärän lisäys on 40 uutta asukasta.

Kaavaratkaisu on tehty, koska tontinomistajat haluavat nostaa tonttitehokkuutta ja uudistaa tontteja suunnitteluperiaatteiden mukaisesti ja alueen ominaispiirteet huomioiden. Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että tehokkaampi rakentaminen on mahdollista nykyisille tonteille. Kaavoitusta ja suunnittelua ohjaavat alueen suunnitteluperiaatteet.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että nykyisiä pientalotontteja voidaan kehittää ja tehostaa. Tontit ovat yksityisomistuksessa.

Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan tai haltijan hakemuksesta. Kaavamuutos liittyy Sunnuntaipalstojen pientaloalueeseen. Neljä tonttia uudistetaan asemakaavan muutoksella.

tekstiä täydennetään, kun kaavaehdotus on ollut nähtävillä

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa pientaloalueen uudistaminen alueen ominaispiirteet huomioiden ja tonttitehokkuuden nostaminen.

Alueen liikennesuunnittelussa tavoitteena on säilyttää nykyinen liikenneratkaistu alueella ja päivittää pysäköintiin liittyvät kaavamääräykset tonteilla.

Tavoitteena on edesauttaa seuraavien kaupungin strategisten tavoitteiden 2021–2025 toteutumista:

- 2. Ilmastonmuutoksen vaikutuksiin sopeudutaan ja tavoitteena on Helsinki, joka on varautunut sään ääri-ilmiöihin ja niiden välillisiin vaikutuksiin.
- 5. Helsingin tavoitteena on olla kaupunki, jossa asuinalueet eivät eriydy ja kaikkialla on mahdollista elää turvallista viihtyisää elämää positiivisesti omaleimaisissa kaupunginosissa.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä kestävästi huomioiden alueen erityispiirteet.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 4 620 m².

Uutta asuinkerrosalaa tulee 1 849 k-m². Keskimääräinen tehokkuusluku on $e=0.4$. Asukasmäärän lisäys on 40 uutta asukasta.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella sijaitsee Sunnuntaipalstojen pientaloalue. Nykyiset tontit ovat yksityisiä erillispientalotontteja.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Erillispientalojen korttelialueella mahdollistetaan erillispientalojen ja paritalojen rakentaminen. Kaavassa on määrätty, että tontille saa rakentaa yhden asunnon jokaista tontin täyttä 400 m² kohti. Esimerkiksi yhden asunnon saa rakentaa jos tontti on 400-799 m² kokoinen. Kaksi asuntoa saa rakentaa, jos tontti on 800-1199 m². Kolme asuntoa saa rakentaa, jos tontti on 1200-1599 m² jne. Tonttien

tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan on $e=0,4$. Tontin kerrosalasta on varattava vähintään 20 m^2 / asunto talousrakennusta, autosuojaa tai katosta sekä 5 m^2 / asunto varastoa varten. Asuinrakennusten tai sen osan suurin sallittu kerrosluku on II. Talousrakennus ja autosuoja saadaan naapurin suostumuksella rakentaa vähintään 1,5 m etäisyydelle naapurin rajasta. Nämä tilat saa rakentaa asemakaavassa esitetyn rakennusalan estämättä.

Liikenne

Lähtökohdat

Tontit sijaitsevat Tuiskutien ja Pyrytien varressa, joka on alueen asuntokatu.

Kaavaratkaisu

Jalankulku on otettu huomioon kaavaratkaisussa siten, että alueelle tontit ovat saavutettavissa asuntokatua pitkin.

Pyöräliikenne on otettu huomioon kaavaratkaisussa siten, että alueelle tontit ovat saavutettavissa asuntokatua pitkin.

Julkisen liikenteen lähimmät pysäkit sijaitsevat Tullivuorentielle.

Autoliikenne on otettu huomioon kaavaratkaisussa siten, että tontille ajo tapahtuu asuntokadun kautta. Pysäköinti järjestetään tonteilla. Pysäköinnin mitoituksessa käytetään asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjetta.

Palvelut

Lähtökohdat

Alueella ei sijaitse merkittäviä palveluista. Läheisen Tullivuorentien varrella sijaitsee Päiväkoti Poutapilvi ja ravintola.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa ei osoiteta uusia palveluita. Tulevaisuudessa Malminkentän rakentaminen muuttaa alueen palveluiden saavutettavuutta merkittävästi.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Maisema ja luonnonympäristö

Lähtökohdat

Suunnittelualue on nykyisin maisemaltaan suljettu ja kaupunkirakenteeltaan tiivis ja matala pientalotalomainen alue. Sunnuntaipalstojen alue rajautuu Tulli-vuorentiehen sekä Malminkentän alueeseen. Suunnittelualueen tonteilla sijaitsee vaihtelevasti kasvillisuutta, joka koostuu tyypillisistä puutarhamaisesta kasvilajistosta.

Kaavaratkaisu

Alueen maiseman ja luonnon ominaispiirteet on otettu huomioon kaavaratkaisussa siten, että katualuetta vastaan tontille on osoitettu istutettava alueen osa. Kadun puolelta tontti tulee aidata puusäle- tai pensasaidalla. Kaupunkikuvallisista syistä rakennusten on oltava puuverhottuja.

Virkistys- ja viherverkosto

Lähtökohdat

Kaava-alueella ei sijaitse virkistyspalveluita. Alue rajoittuu Tuiskutien ja Pyrytien katualueisiin.

Kaavaratkaisu

Tontit sijaitsevat lähellä Longinojan viheralueita sekä tulevaisuudessa Malminkentän lähialueen kehittyvää puistoverkostoa.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Alue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisulla on pyritty ekologiseen kestävyYTEEN siten, että rakentamisessa pyritään ilmastomuutoksen hillinnän ja sopeutumisen ratkaisuihin esimerkiksi asuinrakennusten energiatehokkuuden osalta. Asemakaavassa on määrätty, että rakennuksen julkisivujen on oltava puuverhottuja. Lisäksi rakennukseen ei saa rakentaa kellarikerrosta, mikä vähentää muutoksia maaperään sekä vaikutuksia orsi- ja pohjaveteen. Kaavassa on myös määrätty, että tontilla tulee tuottaa aurinkoenergiaa.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaavaratkaisu

Kaava-alue on liitettävissä ympäröiviin kunnallisteknisiin verkostoihin. Voimassa olevassa asemakaavassa tontilla 38150/12 sijaitseva viemäriä varten varattu alue on toteuttamaton ja tarpeeton, joka voidaan poistaa asemakaavan muutoksessa. Tontilla 38150/13 sijaitsee vesihuollonviemäriasite, joka tulee ottaa huomioon tontin suunnittelussa.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Maanpinnan topografia alueella on tasaista. Korkeusasemat kaava-alueella vaihtelevat +14.6—14.7 välillä.

Alueen maaperä on savikerroksen ja pieneltä osin moreenikerroksen ja siltti- ja hiekkakerroksen päällä olevaa täytekerrosta.

Tonteilla ei ole pohjaveden tai orsiveden pinnankorkeuden seurantapistettä. Lähialueen tontin 38150/21 pohjaveden seurantapisteen havaintoputken pinnan korkeus on vaihdellut vuosina 1996—1998 +13,06...+14,45 m. (noin 0,65—2 m nykyisestä maanpinnasta). Orsiveden seurantapisteen havaintoputken pinnan korkeus on vaihdellut vuosina 1996—1998 +12,82...+13,01 m. (noin 1,9—1,7 m nykyisestä maanpinnasta).

Asemakaavamuutoksen tonteilta ei ole tiedossa toimintaa, josta on erityistä syytä epäillä aiheutuneen maaperän pilaantumista. Läheisellä Malminkentän alueella on savikerroksessa todettu monin paikoin esiintyvän happamia tai potentiaalisesti happamia sulfaattimaita.

Kaavaratkaisu

Rakentaminen ei saa muuttaa pohja- tai orsiveden pintaa eikä maaperän koostumusta saa muuttaa siten, että se vaikuttaa Sunnuntaipalstojen nykyisiin rakennuksiin haitallisesti. Rakentamisen jatkosuunnittelussa ja rakentamisen aikana on kiinnitettävä erityistä huomiota mahdolliseen hasu-maiden esiintymiseen ja varauduttava tarvittaessa ennakolta haittojen torjumiseen.

Hulevesien hallinta toteutetaan kaupungin hulevesiohjelman prioriteettijärjestyksen mukaisesti. Asemakaavassa on määräys, jonka mukaan rakennuksiin ei

saa rakentaa kellarikerrosta. Asemakaavassa on määräys, joka kieltää orsi- ja pohjaveden pinnan alentamisen työn aikana tai pysyvästi.

Rakennusten perustamistavat ratkaistaan jatkosuunnittelussa riittäviin pohjatutkimustietoihin tukeutuen.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Tullivuorentiestä syntyvät ympäristöhäiriöt ovat vähäiset.

Kaava-alueen läheisyydessä kulkee korkeapaineinen maakaasun siirtoputki. Putki on uusittu kaava-alueen läheisyydessä.

Kaavaratkaisu

Tontin istutettava alueen osa suojaa tontteja mahdollisilta ympäristöhäiriöiltä.

Asemakaavan uudet rakennukset sijaitsevat lähimmillään noin reilun 50 metrin etäisyydellä uusitusta maakaasuputkesta ja yli 100 m etäisyydellä uusimattomasta osuudesta. Asukasmäärän lisäys on maltillinen, n. 40 asukasta ja rakennuksia ei sijoiteta nykyistä lähemmäksi kaasuputkea. Asuinrakennusten tyyppi säilyy edelleen pientaloina. Etäisyys on kaavan laatimisen aikana arvioitu riittäväksi.

Vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että nykyisiä pientalotontteja voidaan kehittää ja tehostaa.

Yhteenvetona kaavan vaikutusten arvioinnin tuloksista voidaan todeta, että vaikutukset ovat vähäiset. Merkittävimmät huomiot liittyvät maaperään, jonka muutokset tulee minimoida rakennusten purkamisessa ja rakentamisessa.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Tulovaikutukset:

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupunki voi saada yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Mahdollisista maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavan toteuttaminen vaikuttaa maisemaan ja luonnonympäristöön. Rakennusten purkaminen ja uusien rakennusten rakentaminen ei saa muuttaa pohjaveden pintaa tai maaperän koostumusta siten, että se vaikuttaa Sunnuntaipalstojen nykyisiin rakennuksiin. Hulevesien hallinta toteutetaan kaupungin hulevesiohjelman prioriteettijärjestyksen mukaisesti. Suunnittelussa tulee huomioida maastonmuodot ja avokalliot sekä turhia leikkauksia ja täyttöjä vältetään. Kaavaratkaisussa on määrätty, että tontit on aidattava kadulle ja muille yleisille alueille päin maksimissaan 1,2 metriä korkealla pensas- tai säleaidalla. Lisäksi katu- ja rakennusalojen väliin on kaavaratkaisussa osoitettu istutettava alueen osa. Nämä kaavaratkaisut parantavat katumaisemaa.

Vaikutukset liikenteen järjestämiseen

Kaavaratkaisussa pysäköinti on mitoitettu autopaikkojen laskentaohjeen mukaisesti ja se tulee järjestää tontilla.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaavan toteuttaminen vaikuttaa alueen kaupunkikuvaan. Kaavan tontit ovat ympäristöään tehokkaampia ja rakennukset korkeampia. Kaavaratkaisu muodostaa kuitenkin rakennuksista sopusuhteisia suhteessa naapurustoon alueen suunnitteluperiaatteita mukaillen.

Vaikutukset ihmisten terveyteen ja turvallisuuteen

Kaava luo edellytykset riittävälle turvallisuudelle maakaasun siirtoputkistoon nähden.

Toteutus

Tonttien tarkempaa viitesuunnittelua on tehty kaavan valmistelun aikana.

Suunnittelun lähtökohdat

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017).

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia valtakunnallisia tavoitteita:

- edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä
- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
- varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin

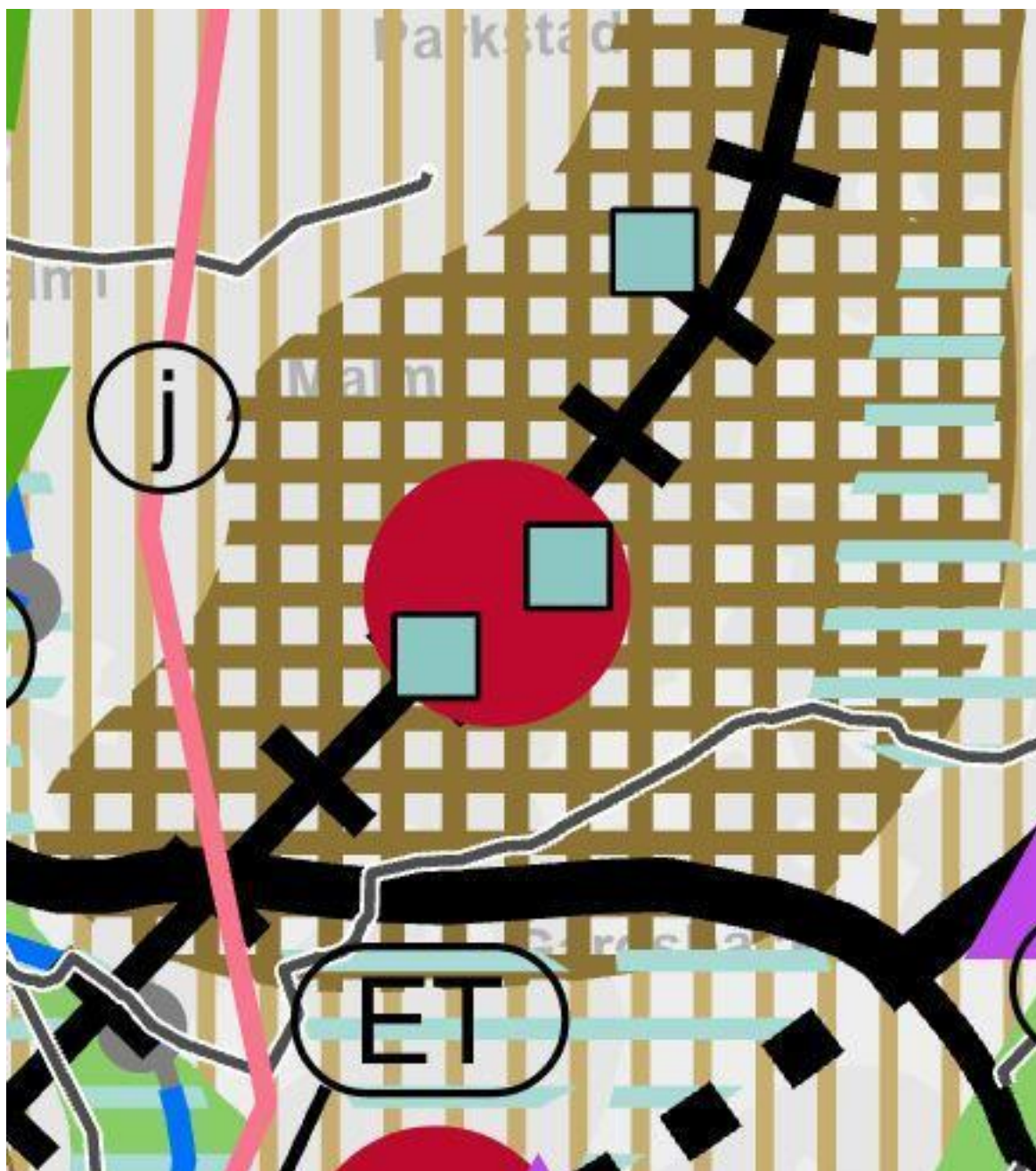
Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa Asemakaavan kuvaus.

Alueella voimassa olevat kaavat

Maakuntakaavataso

Maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymä Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuus:

Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä.



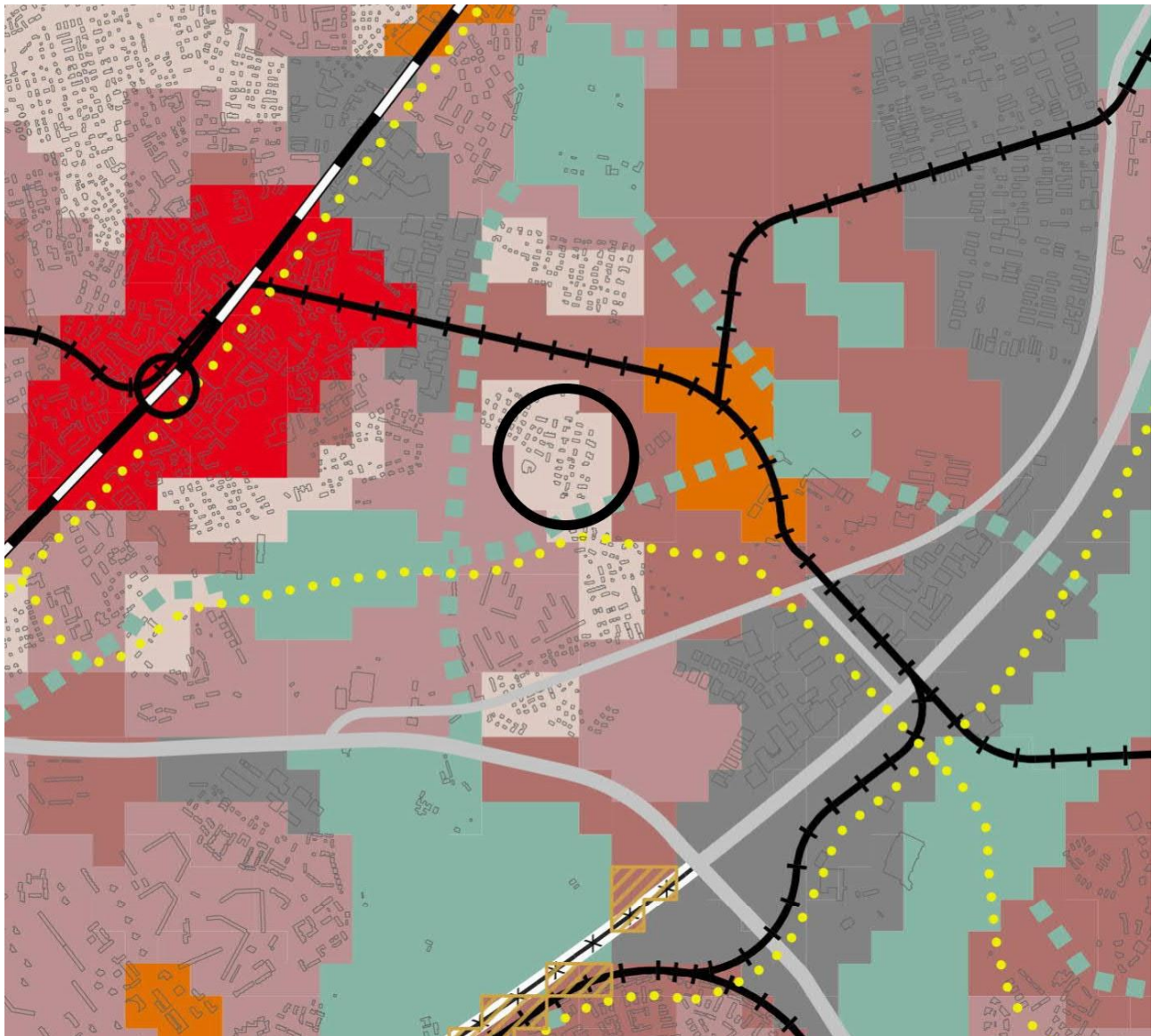
Kuva: Ote maakuntakaavasta

Laadittu kaavaratkaisu on maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymän Uusi-maa-kaava 2050 -kokonaisuuden sekä maakuntavaltuuston 12.6.2018 hyväksy-män Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava mukainen.

Yleiskaavataso

Helsingin yleiskaava 2016 (tullut voimaan 5.12.2018):

Helsingin yleiskaavan (2016) mukaan alue on asuntovaltaista aluetta, jossa korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan (2016) mukainen.



Kuva: Ote Helsingin yleiskaavasta 2016

Helsingin maanalainen yleiskaava nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021):

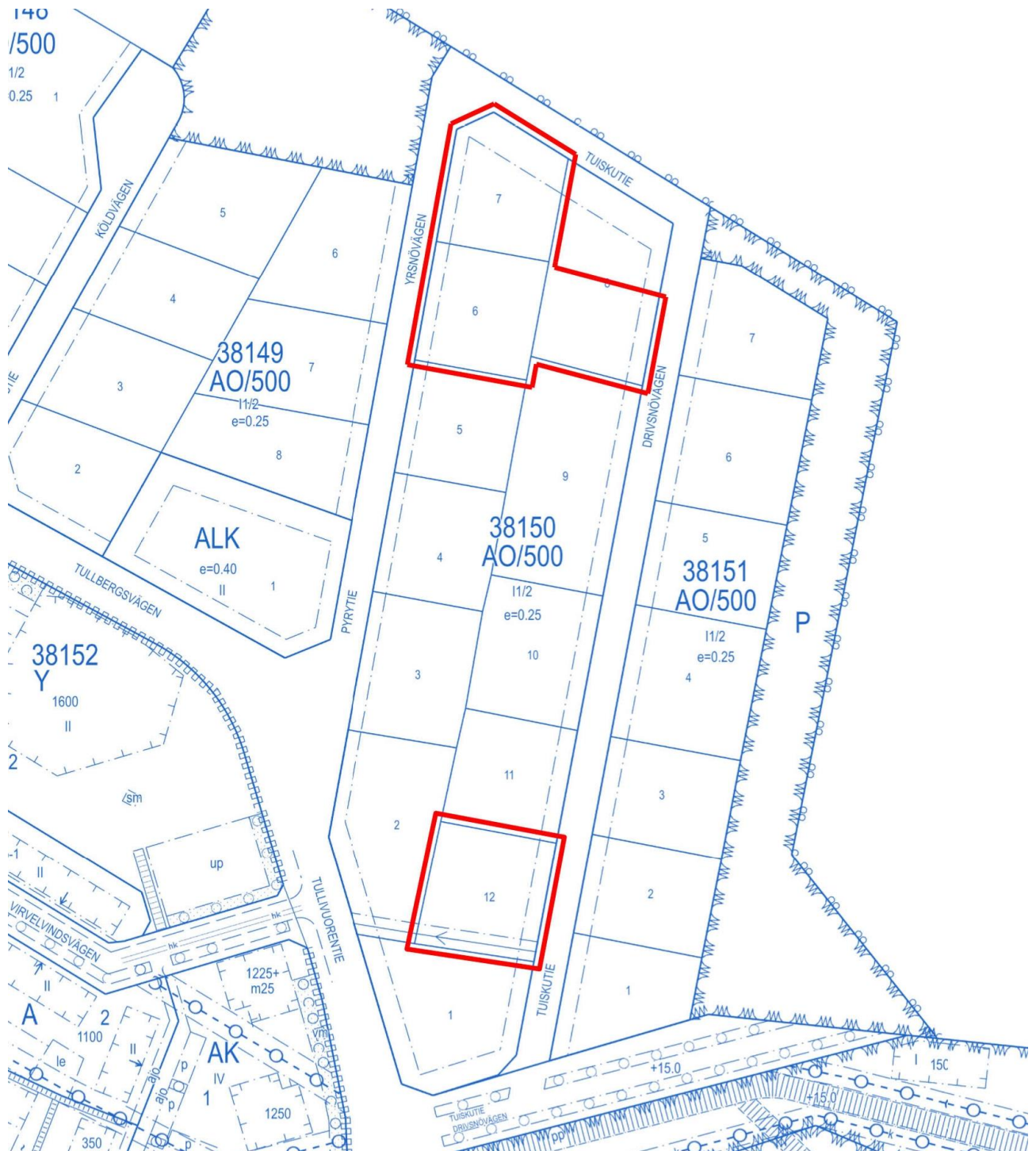
Alueella ei ole Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021) merkintöjä. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavataso

Alueella voimassa olevat asemakaavat:

5343 (21.04.1964)

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on merkitty omakoti- ja huvilamaiseen tapaan rakennettavaksi korttelialueeksi, jossa tontille saa rakentaa asunnon kutsu-kin 500 m² kohti. Alueen tonttitehokkuus on 0,25.



Kuva: Ote voimassa olevista asemakaavoista

Maanomistus

Tontit ovat yksityisomistuksessa.

Aluetta koskevat muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kunkin aiheen kohdalla.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Sunnuntaipalstojen suunnitteluperiaatteet 16.5.2023.

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 7.6.2023.

Helsingin kaupungin kaupunkimittaushpalvelut on laatinut pohjakartan.

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan tai haltijan hakemuksesta vuonna 2024. Kaavamuutos liittyy Sunnuntaipalstojen pientaloalueeseen. Neljä tonttia uudistetaan asemakaavan muutoksella.

Kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

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

Viranomaisyhteistyö

Valmistelu on tehty yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) -aineiston nähtävilläolo

Osallisille on ilmoitettu kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehdessä Helsingin Uutiset kaavoituksen vireilletulosta ja aineiston nähtävilläolosta 9.9.2024–27.9.2024 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat
- Malmin kirjasto
- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa.

OAS-aineistosta saapuneet mielipiteet ja kannanotot

Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.

Osallisten mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakentamisen korkeuteen, maaperän vaikutuksiin ja lintujen turvallisuuteen. Mielipiteissä esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitus-työssä siten, että asemakaavassa määrätty rakennusala, rakennusten enimmäiskorkeudet ja tontin istutettava alueen osa muodostavat riittävästi etäisyyttä naapuritontteihin. Maaperän vaikutukset minimoidaan ja hankkeen tulee noudattaa työmaiden ohjeita ja rakennusjärjestystä. Lintujen turvallisuus voidaan ottaa huomioon jatkosuunnittelussa. Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kannanottoja saatiin seuraavilta viranomaistahoilta:

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/Kaupunginmuseo

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat yhdyskuntatekniikkaan ja kaupunkikuvaan. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että asiat on huomioitu jatkosuunnittelua varten. Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaavaehdotus on julkisesti nähtävillä (MRL 65 §) 20.1.2025–18.2.2025. Kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon pituus on 30 päivää.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Gasgrid Finland Oy

****Tätä selostusta täydennetään kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.****

Liitteet

1. Seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Kuvat, kartat ja aineistot
 - Sijaintikartta
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
4. Viitesuunnitelma

Luettelo muusta suunnitelmaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Tuomo Näränen, arkkitehti, asemakaavoitus
, asemakaavoitus

Katja Raevuori, suunnitteluavustaja, kaavakartan ja aineistojen laatiminen

Kari Tenkanen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu

Kaarina Laakso, tiimipäällikkö, teknistaloudelliset asiat

Sini Moilanen, maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu

Hakijataho

Lassi Rantanen, Rantanen Arkkitehdit Oy----

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Helsinki	Täyttämispvm	26.11.2024
Kaavan nimi	Tuiskutien ja Pyrytien pientalotontit		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	21.8.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	09112949
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4621	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,4621

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,4621	100,00	1849	0,40	0,0000	694
A yhteensä	0,4621	100,0	1849	0,40	0,0000	694
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-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,4621	100,00	1849	0,40	0,0000	694
A yhteensä	0,4621	100,0	1849	0,40	0,0000	694
AO/500	0,0000	0,0	0		-0,4621	-1155
AO	0,4621	100,0	1849	0,40	0,4621	1849
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Asemakaavan muutos**

Tuiskutien ja Pyrytien pientalotontit

Päiväys 21.8.2024

Helsinki

Projektinnumero 0000028
Diaarinumero HEL 2024-006113
ProjectWise-numero 4844_23
OAS-numero 1719-00/24

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään miksi asemakaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy Helsingin karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>. Kaupunkisuunnittelua voi seurata Suunnitelma-vahti-palvelun avulla (<https://www.hel.fi/suunnitelmavahti>) sekä sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto ja twitter.com/helsinkikymp).



Asemakaavan muutoksessa Sunnuntaipalstojen pientaloalueella neljää tonttia uudistetaan ja tonttitehokkuutta nostetaan.

Kuva: Asemakaavan muutoksen sijainti ja tavoitteet.

Tiivistelmä

Alueella on suunniteltu pientalotonttien uudistamista. Kaavaratkaisussa on pyritty nostamaan tonttitehokkuutta ja uudistamaan tontteja alueen suunnitteluperiaatteiden mukaisesti ja alueen ominaispiirteet huomioiden.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutoksessa Sunnuntaipalstojen pientaloalueella neljää tonttia uudistetaan ja tonttitehokkuutta nostetaan.

Tontin sijaitsevat Tuiskutien ja Pyrytien varrella.

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa pientaloalueen uudistaminen alueen ominaispiirteet huomioiden ja tonttitehokkuuden nostaminen.

Alueen liikennesuunnittelussa tavoitteena on säilyttää nykyinen liikennetarkaisu alueella ja päivittää pysäköintiin liittyvät kaavamääräykset tonteilla.

Osallistuminen ja aineistot

Valmisteluaineisto on nähtävillä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavan valmisteluaineistoon (Viite-suunnitelma) voi tutustua 9.9.2024–27.9.2024 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat
- Malmin kirjasto, Ala-Malmin tori 1.

Aineistosta voi esittää mielipiteitä

Mielipiteet aineistosta pyydetään esittämään viimeistään 27.9.2024.

Kirjalliset mielipiteet tulee esittää

- sähköpostitse osoitteeseen helsinki.kirjaamo@hel.fi tai
- postitse osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099
HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo,
Pohjoisesplanadi 11–13, puhelinnumero: 09 310 13700).

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa <https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/asiakaspalvelu>. Asiakaspalvelun käyntiosoite on Työpajankatu 8. Tarkistathan asiakaspalvelupisteen aukiolon. Myös suunnittelijaan voi olla yhteydessä.

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
 - o Koillis-Seura
 - o Malmi-Seura
- Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - o Helen Oy
 - o Helen Sähköverkko Oy
 - o Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
 - o kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kaupunkiympäristön toimiala.

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa seuraaviin:

- vaikutukset ihmisten elinoloihin
- vaikutukset kaupunkikuvaan
- vaikutukset liikenteeseen

Valmistelun yhteydessä laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Kaavoituksen ja suunnittelun lähtötietoina käytetään Sunnuntaipalstojen suunnitteluperiaatteita vuodelta 2023.

Suunnittelun taustatietoa

Tontit ovat yksityisomistuksessa.

Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan tai haltijan hakemuksesta.

Alueella on voimassa asemakaava tai asemakaavat 5343 (21.04.1964).

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on merkitty omakoti- ja huvilamaiseen tapaa rakennettavaksi korttelialueeksi, jossa tontille saa rakentaa asunnon kutsu-kin 500 m² kohti.

Alueella on voimassa Helsingin yleiskaava 2016 (tullut voimaan 5.12.2018). Helsingin yleiskaavan (2016) mukaan alue on asuntovaltaista aluetta, jossa korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Sunnuntaipalstojen suunnitteluperiaatteet 16.5.2023.

Alueella sijaitsee Sunnuntaipalstojen pientaloalue. Nykyiset tontit ovat yksityisiä erillispientalotontteja.

Suunnittelijoiden yhteystiedot

Maankäyttö

Tuomo Näränen (tuomo.naranen@hel.fi)
arkkitehti, asemakaavoitus, p. 0931020462

Liikenne

Kari Tenkanen (Kari.Tenkanen@hel.fi)
liikenneinsinööri, p. 0931037132

Teknistaloudelliset asiat

Kaarina Laakso (Kaarina.Laakso@hel.fi)
tiimipäällikkö, p. 0931037250

Julkiset ulkotilat, maisema

Sini Moilanen (sini.moilanen@hel.fi)
maisema-arkkitehti, p. 0931038527

Helsingissä 21.8.2024

Kaisa Jama, tiimipäällikkö

Malmi-tiimi

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2024 tontin omistajan tai haltijan hakemuksesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

OAS-vaiheen aineisto on nähtävillä 9.9.2024–27.9.2024. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat sekä lehdessä (Helsingin Uutiset).

Nähtävillä olevasta aineistosta on mahdollisuus esittää mielipiteitä.

Ehdotus

Kun suunnittelu etenee, valmistellaan kaavaehdotus. Kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset. Kaavaehdotuksesta on mahdollisuus tehdä muistutus. Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaehdotuksesta.

Kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.

Muistutukset, lausunnot ja tarkistettu kaavaehdotus käsitellään kaupunkiympäristölautakunnassa arviolta keväällä 2025. Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksestä lähetetään tieto niille, jotka ovat muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa.

Hyväksyminen

Kaavan hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta. Tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana.

Muutoksenhaku ja voimaantulo

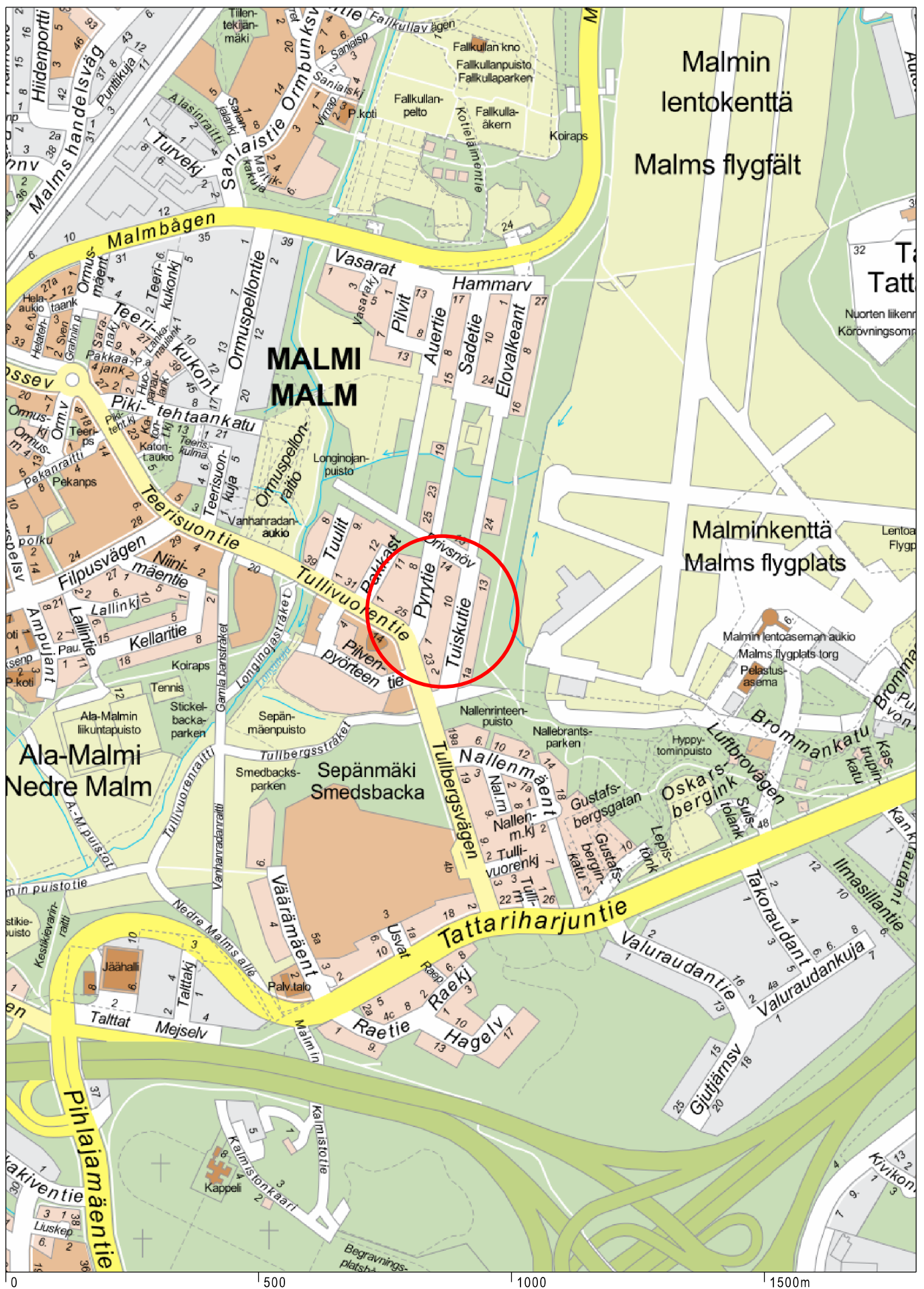
Hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.

Helsinki

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus

Työpajankatu 8
00580 Helsinki
PL 58212
00099 Helsingin kaupunki

www.hel.fi



Sijaintikartta
Tuiskutien ja Pyyntien pientalotontit

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen yksikkö \ Malmi-tiimi



Ilmakuva
Tuiskutien ja Pyrytien pientalotontit

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen yksikkö \ Malmi-tiimi

38 MALMI MALM

38148 AO/500

38149 AO/500

38150 AO/500

38151 AO/500

38152

38232 AK

YRSNÖVÄGEN

DRIVSNÖVÄGEN

PYRYTIE

TULLINKAREENTIE

TULLBERGSSÄKEN

TUUSKUTIE

0 m 50 m 100 m

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AO

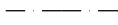
Erillispientalojen korttelialue.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



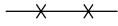
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

38150

Korttelin numero.

13

Ohjeellisen tontin numero.

II

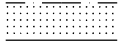
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0.40

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



Rakennusala.



Istutettava alueen osa.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Tontilla saa rakentaa yhden asunnon jokaista tontin täyttä 400 m² kohti.

Korttelissa on tontin kerrosalasta varattava vähintään 20 m² / asunto talousrakennusta, autosuojaa tai katosta sekä 5 m² / asunto varastoa varten.

Rakennukseen ei saa rakentaa kellarikerrosta.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Rakennuksen julkisivujen on oltava puuverhottuja.

Asuinrakennuksessa on oltava harjakatto.

Rakennusten enimmäiskorkeudet:

- 2-kerroksinen asuinrakennus 7 m
- 1-kerroksinen asuinrakennus 5 m
- talousrakennus ja autosuoja tai -katos 3 m.

PIHAT JA ULKOALUEET

Talousrakennus ja autosuoja saadaan naapurin suostumuksella rakentaa vähintään 1,5 m etäisyydelle naapurin rajasta. Nämä tilat saa rakentaa asemakaavassa esitetyn rakennusalan estämättä.

Tontit tulee aidata katu- ja muita yleisiä alueita vastaan pensasaidalla /tummasävyisellä säleaidalla. (Aidan enimmäiskorkeus on 1,2 m.)

RAKENNETTAVUUS

Orsi- ja pohjavedenpintaa ei saa alentaa työnaikaisesti eikä pysyvästi.

ILMASTONMUUTOS – HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Muiden kuin asuinrakennusten energiatehokkuuden tulee olla vähintään 20 % parempi kuin voimassa olevissa säädöksissä kyseiselle käyttötarkoitukselle energiatehokkuuden vähimmäistasoksi on asetettu.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen määrät ovat:

Pientalotontit, joilla on enemmän kuin kaksi asuntoa: Kaikille alueille autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap / asunto.

Pientalotontit, joilla on enintään kaksi asuntoa: Kaikille alueille autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap / asunto ja lisäksi 1 ap / asunto auton tilapäistä pysäköintiä varten.

Pyöräpaikkojen määrät ovat:

Pientalotontit, joilla on enemmän kuin kaksi asuntoa: vähintään 1 pp / 30 k-m².

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



Helsinki

**Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus**

Työpajankatu 8
00580 Helsinki
PL 58212
00099 Helsingin kaupunki

www.hel.fi