

Helsinki

Kaavanumero 12999

Asemakaavan selostus

Pajuniityntie 10

kaupunginosa 29. Haaga



Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus

Diaarinumero HEL 2024-006641

Projektinumero 0000051

ProjectWise-numero 0740_97

Asemakaavan selostus

Asemakaavan selostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä. Selostuksesta säädetään alueidenkäyttölaissa (AKL) ja maankäyttö- ja rakennusasetuksessa (MRA). Alueidenkäyttölaki oli 1.1.2025 saakka maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL).

Kaavan nimi: Pajuniityntie 10, asemakaavan muutos

Kaavanumero: 12999

Päiväty:

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga, Etelä_Haaga) korttelin 29042 tonttia 8.

Laatija: Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 4.2.2025

Nähtävilläolo (AKL/MRL 65 §): 6.3.2026–8.4.2026

Kaupunkiympäristölautakunta:

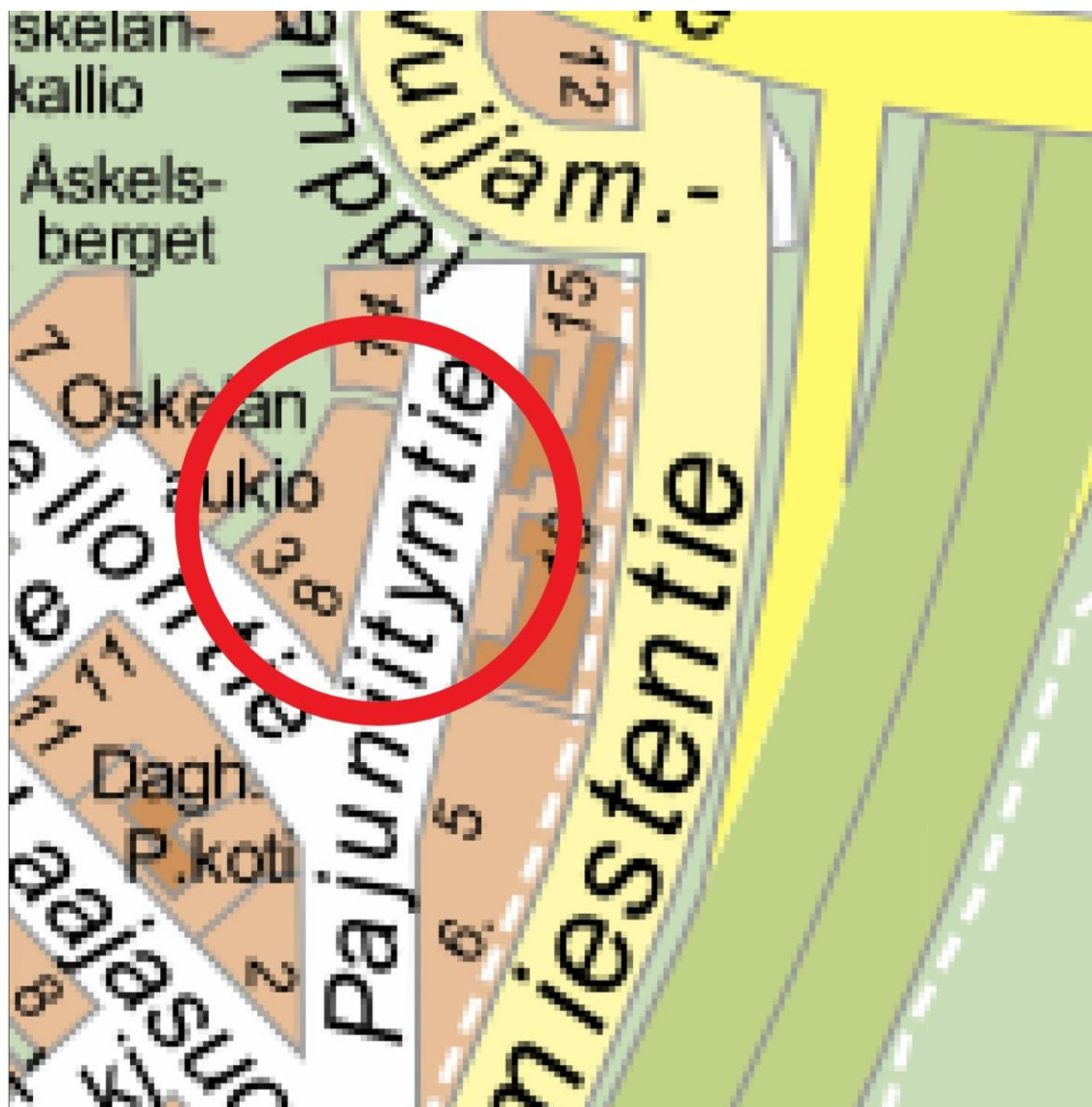
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta,

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

Kannen kuva: Kuva: Viistoilmakuva suunnittelualueesta. Helsingin kaupunki, Kaupunkimittaushpalvelut.

Alueen sijainti

Kaavamuuotosalue sijaitsee Etelä-Haagassa Pajuniityntien varressa.



Kuva: Suunnittelualan sijainti.

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	5
Asemakaavan kuvaus	6
Tavoitteet	6
Mitoitus.....	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne.....	8
Palvelut	9
Maisema ja luonnonympäristö.....	10
Virkistys- ja viherverkosto.....	12
Suojelukohteet	12
Yhdyskuntatekninen huolto	12
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	13
Ympäristöhäiriöt	13
Vaikutukset.....	14
Toteutus	16
Suunnittelun lähtökohdat	17
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet	21

Tiivistelmä

Olemassa olevan tontin käyttötarkoitus muutetaan asuntolatyypisten asuinrakennusten korttelialueesta (AKS) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Tontilla sijaitsee kaksi Haaga-Helian asuntolana toiminutta rakennusta, joille ei enää ole tarvetta. Toinen rakennuksista on kaksikerroksinen ja toinen osittain kaksi- ja osittain kolmikerroksinen. Rakennuksissa on tällä hetkellä yhteensä 90 soluasuntohuonetta. Rakennukset ovat kohtuullisin muutoksin muokattavissa tavanomaiseen asumiskäyttöön.

Tontin nykyinen puustoinen ja kallioinen alue säilyy.

Kaavaratkaisulla on pyritty vastaamaan kaupungin kestävän kehityksen ja hiili-neutraaliuden tavoitteisiin tukemalla olemassa olevien rakennusten säilyttämistä ja konvertointia uuteen käyttöön. Nykyinen puustoinen alue säilytetään.

Kaavaratkaisu mahdollistaa tyhjilleen jääneiden asuntolarakennusten säilymisen käytössä. Kaavaratkaisun toteuttamisen myötä erikokoisten asuntojen tarjonta suositulla Etelä-Haagan alueella lisääntyy.

Kaavamuuotosalue on yksityisessä omistuksessa.

Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan tai haltijan hakemuksesta.

tekstiä täydennetään, kun kaavaehdotus on ollut nähtävillä

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavamutoksen tavoitteena on tyhjilleen jäävien asuntolarakennusten säilyttäminen käytössä muuttamalla tontin käyttötarkoitus asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Rakennukset on tarkoitus muokata normaaliin asumiskäyttöön, mikä on mahdollista kohtuullisin muutoksin. Tavoitteena on toteuttaa rakennuksiin eri kokoisia asuntoja, joiden tulee täyttää nykypäivän vaatimukset mm. esteettömyyden osalta.

Tavoitteena on edesauttaa seuraavien kaupungin strategisten tavoitteiden 2025–2029 toteutumista:

- Toteutamme täydennysrakentamista siten, että asuinalueiden omaleimaisuus, väljyys ja luonne säilyvät.

Kaavaratkaisu tukee strategian 2025-29 tavoitetta alueen omaleimaisuuden, väljyyden ja luonteen säilymisestä.

Kaavan valmistelu on aloitettu kaupungin strategiakauden 2021–2025 aikana, jolloin tavoitteena oli seuraavaa:

- 10. Kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet.
- 1. Tavoitteena on hiilineutraali Helsinki, joka saavuttaa tavoitteensa, toimii esimerkkinä ja tekee enemmän kuin osuutensa ilmastonmuutoksen torjunnassa.

Olemassa olevien asuntolarakennusten säilyttäminen ja muokkaaminen normaaliin asumiskäyttöön toteuttaa kestävä kehityksen ja hiilineutraaliuden tavoitteita. Olemassa olevan puustoisien ja kallioisten alueiden säilyttäminen tukee kestävä kaupunkirakenteen kehitystä.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 2 800 m².

Korttelialueiden keskimääräinen tehokkuusluku on $e=0,7$.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on asuntolatyypisten asuintalojen korttelialuetta (AKS). Tontti rajautuu idässä Pajuniityntiehen, etelässä asuintontteihin sekä lännessä ja pohjoisessa puistoalueeseen. Tontilla sijaitsee kaksi olemassa olevaa asuntolarakennusta. Tontin korkeusasemat vaihtelevat välillä noin + 19.00...+ 24.00. Rakennusten ympärillä on luonteeltaan metsäinen alue, jossa peruskallio on paikoin näkyvissä.

Lähiympäristön rakennuskanta koostuu lähinnä pienkerrostaloista, Pajuniityntien toisella puolella sijaitsee Hotel Haaga Central Park ja Haaga-Helian kampus sekä neljä-viisikerroksisten asuinrakennusten tontti osoitteessa Pajuniityntie 3-5.



Kuva: Tontin korkeusasemat vaihtelevat. Katariina Mäkinieniemi, asemakaavoitus.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Asuinkerrostaloalueen tontilla sijaitsee kaksi Haaga-Helian asuntolana toiminnutta rakennusta, joille ei enää ole tarvetta asuntolakäytössä. Kaavaratkaisu mahdollistaa nykyisten rakennusten säilymisen ja muokkaamisen normaaliin asumiskäyttöön. Rakennuksiin voidaan toteuttaa asuntoja arviolta noin 50 asukkaalle.

Toinen rakennuksista on kaksikerroksinen ja toinen osittain kaksi- ja osittain kolmikerroksinen. Rakennuksissa on tasakatto ja julkisivumateriaaliltaan ne ovat punatiiltä. Ulkoisesti rakennukset eivät muutu. Tontin rakennusoikeus säilyy nykyisellään.

Valtaosa tontin rakentamattomasta alueesta on kaavassa merkitty istutettavaksi alueen osaksi, jolla kaupunkikuvallisesti merkittävä puusto tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa. Aukkaiden käyttöön tulee rakentaa viihtyisät oleskelu- ja leikkialueet. Tontteja ei saa aidata ja liittyminen viereiseen Oskelanpuistoon tulee toteuttaa saumattomasti. Autopaikat tulee rajata muusta piha-alueesta pensastutuksin.

Liikenne

Lähtökohdat

Pajuniityntie on päätyvä asuntokatu. Pajuniityntiellä kulkee keskimäärin 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tontilla sijaitsee tällä hetkellä 12 autopaikkaa.



Kuva: Tontilla sijaitsee tällä hetkellä 12 autopaikkaa. Katariina Mäkinen, asemakaavoitus.

Kaavaratkaisu

Tontin käyttötarkoituksen muutoksen asuntolatyypisten asuintalojen korttelialueesta asuin kerrostalojen korttelialueeksi ei tuo merkittäviä vaikutuksia alueen liikenteen sujuvuuteen.

Palvelut

Lähtökohdat

Tontin lähistöllä sijaitsevat sekä Hämeenlinnanväylää liikennöivien bussien pysäkit että kaupungin sisäisten linjojen 31, 40 ja 41 pysäkit. Huopalahdentien aseman junalaiturit sijaitsevat noin 650 metrin ja Raide-Jokerin pysäkit noin 700 metrin etäisyydellä tontista.

Haagan peruskoulu, Helsingin suomalainen yhteiskoulu (SYK) sekä ruotsinkielinen lukio Gymnasiet Lärkan sijaitsevat Haaganpuiston ympäristössä reilun kilometrin kävelymatkan päässä tontista. Koulujen yhteydessä järjestetään myös esiopetusta sekä aamu/iltapäivätoimintaa. Etelä-Haagan kirjasto sijaitsee Haagan peruskoulun kanssa samalla tontilla. Kaupungin päiväkoti Tonttulaan on matkaa noin 150 metriä. Kävelymatkan päässä toimivat myös päiväkoti Laajasuo, päiväkoti Kanerva sekä yksityiset ruotsin- ja englanninkieliset päiväkodit. Valkean talon kokouskeskukseen vuokrattavine toimitiloineen on matkaa alle 500 metriä.

Alppiruusu- ja Laajasuon liikuntapuisto sijaitsevat alle kilometrin päässä tontista. Leikkipaikka Rytimaan korttelipuisto sijaitsee tietä pitkin noin 350 m etäisyydellä. Leikkipuisto isoneva, jossa on ohjattua leikkipuistotoimintaa, sijaitsee noin 1300 metrin päässä tietä pitkin. Tontti rajautuu Oskelankallion viheralueeseen, joka on noin 2,6 hehtaarin kokoinen luonnontilainen puisto. Noin 250 metrin päässä eteläsuuntaan on Hämeenlinnanväylän yli jalankululle ja polkupyöräilylle varattu silta, jonka kautta pääsee keskisen vihersormen alueelle, eli Keskuspuistoon, josta on kattavat viher- ja virkistysyhteydet sekä -palvelut.

Puolen kilometrin säteellä sijaitsee kaksi pientä päivittäistavarakauppaa sekä Etelä-Haagan apteekki, Haagan terveysasema ja neuvola. Etelä-Haagan ravintolat ja kahvilat sekä Huopalahden kirkko ovat helposti saavutettavissa. Lähimmät ostos/kauppakeskukset sijaitsevat Munkkivuorella ja Kaarelassa.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu edesauttaa lähiympäristön palvelujen säilymistä mahdollistaen pysyväisluonteisten palvelunkäyttäjien sijoittumisen alueelle.

Maisema ja luonnonympäristö

Lähtökohdat

Puisto, johon tontti rajautuu, on nimeltään Oskelankallio - suurehko kalliometsä-alue, jota asuinrakennukset reunustavat. Alueen keskellä on avokallio, reunoilla kasvaa vanhaa mänty- ja kuusimetsää, joka muuttuu sitä rehevämmäksi mitä alemmas mennään. Asuinrakennusten välistä työntyy metsäkaistaleita Mäkipel-lontielle ja Tunnelitielle. Alueella risteilee useita polkuja, mutta lähes kaikki joh-tavat pihoihin. Puiston virkistysarvo perustuu alueen luonnontilaisuuteen ja näyttäviin avokallioalueisiin.



Kuva: Tontti rajautuu lännessä ja pohjoisessa Oskelanpuistoon. Kuva: Katariina Mäkinieniemi, asemakaavoitus.

Kaavaratkaisu

Kaava ottaa hyvin huomioon alueen maiseman ja luonnonympäristön, sillä nykyisin rakennuksia pohjois-, etelä- ja länsipuolitse kiertävä luonteeltaan metsäinen ja osin kallioinen alue säilyy. Säilyvä alue on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi, jolla kaupunkikuvallisesti merkittävä puusto tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa. Kaavamerkintä ja määräys kuitenkin osoittaa siis alueen ensisijaisesti

säilytettäväksi. Määräys tonttien aitaamattomuudesta sekä saumattomasta liittymisestä puistoon toteuttaa metsäisen tontinosan ja puiden säilymistä sekä säilyttää tontin yhteyden ympäristöön. Kaavassa määrätyt toteutettavat viihtyisät leikki- ja oleskelualueet on sovitettavissa tontille.

Virkistys- ja viherverkosto

Lähtökohdat

Kaava-alueella ei ole, eikä se sijaitse lähellä virkistys- ja viherverkostoa, mutta alueelta on vain noin 300 metriä kaupungin keskeisimmälle viher- ja virkistys-alueelle eli vihersormelle Keskuspuistoon.

Kaavaratkaisu

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Suunnittelualueella ei ole suojeltuja alueita tai rakennuksia. Alue ei sijaitse arvo-ympäristössä tai omaa suojeltavia kulttuuriympäristö- tai maisema-arvoja.

Kaavaratkaisu

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaavaratkaisu

Kaava-alue on liitettävissä ympäröiviin kunnallisteknisiin verkostoihin.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Tontti sijaitsee lännestä itään laskevassa rinteessä ja rajoittuu länsiosastaan kallioalueeseen. Sama kallioalue ulottuu myös tontin eteläosaan. Helsingin maaperäkartan mukaan tontin maaperä on muilta osin silttiä ja hiekkaa, jonka päällä on ohut täytemaakerros.

Nykyiset rakennukset on perustettu pääosin anturoiden välityksellä tiiviin pohjaan varaan ja osin kallion varaan.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa ei ole esitetty tontille lisärakentamista.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Kaava-alueelle ei kohdistu merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Pajuniityntie on asuntokatu, jonka liikennemäärä on pieni. Tontin etäisyys Hämeenlinnanväylästä on noin 140 m, joten ilmanlaatuvaikutusten mukainen suositusetäisyys täyttyy. Ilmanlaadun voidaan siten arvioida olevan melko hyvä ja epäpuhtauksille annettujen raja- ja ohjearvojen alittuvan.

Helsingin kaupungin meluselvityksen 2022 mukaan VNp 993/1992 mukaiset ulkomelutason ohjearvot alittuvat kaava-alueella kauttaaltaan.

Kaavaratkaisu

Asiantuntijatyönä tehdyn melutarkastelun perusteella melutason ohjearvot alittuvat kaava-alueen piha-alueilla kauttaaltaan myös meluntorjuntaa mitoittavassa ennusteliikennetilanteessa. Rakennusten julkisivuihin kohdistuvat päiväajan keskiäänitasot ovat suurimmillaankin vain 58 dB. Kaavassa ei ole tarpeen antaa määräyksiä ympäristöhäiriöihin liittyen.



Kuva: Päiväajan keskiäänitasot ($L_{Aeq7-22}$) meluntorjuntaa mitoittavassa ennusteliikennetilanteessa. Keltainen väri ylittää melutason ohjearvon 55 dB, vihreät alittavat sen (Kymp/Maka/Myle/Tek).

Vaikutukset

Kaavaratkaisu mahdollistaa tyhjiilleen jääneiden asuntolarakennusten säilymistä käytössä. Kaavaratkaisun toteuttamisen myötä erikokoisten asuntojen tarjonta suosituilla Etelä-Haagan alueella lisääntyy.

Suunnittelussa on käytetty apuna aluetta koskevia kaupungin yleisiä selvityksiä ja materiaaleja (mm. luontoselvitykset, meluselvitykset, puistokortisto, rakennuspiirustusten arkisto jne.).

Kaavamuuosalueelle on laadittu asiantuntijatyönä melutarkastelu.

Kaavaa varten tehdyt, ja suunnittelussa tai vaikutusten arvioinnissa hyödynnetyt selvitykset on lueteltu kohdassa Liitteet.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavaratkaisu ottaa huomioon paikallisen maiseman ja luonnonympäristön.

Vaikutukset virkistys- ja viherverkostoon

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia virkistys- ja viherverkostoon.

Vaikutukset palveluverkkoon

Alueen hyvin saavutettavissa olevat lähipalvelut saavat uusia, pysyväisluonteisia käyttäjiä. Kävelyetäisyydellä on mm. kouluja, kauppoja, terveysasema sekä Laajasuon liikuntapuisto, Appiriusupuisto, että Keskuspuisto.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Olemassa olevat rakennukset sekä kookas puusto säilyvät, joten kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia kaupunkikuvaan.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään

Kaavaratkaisu perustuu olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämiseen, mikä on tarkoituksenmukaista ilmastonmuutoksen hillinnän ja sopeutumisen näkökulmasta. Kaavaratkaisu luo edellytykset olemassa olevien rakennusten muokkaamiselle normaaliin asuinkäyttöön. Valtaosa tontin rakentamattomasta alueesta on merkitty istutettavaksi alueen osaksi, jolla merkittävä puusto tulee säilyttää. Tontilla on tällä hetkellä 12 autopaikkaa. Kaavaratkaisussa on edellytetty uuden laskentaohjeen mukaisesti 8 autopaikkaa, jolloin osa nykyisistä autopaikoista on mahdollista korvata istutuksilla.

Myös olemassa oleva infrastruktuuri säilyy ja palvelee tulevaisuudessakin. Sosiaaliseen infrastruktuuriin kuuluvat julkiset ja yksityiset palvelut, tekniseen infrastruktuuriin liikenneverkko sekä energia-, vesi- ja jätehuollon verkostot.

Vaikutukset ilmastonmuutokseen sopeutumiseen

Tontin suurten puiden säilyttäminen parantaa tontin sopeutumista ilmastonmuutokseen, sillä suuret puut imevät ja ja hyödyntävät hulevesiä niiden syntypaikalla ja samalla varjostavat asuntoja sekä tonttia pienentäen paikallista lämpösaarekeilmiötä.

Vaikutukset ihmisten terveyteen ja turvallisuuteen

Tontilla olevan puuston säilyttäminen edistää viihtyisyyttä sekä tuo suojaa ääreviltä säiltä, ja siten vaikuttaa ihmisten terveyteen positiivisesti.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavan toteuttaminen lisää erikokoisten asuntojen tarjontaa suositulla Etelä-Haagan alueella.

Toteutus

Olemassa olevat rakennukset voidaan muuttaa normaaleiksi asuinrakennuksiksi kaavan saatua lainvoiman.

Suunnittelun lähtökohdat

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017).

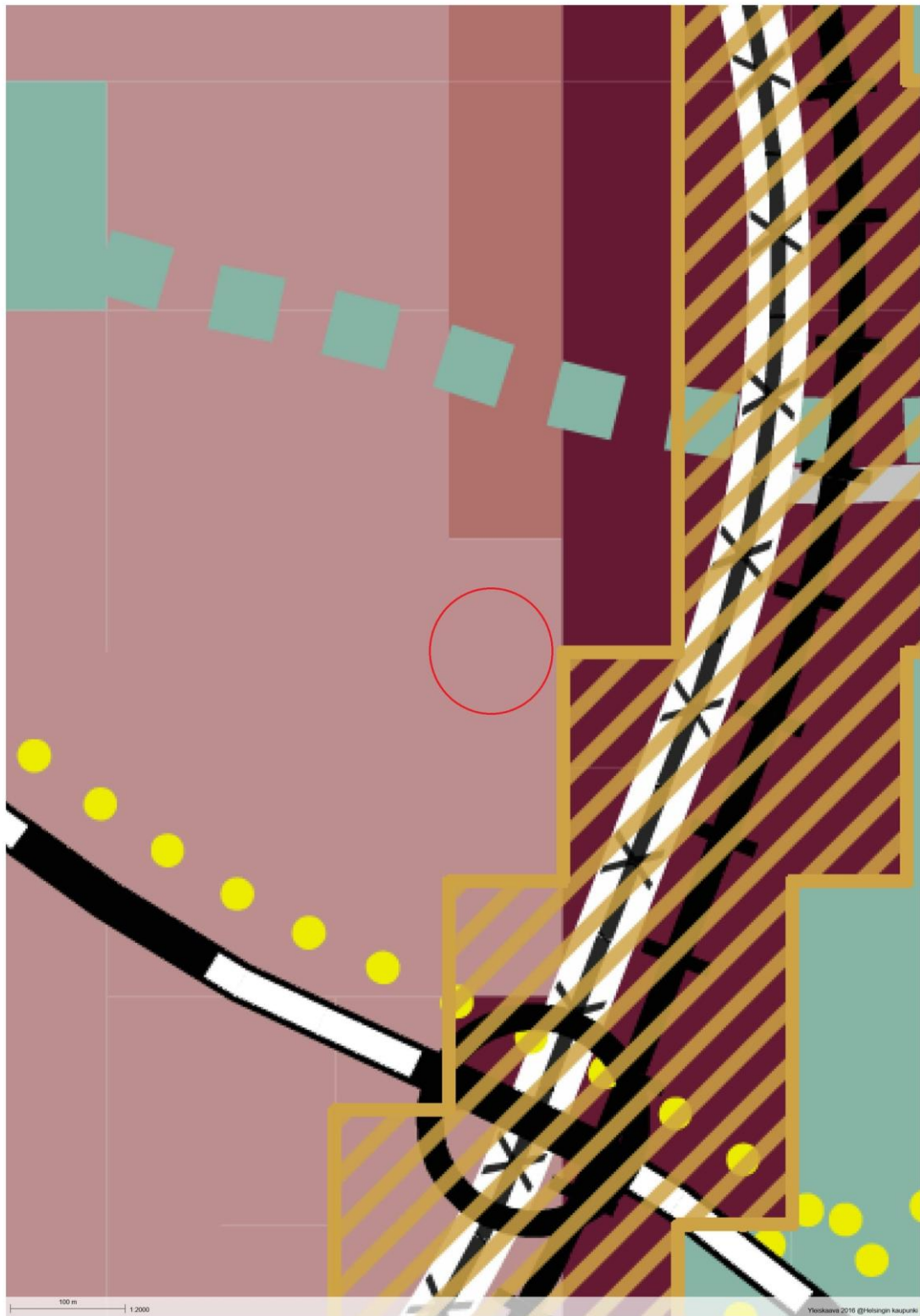
Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Alueella voimassa olevat kaavat

Yleiskaavataso

Helsingin yleiskaava 2016 (tullut voimaan 5.12.2018):

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan kaavamuutosalue on asuntovaltaista aluetta (A3). Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan (2016) mukainen.



Kuva: Ote Helsingin yleiskaavasta 2016

Helsingin maanalainen yleiskaava nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021):

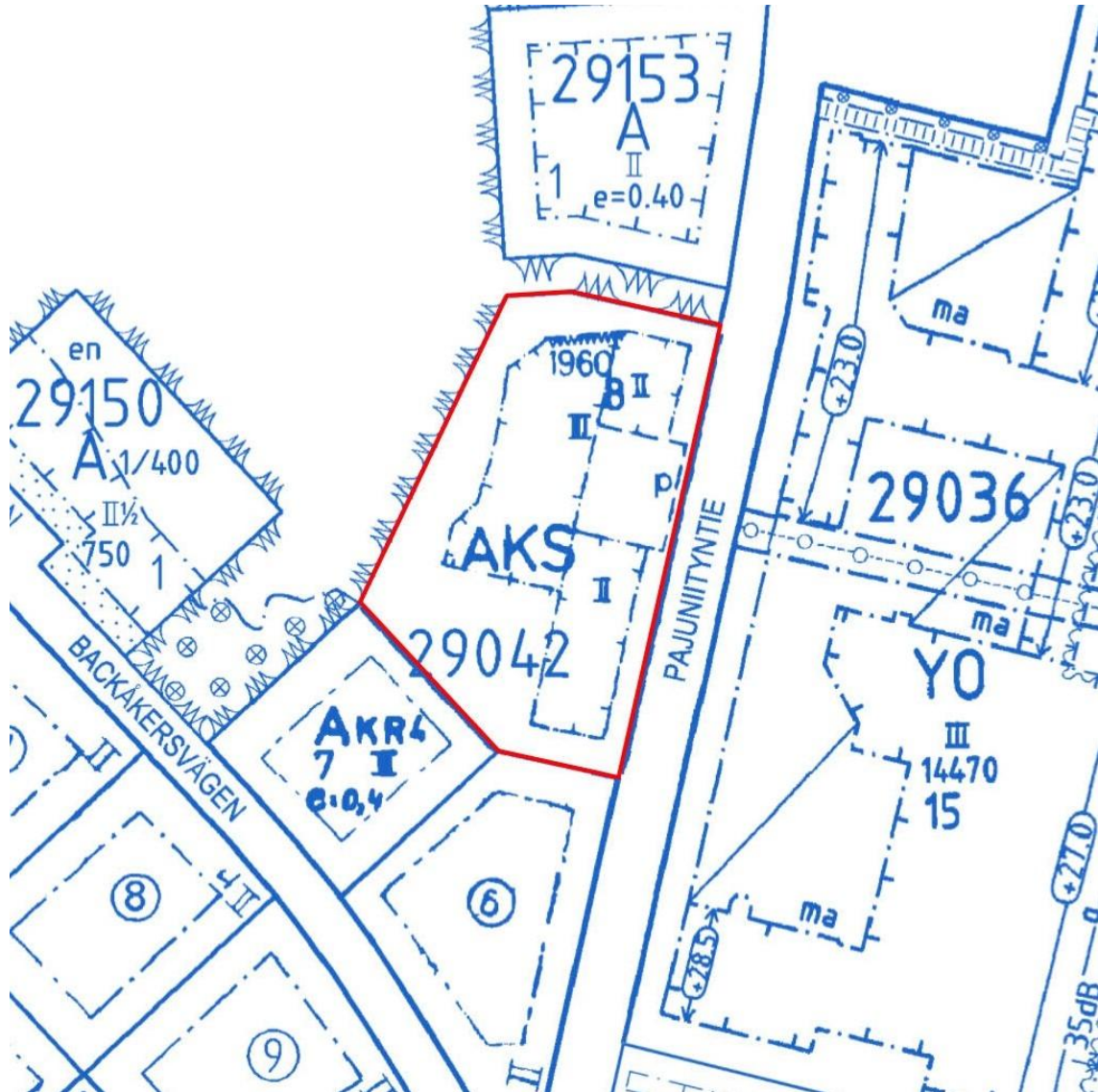
Kaavamuuotosalueella ei ole merkintöjä Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa 2021. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavataso

Alueella voimassa olevat asemakaavat:

9096 (22.05.1987)

Voimassa olevassa asemakaavassa (9096) kaavamuuotosalue on asuntolatyyppisten asuintalojen korttelialuetta (AKS).



Kuva: Ote voimassa olevista asemakaavoista

Maanomistus

Kaavamuuotosalue on yksityisessä omistuksessa.

Aluetta koskevat muut lähtökohdat

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

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 7.6.2023.

Helsingin kaupungin kaupunkimittausspalvelut on laatinut pohjakartan.

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

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

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

Viranomaisyhteistyö

Valmistelu on tehty yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen kanssa.

Hankkeesta järjestettiin ns. suunnitteluryhmän starttipalaveri 15.1.2025 ja laajempi sähköpostialoituskokous 22.1.2025. Suunnitteluryhmään kuuluu asiantuntijoita liikennesuunnittelusta, teknistaloudellisesta suunnittelusta, maisema- ja yleissuunnittelusta, rakennusvalvonnasta sekä maaomaisuus ja tontit -palvelusta. Sähköpostialoituskokouskutsu toimitettiin laajalle joukolle kaupunkiympäristön asiantuntijoita sekä kaupunginkanslian, kasvatuksen ja koulutuksen toimialan sekä pelastuslaitoksen edustajille. Kommentteja saatiin kaupunginkansliasta, kasvatuksen ja koulutuksen toimialalta sekä kaupunkiympäristön ympäristöpalveluista ja rakennukset ja yleiset alueet- palvelusta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) -aineiston esilläolo

Osallisille on ilmoitettu kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat sekä lehdessä (Helsingin Uutiset) kaavoituksen vireilletulosta ja aineiston esilläolosta 17.3.2025–4.4.2025 seuraavissa paikoissa:

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

OAS-aineistoa koskevat mielipiteet ja kannanotot

Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

Saadussa mielipiteessä todetaan, että rakennusten kolopesijälintujen pesintämahdollisuudet alueella on säilytettävä ja rakennukset toteutettava linnuille turvallisina. Lisäksi todetaan, että Helsingin kaupungin puheet keinovaloon, valosaasteeseen ja häiriövaloon liittyen eivät ole yhteydessä tekojen todellisuuteen.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kannanottoja saatiin seuraavilta viranomais- ja asiantuntijatahoilta:

- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) totesi kannanotossaan, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi, eikä muutosehdotus edellytä vesihuoltolinjojen johtosiirtoja tai vesihuollon lisärakentamista. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialalla ei ollut lausuttavaa.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (AKL/MRL 65 §)

Kaavaehdotus on julkisesti nähtävillä (AKL/MRL 65 §) 6.3.2026–8.4.2026. Kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon pituus on 34 päivää.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot seuraavilta tahoilta:

- lausuntoja ei pyydetä.

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

Liitteet

1. Seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Kuvat, kartat ja aineistot
 - Sijaintikartta
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Ote ajantasa-asemakaavasta
 - Maanomistuskartta

Luettelo muusta suunnitelmaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Nina Välkepinta-Lehtinen, arkkitehti, asemakaavoitus

Suvi Tyynilä, tiimipäällikkö, asemakaavoitus

Katariina Mäkinieniemi, suunnitteluavustaja, kaavakartan ja aineistojen laatiminen

Tiina Kuosmanen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu

Anu Haahla, erityisasiantuntija, teknistaloudelliset asiat

Harald Attila, maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu

Arto Korkeila, tonttiasiamies, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Muut viranomaiset ja asiantuntijat

Joona Heikkilä, arkkitehti / Rakennusvalvontapalvelut

Muut yhteistyötahot

Haaga Instituutti -Säätiö / Harri Ojanperä

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Helsinki	Täyttämispvm	20.1.2026
Kaavan nimi	Pajuniityntie 10		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	4.2.2025
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	09112999
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2800	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,2800

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

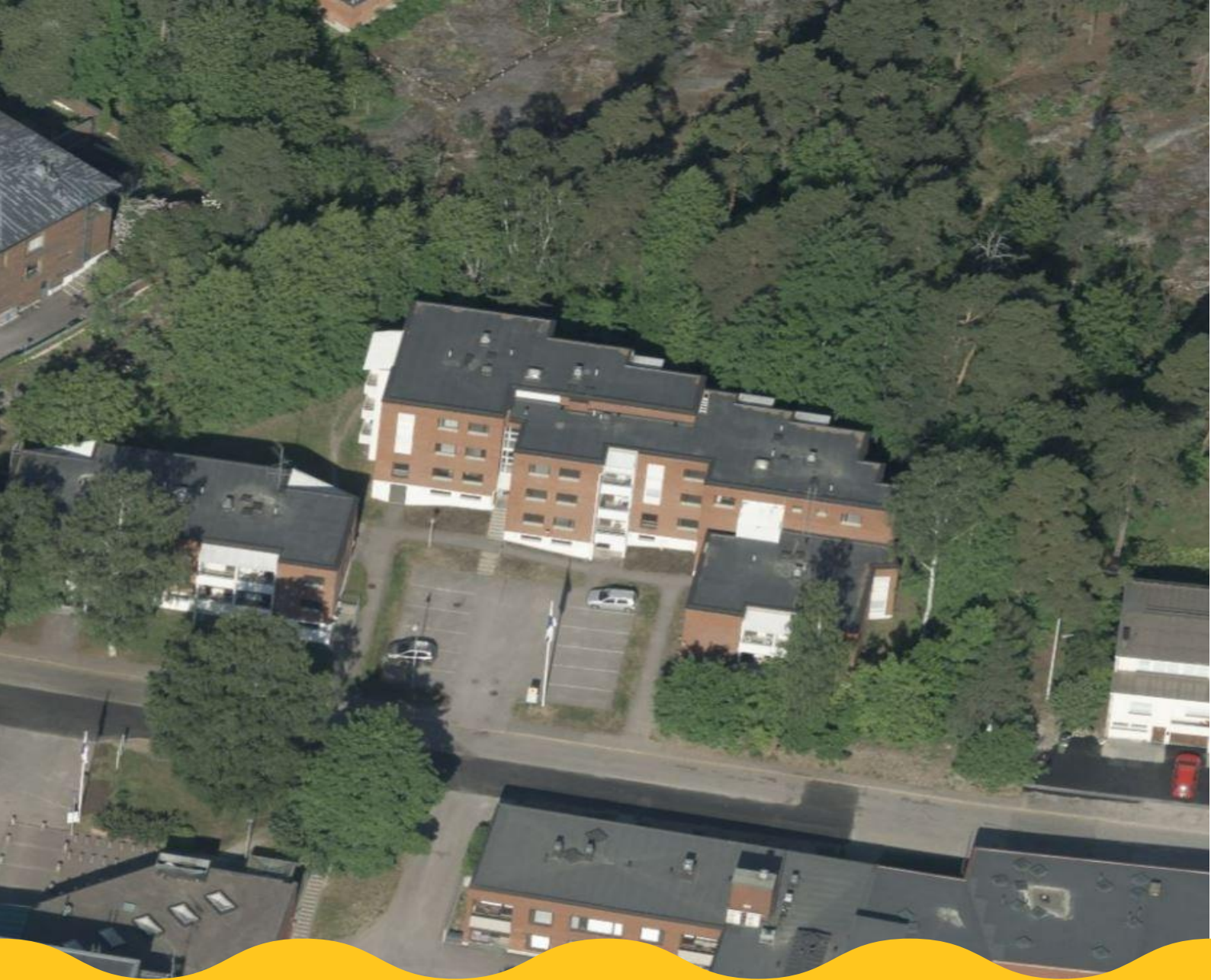
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,2800	100,00	0	0,00	0,0000	0
A yhteensä	0,2800	100,0	0	0,00	0,0000	0
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
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	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
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	0,2800	100,00	0	0,00	0,0000	0
A yhteensä	0,2800	100,0	0	0,00	0,0000	0
AK	0,2800	100,0	1960	0,70	0,2800	1960
AKS			-1960		-0,2800	-1960
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**

Pajuniityntie 10

Helsinki

Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus

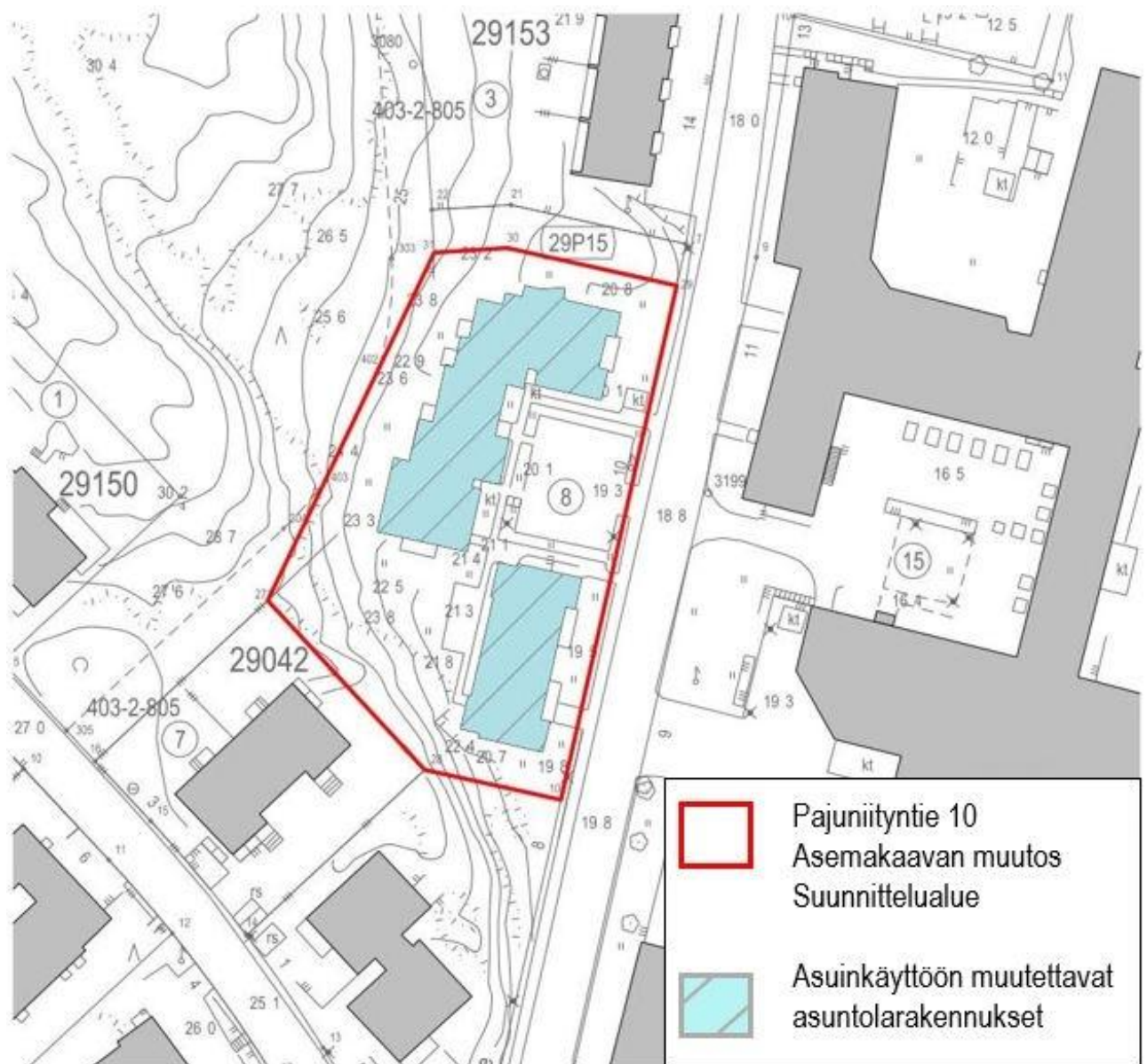
Projektinnumero 0000051
Diaarinumero HEL 2024-006641
ProjectWise-numero 0740_97

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

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).

OAS-numero: 1743-00/25

Päiväys: 4.2.2025



Kuva: Suunnittelualue kartalla.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Olemassa olevan tontin käyttötarkoitus muutetaan asuntolatyypisten asuinrakennusten korttelialueesta (AKS) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Tontilla sijaitsee kaksi Haaga-Helian asuntolana toiminutta rakennusta, joille ei enää ole tarvetta. Toinen rakennuksista on kaksikerroksinen ja toinen osittain kaksi- ja osittain kolmikerroksinen. Rakennukset ovat kohtuullisin muutoksin muokattavissa tavanomaiseen asumiskäyttöön.

Kaavamuutosalue sijaitsee Etelä-Haagassa Pajuniityntien varressa.

Kaavamuutoksen tavoitteena on tyhjilleen jäävien asuntolarakennusten säilyttäminen käytössä muuttamalla tontin käyttötarkoitus asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Osallistuminen ja aineistot

Pajuniityntie 10 kaavahankkeesta on tehty esittelyvideo. Videossa kerrotaan tiiviisti kaavatyön tavoitteista ja esittelemme tämänhetkistä suunnitelmaa. Video löytyy kaupunkiympäristön Youtube -kanavalta osoitteesta <https://bit.ly/kymp-youtube>. Videon yhteydessä on linkki verkkolomakkeeseen, jolla voit antaa nopeaa palautetta suunnitelmasta viimeistään 4.4.2025.

Jos esität mielipiteesi kirjaamoon ja ilmoitat mielipiteen yhteydessä yhteystietosi, kaupunki lähettää sinulle tiedon siitä, millaisen päätöksen lautakunta lopulta teki kaavasta.

Valmisteluaineisto on nähtävillä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua 17.3.2025–4.4.2025 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat

Aineistosta voi esittää mielipiteitä

Mielipiteet aineistosta pyydetään esittämään viimeistään 4.4.2025.

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 Helsingin Yrittäjät ry
 - o Helsingin seudun pyöräilijät ry
 - o Pro Haaga - Pro Haga ry
 - o Pohjois-Haaga Seura ry
 - o Helsingin kaupunginosayhdistykset ry Helka
- viranomais- ja asiantuntijatahot
 - o Digita Oy
 - o DNA Oyj
 - o Elisa Oyj
 - o Helen Oy
 - o Helen Sähköverkko Oy
 - o Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
 - o Telia Finland Oyj
 - o Telia Towers Finland Oy
 - o Helsingin nuorisoneuvosto
 - o kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kaupunkiympäristön toimiala.

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa seuraaviin:

- vaikutukset liikenteeseen
- vaikutukset ihmisten elinoloihin
- vaikutukset elinympäristöön

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

Suunnittelun taustatietoa

Kaavamuuotosalue on yksityisessä omistuksessa.

Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan tai haltijan hakemuksesta.

Kaupunki valmistelelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen tontinomistajan ja/tai hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Alueella on voimassa asemakaava tai asemakaavat 9096 (22.05.1987).

Voimassa olevassa asemakaavassa (9096) kaavamuutosalue on asuntolatyypisten asuintalojen korttelialuetta (AKS).

Alueella on voimassa Helsingin yleiskaava 2016 (tullut voimaan 5.12.2018). Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan kaavamuutosalue on asuntovaltaista aluetta (A3).

Tontti rajautuu idässä Pajuniityntiehen, etelässä asuintontteihin sekä lännessä ja pohjoisessa puistoalueeseen. Tontilla sijaitsee kaksi olemassa olevaa asuntolarakennusta. Tontin korkeusasemat vaihtelevat välillä noin + 19.00...+ 24.00.

Lähiympäristön rakennuskanta koostuu lähinnä pienkerrostaloista, Pajuniityntien toisella puolella sijaitsee Hotel Haaga Central Park ja Haaga-Helian kampus sekä neljä-viisikerroksisten asuinrakennusten tontti osoitteessa Pajuniityntie 3-5.

Suunnittelijoiden yhteystiedot

Maankäyttö

Nina Välkepinta-Lehtinen (nina.valkepintalehtinen(a)hel.fi)
arkkitehti, asemakaavoitus, p. 0931037024

Liikenne

Ville Andersson (ville.andersson(a)hel.fi)
liikenneinsinööri, p. 0931033029

Teknicaloudelliset asiat

Anu Haahla (Anu.Haahla(a)hel.fi)
erityisasiantuntija, p. 0931028916

Julkiset ulkotilat, maisema

Harald Arlander (harald.arlander(a)hel.fi)
maisema-arkkitehti, p. 0931042146

Helsingissä 4.2.2025

Suvi Tyynilä, tiimipäällikkö

Länsiluode-tiimi

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

OAS-vaiheen aineisto on nähtävillä 17.3.2025–4.4.2025. 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 alkuvuodesta 2026. 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
Haaga, Pajuniityntie 10

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen yksikkö



Ilmakuva
Haaga, Pajuniityntie 10

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen yksikkö

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK

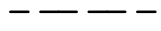
Asuinkerrostalojen korttelialue.



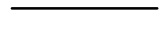
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



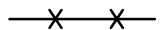
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

29042

Korttelin numero.

8

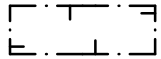
Ohjeellisen tontin numero.

1960

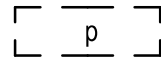
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

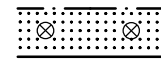
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Rakennusala.



Pysäköintipaikka, sijainti ohjeellinen.



Istutettava alueen osa, jolla kaupunkikuvallisesti merkittävä puusto tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila.

Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Rakennuksissa tehtävät korjaus- ja muutostyöt tulee sovittaa rakennusten alkuperäiseen arkkitehtuuriin.

PIHAT JA ULKOALUEET

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa viihtyisät oleskelu- ja leikkialueet.

Autopaikat tulee rajata muusta piha-alueesta pensasistutuksin.

Tontteja ei saa aidata. Liittyminen puistoon tulee toteuttaa saumattomasti.

ILMASTONMUUTOS – HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Asuinkerrostalon hiilijalanjälki ei saa ylittää Helsingin kaupungin asettamaa rakennusajankohtana voimassa olevaa hiilijalanjäljen raja-arvoa. Raja-arvo on mahdollista ylittää rakentamispäivän tai asemakaavan tiettyjen vaatimusten vuoksi rakennusajankohtana voimassa olevien kaupungin määrittelemien poikkeusten mukaisesti.

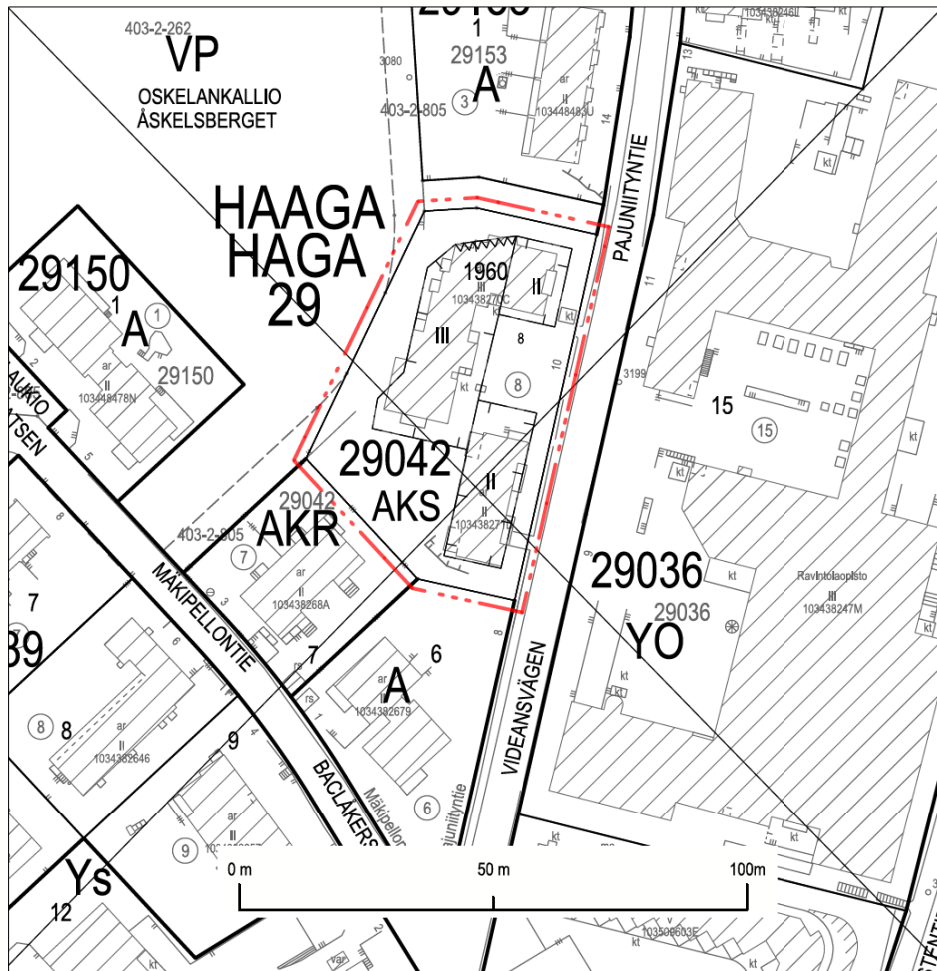
Tontilla tulee välttää vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen määrät ovat:
- asunnot: vähintään 1 ap / 250 k-m²

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
- asunnot: 1 pp / 30 k-m²

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



Yhdistelmä asemakaavoista, jotka asemakaavan muutos nro 12999 voimaantullessaan kumoaa.

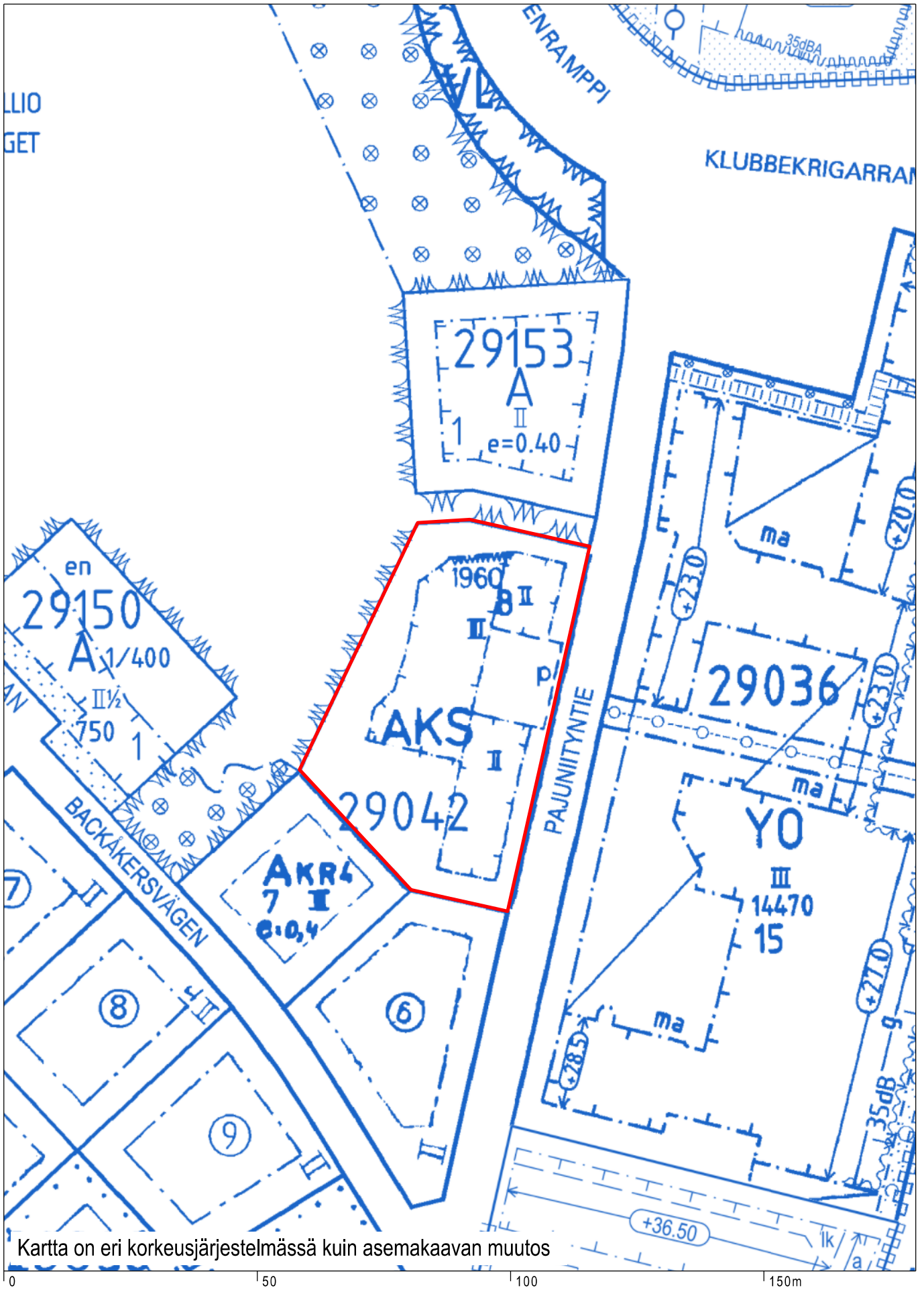
Sammanställning av de detaljplaner som upphävs då detaljplaneändringen nr 12999 träder i kraft.

Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos.

De strukna beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.

Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.

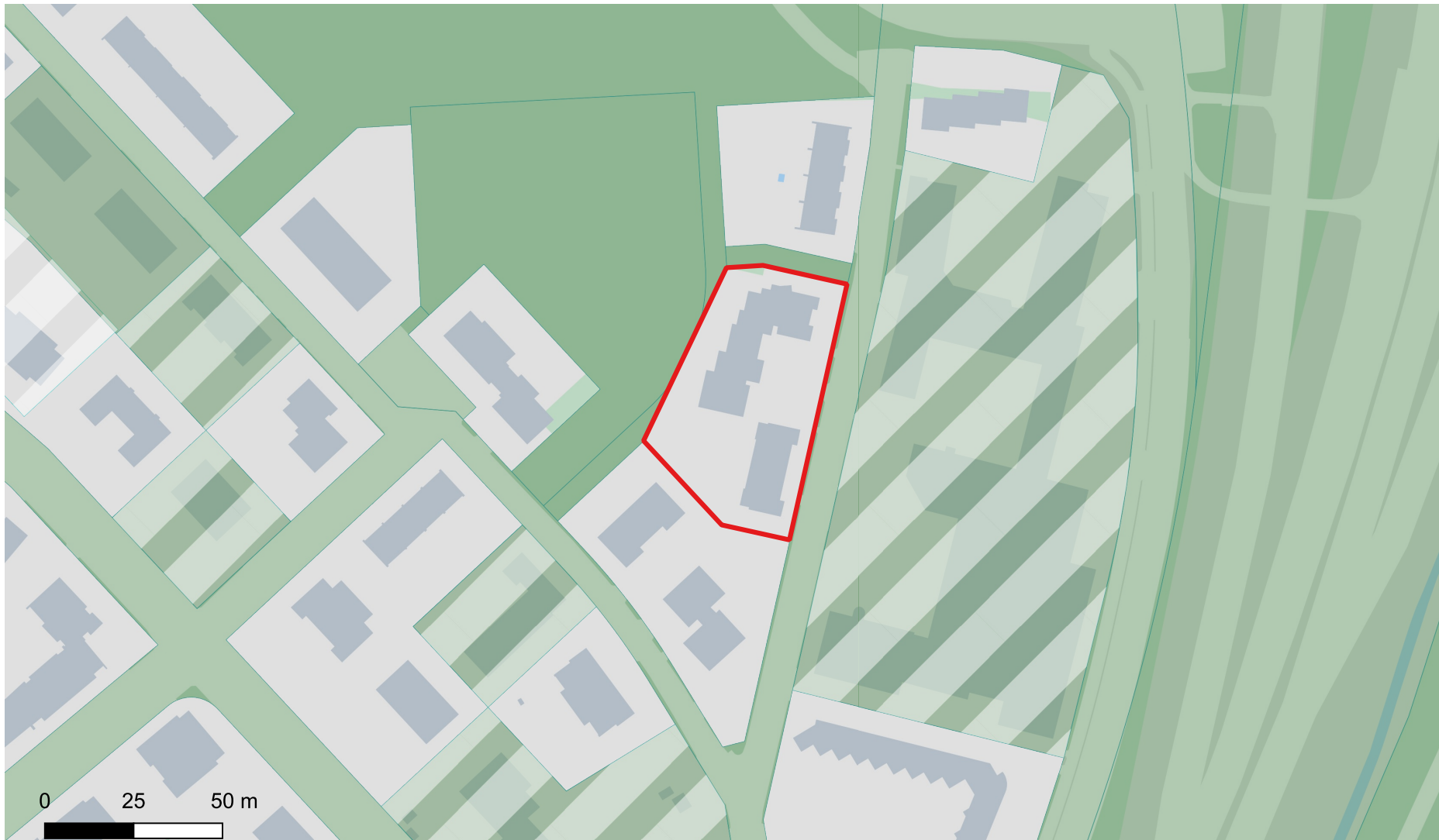
Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplaneändringen.






Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos

Ote ajantasa-asetakaavasta
Haaga, Pajuniityntie 10

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus



Maanomistuskartta
Haaga, Pajuniityntie 10

-  Maanomistus Helsingin kaupunki vuokrausalue
-  Helsingin kaupunki
-  Yksityinen

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen yksikkö

Helsinki

**Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus**

Työpajankatu 8
00580 Helsinki
PL 58212
00099 Helsingin kaupunki

www.hel.fi