



10.5.2012

Kaupunginhallitus
PL 1
00099 Helsingin kaupunki

**Siltämäki, Pallomäenkujan alueen asemakaavan
muutosehdotuksesta annetut lausunnot (nro 12034)**

HEL 2011-001393 T 10 03 03

Ksv 0654_2

40. kaupunginosan (Suutarila, Siltämäki) korttelin 40094 tontteja 7–10 sekä puisto- ja katualueita koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta annetut lausunnot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi 17.2.2011 asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutoksessa yksityisomistuksessa oleva puistoalue muutetaan pientalotonteiksi. Nykyisten asuintonttien asemakaavaa muutetaan tarkoituksenmukaisemmaksi siten, että tonttikokoa pienennetään ja muita määräyksiä tarkistetaan nykykäytäntöä vastaaviksi. Asuinkerrosalaa kaavamuuotosalueella on 3 940 k-m², josta uutta on 2 210 k-m². Vanhan tilan päärakennus suojellaan ja erityistä huomiota kiinnitetään uudisrakentamisen sovittamiseen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen kokonaisuuteen. Pallomäenkuja ja Pallomäenrinne rakennetaan pihakaduiksi.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 18.3.–18.4.2011.

Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa rakennusvalvontavirasto, pelastuslautakunta, Helsingin Energia, Helen sähköverkko Oy, Kaupunginmuseon johtokunta, liikuntalautakunta, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, ympäristökeskus, kiinteistölautakunta ja yleisten töiden lautakunta.

Yleisten töiden lautakunnan lausunnossa esitetyt asiat koskivat uudisrakennettavien katujen mitoittamista ja sadevesien imeytystä tonteilla. Liikuntalautakunta toi esiin Siltämäen liikuntapuiston liikenneongelmia. Muilla lausunnonantajilla ei ollut huomautettavaa.



10.5.2012

Lausunnot on tarkemmin referoitu ja niihin on annettu vastineet vuorovaikutusraportissa. Maanomistusolojen selvittely on hidastanut kaavan etenemistä.

Asemakaavan muutosehdotukseen lausuntojen johdosta tehdyt muutokset:

- pihakaduiksi merkityt Pallomäenkuja ja sen jatke Pallomäenrinne on levennetty 6 metrin levyisiksi.
- kaavakarttaan on lisätty määräys, jonka mukaan tonteilla ei saa käyttää vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia.

Jatkosuunnittelun yhteydessä katualueeseen on lisätty kolmion muotoinen osa (n. 70 m²) entistä puistoaluetta Pallomäentien ja Pallomäenkujan liittymässä. Liitoksen perusteena on maanomistus. Lisäksi asemakaavan muutoksen selostukseen on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkisuunnitteluviraston mielestä tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Kaava-alueen osaan liittyy maankäyttösopimusmenettely. Kiinteistölautakunnan ilmoituksen mukaan kaupunginhallituksen edellyttämät maapoliittiset neuvottelut on käyty.

Lisätiedot

Johanna Mutanen, arkkitehti, puhelin: 310 37299
johanna.mutanen(a)hel.fi

KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO

Tuomas Rajajärvi
virastopäällikkö

Olavi Veltheim
asemakaavapäällikkö

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12034 kartta, päivätty 17.2.2011, muutettu 10.5.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12034 selostus, päivätty 17.2.2011, muutettu 10.5.2012
- 3 Vuorovaikutusraportti 17.2.2011, täydennetty 10.5.2012
- 4 Luettelo mielipidekirjeiden lähettäneistä - vuorovaikutusraportin koodien sellitys
- 5 Ilmakuva



31.5.2011

Kaupunkisuunnittelulautakunta
PL 2100

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
14. 06. 2011	
Dnro/Dnr	<u>Ks/K 2009-220</u>
Tehtäväluokka	<u>523; L4</u>
Uppgiftsklass	<u>J. Mutanen</u>

299 §
LAUSUNTO SILTAMÄEN PALLOMÄENKUJAN ALUETTA KOSKEVAS-
TA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA (NRO 12034)

Kv 2011-604, Kslk 2009-220
Kiinteistökartta H8 S1, Pallomäenkuja
Esityslistan asia To/2

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Siltamäen Pallomäenkujan alueen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12034 seuraavan lausunnon:

Kaavamuutosalue on yksityisomistuksessa lukuun ottamatta katualuetta, jonka omistaa kaupunki. Alueella on kaksi yksityistä maanomistajaa. Toiselle maanomistajalle aiheutuu kaavamuutoksen johdosta kaupunginhallituksen 9.2.2004 (172 §) tekemän maapoliittisen päätöksen mukaista merkittävää hyötyä, joten tonttiosasto on käynyt mainitun päätöksen mukaiset neuvottelut.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksesta.

Pöytäkirjanote kaupunkisuunnittelulautakunnalle.

Lisätiedot:
Laalo Tapio, maankäyttöinsinööri, puhelin 310 36442

Pöytäkirja pidetään Helsingin kaupungin kirjaamossa nähtävänä
15.6.2011

Teuvo Sarin
apulaisosastopäällikkö

Aos

HHA

12.05.2011

1

Kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
16. 05. 2011	
Dnro/Dnr	Ksik 2009-220
Tehtäväluokka	523-L5
Uppgiftsklass	J. Mutanen

Tunnus	40-0020-11-LAU
Pyynnön sisältö	Lausunto Pallomäenkujan asemakaavan muutoksesta
Lausuntopyynnön nro	220/523
Päiväys	12.05.2011

Lausunto

Yksityisomistuksessa oleva puistoalue muutetaan pientalotonteiksi. Nykyisten, pääosin rakentamattomien asuintonttien asemakaavaa muutetaan tarkoituksenmukaisemmaksi siten, että tonttikokoa pienennetään ja muita määräyksiä tarkistetaan nykykäytäntöä vastaaviksi. Asuinkerrosalaa kaavamuutosalueella on 3 940 k-m², josta uutta on 2 210 k-m². Rakentamisessa voidaan käyttää useita eri toteutusmuotoja. Vanhan tilan päärakennus suojellaan ja erityistä huomiota kiinnitetään uudisrakentamisen sovittamiseen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen kokonaisuuteen. Pallomäenkuja ja Pallomäenrinne rakennetaan pihakaduiksi.

Rakennusvalvontavirastolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Juha Pulkkinen
vs. virastopäällikkö

Hannu Havas
aluearkkitehti

Aos



9.5.2011

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Helsingin kaupungin kirjaamo
kaupunkisuunnitteluvirasto
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11-13)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
13. 05. 2011	
Dnro/Dnr	<i>KS/K 2009-220</i>
Tehtäväluokka	<i>523; 17</i>
Uppgiftsklass	<i>J. Mutanen</i>

KS/K

Halken Dnro 2009 - 220/523, 4.3.2011
HSY:n Dnro 216/10/106/1060/2011, 15.3.2011

LAUSUNTO SILTAMÄEN, PALLOMÄENKUJAN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA (NRO 12034)

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt lausuntoa 40. kaupunginosan (Suutarila, Siltämäki) korttelin 40094 tonttien 7-10 sekä puisto- ja katualueiden asemakaavan muutosehdotus.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 17.2.2011 päivätyssä pöytäkirjanotteessa todetaan asemakaavan muutosehdotuksesta mm. seuraavaa:

"Yksityisomistuksessa oleva puistoalue muutetaan pientalotonteiksi. Nykyisten, pääosin rakentamattomien asuintonttien asemakaavaa muutetaan tarkoituksenmukaisemmaksi siten, että tonttikokoa pienennetään ja muita määräyksiä tarkistetaan nykykäytäntöä vastaaviksi. Asuinkerrosalaa kaavamuuotosalueella on 3 940 k-m², josta uutta on 2 210 k-m². Vanhan tilan päärakennus suojellaan ja erityistä huomiota kiinnitetään uudisrakentamisen sovittamiseen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen kokonaisuuteen."

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Aluetta varten on rakennettava uutta yleistä vesijohtoa, jätevesiviemäriä ja sadevesiviemäriä noin 40 metriä. Asemakaavaselostuksessa vesihuollon rakentamiskustannuksiksi on arvioitu 15 000 euroa (alv 0 %).

Vesihuollon osalta HSY:n yhteyshenkilönä asiassa toimii alueinsinööri Sini Lehtonen, puh. 09 1561 3054.

Tuomo Heinonen
osastonjohtaja
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

TIEDOKSI

HSY:n kirjaamo

Aos



28.4.2011

Kaupunkisuunnittelulautakunta
PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
- 4. 05. 2011	
Dnro/Dnr	<i>KS/K 2009-220</i>
Tehtäväluokka	<i>523-L1</i>
Uppgiftsklass	<i>J. Mutanen</i>

LAUSUNTO 40. KAUPUNGINOSAN SUUTARILAN SILTAMÄEN, PAL-
LOMÄENKUJAN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA

Museo 2011-35

Kaupunginmuseon johtokunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Suutarilan Siltämäen Pallomäenkujan mäkeä rajaa tiivis kuusiaita. Kuusiaidan takana sijaitsee kaksikerroksinen päärakennus 1900-luvun alkupuolelta, pienempi asuinrakennus ja talousrakennuksia. Olemassa olevat rakennukset sijaitsevat vihreän puutarhan keskellä. Puutarhasa on runsaasti hedelmäpuita.

Pallomäenkujan asemakaavan muutosehdotuksen mukainen rakentaminen täydentää jo rakennettua ympäristöä. Kaavamuutoksessa suojellaan kulttuurihistoriallisesti arvokas sekä paikallishistorian ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä asuinrakennus ja varmistetaan sen kaupunkikuvallinen asema Pallomäen alueen keskeisimpänä rakennuksena. Vanha kivirakenteinen piharakennus voidaan säilyttää, mutta pihapiiriin muut rakennukset tultaneen purkamaan.

Asemakaavan muutoksessa on pyritty säilyttämään vanhan pihapiiriin muotoa sijoittamalla uudet rakennusalat kehämäisesti maastonmuotoja mukaillen ja merkitsemällä osa vanhasta puutarhasta istutusalueeksi. Vanhoja kulkureittejä on myös hyödynnetty suunnitelmassa. Asemakaavassa on rakentamista ja tonttien käyttöä tarkentavia määräyksiä.

Alueen luonne muuttuu täysin, kun Pallomäen puutarhamaiselle alueelle rakennetaan tiiviisti uusia asuinpientaloja ja erillispientaloja. Puutarha häviää pääosin uuden asuinrakentamisen tieltä. Päärakennuksen suojelulla varmistetaan kuitenkin, että alueen rakennusperintöä säilyy jälkipoville. Määrätyt istutusalueet mahdollistavat mm. aluetta rajaavan kuusiaidan säilymisen.



28.4.2011

Kaupunginmuseon johtokunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta, jonka hyväksymistä se puoltaa.

Lisätiedot:

Mäkinen Anne, yksikön päällikkö, puhelin 310 36486

KAUPUNGINMUSEON JOHTOKUNTA

Simo Laaksovirta
Johtokunnan puheenjohtaja

Päivi Elonen
hallintopäällikkö



26.4.2011

Kaupunkisuunnittelulautakunta

55 §

SILTAMÄEN PALLOMÄENKUJAN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUU-
TOSEHDOTUS (NRO 12034)

Pel 2011-59

Esityslistan asia PEK/6

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
27. 04. 2011	
Dnro/Dnr	Ks/k 2009-220
Tehtäväluokka	523; L9
Uppgiftsklass	J. Mutanen

Lautakunta päätti antaa asiasta seuraavan lausunnon:

Alueen täydennysrakentamisessa tulee huomioida lähelle rakentamista
koskevat määräykset ja aluepalovaaran torjuminen.Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian
valmistelua. Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §.

Pöytäkirjanote kaupunkisuunnittelulautakunnalle.

Lisätiedot:

Hoivanen Raila, vanhempi palotarkastaja, puhelin 310 31233

Henri Nordenswan
sihteeri

Aos



EP

20.4.2011

Helsingin kaupungin kirjaamo
Kaupunkisuunnitteluvirasto
PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
21. 04. 2011	
Dnro/Dnr	KS/K 2009-220
Tehtäväluokka	523;L2
Uppgiftsklass	J. Mutanen

Kaupunkisuunnitteluviraston kirje 4.3.2011

LAUSUNTO SUUTARILAN PALLOMÄENKUJAN ALUEEN ASEMAKAA-
VAN MUUTOSEHDOTUKSESTA (NRO 12034)

Ymk 2011-474
Ksv 2009-220/523

Ympäristökeskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoseh-
dotuksesta.

YMPÄRISTÖKESKUS

Antti Pönkä
vs. ympäristöjohtaja

Päivi Kippo-Edlund
ympäristötutkimuspäällikkö

Aos

Postiosoite	Käyntiosoite/Kirjaamo	Puhelin	Faksi	Tilinro	Y-tunnus
Kirjaamo/ympäristökeskus	Pohjoisesplanadi 11-13	+358 9 310 13702	+358 9 655 783	800012-62637	0201256-6
PL 10	Helsinki 17	+358 9 310 1635 *		BIC DABAFIHH	Alv. nro
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	IBAN-tilinumero				FI02012566
helsinki.kirjaamo@hel.fi				IBAN FI06 8000 1200 0626 37	



3.5.2011

Kaupunkisuunnittelulautakunta
PL 2100 (Kansakoulukatu 3)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
12. 05. 2011	
Dnro/Dnr	<i>Ksik 2009-220</i>
Tehtäväluokka Uppgiftsklass	<i>523-L3 J. Mutanen</i>

276 §
LAUSUNTO SILTAMÄEN, PALLOMÄENKUJAN ALUEEN ASEMAKAA-
VAN MUUTOSEHDOTUKSESTA (NRO 12034)

HKR 2011-647, KSV Ksv 2009-220/523 4.3.2011
Esityslistan asia Ka/3

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnal-
le seuraavan lausunnon:

Yksityisomistuksessa ollut puistoalue ei ole ollut yleisessä virkistyskäy-
tössä. Täydennysrakentaminen ei käytännössä heikennä asukkaiden
virkistysmahdollisuuksia.

Kaduille on varattu kaavassa liian kapea tila, vain noin 5–6 m. Alueella
on jo nykyisellään paljon kadunvarsipysäköintiä. Kadunvarsipysäköin-
nin salliminen on nyt ja tulevaisuudessa perusteltua. Muutosehdotuk-
sessa esitetty kapea katutila pakottaa kieltämään kadunvarsipysäköin-
nin kokonaan. Katualueen kunnossapitotoimiin, mm. talvikunnossapi-
don vaatimaan lumitilaan, ei ole varattu kylliksi tilaa. Katutilan leveyden
tulee olla vähintään 6,5 m.

Tonteilla tulee suosia hulevesien imeyttämistä.

Pallomäenkuja on rakentamaton katu, ns. sorakatu. Pallomäenkujan ja
Pallomäenrinteen rakentaminen tulee ajankohtaiseksi asemakaavan
muutoksen toteuttamisen yhteydessä. Pallomäenkujan ja Pallomäen-
rinteen rakentamiskustannukset ovat tonttikaduksi rakennettaessa yh-
teensä noin 225 000 euroa (alv 0 %). Varsinaisiksi asemakaavan muu-
toksen aiheuttamiksi kustannuksiksi voidaan katsoa Pallomäenrinteen
rakentamisen osuus, joka on noin 100 000 euroa.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotusta eh-
dolla, että Pallomäenkujan ja Pallomäenrinteen katualueen leveys tar-
kistetaan.

Aos



3.5.2011

Pöytäkirjanote kaupunkisuunnittelulautakunnalle ja katu- ja puisto-
osastolle.

Lisätiedot:

Markkula Jaakko, kaupunginarkkitehti, puhelin 310 38802

Vertainen Virpi, aluesuunnittelija, puhelin 310 38518

Jylhänlehto Marko, suunnitteluinsinööri, puhelin 310 38237

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä 11.5.2011

Antti Rautiainen
pöytäkirjanpitäjä



19.4.2011

Kaupunkisuunnittelulautakunta
PL 2100 (Kansakoulukatu 3)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
13. 05. 2011	
Dnro/Dnr	ksik 2009-220
Tehtäväluokka	523.28
Uppgiftsklass	J. Mutanen

66 §
LAUSUNNON ANTAMINEN KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUN-
NALLE ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA SUUTARILASSA
(NRO 12034)

Liik 2011-73
Esityslistan asia LJ/8

Lautakunta päätti antaa asiasta kaupunkisuunnittelulautakunnalle seu-
raavan lausunnon:

Liikuntavirasto on tuonut esille jo kaavan käynnistysvaiheessa, että Sil-
tamäen liikuntapuiston ajoyhteys Pallomäentien kautta ei ole toimiva.
Suuret ottelut ruuhkauttavat kapean asuntokadun ja kadun varteen py-
säköivät liikuntapuiston käyttäjät haittaavat liikennettä kadulla. Asema-
kaavan muutoksen selostuksessa kohdassa viranomaisyhteistyö (s. 9)
ei tuoda esille liikuntaviraston asiasta esittämää kantaa.

Liikuntapuiston sujuvaan ajoyhteyteen ei ole helppoa ratkaisua, mutta
liikuntapuiston kehittyminen ei ole mahdollista, ellei ajoyhteyttä ratkais-
ta. Esillä oleva kaavamuutos ei koske liikuntapuiston ajoyhteyttä, mutta
kaavamuutosalueen uudet asukkaat tulevat käyttämään jo valmiiksi yli-
kuormitettu Pallomäentietä.

Itse kaavamuutokseen liikuntavirastolla ei ole huomauttamista.

Lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksesta Suutarilassa
(nro 12034).

Pöytäkirjanote kaupunkisuunnittelulautakunnalle

Lisätiedot:
Lehtiniemi Hanna, arkkitehti, puhelin 310 87723

Aos



19.4.2011

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä 5.5.2011 ja asianosaista koskeva päätös on annettu postin kuljetettavaksi seuraavana arkipäivänä pöytäkirjan nähtävänäpitämisestä.

Timo Korhonen
pöytäkirjanpitäjä

Yleis- ja elinkaarisuunnittelu/ Risto Seppänen

11.4.2011

1 (1)

Helsingin kaupungin kirjaamo
kaupunkisuunnitteluvirasto
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11-13)
00099 Helsingin kaupunki

Lausuntopyyntö 2009 – 220 / 523

SILTAMÄKI, PALLOMÄENKUJAN ALUEEN ASEMAKAAVAN
MUUTOSEHDOTUS (NRO 12034)

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
- 6. 05. 2011	
Dnro/Dnr	<u>Ks/K 2009-220</u>
Tehtäväluokka	<u>523; L10</u>
Uppgiftsklass	<u>J. Mufanen</u>

Olemme tarkistaneet otsikossa mainitun asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostuksen.

Helsingin Energialla ja Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole muutosehdotukseen huomautettavaa.

HELSINGIN ENERGIA

HELEN SÄHKÖVERKKO Oy

Seppo Ruohonen
toimitusjohtaja

Risto Harjanne
toimitusjohtaja

LIITTEET

Palautettavat asiakirjat

As



17.2.2011

18.3.-18.4.2011

Kaupunginhallitus

Var/fst

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
03.03.2011	
Dnro/Dnr	<i>KWS 2011-506/523</i>
Tehtäväluokka	
Uppgiftsklass	

55 §

SILTAMÄKI, PALLOMÄENKUJAN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS (NRO 12034)

Kslk 2009-220

Pallomäenkuja, karttaruutu H8/S1, hankenumero 0654_2

Esityslistan asia Akp/1

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 17.2.2011 päivätyn 40. kaupunginosan (Suutarila, Siltamäki) korttelin 40094 tonttien 7–10 sekä puisto- ja ka-tualueiden asemakaavan muutosehdotuksen nro 12034 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että

- asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päi-väksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaises-ti.

Lisäksi lautakunta päätti

- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta kustannukset-liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jäl-keen.

Alueen sijainti

Alue sijaitsee Suutarilassa Siltamäen urheilupuiston läheisyydessä.

Tiivistelmä

Yksityisomistuksessa oleva puistoalue muutetaan pientalotonteiksi. Nykyisten, pääosin rakentamattomien asuintonttien asemakaavaa muutetaan tarkoituksenmukaisemmaksi siten, että tonttikokoa pienennetään ja muita määräyksiä tarkistetaan nykykäytäntöä vastaaviksi.



17.2.2011

Asuinkerrosalaa kaavamuuotosalueella on 3 940 k-m², josta uutta on 2 210 k-m². Rakentamisessa voidaan käyttää useita eri toteutusmuotoja. Vanhan tilan päärakennus suojellaan ja erityistä huomiota kiinnitetään uudisrakentamisen sovittamiseen kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuteen. Pallomäenkuja ja Pallomäenrinne rakennetaan pihakaduiksi.

Lähtökohdat

Kaavoitustilanne

Kaavamuuotosalueella on voimassa asemakaava nro 8540 (vahvistettu 6.1.1984). Alueen tontit ovat asuinpienalojen korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään. Kaavamääräyksen mukaan säilytettävän ympäristön muodostavat pihapiiri, puusto ja muu kasvillisuus. Uudisrakennuksen sopeutumiseen maisemakuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota. Läntinen osa alueesta on puistoa.

Pientalotonttien rakennusoikeus on ilmoitettu luvuilla, jotka vaihtelevat 250 ja 760 k-m² välillä, mitkä tonttitehokkuusluvuiksi muutettuna vastaavat likimäärin arvoja $e = 0,14$ – $e = 0,29$. Enimmäiskerrosluku on yksi tai kaksi.

Maanomistus

Asuintontit ja puistoalue ovat yksityisomistuksessa. Helsingin kaupunki omistaa katualueen.

Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Alue sijaitsee Suutarilan Siltämäessä lähellä Siltämäen urheilupuistoa. Lähialueella on entuudestaan omakotitalojen ja rivitaloyhtiöiden tontteja sekä julkisia palveluita, mm. Siltämäen ala-asteen koulu.

Kaavamuuotosalue muodostuu vanhan asuintilan pihapiiristä. Pihapiiriin kuuluu kaksikerroksinen puurakenteinen asuinrakennus ja siihen liittyvät maatilan piharakennukset, joiden kaikkien rakennusajankohta on rekisteritietojen mukaan 1900-luvun alkupuolella. Osalla tonteista ja kaavaan merkityllä puistoalueella ei ole rakennuksia. Tilan päärakennus ja puutarha ovat kulttuurihistorian, kaupunkikuvan ja paikallishistorian kannalta arvokkaita. Piharakennukset ovat melko huonokuntoisia.



17.2.2011

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on ympäröivän alueen tasaisesta maastosta erottuvalla mäellä. Suunnittelualue on hoidettu puutarhamaisesti, mutta alueen pohjoispuolinen rinne, Kauriinpuisto, on tiheätä sekametsää. Lähialueella Keravanjoen rantaa myötäilevällä avoimella puistoalueella on urheilukenttiä ja palstaviljelyalue, mutta myös laajoja nurmialueita ja vanhaa peltoa.

Ympäristöhäiriöt

Tuusulanväylän moottoriajoneuvoliikenne aiheuttaa alueelle melua. Tuusulanväylällä on nykyisin liikennettä arkipäivisin noin 70 000 ajoneuvoa ja sillä on 100 km/h nopeusrajoitus. Kaava-alueen etäisyys väylästä on kuitenkin noin 600 metriä ja kaava-alueen länsipuolella olevat kaksikerroksiset rakennukset muodostavat meluesteen, mistä johtuen päivän keskiäänitaso on kaava-alueella alle 55 dB.

Asemakaavan muutoksen sisältö

Tavoitteet

Nykyisten, pääosin rakentamattomien, asuintonttien asemakaavaa muutetaan tarkoituksenmukaisemmaksi siten, että tonttikokoa pienennetään ja muita määräyksiä tarkistetaan nykykäytäntöä vastaaviksi. Lisäksi yksityisomistuksessa oleva puistoalue muutetaan pientalotonteiksi. Vanha päärakennus suojellaan ja erityistä huomiota kiinnitetään uudisrakentamisen sovittamiseen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen kokonaisuuteen.

Suunnittelun tavoitteena on täydentää rakennettua aluetta hyvien palveluiden äärellä suhteellisen tiiviillä pientalotyyppisellä asuntorakentamisella.

Asuinrakennusten korttelialueet (AO, AP)

Asuinkerrosalaa kaavamuutosalueella on 3 940 k-m², josta uutta on 2 210 k-m². Pallomäenkujan alue on asemakaavan muutoksessa merkitty osin asuinpientalojen AP-korttelialueeksi ja osin erillispientalojen AO-korttelialueeksi. Muodostettujen tonttien rakennusoikeudeksi on merkitty 140–900 k-m², joka tehokkuusluvaksi muutettuna vastaa likimain arvoa $e = 0,3$. Enimmäiskerroslukua on kaksi.



17.2.2011

Kaavamuutoksessa on esitetty tonteille pientalomaista asuinrakentamista. Rakennusten sijoittelua tontille on ohjattu merkitsemällä tontille suhteellisen tiukat rakennusalat. Asuntorakentamista on myös ryhmitelty siten, että rakentaminen seuraa maaston muotoja ja lähialueen asuintonttien rakentamisen suuntia. Näillä merkinnöillä sekä rakennusten muotoa ja materiaaleja koskevin määräyksin on otettu huomioon maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas kokonaisuus ja vanhan suojeltavan asuinrakennuksen asema korttelin keskeisimpänä rakennuksena. Samoin on pyritty korostamaan vanhan pihapiirin muotoa sijoittamalla uudet rakennusalat kehämäisesti vanhan pihapiirin mukaisesti ja merkitsemällä osa vanhasta puutarhasta istutusalueeksi. Vanhoja kulkureittejä on myös hyödynnetty suunnitelmassa. Asemakaavassa on rakentamista ja tonttien käyttöä tarkentavia määräyksiä.

Liikenne

Ajo tonteille on järjestetty pääosin Pallomäenkujan kautta, mutta yhden tontin liittymä on Pallomäentielle. Pallomäenkuja ja sen jatkeeksi esitetty Pallomäenrinne on merkitty pihakaduksi.

Luonnonympäristö

Kaavamuutoksen kohteena oleva alue on puutarhaa, jonka antamat lähtökohdat on otettu huomioon pihapiirin järjestelyissä ja rakentamisen sijoittelussa komeaan rinteeseen. Rakentamisen vaikutukset luonnonympäristöön ovat vähäiset.

Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen luontotietojärjestelmän mukaan Keravanjoen rantavyöhyke on arvokas kasvillisuus- ja linnusto-alue. Alue on kaava-alueen ulkopuolella eikä rakentamisella ole siihen vaikutusta.

Suojelukohteet

17.2.2011



Vanhan tilan päärakennus suojellaan sr-2-merkinnällä. Rakennus on kulttuurihistoriallisesti arvokas ja sillä on erityistä paikallishistoriallista ja kaupunkikuvallista merkitystä. Rakennusta ei saa purkaa eikä siihen saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka alentavat rakennuksen kulttuurihistoriallista arvoa tai muuttavat julkisivujen tai vesikaton ominaispiirteitä. Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä on rakennusta pyrittävä korjaamaan sen ominaispiirteitä ja alkuperäisten rakennusosien ja -materiaalien säilymistä edistävällä tavalla.

Päärakennuksen kohdalle voimassa olevassa asemakaavassa merkitty rakennusoikeus 360 k-m² on muutettu 320 k-m²:ksi sen nykyisen kerrosalan mukaisesti. Jäljelle jäävä rakennusoikeus voidaan hyödyntää pihalle sijoitettavassa erillisessä talousrakennuksessa.

Kaavamuutoksessa varmistetaan tilan päärakennuksen kaupunkikuvalinen asema Pallomäen alueen keskeisimpänä rakennuksena. Yksi vanha kivirakenteinen piharakennus on rakennuslupa siten, että se voidaan säilyttää, mutta pihapiirin muut rakennukset tultaneen purkamaan.

Yhdyskuntatekninen huolto

Pallomäenkujalle rakennetaan uutta vesihuoltoverkostoa, joka liitetään Pallomäenkujalla jo olemassa olevaan verkostoon. Muilta osin kortteli liitetään olemassa olevaan teknisen huollon verkostoon.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus



17.2.2011

Olemassa olevan tiedon mukaan alueen maaperä on pääosin moreenia, alueen pohjoisosassa esiintyy kallioinen alue, jossa kallion pinta on näkyvissä tai hyvin lähellä maanpintaa. Alue rajautuu lännessä savi-alueeseen, jossa savikerroksen arvioitu paksuus on 1–3 metriä.

Rakennukset perustetaan maan tai kallion varaan.

Alueelta ei ole tiedossa maaperää mahdollisesti pilaavaa toimintaa. Siltamäen laaja maaperän täyttöalue ei ulottune kaava-alueelle.

Ympäristöhäiriöt

Liikenne-ennusteen mukaan Tuusulanväylän liikenne kasvaa vuoteen 2035 mennessä noin 100 000 ajoneuvon vuorokaudessa, mikä lisää melua noin 1,5 desibeliä. Siitä huolimatta kaava-alueen päivän ulkomelutasot ovat alle 55 dB, sillä kaava-alueen länsipuolella olevat kaksikerroksiset rakennukset suojaavat aluetta Tuusulanväylän melulta. Sisämelutasojen osalta ei kaava-alueella ole ongelmia.

Nimistö Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 8.12.2010 esittää alueelle tulevan uuden kadun nimeksi Pallomäenrinne (Bollbackabrinken).

Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Asemakaavan mukainen rakentaminen täydentää jo rakennettua ympäristöä. Kaava on laadittu siten, että rakentamisessa voidaan käyttää useita eri toteutusmuotoja. Kaavamuutosalueen sijainti asuin ympäristönä on edullinen. Suutarilan alue tarjoaa peruspalvelut, mm. lähikaupan, koulut ja kirjaston. Viereinen Kauriipuisto ja Siltamäen puisto ja niiden liittyminen kevyen liikenteen reitein koko Keravanjoen ja Vantaanjoen rantavyöhykkeeseen tarjoaa monipuoliset virkistyskäytön mahdollisuudet. Täydennysrakentaminen tukee Suutarilan alueen palveluiden säilymistä.

Kaavamuutoksessa suojellaan kulttuurihistoriallisesti arvokas sekä paikallishistorian ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä asuinrakennus ja varmistetaan sen kaupunkikuvallinen asema Pallomäen alueen keskeisimpänä rakennuksena. Vanha kivirakenteinen piharakennus voidaan säilyttää, mutta pihapiirin muut rakennukset tultaneen purkamaan.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalsiin oloihin ja kulttuuriin ovat vähäiset. Puistojen virkistyskäyttömahdollisuudet eivät



17.2.2011

huonone, vaikka puistopinta-ala väheneekin. Tonttimaaksi muutettu puistoalue on toiminut yksityisenä pihamaana.

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonnalisäveroa kadunrakentamisesta 65 000 euroa sekä vesihuoltoverkoston rakentamisesta 15 000 euroa eli kustannusten kokonaisarvio on noin 80 000 euroa.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille tonttien 40094/7–10 ja puistoalueen hakemuksen johdosta (hakemus päivätty 19.2.2009).

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 17.9.2010).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, lähtötietoaineisto ja kaavaluonnos olivat nähtävillä 29.9.–22.10.2010 kaupunkisuunnitteluvirastossa sekä Suutarilan kirjastossa. Asian valmistelija on ollut tavattavissa Suutarilan kirjastossa 4.10.2010 klo 17.00–19.00.

Viranomaisyhteistyö

Helsingin kaupungin ympäristökeskus on ilmoittanut 19.10.2010, että sillä ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Kaupunginmuseo ilmoittaa kirjeessään 21.10.2010, että sillä ei ole huomautettavaa kaavaluonnokseen, jossa mahdollistetaan uusien kaksikerroksisten pientalojen rakentaminen ja vanha päärakennus suojellaan kaavassa asianmukaisesti.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmistelusta on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse kuusi mielipidettä. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Saapuneet mielipidekirjeet (6 kpl) on esityslistan liitteenä.

Saadut mielipiteet kohdistuivat pääosin Pallomäenkujan liikenteeseen sekä rakentamisen määrään ja korkeuksiin.



17.2.2011

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että Pallomäenkuja ja Pallomäenrinne on merkitty pihakaduiksi. Tonttien rajoja on muutettu ja rakennusten suunnittelua koskevia määräyksiä on tarkennettu.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet laajemmin.

Tilastotiedot

Voimassa oleva asemakaava

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
AP/s korttelialue	9 035	1 730
Puisto (VP)	4 391	0
Katu	1 090	0
Yhteensä	14 516	1 730

Asemakaavan muutosehdotus

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
Asuinpientalojen korttelialue (AP)	6 258	1 700
Erillispientalojen korttelialue (AO)	6 608	2 240
Katu	1 650	0
Yhteensä	14 516	3 940

Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuuluvaa aluetta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Kiinteistövirasto käynnistää yksityisten maanomistajien kanssa kaupunginhallituksen edellyttämät maapoliittiset neuvottelut.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.



17.2.2011

Merkittiin, että esittelijä muutti esitystä lisäämällä esityslistan sivulle 19 a, kohtaan Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus ensimmäiseen virkkeeseen sanan "omistajan" sekä lisäämällä esityslistan sivulle 21 a Jatko-toimenpiteet kohtaan seuraavan virkkeen: " Kiinteistövirasto käynnistää yksityisten maanomistajien kanssa kaupunginhallituksen edellyttämät maapoliittiset neuvottelut".

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle sekä

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12034 kartta, päivätty 17.2.2011
- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12034 selostus, päivätty 17.2.2011
- vuorovaikutusraportti 17.2.2011
- asemakaavan muutoshakemus

Pöytäkirjanote, vuorovaikutusraportti ja kustannukset-liite hakijalle

Pöytäkirjanote ja vuorovaikutusraportti niille mielipiteensä esittäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Pöytäkirjanote ja kustannukset-liite kaupunkisuunnitteluviraston hallinto-osastolle (Koski) ja hallintokeskuksen hallintopalvelut-osastolle (Puusaari)

Lisätiedot:

Mutanen Johanna, arkkitehti, puhelin 310 37299

Heinonen Jaakko, insinööri, puhelin 310 37118, liikennesuunnittelu

Hälvä Heikki, diplomi-insinööri, puhelin 310 37142, liikennemelu

Salonen Peik, insinööri, puhelin 310 37248, teknistaloudellinen suunnittelu

Pöytäkirja on pidetty nähtävillä 1.3.2011 Helsingin kaupungin kirjaimossa, Pohjoisesplanadi 11-13, ja asianosaista koskeva päätös on lähetetty seuraavana työpäivänä pöytäkirjan nähtävänäpitämisestä.

Riitta Venesmaa
pöytäkirjanpitäjä