



26.09.2012

Kaj/14

§ 270

Suutarilan tonttien 40094/7-10 sekä puisto- ja katualueiden (Pallomäenkujan alue) asemakaavan muuttaminen (nro 12034)

HEL 2011-001393 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 40. kaupunginosan (Suutarila, Siltämäki) korttelin nro 40094 tonttien nro 7–10 sekä puisto- ja katualueiden asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 17.2.2011 päivätyn ja 10.5.2012 muutetun piirustuksen nro 12034 mukaisena.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Paula Vartiainen, kaavoitussihteeri, puhelin: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi

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 Havainnekuva
- 4 Vuorovaikutusraportti 17.2.2011, täydennetty 10.5.2012
- 5 Päätöshistoria
- 6 Luettelo oheismateriaalista

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 4
Liite 5

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



26.09.2012

Kaj/14

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättäneenä hyväksyä 40. kaupunginosan (Suutarila, Siltämäki) korttelin nro 40094 tonttien nro 7–10 sekä puisto- ja katualueiden asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 17.2.2011 päivätyn ja 10.5.2012 muutetun piirustuksen nro 12034 mukaisena.

Tiivistelmä

Tontit sijaitsevat Pallomäenkujan varrella.

Yksityisomistuksessa oleva puistoalue muutetaan pientalotonteiksi. Nykyisten, pääosin rakentamattomien asuntonttien asemakaavaa muutetaan tarkoituksenmukaisemmaksi siten, että tonttikokoa pienennetään ja muita määräyksiä tarkistetaan nykykäytäntöä vastaaviksi. Asuinkerrosalaa kaava-alueella 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.

Esittelijä

Lähtökohdat

Kaavoitustilanne

Alueella 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 250–760 k-m², jotka tonttitehokkuuslukuiksi muutettuna vastaavat likimäärin arvoja $e = 0.14–0.29$. Enimmäiskerrosluku on yksi tai kaksi.

Maanomistus

Asuntotontit ja puistoalue ovat yksityisomistuksessa. 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.



Kaava-alue 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.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on ympäröivän alueen tasaisesta maastosta erottuvalla mäellä. Suunnittelualue on hoidettu puutarhamaisesti, mutta alueen pohjoispuolinen rinne, Kauriipuisto, 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 etäisyyt väylästä on kuitenkin noin 600 metriä ja kaava-alueen länsipuolella olevat kaksikerroksiset rakennukset muodostavat meluesteen, minkä vuoksi päivän keskiäänitaso on kaava-alueella alle 55 dB.

Asemakaavan muutoksen sisältö

Tavoitteet

Nykyisten, pääosin rakentamattomien, asuntonttien 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 pientalotyypisellä asuntorakentamisella.

Asuinrakennusten korttelialueet (AO, AP)

Alueella on asuinkerrosalaa 3 940 k-m², josta uutta on 2 210 k-m². Alue on merkitty osin asuinpientalojen korttelialueeksi (AP) ja osin erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Muodostettujen tonttien



rakennusoikeudeksi on merkitty 140–900 k-m² (noin e = 0.3).
Enimmäiskerroslukku on kaksi.

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 asuntotonttien 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.

Tonttien pinta-ala on yhteensä 12 866 m².

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.

Ympäristökeskuksen luontotietojärjestelmän mukaan Keravanjoen rantavyöhyke on arvokas kasvillisuus- ja linnustoalue. Alue on kaava-alueen ulkopuolella eikä rakentamisella ole siihen vaikutusta.

Suojelukohteet

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 kaupunkikuvallinen asema Pallomäen alueen keskeisimpänä rakennuksena. Yksi vanha kivirakenteinen piharakennus on rakennusalalla 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

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

Rakennukset perustetaan maan tai kallion varaan.

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

Ympäristöhäiriöt

Liikenne-ennusteen mukaan Tuusulanväylän liikenne kasvaa vuoteen 2035 mennessä noin 100 000 ajoneuvoon 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.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Asemakaavan mukainen rakentaminen täydentää jo rakennettua ympäristöä. Kaava on laadittu siten, että rakentamisessa voidaan käyttää useita eri toteutusmuotoja. Kaava-alueen sijainti asuinympäristönä on edullinen. Suutarilan alue tarjoaa peruspalvelut, mm. lähikaupan, koulut ja kirjaston. Viereinen Kauriinpuisto 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, sosiaaliin oloihin ja kulttuuriin ovat vähäiset. Puistojen virkistyskäyttömahdollisuudet eivät huonone, vaikka puistopinta-ala väheneekin. Tonttimaaksi muutettu puistoalue on toiminut yksityisenä pihamaana.

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa kadunrakentamisesta 65 000 euroa ja 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

Ympäristökeskus on ilmoittanut 19.10.2010, ettei sillä ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

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

Esitetyt mielipiteet

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Kaavamuutoksen valmistelusta asemakaavaosastolle saapui kuusi mielipidekirjettä. Lisäksi suullisia mielipiteitä esitettiin keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Mielipiteet kohdistuivat pääosin Pallomäenkujan liikenteeseen sekä rakentamisen määrään ja korkeuksiin.

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.

Ehdotuksen nähtävilläolo, kirje ja lausunnot

Ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 18.3.–18.4.2011. Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa rakennusvalvontavirasto, pelastuslautakunta, Helsingin Energia -liikelaitos, Helen Sähköverkko Oy, kaupunginmuseon johtokunta, liikuntalautakunta, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, ympäristökeskus, kiinteistölautakunta ja yleisten töiden lautakunta.

Asunto Oy Pallomäenkuja 3:n kirje

Asunto Oy Pallomäenkuja 3:n asukkaiden näkemyksen mukaan suunniteltu kaavamuutos aiheuttaa huomattavaa lisäystä liikenteeseen, mikä aiheuttaa merkittävän turvallisuusriskin sekä hankaloittaa entisestään tonteille kulkua autoilla. Liikenteen lisäys on myös terveysriski, koska kuja on hiekkatie ja jo nykyiselläkin liikennemäärällä tie pölyää ja heikentää ilmanlaatua oleellisesti. Liikenne uusille tonteille tulee ehdottomasti ohjata suunniteltua enemmän Pallomäentien kautta. Pallomäenkujan muuttaminen pihakaduksi ei poista ongelmaa tontille kulkemisen suhteen, eikä esim. voida turvata sitä, että hälytysajoneuvot pääsevät tonteille roska-autoista puhumattakaan etenkin talvisaikaan.

Taloyhtiö vaatii, että liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen osalta kaavaa tarkistetaan ja liikennettä ohjataan uusille tonteille suunniteltua enemmän Pallomäentien kautta ja uusille tonteille suunnitellaan enemmän pysäköintitiloja.

Vastine



Pallomäenkuja muutetaan pihakaduksi mm. siksi, että alueen asukkaat ovat vuorovaikutuksessa esittäneet liikenneturvallisuuden huononemista Pallomäenkujalla. Nykytilanteessa Pallomäenkujalta on kulku 9 tontille, joista kolme on rakentamatonta. Kaavamutoksen jälkeen Pallomäenkujalta ja sen jatkeelta Pallomäenrinteeltä kulku on 18 tontille. Pihakaduksi rakennetun Pallomäenkujan ja Pallomäenrinteen liikenneturvallisuus on varsin hyvä ja kadun rakentaminen päällystetyksi kaduksi poistaa myös yhtiön mainitseman pölyämisiongelman. Katualueiden leveyttä on nähtävilläolon jälkeen kasvatettu 6 metrin levyisiksi. Pallomäenkujan leveyden kasvattaminen tätä suuremmaksi olisi vaatinut maisemallisesti tärkeän kuusiaidan poistamisen.

Uusille tonteille on merkitty nykykäytännön mukaiset autopaikkavaatimukset, jotka ovat hieman suuremmat kuin alueen vanhoilla tonteilla.

Lausunnot

Yleisten töiden lautakunnan esittämät asiat koskevat uudisrakennettavien katujen mitoitusta ja sadevesien imeytystä tonteilla. Liikuntalautakunta tuo esiin Siltamäen liikuntapuiston liikenneongelmia. Muilla lausunnonantajilla ei ole huomautettavaa.

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

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotusta on lausuntojen johdosta muutettu seuraavasti:

- Pihakaduksi 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.

Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.



Kaupunginhallitus toteaa lopuksi, että se hyväksyi 10.10.2011 maanomistajien kanssa 31.5.2012 ehdollisesti allekirjoitetun maankäyttösopimuksen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Paula Vartiainen, kaavoitussihteeri, puhelin: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi

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 Havainnekuva
- 4 Vuorovaikutusraportti 17.2.2011, täydennetty 10.5.2012
- 5 Päätöshistoria

Oheismateriaali

- 1 Kuva rakennuksesta
- 2 Ilmakuva
- 3 Maankäyttösopimus

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 4
Liite 5

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Helsingin Energia -liikelaitos
Kaupunginmuseon johtokunta

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



26.09.2012

Kaj/14

Liikuntalautakunta
Rakennusvalvontavirasto
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristökeskus
Pelastuslautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 10.09.2012 § 965

HEL 2011-001393 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 40. kaupunginosan (Suutarila, Siltämäki) korttelin nro 40094 tonttien nro 7–10 sekä puisto- ja katualueiden asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 17.2.2011 päivätyn ja 10.5.2012 muutetun piirustuksen nro 12034 mukaisena.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Paula Vartiainen, kaavoitussihteeri, puhelin: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi