



3.12.2013

Akp/6

## 6

### Suutarilan Siltalanpuiston alueen asemakaavan muutosehdotus (nro 12243) (a-asia)

HEL 2012-007724 T 10 03 03

Ksv 0654\_3, Siltalanpuiston alue, karttaruutu H7/S4

#### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäne

- lähettää 3.12.2013 päivätyn 40. kaupunginosan (Suutarila, Siltämäki) korttelia 40175, korttelin 40176 tonttia 1, kortteleita 40177–40179, 40088 ja 40091, katu- ja puistoalueita sekä yleistä pysäköintialuetta (muodostuvat uudet kortteilit 40224–40228) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12243 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päättäne esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

#### Tiivistelmä

Siltalanpuiston reunoille ja sitä ympäröiviin kortteleihin on suunniteltu uusia asuinkerros- ja pientalotontteja nykyiselle puistoalueelle ja osin nykyisille paikoitusalueille. Myös osalle nykyisistä tonteista on luotu täydennysrakentamismahdollisuuksia. Pääosin kaksikerroksista pienkerrostalokortteleita on täydennetty korkeammilla kerrostaloilla ja erillispientaloilla. Uutta asuntokerrosalaa kaavamuutosalueella on noin 36 900 k-m<sup>2</sup> ja uutta yleisten rakennusten kerrosalaa 400 k-m<sup>2</sup>. Uusia asukkaita tulee noin 850.

Suutarilassa on hyvät kunnalliset palvelut ja virkistysalueet. Suunnittelun tavoitteena on saada alueelle mm. esteettömiä asuntoja hissillisissä taloissa ja lapsiperheille soveltuvia asuntoja lähelle palveluita. Tavoitteena on myös tehostaa maankäyttöä kaupungin asuinkiinteistöjen tonteilla vuonna 2010 laaditun täydennysrakentamisselvityksen mukaisesti. Maankäytön tehostamisen perusteena on myös suunnittelualuetta sen lounaispuolelta sivuava Jokeri 2 -reitlin linjaus. Suunnitelmassa on pyritty kohtuuhintaiseen rakentamiseen mm. hyödyntämällä mahdollisimman hyvin nykyistä katuverkkoa ja välttämällä putkisiirtoja.



Siltalanpuiston keskeinen alue, sen nykyiset toiminnot ja viheryhteydet säilyvät pääosin. Uusi asuinrakentaminen on sijoitettu paikoille, jossa se täydentää olemassa olevaa rakennuskantaa ja maisemallisesti rajaa laajaa puistoaluetta.

## Esittelijä

### Lähtökohdat

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on osin kerrostalo- ja osin pientalovaltaista asuinalueita ja nykyisen Siltalanpuiston osalta kaupunkipuistoa. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan tavoitteiden mukainen. Muutosehdotuksessa on kaupunkipuiston ja asumiseen osoitetun alueen rajoja järjestelty uudelleen siten, että rakentaminen ulottuu osin kaupunkipuistoksi merkitylle alueelle.

Siltalanpuiston alueella voimassa olevat asemakaavat on vahvistettu vuosina 1979–1991. Kaavojen mukaan alue on 2–3-kerroksista pienkerrostaloaluetta, jolla asuinkerrosalaa on nykyisin noin 70 000 k-m<sup>2</sup> ja puistopinta-alaa noin 11,5 ha. Kaavamuutosalueella on yksi yleisten rakennusten tontti, jolla toimii lasten päiväkotit. Suuri keskeinen puistoalue on osin istutettavaa puistoa ja osin luonnonmukaisena säilytettävää aluetta.

Kaupunki omistaa pääosan korttelialueista, yleisen pysäköintialueen sekä puisto- ja katualueet. Yksi omakotitontti ja HOAS:n opiskelija-asuntojen tontit ovat yksityisomistuksessa. Tavoitteena on tehostaa maankäyttöä kaupungin asuinkiinteistöjen tonteilla talous- ja suunnittelukeskuksen vuonna 2010 laatiman täydennysrakentamisselvityksen mukaisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 15.4.2004 hyväksynyt Tapaninkyläntien–Tapanilankaaren–Suurmetsäntien yleissuunnitelman ja suunnitteluperiaatteet asemakaavan muutosten pohjaksi. Yleissuunnitelmassa on katualueen ja liikenneverkon kehittämistavoitteiden lisäksi esitetty katualueiden läheisyydessä olevat täydennysrakentamisalueet, kuten Siltalanpuisto.

Siltalanpuiston alue on erittäin tyypillinen 1980-luvun asuinalue. Rakennukset on kytketty toisiinsa matalilla aputiloilla, porteilla ja aidoilla ja niistä on muodostettu melko suljettuja korttelipihoja. Korttelipihat ovat varsin laajoja rakentamisen korkeuteen verrattuna ja pysäköinnin järjestelyihin on käytetty paljon tilaa. Aluetta halkoo kortteleiden välissä polveileva jalankulku- ja pyöräilyraitti.

Alueen välittömässä läheisyydessä on Siltamäen ala-asteen koulu ja Siltamäen palvelukoti. Myös Töyrynummen päiväkotit ja ala-aste ovat



lähietäisyydellä. Muut palvelut ovat Siltamäen ostoskeskuksen yhteydessä tai Suutarilan palvelukeskuksessa.

Puistoalueella on rakennettua toiminnallista puistoa, mm. pelikenttiä, lasten leikkialue ja koira-aitaus, niittyä ja metsäinen mäki. Puistoalueelle sijoittuu myös toinen päiväkotit. Alueella ei ole arvokkaita luontokohteita.

Siltamäen asukasluku on laskenut viime vuosikymmeninä ja lasten ja nuorten osuus on pienentynyt, kun taas yli 60-vuotiaiden osuus on kasvanut merkittävästi.

#### Asemakaavan muutoksen sisältö ja perustelut

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on saada Siltalanpuiston laiduille, kahdelle rakentamattomalle puistoalueelle ja nykyisille väljästi rakennetuille tonteille ja niiden pysäköintialueille täydentävää asuntorakentamista. Tarkoituksena on monipuolistaa suunnittelualueen asuntokantaa varsinkin esteettömillä asunnoilla hissillisissä taloissa ja pientaloasunnoilla olemassa olevien palvelujen äärellä. Kaupunkikuvallisena tavoitteena on selkiyttää alueen läpi kulkevaa raittia ja maisemallisesti rajata laajaa puistoaluetta.

Siltalanpuiston täydennysrakentamisessa on jatkettu alueelle ominaisia keskeispihan ympärille kiertyviä korttelimuotoja. Myös rakennusten hahmoihin on otettu piirteitä alueen vanhan rakennuskannan monimuotoisuudesta. Kaavamuutosalueelle suunnitellut uudet kerrostalot, joiden kerrosluvut ovat enimmillään 4–6, on suunniteltu osin nykyistä 2–3-kerroksista rakennuskantaa korkeammiksi. Vanhan rakennuskannan mittakaavasta on tarpeen poiketa erityisesti siksi, että Suutarilan kaupunginosassa entuudestaan korkeimmat asuintalot ovat kolmikerroksisia ja hissillisiä taloja ei ole. Uutta kerrostalo- ja pienkerrostalotyypistä rakentamista on korttelialueilla yhteensä 26 440 k-m<sup>2</sup>.

Erillispientalojen korttelialueeksi on alueella merkitty 29 uutta tonttia. Omakotitonttien rakennusoikeus vaihtelee 125–180 k-m<sup>2</sup> ja tonttitehokkuudet vaihtelevat välillä  $e = 0,29$ – $e = 0,35$ . Rivitalotontteja on kaksi ja pientalotontteja viisi. Kaikilla enimmäiskerrosluku on kaksi. Pientalotyypistä asumista kaava-alueella on yhteensä 10 470 k-m<sup>2</sup>.

Yleisten rakennusten Y-korttelialueella on nykyisin toiminnassa kunnallinen päiväkotit Perttu. Päiväkodin tonttia on laajennettu puiston suuntaan ja tontille on osoitettu 400 m<sup>2</sup> lisärakennusoikeutta, joten rakennusta voidaan tarvittaessa laajentaa. Nykyisin puistoalueella olevalle päiväkodille on muodostettu uusi tontti, jonka käyttötarkoituksmerkintä sallii myös sen muuttamisen asuinkäyttöön.



Viereisen uuden asuintontin pohjakerroksen tiloja voidaan käyttää myös palvelutiloina.

Siltalanpuiston asema keskeisenä viheralueena säilyy ja samoin säilyvät sen nykyiset toiminnot, kaksi kenttää, koirapuisto ja leikkialue. Viheryhteydet Suutarilan alueen laajoihin puistokokonaisuuksiin ja kevyen liikenteen verkostoihin kapenevat nykyisestä, mutta säilyttävät puistomaisen luonteensa. Metsäiselle mäelle Siltalanpuiston keskiosassa ei ole osoitettu rakentamista tai muita uusia toimintoja. Hulevedet käsitellään avouomissa kaupungin hulevesistrategian mukaisesti ja niitä varten on kaavassa tilavaraukset. Kosteikkoaiheista voidaan suunnitella kiinnostavia puiston ja jalankulkuympäristön osia.

Alueella on hyödynnetty mahdollisimman tehokkaasti nykyistä katuverkkoa. Osa uusista kaduista on suunniteltu pihakatutyypiksi. Jalankulku- ja pyöräilyreitteinä toimivaa alueen keskeistä raittia, joka koostuu Peltokylänraitista ja Pertunpellonraitista, pyritään vahvistamaan siten, että ne rakennetaan yhtenäiseksi lenkiksi. Yleinen pysäköintialue on kaavamuutosaluetta kiertoliittymää varten tarvittavan tilavarauksen takia.

Alueen vaihtelevista maaperäolosuhteista johtuen rakennettavuudessa on huomattavia eroja alueen eri osien välillä. Rakennustyyppien suunnittelussa on huomioitu olosuhteista johtuvat kustannuserot. Pohjarakennussuunnittelun yhteydessä on selvítettävä lähimpien rakennusten perustamistavat ja rakentamisen vaikutus niihin. Johtosiirtojen määrä on suunniteltu mahdollisimman vähäiseksi. Tapaninkyläntien liikenteestä aiheutuva meluhaitta on huomioitu määräyksissä ja rakennusten massoittelussa.

Nimistötoimikunta päätti esittää uusien asuntokatuja nimiksi Peltokylänkuja–Åkerbygränden, Pertunkuja–Bertgränden sekä Pertunsuora–Bertrakan. Nykyisin asuintontilla rasitteena oleva puistoon johtava polku on muutettu katualueeksi ja nimetty Siltalanpuistonpoluksi–Broby Parksstigen.

#### Asemakaavamuutoksen vaikutukset

Asuinympäristönä alue tiivistyy. Osa nykyisistä laajoista pihosta jaetaan pienempiin osiin, joihin on kuitenkin järjestettävissä tarpeellinen määrä pysäköintiä sekä vapaata piha-aluetta leikkiä ja oleskelua varten.

Uusia asukkaita tulee noin 850. Alueelle muodostuu entistä monipuolisempaa asuntokantaa nykyisen melko yksipuolisen pienkerrostalo- ja rivitaloalueen täydennykseksi. Uusissa kerrostalokohteissa tulevat esteettömyysnäkökohdat huomioiduksi nykyistä paremmin. Puiston äärelle rakennettavat pientaloasunnot



olemassa olevien palvelujen äärellä ovat varsin houkuttelevia lapsiperheiden kannalta ja se parantaa mahdollisuuksia alueen palveluiden säilymiseen.

Asemakaavan muutosehdotus muuttaa kaupunkikuvaa erityisesti puistoon liittyviltä osiltaan. Kaavan mukaisella rakentamisella muodostetaan uusi selkeämpi rajausta puiston suuntaan asuinrakennuksilla nykyisten pysäköintikatosten ja -kenttien sijaan. Myös keskeisen raitin kulku selkiytyy. Uutta aluejulkisivua muodostuu myös koillisia kaupunginosia yhdistävän pääkadun, Tapaninkyläntien, suuntaan. Eteläjulkisivu Tapaninkyläntielle on muuta aluetta selvästi kaupunkimaisempi.

Täydennysrakentamisen on arvioitu tuottavan alueella lisää liikennettä noin 630 ajon./vrk, kun ajoneuvolla tehtäviä matkoja Tapaninkyläntien, Suutarilantien, Peltokyläntien ja Kirkonkyläntien rajaamalla tarkastelualueella on nyt noin 1 250/vrk. Lisääntyvä liikenne jakautuu alueelle melko tasaisesti eri katuja pitkin. Liikenteellisten vaikutusten ei arvioida olevan merkittäviä.

Puiston koko tulee kaavamuutoksen myötä pienenemään ja muuttumaan luonteeltaan rakennetummaksi. Maisemassa näkyvä metsäinen mäki Siltalanpuiston keskiosassa säilyy.

Siltalanpuiston alueen täydennysrakentamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia. Kaupunki vastaa seuraavien rakenteiden rakentamisesta, ylläpidosta ja kustannuksista: kadut, kävely- ja pyöräilyreitit, puistot ja aluekuivatus. Lasketuissa kustannuksissa on mukana myös alueen vesihuollon, kaukolämpöverkon ja sähköverkon lisärakentamisesta aiheutuvat kustannukset. Kustannukset ovat yhteensä arviolta 2 160 000 euroa eli n. 65 euroa/k-m<sup>2</sup>. Laskelmissa ei ole mukana avo-ojien eikä maston siirroista aiheutuvia kustannuksia.

## Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille vuoden 2012 kaavoituskatsauksessa sekä kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja idealuonnos alueiden käytöstä (päiväty 30.5.2012). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 13.6.2012 sekä maastokävelyllä 22.8.2012. Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävänä myös Suutarilan kirjastossa 10.10.–31.10.2013. Luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin Suutarilan kirjastossa 14.10.2013.

## Viranomaisyhteistyö

### Postiosoite

PL 2100  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

### Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10  
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

### Puhelin

+358 9 310 1673

### Faksi

+358 9 310 37409

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

FI0680001200062637

### Alv.nro

FI02012566



Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä asianomaisten hallintokuntien, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) sekä Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (HEKA) kanssa.

Viranomaisten ilmoittamat asiat on otettu huomioon kerrostalojen osuuden lisäämisenä, jotta alueelle saataisiin nykyistä monipuolisempaa asuntojakaumaa ja enemmän myös pieniä asuntoja. Kaupungin tonteille merkitty täydennysrakentaminen on mahdollisuuksien mukaan pyritty erottamaan omiksi uusiksi tonteiksi. Päiväkotien mahdollinen laajennustarve on huomioitu ja osassa uusista asuinrakennuksista maantasokerroksen tiloja voidaan käyttää myös esim. päivähoidon tarpeisiin. Puistoalueelle sijoitetut pääkulkureitit on merkitty likimääräisinä asemakaavaan, samoin avo-ojat sekä muut vesi- ja kosteikkoalueet, joten hulevesiä ei ole tarpeen putkittaa. Osa jalankulku- ja pyöräilyreiteistä on merkitty katualueiden sijaan puistoalueiksi. Valtion omistamien tonttien kerrosalat on määritelty tonttiosaston esittämällä tavalla.

Viranomaisten kannanotot ja lausunnot ovat liitteenä.

#### Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 42 mielipidettä, joista kaksi koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja 40 asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Saapuneet mielipidekirjeet (42 kpl) on liitteenä.

Suurin osa mielipiteistä kohdistui täydennysrakentamisen tuomiin maankäytön muutoksiin, joiden koettiin huonontavan ympäristöä nykyiseen verrattuna. Erityisesti kerrostalorakentaminen ja puistoalueen pieneneminen herättivät voimakasta vastustusta. Toisaalta erityisesti ikääntyneille suunnatulle esteettömälle rakentamiselle nähtiin suurta tarvetta. Täydennysrakentamisen aiheuttamaa lisääntyvää liikennettä ja pysäköintitarvetta pidettiin ongelmallisina. Mielipiteissä esitettiin myös täydennysrakentamisen sijoitusvaihtoehtoja suunnittelualueen ulkopuolelta.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että kaavan määräyksiä, kerrosaloja ja rakennusten korkeuksia on tonttikohtaisesti tarkistettu erityisesti kerrostalotonttien osalta. Muutamia pientalotontteja alueen länsiosassa on poistettu. Myös liikennesuunnitelmaan on tehty tarkistuksia kuten pihakatumerkintöjä ja jalkakäytävän tilavaraukset. Kaavan perusratkaisua ei kuitenkaan muutettu.



3.12.2013

Akp/6

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet laajemmin. Vuorovaikutusraportin liitteenä on muistiot keskustelutilaisuuksista.

#### Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuuluvaa aluetta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta Helsingin Energia -liikelaitoksen ja Helen Sähköverkko Oy:n, HSY:n vesihuollon, kiinteistölautakunnan/kiinteistöviraston, yleisten töiden lautakunnan/rakennusviraston, pelastuslautakunnan, sosiaali- ja terveyslautakunnan/sosiaali- ja terveystieteiden lautakunnan, varhaiskasvatusviraston, opetusviraston ja ympäristölautakunnan/ympäristökeskuksen sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen sekä muut mahdollisesti tarvittavat lausunnot.

Kiinteistövirasto käynnistää yksityisten maanomistajien kanssa kaupunginhallituksen edellyttämät maapoliittiset neuvottelut.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

#### Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

#### Lisätiedot

Johanna Mutanen, arkkitehti, puhelin: 310 37299  
johanna.mutanen(a)hel.fi  
Heikki Hälvä, liikenneinsinööri, liikennemelu, puhelin: 310 37142  
heikki.halva(a)hel.fi  
Jaakko Heinonen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37118  
jaakko.heinonen(a)hel.fi  
Mervi Nicklen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37221  
mervi.nicklen(a)hel.fi  
Lauri Sipilä, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37094  
lauri.sipila(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12243 kartta, päivätty 3.12.2013
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12243 selostus, päivätty 3.12.2013
- 5 Havainnekuva, 3.12.2013
- 6 Liikennesuunnitelma
- 7 Tilastotiedot



3.12.2013

Akp/6

- |    |  |
|----|--|
| 8  | Vuorovaikutusraportti 3.12.2013 sekä keskustelutilaisuuksien 13.6.2012 ja 22.8.2012 muistiot |
| 9  | Mielipidekirjeen lähettäneet -luettelo   |
| 10 | Mielipidekirjeet   |
| 11 | Osa päätöshistoriaa  |

## Otteet

### Ote

Ne mielipiteensä esittäneet,  
jotka ovat ilmoittaneet  
osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu  
Liite 7  
Liite 8

## Tiedoksi

Kaupunginhallitus  
Hallintokeskus/Rämö