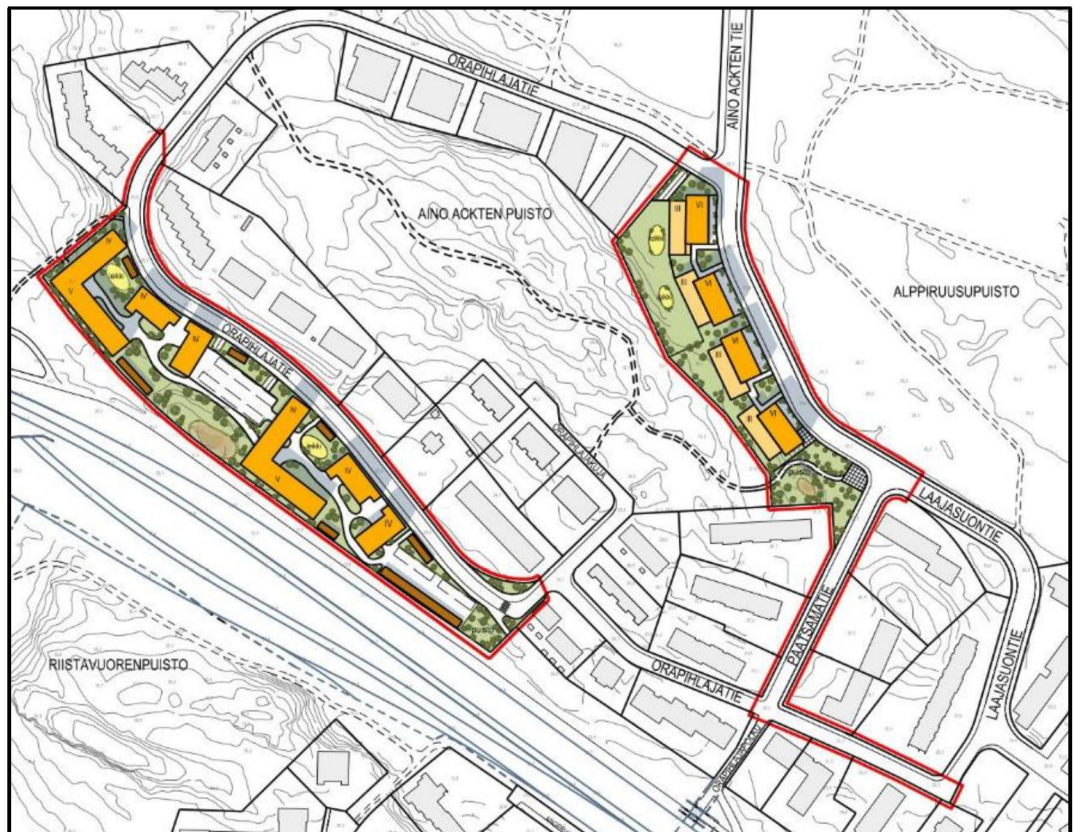


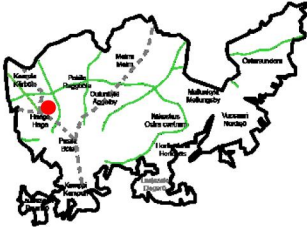
HAAGA

Orapihlajtien ja Paatsamatien alue

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12501
PÄIVÄTTY 6.3.2018



Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
29. kaupunginosan (Haaga, Etelä-Haaga)
korttelin 29081 tonttia 11 ja korttelin 29082 tonttia 1
sekä katu- ja puistoalueita

Kaavan nimi:
Etelä-Haaga
Orapihlajtien ja Paatsamatien alue

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 16.2.2017
Kaupunkiympäristölautakunta:
Nähtävilläolo (MRL 65 §):
Kaupunkiympäristölautakunta / Asemakaavoituspalvelu:
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Etelä-Haagassa rantaradan ja kehäradan rautatie-
alueen koillispuolella lähellä Huopalahden asemaa.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus:	Nina Välkepinta-Lehtinen, arkkitehti Tuomas Eskola, yksikön päällikkö
Kaavapiirtäminen:	Elisabet Hautamäki, suunnitteluavustaja Marketta Takamäki, suunnitteluavustaja
Liikenne- ja katusuunnittelu:	Taina Toivanen, liikenneinsinööri
Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:	Jere Saarikko, aluesuunnittelija Olli Haanperä, suunnitteluinsinööri
Teknistaloudelliset asiat:	Matti Neuvonen, diplomi-insinööri
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit:	Kirsi Federley, tiimipäällikkö Miia Pasuri, tiimipäällikkö
Vuorovaikutus:	Tiina Antila-Lehtonen, vuorovaikutus- suunnittelija (viestintäpalvelut)
Rakennusvalvontapalvelut:	Markku Lehtinen, arkkitehti
Ympäristöpalvelut:	Juha Korhonen, ympäristötarkastaja

Muut viranomaistahot

Helen Oy: Kyösti Oasmaa, kiinteistöpäällikkö
Helen Sähköverkko Oy: Risto Seppänen, yleissuunnitteluinsinööri
Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY: Saara Neiramo, alue-
päällikkö
Liikennevirasto: Heidi Mäenpää, projektipäällikkö

Hakijataho

Orapihlajatie:	Asunto Oy Helsingin Orapihlajatie 24 c/o YIT Rakennus Oy
Paatsamatie:	Isku Invest Oy c/o Pohjola Rakennus Oy Uusimaa

Hankesuunnittelu

Orapihlajatie:	Arkkitehtiryhmä A6
Paatsamatie:	Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy

SISÄLLYSLUETTELO

ASEMAKAAVAN KUVAUS	6
Tavoitteet	6
Mitoitus	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne	12
Palvelut	13
Esteettömyys	14
Luonnonympäristö	15
Ekologinen kestävyys	15
Suojelukohteet	15
Yhdyskuntatekninen huolto	16
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	17
Ympäristöhäiriöt	18
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka	19
Nimistö	19
Vaikutukset	20
TOTEUTUS	23
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	24
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	28

LIITTEET

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Ilmakuva
- Asemakaavakartta
- Havainnekuva
- Ote voimassa olevista asemakaavoista
- Ympäristö-, tekniikka- ja taloussuunnitelmat
 - Maaperä
 - Vesihuolto
 - Energiahuolto ja tietoliikenne
- Liikennesuunnitelma (piir.nro 6804)
- Maanomistuskartta
- Hulevesien hallintasuunnitelma
- Orapihlajatie, varjostuskaaviot
- Paatsamatie, varjostuskaaviot
- Orapihlajatie, alustava pelastuskaavio
- Paatsamatie, alustava pelastuskaavio

4 Viitesuunnitelmat

- Ote Orapihlajatieen alueen viitesuunnitelmasta
- Ote Paatsamatien alueen viitesuunnitelmasta

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
 - Viitesuunnitelma, Orapihlajatieen alue, YIT (Arkkitehtiryhmä A6, 20.12.2017)
 - Viitesuunnitelma, Paatsamatien alue, Pohjola Rakennus Oy Uusimaa (Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy, 11.1.2018)
 - Orapihlajatieen alueen hulevesiselvitys (SITO, 21.9.2017)
 - Etelä-Haagan katutilat – analyysi täydennysrakentamisperiaatteiden pohjaksi (Lotta Häkkänen, Asemakaavoitus/Läntinen alueyksikkö 2017)
 - Lausunto melusta ja tärinästä, Orapihlajatie 24 (Helimäki Akustikot Oy, 5.5.2017)
 - Maaperän haitta-ainetutkimus, Orapihlajatie 24 (Geotek Oy, 21.11.2016)
 - Perustamistapalausunto, Orapihlajatie 24 (Geotek Oy, 9.12.2016)
 - Orapihlajatie 24, käyttöhistoriaselvitys (YIT, 7.7.2016)
 - Haagan rakennukset ja arvotus (KSV 1998:4)
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos koskee Orapihlajatie ja Paatsamatien ympäristöä Etelä-Haagassa rantaradan ja kehäradan rautatiealueen koillispuolella. Alueille on sijoitettu yhteensä 24 450 k-m² uutta kerrostaloasumista. Asukasmäärä lisääntyy noin 600:lla asukkaalla.

Orapihlajatie ja rantaradan väliselle alueelle on suunniteltu neljä–viisikerroksisia asuinkerrostaloja. Alueella sijaitseva kallioinen kumpare on säilytetty rakentamattomana. Pysäköinti on sijoitettu osin kaksitasoiseen pysäköintilaitokseen, osin maantasoon.

Paatsamatien länsireunalle on suunniteltu kolme–kuusikerroksista kerrostaloasumista. Matalammilla rakennusosilla rakentaminen on liitetty viereiseen Orapihlajapuistoon. Paatsamatien ja Orapihlajatie risteyksessä sijaitseva Isku Invest Oy:n entinen varastorakennus on suunniteltu purettavaksi. Pysäköinti on sijoitettu kaksikerroksiseen pysäköintihalliin alueen pohjoispäähän Isku Invest Oy:n varastorakennuksen tontilla olevalle valmiiksi louhitulle alueelle. Tonttiin on liitetty sen eteläpuoleista puistoaluetta. Puistoyhteys Orapihlajapuistosta viereiseen Alppiruusupuistoon on säilytetty, mutta sen sijainti muuttuu.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu Orapihlajatie ja Paatsamatien liikennesuunnitelma (piir.nro 6804), jonka mukaan Orapihlajatie eteläreunalle välille Orapihlajatie 13-27 rakennetaan jalkakäytävä uuden asuinalueen kohdalle sekä Paatsamatien ja Laajasuontien laaja risteysalue muutetaan T-risteykseksi. Tällöin osa nykyistä risteysaluetta on voitu muuttaa puistoksi, johon Orapihlajapuiston kaunis avokallioalue liittyy. Liikennesuunnitelmassa on myös selkeytetty Orapihlajatie ja Orapihlajakujan risteystä, Orapihlajatie ja Paatsamatien risteystä sekä Orapihlajatie ja Laajasuontien risteystä. Liikennesuunnitelmassa on esitetty myös junaradan varren pyöräliikenteen väylän kehittämisestä baanatasoiseksi välillä Eliel Saarisen tie ja kehäradan ylittävä silta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen mahdollistaa Etelä-Haagan täydennysrakentamisen olemassa olevan joukkoliikenteen, erityisesti raiteliikenteen, palvelualueella. Lähistöllä sijaitseva Huopalahden asema tulee olemaan tärkeä Raide-Jokerin vaihtoasema. Uudisrakentaminen on pyritty kaavamerkinnöin ja –määräyksi sovittamaan alueen viehättävään, vehreään miljööseen ja olemassa olevaan rakennuskantaan.

Pääosa Orapihlajatie kaavamuutosalueesta on YIT Rakennus Oy:n omistuksessa. Helsingin kaupunki omistaa voimassa olevan kaavan katualueet. Voimassa olevan kaavan puistoalueet ovat pääosin kaupungin omistuksessa; pieni puiston osa alueen eteläpäässä on yksityisessä omistuksessa. Helsingin kaupunki omistaa

Paatsamatien kaavamuutosalueen. Tontti 29081/11 on vuokrattu Isku Invest Oy:lle ja sillä oleva varastorakennus on tyhjillään. Kaavaratkaisu on tehty Asunto Oy Helsingin Orapihlajatie 24:n (/YIT Rakennus Oy) ja Isku Invest Oy:n (/Pohjola Rakennus Oy Uusimaa) hakemuksien johdosta. Kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Tavoitteena on mahdollistaa Etelä-Haagaan uutta kerrostaloasumista olemassa olevan joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen, palvelualueelle. Tavoitteena on varmistaa uudisrakennusten sopiminen alueen viehättävään, vehreään miljööseen ja olemassa olevaan rakennuskantaan. Rakennusten korkeutta, ulkoasua, sijoittelua sekä maastoon liittymistä on ohjattu kaavamerkinnöin ja -määräyksin.

Orapihlajatie alue

Tavoitteena on sijoittaa alueelle neljä–viisikerroksisia asuinkerrostaloja Orapihlajatie ja rautatiealueen väliselle alueelle, joka voimassa olevassa kaavassa on varastojen ja varastorakennusten korttelialuetta. Tavoitteena on lisäksi säilyttää alueella sijaitseva kallioinen kumpare rakentamattomana.

Tavoitteena on parantaa alueen liikennejärjestelyjä mm. mahdollistamalla jalkakäytävän rakentaminen Orapihlajatie varteen uuden asuinalueen puolelle sekä muotoilemalla Orapihlajatie epä-määräisiksi ja turvatomiksi koettuja risteysalueita uudelleen. Tavoitteena on lisäksi, että alueen hulevesiolosuhteet eivät heikkene ja syntyy miellyttäviä, raideliikenteen melulta suojattuja asuinkortteleita.

Paatsamatien alue

Tavoitteena on sijoittaa Paatsamatien varteen kolme–kuusikerroksista kerrostaloasumista. Paatsamatien ja Orapihlajatie risteyksessä sijaitseva Isku Invest Oy:n entinen varastorakennus on tarkoitus purkaa. Tavoitteena on tontin laajentaminen puistoalueelle niin, että samalla voidaan säilyttää puistoyhteys Orapihlajapuis-tosta viereiseen Alppiruusu-puistoon. Lisäksi tavoitteena on parantaa Paatsamatien ja Laajasuontien risteysaluetta muuttamalla kolmiomainen, tarpeettoman laaja, risteys T-risteykseksi, ja osoittaa vapautuva katualue puistokäyttöön.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että täydennysrakentamista edistetään ja AM-ohjelman mukaista asuntotuotantotavoitetta toteutetaan.

Mitoitus

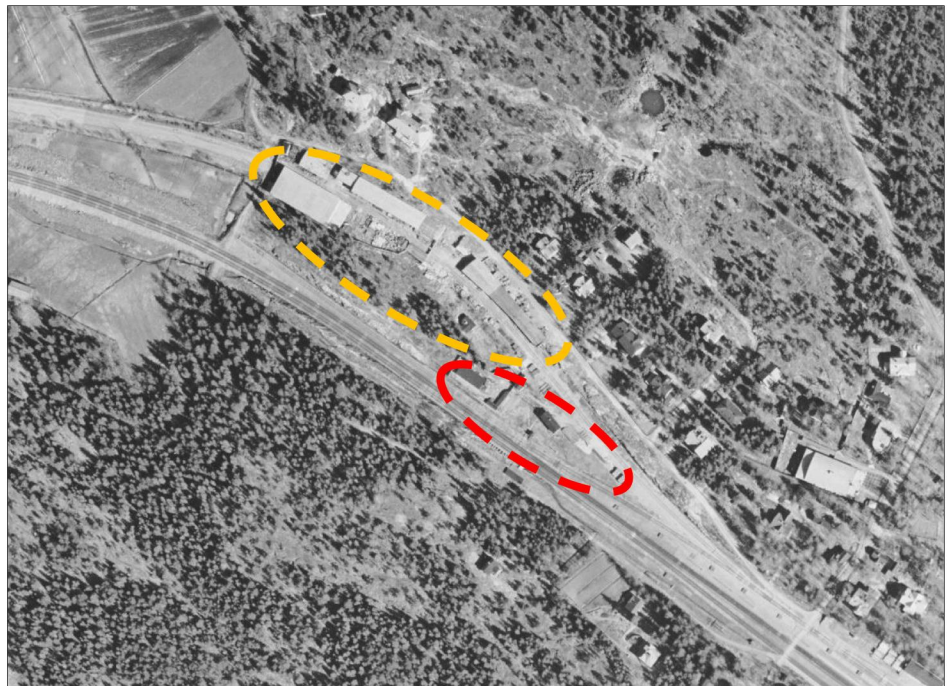
Suunnittelualan pinta-ala on 32 420 m². Kaavaratkaisun myötä alueelle syntyy asuinkerrosalaa yhteensä 24 450 k-m². Voimassa olevassa kaavassa alueilla on varastojen ja varastorakennusten (Tv) sekä varastorakennusten (VT) korttelialueilla rakennusoi-keutta yhteensä 8 125 k-m². Puiston pinta-ala koko kaavamuutos-alueella vähenee yhteensä 4 577 k-m².

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Orapihlajatie alue

Kaavamuutosalue sijaitsee rautatiealueen ja Orapihlajatie välillä. Huopalahden asema sijaitsee noin 360 metrin päässä alueen eteläosasta. Orapihlajatie toisella puolella sijaitsee pääosin 1960–80-luvuilla valmistuneita rivi- ja pienkerrostaloja. Tällä alueella on mm. osoitteessa Orapihlajatie 21–27 arkkitehti Jaakko Laapotin suunnittelema As Oy Orakoto, jonka on "Haagan rakennukset ja arvotus" (KSV 1998:4) -selvityksessä todettu arkkitehtonisesti korkeatasoiseksi sekä ympäristöä dominoivaksi ja rikastuttavaksi. Pieni, vuonna 1925 rakennettu, puinen omakotitalo osoitteessa Orapihlajatie 17 on suojeltu asemakaavassa Sr-2 -merkinnällä.



Ortoilmakuva vuodelta 1943 (Helsingin karttapalvelu). Keltaisella merkitty VR:n korjauspaja ja punaisella Saarisalmen maalaistalo.

Alue on vanhaa ratapohjaa. Päärata kulki alueen läpi rantaradan liikennöinnin alkaessa vuonna 1903. Arviolta vuonna 1940 rataa siirrettiin etelämmäksi ja vanha rata jäi pistoraiteeksi. Pistoraiteelle sijoitettiin VR:n korjauspaja, joka oli toiminnassa 1940–70-luvuilla. Korjauspajan rakennukset purettiin vuonna 2005. 1970-luvulle saakka alueella sijaitsi myös Saarisalmen maalaistalo, jonka maita oli molemmin puolin rataa. Alueen keskivaiheilla, rautatiealueen puolella, on puustoinen kalliokumpare. Voimassa olevissa asemakaavoissa (vuosilta 1960 ja 1975) alue on merkitty varastorakennusten ja varastojen korttelialueeksi (Tv) sekä puisto- ja katualueeksi. Korttelin 29082 tontin 1 rautatiealueen puoleisella reunalla sijaitsee luonnonvaraisena säilytettävä korttelinosa (n).



Orahihlajatieen alue on vanhaa ratapohjaa. Taustalla näkyy säilytettävä kalliokumpare.

Paatsamatien alue

Kaavamuutosalue sijaitsee Paatsamatien varressa Orahihlajatieen ja Laajasuontien risteysten välisellä alueella. Lisäksi kaavamuutoksessa on kaavateknisistä syistä mukana Paatsamatien ja Orahihlajatieen katualueita laajemmin. Paatsamatien varren kolmi-nelikerroksinen kerrostalokanta on pääosin 1960-luvulta. Korttelin 29081 tontilla 11 sijaitsee Isku Invest Oy:n tyhjiään oleva varastorakennus. Orahihlajatieä länteen Paatsamatieltä kuljettaessa sijaitsee viisi tonttia varastorakennusten korttelialueella. Rakennuksissa toimii mm. pieniä rakennusalan yrityksiä, astiavuokraamo sekä konditoria.

Alueen koillispuolelle sijoittuu Haagan Alppiruusu-puisto. Orahihlajatieen ja Paatsamatien välissä olevassa Orahihlajapuistossa sijaitsee kiinteä muinaisjäänös, ensimmäisen maailmasodan aikainen (keskeneräiseksi jäänyt) tykkipatteri. Kaavamuutosalueen pohjois-

puolella sijaitseva Aino Acktén puisto on osa laajempaa viheryhteyksien verkostoa. Paatsamatien ja Laajasuontien risteyksessä sijaitsee kolmiomainen, tarpeettoman laaja, risteysalue.

Voimassa olevissa asemakaavoissa (vuosilta 1952, 1960 ja 1985) alue on merkitty varastorakennusten korttelialueeksi (TV) sekä puisto- ja katualueeksi.



Isku Invest Oy:n tyhjilleen jääneen varastorakennuksen tontti on louhittu kallioon.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Molempien alueisiin liittyen on kaavassa annettu määräyksiä kokiin rakennusten liittymistä maastoon, rakennusten korkeutta ja ulkoasua sekä pihakansien ja pihojen käsittelyä. Määräyksillä on pyritty sovittamaan uudisrakentaminen ja tontit viheralueeseen, alueen miljööseen ja olemassa olevaan rakennuskantaan.

Orapihlajatie alue

Orapihlajatie varteen on kaavaratkaisussa suunniteltu kaksi neliviisikerroksisten asuinkerrostalojen rakennusryhmää, joista kummassakin on kolme rakennusta. Rakennusryhmien väliin, säilytetävän kallioisen kumpareen koillispuolelle, sijoittuu kaksitasoinen, osittain maanalainen pysäköintilaitos. Tontin eteläpäässä on lisäksi pieni maanpäällinen pysäköintialue. Alueen rakennusoikeus on 14 000 k-m².

Rakennusten tulee kaavamääräysten mukaan olla julkisivuiltaan valkeaksi rapattuja. Kattojen tulee olla tasakattoja tai loivia yksi- tai kaksilappeisia pulpettikattoja.

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



Orapihlajatie alue. Näkymäkuva viitesuunnitelmasta. Etualalla olemassa olevat As Oy Orakodon rakennukset. Arkkitehtiryhmä A6, 20.12.2017.

Paatsamatien alue

Paatsamatien varren rinnemaastoon on kaavaratkaisussa sijoitettu neljä pistetaloa, jotka kadun puolella ovat kuusikerroksisia ja ylärinteen puiston puolella kolmikerroksisia. Kaavamääräykset edellyttävät erikorkuisten rakennusosien porrastamista toisiinsa nähden, millä on pyritty keventämään volyymiltaan suurten pistetalojen hahmoa.

Rakennusten eteläpuolelle on osoitettu viheralue, johon on tarkoitus siirtää viereisen Orapihlajapuiston puistoalueen ja Alppiruusu-puiston yhdistävä ulkoilureitti. Pysäköinti on sijoitettu kaksikerroksiseen pysäköintihalliin alueen pohjoispäähän Isku Invest Oy:n tontilla olevalle louhitulle alueelle. Rakennusoikeutta on 10 450 k-m², josta vähintään 50 k-m² tulee varata liike-, toimisto- tai yhteistilaksi.

Kuusikerroksisten rakennusosien tulee kaavamääräysten mukaan olla julkisivuiltaan rapattua ja väritykseltään keskenään erilaisia. Kolmikerroksisten rakennusosien tulee olla rapattuja, väritykseltään vaaleita ja keskenään samanlaisia. Erikerroksisten rakennusosien päätyjen tulee porrastua toisiinsa nähden vähintään 3 metriä. Kattojen tulee olla tasakattoja tai loivia yksi- tai kaksilappeisia pulpettikattoja.



Paatsamatien alue. Näkymäkuva viitesuunnitelmasta. Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy, 16.1.2017.

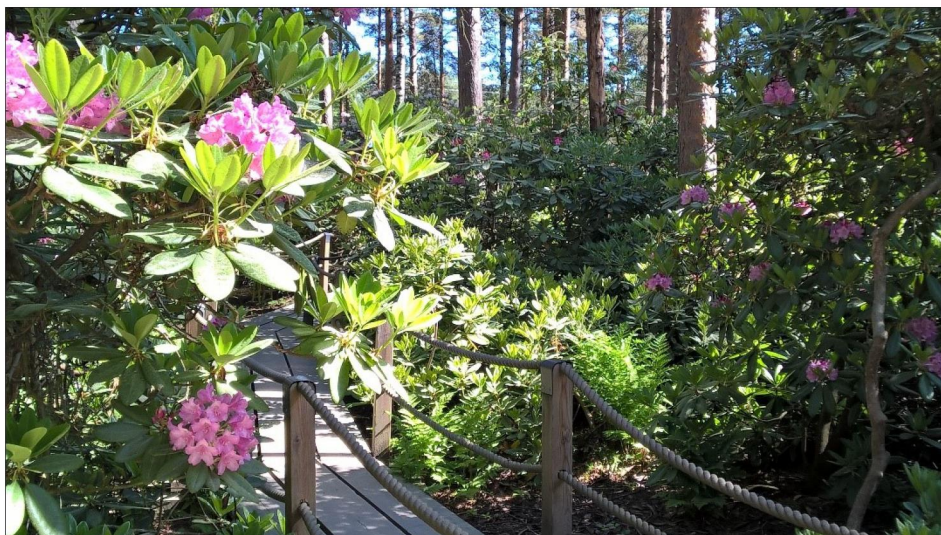
Puisto (VP)

Orapihlajatie alue

Orapihlajatie katualueen ja rautatiealueen välissä sijainnut puistoalueesta osa muuttuu katualueeksi ja korttelialueeksi. Kevyen liikenteen yhteydet radan varren kevyen liikenteen väylälle (tulevaisuudessa Baanalle) kaavamuutosalueen molemmista päistä säilyvät, pohjoisemman sijainti hieman muuttuu.

Paatsamatien alue

Alueen länsipuolella sijaitsee Orapihlajapuisto. Osa (2999 m²) voimassa olevan kaavan puistoalueesta on kaavaratkaisussa muutettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Paatsamatien varteen laskeutuva kaunis kalliokumpare on säilytetty. Orapihlajapuiston ja Alppiruusuapuiston välinen puistokäytäväyhteys on tarkoitus siirtää säilyvälle puistoalueelle. Osa voimassa olevan kaavan katualueesta on muutettu puistoksi Paatsamatien ja Laajasuontien risteyksen kohdalla.



Komea Alppirusupuisto alkaa Paatsamatien alueen länsipuolelta.

Liikenne

Lähtökohdat

Orapihlajatie on perinteinen Etelä-Haagalainen tonttikatu, jolla on jalkakäytävä tällä hetkellä vain kadun toisella reunalla. Paatsamatie on Etelä- ja Pohjois-Haagaa yhdistävä paikallinen kokoojkatu.

Orapihlajatien liikennemäärä kaavamuutosalueen kohdalla on nykyisin noin 200 ajoneuvoa / vrk. Paatsamatien liikennemäärä kaavamuutosalueen kohdalla on nykyisin noin 2300 ajoneuvoa / vrk.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun mukainen rakennusoikeuden lisäys (24 450 k-m²) tuottaa lähikatuverkkoon noin 450 ajoneuvoa vuorokaudessa. Orapihlajatien liikennemäärä lisääntyy noin 250 ajoneuvolla vuorokaudessa ja Paatsamatien liikennemäärä noin 200 ajoneuvolla vuorokaudessa.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu Orapihlajatien ja Paatsamatien liikennesuunnitelma (piir.nro 6804), jonka mukaan Orapihlajatien eteläreunalle välille Orapihlajatie 13–27 rakennetaan jalkakäytävä uuden asuinalueen edustalle sekä Paatsamatien ja Laajasuontien laaja risteysalue muutetaan tavalliseksi T-risteykseksi. Tällöin osa nykyistä risteysaluetta on voitu muuttaa puistoksi, johon Orapihlajapuiston kaunis avokallioalue liittyy.

Liikennesuunnitelmassa on selkeytetty Orapihlajatien kolmea itäisintä risteystä. Ajoradan kavennuksilla ja kaarresäteiden tiukennuksilla hillitään autoilijoiden nopeuksia ja parannetaan suojateiden turvallisuutta.

Liikennesuunnitelmassa on esitetty myös junaradan varren pyöräliikenteen väylän kehittämistä baanatasoiseksi välillä Eliel Saarisen tie ja kehäradan ylittävä silta.

Kaavassa osoitetaan kaikki asukkaiden autopaikat sekä vieraspaikat tonteille. Orapihlajatiellä pysäköinti sijoittuu sekä pihakannen alle, että maantasopaikoille. Paatsamatiellä kaikki pysäköinti sijoittuu pihakannen alle.

Etelä-Haagaan on kesällä 2018 tulossa käyttöön asukas- ja yrityspysäköintijärjestelmä. Asukaspysäköintialueiden laajentaminen perustuu Helsingin pysäköintipolitiikkaan ja ensimmäiset järjestelmän laajennukset toteutettiin 2015 Lauttasaareen ja Munkkiniemeen. Asukaspysäköinnin tavoitteena on vähentää autojen pitkäaikaista säilyttämistä katujen varsilla ja näin luoda tilaa aktiiviselle pysäköinnille. Tavoitteena on vähentää myös muualta tulevien työmatkapsäköintiä katujen varsilla.



Paatsamatien ja Laajasuontien nykyistä laajaa risteysaluetta. Kuvassa näkyy myös kaavaratkaisussa säilytetty kaunis kalliokumpare.

Palvelut

Lähtökohdat

Kaavamuutosalueet sijaitsevat Huopalahden aseman välittömässä läheisyydessä. Asemalla on helppo vaihtoyhteys Rantaradan, Kehäradan ja Eliel Saarisen tien bussilinjojen sekä tulevaisuudessa myös Raide-Jokerin välillä. Myös Thalianaukion bussipysäkit ovat kävelymatkan päässä. Paatsamatien kautta kulkee arkisin ja lauantaisin lähibuslinja 32. Radan varressa kulkee kevyen liikenteen reitti, joka tulevaisuudessa on tarkoitus rakentaa osaksi kaupungin Baanaverkostoa.

Alppilan lukio sijaitsee noin 400 metrin päässä Paatsamatien alueesta radan samalla puolella. Pohjois-Haagan ala-aste sekä yhteiskoulu sijaitsevat noin 500 metrin päässä. Lähin suomenkielinen päiväkoti (päiväkoti Laajasuo) sijaitsee noin 500 metrin päässä Paatsamatien alueesta. Radan eteläpuolella sijaitsee Etelä-Haagan koulukeskittymä (Haagan peruskoulu ja kirjasto, Helsingin suomalainen yhteiskoulu sekä ruotsinkielinen lukio Lärkan) kävelymatkan (maksimissaan noin 1 km) etäisyydellä. Radan eteläpuolella sijaitsee myös ruotsinkielinen esiopetus sekä lähimmät ruotsin- ja englanninkieliset päiväkodit. Haagan terveysasemalle on matkaa noin 700 metriä ja Leevin palvelutalolle noin 500 metriä Paatsamatien alueelta.

Lähimmät päivittäistavarakaupat sijaitsevat Thalianaukiolla noin 450 metrin päässä Paatsamatien alueesta. Aukiolta löytyy myös muita palveluja, kuten apteekki, pizzeria ja taksi sekä pieniä erikoisliikkeitä.

Alppiruusu- ja Aino Acktén puisto viljelypalstoineen alkavat aivan Paatsamatien alueen vierestä. Aino Acktén puisto on osa laajempaa viher- ja virkistysalueiden verkostoa. Laajasuon liikuntapuistoon on Paatsamatien alueelta matkaa noin 350 metriä. Helsingin suomalaisessa yhteiskoulussa on uimahalli.

Kaavaratkaisu

Asukasrakenteen vahvistaminen monipuolistaa palvelukysyntää ja tukee palveluiden pysyvyyttä. Kaavaratkaisu mahdollistaa noin 600 uuden asukkaan sijoittumisen alueelle.

Tiivistyvä maankäyttö tukeutuu erittäin toimiviin liikenneyhteyksiin. Nykyinen joukkoliikennelinjasto palvelee hyvin molempia kaavamuutosalueita.

Orapihlajatie varteen sijoitettava jalkakäytävä tarjoaa turvallisen kävely-yhteyden asemalle. Radanvartta kulkevan pyöräyhteyden leventäminen baanatasoisiksi tulee palvelemaan myös seudullisia tarpeita.

Paatsamatien alueen eteläisimmän rakennuksen pohjakerrokseen on osoitettu liike- tai toimistotilaa.

Esteettömyys

Paatsamatien korttelialueella on korkeuseroja, minkä vuoksi esteettömien yhteyksien järjestämiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Muilta osin asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Kaavamuutosalue on osin Mätäojan valuma-aluetta, osin Haaganpuron valuma-aluetta.

Paatsamatien suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevassa Aino Acktén puistossa on Helsingin luontotietojärjestelmän perusteella linnustollisesti arvokas luontokohde. Aino Acktén puiston kaakkoiskulmassa sekä Haagan alppiruusupuiston ja Laajasuonpuiston alueella sijaitsee geologisesti tai geomorfologisesti arvokas kohde, rahkaturvekerrostuma. Tontin länsipuolella metsäisessä ja kallioisessa Orapihlajapuistossa sijaitsee muinaismuistolailla suojeltuja linnoituslaitteita. Uudessa yleiskaavassa Orapihlajtien alueen länsipuolelle on merkitty viheryhteys.

Kaavaratkaisu

Paatsamatien tontin rajautuminen luonnonmukaiseen ja historiallisesti arvokkaaseen Orapihlajapuistoon on otettu huomioon kaavaratkaisussa. Kaavassa on annettu määräyksiä, jotka ohjaavat rakennusten ja piha-alueiden luontevaan liittymiseen maastoon. Tontin eteläpuoliskolla tulee olemassa oleva kallio ja puusto säilyttää. Pysäköintihallin päälle tulevalle pihakannelle on annettu likimääräinen korkeusasema ja istutusmääräys. Pysäköintihalli sijoittuu pääosin jo louhitulle alueelle.

Kaavassa on tontteja koskevia määräyksiä koskien pihojen ja pihakansien käsittelyä sekä istutettavia alueen osia ja alueen osia, joilla olemassa oleva kallio sekä puusto ja muu kasvillisuus tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen arvo säilyy. Lisäksi kaavassa on hulevesien käsittelyyn ja ohjaimiseen liittyviä merkintöjä ja määräyksiä.

Ekologinen kestävyys

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu perustuu olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntämiseen, mikä on tarkoituksenmukaista ekologisen kestävyuden näkökulmasta.

Kaavamuutosalue sijaitsee joukkoliikenteen solmukohtana toimivan Huopalahden aseman välittömässä läheisyydessä.

Suojelukohteet

Kaavamuutosalueella ei ole suojelukohteita.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaavamuutosalue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Orapihlajatie alueelta on laadittu erillinen hulevesiselvitys. Selvityksen mukaan Orapihlajatie nykyisen hulevesiverkon kapasiteetti ei riitä välittämään valuma-alueella muodostuvaa hulevesimäärää, eikä nykyisen viemärin virtaamia siten tule lisätä. Maasto- ja katukorkojen perusteella hulevettä kulkee tulvatilanteessa myös pintavaluntana Orapihlajatie 24:ssä sijaitsevan tontin kautta luoteeseen mätäjoen valuma-alueen suuntaan. Hulevesimallinnuksen perusteella viemäri voi tulvia myös alempana Orapihlajantien verkkoa. Nykytilanteessa hulevesiviemäri yhdistyy sekaviemäriksi Alppiruusuopuiston kohdalla, mutta jatkossa hulevesiviemäri pitäisi voida eriyttää jälleen Alppiruusuopuistoon.

Lähimmät muuntamot ovat osoitteissa Orapihlajantie 9 ja Orapihlajantie 35. Orapihlajatie kaavamuutosalue edellyttää uuden muuntamon rakentamista. Paatsamatien kaavamuutosalue on mahdollista liittää osoitteessa Orapihlajatie 35 sijaitsevaan muuntamoon.

Alueen pohjoispuolella Orapihlajatie vieressä kulkee 110 kV voimalinja.



110 kV voimalinja halkoo maisemaa Paatsamatien alueen vieressä.

Kaavaratkaisu

Orapihlajatie varteen sijoittuvan uuden korttelialueen hulevedet tulee johtaa hulevesiselvityksen mukaisesti alueen luoteispuolelle sijoittuvalle Mätäjoen valuma-alueelle, jonne tulee toteuttaa hulevesiä tulvatilanteessa viivyttävä rakenne. Korttelialueelle on merkitty tontin läpi Orapihlajatieltä radan varren kevyen liikenteen

väylälle kulkeva maanpäällinen tulvareitti, jota pitkin vedet tulee edelleen ohjata rakennettavalle hulevesien viivytysalueelle.

Baanan rakentuessa on hulevesisuunnitelmassa varauduttu kevyen liikenteen väylän painanteen korvaamisella tulvamitoitetulla hulevesiviemärillä, johon myös osa Orapihlajatie hulevesistä voitaisiin jatkossa ohjata korttelialueen eteläosan johtokujan kautta. Ratkaisulla vähennettäisiin alempana verkossa tapahtuvan hulevesitulvan riskiä. Orapihlajatie hulevesiviemäri korttelialueen pohjoisosassa tulee siirtää purkamaan asuinkortteleiden välistä puistoalueelle.

Paatsamantien uudisrakennusten oletetaan liittyvän olemassa olevaan yhdyskuntateknisen huollon verkostoon. Paatsamantien ja Laajasuontien risteysalueen kohdalla voidaan nykyinen kaukolämpöjohto sekä 20 kV:n maakaapeli joutua siirtämään liikennesuunnitelman mukaiselle katualueelle.

Kaavassa on määräys, jonka mukaan korttelialueilla tulee välttää vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja ja suosia hulevesiä pidettäviä rakenteita, kuten sadepuutarhoja. Kaavamääräyksissä edellytetään viivyttämään hulevesiä 1 kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Lisäksi tonttia 29082/2 koskee määräys, jonka mukaan kaikkiin yksikerroksisiin rakennuksiin, rakennusosiin ja katoksiin tulee rakentaa hulevesiä pidättävä viherkatto.

Lähin uudisrakennus sijaitsee yli 40 metrin päässä 110 kV:n voimalinjasta.

Kaavassa on annettu määräys uuden muuntamon sijoittamisesta korttelin 29082 rakennuksen tai talousrakennuksen yhteyteen verkohaltijan ohjeen mukaisesti.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Maaperältään kaavan rakennettavat korttelialueet ovat pääosin kitkamaa-alueita ja kallioista aluetta.

Orapihlajatie alueelta on laadittu erillinen tarkempi perustamista-palausunto (Geotek Oy, 9.12.2016). Sen mukaan Orapihlajatie 24:n tontin luonnontilaisilla alueilla maanpinnassa ylimpänä on ohut kasvukerros ja vanhalla rakennusalueella noin 0,5...1,0 metrin paksuinen täyttökerros. Täyttökerroksen alla on paikoin noin 0,5...1,0 metrin paksuinen savinen silttikerrostuma. Alimpana on kallionpintaa peittävä tiivis moreeni. Tontin alueella suoritettujen painokairaukset päättyivät noin tasolle +18.1...+22.2, eli noin

0,1...3,0 metrin syvyydellä maanpinnasta tiiviissä moreenissa ole-
viin kiviin tai kallioon. Pohjaveden pintaa ei havaittu tutkimuksissa.

Oraihlajatie 24:n alueelta on laadittu myös erillinen maaperän
haitta-ainetutkimus (Geotek Oy, 21.11.2016). Alueen läpi on
1900-luvun alkupuoliskolla kulkenut päärata Turkuun. Myöhem-
min rata jäi tällä kohtaa pistoraiteeksi, jonka yhteydessä toimi
vuosina 1940-1970 VR:n korjauspaja. Vuonna 2016 tehdyissä
haitta-ainetutkimuksissa havaittiin mm. rakennusjätettä ja maape-
rän pilaantuneisuutta, joka edellyttää maaperän kunnostamista
suunniteltuun käyttötarkoitukseen soveltuvaksi. Pilaantuneisuus
sijaitsee täyttösora- tai hiekkakerroksessa noin 0 – 1.5 m syvyy-
dessä.

Kaavaratkaisu

Oraihlajatien alue

Perustamistapalausunnon mukaan rakennukset esitetään perus-
tettavaksi maanvaraisin anturaperustuksin luonnollisen tai louhi-
tun kallion päälle tehtävän vähintään 300 mm paksun murskeker-
roksen varaan. Junaliikenteen aiheuttaman runkomelun torjunta-
tarve edellyttäneen rakennuksen perustuksiin suunniteltavaa eris-
tettä, jolla katkaistaan runkomelua aiheuttavan värähtelyn kytkey-
tyminen rakennukseen. Junaradan läheisyys tulee muutoinkin ot-
taa huomioon suunnitteluratkaisuissa.

Kaavassa on määräys, joka edellyttää pilaantuneiden maa-aluei-
den kunnostamista ennen rakentamiseen ryhtymistä. Selvityk-
sessä pilaantuneen ja öljylle haisevan alueen laajuudeksi on alus-
tavasti arvioitu noin 500-600 m² ja pilaantuneen maan määräksi
noin 800 tonnia.

Paatsamatien alue

Rakennukset voitaneen perustaa anturoilla kallion tai maanvarai-
sesti. Rakentaminen edellyttää louhintaa.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Oraihlajatien alue

Alueen ohi kulkee Rantaradan ja Kehäradan junaliikennettä, mistä
aiheutuu alueelle meluhäiriötä. Raskaan raideliikenteen läheisyy-
destä johtuen kallioinen suunnittelualue on runkomelun riskialu-
etta. Alueelta on laadittu meluselvitys (Lausunto melusta ja täri-
nästä, Helimäki akustikot, 5.5.2017), joka on tämän selostuksen
liitteenä.

Paatsamatien alue

Alueelle ei kohdistu merkittävää liikennemelua.

Kaavaratkaisu

Orapihlajatiealue

Rakennukset on kaavaratkaisussa sijoitettu niin, että ne itsessään suojaavat leikki- ja oleskelupihoja siten, että niillä alitetaan melutason ohjearvot ulkona.

Raideliikenteen melulle altistuvilla rakennusalojen sivuille on annettu ääneneristävyysvähimmäisvaatimukset, joissa on mitoitettavana tekijänä otettu huomioon myös junien ohiajoista aiheutuva enimmäisäänitaso ja sen arviointiin liittyvä epävarmuus. Lisäksi kaavamääräyksissä edellytetään, että rakennukset suunnitellaan siten, ettei raideliikenteen aiheuttama tärinä tai runkoääni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja rakennuksen sisätiloissa. Suomessa ei toistaiseksi ole virallisia ohje- tai raja-arvoja runkomelulle ja liikennetärinälle, mutta suunnittelun tavoitearvoina voidaan käyttää VTT:n esittämiä suosituksia.

Määräyksissä edellytetään välttämään asuntojen suuntaamista yksinomaan radan puoleiselle julkisivulle. Määräyksissä edellytetään myös oleskeluparvekkeiden lasittamista liikennemelun torjumiseksi.

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Molemmilta alueilta on laadittu alustavat pelastuskaaviot, jotka ovat tämän selostuksen liitteinä. Pelastustiet ja nostopaikat tarkentuvat jatkosuunnittelussa. Orapihlajatiealueen suunnittelussa tulee huomioida, että olemassa olevia kadun varren pysäköintipaikkoja ei tulla poistamaan hankkeen pelastusteitä tai nostopaikkoja varten.

Paatsamatien alueella Orapihlajapuiston puolelle avautuvat asunnot on suunniteltu pelastettavaksi vetotikkailla. Tikkailla tulee suunnitella tasainen ja painumaton pystytyspaikka, joka on mahdollinen pitää kunnossa myös talvella. Tikapelastettavien asuntojen suunnittelussa tulee huomioida, että korkeus asunnon ikkunan alareunaan saa olla enintään 10 metriä.

Nimistö

Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 3.5.2017 esittää kaavamuutosalueella osittain sijaitsevalle puistolle nimeä Orapihlajapuisto–Hagtornsparken. Rakennusvirasto on käyttänyt esitettyä

nimeä inventoinneissaan, ja nimi on ollut myös asukkaiden keskuudessa käytössä.

Puiston nimi on merkitty kaavakarttaan.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Koko kaava-alueelta on laadittu hulevesiselvitys (SITO, 21.9.2017). Lisäksi Orapihlajatie alueelta on laadittu lausunto melusta ja tärinästä (Helimäki Akustikot Oy, 5.5.2017) sekä maaperän haitta-ainetutkimus (Geotek Oy, 21.11.2016) ja perustamistapalausunto, Orapihlajatie 24 (Geotek Oy, 9.12.2016).

Kaupunkitilallisia ja maisemallisia ja vaikutuksia arvioitaessa ovat työkaluina olleet mm. Etelä-Haagan katutilat -selvitys (Lotta Häkkinen, Asemakaavoitus/Läntinen alueyksikkö 2017) sekä Haagan rakennukset ja arvotus -selvitys (KSV 1998:4).

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia (12/2017, alv 0%) seuraavasti:

Katualueet	330 000 euroa
Puistot	200 000 euroa
Hulevesijärjestelyt (sis. johtosiirrot)	120 000 euroa
Kaukolämmön johtosiirrot	40 000 euroa
<u>Sähköverkon johtosiirrot</u>	<u>35 000 euroa</u>
Yhteensä	725 000 euroa

Lisäksi kaava toteuttamisesta aiheutuu kustannuksia Helen Sähköverkolle uuden muuntamon ja sähköverkon rakentamisesta noin 160 000 euroa.

Kustannusarvio ei sisällä baanan rakentamista, eikä siihen liittyviä hulevesiverkon muutostarpeita.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupungille kohdistuu tuloja tonttien myymisestä, rakennusoikeuden myynnistä ja vuokraamisesta, sekä yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Kaupungin maanomistukseen sijoituvan uuden kaavoitettavan kerrosalan rakennusoikeuden arvo on noin 6 miljoonaa euroa. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Asemakaavaa voidaan pitää taloudellisesti kaupungille kannattavana.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisu mahdollistaa Etelä-Haagan täydennysrakentamisen olemassa olevan joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen, palvelualueella. Lähistöllä sijaitseva Huopalahden asema tulee olemaan tärkeä Raide-Jokerin vaihtoasema.

Uudisrakentaminen on kaavamerkinnöin ja –määräyksiin pyritty sovittamaan alueen viehättävään ja vehreään miljööseen sekä olemassa olevaan rakennuskantaan.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Orapihlajatie alueella olemassa oleva umpeenkasvanut entinen rata- ja korjauspaja-alue muuttuu rakennetuksi 4–5-kerroksiseksi asuinkortteliksi. Alueen keskivaiheilla sijaitseva, lähimaisemassa merkittävä, kalliokumpare puineen ja muine kasvillisuuksineen säilyy.

Paatsamatien alueella Orapihlajapuisto pienenee ja tilalle rakennetaan 3–6-kerroksisia asuintaloja. Paatsamatien varrella sijaitseva avokallio sekä yhteys Orapihlajapuiston ja Alppiruusu-alueen välillä säilyy.

Valtaosa pysäköinnistä sijoittuu pihakansien alle.

Hulevesien käsittelyyn ja ohjaamiseen liittyvin merkinnöin ja määräyksiin on pyritty turvaamaan ympäröivien rakentamattomien alueiden ominaispiirteet sekä vastaanottavan vesistö ja sen hyvä ekologinen tila.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavaratkaisun mukainen rakennusoikeuden lisäys (24 150 k-m²) tuottaa lähikatuverkkoon noin 450 ajoneuvoa vuorokaudessa. Orapihlajatie liikennemäärä lisääntyy noin 250 ajoneuvolla vuorokaudessa ja Paatsamatien liikennemäärä noin 200 ajoneuvolla vuorokaudessa. Liikennemäärän lisäyksellä ei ole merkittävää vaikutusta ympäröivän katuverkon sujuvuuteen.

Orapihlajatie ja Paatsamatien selkeytyvät risteysalueet sekä Orapihlajatie varren uusi jalkakäytävä parantavat katujen toimivuutta ja jalankulkijoiden turvallisuutta. Radanvarren pyörätien kehittäminen baanatasoiseksi parantaa pyöräliikenteen sujuvuutta ja kehittää jalankulkureittiä Huopalahden asemalle.

Orapihlajatie alueelle tulee sijoittumaan uusi muuntamo.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Orapihlajatien ja Paatsamatien asuinalueet täydentyvät uusilla asuin kerrostalokortteleilla, jotka on kaavamerkinnöin ja –määräyksin pyritty sovittamaan ympäröivään miljööseen ja rakennuskantaan.

Orapihlajatien alueen rakentuminen muuttaa kaupunkikuvaa paitsi alueen naapurustossa myös laajemmin osana Etelä-Haagan silhuettia junasta katsoen.

Kaavamuutosalueilla ei ole kulttuuriperintökohteita. Orapihlajatien varressa sijaitsee neljän rakennuksen kokonaisuus, As Oy Orakoto, jolla on arkkitehtonisia ja ympäristöllisiä arvoja. Uusi rakentaminen on kaavaratkaisussa sijoitettu siten, että As Oy Orakodon rakennusryhmän eteläpuolelle jää osittain avointa tilaa (säilytettävä kallioalue ja pysäköintikansi). Kaksikerroksiset As Oy Orakodon rakennukset sijaitsevat rinteessä noin 5 metriä Orapihlajatien kaavamuutosaluetta korkeammalla; Orapihlajatien varteen sijoittuvat nelikerroksiset uudisrakennukset ovat noin kerroksen verran As Oy Orakodon rakennuksia korkeampia. As Oy Orakodon rakennukset sijaitsevat noin 16–18 metrin etäisyydellä katualueesta, ja uudisrakennukset tulevat olemaan lähimmillään 25 metrin päässä As Oy Orakodon rakennuksista.

Paatsamatien alueen uudisrakentaminen rajaa Paatsamatien katutilaa jatkaen Laajasuontien varren asuin aluetta pohjoisemmas. Kadun toisella puolella sijaitseva Alppiruusu puiston reuna säilyy entisellään. Isku Invest Oy:n varistorakennuksen ja lastauspihan purkaminen ja kallioon louhitun alueen hyödyntäminen uudisrakennusten pysäköintitiloina eheyttää kaupunkikuvaa Paatsamatien ja Orapihlajatien risteysalueella.

Paatsamatien ja Laajasuontien risteuksen muuttaminen T-risteykseksi ja risteysalueen osan muuttaminen puistoksi selkeyttää katu ympäristöä.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaavaratkaisu perustuu olemassa olevan infrastruktuurin ja erityisesti raideliikenteen hyödyntämiseen, mikä on tarkoituksenmukaista ilmastonmuutoksen hillinnän ja sopeutumisen näkökulmasta.

Myös kaavan luonnontilassa olevien alueiden säilyttämiseen sekä hulevesien käsittelyyn ja ohjaamiseen liittyvät merkinnät ja määräykset auttavat tavoitteeseen pääsemisessä.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaaliin oloihin ja kulttuuriin

Voimassa olevan kaavan varastojen ja varastorakennusten (Tv) sekä varastorakennusten (VT) korttelialueet muuttuvat asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK), mikä lähtökohtaisesti parantaa alueen terveellisyyttä ja turvallisuutta.

Meluntorjuntaa koskevilla kaavamääräyksillä varmistetaan melun kannalta terveellisen ja viihtyisän asuinkorttelin toteuttamisedellytykset. Orapihlajatie varren olemassa olevan asutuksen meluolosuhteet paranevat uuden rakentamisen suojavaikutuksen myötä. Asemakaavamääräyksellä varmistetaan, että pilaantunut maaperä kunnostetaan ennen alueen ottamista uuteen käyttötarkoitukseen. Pilaantuneisuudesta ei siten aiheudu haittaa tai vaaraa ihmisten terveydelle.

Orapihlajatie ja Paatsamatien risteysalueiden uudelleen järjestelyt selkeyttävät risteyksiä ja parantavat alueen liikenneturvallisuutta. Toisen jalkakäytävän rakentaminen Orapihlajatielle lisää jalankulkijoiden turvallisuutta.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Asukasrakenteen vahvistaminen monipuolistaa palvelukysyntää ja tukee palveluiden pysyvyyttä. Kaavaratkaisu mahdollistaa noin 600 uuden asukkaan sijoittumisen alueelle.

Tiivistyvä maankäyttö edesauttaa Huopalahden aseman ympäristön kehittämistä joukkoliikenteen vaihtopaikkana.

TOTEUTUS

Orapihlajatie alue on alustavien suunnitelmien mukaan tarkoitus rakentaa vaiheittain. Tavoitteena on hakea rakennuslupaa asemakaavan saatua lainvoiman. Alueen toteutus edellyttää kaava-alueen ulkopuolelle sijoittuvien hulevesijärjestelyiden toteuttamista hulevesien viivytysalueen ja siihen liittyvän tulvareitin osalta.

Paatsamatien alueella pyritään rakentamiseen aloittamaan asemakaavan saatua lainvoiman.

Työmaaliikenteen reitit ym. tulee suunnitella hyvin naapureille aiheutuvan haitan minimoimiseksi. Orapihlajatie ja Paatsamatien alueiden rakentamisaikataulut tulee mahdollisuuksien mukaan synkronoida Paatsamatien hankkeen kanssa.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

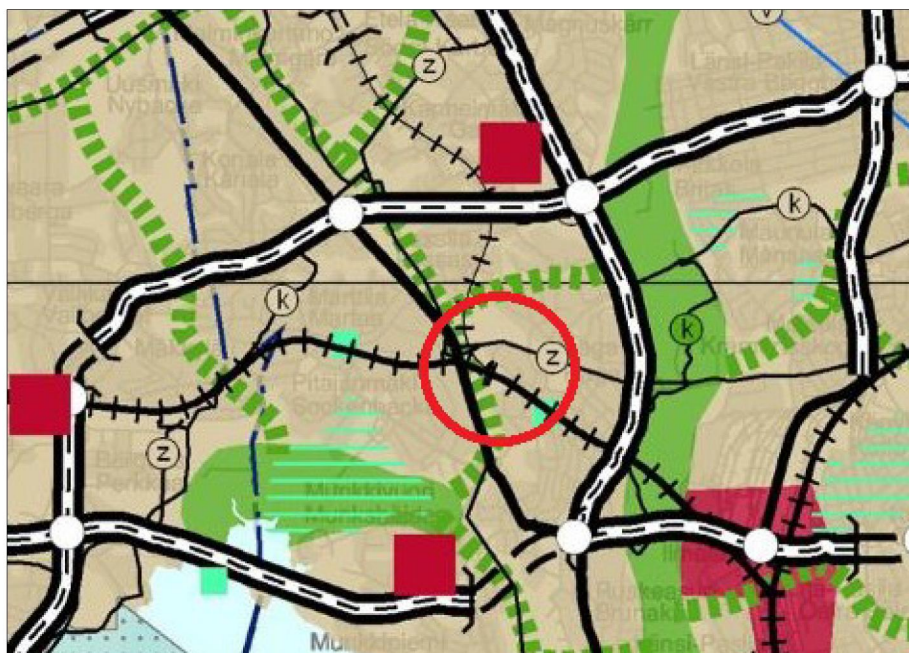
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisua koskee kaksi erityistavoitetta:

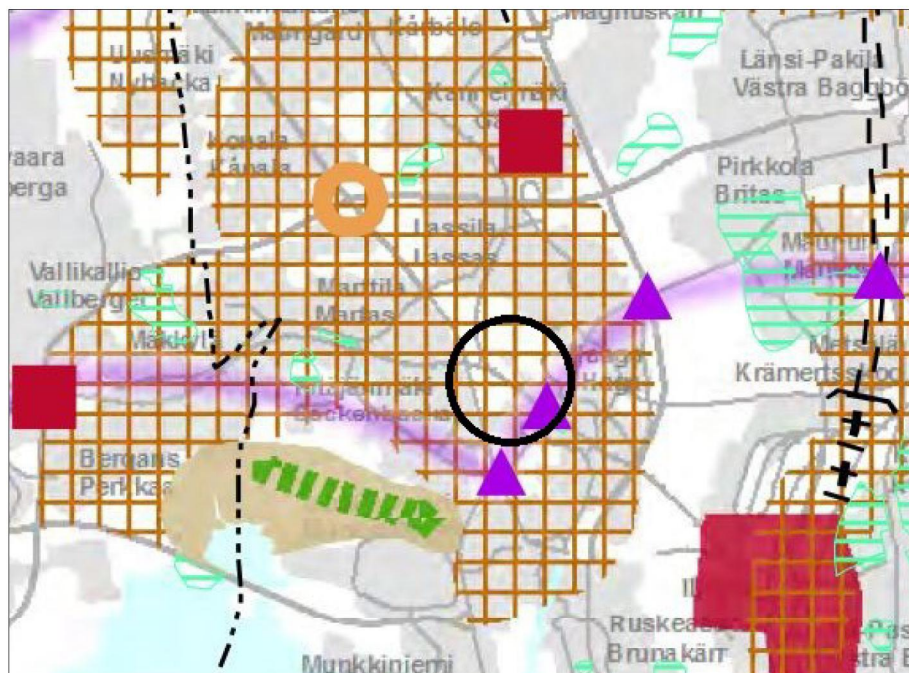
- *Alueidenkäytössä on ehkäistävä melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja. Uusia asuinalueita tai muita melulle herkkiä toimintoja ei tule sijoittaa melualueille varmistamatta riittävää meluntorjuntaa. (Kohta 4.3. Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu)*
- *Alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raiteliikenteen palvelualueelle. Alueidenkäytön mitoituksella tulee parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja hyödyntämismahdollisuuksia. (Kohta 4.6. Helsingin seudun erityiskysymykset)*

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdissa ”Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet” sekä ”Ympäristöhäiriöt”.

Maakuntakaava



Ote Uudenmaan maakuntakaavasta.

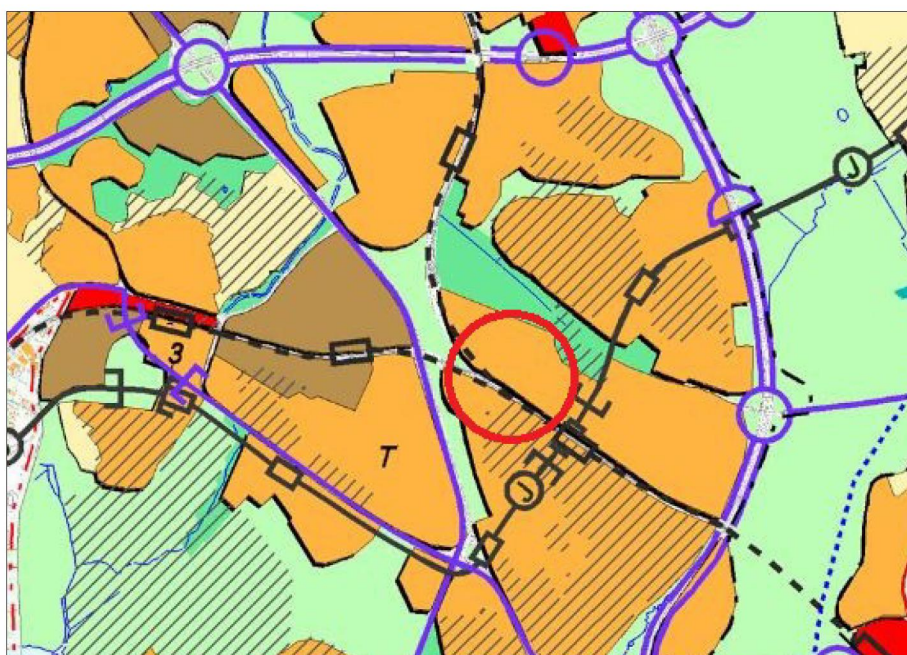


Ote Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavasta.

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Alueen pohjoispuolelle on merkitty viheryhteystarve.

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on tiivistettävää aluetta.

Yleiskaava



Ote Yleiskaava 2002:sta.



Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta.

Yleiskaava 2002:ssa (tullut kokonaisuudessaan voimaan 19.1.2007 lukuun ottamatta Malmin lentokentän aluetta) kaavamuutosalueet on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi (asuminen/toimitila). Nyt laadittu kaavaratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Helsingin uudessa yleiskaavassa kaavamuutosalueet on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi (A2 ja A3). Alueen lounaisreunalla on baanaverkko (pyöräliikenteen nopea runkoverkko) -merkintä. Nyt laaditussa kaavaratkaisussa on otettu huomioon Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteet.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on Esikaupungin pintakallioaluetta.

Asemakaavat

Orapihlajatie alue

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa vuosilta 1960 ja 1975. Voimassa olevissa asemakaavoissa alue on merkitty varastorakennusten ja varastojen korttelialueeksi (Tv) sekä puisto- ja katualueeksi. Korttelin 29082 tontin 1 rautatiealueen puoleisella reunalla sijaitsee luonnonvaraisena säilytettävä korttelinosa (n).

Paatsamatien alue

Alueella on voimassa kolme eri asemakaavaa vuosilta 1952, 1960 ja 1985. Voimassa olevissa asemakaavoissa alue on merkitty varastorakennusten korttelialueeksi (TV) sekä puisto- ja katualueeksi.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Rakennuskiellot

Orapihlajatie kaavamuutosalueella on pääosin voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi, kielto päättyy 13.11.2018.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittaushuone on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Orapihlajatie alue

Pääosa kaavamuutosalueesta on YIT Rakennus Oy:n omistuksessa. Helsingin kaupunki omistaa voimassa olevan kaavan katualueet. Voimassa olevan kaavan puistoalueet ovat pääosin kaupungin omistuksessa; pieni puiston osa alueen eteläpäässä on yksityisessä omistuksessa.

Paatsamatien alue

Helsingin kaupunki omistaa kaavamuutosalueen. Tyhjillään oleva varastorakennus osoitteessa Paatsamatie 10 on Isku Invest Oy:n omistuksessa.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2016 Asunto Oy orapihlajatie 24:n (/YIT Rakennus Oy) ja Isku Invest Oy:n (/Pohjola Rakennus Oy Uusimaa) hakemuksien johdosta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kiinteistöviraston tilakeskus
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- pelastuslaitos
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- ympäristökeskus
- Liikennevirasto
- Helsingin seudun liikenne (HSL)

Lisäksi hankkeesta on keskusteltu varhaiskasvatuksen ajankoh-
taisia asioita käsittelevässä tapaamisessa 30.4.2017.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä viitesuunnitelmien nähtävilläolo

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

Vireilletulosta ja OAS:n sekä viitesuunnitelmien nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksella Haagalainen -lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä viitesuunnitelmiä oli esillä 1.–24.3.2017 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- Etelä-Haagan kirjastossa, Isonnevantie 16 b
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Esittely- ja keskustelutilaisuus pidettiin 7.3.2017 Haagan peruskoulun auditoriossa.

Asukkaiden toivomuksesta järjestettiin kaavakävelyt Orapihlajatiellä ja Paatsamatiellä 20.6.2017.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä viitesuunnitelmista kohdistuivat

- raideliikenteen aiheuttaman melun, runkomelun ja tärinän ja mahdollisten haittojen torjumisen edellyttämien kaavamääräysten selvittämistarpeeseen
- alueen vesihuollon ja hulevesien hallinnan suunnittelutarpeeseen
- siihen, että alueella on jo valmiiksi toimivat joukkoliikennedytykset, ja tiivistyvä maankäyttö edesauttaa Huopalahden aseman ympäristön kehittämistä joukkoliikenteen vaihtopaikkana sekä
- maapoliittisten neuvottelujen tarpeeseen.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä mm. melua, runkomelua ja tärinää sekä hulevesien hallintaa koskevien kaavamääräysten avulla. Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä viitesuunnitelmista kohdistuivat seuraaviin teemoihin:

- täydennysrakentamisen sopivuus ympäristöön
- puistoalueet
- liikenne ja pysäköinti
- rakentamisaikaiset haitat, palvelujen riittävyys ja tasapuolinen kohtelu

Kirjallisia mielipiteitä saapui 34 kpl. Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Mielipiteet on otettu huomioon mm. tarkentamalla Paatsamatien alueella lähinnä Laajasuontien risteystä olevan rakennuksen sijaintia. Orapihlajatie alueen suunnitelmaa on tarkennettu yksityiskohtien osalta. Lisäksi rakennusten liittymistä maastoon, rakennusten korkeutta ja ulkoasua sekä pihakansien ja pihojen käsittelyä koskeviin kaavamerkintöihin ja –määräyksiin on kiinnitetty erityistä huomiota. Määräyksillä on pyritty sovittamaan uudisrakentaminen alueen miljööseen ja olemassa olevaan rakennuskantaan.

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Esitelty lautakunnalle
Helsingissä, 6.3.2018

Marja Piimies

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki Täyttämispvm	17.01.2018	
Kaavan nimi	29. kaupunginosa Haaga, Orapihlajatie ja Paatsamatien alue		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	16.02.2017	
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,2420	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,2801	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,2420

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	3,2420	100,0	24450	0,75	0,0000	16325
A yhteensä	2,0050	61,8	24450	1,22	2,0050	24450
P yhteensä					-0,2743	
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,0363	32,0			-0,0422	
T yhteensä					-1,5092	-8125
V yhteensä	0,1966	6,1			-0,1834	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0041	0,1			0,0041	
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	0,2801	8,6		0,2801	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,2420	100,0	24450	0,75	0,0000	16325
A yhteensä	2,0050	61,8	24450	1,22	2,0050	24450
A	2,0050	100,0	24450	1,22	2,0050	24450
P yhteensä					-0,2743	
P					-0,2743	
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,0363	32,0			-0,0422	
K	1,0363	100,0			-0,0422	
T yhteensä					-1,5092	-8125
T					-1,5092	-8125
V yhteensä	0,1966	6,1			-0,1834	
VP	0,1966	100,0			-0,1834	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0041	0,1			0,0041	
LR	0,0041	100,0			0,0041	
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	0,2801	8,6		0,2801	
ma	0,2801	100,0		0,2801	

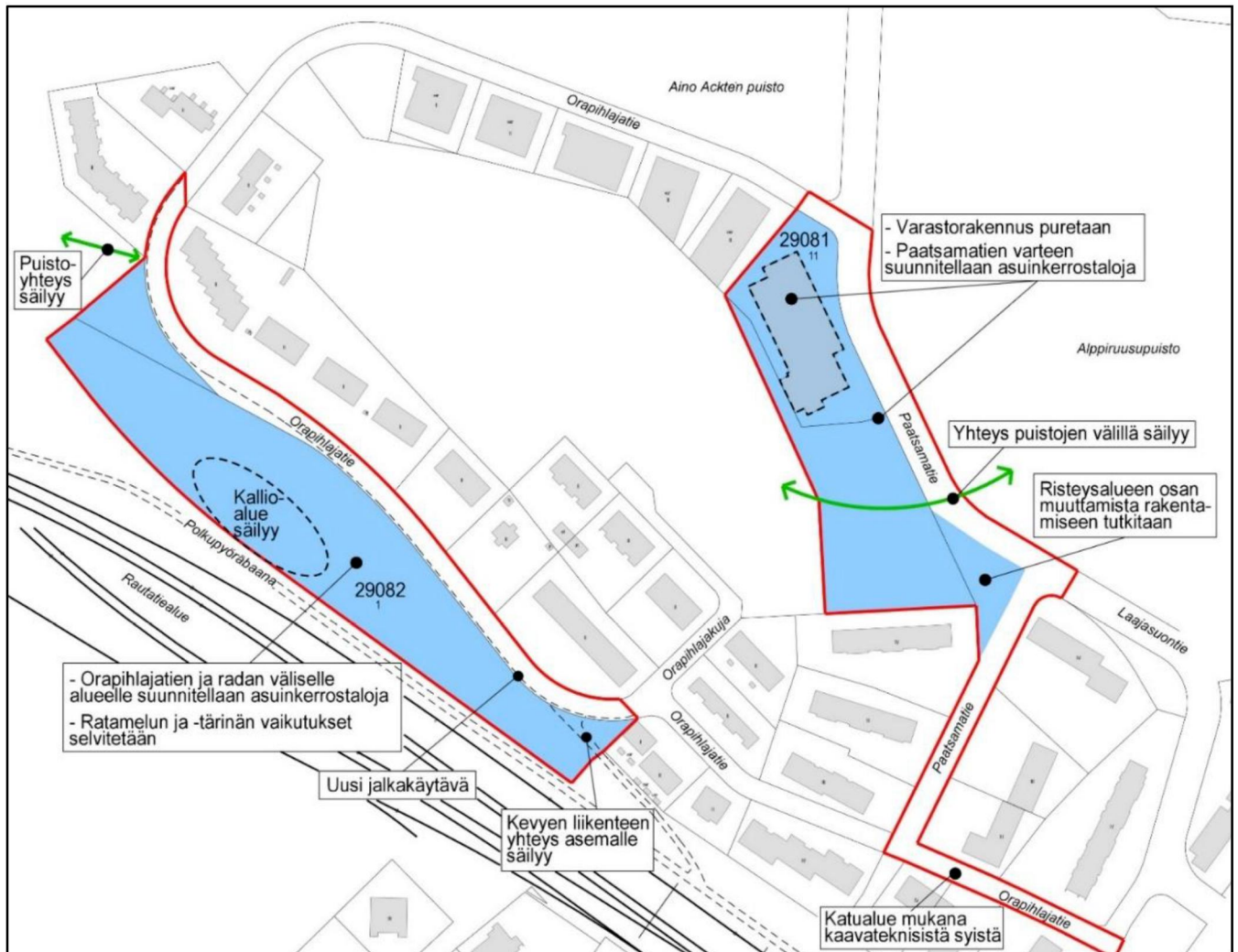


ORAPIHLAJATIEN JA PAATSAMATIEN ALUE ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA

Orapihlajtien ja Paatsamatien ympäristöön Etelä-Haagaan suunnitellaan asuin kerrostaloja noin 600 asukkaalle yhdessä maanomistajien kanssa. Esittely- ja keskustelutilaisuus asemakaavoituksen lähtökohdista ja tavoitteista järjestetään Haagan peruskoulun auditoriossa 7. maaliskuuta. Mielenpitoet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee esittää 24.3. mennessä.

Suunnittelun tavoitteet ja alue



Asemakaavan muutos koskee Orapihlajtien ja Paatsamatien ympäristöä Etelä-Haagassa rantaradan ja kehäradan rautatiealueen

OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMASSA (OAS) esitetään miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.

koillispuolella. Tavoitteena on sijoittaa alueille yhteensä noin 20–25 000 k-m² uutta kerrostaloasumista.

Oraihlajatie alue

Tavoitteena on sijoittaa alueelle neljä–viisikerroksisia asuinkerrostaloja. Alueella sijaitseva kallioinen kumpare on tarkoitettu säilyttää rakentamattomana. Oraihlajatie varteen rakennetaan jalkakäytävä myös uuden alueen puolelle. Kaavoitustyön yhteydessä selvitetään raideliikenteen aiheuttama melu ja tärinä, sekä niiden mahdolliset vaikutukset kaavaratkaisuun.

Paatsamatien alue

Tavoitteena on sijoittaa Paatsamatien varteen kolme–kuusikerroksista kerrostaloasumista. Paatsamatien ja Oraihlajatie risteyksessä sijaitseva Isku Invest Oy:n entinen varastorakennus tullaan purkamaan. Puistoyhteys kaavamuutosalueiden välisestä puistosta viereiseen Alppiruusuupuistoon säilyy. Kaavoitustyön yhteydessä tutkitaan Oraihlajatie ja Paatsamatien kolmiomaisen risteuksen muuttamista T-risteykseksi, jolloin osalle nykyistä risteysaluetta voitaisiin sijoittaa rakentamista.

Osallistuminen ja aineistot

Esittely- ja keskustelutilaisuus pidetään Haagan peruskoulun auditoriossa tiistaina 7.3.2017 klo 17–19.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä viitesuunnitelmia on esillä

1.–24.3.2017 seuraavissa paikoissa:

- Etelä-Haagan kirjastossa, Isonnevantie 16 b
- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään esittämään **viimeistään 24.3.2017**. Niille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa, lähetetään tieto lautakunnan päätöksistä.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot. Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaluonnos. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - kaupunginosayhdistys Pro Haaga – Pro Haga ry
 - kaupunginosayhdistys Pohjois-Haaga Seura ry
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Liikennevirasto
 - Uudenmaan ELY-keskus
 - kiinteistöviraston tilakeskus
 - kiinteistöviraston tonttiosasto
 - pelastuslaitos
 - rakennusvalvontavirasto
 - rakennusvirasto
 - ympäristökeskus

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, kaupunkikuvaan, luontoon, virkistykseen, maisemaan, kulttuuriperintöön ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutuksia arvioivat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Suunnittelun taustatietoa

Orapihlajtien alue

Kaavamuutosalue sijaitsee rautatiealueen ja Orapihlajtien välillä. Huopalahden asema sijaitsee noin 350 metrin päässä alueen eteläosasta. Orapihlajtien toisella puolella sijaitsee pääosin 1960–80-luvuilla valmistuneita rivi- ja pienkerrostaloja. Neljän rakennuksen kokonaisuus osoitteessa Orapihlajatie 21–27 on arkkitehti Jaakko Laapotin suunnittelema As Oy Orakoto, jonka on "Haagan rakennukset ja arvotus (Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisu 1998:4)" -selvityksessä todettu arkkitehtonisesti korkeatasoiseksi sekä ympäristöä dominoivaksi ja rikastuttavaksi. As Oy Orakoto on selvityksessä esitetty suojeltavaksi. Pieni, vuonna 1925 rakennettu, puinen omakotitalo osoitteessa Orapihlajatie 17 on suojeltu asemakaavassa Sr-2 -merkinnällä.

Pääosa kaavamuutosalueesta on YIT Rakennus Oy:n omistuksessa. Helsingin kaupunki omistaa voimassa olevan kaavan katualueet. Voimassa olevan kaavan puistoalueet ovat kaupungin omistuksessa. Pieni puiston osa alueen eteläpäässä on yksityisessä omistuksessa. Kaavoitus on tullut voimaan YIT Rakennus Oy:n hakemuksesta. Kiinteistövirasto valmistele asema-kaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen hakijoiden kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa vuosilta 1960 ja 1975. Voimassa olevissa asemakaavoissa alue on merkitty varastorakennusten ja varastojen korttelialueeksi (Tv) sekä puisto- ja katualueeksi. Korttelin 29082 tontin 1 rautatiealueen puoleisella reunalla sijaitsee luonnonvaraisena säilytettävä korttelinosa (n). Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi (asuminen/toimitila). Helsingin uudessa, valtuuston 26.10.2016 hyväksymässä tarkistetussa yleiskaavaehdotuksessa alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi (A2 ja A3). Alueen lounaisreunalla on baanaverkko (pyöräliikenteen nopea runkoverkko) -merkintä. Alueella on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi, kielto päättyy 13.11.2018.

Kaavamuutosalue on tällä hetkellä rakentamaton. Ns. rantaradan linjaus kulki aikaisemmin alueen kautta. Noin vuonna 1940 linjausta siirrettiin etelämmäs nykyiselle paikalleen ja vanha rata jäi pistoraiteeksi. Pistoraitteen varrelle sijoitettiin VR:n korjauspajan rakennuksia, jotka purettiin vuonna 2005. Korjauspajan kaakkoispuolella sijaitti 1970-luvulle saakka Saarisalmen maalaistalo, jonka maita oli radan molemmin puolin. Rautatiealueen reunalla on puustoinen kalliokumpare.

Alue on osin Mätäojan valuma-aluetta, osin Haaganpuron valuma- aluetta. Maaperältään alue on kitkamaa- aluetta ja kallioista alu- etta.

Paatsamatien alue

Kaavamuutosalue sijaitsee Paatsamatien varressa Orapihlajatie- ja Laajasuontien risteysten välisellä alueella. Lisäksi kaavamu- toksesta on mukana Paatsamatien ja Orapihlajatie- katualueita laajemmin kaavateknisistä syistä. Paatsamatien varren kolmi- ne- likeroksinen kerrostalokanta on pääosin 1960-luvulta. Korttelin 29081 tontilla 11 sijaitsee ISKU Oy:n entinen varastorakennus.

Helsingin kaupunki omistaa alueen. Kaavoitus on tullut vireille korttelin 29081 tontin 11 vuokralaisen, Isku Invest Oy:n hakemuk- sesta. Isku Invest Oy:llä / Pohjola Rakennus Oy:llä on suunnittelu- varaus osalle kaavamuutosaluetta. Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tu- levan maankäyttösopimuksen hakijoiden kanssa käytävissä neu- votteluissa.

Alueella on voimassa kolme eri asemakaavaa vuosilta 1952, 1960 ja 1985. Voimassa olevissa asemakaavoissa alue on merkitty va- rastorakennusten korttelialueeksi (TV) sekä puisto- ja katualu- eeksi. Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi (asuminen/toimitila). Helsingin uudessa, valtuuston 26.10.2016 hyväksymässä tarkistetussa yleiskaavaehdotuksessa alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi (A2).

Alueen koillispuolelle sijoittuu Haagan alppiruusu- puisto. Orapihla- jatie- Paatsamatien rajaaman alueen keskellä olevassa puis- tossa sijaitsee kiinteä muinaisjäännös, ensimmäisen maailmaso- dan aikainen (keskeneräiseksi jäänyt) tykkipatteri. Kaavamuutos- alueen pohjoispuolella sijaitseva Aino Acktén puisto on osa laa- jempaa viheryhteyksien verkostoa.

Maaperältään kaavamuutosalue on kitkamaa- aluetta ja kallioista aluetta. Se on osin Mätäojan valuma- aluetta, osin Haaganpuron valuma- aluetta. Alueen pohjoispuolella Orapihlajatie- vieressä kulkee 110 kV voimalinja.

Huopalahden asema sijaitsee lähimmillään noin 350 metrin päässä kaavamuutosalueesta.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Nina Välkepinta-Lehtinen, arkkitehti, p. (09) 310 37024,
nina.valkepintalehtinen@hel.fi

Liikenne

Taina Toivanen, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37433,
taina.toivanen@hel.fi

Teknistaloudelliset asiat

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, p. (09) 310 37311,
matti.neuvonen@hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Niina Strengell, maisema-arkkitehti p. (09) 310 37458,
niina.strengell@hel.fi

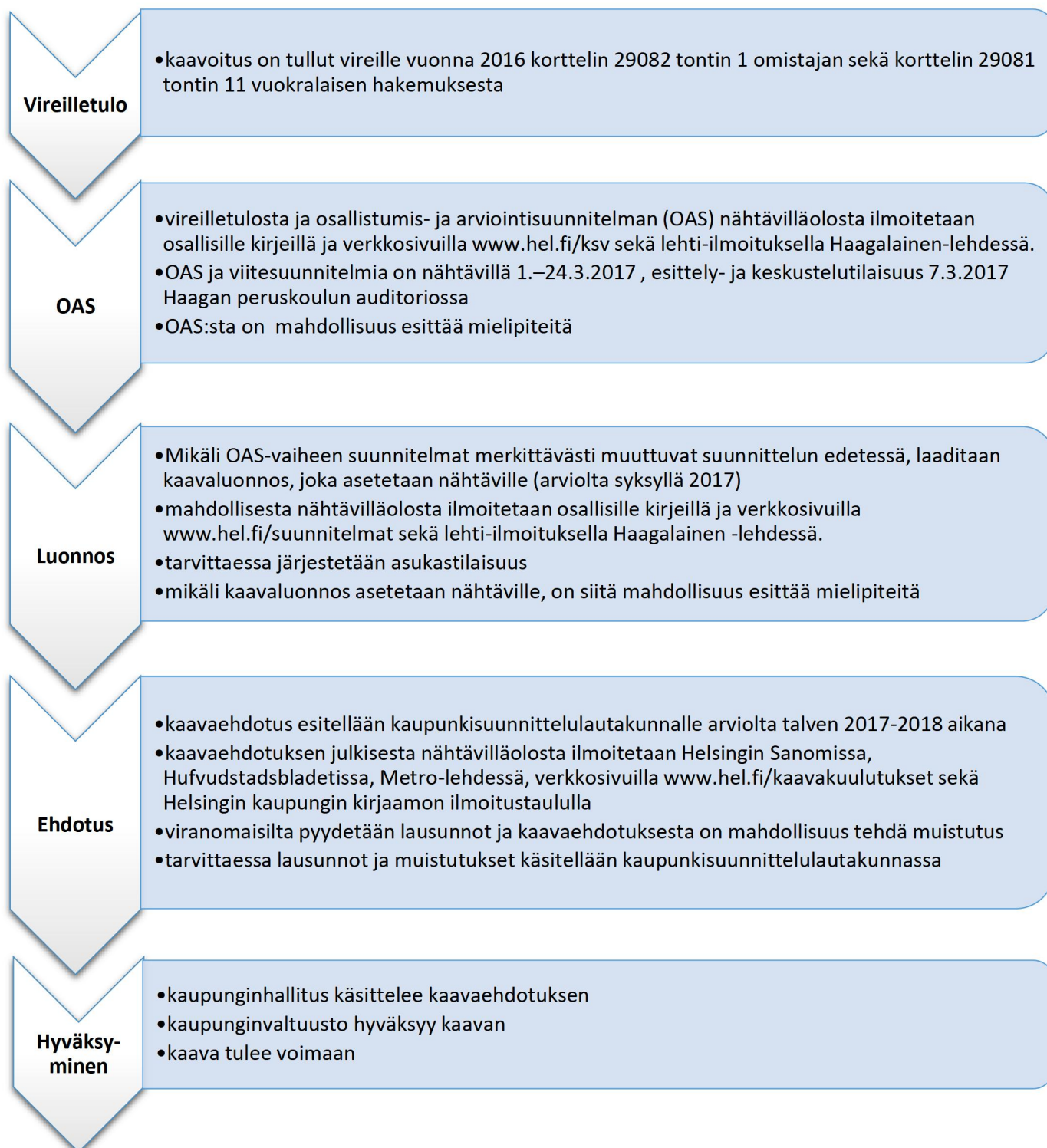
Vuorovaikutus

Tiina Antila-Lehtonen, vuorovaikutussuunnittelija, p. (09) 310
37436,
tiina.antila-lehtonen@hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston so-
siaalisen median kanavissa ([facebook.com/helsinkisuunnittelee](https://www.facebook.com/helsinkisuunnittelee),
twitter.com/ksvhelsinki, www.youtube.com/helsinkisuunnittelee)
sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla ([www.hel.fi/suunnitelma-
vahti](http://www.hel.fi/suunnitelma-
vahti)).

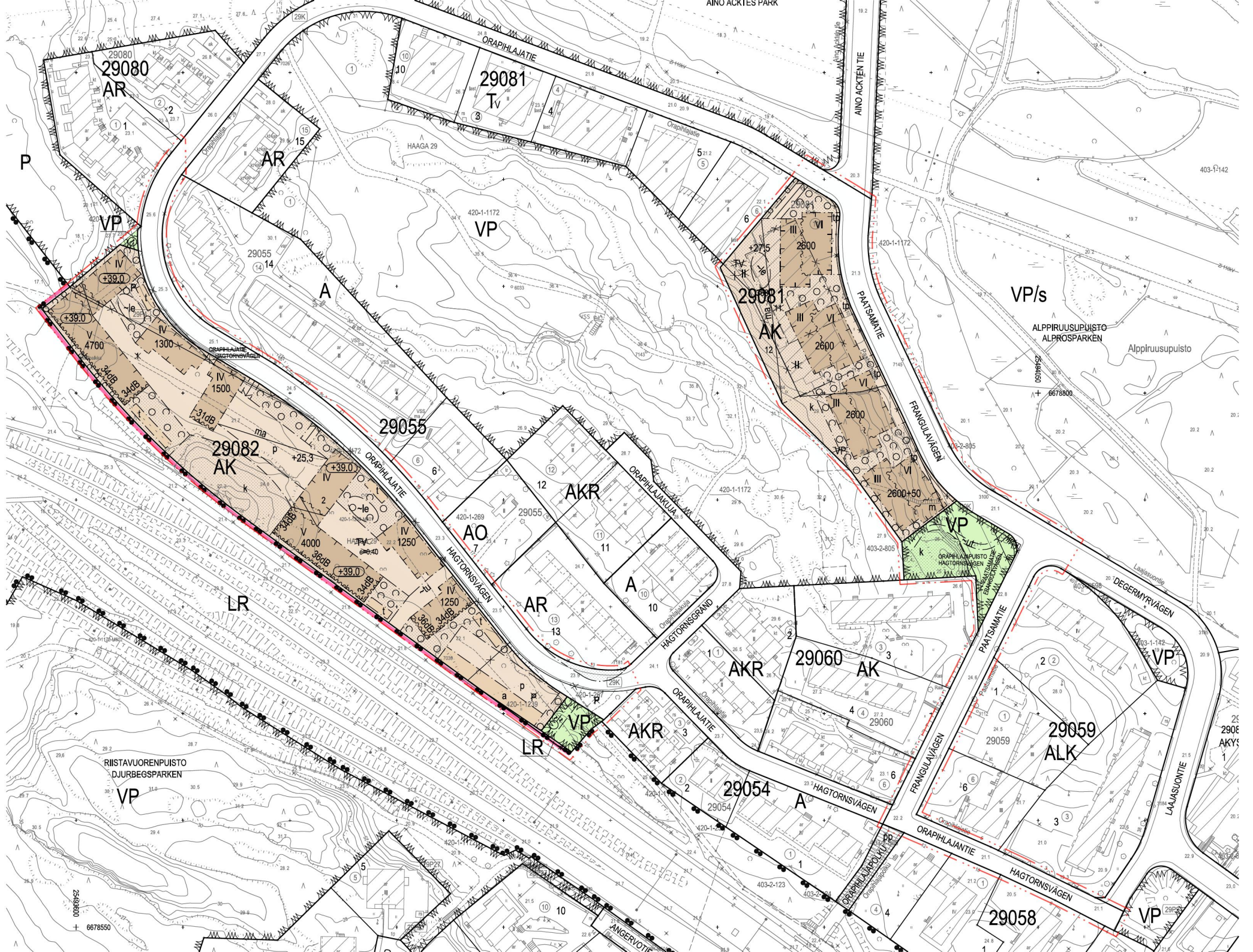
Kaavoituksen eteneminen





Ilmakuva
Etelä-Haaga, Orapihlajien ja Paatsamatien alueet
Kaava-alueen nro 12501 rajaus

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen alueyksikkö



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuinkerrostalojen korttelialue.



Puisto.



Rautatiealue.



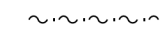
2 metriä kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.



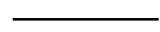
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



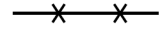
Osa-alueen raja.



Likimääräinen rakennusalan raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.



Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.

29081

Korttelin numero.

²
ORAPIHLAJATIE

Ohjeellisen tontin numero.

Kadun nimi.

2500

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

2550+100

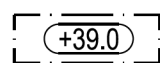
Lukusarja yhteenlaskettuna ilmoittaa rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan enimmäismäärän, toinen luku liike- tai toimistotilaksi varattavan kerrosalan vähimmäismäärän.

VI

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

+27.5

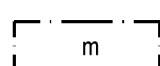
Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen korkeusasema.



Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.



Rakennusala.



Liike-, toimisto- tai yhteistilojen rakennusala. Sisäänkäynti tiloihin tulee olla suoraan kadulta.

DETALJPALETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för flervåningshus.

Park.

Järnvägsområde.

Linje 2 meter utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Ungefärligt läge för byggnadsyta.

Riktgivande tomtgräns.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

Namn på gata.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Det sammanräknade talserie anger byggnadsrätten i kvadratmeter våningsyta. Det första talet anger den maximala bostadsvåningsytan, det andra talet minimivåningsytan för utrymmen som reserveras för affärs- eller kontorsutrymmen.

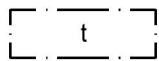
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnader, i byggnaden eller i en del därav.

Ungefärlig höjd för marknivå eller gårdsdäck.

Högsta höjd för byggnads vattentak.

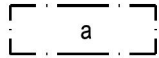
Byggnadsyta.

Byggnadsyta för affärs-, kontors- eller gemensamma utrymmen får placeras. Utrymmena ska ha direkt ingång från gatan.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen, jonka saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Byggnadsyta för ekonomibyggnad, som får byggas utöver den i detaljplanen angivna väningsytan.



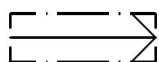
Auton säilytyspaikan rakennusala.

Byggnadsyta för bilförvaringsplats.



Rakennusala, jolle saa rakentaa pihakannen alaisia pysäköintitiloja.

Byggnadsyta där man får bygga parkeringsutrymme under gårdsdäck.



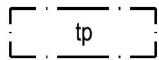
Ajoluiska pihakannen alla sijaitseviin pysäköintitiloihin. Ajoluiska tulee rakentaa korkeatasoisesti. Sijainti on likimääräinen.

Körramp till parkeringsutrymme under gårdsdäck. Körrampens utförande ska vara av hög kvalitet. Läget är ungefärligt.



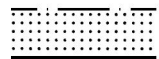
Rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Sijainti on likimääräinen.

Genomfartsöppning i byggnad. Läget är ungefärligt.



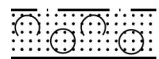
Terassipiha.

Terrass.



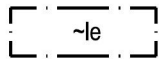
Istutettava alueen osa.

Del av område som ska planteras.



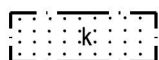
Puin ja pensain istutettava alueen osa.

Del av område som ska planteras med träd och buskar.



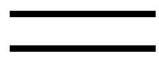
Likimääräinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Ungefärligt för lek och utevistelse reserverad del av område.



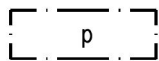
Alueen osa, jolla olemassa oleva kallio sekä puusto ja muu kasvillisuus tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen arvo säilyy.

Del av område där befintligt bergsparti med träd och övrig växtlighet ska bevaras och vid behov förnyas så att dess landskapsmässiga värde bevaras.



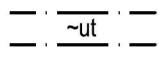
Katu.

Gata.



Pysäköimispaikka.

Parkeringsplats.



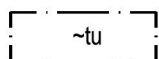
Ulkoilutie, jonka sijainti on likimääräinen.

Ungefärligt läge för friluftsväg.



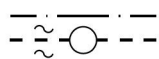
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinän sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään merkityn lukeman osoittamalla tasolla.

Beteckningen anger den sida av byggnadsytan, där ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar, fönster och övriga konstruktioner ska vara minst påden nivå, som talet anger.



Sijainniltaan likimääräinen tulvareitti. Alueelle ei saa tehdä veden virtausta estävää rakenteellista estettä.

Ungefärligt läge för avrinningsväg. Konstruktioner, som hindrar vattenflödet får inte byggas påområdet.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Sijainti on likimääräinen.

För underjordisk ledning reserverad del av område. Läget är ungefärligt.

AK-KORTTELIALUE

Korttelin rakennukset ja piha-alueet tulee rakentaa yhtenäisen suunnitelman mukaisesti.

Rakennusten sekä pihakansien luontevaan liittymiseen maastoon ja piha-alueisiin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Korkeita pengerryksiä ja sokkeleita ei saa tehdä.

Pihakannen alaisten pysäköintitilojen poistoilmaa ei saa johtaa pihalle.

Kattomuodon tulee olla tasakatto tai loiva yksi- tai kaksilapainen pulpettikatto. Väriykseltään kattojen tulee olla harmaita.

Porrashuoneiden sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin ja niiden tulee olla selkeästi hahmottuvia. Porrashuoneista tulee olla yhteys läpi talon.

Pihatilat on järjestettävä viihtyisiksi istutuksin ja korkeatasoisin materiaalein. Jätehuollon tiloja ei saa sijoittaa pihalle.

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkureitteinä, leikkipaikkoina tai pysäköintiin, on säilytettävä luonnonmukaisina tai istutettava. Erityistä huomiota on kiinnitettävä siihen, että puita ja avokalliota ei vahingoiteta rakennusalan ulkopuolella.

Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävästi varasto- ja huoltotiloja, yhteisiä vapaa-ajan tiloja sekä vähintään yksi talopesula. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa maanalaisia pysäköinti- ja väestönsuojatiloja sekä maanalaisiin tiloihin johtavia ajoluiskia.

LISÄKSI TONTILLA 29082/2

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

Rakennusten julkisivujen tulee pääosin olla rapattuja ja väriykseltään valkeita.

Ulokeparvekkeita ei saa tukea maasta.

Tontin eteläpäässä sijaitseva pysäköintialue tulee rajata katualueesta rakennusten arkkitehtuuriin ja miljööseen sopivalla muurilla tai pergolakatoksella.

Rakennukset tulee suunnitella siten, ettei raideliikenteen aiheuttama värinä tai runkoääni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja rakennuksen sisätiloissa.

Asuntojen suuntaamista yksinomaan radan puoleiselle julkisivulle tulee välttää.

AK-KVARTERSOMRÅDE

Kvarterets byggnader och gårdsområden ska byggas enligt en enhetlig plan.

Särskild vikt ska fästas vid byggnadernas och gårdsdäckens naturliga anslutning till terräng och gårdar. Höga terrasseringar och socklar får inte byggas.

Parkeringsutrymmenas frånluft får inte ledas ut på gården.

Takformen ska vara platt tak eller ett svagt sluttande en- eller tvåsidigt pulpettak. Taken ska vara gråa.

Trapphusgångarna ska accentueras med arkitektoniska medel och de ska vara tydligt urskiljbara. En förbindelse genom huset ska ordnas via trapphusen.

Gårdsområdena ska göras trivsamma med planteringar och högklassiga material. Utrymmen för sopservice får inte placeras på gården.

Obebyggda delar av tomterna som inte används som gångvägar, lekplatser eller för parkering ska bevaras i naturligt skick eller planteras. Särskild vikt ska fästas vid att träd och kala berg utanför byggnadsytan inte skadas.

För invånarna ska byggas tillräckligt med förråds- och serviceutrymmen, gemensamma fritidsutrymmen samt minst en tvättstuga. Utrymmena får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.

Utöver den detaljplanen angivna våningsytan får byggas underjordiska parkerings- och skyddsrumutrymmen samt körramper till utrymmen under marknivå.

DÄRTILL PÅTOMTEN 29082/2

Minst 50 % av bostädernas sammanlagda lägenhetsyta ska utgöras av bostäder som förutom kök/kokutrymme har minst tre bostadsrum.

Byggnadernas fasader ska huvudsakligen vara rappade i ljus nyans.

Utskutande balkonger får inte stödas från marken.

Parkeringsplatsen i tomtens södra del ska avgränsas från gatuområdet med en mur eller en pergola, som ska anpassas till byggnadernas arkitektur och till miljön.

Byggnaderna ska planeras så, att nivån på vibration och stomljud, som förorsakas av spårvägen inte överstiger de eftersträvade inomhusvärdena.

Bostäder riktade enbart mot fasaden mot banan ska undvikas.

Oleskeluparvekkeet tulee lasittaa liikennemelun torjumiseksi.

Oleskeluun tarkoitettut piha-alueet tulee sijoittaa siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvot.

Rakennusten katolle ei saa sijoittaa teknisiä tiloja tai laitteita.

Korttelialueilla tulee välttää vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja ja suosia hulevesiä pidättäviä rakenteita, kuten sadepuutarhoja.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa siten, että viivytyispainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuus on yksi kuutiometri jokaista 100 vettä läpäisemättömää pintaneliometriä kohden, ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Kaikkiin yksikerroksisiin rakennuksiin, rakennusosiin ja katoksiin tulee rakentaa hulevesiä pidättävä viherkatto.

Yhteen rakennukseen/talouksrakennukseen tulee sijoittaa verkonhaltijan ohjeiden mukainen muuntamotila.

Pilaantuneet maa-alueet on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

65 % autopaikoista tulee sijoittaa pihakannen alle sekä sen päälle rakennettavalle pysäköintialueelle.

LISÄKSI TONTILLA 29081/12

Eri kerrosluvuilla merkittyjen rakennusosien päätyjen tulee porrastua toisiinsa nähden. Porrastuksen tulee olla vähintään 3 metriä. Porrashuoneiden viihtyisyyteen ja luonnonvalon saantiin tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Kuusikerroksisten rakennusosien julkisivujen tulee olla rapattuja ja väritykseltään keskenään erilaisia. erilaisia. Värisävyjen tulee olla hillittyjä sekä alueen muuhun rakennuskantaan ja miljööseen sopivia.

Kolmikerroksisten rakennusosien julkisivujen tulee olla rapattuja, väritykseltään keskenään samantyyppisiä ja vaaleita.

Pysäköintilaitoksen julkisivujen tulee olla paikalla muurattua tiiltä tai luonnonkiveä ja väritykseltään ruskeita tai harmaita. Sisäänkäyntijulkisivu voi olla teräsrakenteinen.

Ensimmäisessä kerroksessa tulee asuinhuoneen lattian olla vähintään 0,7 metriä viereisen kadun pintaa ylempänä. Ensimmäisen kerroksen asuinnoissa tulee kadun puolella olla terassipihat. Terassipihat tulee rajata luonnonkivipintaisella tukimuurilla.

Kadunpuoleisten ensimmäisten kerrosten julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Balkongerna för vistelse ska glasas in för att bekämpa trafikensbuller.

Gårdsområden för utevistelse ska placeras så att riktvärden för bullernivå uppfylls.

På byggnadernas tak får inte placeras tekniska utrymmen eller anordningar.

På kvartersområdena ska ogenomsläppliga ytmaterial undvikas och dagvattenfördröjande konstruktioner såsom regnträdgårdar ska befrämjas.

Dagvatten från ogenomsläppliga ytor ska fördröjas så att fördröjningssänkor, -bassänger eller -magasin är dimensionerade för en volym på ett kubikmeter per varje 100 kvadratmeter ogenomsläpplig yta och översvämningen ska vara planerad.

Alla byggnader, byggnadsdelar och skyddstak i en våning ska ha dagvattenfördröjande gröntak.

I en byggnad/ekonomibygnad ska placeras ett utrymme för transformator enligt elnätsägarens anvisningar.

Kontaminerad mark ska saneras före byggstarten.

65 % av bilplatserna ska placeras under gårdsdäcket och på parkeringsplatsen på däcket.

DÄRTILL PÅ TOMTEN 29081/12

Gavlar i byggnadsdelar med olika våningsantal ska förskjutas minst 3 meter i förhållande till varandra. Särskild vikt ska fästas vid trapphusens trivsel och tillgång till naturligt ljus.

Fasaderna på byggnadsdelar i sex våningar ska vara rappade och med sinsemellan avvikande färgsättning. Färgnyanserna ska vara diskreta och anpassas till det övriga byggnadsbeståndet och miljön.

Fasaderna till byggnadsdelar i tre våningar ska vara rappade med sinsemellan likartad, ljus färgsättning.

Parkeringsanläggningens fasader ska vara rappade plattmurat tegel eller av natursten med brun eller grå färgsättning. Entre fasaden kan vara av stål.

Första våningens bostadsrumsgolv ska ligga minst 0,7 meter ovanför intilliggande gatunivå. Bostäder i första våningen ska ha en terrass mot gatan. Terrasserna ska avgränsas med stödmurar vars yta är av natursten.

Första våningens fasader mot gatan får inte ge ett slutet intryck.

Parvekkeita ei saa sijoittaa kadun puolelle, ranskalaisia parvekkeita voidaan käyttää.

Rakennuksen katolle sijoitettavat tekniset tilat sekä laitteet tulee suunnitella osana rakennuksen arkkitehtuuria, ja niiden tulee olla vähintään 3 metriä sisäänvedettyjä rakennuksen julkisivuista.

Autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alle kaksikerroksiseen pysäköintilaitokseen. Pihakansi tulee rakentaa viihtyisäksi asuntojen yhteiseksi leikki- ja ulko-oleskelualueeksi istutuksin, kalustein ja korkeatasoisin pintamateriaalein. Pihakantaa ei saa asfaltoida, eikä sille saa sijoittaa pelastustietä, autopaikkoja tai jätehuoltotiloja. Pihakansi tulee pengertää ja istuttaa siten, että se mahdollisimman luontevasti liittyy viereisen puiston korkeusasemiin ja kasvillisuuteen. Pihakannen rakennepaksuus tulee mitoittaa istutuksille. Pihakannelle tulee sijoittaa myös puita ja pensaita. Lajivalinnoissa tulee suosia paikallisia lajeja. Pihakannesta vähintään 2/3 on toteutettava hulevesiä pidättävänä rakenteena.

Puiston puoleisia tonttien rajoja ei saa aidata.

AUTOPAikkojen vähimmäismäärät

- Asuinrakennukset: 1 ap / 130 k-m²
- Liike-, työ-, toimisto- ja kokoontumistilat: 1 ap / 100 k-m²

Lisäksi tulee varata asukkaiden vieraspysäköintiin 1 ap/1000 k-m².

Jos tontilla on kaupungin tai ARA- vuokra-asuntoja, voidaan autopaikkojen määrää näiden osalta vähentää 20 %:lla.

Jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttäjärjestelmään tai osoittaa muulla tavoin varaavansa asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voidaan autopaikkojen kokonaisuudesta vähentää 5 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %.

Jos kerrostalo-yhtiö osoittaa pysyvästi vaadittua suuremman ja laadukkaamman pyöräpysäköintiratkaisun, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 1 autopaikka kymmentä pyöräpysäköinnin lisäpaikkaa kohti, kuitenkin enintään 5 % autopaikkojen kokonaisuudesta.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät

- 1 pp / 30 k-m²

Vähintään 75% polkupyörien pysäköintipaikoista tulee sijaita pihatassossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Balkonger får inte placeras mot gatan. Franska balkonger är tillåtna.

Tekniska utrymmen och anordningar på taket ska planeras som en integrerad del av byggnadens arkitektur och de ska vara indragna minst 3 meter från fasadytorna.

Bilplatserna ska placeras under gårdsdäcket i en parkeringsanläggning i två våningar. Gårdsdäcket ska byggas som en trivsamt lek- och utevistelseplats med planteringar, möbler och högklassiga ytmaterial. Gårdsdäcket får inte asfalteras. Räddningsväg eller bilplatser får inte placeras på gårdsdäcket. Gårdsdäcket ska planeras som en sluttning och planteras så att det ansluter sig så naturligt som möjligt till den intilliggande parkens marknivå och växtlighet. Gårdsdäckets konstruktionshöjd ska dimensioneras för trädplantering. Också träd och buskar ska placeras på däck. För orten specifika växter ska prioriteras vid val av växtarter. Minst 2/3 av gårdsdäcket ska utföras som dagvattenfördröjande gröntak.

Tomtgränserna mot parken får inte förses med staket.

MINIMIALTAL BILPLATSER

- Bostadshus: 1 bp / 130 m²vy
- Affärs-, arbets-, kontors- och samlingsutrymmen: 1 bp / 100 m² vy

Därtill ska reserveras för invånarnas gästparkering 1 bp/1000 m² vy.

Ifall det byggas stadens eller ARA- hyresbostäder på tomten, får bilplatsernas antal för dessa minska med 20 %.

Ifall tomten varaktigt ansluts till ett sambruksbilsystem eller på annat sätt påvisar att invånarna erbjuds motsvarande service, kan bilplatsernas totala antal minska med 5 bilplatser per sambruksplats, sammanlagt dock maximalt 10 %.

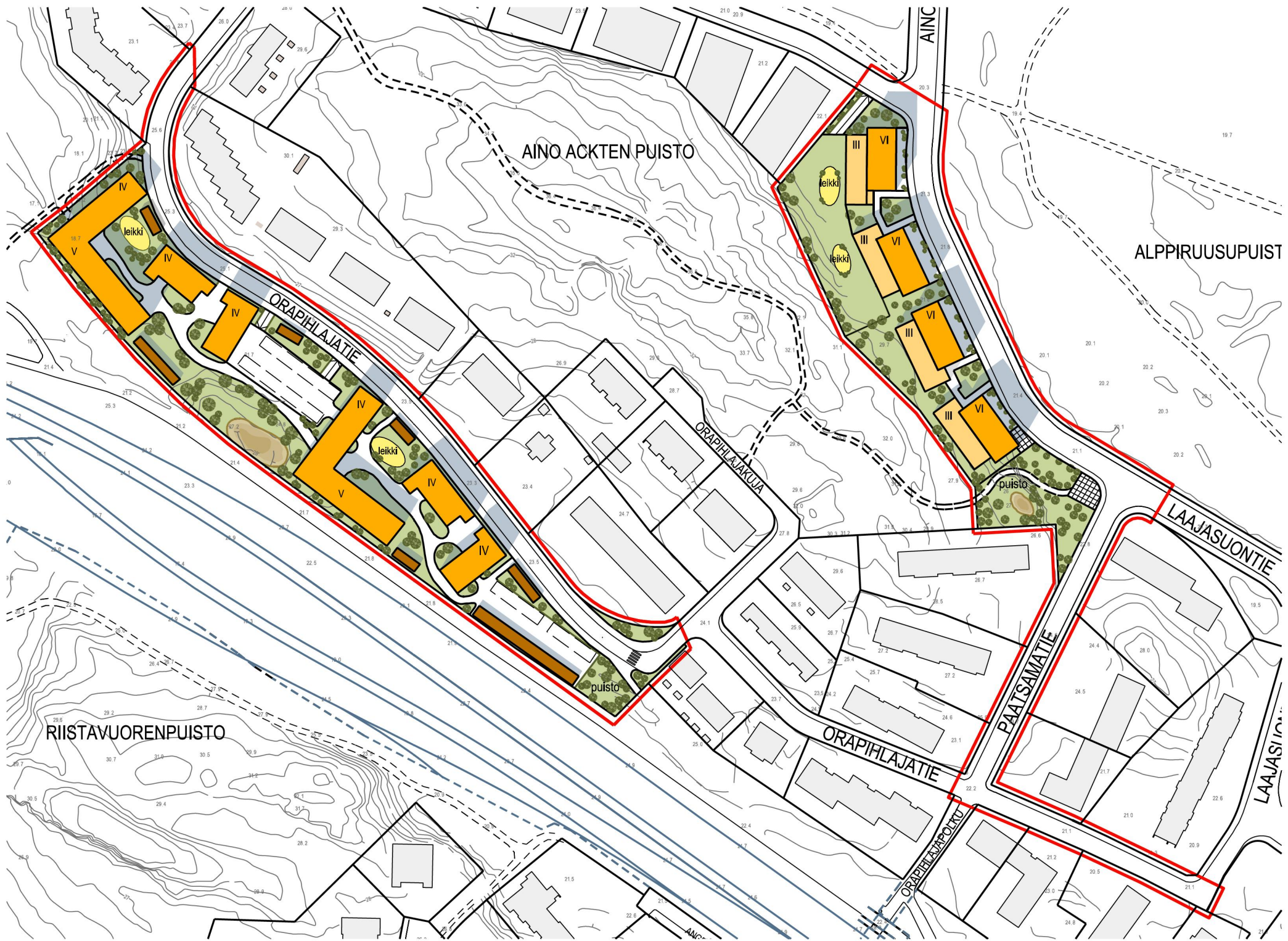
Ifall husbolaget påvisar en bestående planeringslösning för cykelparkering som är större och bättre till sin kvalitet än minimikravet, kan bilplatsernas minimiantal minska med 1 bilplats per 10 tillägsplatser för cyklar, dock högst 5 % av bilplatsernas totala mängd.

MINIMIALTAL CYKELPARKERINGSPLATSER

- 1 cp / 30 m² vy

Minst 75 % av cykelplatser ska placeras i förråd för friluftsutrustning som ligger på gårdsnivå.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdena utarbetas en separat tomtinledning.



AINO ACKTEN PUISTO

ALPPIRUUSUPUISTO

RIISTAVUORENPUISTO

leikki

leikki

leikki

leikki

puisto

puisto

ORAPIHLAJATIE

ORAPIHLAJANVAJA

ORAPIHLAJATIE

PAATSAMATIE

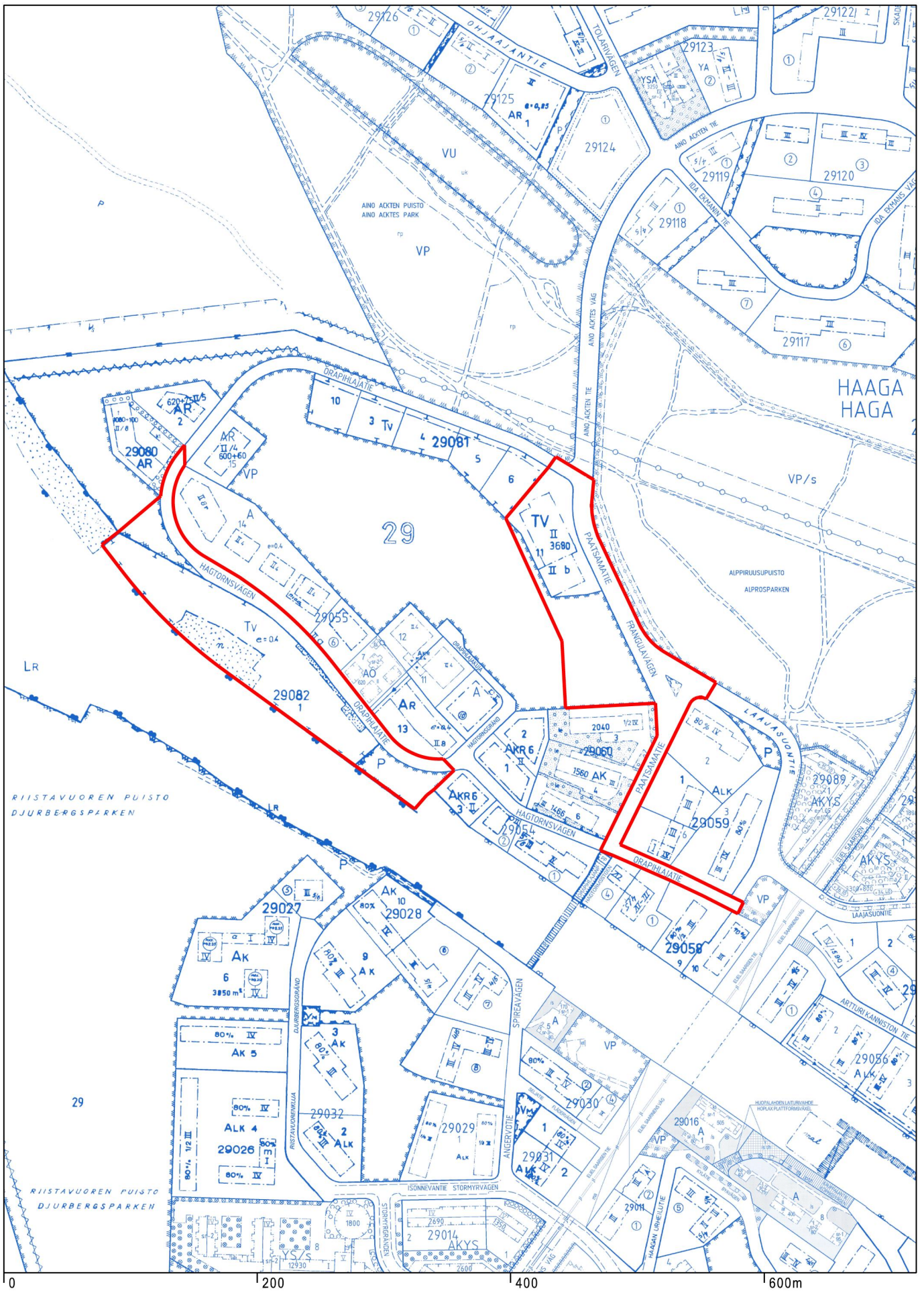
LAAJASUONTIE

LAAJASIJONVAIHTAJATIE

ORAPIHLAJAPOLKU

AINO

AINO






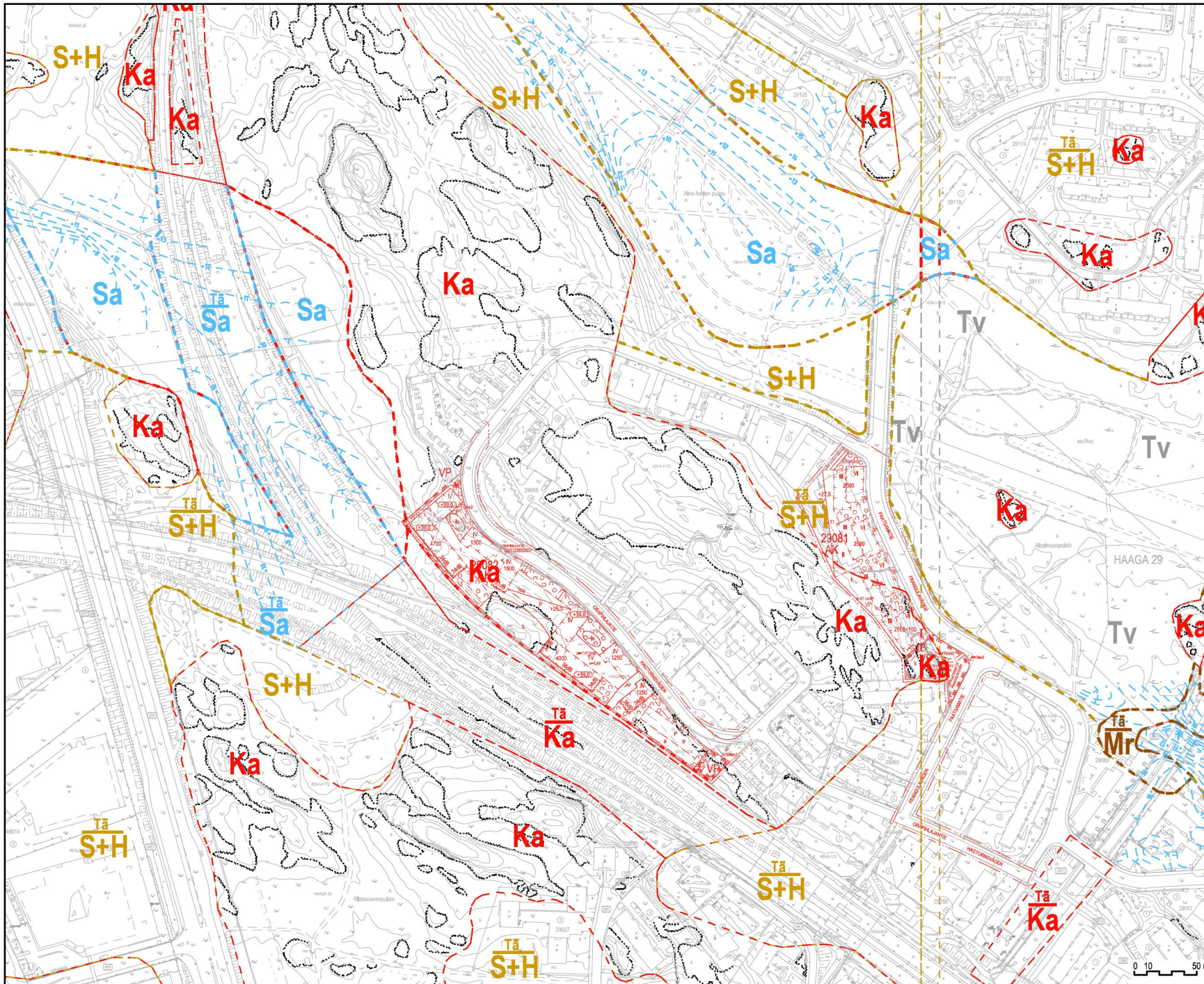
Ote voimassa olevista asemakaavoista
Orapihlajatie ja Paatsamatien alue

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus

Orapihlajatie ja Paatsamatie Maaperä









1 : 3000

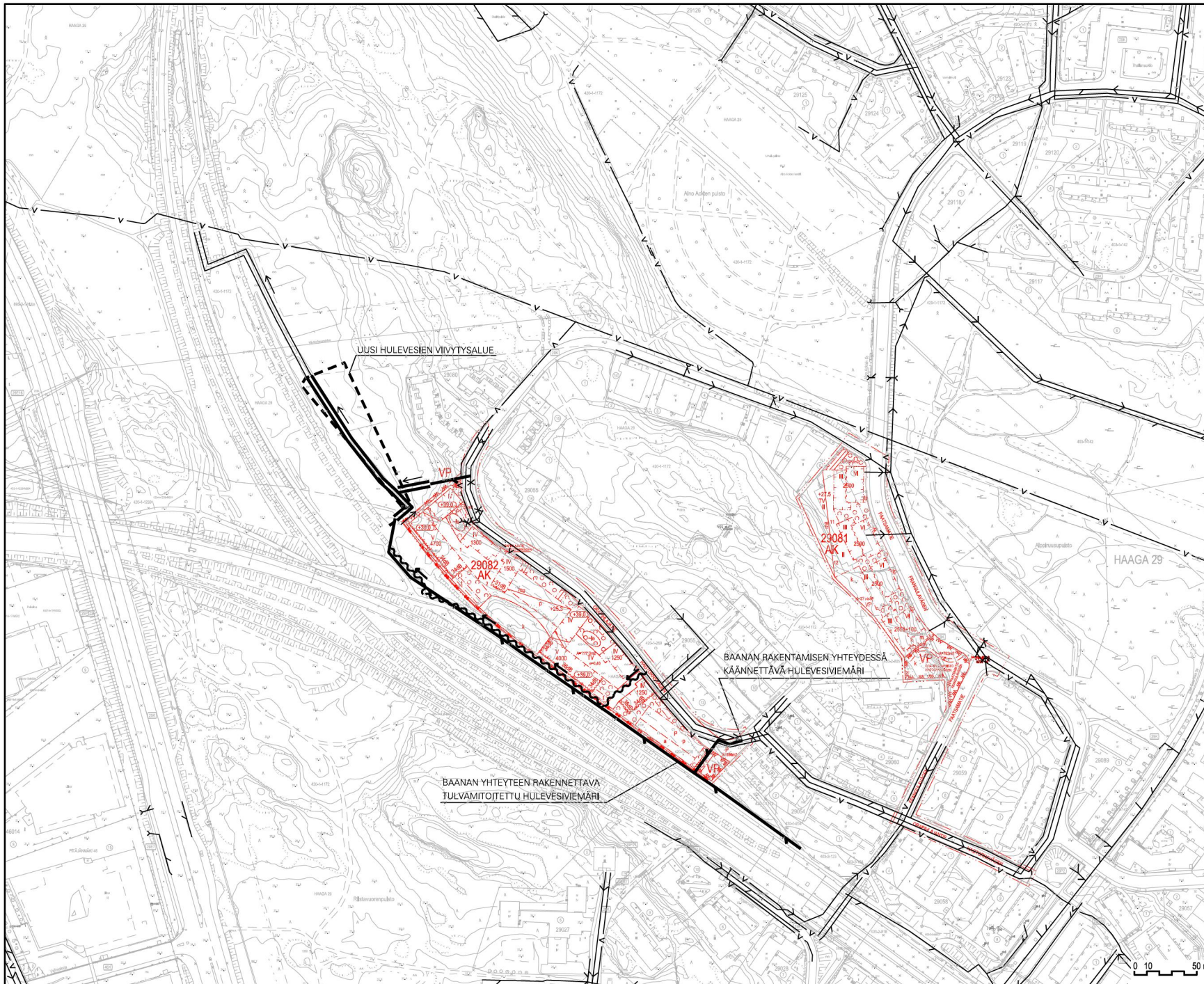
-  Kallioalustuma
-  Maalajalueen raja
-  Saven alapinnan arvioitu taso
- Ka** Kallioinen alue, joka alkaa 0-1m:n etäisyydellä maanpinnasta.
- Tv** Turvekerroksen paksuus 23m. Turve ulottuu maanpintaan tai sen lähelytyteen.
- S+H** Silti+hiekkakerroksen paksuus on 2-3m ja se ulottuu maanpintaan tai sen lähelytyteen.
- Tä**
Ka Kallion päällä olevan täytekerroksen paksuus on 1-3m. Täytekerros ulottuu maanpintaan tai sen lähelytyteen.
- Tä**
S+H Silti+hiekkakerroksen päällä olevan täytekerroksen paksuus on 1-3m. Täyte ulottuu maanpintaan tai sen lähelytyteen.
- Sa** Pääsavi kerroksen paksuus 23m. Savi ulottuu maanpintaan tai sen lähelytyteen.
- Tä**
Sa Savikerroksen päällä olevan täytekerroksen paksuus on 1-3m. Savikerroksen paksuus on 2-3m. Täyte on maanpinnassa tai sen lähelytydessä.



Orapihlajatie ja Paatsamatie Vesihuolto

1 : 3000

-  NYKYINEN VESIJOHTO
-  NYKYINEN JÄTEVESIEMÄRI
-  UUSI HULEVESIEMÄRI
-  NYKYINEN HULEVESIEMÄRI
-  UUSI TULVAREITTI
-  AVO-OJA
-  HULEVESIEN VIIVYTYSALUE
-  KÄYTÖSTÄ POISTUVA

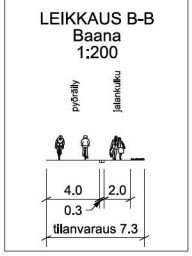
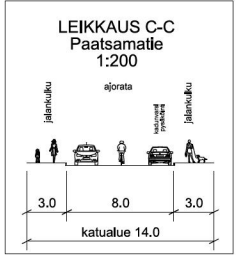
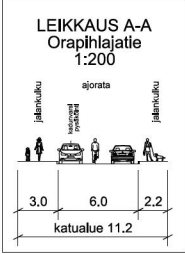
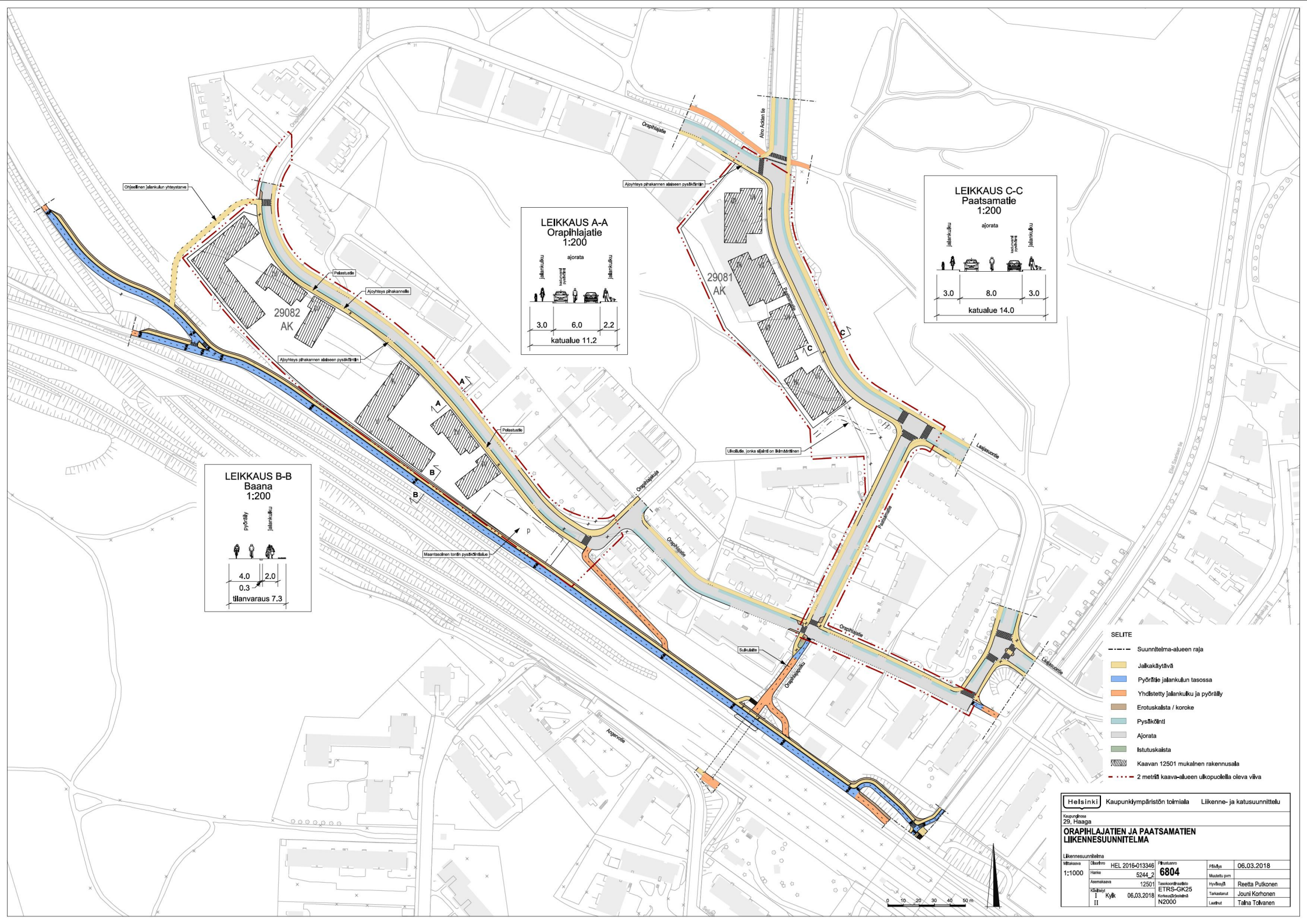


Orapihlajatie ja Paatsamatie Energiahuolto ja tietoliikenne

1 : 3000

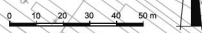


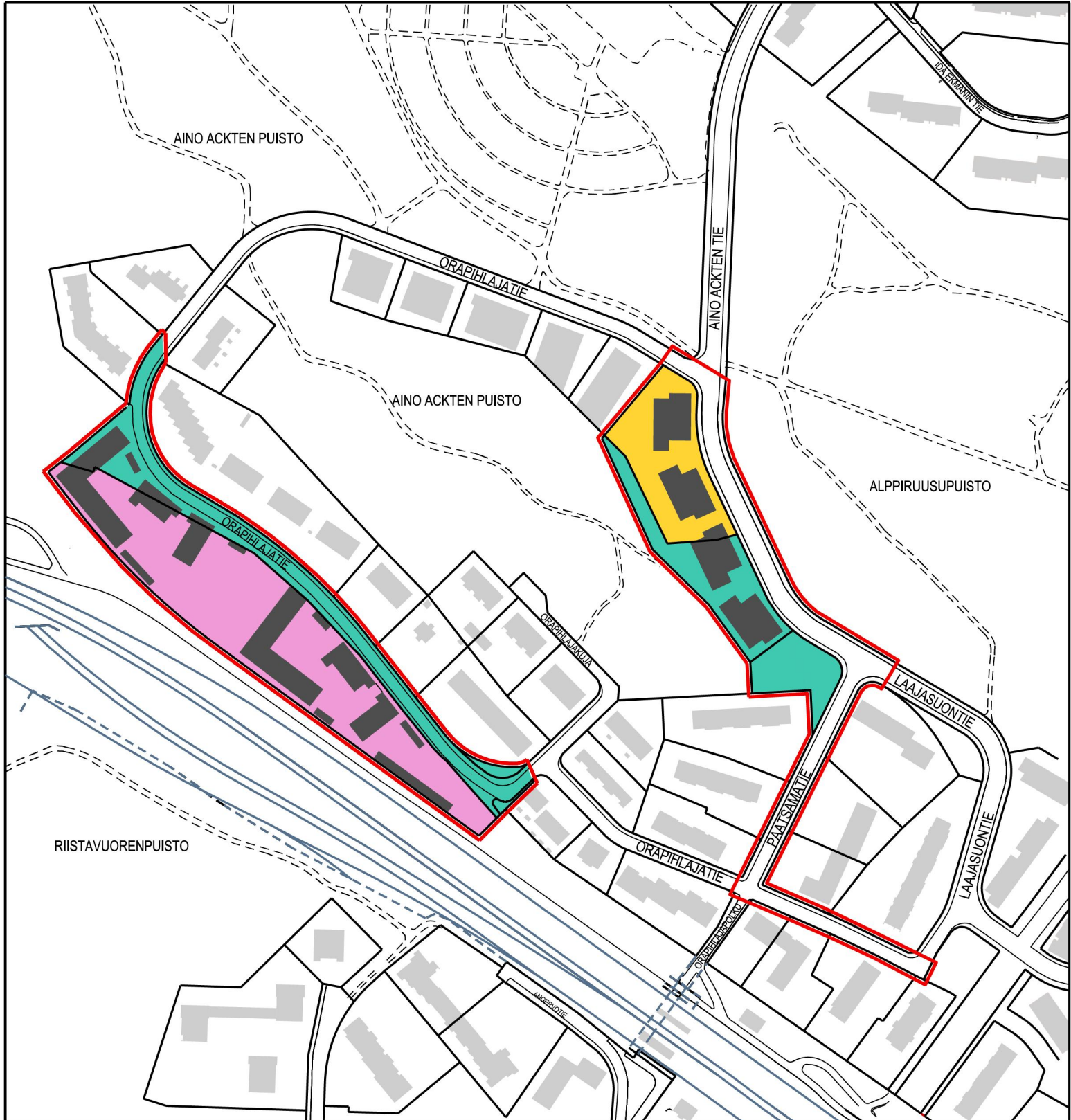
- T — NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPPELI
- L — NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO
- L — UUSI KAUKOLÄMPÖJOHTO
- Z20 — NYKYINEN 20 KV:n SÄHKÖMAAKAAPELI
- Z20 — UUSI 20 KV:n SÄHKÖMAAKAAPELI
- Z110 — NYKYINEN 110 KV:n ILMAJOHTO
- NYKYINEN MUUNTAMO
- UUSI MUUNTAMO
- X — KÄYTÖSTÄ POISTUVA



- SELITE**
- Suunnitelma-alueen raja
 - Jalakäytävä
 - Pyöräite jalankulun tasossa
 - Yhdistetty jalankulku ja pyöräily
 - Erotuskalsta / koroke
 - Pysäköinti
 - Ajorata
 - Istutuskalsta
 - ▨ Kaavan 12501 mukainen rakennusala
 - - - 2 metriä kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva

Helsinki		Kaupunkiympäristön toimiala		Liikenne- ja katusuunnittelu	
Kaupunginosa 20, Hietasaari ORAPIHLAJATIE JA PAATSAMATIE LIIKENNESUUNNITELMA					
Liikennesuunnitelma Määräysnumero HEL/2016-013346 Pöytäkirja 6804 Päätös 06.03.2018 1:1000 Asemakaava 12501 Tarkastusvaihe ETRS-GK25 Käsittely I Kytk 06.03.2018 Toimialajohtaja N2000 Muutettu pvm Hyväksyjä Reetta Pulkonen Tarkastanut Jouni Korhonen Laatinut Taina Tolvanen					





MAANOMISTUS Orapihlajatie ja Paatsamatien alue



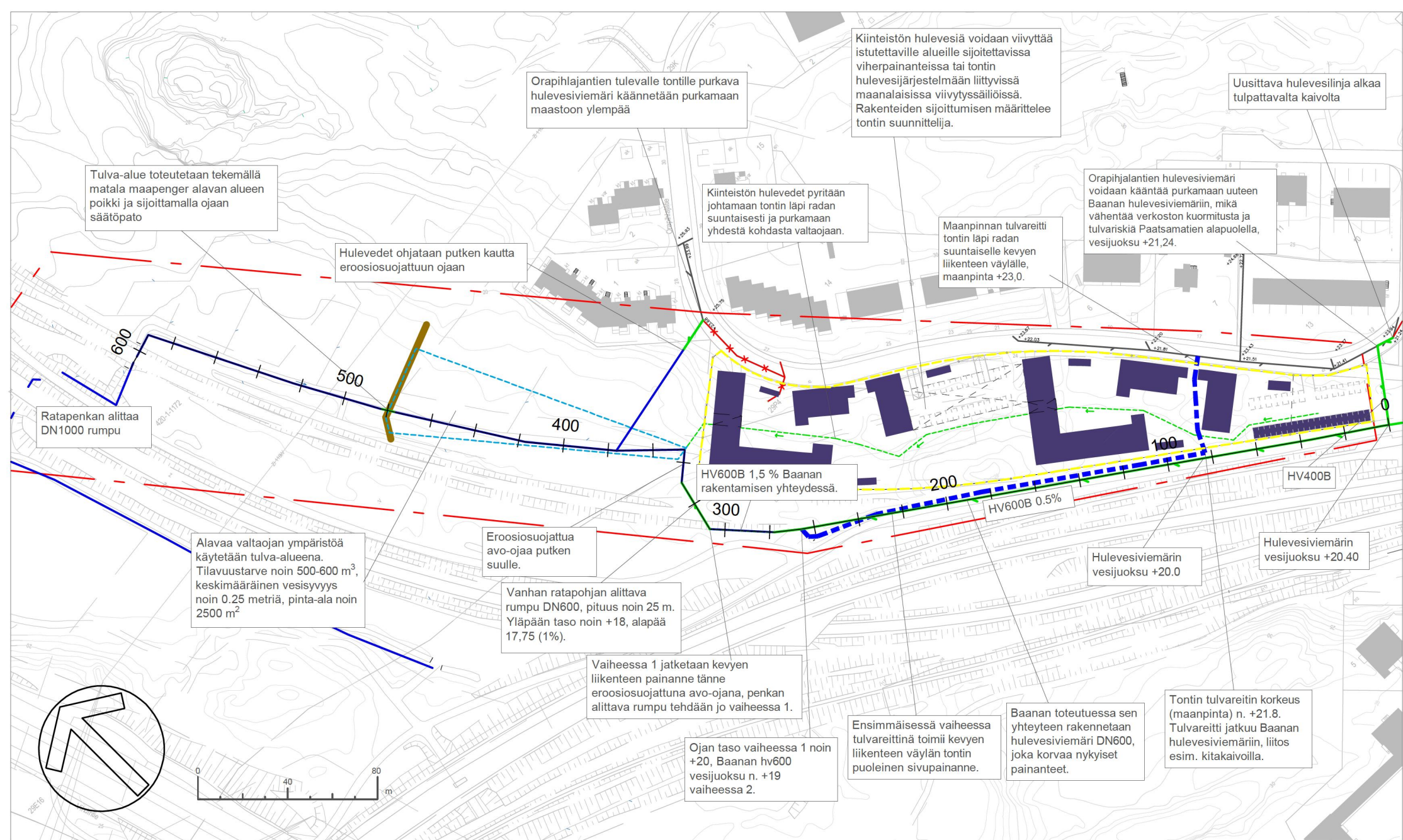
Kaupungin omistama alue



Yksityisen omistama alue



Vuokrattu alue



Tulva-alue toteutetaan tekemällä matala maapenger alavan alueen poikki ja sijoittamalla ojaan säätöpato

Orapihlajantien tulevalle tontille purkava hulevesiviemäri käännetään purkamaan maastoon ylempää

Kiinteistön hulevesiä voidaan viivyttaa istutettaville alueille sijoitettavissa viherpainanteissa tai tontin hulevesijärjestelmään liittyvissä maanalaisissa viivytysääliöissä. Rakenteiden sijoittumisen määrittelee tontin suunnittelija.

Uusittava hulevesiinjä alkaa tulpattavalta kaivolta

Hulevedet ohjataan putken kautta eroosiosuojattuun ojaan

Kiinteistön hulevedet pyritään johtamaan tontin läpi radan suuntaisesti ja purkamaan yhdestä kohdasta valtaojaan.

Maanpinnan tulvareitti tontin läpi radan suuntaiselle kevyen liikenteen väylälle, maanpinta +23,0.

Orapihlajantien hulevesiviemäri voidaan kääntää purkamaan uuteen Baanan hulevesiviemäriin, mikä vähentää verkoston kuormitusta ja tulvariskiä Paatsamatien alapuolella, vesijuoksu +21,24.

Ratapenkan alittava DN1000 rumpu

Alavaa valtaojan ympäristöä käytetään tulva-alueena. Tilavuustarve noin 500-600 m³, keskimääräinen vesisyvyys noin 0.25 metriä, pinta-ala noin 2500 m²

Eroosiosuojattua avo-ojaa putken suulle.

Vanhan ratapohjan alittava rumpu DN600, pituus noin 25 m. Yläpään taso noin +18, alapää 17,75 (1%).

Vaiheessa 1 jatketaan kevyen liikenteen painanne tänne eroosiosuojattuna avo-ojana, penkan alittava rumpu tehdään jo vaiheessa 1.

Ojan taso vaiheessa 1 noin +20, Baanan hv600 vesijuoksu n. +19 vaiheessa 2.

HV600B 1,5 % Baanan rakentamisen yhteydessä.

HV600B 0.5%

Hulevesiviemärin vesijuoksu +20.0

Hulevesiviemärin vesijuoksu +20.40

Tontin tulvareitin korkeus (maanpinta) n. +21.8. Tulvareitti jatkuu Baanan hulevesiviemäriin, liitos esim. kitakaivoilla.

Ensimmäisessä vaiheessa tulvareittinä toimii kevyen liikenteen väylän tontin puoleinen sivupainanne.

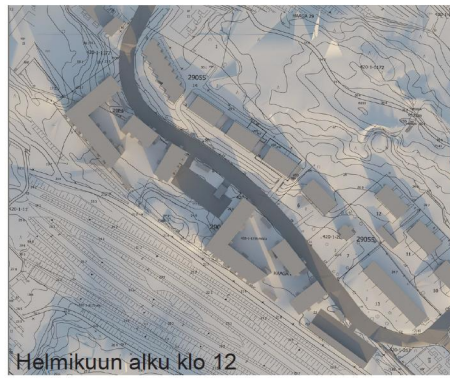
Baanan toteutuessa sen yhteyteen rakennetaan hulevesiviemäri DN600, joka korvaa nykyiset painanteet.

ORAPIHLAJATIENTIEN HULEVESISELVITYS
LIITE 2. HULEVESIEN HALLINAN YLEISSUUNNITELMA

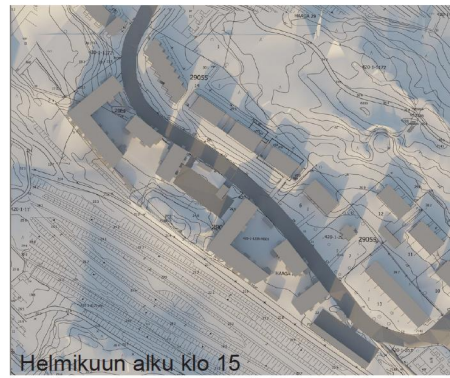
1: 1500 (A3)
 21.09.2017

MERKINNÄT

- Suunnittelualueen raja
- Nykyinen hulevesiviemäri
- Tontin suunniteltu hulevesiviemäri, periaatteellinen
- Tuleva hulevesiviemäri
- Tontin raja
- ✗ Poistuva hulevesiviemäri
- Suunniteltu maanpäällinen tulvareitti
- Avouoma
- Matala maapenger
- Ohjeellinen tulva-alue



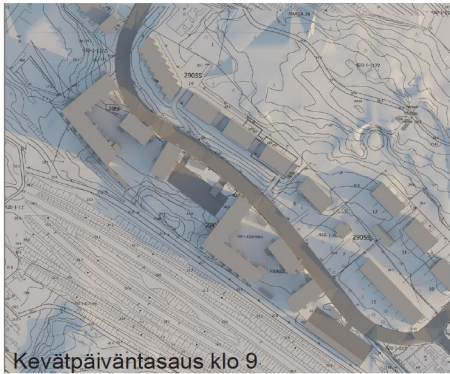
Helmikuun alku klo 12



Helmikuun alku klo 15



Talvipäivänseisaus klo 18



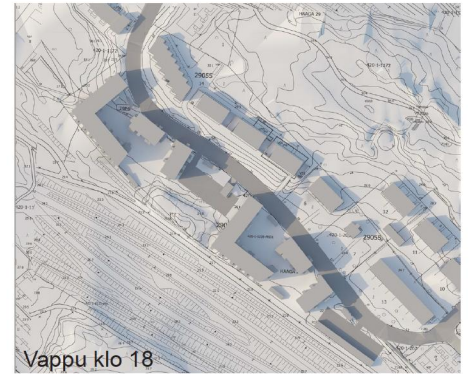
Kevätpäiväntasaus klo 9



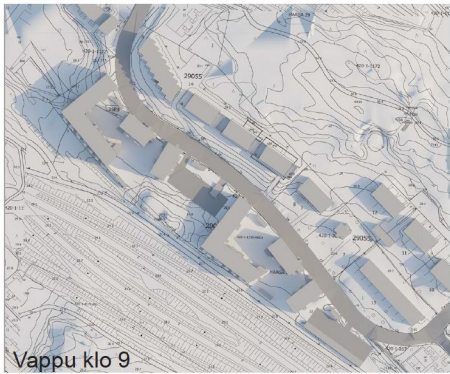
Kevätpäiväntasaus klo 12



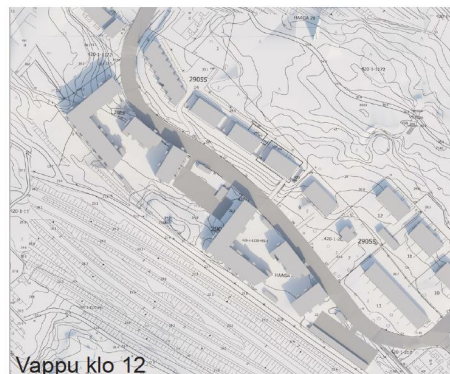
Kevätpäiväntasaus klo 15



Vappu klo 18



Vappu klo 9



Vappu klo 12



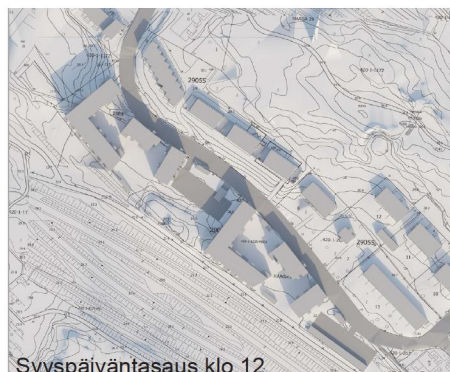
Kesäpäivänseisaus klo 15



Kesäpäivänseisaus klo 18



Kesäpäivänseisaus klo 9

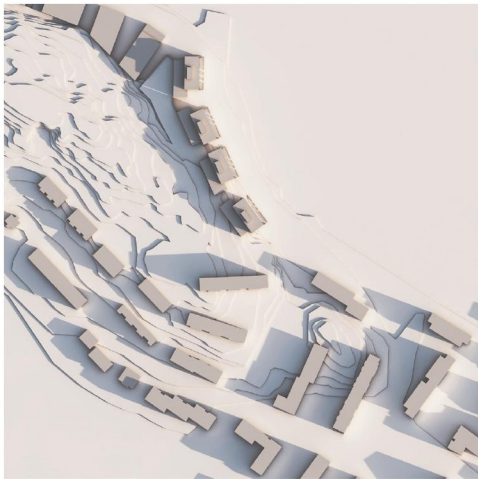


Syyspäiväntasaus klo 12

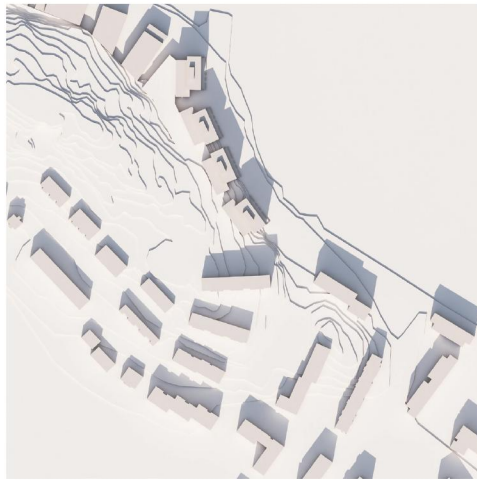


Syyspäiväntasaus klo 15

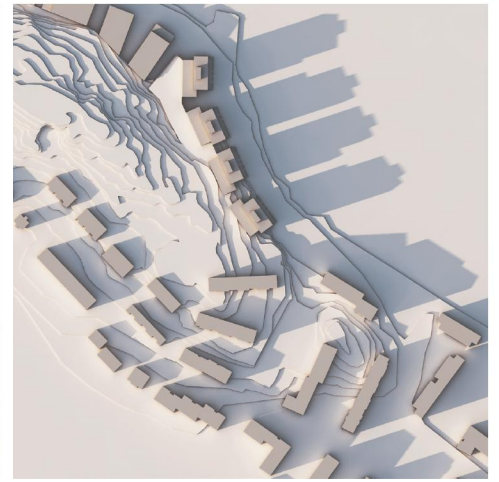
Orapihlajatie / varjostuskaaviot



22 03 9:00



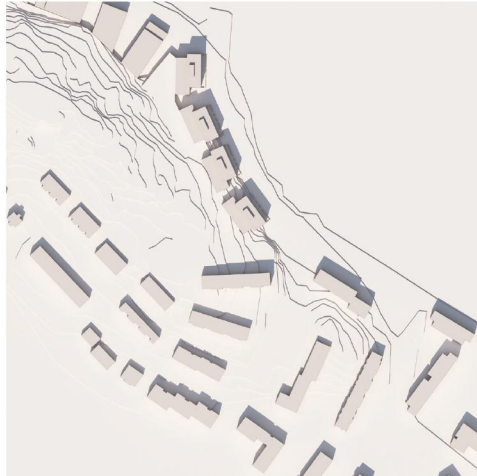
22 03 14:00



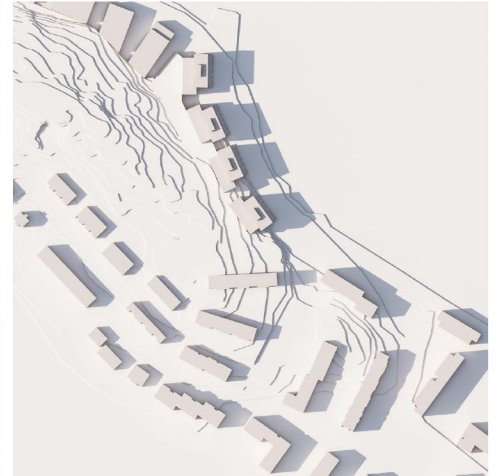
22 03 18:00



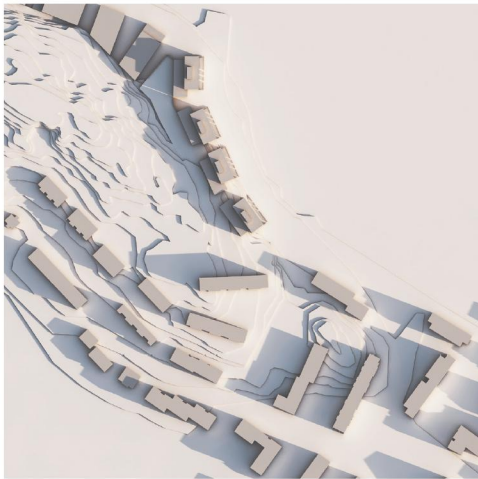
22 06 9:00



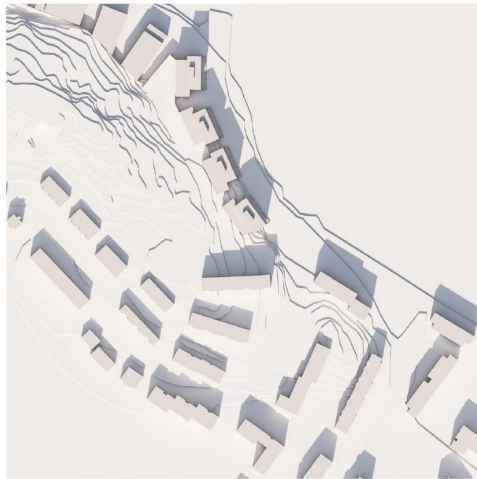
22 06 14:00



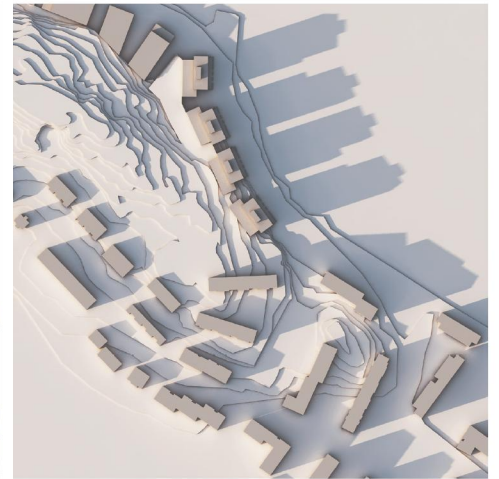
22 06 18:00



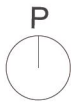
22 09 9:00



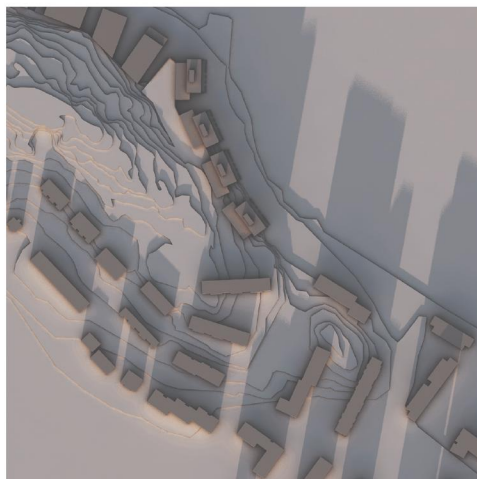
22 09 14:00



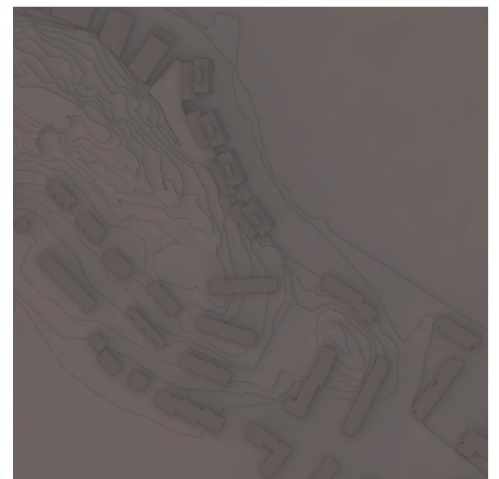
22 09 18:00



Varjostututkielma
Pohjola Rakennus Oy
277 Paatsamatie
11.1.2018



22 12 14:00



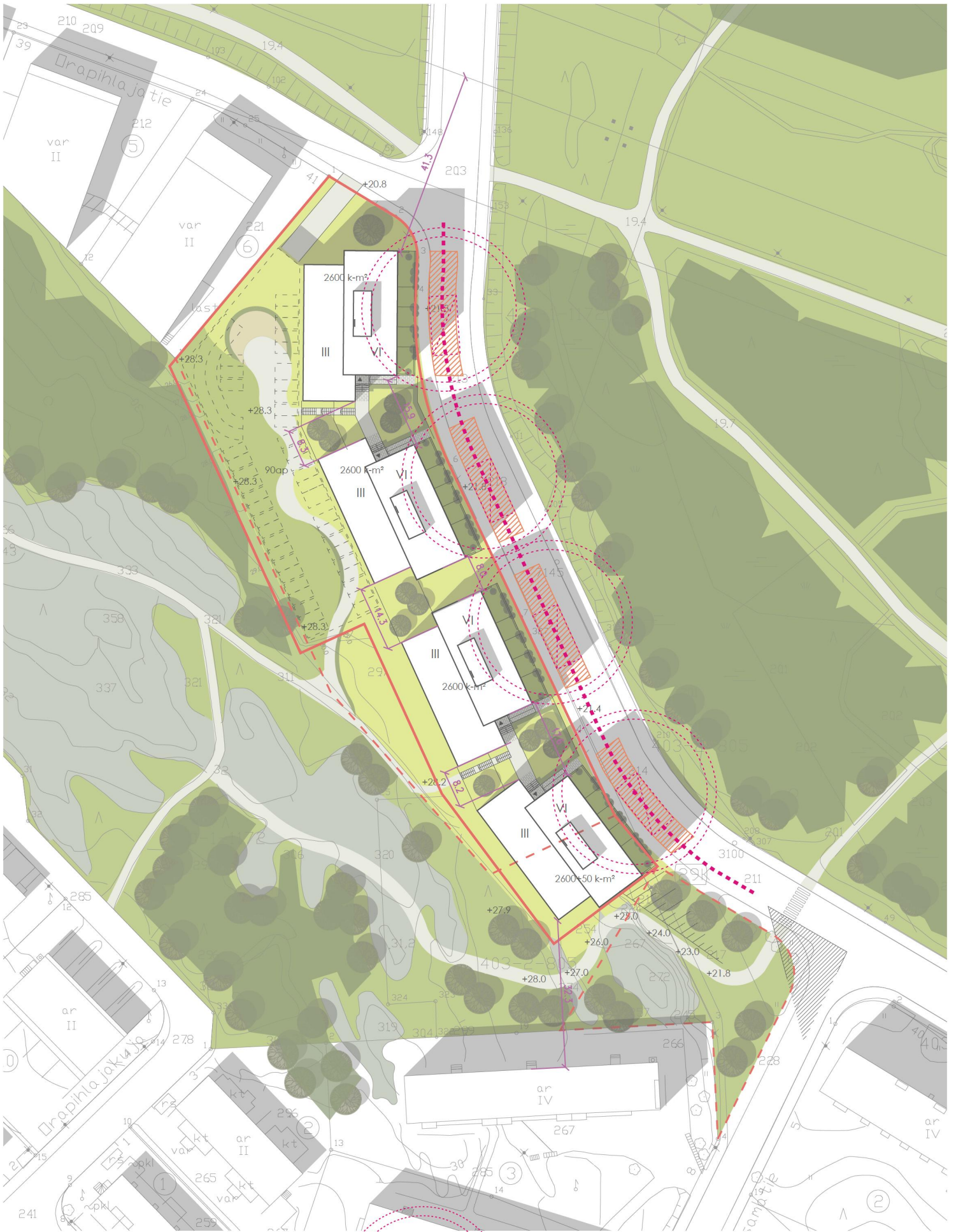
22 12 9:00 18:00



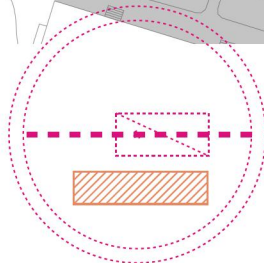
Paloauton kulkureitit merkitty punaisella katkoviivalla.

ORAPIHLAJATIE 24 YIT
 1. KERROS 1:1000
 LUONNOS 20.12.2017

ARKKITEHTIRYHMÄ A6 OY
 PURSIMIEHENKATU 29 A 00150 HELSINKI
 BÄTSMANSGATAN 29 A 00150 HELSINGFORS
 PUH/TEL 010 424 3200 etunimi.sukunimi@a6oy.fi
 www.a6oy.fi



Pelastusreitikaavio 1:750
 Pohjola Rakennus Oy
 277 Paatsamatie
 11.1.2018



Pelastusreitti sekä pelastusajoneuvon nostopaikka

Katualue, jolta pelastaminen on mahdollista



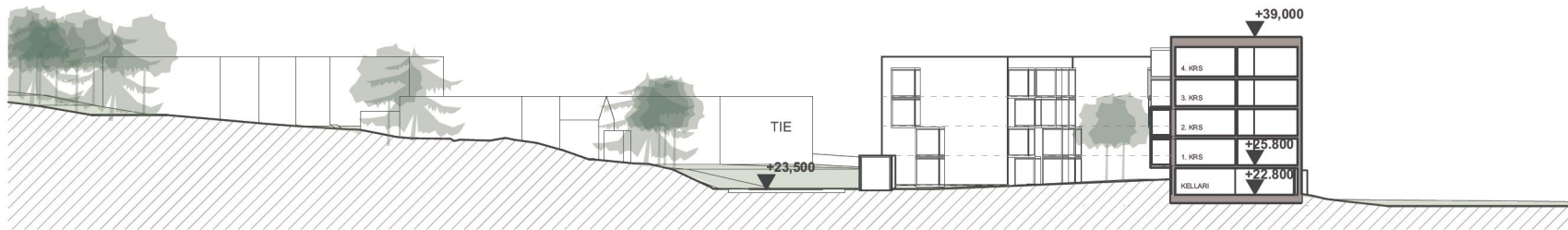
Kerrosala yhteensä: 14000m²

Autopaikat maan tasossa II -taso 40 ap
38+30 ap

yhteensä: 108 ap

ORAPIHLAJATIE 24 YIT
HAVAINNEKUVA 1:1000
LUONNOS
20.12.2017

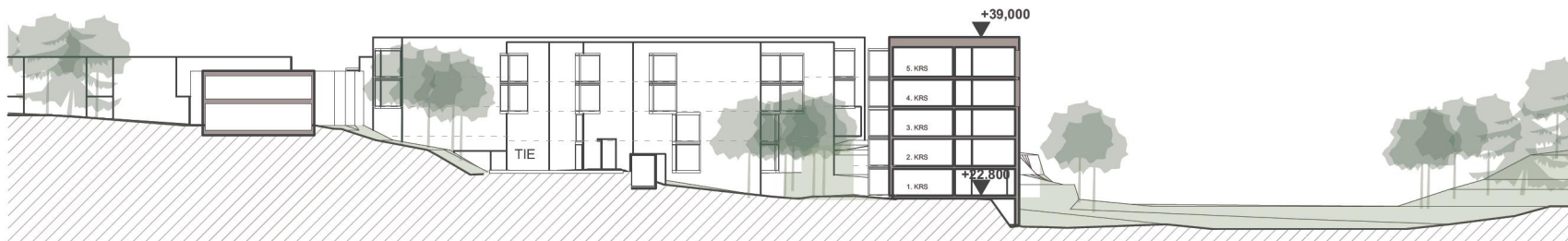
ARKKITEHTIRYHMÄ A6 OY
PURSIMIEHENKATU 29 A 00150 HELSINKI
BÄTSMANGÅTAN 29 A 00150 HELSINGFORS
PUH/TEL 010 424 3200 etunimi.sukunimi@a6oy.fi
www.a6oy.fi



LEIKKAUS A-A



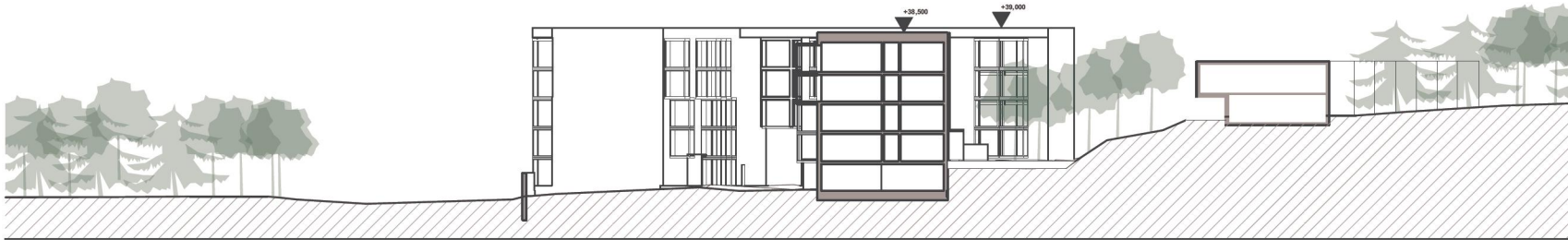
LEIKKAUS B-B



LEIKKAUS D-D

ORAPIHLAJATIE 24 YIT
LEIKKAUKSET A, B JA D 1:500
LUONNOS 20.12.2017

ARKKITEHTIRYHMÄ A6 OY
 PURSIMIEHENKATU 29 A 00150 HELSINKI
 BÄTSMANGATAN 29 A 00150 HELSINGFORS
 PUH/TEL 010 424 3200 etunimi.sukunimi@a6oy.fi
 www.a6oy.fi



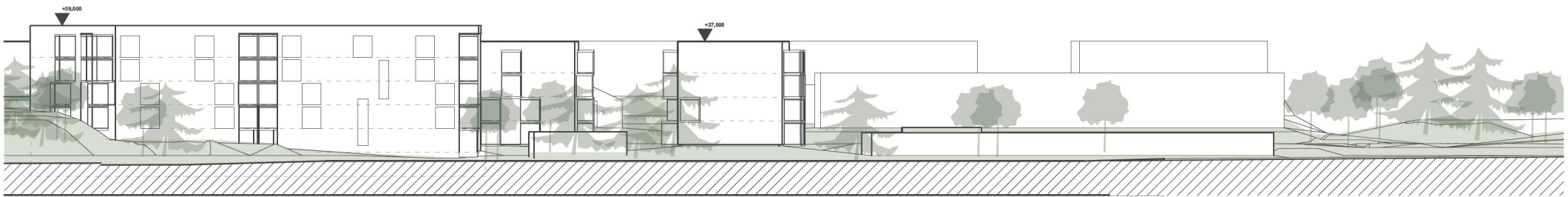
LEIKKAUS E-E



LEIKKAUS F-F

ORAPIHLAJATIE 24 YIT
LEIKKAUKSET E JA F 1:500
LUONNOS 20.12.2017

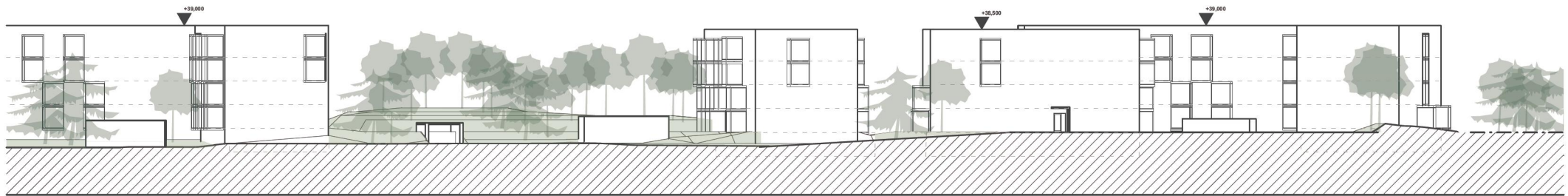
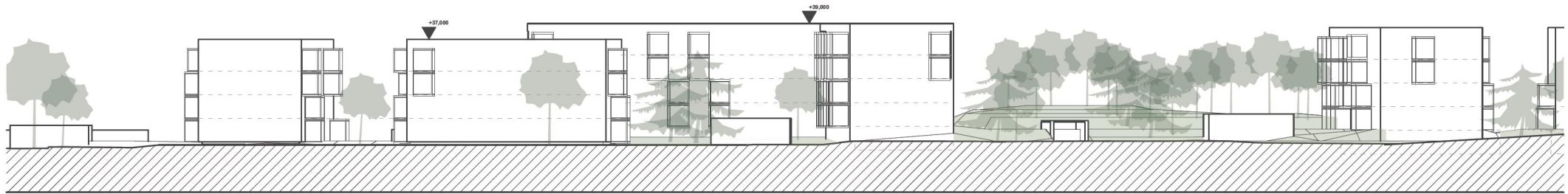
ARKKITEHTIRYHMÄ A6 OY
PURSIMIEHENKATU 29 A 00150 HELSINKI
BÄTSMANGATAN 29 A 00150 HELSINGFORS
PUH/TEL 010 424 3200 etunimi.sukunimi@a6oy.fi
www.a6oy.fi



JULKISIVU LOUNAASEEN 1:500

ORAPIHLAJATIE 24 YIT
 JULKISIVU 1:500
 LUONNOS 20.12.2017

ARKKITEHTIRYHMÄ A6 OY
 PURSIMIEHENKATU 29 A 00150 HELSINKI
 BÄTSMANGATAN 29 A 00150 HELSINGFORS
 PUH/TEL 010 424 3200 etunimi.sukunimi@a6oy.fi
 www.a6oy.fi



JULKISIVU KOILLISEEN 1:500

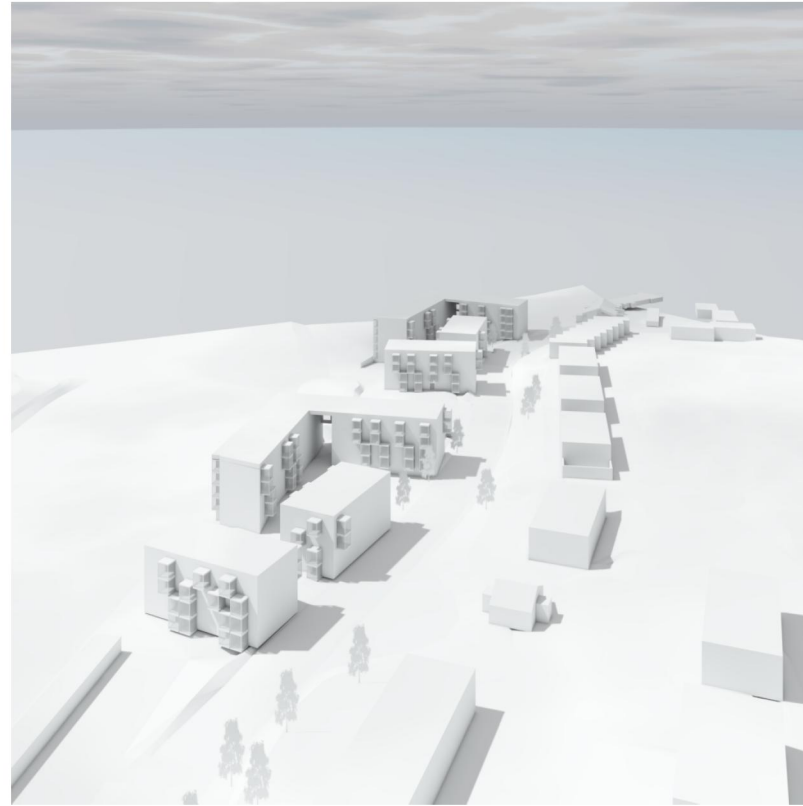
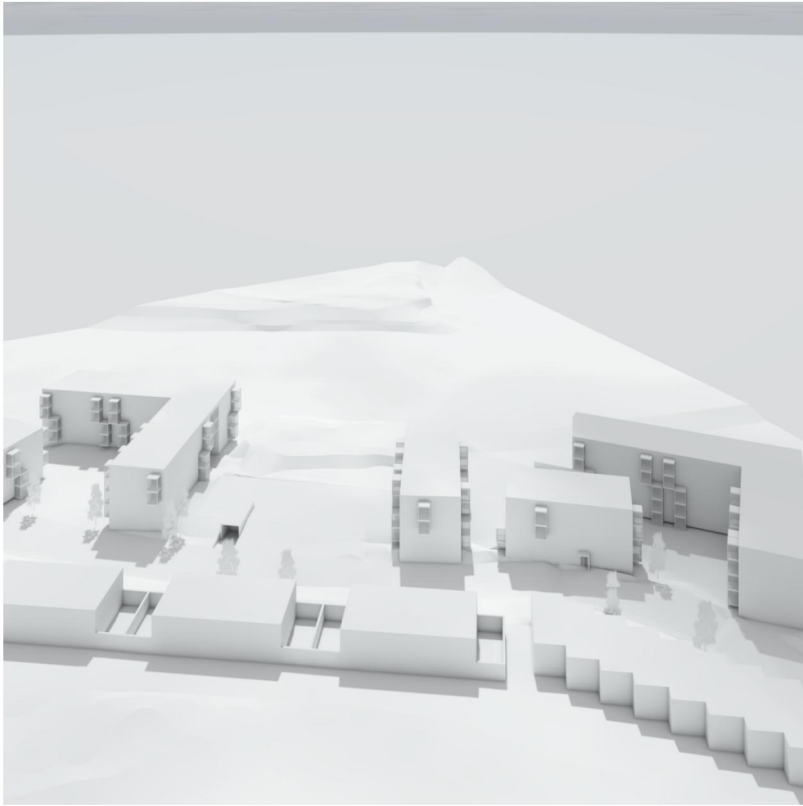
ORAPIHLAJATIE 24 YIT
JULKISIVU 1:500
LUONNOS 20.12.2017

ARKKITEHTIRYHMÄ A6 OY
PURSIMIEHENKATU 29 A 00150 HELSINKI
BÄTSMÅNGATAN 29 A 00150 HELSINGFORS
PUH/TEL 010 424 3200 etunimi.sukunimi@a6oy.fi
www.a6oy.fi



ORAPIHLAJATIE 24 YIT
PERSPEKTIIVIKUVAT 3-4
LUONNOS 20.12.2017

ARKKITEHTIRYHMÄ A6 OY
PURSIMIEHENKATU 29 A 00150 HELSINKI
BÄTSMANSGATAN 29 A 00150 HELSINGFORS
PUH/TEL 010 424 3200 etunimi.sukunimi@a6oy.fi
www.a6oy.fi



ORAPIHLAJATIE 24 YIT
PERSPEKTIIVIKUVA 5
LUONNOS
20.12.2017

ARKKITEHTIRYHMÄ A6 OY
PURSIMIEHENKATU 29 A 00150 HELSINKI
BÄTSMANGATAN 29 A 00150 HELSINGFORS
PUH/TEL 010 424 3200 etunimi.sukunimi@a6oy.fi
www.a6oy.fi



NÄKYMÄ ORAPIHLAJATIELTÄ KANKOSTA
2.12.2010

ORAPIHLAJATIE 24 YIT

ARKKITEHTIRYHMÄ A6 OY
PURSIMIEHENKATU 29 A 00150 HELSINKI
BÄTSMANGATAN 29 A 00150 HELSINGFORS
PUH/TEL 010 424 3200 etunimi.sukunimi@a6oy.fi
www.a6oy.fi



NÄKYMI ORAPIHLAJATIE LTÄ LUOTESTA
20.12.2016

ORAPIHLAJATIE 24 YIT

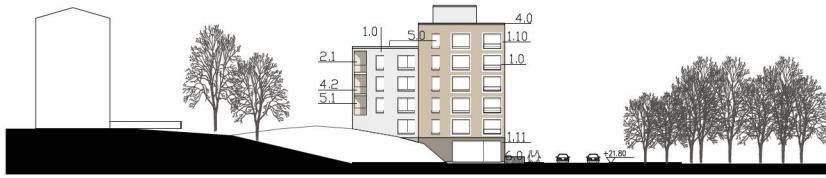
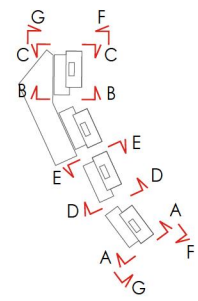
ARKKITEHTIRYHMÄ A6 OY
PURSIMIEHENKATU 29 A 00150 HELSINKI
BÄTSMANGATAN 29 A 00150 HELSINGFORS
PUH/TEL 010 424 3200 etunimi.sukunimi@a6oy.fi
www.a6oy.fi



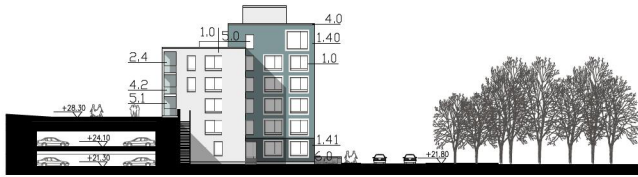
1:750
 Pohjola Rakennus Oy
 277 Paatsamatie
 11.1.2018

AAR ARKKITEHDIT
 & ANTTILA & RUSANEN OY

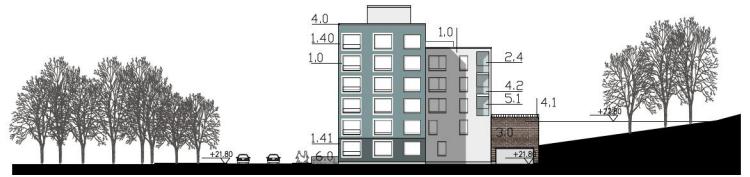
Kokonaisala/-tilavuus:	12100	brm ²	39930	m ³
Autohallin ala/-tilavuus:	3054	brm ²	10460	m ³
Kerrosala:	10450	kem ²		
Asuntojen ala:	8062,0	asm ²		
Asuntojen lkm / keskipinta-ala:	155	kpl	52,0	m ² /asunto
			1,50	brm ² /asm ²
			4,95	m ³ /asm ²



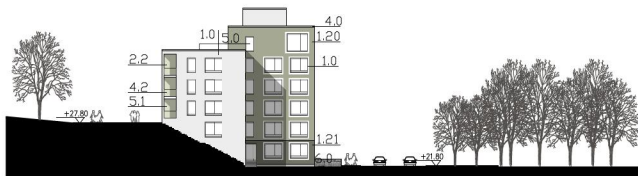
Leikkaus A-A



Leikkaus B-B



Leikkaus C-C



Leikkaus D-D



Leikkaus E-E



Leikkaus F-F



Leikkaus G-G

JULKISIVUMATERIAALIT JA -VÄRIT

1.0 RAPPAUS, valkoinen	2.1 MAALATTU BETONI, vaaleanbeige
1.10 RAPPAUS, beige	2.2 MAALATTU BETONI, vaaleanvihreä
1.11 RAPPAUS, harmaanruskea	2.3 MAALATTU BETONI, vaaleanruskea
1.20 RAPPAUS, vihreä	2.4 MAALATTU BETONI, vaaleansininen
1.21 RAPPAUS, tummanvihreä	3.0 METALLIPINTA
1.30 RAPPAUS, ruskea	4.0 MUOVIPINNOITETTU PELTI, tummanharmaa
1.31 RAPPAUS, tummanruskea	4.1 KUUMASINKITYT TERÄS, pinta-alueiden pinnakäsitteet
1.40 RAPPAUS, sininen	4.2 LASIKAIDE KIRKAS, parvekkeen pinnakäsitteet
1.41 RAPPAUS, tummansininen	5.0 KIRKAS LASI, ikkunat
	5.1 KIRKAS LASI, parvekelasitus
	5.2 TERÄSPINNAKAIDE
	6.0 MUURIKIVI

1:750

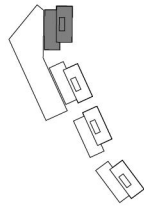
Pohjola Rakennus Oy

277 Paatsamatie

11.1.2018

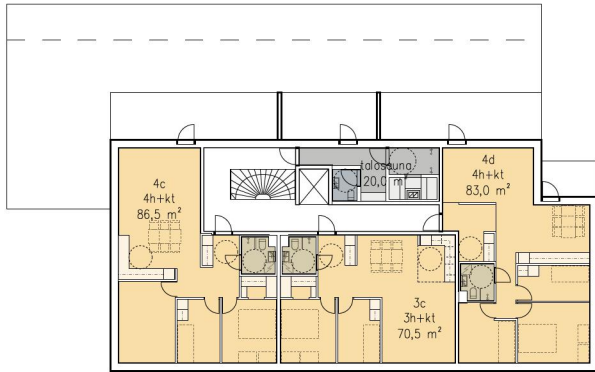
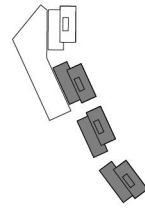
HITAS

≥ 4h	40 %
3h	25 %
2h	22 %
1h	13 %

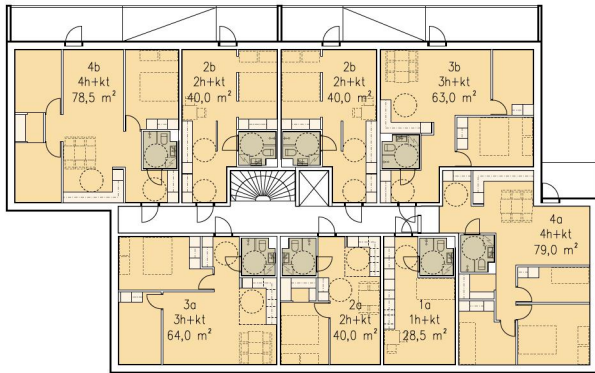
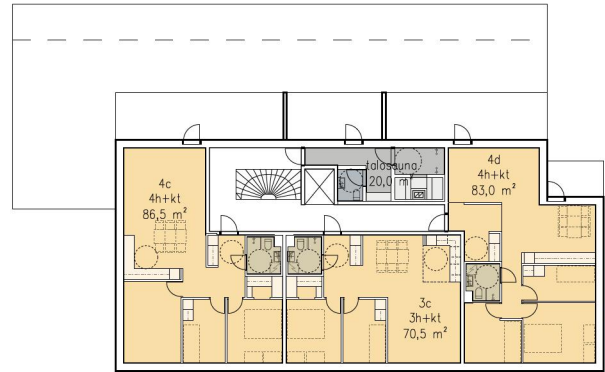


RS

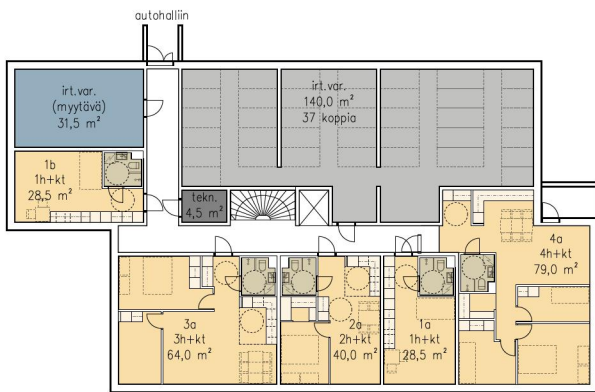
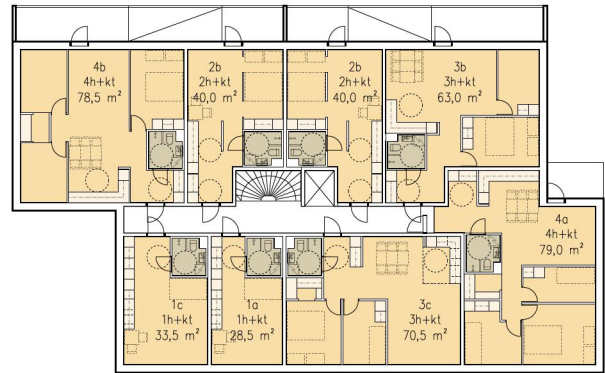
≥ 4h	40 %
3h	23 %
2h	16 %
1h	21 %



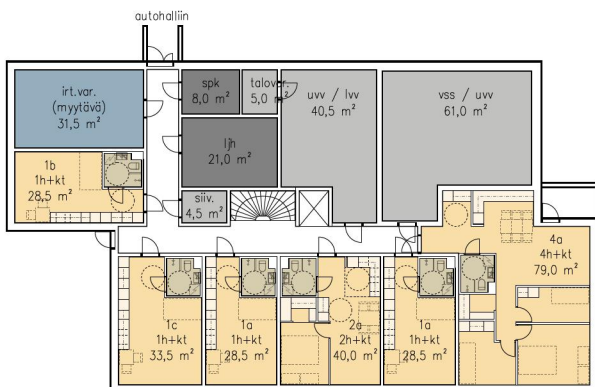
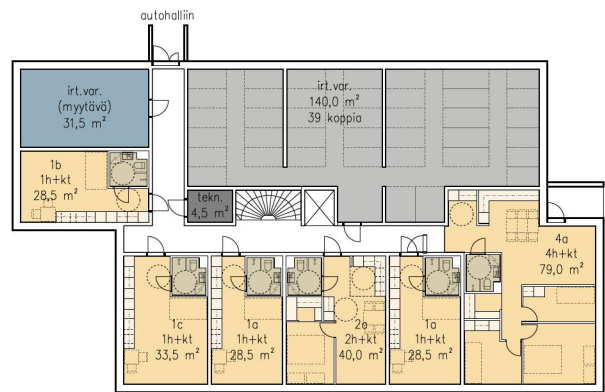
6. kerros



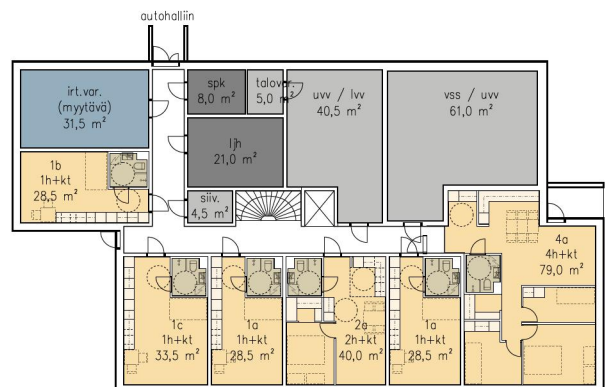
3.-5. kerros



2. kerros



1. kerros



1:300
 Pohjola Rakennus Oy
 277 Paatsamatie
 11.1.2018



RUSANEN OY

