

HIMMELITIE 9 JA 11

39. TAPANINKYLÄ

KORTTELI 39359 TONTIT 4 JA 5

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Asemakaavan selostus

Päivätty 14.6.2022
Diaarinumero HEL 2020-002728
Hankenumero 0742_63
Asemakaavakartta nro 12719

Kaavaselostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
39. kaupunginosan (Tapaninkylä)
korttelin 39359 tontteja 4 ja 5

Kaavan nimi:
Himmelitie 9 ja 11

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 9.4.2021
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 23.3.–21.4.2022
Kaupunkiympäristölautakunta: 14.6.2022
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta 14.6.2022
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Tapaninkylässä osoitteessa Himmelitie 9 ja 11.



Kuva 1. Suunnittelualan sijainti.

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Katariina Hirvonen, suunnittelija ja Joakim Kettunen, arkkitehti

Kaavapiirtäminen: Matti Päivänsalo, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Laura Kankaanpää, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Johanna Himberg, maisema-arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat: Tiina Lepistö, erityisasiantuntija

Hakijataho

Himmelitie 9 ja 11:n tonttien omistajat

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	6
Asemakaavan kuvaus	6
Tavoitteet	6
Mitoitus	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne	8
Palvelut	8
Esteettömyys	8
Ekologinen kestävyys, hulevedet ja kasvillisuus	8
Yhdyskuntatekninen huolto	9
Maaperän rakennettavuus ja pohjarakentaminen	9
Vaikutukset	10
Suunnittelun lähtökohdat	11
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet	14

Liitteet

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Havainnekuva
 - Varjostustutkielmat

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti
-

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee erillispientalojen korttelialueen (AO) tontteja, jotka sijaitsevat Tapaninkylässä osoitteessa Himmelitie 9 ja 11. Kaavaratkaisu mahdollistaa tonttien täydennysrakentamisen pientalomiljööseen sopivalla tavalla.

Tonttien tehokkuusluku nousee luvusta $e=0,2$ lukuun $e=0,4$. Uutta asuntokerrosalaa muodostuu 656 k-m^2 siten, että tonttien asuntokerrosala on yhteensä $1\,312 \text{ k-m}^2$.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueelle mahdollistetaan täydennysrakentamista ja alueen rakennuskanta tältä osin uudistuu.

Tontit ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta tehtiin 2 muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat tonttitehokkuuden nostamiseen, louhintaan tontilla, liikenneturvallisuuteen, vieraspysäköintiin, hulevesiin ja lumen varastointiin sekä lasitusten turvallisuuteen linnuille.

Kaavaehdotuksesta saatiin Helen Sähköverkko Oy:n lausunto sen ollessa julkisesti nähtävillä. Helen Sähköverkko Oy:llä ei ollut huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen.

Kaavaehdotukseen ei tehty muutoksia.

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on vakiintuneeseen pientalomiljööseen sopeutuva täydennysrakentaminen.

Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista siten, että edistetään täydennysrakentamista olemassa olevassa rakennetussa ympäristössä huomioiden alueen erityispiirteet.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on $3\,281 \text{ m}^2$.

Tonttien tehokkuusluku nousee luvusta $e=0,2$ lukuun $e=0,4$. Uutta asuntokerrosalaa muodostuu 656 k-m^2 siten, että tonttien asuntokerrosala on yhteensä $1\,312 \text{ k-m}^2$.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Molemmilla tonteilla on kaksi yksikerroksista 1900-luvun puolivälissä rakennettua asuinrakennusta. Himmelitie 11:n (tontti 39359/5) nykyiset rakennukset todennäköisesti puretaan.

Suunnittelualan lähiympäristö on rakentunut 1960-, 1980- sekä 1990-luvuilla. Lähiympäristön muodostavat pientalot, jotka ovat 1- ja 2-kerroksisia. Lähitonttien tonttitehokkuus on $e=0,2$ lukuun ottamatta tontteja 39360/9 ja 13, joilla tonttitehokkuus on nostettu asemakaavan muutoksella lukuun $e=0,25$.

Tonttien alta kulkee pohjois-eteläsuunnassa käytössä oleva Koi-vuhaka–Pihlajamäki-jätevesitunneli.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Asemakaavan muutoksessa alue on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Tonttitehokkuus on $e=0,4$. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Tonteille on merkitty enintään kaksikerroksisten asuintalojen rakennusala. Rakennusalat ovat kooltaan mahdollisimman suuria, jolloin rakennussuunnitteluvaiheessa voidaan ottaa huomioon mahdollisimman hyvin tonttien erityispiirteet, esimerkiksi tonttien alla kulkeva jätevesitunneli.

Asemakaavassa sallitusta kerrosalasta saa enintään 60 % rakentaa yhteen kerrokseen tontilla. Tonttien kerrosalasta on varattava tilaa autotallia tai -katosta sekä varastoa varten. Talousrakennuksen saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusalan estämättä, naapurin suostumuksella vähintään 1,5 metrin etäisyydelle naapurin rajasta.

2-kerroksisen asuinrakennuksen enimmäiskorkeus on 8 metriä, 1-kerroksisen asuinrakennuksen enimmäiskorkeus on 5 metriä, ja talousrakennuksen enimmäiskorkeus on 3,5 metriä.

Rakennuksissa on oltava harjakatto. Tontilla tulee olla vähintään kaksi erillistä asuinrakennusta, jotta alueen rakeisuus säilyy pientaloalueelle ominaisena.

Tavoitteena on tiiviimmän asuntorakentamisen ohella Tapaninkylän pientaloalueelle ominaisen vehreän ilmeen säilyttäminen. Kadun reunaan osoitetaan puin ja pensain istutettava vyöhyke voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Tontit on rajattava istutuksin, ja tonteille tulee istuttaa puita ja pensaita.

Liikenne

Himmelitie on vähäliikenteinen tonttikatu, jolla ei ole jalkakäytäviä. Himmelitien liikennemäärä on arviolta 50 ajoneuvoa vuorokaudessa. Noin 100 metrin etäisyydellä kulkee Yrttimaantie, joka on paikallinen kokoojakatu. Yrttimaantiellä on molemmin puolin yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä.

Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat noin 200 metrin etäisyydellä Yrttimaantiellä. Tapanilan juna-asemalle on noin kaksi kilometriä.

Kaavaratkaisu ei edellytä muutoksia liikennejärjestelyihin.

Palvelut

Lähialueen palveluita ovat noin 300 metrin päässä sijaitseva päiväkotikoti, liikuntakenttä sekä peruskoulu. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee noin 400 metrin päässä. Tapanilan keskustan palvelut sijaitsevat noin kahden kilometrin etäisyydellä.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Ekologinen kestävyys, hulevedet ja kasvillisuus

Lähtökohdat

Asemakaavamuutos koskee tontteja, jotka sijaitsevat Tapaninkylän vanhalla pientaloalueella. Molemmilla tonteilla on 1900-luvun puolivälissä rakennettuja asuinrakennuksia. Himmelitie 11:n (39359/5) nykyiset rakennukset todennäköisesti puretaan. Tonteilla kasvaa puutarhakasvillisuutta ja puustoa, mm. useita vanhoja koivuja sekä omenapuita.

Töyrynummen alue on ollut vanhaa peltoaluetta ennen 1900-luvun puolivälissä alkanutta pientalovaltaista rakentamista.

Kaavaratkaisu

Yhdyskuntarakennetta tiivistetään olemassa olevien palveluiden, infrastruktuurin ja joukkoliikenteen alueella.

Uusien rakennusten rakentamisessa on pyrittävä korkeaan energiatehokkuuteen. Rakennuksen tai sen osan purkamista koskevan lupahakemuksen mukaan on liitettävä selvitys rakennuksen purkumateriaalien kestävästä käsittelystä.

Hulevesien määrää vähennetään minimoimalla läpäisemättömien pintojen määrää, ja rakentamatta jäävät tontinosat tulee istuttaa. Tonttien kadunpuoleiselle osalle on osoitettu 4 metrin levyinen

alue, joka tulee istuttaa puin ja pensain. Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

Tontit ovat topografialtaan ja maaperältään entistä peltoaluetta, joka ei luo parhaita olosuhteita hulevesien imeyttämiseen.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Tonttien alapuolella kulkee Koivuhaka–Pihlajamäki-tunneli, joka ainakin osittain estää maalämmön hyödyntämisen alueella.

Kaavaratkaisu

Tontit liittyvät olemassa oleviin verkostoihin uusittavin liittymien. Jätevesiviemäri, hulevesiviemäri, vesijohto sekä kaukolämpöputki sijaitsevat Himmelitien katualueella. Koivuhaka–Pihlajamäki-tunnelin läheisyydessä ei saa suorittaa porausta, kaivua tai louhintaa siten, että siitä aiheutuu tunnelille haittaa.

Alueen jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää huomiota hulevesien johtamiseen ja viivyttämiseen tontilla.

Maaperän rakennettavuus ja pohjarakentaminen

Lähtökohdat

Maanpinnan korkeusasema tontilla vaihtelee välillä n. +17.0 – +18.0. Maanpinta on topografialtaan loivapiirteinen.

Tontit sijoittuvat kitkamaa-alueelle ja maanpeitteen paksuus vaihtelee välillä n. 1–4 m.

Pohjavedenpinnan korkeusasemasta ei ole tarkkaa tietoa. Pohjavedenpinnan korkeusasema on arviolta n. 1–2 m syvyydellä maanpinnasta.

Alueen käyttöhistorian perusteella ei ole syytä olettaa, että maaperässä esiintyisi pilaantuneisuutta.

Kaavaratkaisu

Uudisrakennusten ja rakenteiden perustamistapa määritellään toteuttamista varten tehtävien pohjatutkimusten perusteella.

Tulvareitit on suunniteltava vain kadun suuntaan ja tonttien reunoja voi korottaa vain maltillisesti, koska alue on entistä peltoaluetta.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen tiivistää yhdyskuntarakennetta ja rakennettua ympäristöä kaupungin tavoitteiden mukaisesti.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavamuutos ei vaikuta merkittävästi liikennemääriin tai lisää liikenteen häiriöitä. Kaavaratkaisu ei edellytä muutoksia liikennejärjestelyihin.

Kaava luo edellytykset toteuttaa tonteille korkeatasoiset yhdyskuntateknisen huollon palvelut.

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Tontit rakennetaan aiempaa tiiviimmäksi alueen yleistä mittakaavaa ja rakennusperiaatteita noudattaen, pientalomiljööseen sopivalla tavalla. Alueelle mahdollistetaan vähäinen lisärakentaminen ja alueen rakennuskanta uudistuu tältä osin.

Tontit muuttuvat tiiviimmäksi, ja vanhaa puutarhakasvillisuutta osittain häviää. Viherkertoimen käyttö ohjaa osaltaan säilyttämään olemassa olevaa kasvillisuutta. Kadun varteen on osoitettu 4 metriä leveä puin ja pensain istutettava alueen osa, jolla turvataan Himmelitien vehreä luonne.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Asemakaavan myötä Töyrynummelle tulee uusia asuntoja hyvien julkisten kulkuyhteyksien ja olemassa olevan kunnallistekniikan piiriin. Kaava-alueen maankäytön tehostaminen edellyttää sitä, että osa nykyisistä rakennuksista puretaan. Kaavaratkaisu määrää selvittämään, miten purkumateriaalit voidaan käsitellä kestävästi.

Kaava edellyttää täyttämään Helsingin viherkertoimen tavoiteluvun.

Tonteilla suositaan hulevesiä viivyttäviä rakenteita ja vältetään vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja.

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

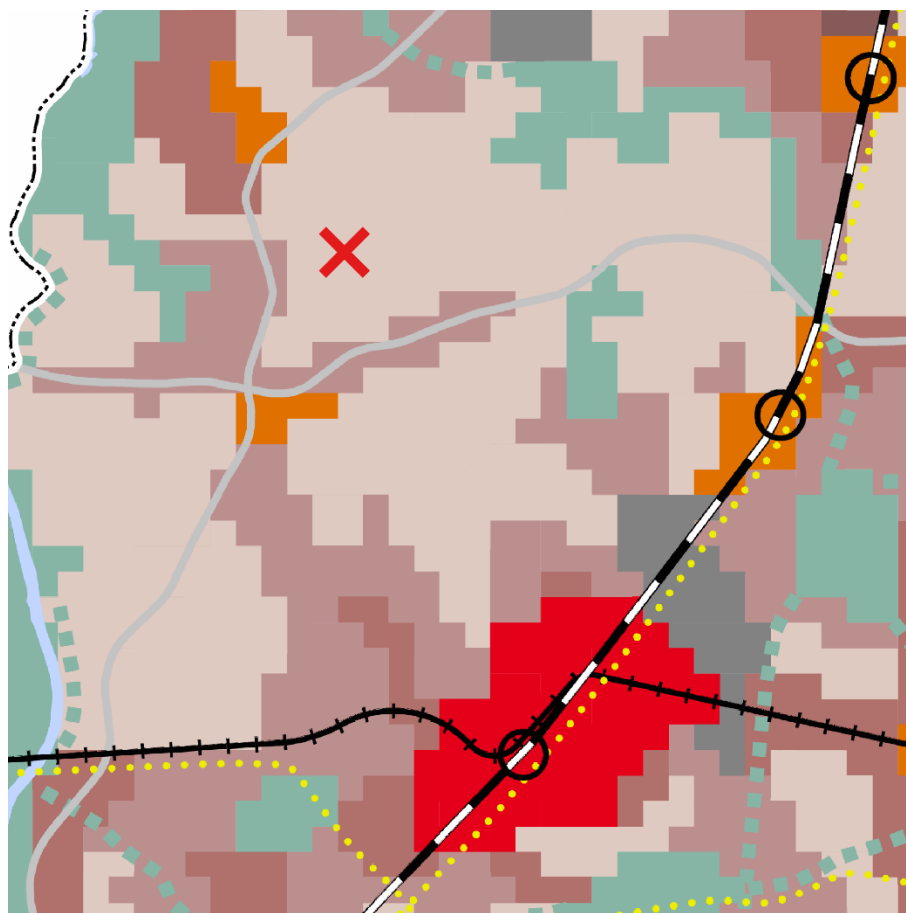
Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavaa:

- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet. Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

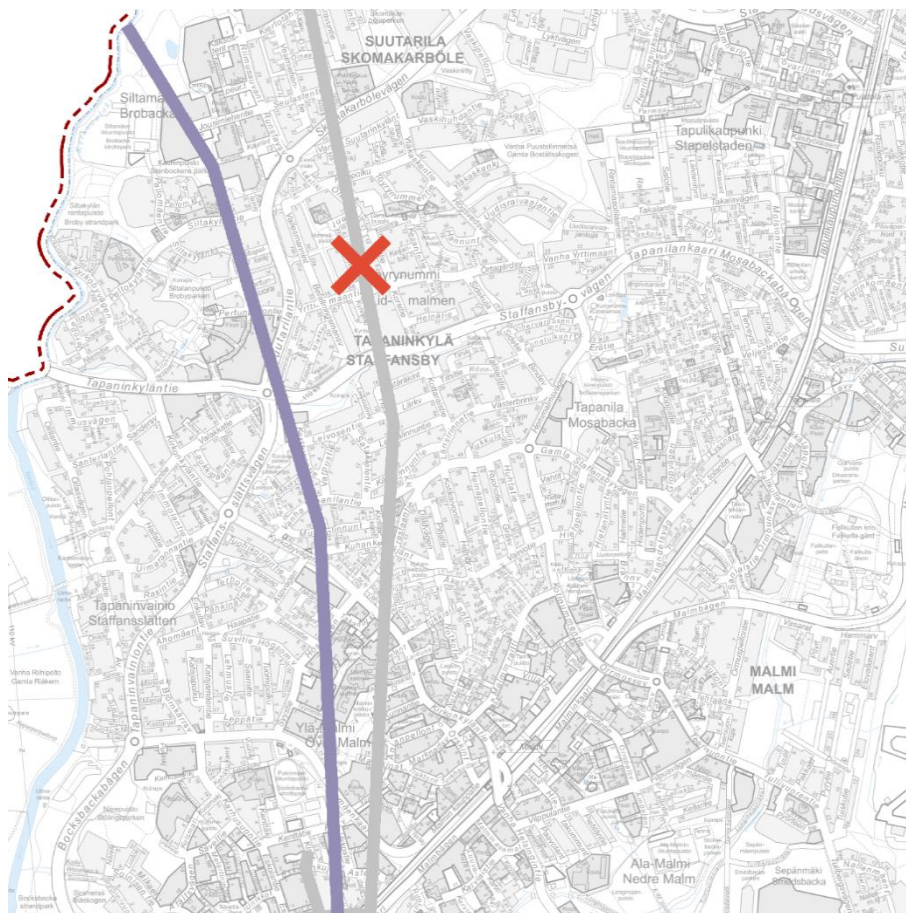
Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on asuntovaltaista aluetta A4, jota kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.



Kuva 2. Ote yleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainti on merkitty

kuvaan punaisella ristillä.

Helsingin maanalaisen yleiskaavassa nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021) alueen alla kulkee nykyisin rakennettua maanalaista tunnelia (Koivuhaka-Pihlajamäki –tunneli). Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

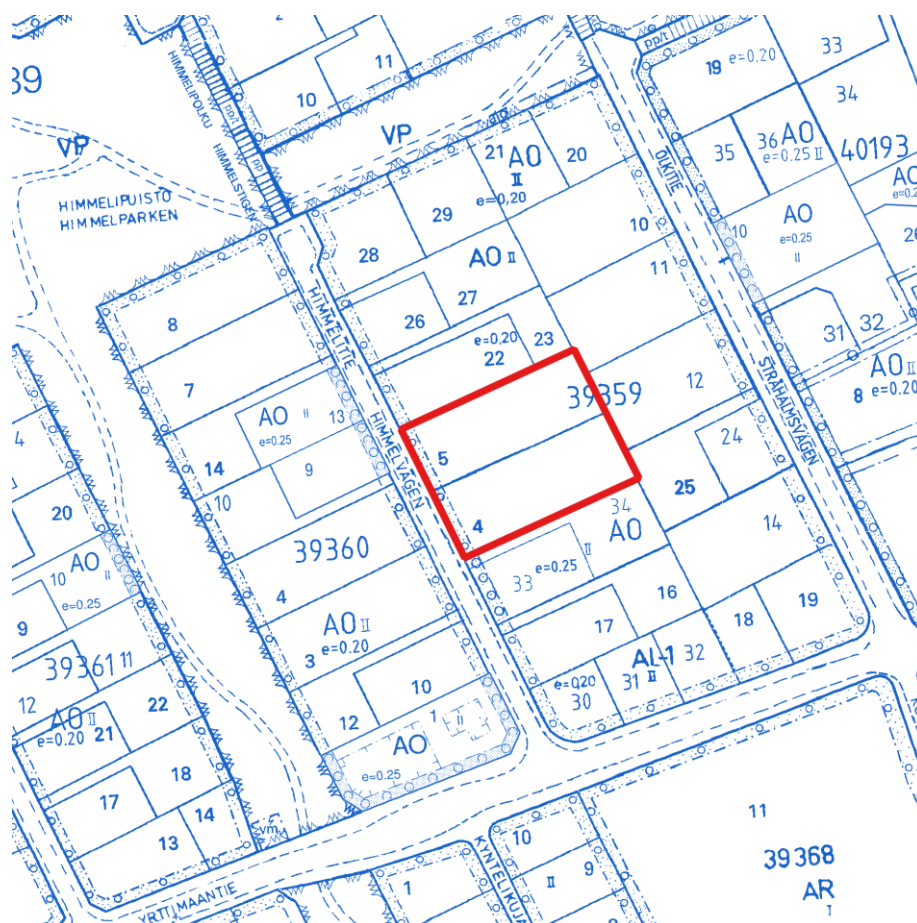


Kuva 3. Ote maanalaisesta yleiskaavasta. Suunnittelualan sijainti on merkitty kuvaan punaisella ristillä.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro 8560 (vahvistettu 7.5.1984). Kaavan mukaan tontit ovat erillispientalojen korttelialuetta (AO). Tonttitehokkuus on $e=0,2$ ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Tontin 39359/5 pinta-ala on 1629 m^2 ja rakennusoikeus 326 k-m^2 , ja tontin 39359/4 pinta-ala on 1652 m^2 ja rakennusoikeus 330 k-m^2 .



Kuva 4. Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualueen sijainti on merkitty kuvaan punaisella rajauksella.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Tontit ovat yksityisomistuksessa.

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 2020 tonttien omistajien hakeuksesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 26.4.–17.5.2021 sekä 14.6.–2.7.2021. Suunnittelualueeseen otettiin mukaan viereinen tontti, jonka johdosta OAS ja valmisteluaineisto päivitettiin. Molempien nähtävilläolojen aineistot olivat nähtävillä seuraavissa paikoissa:

- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisen kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui kaavamuutosalueen halki kulkevan jätevesitunnelin huomioimiseen asemakaavakartassa. Tämä on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaavakarttaan on lisätty merkintä jätevesitunnelista.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat tonttitehokkuuden nostamiseen, rakennusten korkeuteen, rakentamisen ohjaukseen kaavassa, louhin-

taan ja maalämpökaivoihin tontilla, liikenteen määrään ja liikenneturvallisuuteen, vieraspysäköintiin, hulevesiin ja lumen varastointiin, tontin kasvillisuuteen sekä lasitusten turvallisuuteen linnuille. Tonttitehokkuuden nostamista 0,2:sta 0,4:ään ei useissa mielipiteissä pidetty sopivana pientaloalueen miljööseen ja toivottiin alueen tarkastelua kokonaisuutena.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että asema-kaavassa on määrätty:

- rakennusten enimmäiskorkeudesta siten, että talousrakennuksen enimmäiskorkeus on 3,5 m, 1-kerroksisen rakennuksen enimmäiskorkeus on 5 m ja 2-kerroksisen 8 m
- asuntojen lukumäärästä, autopaikkojen sijoittelusta ja määrästä sekä rakennusten kerrosluvusta
- tontin alla kulkevan jätevesitunnelin huomioon ottamisesta rakentamisen aikana
- hulevesien pidättämisestä tontilla sekä hallitusta johdattamisesta pois tontilta
- tontin istutuksista siten, että alueen vihreä luonne säilyy.

Kirjallisia mielipiteitä saapui yhteensä 16 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 23.3.–21.4.2022

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 2 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat tonttitehokkuuden nostamiseen, louhintaan tontilla, liikenneturvallisuuteen, vieraspysäköintiin, hulevesiin ja lumen varastointiin sekä lasitusten turvallisuuteen linnuille. Tonttitehokkuuden nostamista 0,2:sta 0,4:ään ei pidetty sopivana pientaloalueen miljööseen. Muistutuksessa esitettiin, että aluetta tulee tarkastella kokonaisuutena ajatellen, mitä tehokkuuslukujen nostot tarkoittaisivat laajemminkin alueella.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY) mukaan aluetta palvelevat vesihuoltolinjat on rakennettu valmiiksi. Asemakaavamuutos ei edellytä vesihuollon lisärakentamista. Kaavamuutosalueen halki kulkeva jätevesitunneli tulee merkitä asemakaavaan merkinnällä maanalainen tunneli ja kaavamääräyksenä tulee mainita, että louhinta ja rakentaminen tunnelien

läheisyydessä tulee suunnitella ja toteuttaa siten, etteivät ne aiheuta haittaa tai vahinkoa tunnelille. Helen Sähköverkko Oy:llä ei ollut huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselistusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta

Asemakaavan muutoksen hyväksyminen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 14.6.2022 hyväksyä Himmeli-tie 9 ja 11 asemakaavan muutoksen 14.6.2022 päivätyn piirustuksen numero 12719 mukaisena ja asemakaavaselistuksesta ilme-nevin perustein.

Helsingissä 14.6.2022

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	04.02.2022
Kaavan nimi	Himmelitie 9 ja 11		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	06.04.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112719
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3281	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3281

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3281	100,0	1312	0,40		656
A yhteensä	0,3281	100,0	1312	0,40		656
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3281	100,0	1312	0,40		656
A yhteensä	0,3281	100,0	1312	0,40		656
AO	0,3281	100,0	1312	0,40		656
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

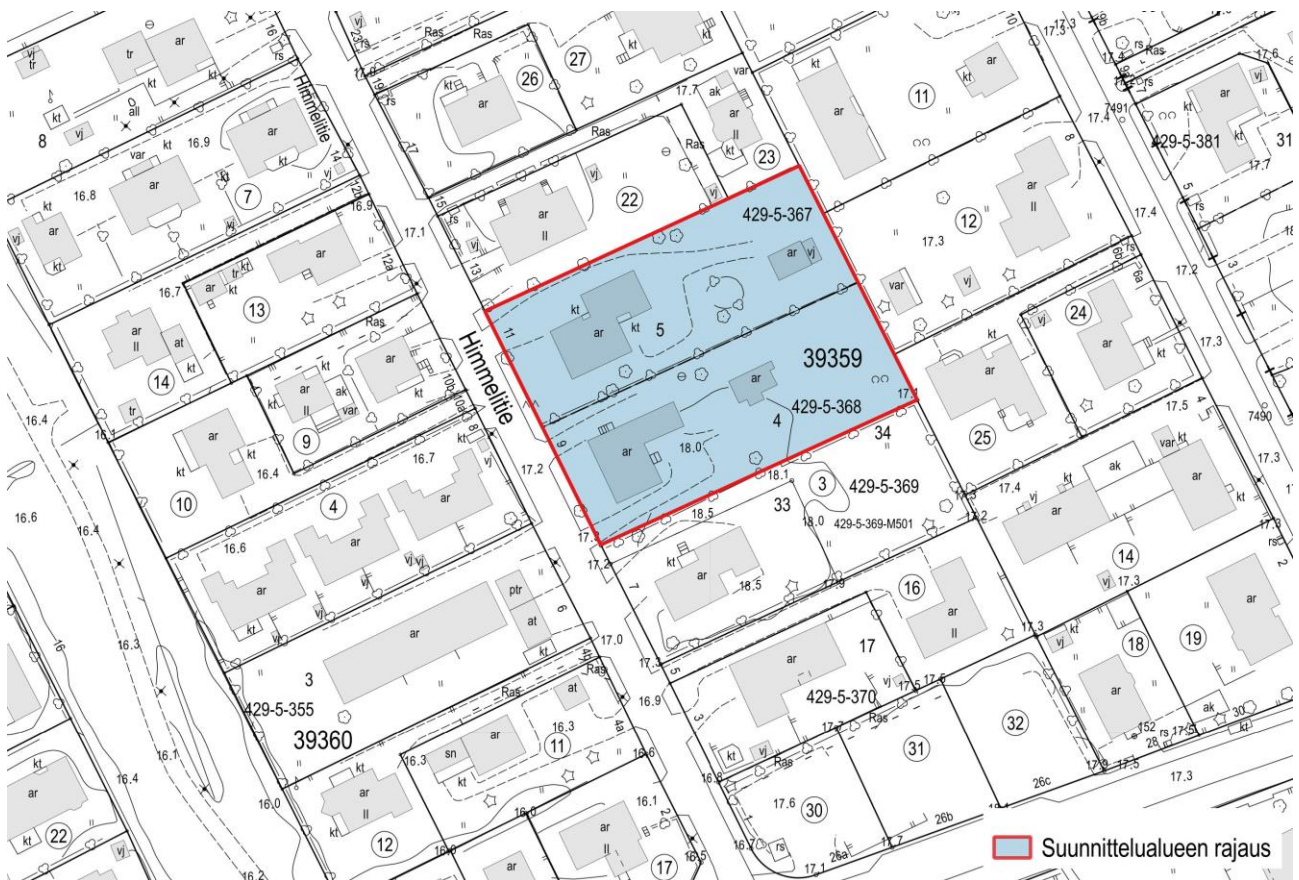
Himmelitie 9 ja 11, asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoituspalvelu
Päivätty 2.6.2021

Diaarinumero HEL 2020-002728
Hankenumero 0742_63
Oas 1528-01/21

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään miksi asemakaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy Helsingin karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma korvaa aiemmin 9.4.2021 päivätyn suunnitelman. Suunnittelualueeseen on otettu mukaan viereinen tontti 39359/4 (kiinteistötunnus 91-429-5-368), Himmelitie 9.



Kuva 1. Karttakuva suunnittelualueesta.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Tapaninkylän tontteja 39359/4 ja 5 (kiinteistötunnus 91-429-5-368 ja 91-429-5-367), osoitteissa Himmelitie 9 ja 11. Kaavaratkaisun tavoitteena on vaikiintuneeseen pientalomiljööseen sopeutuva täydennysrakentaminen.

Himmelitie 9 ja 11 tonteille mahdollistetaan täydennysrakentaminen, ja niille on suunnitteilla kaksikerroksisia pientaloja. Himmelitie 11:n nykyiset rakennukset on tarkoitus purkaa. Tonttitehokkuutta on tarkoitus nostaa luvusta $e=0,2$ lukuun $e=0,4$.

Osallistuminen ja aineistot

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja havainnekuva on esillä 14.6.-2.7.2021 verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat>.

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa <https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot>. Asiakaspalvelun käyntiosoite on Työpajankatu 8, tarkistathan poikkeustilanteen aikana asiakaspalvelupisteen aukiolon. Myös suunnittelijaan voi olla yhteydessä.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.

Mielipiteet päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 2.7.2021**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelinnumero: 09 310 13700, verkko-osoite: <https://www.hel.fi/helsinki/fi/kaupunki-ja-hallinto/hallinto/kirjaamo>) 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.

9.4.2021 päivättyyn osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan jo jätetyt mielipiteet otetaan mukaan kaavaprosessin valmisteluun.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - Siltämäki-Suutarila-Seura ry
 - Koillis-Helsingin Omakotiyhdistys ry
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Helsingin vanhusneuvosto.

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa kaupunkikuvaan sekä liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Suunnittelun taustatietoa

Tontit ovat yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tonttien omistajien hakemuksesta.

Voimassa olevassa asemakaavassa (v. 1984) alue on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Suurin kerrosluku on II, tonttitehokkuus $e=0,2$. Tonttien kadunpuoleisella osalla on 4 metrin levyinen istutettava alue.

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi (A4), missä korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4.

Molemmilla tonteilla sijaitsee nykyisin kaksi yksikerroksista asuinrakennusta.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Katariina Hirvonen, suunnittelija, p. (09) 310 21300,
katariina.hirvonen@hel.fi

Joakim Kettunen, arkkitehti, p. (09) 310 37289,
joakim.kettunen@hel.fi

Tuomas Hakala, yksikön päällikkö, p. (09) 310 37205,
tuomas.hakala@hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata Suunnitelmavahti-palvelun avulla (<https://www.hel.fi/suunnitelmavahti>) sekä sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto ja twitter.com/helsinkikymp).

Helsingissä 2.6.2021

Antti Varkemaa
yksikön päällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2020 tontin omistajan hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 26.4.-17.5.2021
- Päivitetty OAS nähtävillä 14.6.-2.7.2021
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



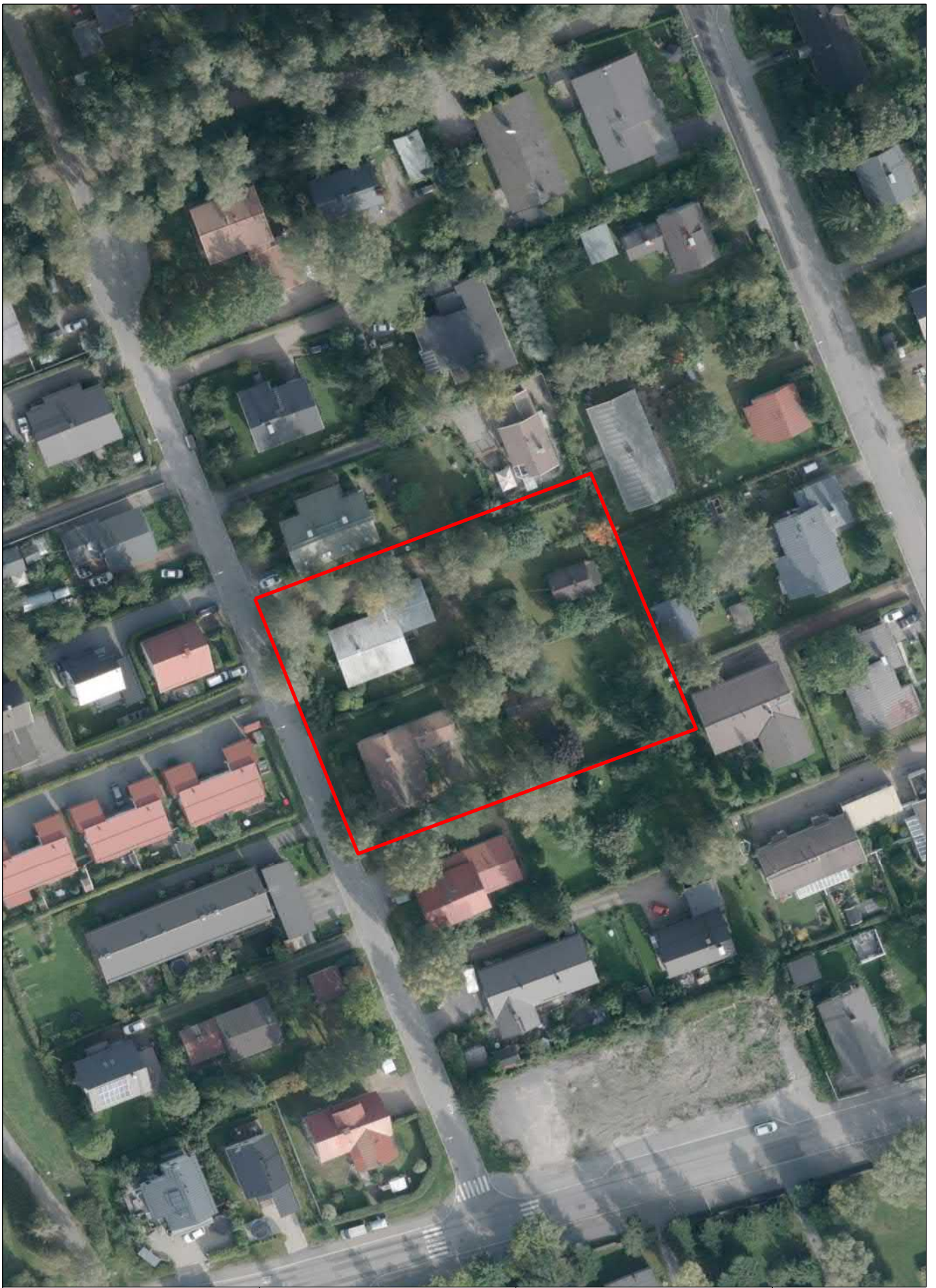
Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot



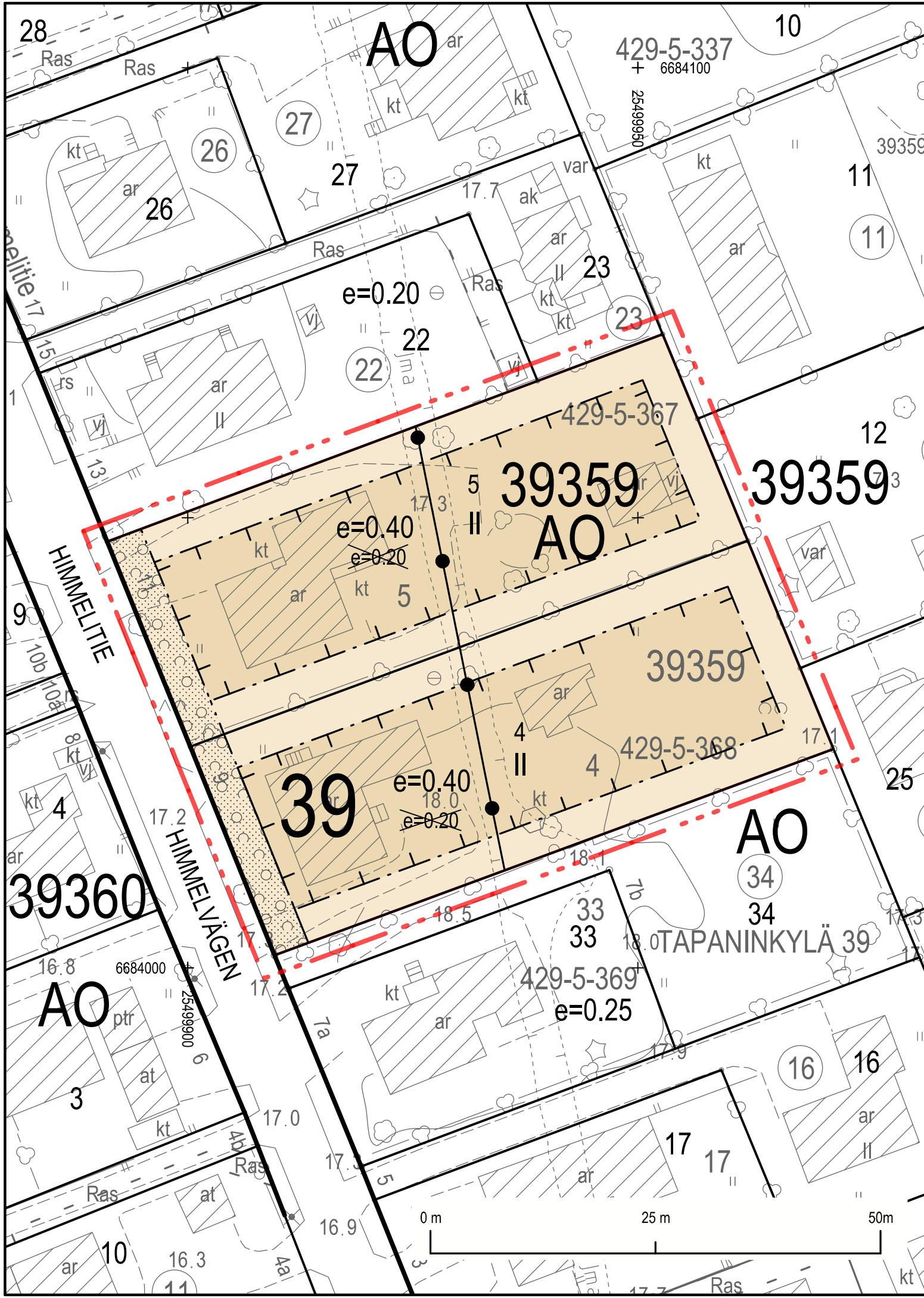
Hyväksyminen

- mielipiteisiin, lausuntoihin ja muistutuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat
- kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy kaavan arviolta talvella 2021
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana sekä niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.



Ilmakuva
Tapaninkylä, Himmelitie 9 ja 11

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen alueyksikkö



28

AO ar

429-5-337
+ 6684100

10

27

27

26

26

25499950

39359

11

11

Ras

17.7

ak

var

kt

ar

23

e=0.20

Ras

23

22

22

429-5-367

39359
AO

12

39359

e=0.40

e=0.20

5

kt

ar

kt

5

HIMMELITIE

9

10b 10a

8

kt

ar

4

39360

17.2

HIMMELVÄGEN

AO ptr

3

at

kt

10

16.3

11

6684000

25499900

6

at

kt

17.0

17.3

17.3

16.9

4a

0 m

25 m

50 m

7a

kt

ar

429-5-369

e=0.25

33

33

18.0

18.1

18.5

18.1

17.9

17.9

17.9

17.7

Ras

16

16

ar

ll

17

17

ar

ll

17.7

Ras

kt

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AO

Erillispientalojen korttelialue.

2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

Ohjeellisen tontin numero.

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

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Yhdyskuntateknisen huollon tunneli. Tunnelin läheisyydessä ei saa suorittaa porausta, kaivua tai louhintaa siten, että siitä aiheutuu tunnelille haittaa.

Rakennusala.

Puin ja pensain istutettava alueen osa.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Tontilla enintään 60 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta saa rakentaa yhteen kerrokseen.

Tontin kerrosalasta on varattava vähintään 20 k-m²/asunto talousrakennusta, autosuojaa tai varastoa varten.

Talousrakennus, autosuoja tai -katos saadaan naapurin suostumuksella rakentaa vähintään 1,5 m etäisyydelle naapuritontin rajasta.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Kullakin kaavassa osoitetulla tontilla tulee olla vähintään kaksi erillistä asuinrakennusta.

Kullakin kaavassa osoitetulla tontilla saa olla enintään kuusi asuntoa.

Rakennusten enimmäiskorkeudet:
- 1-kerroksinen rakennus 5 m
- 2-kerroksinen rakennus 8 m
- talousrakennus, autosuoja tai -katos 3,5 m.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för fristående småhus.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande tomtgräns.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

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

Exploateringsstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.

Tunnel för samhällsteknisk service. I närheten av tunneln får inte borrhning, grävning eller schaktning utföras så att tunneln skadas.

Byggnadsyta.

Del av område som ska planteras med träd och buskar.

BYGGRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN

På tomten högst får 60 % av den i detaljplanen angivna våningsytan byggas i en våning.

Av tomtens våningsyta ska minst 20 m²vy/bostad reserveras för ekonomibygnad, garage eller förråd.

Ekonomibygnad, garage eller täckt bilplats får med grannens tillstånd byggas minst 1,5 m från gränsen till granntomten.

STADSBILD OCH BYGGANDE

På varje tomt som detaljplanen anvisar ska byggas minst två separata bostadsbyggnader.

På varje tomt som detaljplanen anvisar får byggas högst sex bostäder.

Högsta höjd för byggnader:
- byggnad i 1 våning 5 m
- byggnad i 2 våningar 8 m
- ekonomibygnad, garage eller täckt bilplats 3,5 m.

Rakennuksissa on oltava harjakatto.

PIHAT JA ULKOALUEET

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina tai pysäköimiseen, tulee istuttaa.

Tontille tulee istuttaa puita ja pensaita.

Tontit on rajattava istutuksin.

Pysäköintialueet on rajattava istutuksin ja jaettava enintään 4 autopaikan ryhmiin.

ILMASTONMUUTOS - HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Asuinrakennusten energiatehokkuuden tulee olla rakennusluvan hakemisen ajankohtana määriteltyä A-energialuokkaa tai sitä vastaava.

Rakennuksen tai sen osan purkamista koskevan lupahakemuksen mukaan on liitettävä selvitys rakennuksen purkumateriaalien kestävästä käsittelystä.

Tontilla tulee välttää vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja ja suosia hulevesiä pidättäviä rakenteita.

Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen vähimmäismäärä:
- pientalotontit, joilla on enemmän kuin kaksi asuntoa: suurempi luvuista 1 ap/100 k-m² asuntokerrosalaa tai 1 ap/asunto.
- pientalotontit, joilla on enintään kaksi asuntoa: 1 ap/asunto ja lisäksi 1 ap/asunto auton tilapäistä pysäköintiä varten.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä:
- pientalotontit, joilla on enemmän kuin kaksi asuntoa: 1 pp/30 k-m² asuntokerrosalaa.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Byggnaderna ska ha sadeltak.

GÅRDAR OCH UTOMHUSOMRÅDEN

Obebyggda tomtdelar som inte används som gångvägar, lekplatser eller för parkering ska planteras.

På tomten ska träd och buskar planteras.

Tomterna ska avgränsas med planteringar.

Parkeringsområdena ska avgränsas med planteringar och delas in i grupper på högst 4 bilplatser.

BEGRÄNSNING AV OCH ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGEN

Energieffektiviteten för bostadsbyggnader ska uppfylla den energiklass A som gäller vid tidpunkten för bygglovsansökan eller motsvarande kravnivå.

Till bygglov för rivning av en byggnad eller en del av byggnaden ska en utredning över hållbar hantering av rivningsmaterial bifogas.

På tomten ska man undvika ytmaterial som inte släpper igenom vatten och gynna konstruktioner som fördröjer dagvatten.

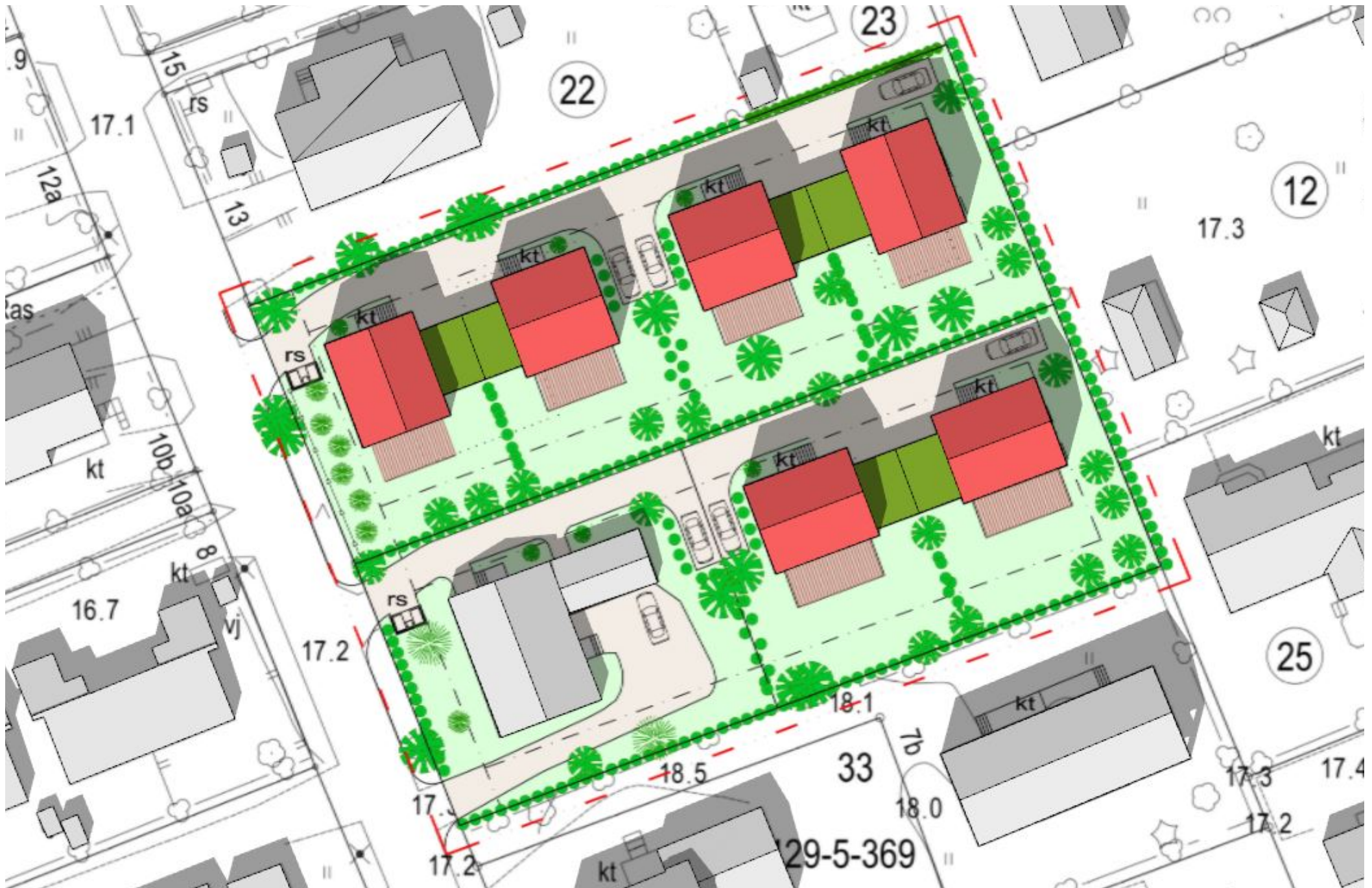
Tomternas gröneffektivitet ska uppfylla Helsingfors grönytefaktors målsättningstal.

TRAFIK OCH PARKERING

Minimiantal bilplatser:
- småhustomter där det finns över 2 bostäder: det större antalet av 1 bp/100 m² vy bostadsvåningsyta eller 1 bp/bostad.
- småhustomter där det finns högst 2 bostäder: 1 bp/bostad och därtill 1 bp/bostad för tillfällig bilparkering.

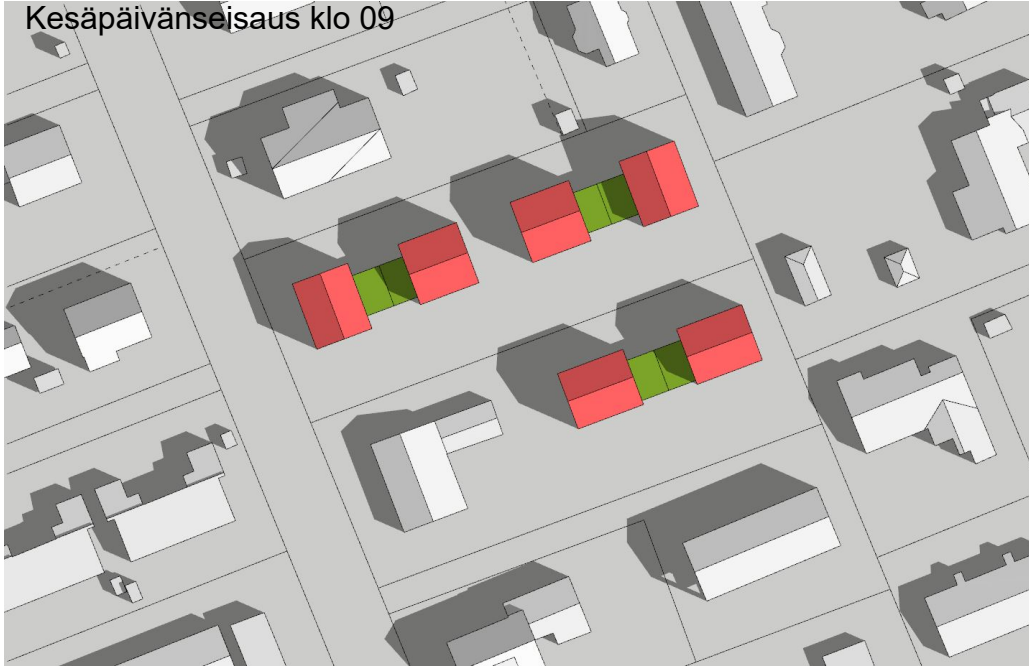
Minimiantal cykelplatser:
- småhustomter där det finns över 2 bostäder: 1 cp/30m² vy bostadsvåningsyta.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.



Varjostustutkielmat

Kesäpäivänseisaus klo 09



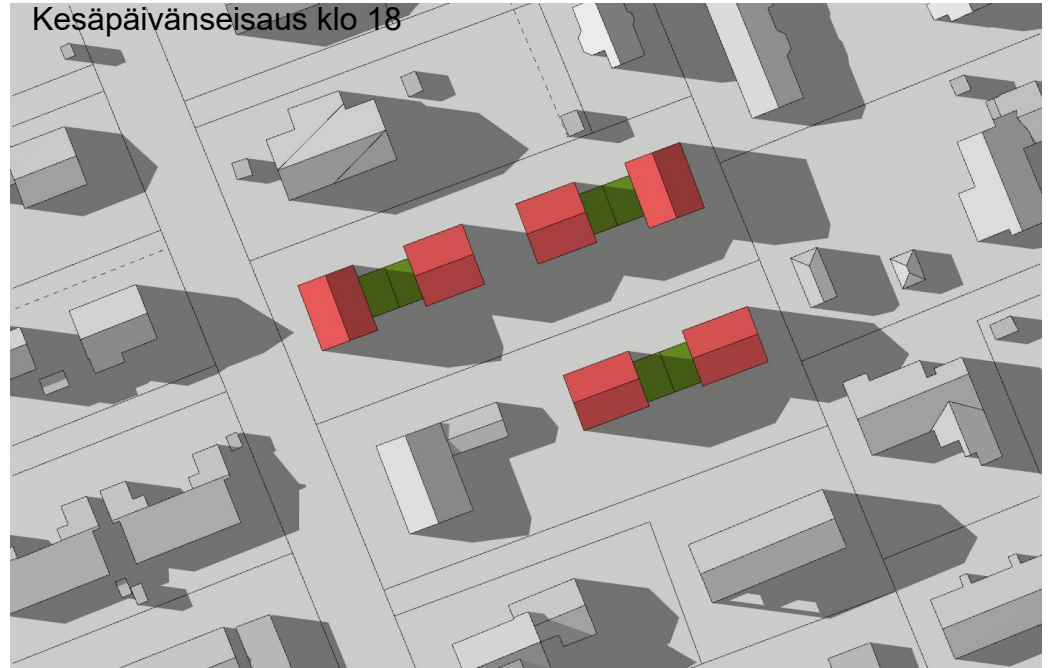
Kesäpäivänseisaus klo 12



Kesäpäivänseisaus klo 15

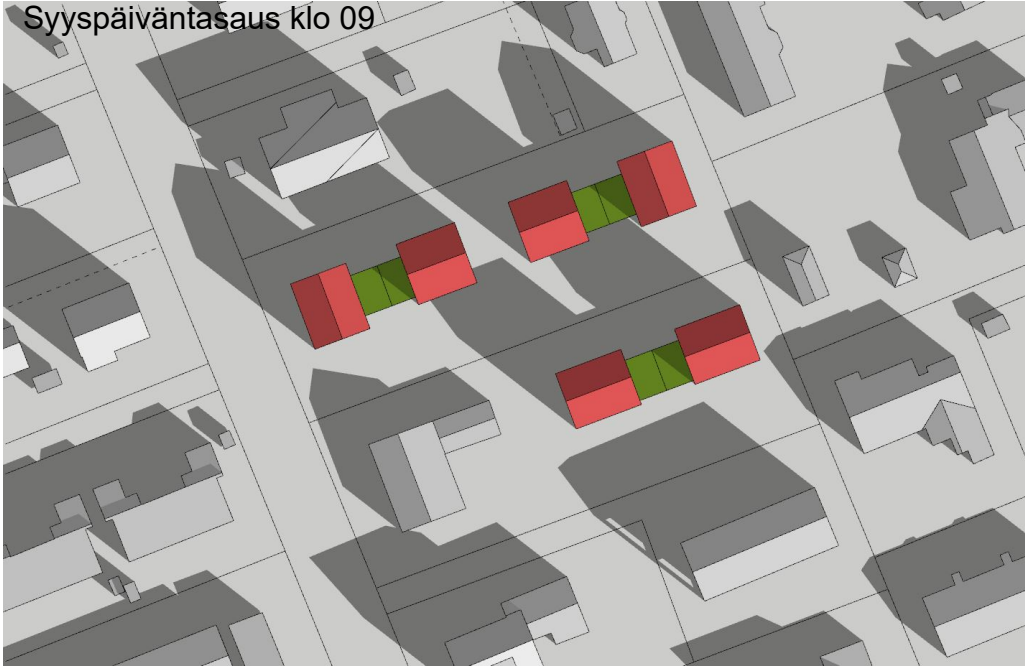


Kesäpäivänseisaus klo 18



Varjostustutkielmat

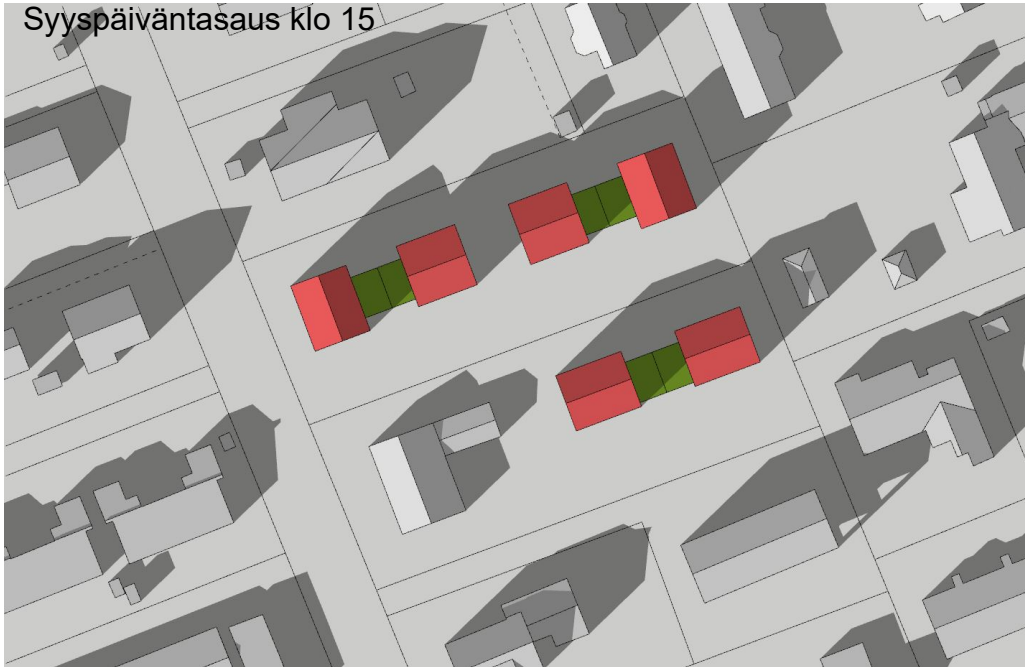
Syyspäiväntasaus klo 09



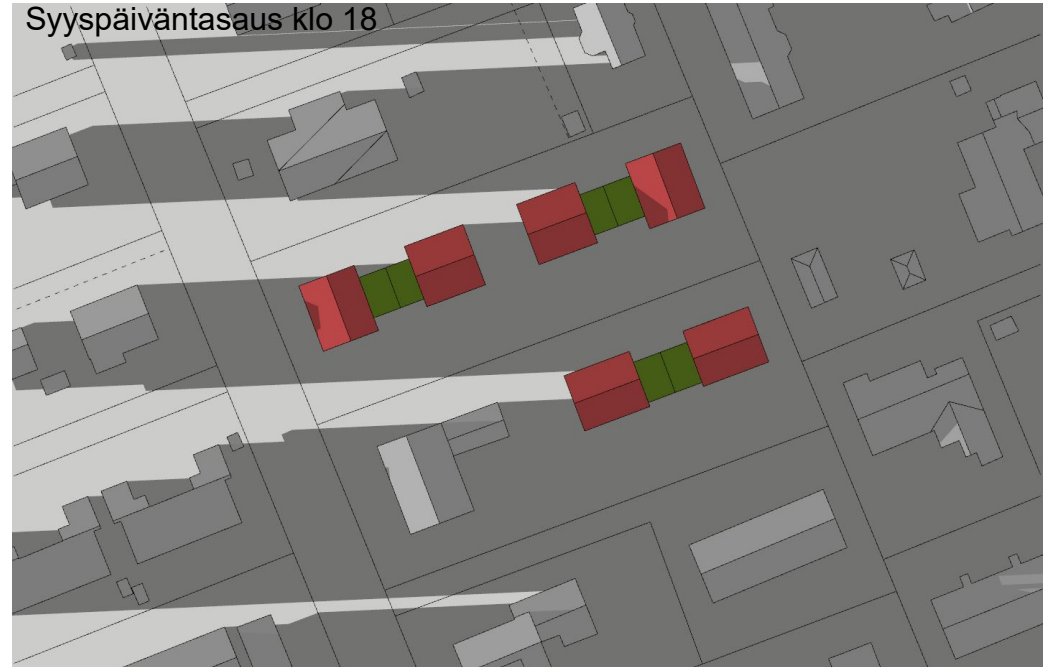
Syyspäiväntasaus klo 12



Syyspäiväntasaus klo 15



Syyspäiväntasaus klo 18



Himmelitie 9 ja 11, asemakaavan muutos