

RUONASALMENTIE 17

TAMMISALO, KORTTELI 44039, TONTTI 11

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12471
PÄIVÄTTY 4.6.2019

Asemakaavan muutos koskee:

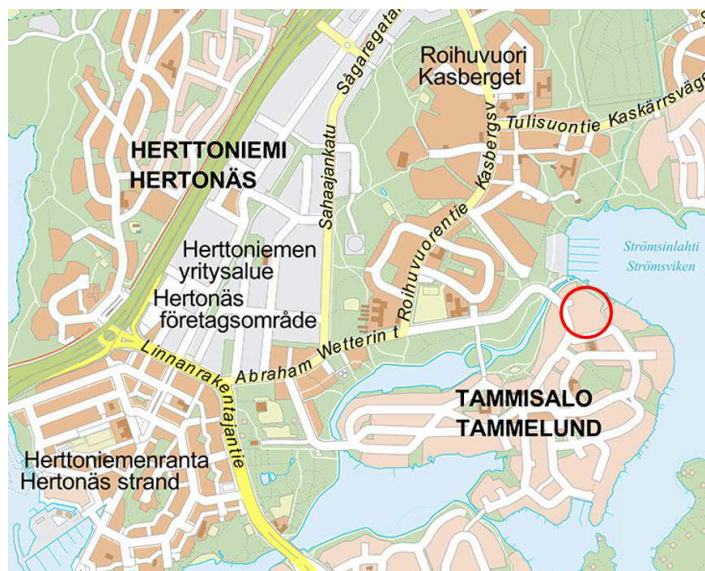
Helsingin kaupungin
44. kaupunginosan (Tammisalo)
korttelin 44039 tonttia 11

Kaavan nimi:
Ruonasalmentie 17

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 19.5.2017
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 29.9.–30.10.2017
Kaupunkiympäristölautakunta: 11.6.2019
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta 11.6.2019
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Tammisalons pohjoisosassa osoitteessa
Ruonasalmentie 17.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala**Asemakaavoitus:**

Anri Linden, yksikön päällikkö,

Petteri Erling, arkkitehti,

Jenni Aalto, suunnittelija,

Juuso Ala-Outinen, suunnittelija

Kaavapiirtäminen: Sirkka Hinkkanen, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Jussi Jääskä, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:

Mari Soini, maisema-arkkitehti, aluesuunnittelija

Teknistaloudelliset asiat: Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit:

Tapio Laalo, tonttiasiamies

Vuorovaikutus: Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija

Rakennusvalvontapalvelut: Hannu Pyykönen, arkkitehti

Ympäristöpalvelut: Juha Korhonen, ympäristötarkastaja

Pelastuslaitos: Kimmo Kartano, vanhempi palotarkastaja

Muut viranomaistahot

Helen Oy: Kyösti Oasmaa

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY: Sini Lehtonen

Hakijataho

As Oy Mäntypaasi

Hankesuunnittelu

Sigge Arkkitehdit Oy

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS	5
Tavoitteet	5
Mitoitus.....	5
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Liikenne.....	7
Palvelut	7
Esteettömyys.....	8
Luonnonympäristö.....	8
Yhdyskuntatekninen huolto	8
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	9
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka	10
Vaikutukset.....	10
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	12
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	14

LIITTEET

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Sijaintikartta
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4-koossa)
- Havainnekuva
- Ote ajantasa-asemakaavasta
- Ympäristö-, tekniikka- ja taloussuunnitelmat ja muut selvitykset
 - Maaperä

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee korttelin 44039 tonttia 11, joka sijaitsee osoitteessa Ruonasalmentie 17. Kaavaratkaisu mahdollistaa olemassa olevan rivitalotontin täydennysrakentamisen kahdella uudella rivitalolla sekä pihasaunan rakentamisen. Tontilla oleva talousrakennus on tarkoitus purkaa kellaria lukuun ottamatta, joka on tarkoitus säilyttää osana uudisrakennusta.

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa 1 607 k-m², mikä johtaa 5 930 k-m² kerrosalaan tontilla.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että vaa- jaakäyttöisen tontin pohjoisosan täydennysrakentaminen lisää asuntotarjontaa Tammisalossa.

Tontti on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty tontin omistajan hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia. Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnot kohdistuivat jätevesiviemärin johtosiirtoon.

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on monipuolistaa ja vahvistaa alueen väestöpohjaa mahdollistamalla kahden uuden rivitalon ja pihasaunan täydennysrakentaminen tontilla. Samalla määritellään tonttia koskevat auto- ja polkupyöräpaikkavaatimukset ja pihaa koskevat määräykset.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että edistetään täydennysrakentamista ja uusien asuntojen laadukkaita toteutustapoja sekä vahvistetaan alueen tunnistettavaa identiteettiä.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 21 000 m².

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa 1 607 k-m² ja on muutoksen jälkeen yhteensä 5 930 k-m². Tontin tehokkuusluku on e=0,28.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontilla sijaitsee yksi 720 k-m² ja kolme 870 k-m² laajuista rivitaloa sekä 585 k-m² laajuinen talousrakennus, jossa on muun muassa autosuojia. Talousrakennusta ympäröivät laajat asfaltoidut piha-alueet maantason autopaikkoineen. Huolellisesti maastoon sovitetut rivitalot suunnitteli arkkitehti Aulis Salo vuonna 1957. Rakennusten arkkitehtuuri on aikakaudelle tyypillistä julkisivumateriaaleineen, vaaleine tehosteväreineen ja punatiiliverhoiluineen sekä pitkin, yhtenäisine ikkunanauhoinen.

Piha-alue rajautuu pohjoisessa Ruonasalmen rantapuistoon, luoteessa viereisiin tontteihin ja muualla katualueisiin ja kevyen liikenteen raittiin. Luoteen puoleisilla tonteilla rajan tuntumassa on korkeita yhtenäisiä pensasaitoja. Nykytilanteessa tonttien rajavyöhykkeiden ja Ruonasalmen puiston kasvillisuus sulkee kasvukaudella näkymiä tonttien piha-alueitten ja meren välillä. Talvikaudella näkymät ovat avoimemmat. Asuntopihojen ohella tontilla on puistomaisia yhteispiha-alueita ja pohjoisosassa on avoin nurmientä. Leikkialue sijoittuu tontin itäreunalle.

Tonttia halkovalla johtokujalla sijaitsee nykyään jäteveden runkojohto.

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR)

Tontti on rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR). Rakennusoikeus on osoitettu kaavassa kerrosalaneliömetreinä. Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, saunoja, talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestönsuojia, kiinteistöhuoltotiloja sekä harraste-, kokoontumis- ja vastaavia yhteistiloja maanpäällisinä enintään 16 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Maanalaiset tai pääosin maanalaiset kellaritilat ovat näiden lisäksi sallittuja.

Uudisrakennusten tulee sopeutua alueen kaupunkikuvaan. Kellarikerroksen julkisivu on käsiteltävä muun julkisivun tavoin. Rakennusten enimmäiskorkeus on 9 metriä ja kattomuodon on oltava laakea. Kattopinnat on rakennettava viherkattoina hulevesien hidastamiseksi tai näiltä kattopinnoilta valuvien hulevesien hidastaminen on järjestettävä tontilla muulla tavalla, esimerkiksi pihalla vesiä keräävillä ja valumia hidastavilla painanteilla.

Liikenne

Lähtökohdat

Ruonansalmentien liikennemäärä on nykyisin noin 700 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Ajoyhteys tontille johdetaan Ruonansalmentien kautta.

Ruonansalmentietä kulkee bussilinja numero 83, mikä liikennöi Herttoniemen metroasemalta Tammisaloon läpi. Lisäksi bussilinja 82B kulkee iltaisin Herttoniemestä ja 95N keskustasta öisin.

Kaavaratkaisu

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 30 m² asuntokerrosalaa. Näistä vähintään 75 % on sijoitettava pihatason ulkoiluvälinevarastoon.

Autojen pysäköintipaikat voidaan sijoittaa maantasoon tontille johtavan ajoväylän varteen. Katettuja autopaikkoja saa rakentaa vain uudisrakennusten yhteyteen. Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään suurempi luvuista 1 ap / 100 k-m² tai 1 ap / asunto. Kuitenkin haasteellisista kaupunki- ja ympäristökuvallisista syistä johtuen nykyiselle tontille saa rakentaa enintään 1,2 autopaikkaa / asunto. Lisäksi vieraspaikkoja 1 ap / 1 000 k-m². Katettuja autopaikkoja saa rakentaa vain uudisrakennusten yhteyteen.

Maantason autopaikkojen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota niiden sopivuuteen puistomaisen ympäristön kanssa. Nykyistä puustoa tulee säilyttää niin paljon kuin mahdollista ja rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää puustokartoitus. Pysäköintipaikat tulee jaotella istutuksin enintään 6 autopaikan ryhmiin. Pysäköintipaikkojen sijoittelussa tulee ensisijaisesti huomioida olemassa olevat suurikokoiset puut.

Palvelut

Lähtökohdat

Lähimmät palvelut: Roihuvuoren kirjasto, Porolahden päiväkot, peruskoulu ja yläaste sekä Roihuvuoren palvelutalo sijaitsevat alle kilometrin päässä suunnittelualueesta. Alle puolen kilometrin päässä sijaitsee päiväkot Tammisalo sekä Tammisaloon kirkko.

Suunnittelualue rajautuu itäpuoleltaan Ruonasalmen puistoalueeseen. Suunnittelualueen läheisyydessä on mahdollisuus virkistysalueiden käyttöön, pohjoispuolella on Strömsinlahti ja länsipuolella Porolahti ulkoiluvälineineen.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei sisällä palveluiden lisäämistä alueella.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Kaava-alue sijoittuu Tammisalons pohjoisimpaan osaan, Strömsinlahden läheisyyteen. Puistomaiset piha-alueet rajautuvat koillisessa kapeahkoon Ruonasalmenpuistoon, joka on hoituluokiltaan lähimetsää ja käyttö- ja suojaviheraluetta. Asuntopihojen ohella tontilla on puistomaisia yhteispiha-alueita ja pohjoisosassa on avoin nurmikenttä. Tontin maasto viettää pohjoiseen kohti rantapuistoa ja merta.

Luontotietojärjestelmässä alueelta tai sen välittömästä läheisyydestä ei ole osoitettu arvokkaita luontokohteita. Kaava-alueen itäpuolella on Porolahden III-luokan linnustollisesti arvokas kohde (270/99) ja Tiiliruukinlahden ja Porolahden II-luokan tärkeä lepakkoalue (30/03).

Kaavaratkaisu

Puustoa tulee säilyttää kaava-alueella mahdollisimman paljon.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, autojen tai polkupyörien pysäköintipaikkoina, leikki- tai ulko-oleskelupaikkoina, on istutettava.

Kaavassa on määräys, jonka mukaan kattopinnat on rakennettava viherkattoina hulevesien hidastamiseksi tai näiltä kattopinnoilta valuvien hulevesien hidastaminen on järjestettävä tontilla muulla tavalla, esimerkiksi pihalla vesiä keräävillä ja valumia hidastavilla painanteilla.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Tontin pohjoisosaa halkaisee itä-länsisuunnassa maanalaista johdotta varten varattu alue, millä sijaitsee käytössä oleva yleinen jätevesiviemäri.

Kaavaratkaisu

Tontin pohjoisosaa halkaiseva jätevesiviemäri joudutaan purkamaan ja rakentamaan uudestaan. Johtosiirto tulee suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä ja sen kustannuksella yhteistyössä Helsingin seudun ympäristöpalvelut, HSY:n kanssa. Suunnitelmat tulee hyväksyttää HSY:llä. Johtokuja on esitetty kaavakartassa.

Purettavan olemassa olevan huoltorakennuksen tilalle rakennettava uusi rakennus tulee suunnitella niin, että lämmöntoimitus voi jatkua tontilla oleville rakennuksille sekä viereiselle tontille nro 7. Kaava sisältää tästä aiheesta kaavamääräyksen.

Kaava toteuttaminen aiheuttaa tontin sisällä vähäisiä teknisen huollon johtojen ja kaapelien muutostarpeita. Näiden osalta HSY sekä hanke neuvottelevat kustannusjaosta sekä muista velvoitteista.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Kaava-alueen pohjoisosa sijaitsee viranomaisen määrittelemällä tulvariski-alueella.

Kaava-alueen olemassa olevat rakennukset on perustettu maanvaraisesti.

Kaava-alueen ei tiedetä aiemmin olleen käytössä, josta olisi aiheutunut maaperän pilaantumista.

Kaavaratkaisu

Rakentamisessa ja sen suunnittelussa tulee ottaa huomioon Ympäristöopas 2014, Tulviin varautuminen rakentamisessa, Opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla. Ns. alin suositeltava rakentamiskorkeus +3,44m (N2000) sisältäen paikkakohtaisen aaltoiluvaran.

Kaava luo edellytykset jatkosuunnittelussa ottaa huomioon suojautumisen korkealta merivedenpinnalta. Kaava sisältää määräyksen korkealta merivedeltä suojautumiselle. Pohjoisen täydennysrakentamisen rakennusmassan osalta ko. asia voidaan ottaa huomioon esimerkiksi nostamalla maanpintaa tai muin toimenpitein.

Uudet rakennusmassat voidaan pääosin perustaa maanvaraisesti, mutta pohjoisimpien rakennusmassojen osalta tulee jatkosuunnittelussa varmistaa perustamistapa.

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Lähtökohdat

Kaava-alueella olemassa olevat rakennukset ovat kaksikerroksisia.

Pelastusajoneuvon reitti kulkee tontilla.

Kaavaratkaisu

Uudet rakennukset ovat kaksikerroksisia.

Kaava mahdollistaa täydennysrakentamisen sekä tontin olemassa olevien rakennusten pelastusajoneuvon reitin tontilla. Nostokori-autolle ei tarvitse varata erillistä reittiä, koska rakennukset ovat alle 3 kerroksisia. Rakennuksista voidaan pelastaa vetotikkain.

Pelastusturvallisuusratkaisut selvitetään tarkemmin rakennuslupa-vaiheessa.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Kaupunkisuunnitteluvirasto on laatinut Tammisalon asemakaavan muutosperiaatteet vuonna 2013.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupungille kohdistuu tuloja yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksina. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavamuutos mahdollistaa asumisen valmiin kaupunkirakenteen ja kunnallisten verkostojen piirissä. Asemakaavan toteutuksella ei ole merkittäviä liikenteellisiä vaikutuksia. Asemakaavan toteuttaminen vahvistaa olemassa olevan teknisen huollon verkoston käyttöä. Asemakaava mahdollistaa korkeatasoisen teknisen huollon verkoston.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja virkistykseen

Koillisessa Tammisalossa Ruonasalmentien alueella, kuten koko saarella, kaupunkikuva on luonteeltaan ajallisesti kerroksellisesti toteutunutta ja pientalovaltaista, eikä muualla tavalla määriteltäviä laajoja, yhtenäisiä kaupunkikuvallisia kokonaisuuksia ole muodostunut.

Kaavaratkaisun toteuttaminen tiivistää Tammisaloon kaupunkirakennetta. Alueella rakennusten kerrosluku vaihtelee yhdestä kolmeen. Suunnittelualueen naapureina on vallitsevaa (e=0.20...e=0.25) suurempia tehokkuuksia seuraavissa katuosoitteissa: Mäntypaudentie 32 (e=0.40), Mäntypaudentie 28 (e= 0.77) ja Ruonapolku 4 (e= 0.26). Siten kaupunkikuvan muutokset suunnittelualueella eivät ole merkittäviä tai poikkeuksellisia. Täydennysrakentaminen tontilla luo edellytykset hyvälle kaupunki- ja ympäristökuvalle, minkä myös kaupunkikuvaneuvottelukunta totesi vähäisin varauksin poikkeamishakemuksen valmistelun yhteydessä.

Uudet rakennukset muuttavat näkymiä tontin luoteis- ja länsipuolen naapuritonttien rakennuksista jonkin verran, mutta kohtuullisesti. Nykytilanteessa tonttien rajavyöhykkeiden ja Ruonasalmen puiston kasvillisuus sulkee kasvukaudella näkymiä tonttien pihalueitten ja meren välillä. Talvikaudella näkymät ovat avoimemmat. Uusi kaksikerroksinen pohjois-eteläsuuntainen rivitalo sijoittuu nykyiselle avoimelle nurmialueelle. Tontilta purettavan yksikerroksisen talousrakennuksen paikalle rakentuu toinen kaksikerroksinen rivitalo, mikä siistii alueen ilmettä. Autojen pysäköintipaikkojen sijainti siirtyy muutamalla metrillä etelämmäs. Autopaikkojen toteutuksessa tulee huomioida alueen vehreä luonne sekä puusto. Kaavassa on annettu määräys, että pysäköintipaikat tulee jaotella istutuksin enintään kuuden autopaikan ryhmiin ja puustoa tulee säilyttää kaava-alueella mahdollisimman suuressa määrin.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa ja idässä puistoon. Puiston kulkureitti on lähimmillään noin 10,5 metrin etäisyydellä uuden rakennusalan rajasta. Puistosta tarkasteltuna uudet rakennukset sopeutuvat ympäristöönsä, sillä uudet rakennuksen ovat kooltaan ja kerrosluvultaan vastaavia olemassa olevien rakennuksien kanssa. Puiston käytölle ei muodostu esteitä, eikä puiston merkitys muutu täydennysrakentamisen myötä.

Suunnittelualueen länsipuolella on arvokas lintu- ja lepakkokohde, täydennysrakentamisella ei ole vaikutusta näihin.

Vaikutukset ihmisten elinympäristöön ja elinoloihin

Täydennysrakentaminen sovittautuu osaksi valmista kaupunkiympäristöä. Purettavan talousrakennuksen tilalle rakennettava uudisrakennus parantaa alueen viihtyisyyttä. Uudet rakennukset muuttavat näkymiä naapuritonttien rakennuksista ja piha-alueilta jonkin verran, mutta pysäköintiä ja piha-alueen käsittelyä koskevin kaavamääräyksin on pyritty lieventämään muutosta. Näkymien muuttuminen ei ole merkittävä haitta kokonaisuuden kannalta, koska Helsingin lähes kaikilla alueilla tai niiden osilla muutoksia voidaan ja tulee tarkastella.

Täydennysrakentaminen ei lisää Ruonasalmentien liikennettä tai liikennemelua merkittävästi. Ruonasalmentien vähäinen liikenne ei myöskään aiheuta meluhaittaa suunnittelualueelle. Asemakaavan muutos luo edellytykset turvallisen ja terveellisen ympäristön jatkosuunnittelulle.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

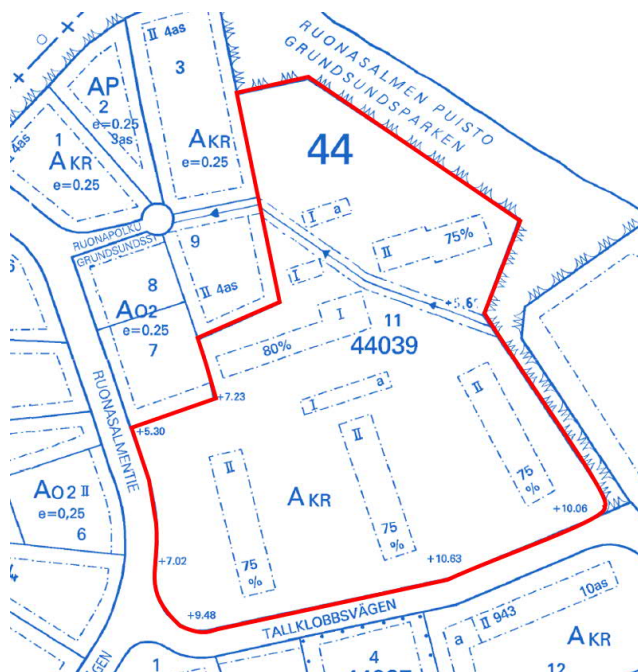
Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukaan alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi (A4), jota kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4. Alueen pinta-alasta keskimäärin 70 % tai enemmän on korttelimaata. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan (2016) mukainen.



Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on esikaupungin pintakallioaluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 6461 (vahvistettu 27.1.1971). Kaavan mukaan suunnittelualue on asuntokerrostalojen ja rivitalojen tai muiden kytkettyjen talojen korttelialuetta (AKR).



Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittausspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Korttelialue on 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 2017 tontin omistajan hakemuksesta.

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
- pelastuslaitos

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/ksv.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 5.–30.6.2017 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
 - Roihuvuoren kirjasto, Roihuvuorentie 2
 - verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.
-

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat maankäyttöneuvotteluihin, lämmöntoimitukseen, jätevesiviemärin johtosiirtoon, maaperätietoihin, tulvariskialueisiin, luontotietoihin ja leikkipaikan isoihin puihin.

Kannanotoissa esitetyt asiat on selvitetty ja otettu huomioon kaavaehdotuksessa, johtokuja on esitetty kaavakartassa ja rakentamiskorkeudesta korkeustason +3,44 alapuolelle on määrätty kaavassa.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kaupunkirakenteen tiivistymiseen, rakennusoikeuteen, rakennusalaan, rakennusten massaan ja korkeuteen sekä sijoittumiseen tontilla, parkkipaikkoihin, meluhaittoihin ja viihtyvyyteen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä soveltuvilta osin. Kaavassa on määrätty rakennusten enimmäiskorkeudeksi yhdeksän metriä. Autokatoksista ja pysäköintipaikkojen sijoittelusta on annettu kaavassa tarkentavia määräyksiä.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 29.9.–30.10.2017

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntoon seuraavaa: Asemakaavan toteuttaminen edellyttää jätevesiviemärin NS 300 siirtämistä tontin 44039/11 alueella noin 55 metrin matkalta. Koska kyseessä on nk. yksityinen johtosiirto, tulee hankkeeseen ryhtyvän suunnitella ja toteuttaa jätevesiviemärin siirto HSY:n hyväksymällä tavalla ja vastata aiheutuneista kustannuksista Johtosiirto tulee suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä ja sen kustannuksella yhteistyössä HSY:n kanssa. Suunnitelmat tulee hyväksyttäväksi HSY:llä. Helen sähköverkko Oy:llä ei ole huomautettavaa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin tehdyt muutokset:

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- kaavamääräys ”Suunniteltaessa rakentamista korkeustason +3 alapuolelle on otettava huomioon korkeustasosuositukset meren rannalle rakennettaessa” on muutettu muotoon ”Suunniteltaessa rakentamista korkeustason +3,44 alapuolelle on otettava huomioon korkeustasosuositukset meren rannalle rakennettaessa”
- kaavamääräys ”Lämmöntoimitus tontille 7 tulee varmistaa.” muutetaan muotoon ”Lämmöntoimitus tonteille 44039/7 ja 44039/11 tulee varmistaa.”

Kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia, jotka koskevat suunnittelualueen ympäristöä.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselostusta on täydennetty asemakaavan kuvauksen, suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden sekä liikenteen ja pelastusturvallisuuden osalta
 - kaavaselostusta on päivitetty yleiskaavan ja alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden osalta
 - kaavaselostuksesta on poistettu virheellinen tieto, jossa kerrottiin kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikön hyväksyneen poikkeamishakemuksen 14.11.2016
 - kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia, jotka koskevat kaavan nimiötä ja kaavakartan ympäristöä.
-

Asemakaavan muutoksen hyväksyminen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 11.6.2019 hyväksyä Ruonalsalmentie 17:n asemakaavan muutoksen 4.6.2019 päivätyn piirustuksen numero 12471 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Helsingissä 11.6.2019

Marja Piimies

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 04.09.2017
Kaavan nimi Ruonasalmentie 17
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 2,1000 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 2,1000

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	2,1000	100,0	5930	0,28	0,0000	0
A yhteensä	2,1000	100,0	5930	0,28	0,0000	0
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				

Alamerkinntät

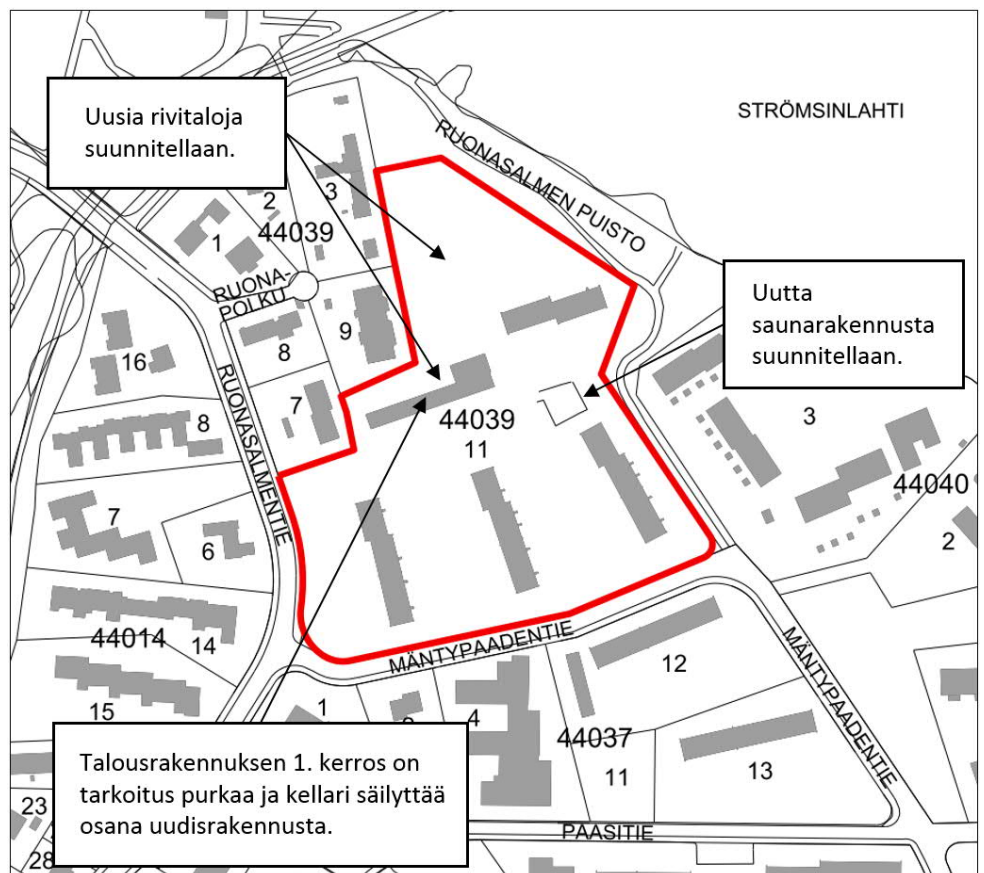
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,1000	100,0	5930	0,28	0,0000	0
A yhteensä	2,1000	100,0	5930	0,28	0,0000	0
AR	2,1000	100,0	5930	0,28	0,0000	0
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

RUONASALMENTIE 17, ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma korvaa aiemmin 19.5.2017 päivätyn suunnitelman. Kaavoitusprosessia on lyhennetty siten, että kaavaehdotus viedään kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Osoitteessa Ruonasalmentie 17 suunnitellaan tontin 44039/11 täydennysrakentamisena kaksi uutta rivitaloa ja pihasauna. Tontilla olevan talusrakennuksen 1. kerros on tarkoitus purkaa ja sen kellari säilyttää osana uudisrakennusta.

Suunnittelun tavoitteet ja alue



Asemakaavan muutos koskee 1950-luvun asuintontin kahden uuden rivitalon ja pihasaunan täydennysrakentamista (yhteensä 2 660 k-m²). Talusrakennuksen ensimmäinen kerros on tarkoitus purkaa ja sen kellari säilyttää osana uudisrakennusta. Hakija toteaa hakemuksessaan hankkeen oleva Tammissalon asemakaavan muutosperiaatteiden mukainen.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja viitesuunnitelma ovat esillä 5.–30.6.2017 seuraavissa paikoissa:

- Roihuvuoren kirjasto, Roihuvuorentie 2
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Aineistoon voi käydä tutustumassa info- ja näyttelytila Laiturin asiakaspalvelussa (käyntiosoite Narinkka 2), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 30.6.2017**. Niille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa, lähetetään tieto lautakunnan päätöksistä.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, 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 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
 - Tammisaloseura
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - pelastuslaitos

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, kaupunkikuvaan, virkistykseen, maisemaan ja 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

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta. Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäytösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1971) alue on merkitty asuntokerrostalojen ja rivitalojen tai muiden kytkettyjen talojen korttelialueeksi.

Voimassa olevassa Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty pientalovaltaisen asumisen alueeksi, jota kehitetään asumisen, virkistystien, kaupan ja julkisten palvelujen käyttöön sekä ympäristöhaittoja aiheuttamattomaan toimitilakäyttöön ja alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (2016) alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi (A4), jota kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4. Alueen pinta-alasta keskimäärin 70 % tai enemmän on korttelimaata.

Suunnittelualuetta koskevia suunnitelmia ja selvityksiä:

- Ympäristöselvitys, Tammisalon arkkitehtuuria, Sigge Arkkitehdit Oy, 2016
- Tammisalon asemakaavan muutosperiaatteet, KSV, 2013

Nykyään 20 992 m² kokoisella tontilla sijaitsee yksi 720 k-m² ja kolme 870 k-m² laajuista rivitaloa sekä 585 k-m² laajuinen talousrakennus, jossa on muun muassa autosuojia. Talousrakennusta ympäröi laajat asfaltoidut piha-alueet maantason autopaikkoinen. Tontilla on rakennusoikeutta 4 323 k-m² (e=0.21), josta on toteutunut 3 915 k-m². Nykyisiä asuntojen ulkopuolisia varastoja on 21 k-m². Huolellisesti maastoon sovitettuna ja sen perusteella massoittelultaan jäsentyvät rivitalot suunnitteli arkkitehti Aulis Salo vuonna 1957. Rakennusten arkkitehtuuri on aikakaudelle tyypillistä julkisivumateriaaleineen, vaaleine väreineen ja punatiiliverhoiluineen sekä pitkine, yhtenäisine ikkunauhoineen. Talojen väliset tontin osat ovat puoliavoimen vehreitä lehtipuineen. Lännen puolisilla tonteilla rajan tuntumassa on korkeita yhtenäisen tuntuja pensasaitoja. Mereen rajautuva ympäristökuva on pääosin puistomainen. Tonttia halkovalla johtokujalla sijaitsee nykyään jäteveden runkojohto.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Jenni Aalto, suunnittelija, p. (09) 310 37225, jenni.aalto@hel.fi

Petteri Erling, arkkitehti, p. (09) 310 37467, petteri.erling@hel.fi

Liikenne

Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37129,

jussi.jaaska@hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

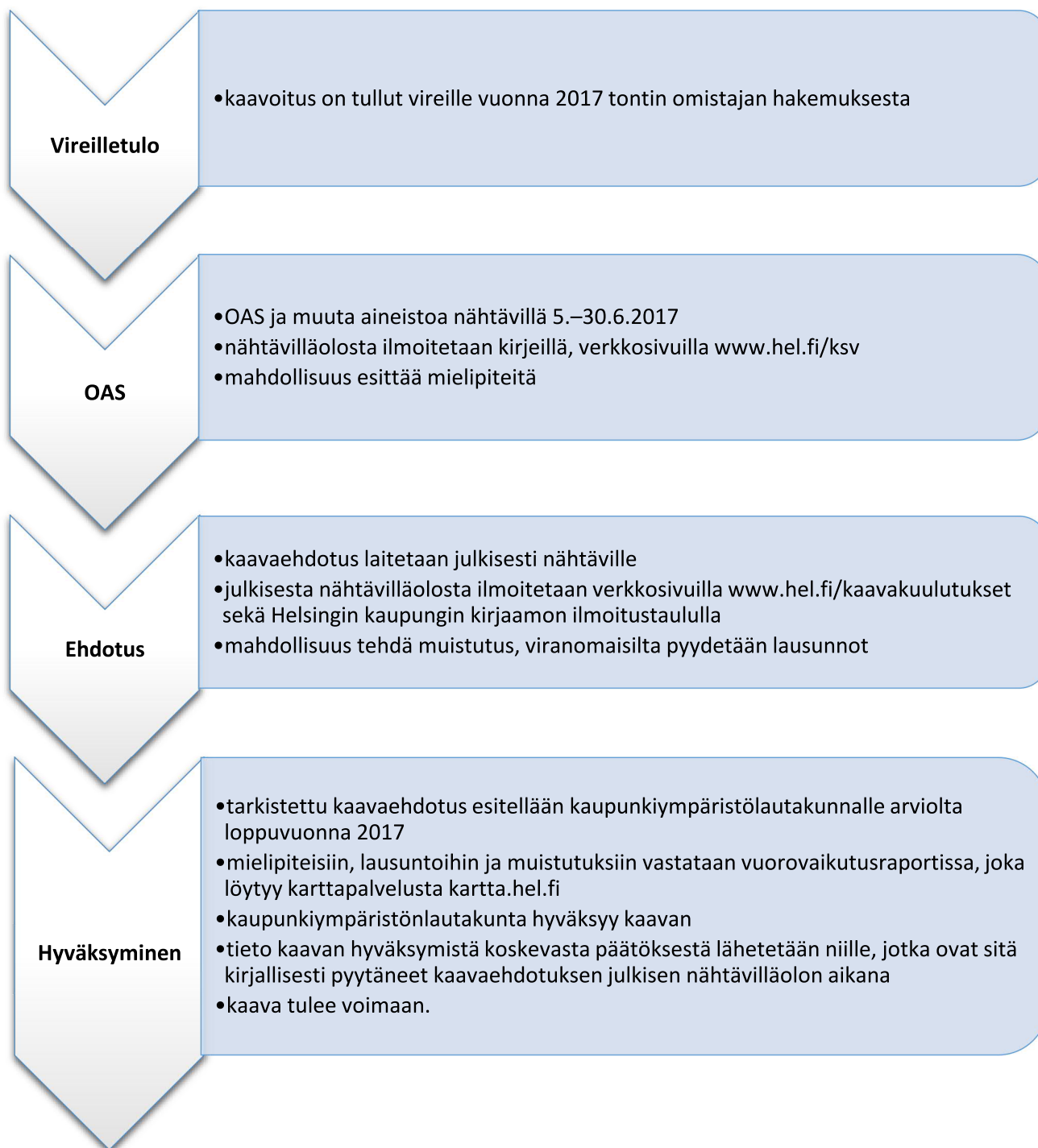
Mari Soini, maisema-arkkitehti p. (09) 310 37479,

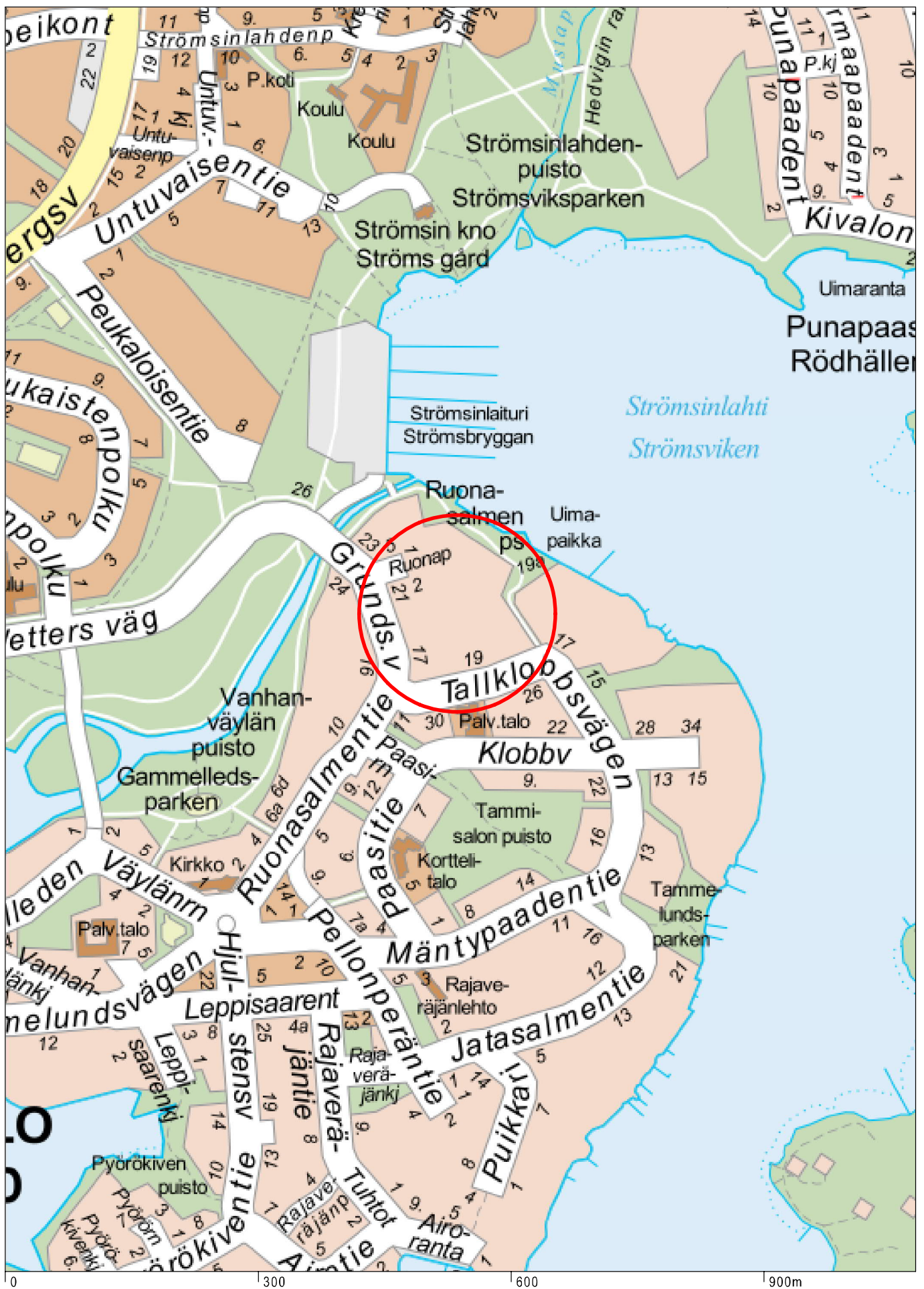
mari.soini@hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkisuunnittelee, www.youtube.com/helsinkisuunnittelee) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla (www.hel.fi/suunnitelmavahti).

Kaavoituksen eteneminen





Sijaintikartta
Ruonasalmentie 17

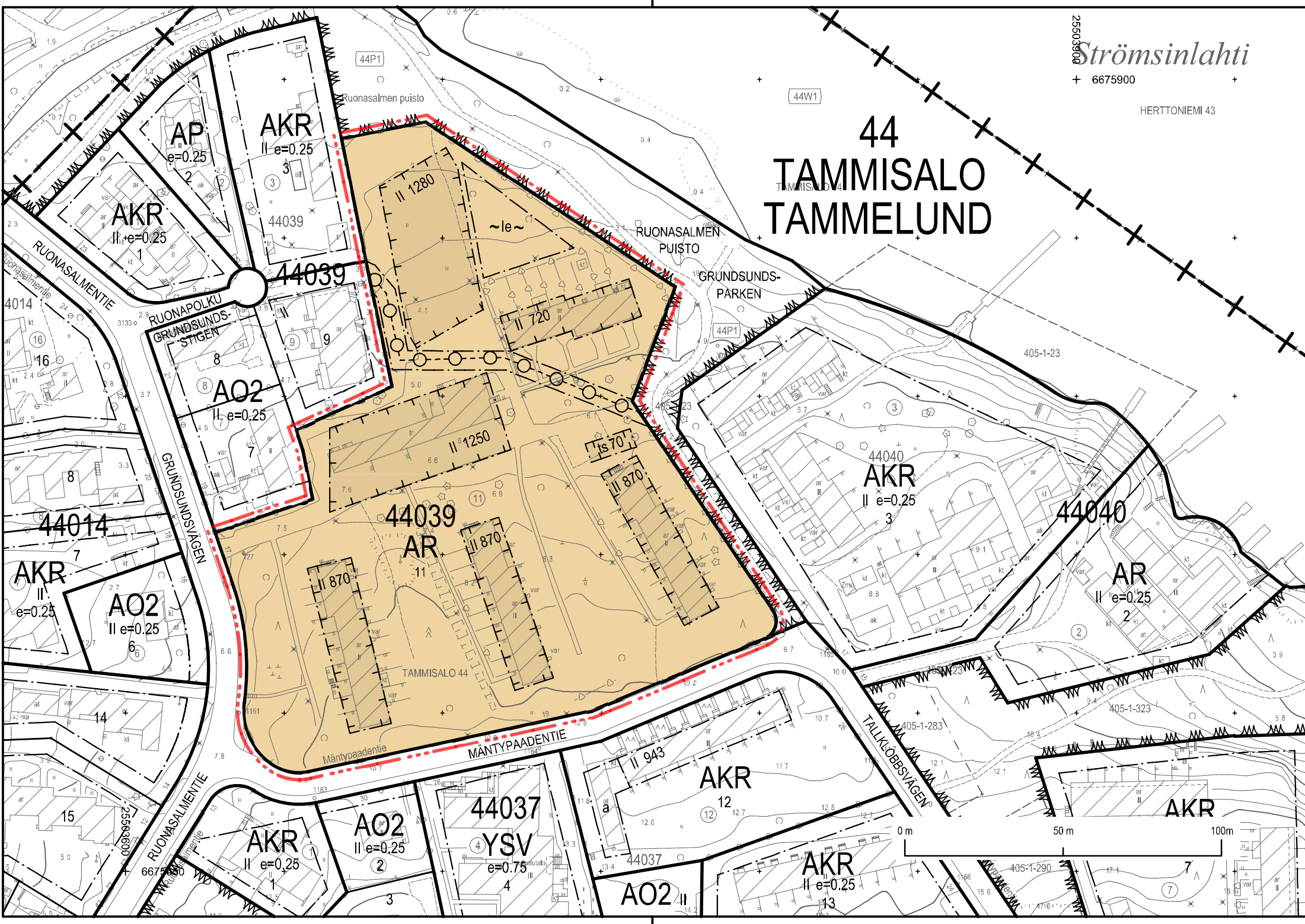
Helsinki
Asemakaavoitus
Itäinen alueyksikkö / Täydennysrakentaminen



ILMAKUVA
Ruonasalmentie 17
Alueen rajaus

Helsinki
Asemakaavoitus
Itäinen alueyksikkö /Täydennysrakentaminen

44 TAMMISALO TAMMELUND



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AR

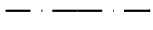
Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.



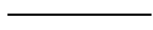
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

44039

Korttelin numero.

11

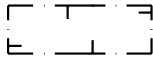
Ohjeellisen tontin numero.

1280

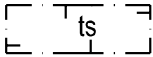
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

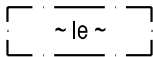
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Rakennusala.



Talusrakennuksen rakennusala, jolle saa sijoittaa saunan.



Sijainniltaan likimääräinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, jolle ei sallita kiinteitä rakenteita eikä maanleikkauksia tai täyttöjä, jotka voisivat aiheuttaa haitan tai riskin johdolle.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, saunoja, talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestönsuojia, kiinteistön huolto-tiloja sekä harraste-, kokoontumis- ja vastaavia yhteistiloja maanpäällisinä enintään 16% asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Maanalaiset tai pääosin maanalaiset kellaritilat ovat näiden lisäksi sallittuja.

Uudisrakennusten tulee sopeutua alueen kaupunkikuvaan.

Rakennusten enimmäiskorkeus on 9 metriä.

Kattomuodon on oltava laakea.

Kattopinnot on rakennettava viherkattoina hulevesien hidastamiseksi tai näiltä kattopinnoilta valuvien hulevesien hidastaminen on järjestettävä tontilla muulla tavalla, esimerkiksi pihalla vesiä keräävillä ja valumia hidastavilla painanteilla.

Tontilla on suositeltavaa hyödyntää uusiutuvaa energiaa. Aurinkopaneelien ja muiden vastaavien energian keräämien sijoittaminen rakennusten katoille tai julkisivuun on sallittua.

Tontin jatkosuunnittelussa tulee tutkia viherkerroinmenetelmän soveltamista siten, että tontin vihertehokkuus noudattaa Helsingin viherkerroinmenetelmässä asetettua tavoitetasoa.

Suunniteltaessa rakentamista korkeustason +3,44 alapuolelle on otettava huomioon korkeustasosuositukset meren rannalle rakennettaessa.

Kellarikerroksen julkisivu on käsiteltävä muun julkisivun tavoin.

Lämmötoimitus tonteille 44039 / 7 ja 44039 / 11 tulee varmistaa.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m² asuntokerrosalaa. Näistä vähintään 75% on sijoitettava pihatasoon ulkoiluvälinevarastoon.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- autopaikkoja tulee rakentaa vähintään suurempi luvuista 1 ap/100 k-m² tai 1 ap/asunto, kuitenkin enintään 1,2 ap/asunto.
- vieraspaikkoja 1 ap/1000 k-m².

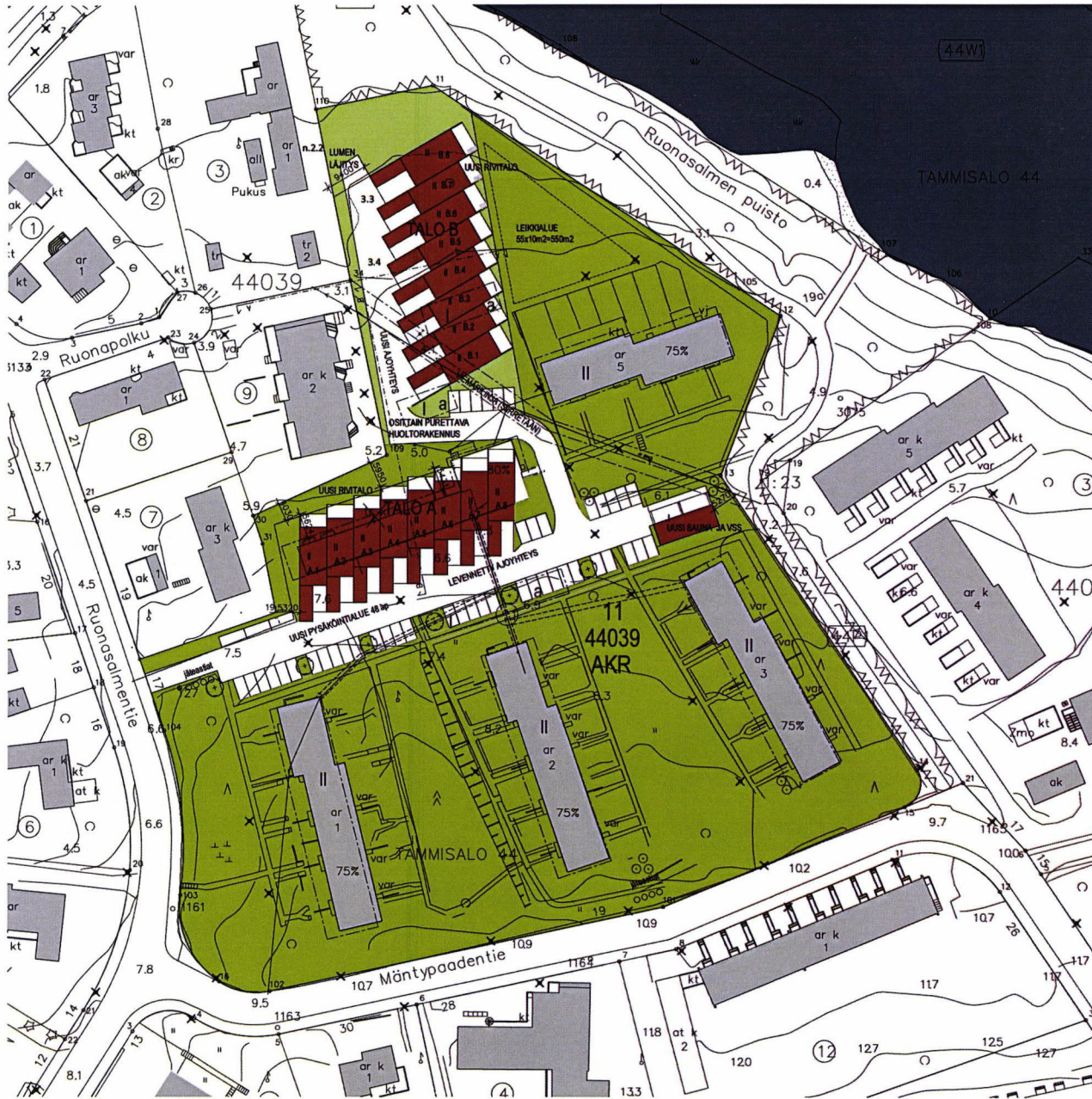
Katettuja autopaikkoja saa rakentaa vain uudisrakennusten yhteyteen.

Pysäköintipaikat tulee jaotella istutuksin enintään 6 autopaikan ryhmiin. Pysäköintipaikkojen sijoittelussa tulee ensisijaisesti huomioida olemassa olevat suurikokoiset puut.

Puustoa tulee säilyttää kaava-alueella mahdollisimman suuressa määrin.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, autojen tai polkupyörien pysäköintipaikkoina, leikki- tai ulko-oleskelupaikkoina, on istutettava.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



TONTIN TIEDOT:

Osoite: Ruonasalmentie 17
00830 Helsinki

Kortteli: 44039
Tontti: 11

Tontin pinta-ala: 20 992 m²
Uuden rakennusoikeuden
tontin osan ala: 4 175 m²

Käytetty rakennusoikeus nyt: 3 915 kem²
Enimmäisrakennusoikeus: 4 323 kem² (e=0,21)

Purettava kerrosala
(talousrakennuksen 1.krs): 455 kem²

Käytetty rakennusoikeus, kun
talousrakennus puretaan osittain: 3915 - (455+130) = 3330 kem²
sisältää purettavan talousrakennuksen kellarin, joka on aiemmin sisällytetty
kerrosalalaskelmaan.

Rakennusoikeus suunnitellulla
tontitehokkuudella e=0,29: 6 088 kem²
Rakennusoikeutta jäljellä
(e=0,29): 6 088 - 3330 = 2758 kem²

Asuntoja: 16 kpl
Asuinkerrosalat
- 15 kpl (A.1-A.8 ja B.1-B.7) 156,4 kem² / 138,3 htm² (huoneistoala) 2346,0 kem²
- 1 kpl (B.9) 185,5 kem² / 168,1 htm² (huoneistoala) 185,5 kem²
Ulkovaraston kerrosala / ASUNTO 5,0 kem² (ylimääräistä kerrosalaa)
Kerrosala yhteensä: 2 531,5 kem²

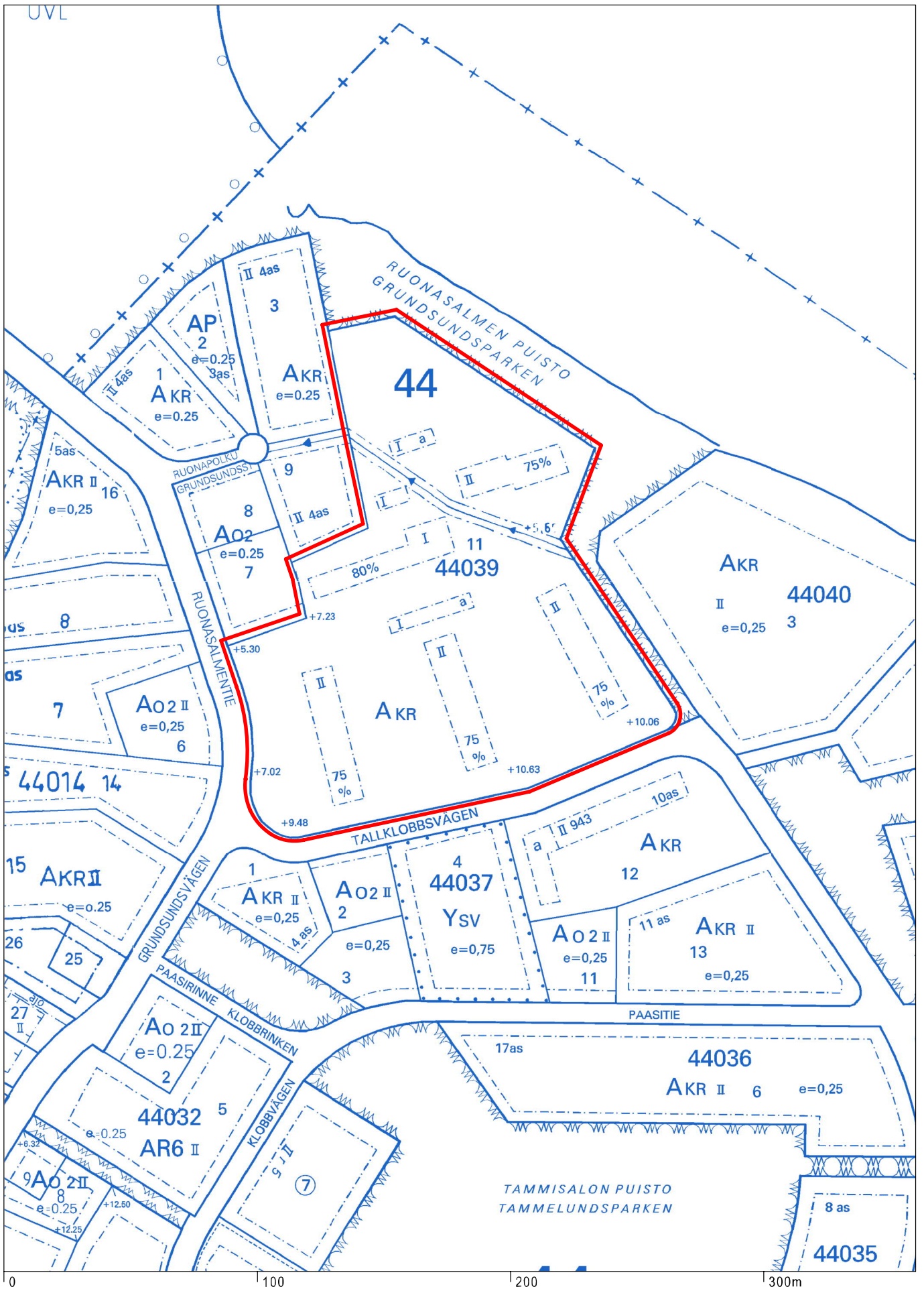
Saunarakennus: 64,3 kem²
(lisäksi VSS kellarissa) 2600,8 x 0,02 = 52,0 m²

Rakennettava kerrosala
yhteensä: 2596,0 kem²

Uusia autopaikkoja 1 ap / uusi asunto + 48 kpl pihapaikkaa

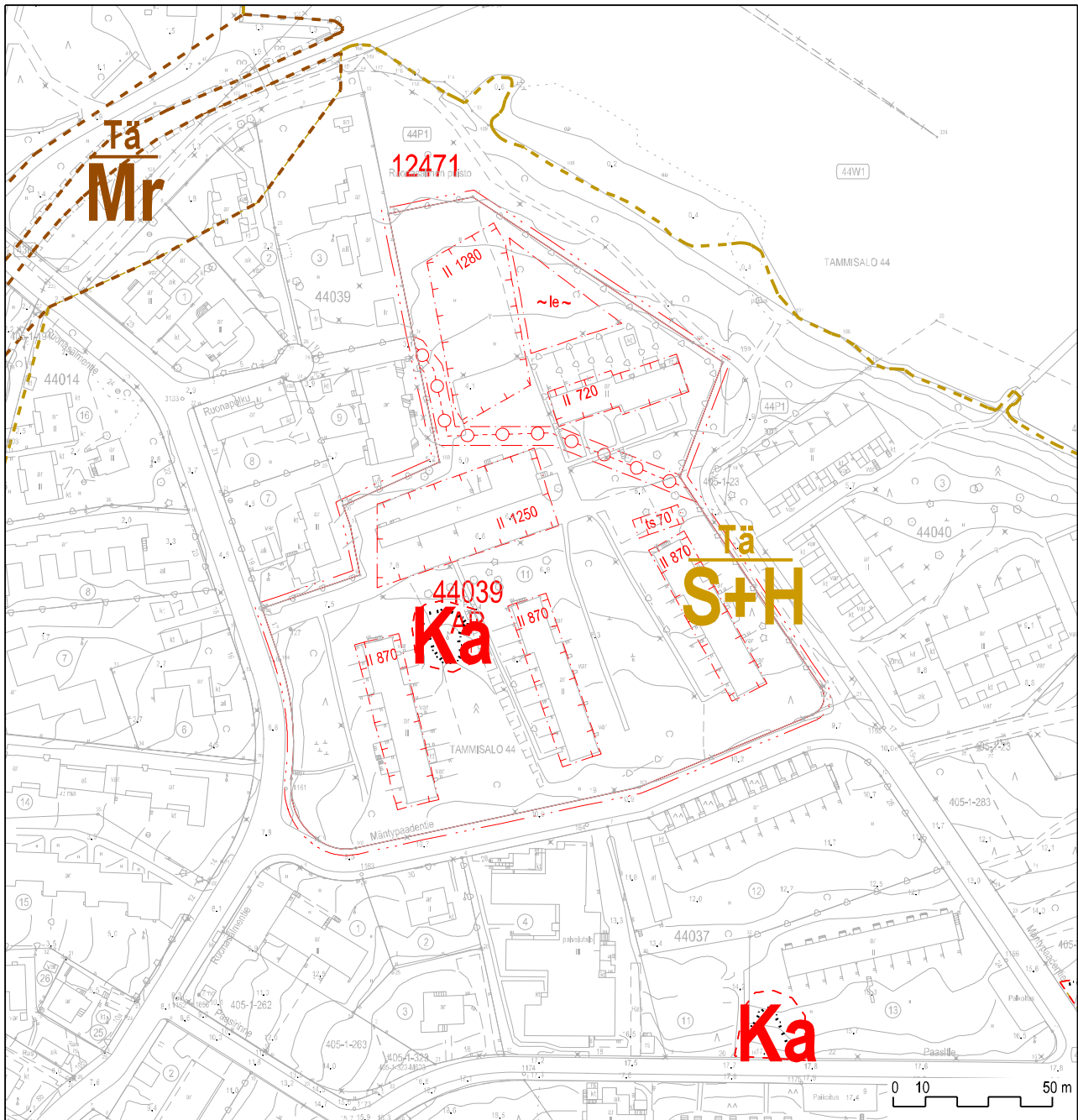
Lisäkerrosala:
Autosuojat
- 16kpl (A.1-A.8 ja B.1-B.8) 17,4 kem² / as = 278,4 kem²
Varastot
- 16kpl 5,0 kem² = 80,0 kem²
Nykyiset varastot
- 15 kpl n.1.4 kem²=21,3kem²

Lisäkerrosala yhteensä: 379,7 kem²




Ote ajantasa-asekaavasta
Ruonasalmentie 17

Helsinki
Asemakaavoitus
Itäinen alueyksikkö /Täydennysrakentaminen




Ruonasalmentie 17 Maaperä

1 : 2000

 Kallioalajastuma

 Maalajalueen raja

 Saven alapinnan arvioitu taso

Ka Kallioinen alue, joka alkaa 0-1m:n eläisytydellä maanpinnasta.

**Tä
S+H** Siltti-hiekkakerroksen päällä olevan täyterakennuksen paksuus on 1-3m.
Siltti-hiekkakerroksen paksuus on ≥ 3 m.
Täyte ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.

**Tä
Mr** Moreenikerroksen päällä olevan täyterakennuksen paksuus on 1-3m.
Moreenikerroksen paksuus on ≥ 3 m.
Täyterakennus ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.