

# Sunnuntaipalstojen suunnitteluperiaatteet

9.5.2023



Helsinki

## **Kaupunkiympäristön toimiala / Maankäyttö ja kaupunkirakenne yhteyshenkilöt**

### **Asemakaavoitus**

Arkkitehti Tuomo Näränen

Tiimipäällikkö Kaisa Jama

### **Asemakaavoitus / Rakennetun ympäristön suojelu**

Arkkitehti Sakari Mentu

### **Liikenne- ja katusuunnittelu**

Liikenneinsinööri Kari Tenkanen

Liikenneinsinööri Katariina Kasvinen

### **Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu**

Maisema-arkkitehti Johanna Himberg

### **Maankäytön yleissuunnittelu / teknistaloudellinen suunnittelu**

Tiimipäällikkö Kaarina Laakso

### **Palvelut ja luvat / Rakennusvalvontapalvelut**

Tiimipäällikkö Jyrki Kauhanen

**Yhteydenotto:** [etunimi.sukunimi@hel.fi](mailto:etunimi.sukunimi@hel.fi)

**Ilmakuvat:** Helsingin kaupunki 2015

**Valokuvat:** Tuomo Näränen 2022



# Johdanto

Sunnuntaipalstojen pientaloalueille laaditaan suunnitteluperiaatteita. Helsingin vuoteen 2050 tähtäävä yleiskaava (2016) mahdollistaa alueelle täydennysrakentamista. Alueiden ympäröivä lähiympäristö on muuttumassa voimakkaasti tulevaisuudessa. Alueen lähelle rakentuu uutta kaupunkiympäristöä sekä sijoittuu paljon uusia asukkaita, palveluita ja nopeampia julkisia kulkuyhteyksiä.

Sunnuntaipalstojen pientaloalue on kaupunkirakenteeltaan yhtenäinen ja rakennuskannaltaan kerroksellinen. Rakennukset ovat omakoti-, pari-, rivitaloja, jotka ovat pääosin valmistuneet 1960-2000-lukujen aikana. Alueella on myös muutamia 1900-1960-luvun aikana rakennettuja rakennuksia.

Sunnuntaipalstojen syntyyn vaikutti alueen voimakas palstoittaminen asuintonteiksi työläisiä varten 1900-luvun alkuvuosikymmeninä. Sunnuntaipalstojen välisen alueen kehittäminen pysähtyi Malmin lentokentän rakentamisen myötä. Lentokentän tulo alueelle katkaisi myös Sunnuntaipalstojen välisten katuyhteyksien kehittämisen, kun itä-länsisuuntaisen kiitoradan suoja-alue ulottui niiden väliselle alueelle. Sunnuntaipalstojen alueet asemakaavoitettiin asumista varten 1960-luvulla.

Sunnuntaipalstojen pientaloalueita koskeva voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1964, joka on monelta osin vanhentunut ja puutteellinen. Alueiden asuintontit ovat täydentyneet pääosin voimassa olevan asemakaavan mukaisesti ja muutamia tonttikohtaisia asemakaavan muutoksia on tehty. Viime vuosina ja oletettavasti tulevina vuosina tontteja halutaan kuitenkin omistajien tahdosta kehittää enemmän mitä nykyinen asemakaava sallii.

Työn keskeisenä tarkoituksena on määritellä täydennysrakentamisen mahdollisuudet ja reunaehdot, jotta alueen mittakaava ja ympäristö sekä asukkaiden tasapuolinen kohtelu huomioidaan alueen tulevaisuuden asemakaavan muutoksissa. Turvallinen liikenne, vehreä kaupunkikuva ja ilmastoviisaat ratkaisut tonteilla ovat myös tavoitteina periaatteissa.

Suunnitteluperiaatteiden hyväksymisen jälkeen asemakaavoitusta jatketaan hankkeina sellaisilla alueilla, joilla voimassa olevan asemakaavan tarkistaminen on tarpeellista.





# Strategiset tavoitteet ja kaupungin suunnittelua ohjaavat ohjelmat ja ohjeet

*Sunnuntaipalstojen suunnitteluperiaatteet pohjautuvat Helsingin yleiskaavaan 2016. Suunnittelua ja tulevia asemakaavamuutoksia ohjataan suunnitteluperiaatteiden lisäksi myös rakennesjärjestyksellä sekä Helsingin kaupungin strategisilla linjauksilla, ohjelmilla sekä ohjauksilla. Strategioita, ohjelmia ja ohjeita päivitetään tarvittaessa, ja uusimmat linjaukset tulee tarkistaa ennen suunnitteluun ryhtymistä.*

## **Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma (AM-ohjelma)**

Helsingissä asumisen pitkäjänteistä suunnittelua ohjaa valtuustokausittain laadittava asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma (AM-ohjelma). AM-ohjelma 2020 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.11.2020.

## **Helsingin kaupunkistrategia 2021-25**

Helsingin kaupunginvaltuusto hyväksyi uuden kaupunkistrategian Kasvun paikka vuosille 2021–2025 13.10.2021.

## **Hiilineutraali Helsinki 2035 – toimenpideohjelma**

Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelmas-ta on aikaisemmin julkaistu päästövähennystyöryhmän esitys (28.2.2018) ja siihen perustuva julkaisu (24.8.2018). Pormestarin esitys julkais-tiin 19.11.2018 ja kaupunginhallitus hyväksyi sen 10.12.2018. Toimenpideohjelmaan on tulossa päivityksiä.

## **Helsingin hulevesiohjelma**

Kaupunginhallituksen 21.5.2018 hyväksymällä hulevesiohjelmalla edistetään hulevesien koko-naishallintaa.

## **Helsingin Viherkerroin**

Helsingin asemakaavoituksessa on käytössä viherkerroin, jonka avulla pyritään varmistamaan riittävän viherpinta-alan säilyminen tonteilla ja samalla ehkäisemään hulevesitulvia.

## **Malmin ja Pukinmäen yleisten alueiden suunnitelma**

Yleisten alueiden suunnitelmassa esitetään yleisten alueiden kunnossapidon, peruskorjauksen ja kaupunkiympäristön toimialan tarjoamien palveluiden tavoitetaso, toimenpidetarpeet sekä toimenpiteiden kiireellisyysjärjestys.

## **Pysäköintipaikkojen laskentaohjeet**

Asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeet on hyväksytty Kaupunkisuunnittelulautakunnassa 15.12.2015. Asuintonttien pysäköintimäärien laskentaohjeen tärkein tavoite on ohjeistaa asukkaalle tarvittava määrä pysäköintipaikkoja siten, että ne toteutuvat taloudellisesti ja maankäytöllisesti järkevällä tavalla.

Toimisto- ja liiketilojen auto- ja pyöräpaikkojen laskentaohjeet on hyväksytty Kaupunkisuunnittelulautakunnassa 28.2.2017. Laskentaohjeiden tavoitteena on mahdollistaa sujuva, toimiva ja ympäristöystävällinen liikenne. Paikkoja tulee riittää tarvitsijoille ja pysäköinnin on oltava järjestelmällistä.

# Vuorovaikutus ja hankkeen eteneminen

## Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

### Vireilletulo

Suunnitteluperiaatteiden laadinta on tullut vireille vuonna 2021 kaupungin aloitteesta.

### Viranomaisyhteistyö

Suunnitteluperiaatetyön valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön eri tahojen lisäksi viranomais tahojen; Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY), Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymän (HSL), Kaupunginmuseon kanssa.

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä suunnitteluperiaatteiden valmisteluaineiston nähtävillä olo

Osallistumistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta on ilmoitettu osallisille postilaatikoihin jaetulla tiedotteella, [hel.fi/suunnitelmat](https://hel.fi/suunnitelmat) -verkkosivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 1.11.–19.11.2021. verkkosivuilla: [hel.fi/suunnitelmat](https://hel.fi/suunnitelmat).

### Verkkotilaisuus

Verkkotilaisuus järjestettiin 10.11.2021. Aineisto löytyy osoitteesta [kartta.hel.fi/suunnitelmat](https://kartta.hel.fi/suunnitelmat).

### Kerro Kantasi-kysely 1.-11.-19.11.2021

Hankkeen aloitusvaiheessa järjestettiin aluetta koskeva Kerro Kantasi- verkkokysely osoitteessa [kerrokantasi.hel.fi](https://kerrokantasi.hel.fi). Kyselyyn oli mahdollista jättää mielipiteitä 19.11.2021 mennessä. Kerro Kantasi -kysely herätti paljon kommentointia ja suunnittelua varten saatiin paljon lähtötietoja alueesta sekä toiveita ja huolia. Kyselyn kommentointi on luettavissa osoitteessa [kerrokantasi.hel.fi](https://kerrokantasi.hel.fi) etsimällä kysely esimerkiksi hakusanalla "Malmi".

Kyselyn tärkeitä huomiota olivat muun muassa: Sunnuntaipalstojen nykytilanne hyvä ja alue on arvostettu omaleimaisen historian omaava asuinalue. Huolena on vehreyden määrän väheneminen, virkistysreittien säilyminen, lisääntynyt roskaisuus, läpiajoliikenne sekä rakentamisen määrä alueella ja lähiseudulla. Pääosin ollaan tyytyväisiä nykyiseen rakentamistehokkuuteen ja pientalojen rakennuskorkeuksiin, mutta pieni tehostaminen voidaan sallia.

### Yhteenveto viranomaisten kannatoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat liikenteeseen, vesihuoltoon, rakentamisen tehokkuuteen ja rakennussuojeluun sekä vehreyden huomioimiseen.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon valmistelutyössä siten, että liikenteen muutokset on huomioitu suunnittelussa. Sunnuntaikortteleiden kunnallistekninen yleissuunnitelma huomioi alueen vesihuollon tarpeet ja tarkemmat suunnitelmat laaditaan alueelle tehtävien asema-kaavojen yhteydessä. Suunnitteluperiaatteiden yksi tärkeä periaate on säilyttää pientalotonttien pientalovaltaisuus sekä säilyttää tonttien vehreys ja edistää sitä tulevaisuudessa.

### Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakentamisen tehokkuuteen, ympäristöhäiriöihin, kunnallistekniikkaan, liikenteeseen, virkistys- ja luontoarvoihin, Sunnuntaipalstojen nykyiseen luonteeseen, rakennusten suojeluun ja kaupungin vuokratonttien huomioimiseen.

Mielipiteet on otettu huomioon valmistelutyössä siten, että suunnitteluperiaatteissa säilytetään nykyinen alueen luonne, rakentamisen tehokkuuteen asetetaan reunaehdot, liikennehäiriöitä pyritään estämään, virkistys- ja luontoarvoja pyritään huomioimaan, kaupungin vuokratontit säilyvät lähtökohtaisesti ennallaan.

## **Suunnitteluperiaatteiden (luonnos) nähtävillä-olo**

Luonnosvaiheen aineisto oli nähtävillä 30.5. – 17.6.2022, asukastilaisuus järjestettiin verkkotilaisuutena 7.6.2022. Aineisto löytyy osoitteessa [kartta.hel.fi/suunnitelmat](http://kartta.hel.fi/suunnitelmat).

## **Yhteenveto viranomaisten kannanotoista**

Luonnosaineiston nähtävilläolo järjestettiin erikseen, jolloin viranomaisten kannanotot kohdistuivat tonttitehokkuuteen.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon valmistelutyössä siten, että tonttien tehostamismahdollisuudet jatkossa käsitellään suunnitteluperiaatteiden mukaan ja asemakaavoituksen keinoin.

## **Yhteenveto mielipiteistä**

Luonnosaineiston erillisen nähtävilläolon yhteydessä saadut mielipiteet kohdistuivat rakentamisen etäisyyksiin ja lintujen turvallisuuteen.

Mielipiteet on otettu huomioon valmistelutyössä siten, että Sunnuntaikortteleiden asemakaavan muutoksen rakentamisen ja suojavyöhykkeiden rajoja on tarkennettu ja lähivirkistysalueiden luonnetta on tarkennettu kaavaehdotusta varten.

## **Hyväksyminen**

Suunnitteluperiaatteet esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle keväällä 2023. Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy suunnitteluperiaatteet keväällä 2023.

## **Asemakaavan muutokset**

Suunnitteluperiaatteiden hyväksymisen jälkeen, tontteja voidaan kehittää suunnitteluperiaatteiden mukaisesti asemakaavan muutoksella. Kehittämismahdollisuuksista tulee ottaa yhteyttä alueen asemakaavoitukseen ennen asemakaavahakemuksen lähettämistä.



# Suunnitteluperiaatteet

## Viihtyisät ja säilyvät Sunnuntaipalstat

*Sunnuntaipalstoilla asutaan viihtyisässä asuinympäristössä. Alueen säilyttäminen pientaloaluevaltaisena alueena vahvistaa alueen arvostusta ja houkuttelevuutta. Lähialueen kehittäminen vahvistaa alueen palveluiden saavutettavuutta ja kaupunkiympäristön toimivuutta.*

Nykyisin Sunnuntaipalstoilla asuu noin 500 asukasta ja tavoitteena on säilyttää alue pientaloalueena. Asuinalue on pääosin toteutunut nykyisen asemakaavan mukaisesti. Käyttötarkoitukseltaan alue on pääosin omakoti- ja huvilamaista pientaloasumista sekä alueella sijaitsee muutamia rivitaloja ja liiketoimintaa sisältäviä pientaloja.

Tulevaisuudessa suunnitteluperiaatteilla on esitetty samojen käyttötarkoitusten jatkuvan. Pientalojen ei kuitenkaan tarvitse olla tulevaisuudessa huvilamaisia, vaan yleisemmin pientalomaisia.

Tonttien arkkitehtuuri ja maisema-arkkitehtuuri tulee olla kokonaisvaltaisesti suunniteltu ja laadukasta. Liiketoimintaa sisältävien asuinkortteleiden käyttötarkoitus ja rakennusoikeus säilyy nykyisellään. Lisäksi Kaupungin vuokratontit säilyvät lähtökohtaisesti nykyisellään.

Alueen historia ulottuu 1900-luvun alkuun ja alueella on muutamia vanhoja rakennuksia, jotka vahvistavat alueen arvostusta. Pääosin alueella sijaitsee eri-ikäisiä rakennuksia eri vuosikymmeniltä, joka on jatkossakin alueen rikkaus. Suunnitteluperiaatteet eivät suojele rakennuskantaa, mutta vanhimmat, puurakenteiset huvilat kuuluvat jo ikänsä puolesta rakennussuojelun piiriin. On syytä tarkastella jatkossa myös uudempaa rakennuskantaa, jotta rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja muuten arvokkaat kohteet saadaan esiin. Suojelukeinoja voidaan tarkastella asemakaavoituksen keinoin.





## Pientalotonttien täydennysrakentamisen edistäminen

*Täydennysrakentaminen tulee tehdä alueen mittakaavaa ja ympäristöä sekä asukkaiden tasapuolinen kohtelu huomioiden.*

Sunnuntaipalstoja kehitetään yleiskaavan linjauksien mukaisesti, jossa alueen pientalovaltaisuus tulee säilymään. Tonteille annetaan täydentämis- ja uudistamismahdollisuuksia, mutta myös varmistetaan alueen tasapuolinen kohtelu. Pientalotonttien tehostaminen mahdollistetaan enintään tonttitehokkuuteen  $e = 0,4$ .

Alueen tehostaminen tähtää asumisen kasvuun. Tehokkuusluku osoittaa tontin rakennusoikeuden. Asemakaavan muutoksissa rakennusoikeuden lasketaan kaikki tontilla oleva rakennusoikeudellinen rakentaminen.

Tonttitehokkuuden täysmääräinen nostaminen (enintään  $e = 0,4$ ) edellyttää kuitenkin tehostetavalta tontilta optimaalista muotoa ja laajuutta. Pienillä ja hankalan muotoisilla tonteilla ei välttämättä ole mahdollisuutta tontin täysmääräiseen tehostamiseen.

Ympäristöhäiriöt sekä kehitettävien tonttien muoto, koko ja tontilla säilytettävät olemassa olevat rakennukset, suojeluarvot ja muut kaupunkikuvallisesti merkittävät seikat saattavat asettaa ehtoja ja esteitä tontin tehostamismahdollisuuksille.

Aluekokonaisuuden omaleimaisuus, kaupunkikuvan ominaispiirteet sekä rakennus- ja kulttuurihistorialliset ominaispiirteet tulee huomioida ja yhteensovittaa kaikissa tehostamiseen tähtäävissä kaavamutoksissa. Alueen rakennuksia viimeksi inventoitu vuonna 2016 (Sunnuntaipalstojen ja Nallenmäen rakennusinventointi).



Alueen tunnistettuja kaupunkikuvallisia ominaispiirteitä ovat vehreys, alueen kehityshistoriasta juontuva aluerakenne ja katuverkosto sekä eri aikakausien rakennusten muodostama ajallinen kerroksellisuus.

Asemakaavan muutoksissa tulee varmistaa täydennysrakentamisen yhteensovittaminen niin uusien rakennusten sijoittumisen, tyylien, materiaalien kuin värien osalta olemassa olevaan rakennuskantaan.

Uusissa rakennuksissa tai rakennuskokonaisuuksissa otetaan huomioon lähiympäristön

mittakaava ja sen muutos. Rakennusten korkeus vaikuttaa muiden tonttien näkymiin ja valoisuuteen. Kaikki uudet asuinrakennukset tulee olla lähtökohtaisesti harjakattoisia ja saavat olla korkeintaan II-kerroksisia.

Suunnittelussa on varmistettava tonttien esteettömyys ja toimivuus kuten palomääräysten täyttyminen sekä osoittaa riittävät pysäköintimahdollisuudet, jätehuolto ja ulko-oleskelualueet tontilla.



## Asukkaita palveleva ja turvallinen liikenne

*Alueen liikenne järjestetään nykyisen katuverkon puitteissa. Alueen kadut säilyvät asutokautina ja kestäviä liikenneratkaisuja suositaan.*

Kävelyn ja pyöräilyn sujuvat ja turvalliset kulureitit tonteille ja virkistysalueille katuympäristössä ovat tärkeitä ja kehitettäviä asioita. Alueen ajoneuvojen läpiajoliikennettä ei sallita vaan asutokadut toimivat tontille ajoa, pelastus- ja huoltoajoa sekä virkistysyhteyksiä varten.

Joukkoliikenne perustuu nykyisten Tullivuorentien ja Malminkaaren bussilinjoihin. Tulevaisuudessa joukkoliikenteen painopiste siirtyy alueen välisen kehitettävän pikaraitiolinjalle.

Ajoneuvopysäköinnin osalta noudatetaan asuin- ja liiketonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjetta. Pysäköinti järjestetään tonttien sisällä.

Yhteiskäyttöautojen käyttöä varten järjestetään mahdollisuuksia myös pientalokiinteistöille, joille itselleen ei synny riittävää palvelun käyttäjäkuntaa.



## Vehreät tontit ja kaupunkikuva

*Alueella toteutetaan hyvää ja laadukasta arkkitehtuuria, mikä edellyttää rakennusten, rakenteiden ja piha-alueiden suunnittelemista kokonaisuutena. Vehreät pihat edistävät luonnon monimuotoisuutta ja viihtyisyyttä.*

Vaikka tonteille mahdollistetaan tehokkaampaa rakentamista, tavoitteena on säilyttää tonteilla vehreitä ja viihtyisiä pihvoja ja tilaa hulevesien käsittelyyn.

Kadunpuoleisilla reunoilla säilytetään alueen muutaman metrin levyinen istutettava vyöhyke.

Tontin maastonmuodot ja avokalliot tulee huomioida suunnittelussa. Uusilla ja täydennettävillä tonteilla tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan kasvillisuutta, kuten puita ja pensaita sekä monivuotisia kasveja. Vanhojen puiden muodostamat puuryhmät pyritään säilyttämään ja poistettavien

puiden tilalle istutetaan uusia. Uutta kasvillisuutta istutetaan alueille, joita ei käytetä leikkipaikkoina, kulkuteinä tai pysäköintiin. Kasvilajivalintoihin panostetaan ja alueen ilmeen ja ajallisen kerrostuman kannalta suositetaan perinteisiä aitakasveja sekä puutarhakasvilajeja (lisätietoa: Helsingin kaupunkikasviopas) Suunnittelussa käytetään Helsingin viherkerrointa.

Tontin rajaamiseen panostetaan ja rakennusten etäisyydet pidetään riittävän kaukana tontin rajasta. Kadun puolelta tontti tulee aidata puusäle- tai pensasaidalla, jota pitää tontin omistajan hoitaa. Rakennusten vähimmäisetäisyys tontin rajasta on 4 metriä. Talousrakennuksia saa naapurin suostumuksella rakentaa lähemmäksi tontin rajaa, vähimmäisetäisyys on kuitenkin 1,5 metriä.

Lisäksi tontilta tulee osoittaa riittävä lumitila ja leikki- ja oleskelupiha.



## Ilmastoviisas rakentaminen

*Rakentamisen ratkaisut edistävät Hiilineutraali Helsinki 2035-tavoitteita. Edistetään vähäpäästöistä rakentamista, uusiutuvan energian tuotantoa ja energiatehokkuutta. Vihertehokkuudella edistetään hulevesien hallintaa sekä pihojen viihtyisyyttä.*

Uudisrakentamisessa pyritään edistämään uusiutuvan energian hyödyntämistä. Öljylämmityksestä luopumista suositellaan. Uudisrakentamisessa suositaan puurakentamista ja muita ympäristöystävällisiä materiaaleja sekä viherkattoja.

Helsingin viherkerrointa käytetään osana suunnittelua vihertehokkaan ympäristön varmistamiseksi sekä viihtyisien pihojen edistämiseksi.

Suunnittelussa huomioidaan maastonmuodot ja avokalliot, turhia leikkauksia ja täyttöjä vältetään. Suurissa hankekokonaisuuksissa pyritään massatasapainoon.

Rakentaminen ei saa muuttaa pohjaveden pintaa tai maaperän koostumusta siten, että se vaikuttaa Sunnuntaipalstojen nykyisiin rakennuksiin. Hulevesien hallinta toteutetaan kaupungin hulevesiohjelman prioriteettijärjestyksen mukaisesti. Rakentaminen tulee sijoittaa riittävällä etäisyydellä Longinojan vesistöön ja tulva-alueisiin.

Sunnuntaipalstojen pientaloalueella sijaitsee käytössä olevia yleisiä vesihuoltolinjoja, jotka tulee ottaa huomioon alueen maankäytön suunnittelussa. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee tarkentaa uuden vesihuollon sekä mahdollisten johtosiirtojen tarve ja kustannukset sekä huomioida riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille. Vesihuoltolinjat tulee pääsääntöisesti sijoittaa yleisille alueille.





**Helsinki**