

SEPÄNMÄKI

38. KAUPUNGINOSA MALMI, ALA-MALMI
KORTTELIN 38165 TONTTIA 16 JA
KATU-, PUISTO- JA LÄHIVIRKISTYSALUEITA
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Kuva: Voima Graphics Oy / Asemakaavoitus

Asemakaavan selostus

Päivätty 5.3.2024
Diaarinumero HEL 2022-014898
Hankenumero 0649_1
Asemakaavakartta nro 12895

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

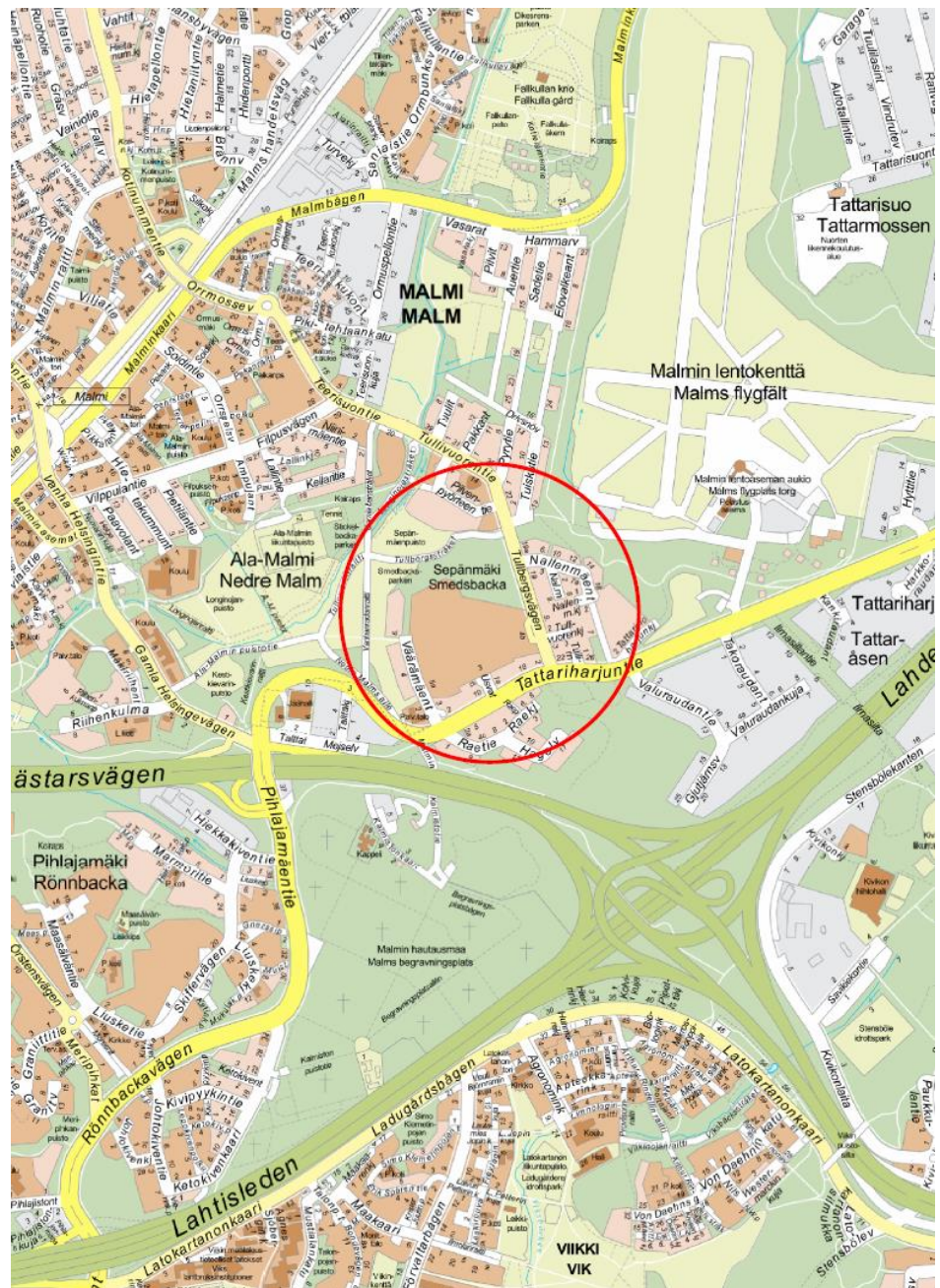
Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
38. kaupunginosan (Malmi, Ala-Malmi)
korttelin 38165 tonttia 16
ja katu-, puisto- ja lähivirkistysalueita
(muodostuvat uudet korttelit 38372–38379)

Kaavan nimi:
Sepänmäki

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 6.3.2023
Kaupunkiympäristölautakunta: 5.3.2024
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 19.3.–17.4.2024
Kaupunkiympäristölautakunta: muutettu 5.11.2024
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:



Kuva 1: Suunnittelualan sijainti.

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Petri Saarikoski, arkkitehti

Kaavapiirtäminen: Katja Raevuori, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Katariina Kasvinen, liikenne-insinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Sini Moilanen, maisema-arkkitehti

Kulttuuriympäristö: Sakari Mentu, arkkitehti

Nimistönsuunnittelu: Johanna Lehtonen, nimistönsuunnittelija

Teknistaloudelliset asiat: Hanna Ilmonen, projektipäällikkö

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Arto Korkeila

Vuorovaikutus: Kiia Koliseva, vuorovaikutussuunnittelija (viestintäpalvelut)

Rakennusvalvontapalvelut: Marko Pääjärvi, arkkitehti

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala: Carola Harju

Kaupunginkanslia: Kimmo Kuisma

Muut viranomaistahot

Museovirasto: Sari Mäntylä-Asplund

Kaupunginmuseo: John Lagerstedt

Helen Oy

Helen Sähköverkko Oy

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

Gasgrid Finland Oy

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	7
Asemakaavan kuvaus	8
Tavoitteet	8
Mitoitus	11
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	13
Liikenne	16
Palvelut	20
Esteettömyys	21
Maisema ja luonnonympäristö	21
Virkistys- ja viherverkosto	23
Ekologinen kestävyys	24
Suojelukohteet	26
Yhdyskuntatekninen huolto	27
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	29
Ympäristöhäiriöt	30
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka	32
Nimistö	32
Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto	34
Toteutus	41
Suunnittelun lähtökohdat	41
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet	44

Liitteet

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4-koossa)
- Havainnekuva
- Ote Helsingin yleiskaavasta 2016
- Ote ajantasa-asemakaavasta
- Maaperäkartta
- Sepänmäen asemakaavan KTYS Vesihuollon suunnitelma
- Sepänmäen asemakaavan KTYS Energiahuolto ja tietoliikenne
- Liittyminen nykyiseen ja suunniteltuun joukkoliikenteeseen – kartta
- Liittyminen nykyisiin ja suunniteltuihin viheralueisiin – kartta
- Liittyminen nykyisiin ja suunniteltuihin palvelukeskittyymiin – kartta
- Rakennustyypiesimerkkejä
- Lähiviheryhteydet
- Sepänmäenpuiston polkujen inventointi ja reittisuunnittelu
- Melukartat
- Liikennesuunnitelma (piir.nro 7558)
- Rakentamisennuste
- Väestöennuste

4 Viitesuunnitelma

- Asemapiirros
- Maanalainen pysäköinti
- Alueleikkaukset
- Visualisoinnit

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti
 - Helsingin asemakaavojen vähähiilisyyden arvioinnin (HAVA) laskelmat, Sepänmäki, Helsinki (2024)
 - Tutkimusraportti: Tukikohta IX:8 (Ala-Malmi) Arkeologinen koekaivaus ja dokumentointi, Arkeologiset kenttäpalvelut (ARKE) (2024)
 - Sepänmäen ympäristöhistoriallinen selvitys, Helsinki (2024)
 - Sepänmäki, Sulfaattimaa- ja pohjavesitutkimus. Ramboll Finland Oy, 5.8.2024
 - Sepänmäen kaava-alue. Kunnallistekninen yleissuunnitelma, Ramboll (31.1.2024)
 - Malminkentän ja sitä ympäröivien alueiden pesimälinnustoselvitys. Ympäristötutkimus Yrjölä (2022)
-

- Liito-oravan levinneisyys Helsingissä 2020 ja 2021 (Kaupunkiympäristön julkaisuja 2022:8)
 - Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2020, Helsinki (2021)
 - Malmin ja Pukinmäen yleisten alueiden suunnitelma 2021–2030, Kaupunkiympäristön julkaisuja 2021:19, Helsinki (2021)
 - Helsingin liito-oravaverkosto 2019. Menetelmäkuvaus ja suunnitteluohjeita (Kaupunkiympäristön aineistoja 2020:2)
 - Malmin keskustavisio, Kaupan mitoitustarkastelu ja vaikutusten arviointi, WSP (2019)
 - Longinojan valuma-alue selvitys ja vesienhallinnan suunnitelma (Kaupunkiympäristön julkaisuja 2019:8)
 - Longinojan luonnonarvojen kartoitus, Silvestris Luontoselvitys Oy (2018)
 - Malmin lentokentän kaavarunkoalue, kaupallinen selvitys WSP (2016)
-

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Sepänmäen kaksikerroksisten kerrostalojen ja sen pohjois- ja länsipuolelle sijoittuvan Sepänmäenpuiston alueita, sekä Tullivuorentien, Usvatien, Tattariharjuntien ja Väärämäentien katualueita. Suunnittelualue sijaitsee Ala-Malmilla Malmin keskustan ja Malminkentän välisellä alueella. Kaavaratkaisu mahdollistaa uutta asuntorakentamista, palveluita ja puistoalueita. Kaavaratkaisu on tehty, koska se toteuttaa kaupungin strategisia tavoitteita ja sijoittuu Helsingin kaupunki uudistusalueelle, jota pyritään kehittämään yleiskaavan 2016 sallimin periaattein.

Tavoitteena on mahdollistaa luonnonläheistä, sekoittunutta, matalaa ja kerrostalovaltaista asumista Malmin kehittyvän palvelutarjonnan vaikutuspiirissä sekä päiväkodin ja pienimuotoisten liike-, toimisto-, työ- ja palvelutilojen (päivittäistavarakauppa, kahvila, studio) toteuttaminen. Alueelle tavoitellaan asumisen kerrosalaa 53 060 k-m² mikä mahdollistaa noin 1 330 asukasta (1 asukas / 40 k-m²).

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että mahdollistetaan riittävän tehokas, mutta ympäristön rakentamisen mitakaavaan sovitettu, luonnonympäristöä ja kulttuuriarvoja kunnioittava kylämäinen ratkaisu. Asemakaavallisten puistoalueiden pinta-ala kasvaa noin 1,2 ha ja Sepänmäenpuiston reitistön kehittämiseen on panostettu ympäristönsuojelun lähtökohdista.

Alueelle on suunniteltu korttelialueita asumiseen, yleiseen käyttöön, liiketiloille sekä puisto-, lähivirkistys- ja katualueita.

Uutta asuntokerrosalaa on 53 060 k-m² (lisäystä nykyiseen asemakaavaan 31 505 k-m²), uutta toimitilakerrosalaa (liiketilaa) on 500 k-m² ja uutta yleisten rakennusten (päiväkoti) kerrosalaa 1 600 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 800 asukasta.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7558), jonka mukaan aluetta palvelevat uudet tonttikadut liittyvät Tullivuorentiehen ja Tattariharjuntiehen. Jalankululle tarjotaan yhteydet ympäröiviin puistoalueisiin ja Tattariharjuntien pyöräliikenteen yhteyksiä parannetaan.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että se edistää asuntotuotantoa ja mahdollistaa uuden tyyppisen vetovoimaisen asuinalueen muodostamisen, jolla tuetaan Malmin kasvua ja elinvoimaisuutta.

Helsingin kaupunki (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelu) omistaa suunnittelualueen maat. Kortteli 38165 on vuokrattu Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta tehtiin 10 muistutusta. nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui 1 kirje. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat kolopesijälintujen elinoloihin, rakentamisaikaisen melun hallintaan, liikennemeluun, rakentamisen korkeuteen ja rajautumiseen metsäalueeseen sekä viereisiin tontteihin, joukkoliikenteen palvelutason, puistoalueen järjestelyihin ja valaistukseen sekä liikennejärjestelyihin. Muistutuksissa kiitettiin suunnitelman kaupunkikuvalista ilmettä ja uusien palvelujen mahdollistamista.

Kirjeessä esitetyt huomautukset kohdistuivat linnustoon. Pyydettiin ottamaan metsässä sijaitseva kanahaukan pesä huomioon suunnittelussa, rakentamisessa ja rakentamistoimenpiteissä.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat pelastusturvallisuuteen, selostuksen vähäisiin täydennys- ja korjaustarpeisiin sekä luonnonympäristön, erityisesti elinvoimaisen puuston huomioimiseen ja säilyttämiseen alueella ja tarpeelliseen yhteistyöhön museoviranomaisten kanssa jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa; käytön ja rakentamisen aikaisten hulevesien laadun parantamiseen niitä koskevilla kaavamääräyksillä koskien myös viljelypalstojen hulevesien laatua sekä liito-oravien liikkumisyhteyksien turvaamiseen ja parantamiseen myös Tulli- vuorentien katualueen ja VL/s maisemapeltoalueen kohdalla.

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

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa alueen nykyistä tehokkaampi rakentaminen ja asukasmäärän lisääminen Kasvun paikka – Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025, kaupunkiuudistuksen toimenpide- ja investointisuunnitelman 2022–2025 sekä yleiskaavan 2016 toteuttamisohjelman mukaisesti.

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa monipuolinen ja laadukas asuntorakentaminen purkavan saneerauksen kautta. Hekan nykyiset pienkerrostalot ovat elinkaarensa päässä ja laajan peruskorjauksen tarpeessa ja ne on tarkoitus purkaa (yhteensä n. 20 000 kem²). Aukkaita on nykyisin alueella noin 530.

Suunnittelun tavoitteet määriteltiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa pv. 14.2.2023 seuraavasti: *”Suunnittelussa tavoitellaan luonnonläheistä pääosin kerrostalovaltaista asumista Malmin kehittyvän palvelutarjonnan vaikutuspiirissä ja tutkitaan lähipalvelui-*

den, kuten päiväkodin ja liiketilan (päivittäistavarakauppa) sijoittamista. Tavoitteena on mahdollistaa monipuolinen ja laadukas asuntorakentaminen talotyyppien ja hallintamuotojen suhteen (omistus-, vuokra- ja välimuodon asuntoja). Asuinrakennukset pyritään sijoittamaan maastoon siten, että hyödynnetään paikoin myös rinteiden tuomia tasoeromahdollisuuksia. Alueelle tavoitellaan asumisen kerrosalaa noin 60–70 000 k-m² mikä mahdollistaa 1 500–1 750 asukasta.

Tullivuorentiellä ja Tattariharjunttiellä varaudutaan katualueiden leventämisiin puistoalueiden suuntiin parantaen jalankulun- ja pyöräilyn puistoalueiden suuntiin parantaen jalankulun- ja pyöräilyn olosuhteita.

Alueen kallioiden ja puuston arvoja pyritään hyödyntämään pihojen ja lähiympäristön viihtyisyyttä sekä luonnon monimuotoisuutta rikastavana tekijänä. Pihat pyritään suunnittelemaan väljinä. Maisema-arvot, näkymät alueelta, kaukonäkymät alueelle Longin-ojanpuiston suunnasta, pienilmasto sekä rinteinen ympäristö ohjaavat rakennusten paikkojen ja pihojen suunnittelua.

Nykyistä Sepänmäenpuistoa on tarkoitus kehittää hienovaraisesti siten, että sen linnoiterakentamiseen, metsäluontoon ja eläimistöön liittyvät arvot säilyvät. Puistoalueella on kuitenkin syytä kehittää polkuverkostoa kulkupaineiden lisääntyessä, mutta samalla mahdollistaa arvoalueiden säilyminen sopivasti kulkua ohjaavin rakentein. Myös nykyisellä Sepänmäen korttelialueella tutkitaan pienimuotoisten lähiliikuntaan ja virkistykseen liittyvien toimintojen sijoittamista.

Alueelle suunnitellaan katuverkko, reitit kävelylle ja pyöräilylle sekä mahdollistetaan tarvittavat pysäköintiratkaisut painottaen rakenteellisia, ympäristöä ja tilaa säästäviä pysäköintiratkaisuja. Katuja vasten sijoittuva rakentaminen mahdollistaa suojaisia ja rauhallisia pihatiloja ja kylämäisiä katutiloja vaihtelevine näkymineen.

Pienimuotoisen liikerakentamisen sijoittumisessa pyritään näkyyteen ympäröivien katujen suuntaan ja sopivaan asiakaspysäköinnin määrään. Varaus päiväkodin tontille pyritään sijoittamaan turvalliselle ja rauhalliselle alueelle ja sen piha hyvään ilmansuuntaan.

Suunnitelma laaditaan siten, että mahdollistetaan liikennemelun torjunnan sekä hulevesien hallinnan ratkaisut.

Alueella on voimassa Helsingin yleiskaava 2016 mikä toimii ohjeena asemakaavan muutosta laadittaessa. Yleiskaavassa Sepänmäki on asuntovaltaista aluetta.

Alue on määritelty yleiskaavan toteuttamishjelmassa kaupunki-uudistusalueeksi, joilla pyritään asuntorakentamisen lisäämiseen vuoteen 2035 mennessä.

Alueen suunnittelua ohjaa Helsingin kaupunkistrategia, jonka mukaan Helsingin kaupunginosien omaleimaisuutta ja turvallisuutta valitaan, asuinalueet eivät eriydy ja on mahdollista elää turvallista ja viihtyisää elämää positiivisesti omaleimaisissa kaupunginosissa. Lisäksi edellytetään kunnianhimoista ilmastovastuuta ja luonnonsuojelua, että vastaisuudessakin on lyhyt matka lähiluontoon ja että asuntotuotannon kasvua nopeutetaan AM – ohjelman mukaisesti. Lisäksi tavoitteina ovat tasapainoiset kaupunginosat, asumiskustannusten nousun hillintä ja Helsingin hiilineutraaliustavoitteiden aikaistaminen vuoteen 2030.

Laaditussa alueen identiteettikartoituksessa Malmi nähdään värikäänä kaupunkina kaupungin sisällä. Malmi on rosoinen, aito, monimuotoinen ja salliva. Malmilla jokaisella on vapaus elää oman näköistä elämää. Konseptin keskiössä ovat paikalliset palvelut, ihmiset ja mahdollisuudet. Malmia et muualta löydä.

Kaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.”

Kaavaehdotuksen valmistelun aikana tavoitteet ovat täsmentyneet. Hallintamuotojakauman ja asuntotyyppien jakauman tasapainottamiseksi on tutkittu tiivistä ja matalaa rakentamista painottavampi maankäytön ratkaisu. Sepänmäki on poikkeuksellinen mahdollisuus luoda omaleimainen, koko Malmin alueen imagoa nostava uusi asuinalue, jolla on tavoitteena:

- perheitä houkutteleva asuminen
- laadun näkyminen julkisivuratkaisuissa
- kattaus erilaisia asumisen vaihtoehtoja
- III-kerroksisen rakentaminen, mikä antaa mahdollisuuden kehittää pienkerrostalo- ja rivitaloratkaisuja ja erilaisia rinneratkaisuja
- maanvaraisen pysäköinnin sisällyttäminen, mikä voi parantaa taloudellista toteuttamiskelpoisuutta
- rakentamisen toteuttaminen ilman maakaasun runkoputken siirtoa ja uusimista.

Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista mm. seuraavasti:

Tavoite: *Kaupunginosien omaleimaisuutta ja turvallisuutta vaalitaan, asuinalueet eivät eriydy ja on mahdollista elää turvallista ja viihtyisää elämää positiivisesti omaleimaisissa kaupunginosissa.*

Suunnitelmassa esitetään tunnistettava omaleimainen matalan ja tiiviin sekä korkeampien kerrostalojen alue, mikä kytkeytyy saumattomasti toteutuneisiin pientaloalueisiin. Pihoista ja puistoalueista pyritään tekemään turvallisia ja viihtyisyyttä lisätään muuttamalla nykyisiä parkkipaikkoja asukkaiden aktiivialueiksi.

Tavoite: *Lisäksi edellytetään kunnianhimoista ilmastovastuuta ja luonnonsuojelua, että vastaisuudessakin on lyhyt matka lähiluontoon.*

Suunnitelmassa on erityisesti pyritty varjelemaan Sepänmäenpuiston kulttuuri- ja luonnonympäristöä. Kaavalla muodostuu uusi Tullivuorenpuisto ja kaava-alueen puistoaluepinta-ala kasvaa 1,2 ha (17 %).

Tavoite: *Asuntotuotannon kasvua nopeutetaan AM – ohjelman mukaisesti.*

Kaavan laadinnan aikataulu on yhteensovitettu kaupunki uudistusalueiden toteuttamistavoitteiden kanssa.

Tavoite: *Tasapainoiset kaupunginosat.*

Kaavalla pyritään tasapainottamaan Malmin rakennetta ohjaamalla toteuttamista enemmän omistuspohjaiseen suuntaan.

Tavoite: *asumiskustannusten nousun hillintä.*

Kaava mahdollistaa myös kohtuuhintaista asuntotuotantoa mm. osoittamalla edullisia maanvaraisia pysäköintiratkaisija matalille ja tiiviille alueille.

Tavoite: *Helsingin hiilineutraaliustavoitteiden aikaistaminen vuoteen 2030.*

Kaavassa on linjausten mukaiset kaavamääräykset hiilijalanjäljen kohtuullistamiseksi.

Mitoitus

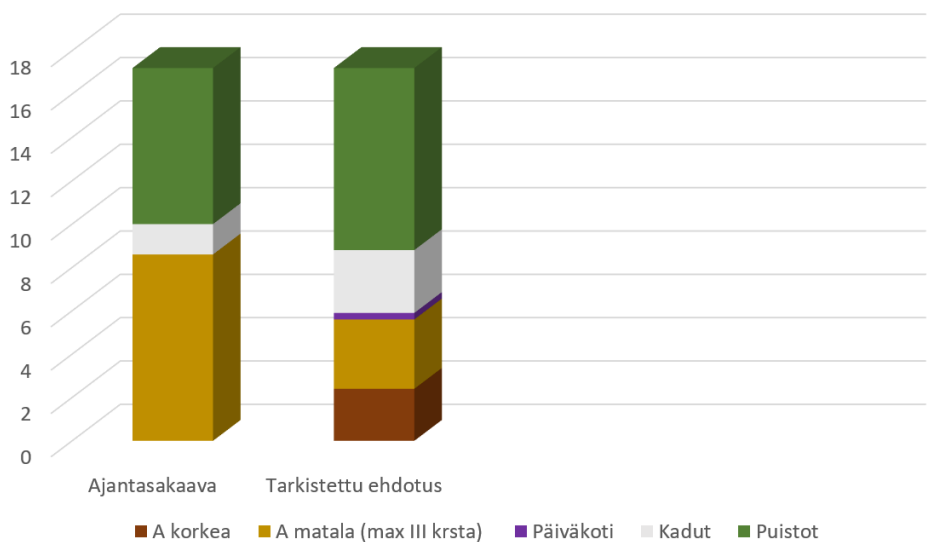
Suunnittelualueen pinta-ala on 172 044 m² (noin 17,2 ha). Suunnittelualueella on nykyään korttelialueita noin 8,6 ha, katua noin 1,4 ha ja puistoa noin 7,2 ha. Kaavaehdotuksessa asemakaavoitetut korttelialueet pienenevät noin 2,7 ha vastaavasti katualueet laajenevat noin 1,5 ha ja puistoalueet noin 1,2 ha. Kaavaehdotuksessa korttelialueita on noin 5,9 ha, katualueita noin 2,9 ha ja puistoalueita noin 8,4 ha.

Suunnittelualueella on kaavaehdotuksessa kerrosalaa yhteensä 55 160 k-m², josta asumista 53 060 k-m², liiketilaa 500 k-m² ja yleisten rakennusten kerrosalaa esimerkiksi päiväkotia varten

1 600 k-m². Kaavaratkaisun myötä suunnittelualueen asemakaavallinen kerrosala kasvaa 33 605 k-m²:llä. Toteutuneeseen tilanteeseen kaavaehdotus mahdollistaa 34 897 k-m² lisäyksen.

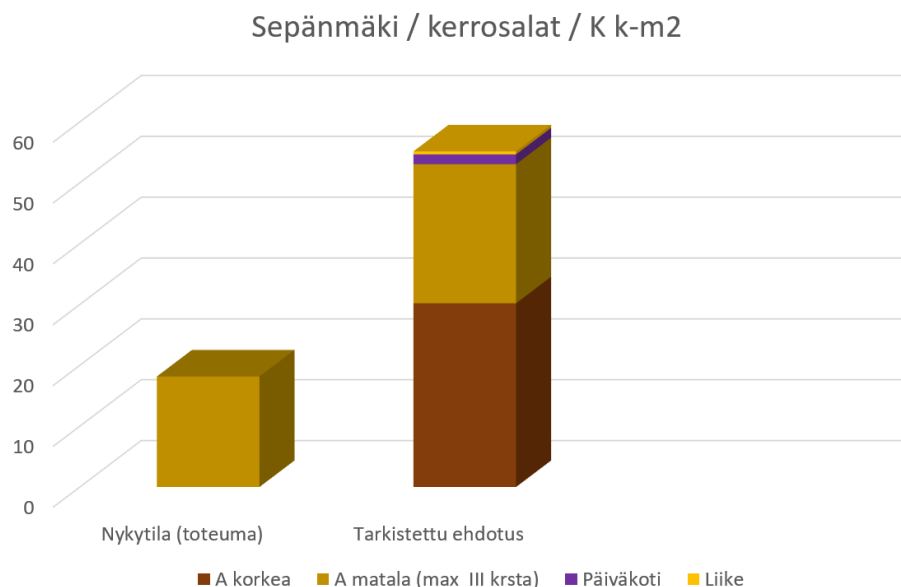
Koko suunnittelualueen nykyinen asemakaavallinen rakentamistehokkuus $e=0,13$ kasvaa $e=0,32$:een. Keskimääräinen nykyinen asemakaavallinen tonttitehokkuus $e=0,25$ kasvaa $e=0,9$:ään. Yksittäiset tonttitehokkuudet vaihtelevat $e=0,4$ ja $e=1,5$ välillä.

Sepänmäki / käyttötarkoitusalueiden pinta-alat / ha



	A korkea	A matala (max III krsta)	Päiväkoti	Kadut	Puistot
Ajantasakaava		8,6		1,4	7,2
Tarkistettu ehdotus	2,4	3,2	0,3	2,9	8,4

Kuva 2: Kaavan käyttötarkoitusalueiden pinta-alojen muutokset. Asumisen korttelialueet on esitetty kerrosluvun mukaan yli- ja enintään III-kerroksiselle rakentamiselle.



Kuva 3: Kaavan salliman kerrosalan muutokset nykytilaan verrattuna. Asumisen kerrosalamäärät on esitetty kerrosluvun mukaan yli- ja enintään III-kerroksiselle rakentamiselle.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Sepänmäen asemakaavan muutosalue sijoittuu Ala-Malmille, Malmin keskustan ja Malminkentän väliselle alueelle. Suunnittelu koskee Sepänmäen kaksikerroksisten kerrostalojen ja sen pohjois- ja länsipuolelle sijoittuvan Sepänmäenpuiston alueita sekä Tullivuorentien, Usvatien, Tattariharjuntien ja Väärämäentien katualueita. Alue rajautuu etelässä Usvatien ja idässä Nallenmäen pientalovaltasiin alueisiin, lännessä Longinojan puistoalueella sijaitsevaan ns. Vanhanradanraittiin ja pohjoisessa Pilvenpyörteen asuinalueeseen. Suunnittelualueen sisälle jää As Oy Väärämäentie 6 tontti, jolla jää voimaan nykyinen asemakaava.

Alueella on 15 kpl Heka Oy:n omistamia 2-kerroksisia pienkerrostaloja ja yksi teknisiä tiloja sisältävä rakennus. Rakennusten suunnittelija on arkkitehti Esko Hyvärinen. Väärämäentie 6:n tontilla sijaitsee 1,5-kerroksinen rivitalo, jonka on suunnitellut arkkitehti Rauno Raunio.

Sepänmäenpuiston pohjoisosaan ja Tattariharjuntien eteläpuoliselle puistoalueelle sijoittuu arvokkaan metsäkohteen alueita. Tullivuorentien varrelle Sepänmäenpuistoon sijoittuu liito-oravan ydinaluetta. Sepänmäenpuisto on osa liito-oravan yhteystarveverkostoa.

Alueelle sijoittuu kiinteä muinaisjäännös / Tukikohta IX:8 (Ala-Malmi) käsittäen ensimmäisen maailmansodan aikaisia linnoituslaitteita.

Alueen eteläpuolelle sijoittuu vilkasliikenteinen Kehä 1 / Seppämestarintie, jolta suuntautuu alueelle ympäristömelua.

Suunnittelualue kytkeytyy Longinojaan johtaviin laskuojiin.

Sepänmäenpuiston alueelle sijoittuu Gasgrid Finland Oy:n kaasujohdon siirtolinja. Alueella on tietoliikennekaapeleita sekä kauko-
lämpö-, sähkö-, vesi- ja viemärijohtoja.

Alue rajautuu Tattariharjuntien pääkadun ja Tullivuorentien alueellisen kokoojakadun kulmaukseen, ja sinne johtaa tonttikadut Väärämäentie ja Usvatie. Lisäksi korttelialueelle on tonttiliittymä Tullivuorentieltä Tullivuorenkujaa vastapäätä.

Asuinrakennusten korttelialueet (A)

Suunnittelualueelle on osoitettu neljä asuinrakennusten korttelialuetta (A). Korttelialueet on tarkoitettu matalan ja tiiviin rakentamisen alueiksi, joilla korkein sallittu kerrosluku on kolme (III). Osa näistä alueista sijoittuu alle 200 m:n etäisyydelle nykyisestä maa-
kaasuputkesta, joilla alueilla on tämä enintään kolmen kerroksen rakentamisrajoitus. Itäisimmällä korttelialueella matala rakentaminen sopii lähiympäristön pientalorakentamisen mittakaavaan. Kaavan pohjoisosan tonteilla rakennukset tulee toteuttaa rinneratkaisuna kerroksia porrastamalla, sovittaa rinteeseen maastoon siten että alin kerros toteutetaan osin rinnettä vasten rakentamalla tai rakentamalla alin kerros vain osittain maanpinnan yläpuolelle. Kaava mahdollistaa erilaisia asuntoratkaisuja: esimerkiksi kahden- tai kolmen kerroksen korkuiset rivitaloasunnot, hissittömät pienkerrostalot, joissa pääsy ylempään asuntoon on ulko- tai sisäportaan kautta sekä hissilliset kolmikerroksiset kerrostalot.

Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK)

Suunnittelualueelle on osoitettu kolme asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Kaksi kortteleista on tehokkaampia ja ne sisältävät maanalaiset pysäköintiratkaisut pihatasoon liittyvine toiminnallisine kansiosineen ja keskeiset, suojaiset, puustoiset ja vehreät yhteispihat.

Itäisempi kortteli no 38378 sisältää varaukset pienelle liiketilalle esimerkiksi myymälälle, toimisto-, työ- tai palvelutilalle (300 k-m²) Tullivuorentien varressa sekä mahdolliselle ravintolatoiminalle tai muille liiketiloille (200 k-m²) pienen toriaukion tuntumassa piste-
mäisen dominanttirakennuksen maantasolla. Kerrostalolamellit suojaavat yhteispihaa liikenteen haittavaikutuksilta ja kylmiltä il-

mansuunnilta pohjoisessa ja idässä. Monipuolisuutta asumisratkaisuihin tarjoaa puiston suuntaan avautuva matalampi rivitalo mahdollistaen iltapäivisin yhteispihan valoisuuden.

Läntisempi kortteli no 38374 sisältää varaukset kolmelle rinteeseen porrastuvalle pistekerrostalolle, joiden lomitse avautuu näkömäsuuntia keskeiselle korttelipihalle ja toisaalta pihalta lännen suuntaan. Suojaista yhteispihaa ympäröivät lamellikerrostalot, joiden parvekkeet avautuvat pihan suuntaan siten, että hyödynnetään iltapäivän auringonvalon suuntaa. Kaartuva kerrostalo rajaa puistoalueen reunaa pehmeästi.

Korttelissa 38376 mahdollistetaan pienkerrostalojen toteuttaminen siten, että parvekkeet ja pienet lähipihat avautuvat puiston suuntaan ja että rakennukset rakennetaan tiiviisti kadun varteen rajamaan katutilaa.

Asuinpientalojen korttelialue (AP)

Eteläisin korttelialue (38165) on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP). Alue on tarkoitettu esimerkiksi II-kerroksisille kytkeville paritaloille, mikä sopii alueen eteläpuolisen toteutuneen pientalomiljöön yhteyteen. Rakennukset kytetään toisiinsa esimerkiksi autotalliratkaisuin, jolloin muodostuu etelän ja lännen suunnasta liikenteen melua vähentävä melumuurimainen ratkaisu. Läntisin suurin tontti on tarkoitettu yhteisölliseksi yhteisine melulta suojattuine piha-alueineen. Sen tontin läntisin rakennusala on osoitettu III-kerroksiselle rakentamiselle mahdollistaen rinneratkaisut.

Yleisten rakennusten korttelialue (Y)

Kaavaan on varattu noin 3 200 m² laajuinen yleisten rakennusten korttelialue (Y) ja 1 600 k-m² kerrosalaa esim. mahdollista päiväkotirakennusta varten. Kaava sallii rakentamisen kaksikerroksisena (II) jolloin piha-alue täyttää ohjeiden mukaiset vähimmäisvaatimukset. Piha-alue avautuu Tullivuorenpuiston suuntaan. Pysäköinti on ohjeellisena esitetty korttelin kaakkoiskulmaan, jolloin se on erillään pihatoiminnoista.

Puisto (VP)

Tullivuorenpuisto on keskeisesti korttelialueiden lomaan sijoitettava uusi vihreä ja toiminnallinen puistoalue, mikä sisältää puustoisia sekä kallioisia alueita. Nykyisen parkkipaikan kohdalle on pysäköinnin sijaan suunniteltu aktiivista kuntoiluun, leikkiin, oleskeluun ja yhdessäoloon liittyvää aluetta. Puisto sisältää polkukveroston yhdistäen eri suuntia. Alueelle sijoittuu pohjois-eteläsuuntainen **Sepänmäenpolku** mikä on keskeinen kävelyn ja pyöräilyn mahdollistava yhteys.

Kaava-alueen länsireunan puistoalue sijoittuu nykyisen **Sepänmäenpuiston** alueelle ja sisältää varaukset puutarhapalstoille sekä hulevesien viivytykseen. Alueelle sijoittuu itä- länsisuuntainen **Sepänmäenraitti** mikä on keskeinen kävelyn ja pyöräilyn yhteys.

Kaava-alueen eteläreunalle sijoittuu pienialainen puistoalue Tattariharjuntien varteen. Alue on myös nykyisessä ajantasakaavassa puistoaluetta (P). Tarkoitus on selkeyttää asemakaavatilannetta alueella ja vahvistaa puistostatus siten, että päivitetään vuonna 1964 vahvistettua asemakaava tässä yhteydessä nykyisin käytössä olevin merkinnöin.

Lähivirkistysalue (VL/s)

Nykyisestä **Sepänmäenpuistosta** on arvometsää, liito-oravan elinympäristöä ja linnoitelaitteita sisältävä osa osoitettu lähivirkistysalueeksi, joka on kaupunkikuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas. Alueella on luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä arvoja. Alueelle on laadittu ”*Sepänmäenpuiston polkujen inventointi ja reittisuunnittelu, Näkymä 2023*”, jonka toteuttamisella pyritään ohjaamaan kulkua alueella siten, että herkäät elinympäristöt ja linnoitelaitteet eivät altistu liialle kulumiselle. Kaavassa on rajamerkinnällä esitetty alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös (sm) sekä luorajausmerkinnällä alueet, jotka ovat arvometsän aluetta tai liito-oravan elinympäristöä.

Liikenne

Lähtökohdat

Kaava-alue rajautuu Tattariharjuntien ja Tullivuorentien kulmauksessa ja lännessä Väärämäentiehen. Kaava-alue on nykytilanteessa suurelta osin korttelialuetta, johon on ajoyhteydet Usvatieltä, Väärämäentieltä ja Tullivuorentieltä Tullivuorenkujaa vastapäätä. Tattariharjuntie on pääkatu, Tullivuorentie alueellinen koojakatu ja Väärämäentie ja Usvatie ovat tonttikatuja. Sepänmäen muodostamat suuret korkeuserot muodostavat reunaehtoja suunnittelulle.

Jalankulku

Kaava-alueen kaduista Usvatiellä on jalkakäytävä vain länsireunalla ja muilla alueen kaduilla jalkakäytävä on kummallakin puolella. Tattariharjuntien eteläpuolen yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie päättyy Tullivuorentien kohdalle, josta yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie jatkuu vain pohjoisreunalla. Tattariharjuntien ylittävät suojatiet Raetien ja Tullivuorentien kohdalla on määritelty liikenneturvallisuuden kannalta kehitettäväksi suojateiksi. Katuyhteyk-

sien lisäksi jalankulkureittejä kulkee puistoalueilla. Nykyisellä korttelialueella ei kulje yleisiä jalankulun reittejä. Väärämäentien päädyistä jatkuu jalankulun ja pyöräilyn yhteys Vanhanradanraitille ja muille Ala-Malmin puistoreiteille. Kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsevalle puistoalueelle on muodostunut polkuja.

Pyöräliikenne

Tattariharjunttiellä on tällä hetkellä yhdistetyt jalkakäytävät ja pyörätiet kummallakin puolella tietä, paitsi Tullivuorentiestä itään päin yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie jatkuu vain Tattariharjunttien pohjoisreunalla. Tullivuorentien länsireunalla on yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie. Yhdistetyt jalkakäytävät ja pyörätiet ovat kaksisuuntaisia. Muilla kaava-alueen kaduilla pyöräliikenne kulkee ajoradalla. Lisäksi Vanhanradanraitti ja Ala-Malmin puistotie ovat osa pyöräliikenteen reitistöä.

Tattariharjunttie, Vanhanradanraitti ja Ala-Malmin puistotie ovat pyöräliikenteen tavoiteverkon pääreittejä. Tullivuorentielle tavoiteverkossa on osoitettu yksisuuntaiset reitit. Kaava-alueen pohjoispuolelle on pyöräliikenteen tavoiteverkossa osoitettu pyöräilyn baanayhteys, jota ei ole vielä tarkemmin suunniteltu tai toteutettu.

Julkinen liikenne

Bussilinja 77 kulkee Tattariharjunttieta pitkin 20 minuutin vuorovälillä ja bussilinja 69 Tullivuorentieltä kääntyen Tattariharjunttielle itään päin 15 minuutin vuorovälillä. Lisäksi Tullivuorenttiellä kulkee palvelulinja 704 Malmin keskustan ja Sepänmäen välillä ja yöbussilinja 77N Helsingin keskustan ja Jakomäen välillä. Bussipysäkit molempiin suuntiin sijaitsevat Tullivuorenttiellä Tullivuorenkujan kohdalla ja Tattariharjunttiellä kaava-alueen läheisyydessä on kaksi pysäkkiparia. Vanhalla Helsingintiellä on 700 metrin päässä Sepänmäen keskiosasta runkobussin pysäkki, josta linja 560 kulkee Rastilan ja Myyrmäen välillä 10 minuutin vuorovälillä. Sepänmäestä on noin 2 kilometrin kävelymatka Malmin asemalle, josta on hyvät junaliikenteen yhteydet pääradan ja kehäradan varrelle. Viikin-Malmin pikaraitiotien yleissuunnitelmassa on osoitettu neljä pysäkkiä, joille etäisyys alueen keskeltä on 780–980 metriä.

Autoliikenne

Tattariharjunttiellä autoliikenteen määrä oli vuonna 2019 noin 12 600 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Tullivuorenttiellä noin 3 380 ajoneuvoa vuorokaudessa. Väärämäentiellä liikennemäärän arvioidaan olevan 350 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Usvatiellä 100 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tattariharjunttiellä ja Usvatiellä nopeusrajoitus on 50 km/h, ja Tullivuorenttiellä ja Väärämäentiellä 40 km/h.

Tullivuorentie nousee mäen päälle korkeimman kohdan ollessa Tullivuorenkujan kohdalla. Tullivuorentien eteläosassa katualue on 12 metriä leveä, ja nykyiset pientalotontit rajautuvat katualueeseen. Tullivuorentien ja Tattariharjuntien risteyksessä näkemät kumpaankin suuntaan Tattariharjuntietä ovat melko heikot katualueen rajautuessa tonttien kuusialueisiin. Tattariharjuntie on ympäristöltään melko maantiemaista.

Tattariharjuntie on osa erikoiskuljetusten tavoiteverkkoa, jolla tulee varautua harvakseltaan tapahtuviin suuriin kuljetustarpeisiin. Reitin tavoiteluokka on 40 x 6 x 6 metriä (pituus x leveys x korkeus). Reitti vaikuttaa jonkin verran siihen, millaisia ratkaisuja Tattariharjuntielle on mahdollista esittää.

Kaavaratkaisu

Sepänmäkeen on tavoitteena luoda jalankulkijalähtöistä viihtyisää katu ympäristöä, jossa autoilijan nopeudet pyritään pitämään alhaisina rakenteellisin keinoin. Uusille kaduille on esitetty puukaisuja ja istutusalueita viihtyisän ympäristön luomiseksi. Jalankulun ja pyöräliikenteen yhteydet ympäröiviin puistoalueisiin pyritään järjestämään sujuvina. Alueelle toteutetaan uusia katuyhteyksiä palvelemaan uutta maankäyttöä. Nykyistä Väärämäentietä jatketaan pidemmälle pohjoiseen, ja se yhdistyy alueen uuteen tonttikatuun Sepänmäentiehen. Sepänmäentielle muodostetaan uusi liittymä Tullivuorentielle samaan kohtaan, josta on nykyisin yhteys kortteliin. Sepänmäentiehen liittyy myös nykyinen Usvatie, jota myös jatketaan nykyistä pidemmälle. Lisäksi Usvatieltä erkaneeruu uusi pihakatuyhteys Usvakuja. Kaava-alueen sisäiset uudet yhteydet ovat luonteeltaan vähäliikenteisiä tonttikatuja.

Liikennesuunnitelman rajausta on kaava-alueen rajausta laajempi sisältäen Tattariharjuntien Malmin kalmistotien länsipuolelle saakka. Tattariharjuntie suunnitellaan pääkatuna, jossa pyöräliikenteen ja jalankulun yhteyksien laatua parannetaan. Tattariharjuntien suunnittelussa on pyritty huomioimaan nykyinen puusto, mutta yksityiskohtaisempi suunnittelu toteutetaan katusuunnitelmavaiheessa. Tattariharjuntien Väärämäentien länsipuolella ei ole toteutettu vuonna 2001 voimaan tullutta asemakaavaa ja liikennesuunnitelma mukailee maastossa olevaa katulinjausta. Kaava-alueen itäosassa liikennesuunnitelma liittyy Tattariharjuntien katusuunnitelmaan.

Jalankulku

Usvatiellä on jalkakäytävä kadun itäreunalla. Usvakuja toteutetaan pihakatuna, joten sillä ei ole erillisiä jalkakäytäviä. Kaikilla muilla alueen kaduilla on jalkakäytävät kadun kummallakin reunalla. Alueen sisällä ylityskohtia on pyritty turvaamaan korotetuilla suojateilla ja kadunosilla. Katualueiden lisäksi jalankulun yhteydet jatkuvat puistoihin.

Tattariharjuntien varren jalankulku erotetaan pyöräliikenteestä, minkä seurauksena jalankulkijoiden liikenneturvallisuus paranee. Jalkakäytävä jatketään molemmin puolin katua myös Tullivuorentien liittymästä itään päin. Jalkakäytävät liittyvät Nallenrinteen alueen katusuunnitelman jalkakäytäviin. Tattariharjuntien ylittämistä helpotetaan ja tehdään turvallisemmaksi Tullivuorentien risteyksessä liikennevaloilla. Nykyiset jalankulkijoiden ylitysvalot Malmin Kalmistontien läheisyydessä säilytetään, ja risteystä muotoillaan hieman uudelleen. Muut Tattariharjuntien ylittävät suojatiet varustetaan keskisaarekkeella. Tattariharjuntien nopeusrajoitus alennetaan 40 km/h:ssa alueella, jossa asumista on molemmin puolin katua. Tämä helpottaa kadun ylitystä liikennevalottomilla suoja-teilla. Tattariharjuntiehen liittyvät kadut toteutetaan pääasiassa ylijatkettuina jalkakäytävinä.

Pyöräliikenne

Kaava-alueen sisäisillä tonttikaduilla pyöräliikenne kulkee ajoradalla. Tattariharjuntielle toteutetaan pyöräliikenteen tavoiteverkon mukaiset yksisuuntaiset pyörätiet. Yksisuuntaiset pyörätiet liittyvät Nallenrinteen katusuunnitelman yksisuuntaisiin pyöräteihin. Tattariharjuntielle pyörätien leveydeksi jää paikoin 1,5 metriä, koska katualueella jo ovat puut pyritään säilyttämään. Saumakohta Ala-Malmin puistotien yhdistetyn jalankulun ja pyöräilyn reitin ja Tattariharjuntien yksisuuntaisten pyöräliikennejärjestelyjen välillä on toteutettu liikennevalo-ohjattuna.

Väärämäentien ja Tattariharjuntien risteyksessä nykyisin sijaitsevalle kaupunkipyöräasemalle varataan tilaa myös jatkossa. Kaupunkipyöräasemien ja yleisen pyöräpysäköinnin sijoittelu tarkentuu katusuunnitteluvaiheessa.

Julkinen liikenne

Nykyisten bussipysäkkien sijainteihin ei tule muutoksia. Tattariharjuntien uudelleen rakentamisen myötä pysäkkien esteettömyyttä voidaan parantaa. Jalankulun turvallisuus ja pysäkkien saavutettavuus paranevat pysäkeille johtavien reittien parannusten myötä.

Autoliikenne

Kaava-alueen asukkaiden pysäköinti toteutetaan tonteilla. AK-kortteleissa 38374 ja 38378 on kummassakin pihakannenalainen pysäköintilaitos. Autopaikkojen määrät löytyvät kaavamääräyksistä. AK-korttelien 38374, 38378 ja 38376 osalta pysäköintipaikkamäärä on noin 15 % yleistä ohjetta pienempi. Pikaraitiotien pysäkin ollessa noin 650 metrin etäisyydellä alempi pysäköintipaikkamäärä on perusteltu. Kortteleiden vieraspysäköinti sijoitetaan kaduille. Liikennesuunnitelmassa on osoitettu yksi kuorma-

paikka liiketilan purkavia ja lastaavia ajoneuvoja varten. Kuor-
mauspaikkojen tarkat määrät sekä sijainnit määritellään tarkem-
min myöhemmin laadittavassa liikenteen ohjaussuunnitelmassa.

Tonteilta katualueille suuntautuvan pysäköintiajon periaatteena
on, että pihakatua lukuun ottamatta, muille kaduille ei peruuteta.
Tämä on otettu huomioon korttelialueiden ohjeellisten pysäköinti-
paikkojen suunnittelussa.

Tullivuorentien ja Tattariharjuntien risteykseen lisätään liikenneva-
lot parantamaan liikenneturvallisuutta. Tattariharjuntien nopeusra-
joitus alennetaan 40 km/h:ssa Tattariharjuntiellä niissä kohdissa,
jossa asumista on molemmin puolin katua. Jatkosuunnittelussa
tarkastellaan Tullivuorentien nopeusrajoituksen muuttamista
30 km/h:ssa kadun geometrian ja Sepänmäentien liittymän
vuoksi.

Harvakseltaan tarvittavan erikoiskuljetusreitien toimivuus on var-
mistettu Tattariharjuntiellä. Erikoiskuljetukset voidaan järjestää
poikkeuksellisin liikennejärjestelyin, esimerkiksi liikennemerkkejä
tilapäisesti poistamalla ja hyödyntämällä vastakkaisen suunnan
ajokaistoja tai ajorataa.

Palvelut

Lähtökohdat

Kaava-alueella ei sijaitse palveluita. Lähimmät kaupalliset palvelut
sijaitsevat Malmin keskustassa. Lähin koulu on Hietakummun ala-
aste ja Malmin peruskoulu.

Kaavan mahdollistama asukasmäärän lisäys on noin 800 asu-
kasta, jolloin on katsottu tarpeelliseksi varata yleisten alueiden
korttelialue mahdollista erillistä päiväkotia varten. Lähin toimiva
päiväkoti sijaitsee Pilvenpyörteen alueella (noin 0,5 km etäisyy-
dellä suunnittelualueen keskeltä). Lähialueella on varattu alueita
päiväkotia varten mm. Nallenrinteen (noin 0,5 km etäisyydellä
suunnittelualueen keskeltä) sekä Sunnuntaikorttelien (noin 1 km
etäisyydellä suunnittelualueen keskeltä) asemakaavoissa.

Kaavaratkaisu

Y-tontti voidaan toteuttaa esimerkiksi päiväkodin tarpeisiin.
Kaava-alueen asukasmääräksi on arvioitu noin 1 330 asukasta
(lisäystä nykyiseen noin 800 asukasta) tämä edellyttäisi yhtä uutta
päiväkotirakennusta Y-tonttivarauksineen noin 60:lle lapselle.
Kaavassa on esitetty 3 200 m² suuruinen tontti yleisten rakennus-
ten korttelialueeksi (Y), jolle on osoitettu kerrosalaa 1600 k-m².
Tämä mahdollistaa kaksikerroksisen päiväkotirakennuksen toteut-
tamisen, jossa paikkoja olisi noin 150–160 lapselle ja piha-alueita
minimimäärä eli 2 400 m². Tällöin päiväkotia voisi palvella myös

laajemmin kuin kaava-alueen omia tarpeita. Mikäli päiväkotitoteutetaan lähinnä kaava-alueen omiin tarpeisiin niin pienempikin päiväkotirakennus riittäisi. Tällöin voisi tulla kysymykseen myös yksikerroksinen ratkaisu, jolloin myös pihatilojen laajuus olisi edelleen ohjeiden mukainen. Y-tontille on kaavassa osoitettu ohjeellinen pysäköinnin alue 6 autopaikalle. Päiväkotirakennus rajautuu katualueisiin. Suuntauksella pyritään siihen, että päiväkodin pihavautuu Tullivuorenpuiston suuntaan ja että rakennus suojaa pihaa liikenteen melulta. Katu-alueella on liikennesuunnitelmassa varauduttu vierailijoiden ja saattajien pysäköintiin ja tonttiliittymin päiväkodin huoltoyhteyksien järjestämiseen.

Lähde: Kaupunkiympäristö, palvelutilaverkko, Y- tonttien enimmäismäärän ja palvelutontin koon haarukointi.

Kaavaratkaisu mahdollistaa uusia kaupallisia palveluja alueelle. Liiketilaa on osoitettu kahdelle tontille. 200 k-m² liiketilavaraus sijoittuu pienen toriaukion yhteyteen. Vaatimukset rasvanerottelu-kaivosta ja ilmastointihormista mahdollistaa monipuoliset liiketilat ja esimerkiksi pienen kahvilan tai ravintolan toteuttamisen. 300 k-m² suuruinen liiketila Tullivuorentien varressa mahdollistaa erilaisia liike- tai toimistotiloja tai esimerkiksi pienen päivittäistavaramyymälän toteuttamisen.

Esteettömyys

Asemakaava-alueen länsiosassa Tullivuorenpuiston länsiosassa avokallioalueen ympärillä mäkisen maaston kohdalla ja Väärämäentien ja Väärämäenkujan välisellä portaikkoalueella sekä Sepänmäenraitin kohdalla tulee kiinnittää erityistä huomiota esteettömyyden yhteyksien järjestämiseen. Tullivuorenpuisto toteutetaan jatkossa laadittavan puistosuunnitelman perusteella. Kaavassa on puistoalueille esitetty yleisille jalankululle varattuja puistokäytäviä, ulkoiluteitä ja polkuja, joille kaavan viitesuunnitelmassa on esitetty enimmäispituuskaltevuudeksi 8 %, mikä on puistokäytävien esteettömyyden perustaso. Tätä jyrkemmällä kulkureittien alueilla on esitetty maastoportaiden toteuttamista. Muilta osin asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Lähde: Esteettömän ympäristön suunnitteluohjekortti SuRaKu-projekti 2022), puistokäytävät ja levähdyspaikat.

Maisema ja luonnonympäristö

Lähtökohdat

Kaava-alue sijaitsee Sepänmäen rakennetulla kerrostaloalueella sekä Sepänmäenpuiston metsäisellä alueella. Kaava-alueen luoteisosa sijaitsee myös osin alavalla ja avoimella Sepänmäenpuiston alueella. Kaava-alueella sijaitsevat kerrostalot on rakennettu

väljästi ja rakennusten välissä on nurmialueita sekä pihatoimintoja kuten leikkiväliteitä. Rakennusten ympäristöt ovat pääosin avoimia tai puustoisuuden takia puoliavoimia. Kaava-alueen rakennetulla alueella kasvaa etenkin mäntyä. Autojen pysäköinti on keskitetty useammalle laajalle pysäköintikentälle, ja asuinalueen sisäiset kulkuväylät on varattu pääosin jalankululle ja pyöräilylle.

Kaava-alueen pohjoisosa on Sepänmäenpuistoon kuuluva monimuotoinen metsäalue, jossa kasvaa sekä lehtoa että kuusivaltaista lehtomaista kangasta. Metsässä elää myös monilajinen linnusto, ja siellä on tehty muun muassa uhanalaisen viherpeipon ja silmälläpidettävän kanahaukan elinpiirien havainnot. Metsässä kulkee orgaanisesti muotoutuneita polkuja. Avoin osa Sepänmäenpuistoa, joka on suurelta osin kaava-alueen ulkopuolella, on niittyverkoston tukialuetta. Sepänmäenpuistossa kaava-alueella on myös palstaviljelyalueita, jotka sijaitsevat Vanhanradanraitin ja Vääränmäentie 9 välisellä avoimella alueella rakennusta rajaavan puustoisien alueiden vieressä. Sepänmäenpuisto yhtyy Longinojan puron ympäristössä sijaitsevaan, pääosin avoimeen Longinojanpuistoon.

Kaava-alueella on paikoin huomattavia korkeuseroja. Sepänmäen metsäalue rajautuu Sepänmäenpuiston avoimeen maisematilaan, johon myös kaava-alueen luoteisosa kuuluu. Sepänmäenalue sijaitsee alavaa Longinojanlaaksoa huomattavasti korkeammalla, kallioisen lakialueen päällä. Kaava-alueella on muutamia avokallioesiintymiä rakennetussa ympäristössä ja metsäisellä alueella. Vääränmäentie on kerrostaloaluetta matalammalla alueella. Osa jyrkkien kohtien jalankulun yhteyksistä on toteutettu ulkoportain. Metsäalue on paikoin jyrkkääkin rinnettä, jonka korkeus merenpinnasta laskee Sepänmäen alueelta pohjoiseen kohti alavaa Sepänmäenpuistoa ja Longinojanpuistoa.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa on pyritty vaalimaan alueen maisemapiirteitä. Kaavaratkaisun osoittama rakentaminen sovitetaan ympäröiviin pientaloalueisiin. Rakennusten sijoittelussa rinnekohtissa on huomioitava maastonmuodot ja sovitettava rakentaminen rinteeseen tonteilla 38372/1,2; 38373/1 ja 38374/1. Rakentamisen muutos näkyy Longinojanlaakson avoimeen maisemaan kaava-alueen luoteisosan rakentamisen myötä. Kaavaratkaisu mahdollistaa sen, että alueen olemassa olevaa puustoa voidaan säilyttää, vaikka osa puustosta joudutaan kaatamaan rakentamisen tieltä.

Kaavaratkaisussa uusien rakennettavien alueiden keskelle on suunniteltu puistoalue, Tullivuorenpuisto. Kaavaratkaisussa on määrätty avokallioiden ja elinvoimaisen puuston säilyttämistä Tullivuorenpuiston alueella. Puistoon on osoitettu myös liikuntapai-

kaksi varattu alueen osa. Kaavaratkaisu säilyttää Sepänmäenpuiston metsäisen rinteet. Kaavamääräykset edellyttävät Sepänmäenpuiston metsän kulttuuriympäristön ja ekologisten arvojen säilyttämistä.

Kaavaratkaisussa on osoitettu kortteleille/tonteille yhteisiä piha-alueita, joilla on leikki- ja oleskelualueita. Kortteleiden piha-alueita on kaavaratkaisussa osoitettu puin ja pensain istutettaviksi alueiksi, joilla alueen elinvoimainen puusto on säilytettävä. Kortteleissa 38374 ja 38378 autopaikoitus sijaitsee pihakannen alla, ja pihakannelle rakennetaan asuntojen piha-alueita.

Kaavaratkaisu mahdollistaa viljelypalsta-alueen säilymisen ja laajenemisen Sepänmäenpuistossa, sillä kaavaratkaisussa on osoitettu Sepänmäenpuiston luoteisosaan avoimeen maisematilaan viljelypalstoiksi varattu alueen osa. Maisema säilyy avoimena ja kasvilajisto koostuu palstaviljelijöiden istuttamista kasveista. Viljelypalsta-alueiden tarkemmassa suunnittelussa ja toteuttamisessa on huomioitava viljelypalstojen hulevesien huolellinen hallinta. Hulevesien hyvä laatu on varmistettava ennen Longinojaan laskeamista. Palsta-alueen hulevesien käsittelyalue voidaan toteuttaa tarvittaessa kaava-alueen ulkopuolella Longinojanlaaksossa. Palsta-alueen hulevesien käsittelyssä on huomioitava etenkin ravinteiden pääsyn minimoiminen Longinojaan sekä vieraslajien leviämisen estäminen. Palstaviljelyalueen hulevesitulvariski on minimoitava tarkemmassa suunnittelussa. Palstaviljelyalueen muoto voi tarkentua tarkemmassa suunnittelussa.

Virkistys- ja viherverkosto

Lähtökohdat

Sepänmäen alue sijaitsee Kehä I pohjoispuolella ja Malmin alueen eteläpuolella. Kaava-alueesta koilliseen rakentuu myöhemmin Malmin lentokentän alueet, joista ensimmäisenä Nallenrinteen alue. Sepänmäenrinne on osa koko kaupungin tasoista itä-länsisuuntaista viherlinjaa eli puistojen ja viheralueiden muodostamaa viheryhteyttä, joka kulkee Vuosaaren huipulta Malminkartanolle. Viherlinja on poikittainen pääviheryhteys, jolla on sekä ekologista että virkistyksestä merkitystä.

Kaava-alue liittyy olennaisesti Sepänmäenpuistoon, joka sijaitsee kaava-alueen pohjoisosassa. Kaava-alueen pohjoisosan metsä linkittyy orgaanisesti muodostuneen polkuverkoston avulla Sepänmäenpuiston rakennettuihin reitteihin. Sepänmäenpuisto on osa laajempaa Longinojanpuistoa, kaupunginosapuistoa, joka on alueen keskeinen ja helposti saavutettava puistoalue. Kaava-alue rajautuu Longinojanpuistoon länsireunaltaan. Longinojanpuistosta

on yhteys pohjoiseen Filpuksenpuistoon, jossa on myös leikki-puisto, ja edelleen Ala-Malminpuistoon. Nallerinteen puistoon tul-laan rakentamaan leikkipuisto palveluineen.

Kaava-alueella sijaitsee viljelypalsta-alue, joka on muutettu osin niityksi. Viljelypalstat sijaitsevat niityn ja puustoisien alueen välissä Vanhanradanraitin itäpuolella.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu mahdollistaa Sepänmäen asuinalueen virkistysyh-teyksien paranemisen Sepänmäenpuistoon ja Longinojanpuis-toon, ja siten osaksi laajempaa virkistysverkostoa. Samalla yhtey-det kaava-alueelta itään kohti Nallerinteenpuistoa paranevat.

Kaavaratkaisu mahdollistaa jalankulkureitistön kehittämisen Se-pänmäenpuiston metsäisellä lähivirkistysalueella, jossa on sekä luonnonympäristön että kulttuuriympäristön arvoja. Kaavoitustyön aikana on laadittu reitistösuunnitelma, jossa on käytetty pohjana alueelle orgaanisesti kehittynyt polkuverkostoa. Kaavaratkaisussa metsäalueen reitit on merkitty reitistösuunnitelmaan perustuen oh-jeellisina ulkoilutien/polun merkinnällä. Tämä vähentää huomatta-vasi puiden kaatotarvetta, ja huomioi reitit, jotka ovat jo nyt luonte-va yhteyksiä Sepänmäeltä kohti Tullivuorentietä sekä Longinojan-puistoa. Sepänmäenpuiston reittien erityisyys perustuu kohteen kulttuuri- ja luontoarvoihin.

Kaavaratkaisu osoittaa alueen keskelle uuden puistoalueen, Tulli-vuorenpuiston, jolle on osoitettu liikuntapaikaksi varattu alueen osa, mikä parantaa lähivirkistykseen palveluita alueella. Kaavarat-kaisu mahdollistaa korttelialueella aukiomaisen viihtyisän torialu-teen toteuttamisen asuin- ja liikerakennustornin eteen Sepänmä-entien varrella. Kaavaratkaisussa on osoitettu kortteleihin pihojen oleskelu- ja leikkialueet. Kaavaratkaisu edellyttää, että korttelei-den 38373, 38374 ja 38378 piha-alueet rakennetaan yhteiskäyt-töisiksi. Pihat toimivat alueen asukkaiden lähivirkistykseen paik-koina.

Kaavaratkaisussa on osoitettu viljelypalstoille varattu alueen osa. Palstojen alue muuttuu puolijulkiseksi, ja viljelypalstat ovat kau-pungin ohjeistuksen mukaisessa hallinnassa ja käytössä.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Malmin asemakeskuksesta. Hy-vien jalankulkuyhteyksien, pyöräliikenteen ja joukkoliikenteen yh-teyksien ansiosta alue mahdollistaa kestäviin liikkumistapoihin pohjautuvan asuinrakentamisen.

Sepänmäen metsäinen rinne on arvokas metsäluontokohde. Se on ollut vuonna 2013 METSO II aluetta. Metsä on lehtipuuvaltaista lehtoaluetta ja runsaslahopuista kuusivaltaista lehtomaista kangasta. Metsän länsiosassa sijaitsee liito-oravan ydinalue. Liito-oravien tunnistettu yhteystarve kulkee itä-länsisuuntaisesti Vanhanradanraitin suunnalta Sepänmäen metsäalueelle, josta se edelleen jatkaa kaava-alueen ulkopuolelle kohti Nallerinteen puistoa.

Kaava-alue kuuluu Longinojan valuma-alueeseen. Longinoja sijaitsee lyhimmillään noin kahdensadan metrin päästä kaava-alueesta. Longinoja on luonnonarvoiltaan ja virkistysarvoiltaan merkittävä. Siellä elää ja kasvaa harvinaisia lajeja, ja se on myös taimenpuro. Longinoja laskee Vantaanjokeen Pihlajiston kohdalta. Longinojan alajuoksu Sepänmäenpuistosta etelään on äärimmäisen uhanalainen luontotyyppi, savimaiden puro ja pikkujoki. Alavan Sepänmäenpuiston ja Sepänmäen metsäisen alueen välillä kulkee Longinojaan laskeva avo-ojauoma.

Kaavaratkaisu

Kaavassa on annettu määräyksiä, jotka vastaavat muun muassa rakentamisen hiilijalanjälkeen, kasvillisuuden ja maaston säilyttämiseen ja istuttamiseen, talousrakennuksien viherkattoihin sekä hulevesien käsittelyyn.

Sepänmäenpuisto on kaavaratkaisussa lähivirkistysaluetta VL/s. Kaavaratkaisu mahdollistaa Sepänmäenpuiston metsäalueen ja metsäalueen arvojen säilymisen. Kaavassa on osoitettu luomerkintä, luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue ja arvokas metsäkohde. Luo-merkintä kattaa inventoinneissa tunnistetun liito-oravan ydinalueen sekä arvokkaan metsäkohteen. Kaavamääräys edellyttää alueen kasvillisuuden ja puuston sekä liito-oravien elinympäristön säilymisen. VL/s-alueella on turvattava liito-oravan elinympäristön säilyminen. Alueella tulee kaavamääräyksen mukaan hoitaa ja uusia puustoa niin, että liito-oravien vaatima latvusyhteys säilyy.

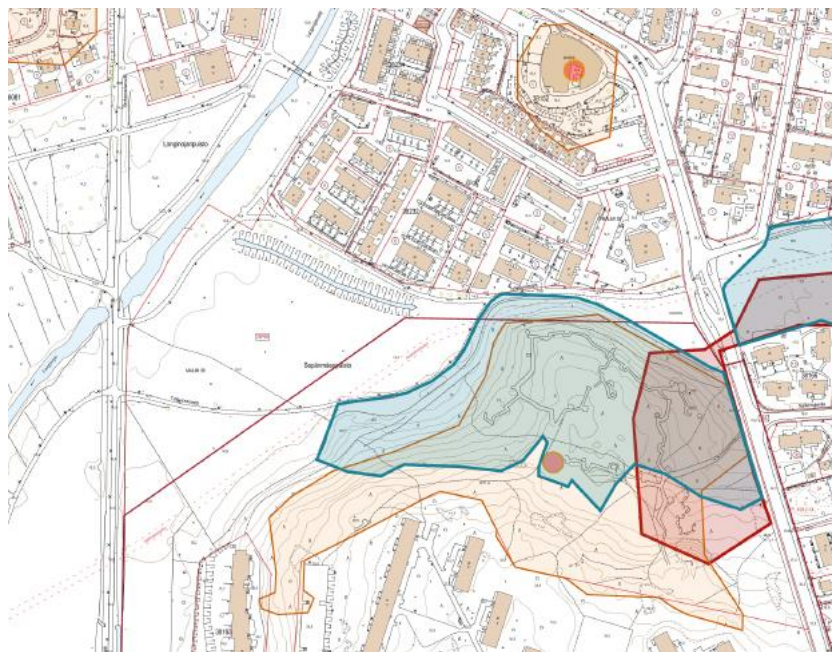
Kaavaratkaisu mahdollistaa hulevesien määrällisen ja laadullisen hallinnan alueella. Kaavaratkaisussa on osoitettu hulevesien käsittelylle alue. Tämä mahdollistaa sen, ettei Longinojaan pääse laadullisesti heikkoa hulevettä, joka voisi heikentää puron ekologista tilaa. Kaavamääräys edellyttää, että talousrakennuksiin tulee rakentaa viherkatto.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Sepänmäen metsäalueella on EU:n luontodirektiivilaji liito-oravan ydinaluetta. Liito-oravan ydinalue on osa kokonaisuutta, joka jatkuu kaava-alueen länsipuolelle Tullivuorentien vastapuolelle Nallerinteen alueella. Sepänmäen metsä on osa alueellista puustoista yhteyttä, joka toimii myös liito-oravien liikkumisreitteinä.

Sepänmäen metsäalueella on ensimmäisen maailmansodan aikaisen tukikohdan jäänteitä. Tukikohta IX:8 on muinaismuistolain nojalla suojeltu muinaisjäänös. Alueella on havaittavissa kallioon louhittuja sekä maahan kaivettuja juoksuhautoja ja yhdyskäytäviä. Alueella on myös kuusi konekivääriasemaa ja kaksi tähytysasemaa sekä 18 suojahuonetta. Muinaisjäänöksen aluerajaus on päivitetty kesäkuussa 2023.



Kuva 4: Kaava-alueen (tummanpunainen rajaus) pohjoisosassa sijaitseva muinaisjäänösalue (oranssi alue ja piste), liito-oravan ydinalue (tummanpunainen alue) sekä arvokas metsäkohde (turkooosi alue). Helsingin kaupunki 2023. Museovirasto 2023.

Kaavaratkaisu

Kaava-ratkaisussa on erillinen luo-merkintä, joka osoittaa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta. Merkinnän kattava alue on arvokas metsäkohde. Osa luo-merkinnän alueesta on liito-oravan ydinaluetta. Merkintä edellyttää, että alueen puusto ja kasvillisuus säilytetään, ja alueella ei saa heikentää tai hävittää liito-oravan elinympäristöä.

Liito-oravien yhteystarpeen edellyttämä latvuspeitteisyys tulee säilyä VL/s alueella. Tattariharjuntien ylittävälle osuudelle on kaavaratkaisussa osoitettu liy-merkintä. Merkintä edellyttää, että puustoa tulee hoitaa ja uudistaa sekä tien rakentamisen yhteydessä täydennysistuttaa niin, että liito-oravien kulkuyhteys Sepänmäenpuiston ja Nallenrinteenpuiston välillä säilyy ja vahvistuu.

Kaavaan on pääosin Sepänmäenpuiston alueelle sm-merkinnällä rajattu alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös: ”*Tukikohta IX:8 Ala-Malmi*”, joka on ensimmäisen maailmansodan aikainen puolustusjärjestelmä. Kaavamääräyksessä edellytetään aluetta koskevista toimenpiteistä neuvottelua kaupunginmuseon kanssa ja alueelle laadittavaa kunnostus- ja hoitosuunnitelmaa.

Kaavan valmistelun yhteydessä on laadittu Sepänmäenpuiston reitistöä koskeva kehittämissuunnitelma, jossa on esitetty polku-yhteyksiä, mahdollisia siltapaikkoja linnoitekaivantojen yli sekä valaistuksen ja kalusteiden paikkoja. Tarkoitus on ollut keskittää alueen käyttöä tietyille reiteille, jotta voidaan vähentää ympäristön kulumista niiden ulkopuolella. Kaavassa on suunnitelman pohjalta esitetty kahden tasoisia reittimerkintöjä: leveämmät pääreitit on esitetty ohjeellisina yleiselle jalankululle varattuina alueen osina ja toissijaiset kapeammat polut ohjeellisena ulkoilutie/polku-merkinnöillä (ut).

Se sm-alueen osa, joka kaavassa ulottuu korttelin alueelle ja vaati arkeologisia lisäselvityksiä, on merkitty smd-alueen osa -merkinnällä. Rakentamisen alle jäävällä muinaisjäänösalueilla on suoritettu linnoituslaitteiden arkeologinen tutkiminen ja lähiympäristön kartoittaminen.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on nykyisen katuverkon kautta kattavan yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaava-alue on osa Longinojan valuma-aluetta. Nykyinen hulevesiverkko purkaa alueen hulevesiä Longinojan sivuhaaraan Sepänmäenojaan, joka sijaitsee kaava-alueen länsireunalla kaava-alueen ulkopuolella.

Kaava-alueella sijaitsee sähköverkon alueellinen jakelumuuntamo, joka palvelee osin myös kaava-alueen ulkopuolisia alueita.

Sepänmäenpuiston alueella sijaitsee korkeapaineinen maakaasun siirtojohto, joka nykyisellään rajoittaa yli kolmekerroksisten ra-

kennusten sijoittumista sen läheisyyteen. Kaavaratkaisun lähtökohdaksi otettu maankäyttö ei edellytä nykyisen kaasujohdon siirtoa tai uusimista.

Kaavaratkaisu

Asemakaavaehdotuksen valmisteluun liittyen alueelta on laadittu alustavien maankäyttö- ja liikennesuunnitelman perusteella kunnallistekninen yleissuunnitelma (*Sepänmäen kaava-alue, Kunnallistekninen yleissuunnitelma, 31.1.2024, Ramboll*) ja siihen liittyvä kustannusarvio.

Kaavaehdotuksen liitteenä on esitetty kunnallisteknisen yleissuunnitelmaan mukaiset pelkistetyt vesihuollon sekä energiahuollon ja tietoliikenteen suunnitelmat (26.1.2024). Suunnitelmasta poiketen Väärämäentien tontti 38163/1 ei ole enää osa asemakaavan muu-
tosta. Suunnitelma on kuitenkin laadittu siitä lähtökohdasta, että tontti voi jäädä pois lopullisesta kaavaratkaisusta.

Suunnitelmassa uusille kaduille on alustavasti mitoitettu tarvittavat kunnallistekniikan putket ja johdot sekä yhteensovitettu katujen tilavaraus riittäväksi tavoitellun katuvihreän kanssa. Uuden katuverkon taseus on suunniteltu siten, että se toimii tulvareittinä rankkasadetilanteissa, joissa hulevesiviemäreiden kapasiteetti ei riitä. Kaavakartalla on esitetty suunnitellut likimääräiset uusien katujen katukorot taitepisteissä.

Alueelle asemakaavavaiheessa suunnitellut uudet yhdyskuntateknisen huollon verkostot on esitetty kaavaselostuksen liitteinä. Verkostojen jatkosuunnittelussa tulee tarkentaa, mitä vesihuoltoverkon johtoja linjataan kulkemaan suunnitellun Usvakujan ja sen päädyssä olevan jyrkän katuosuuden kautta ja mitä mahdollisesti kierrätetään Usvatien, Tattariharjuntien ja Väärämäentien kautta. Hulevesiverkon osalta tällä voi olla vaikutusta Tattariharjuntien ja Väärämäentien nykyisen hulevesiviemäriin saneeraustarpeeseen. Usvatien ahtaan katutilan takia, tulisi toteutus pyrkiä vaiheistamaan siten, ettei Usvatielle jouduta sijoittamaan tonttiliitoksista johtuvaa kaukolämpölinjaa. Katujen ja katualueille sijoittuvan infan suunnittelu tarkentuu katu- ja rakennussuunnittelun yhteydessä.

Koska kaavamuutosalue on osa Longinojan valuma-aluetta, on suunnitelmassa tavoiteltu alueelle toteutettavaksi hulevesien määrällistä ja laadullista hulevesien hajautettua hallintaa. Sepänmäentien varteen on suunniteltu hulevesien viivytystä/käsittelyä kadun viherkaistoilla. Lisäksi kaava-alueen länsireunaan Sepänmäenraitin eteläpuolelle on kaavassa esitetty alustavan suunnitelman pohjalta ohjeellinen hulevesien viivytysalue. Yleisten alueiden lisäksi tulee tonteilla/kortteleissa toteuttaa hulevesien hallintaratkaisuja, kuten Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksessä

määrätään ja rakennusvalvonnan ohjeessa "Hulevesien hallinta tonteilla" ohjeistetaan. Longinojan läheisyydestä johtuen on hulevesien ja rakentamisen aikaisten työmaavesien hallinnan tarvetta korostettu kaavamääräyksellä: "Hulevesien ja rakentamisen aikaisten työmaavesien hallinnan ja käsittelyn tarpeeseen tulee kiinnittää erityistä huomiota Longinojan turvaamiseksi."

Kaavaehdotuksessa alueelle on osoitettu sijainnit kahdelle puistomuuntamolle, jotka lopputilanteessa korvaavat myös alueella nykyisin sijaitsevan ja kaavan toteutuksen myötä purettavan nykyisen muuntamon. Myös korttelissa 38378 tulee varautua alueellisen jakelumuuntamon ja teletilan rakentamiseen. Mikäli muuntamo on mahdollista sijoittaa kortteliin 38378 sitä tarvittaessa, voidaan sillä korvata Sepänmäenpuistoon osoitettu puistomuuntamon sijainti. Väärämäenkujan jakelumuuntamo tulee tarvittaessa tehdä palosuojattuna rakenteena läheisten rakennusten takia.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Maanpinta vaihtelee välillä noin +24.0...+36.7 nousten korttelin itärajalles. Ohuen täyttö- / hiekkakerroksen alla on kallio/kantava pohjamaa maksimissaan noin 4 m syvyydessä paljastuen osittain myös avokalliona. Korttelin lounaiskulmassa täyttökerroksen alla on ohuita (< 1 m) savilinssejä.

Lähin pohjavesipiste sijaitsee Sepänmäenpuiston pohjoisosassa. Pohjaveden pinnantas on vaihdellut välillä +13.2...+14.0 ajanjaksona 10.10.2014–28.3.2018. Pohjavesi esiintyy kyseisessä pisteessä savikon alla paineellisena ja painetaso asettuu lähelle nykyistä maanpintaa. Olemassa oleva havaintoputki sijaitsee etäällä kaava-alueen länsiosan savikolle suunnitelluista rakentamiskohteista, minkä vuoksi on syytä täydentää pohjavesitietoa asentamalla uusi pohjaveden havaintoputki.

Helsingin pehmeiköillä voi esiintyä happamia sulfaattimaita. Kaava-alue ulottuu lännessä ja pohjoisessa laajan savikon reuna-alueille. Savikolle on suunniteltu hulevesipainanne ja uutta asuinrakentamista. Kaava-alueella on selvitetty happamien sulfaattimaiden esiintymistä.

Alueen käyttöhistorian perusteella ei ole syytä olettaa maaperän olevan pilaantunutta.

Kaavaratkaisu

Rakennukset perustetaan osittain murskekerroksen välityksellä kallion varaan sekä osittain maanvaraisesti. Kunnallistekniikka ja

kadut perustetaan maanvaraisesti, mutta vaativat kalliilouhintaa paikoitellen. Poikkeuksena on alueen länsiosassa, Väärämäentie 6:n korttelialueen eteläpuolella, oleva uusi raitti, jonka alla on länteen päin mentäessä kasvava savikerros. Raitin tasaus nousee nykyiseen verrattuna, ja raitti esitetään kevennettäväksi vaahtolasi- simurskeella. Raitin länsipäädyssä tasaus pysyy samana, mutta savikerros on paksuimmillaan, joten kevennyskaivu tai mahdollisesti massanvaihto saattaa olla tarpeen painumien hillitsemiseksi. Lisäpohjatutkimukset ovat tarpeen jatkosuunnittelua varten, jossa suunnitelma tarkentuu.

Kaavoituksen yhteydessä toteutettiin happamien sulfaattimaiden kartoitus kaava-alueen länsiosan savikolla (Ramboll Finland Oy, 5.8.2024). Tutkimuksissa todettiin hapanta sulfaattimaata suunnitellun hulevesipainanteen eteläpuolella. Havainto perustuu yhden näytteen inkubaatioanalyysiin, jossa pH laski 19 viikon hapetuksen jälkeen alle tason 4. Näytteessä ei kuitenkaan todettu hapontuottoa. Happamien sulfaattimaiden esiintymisen mahdollisuus on huomioitava savialueelle rakennettaessa. Erityisesti happamoitumisriski tulee huomioida hulevesipainanteen ja uomien suunnittelussa ja toteutuksessa, jotta voidaan ehkäistä happamoitumisesta aiheutuvia haitallisia vesistövaikutuksia. Kaavassa on annettu happamien sulfaattimaiden huomioimista koskeva määräys: ”*Happamat sulfaattimaat on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, maarakentamisessa, maa-ainesten käsittelyssä ja vesienhallinnassa. Alueella tulee rakentamisen yhteydessä varautua toimenpiteisiin happaman valuman syntymisen sekä sen haittojen ehkäisemiseksi.*”

Sulfaattimaakartoituksen yhteydessä asennettiin suunnitellun hulevesipainanteen läheisyyteen pohjaveden havaintoputki pohjaveden painetason selvittämiseksi. Mittausajankohtana 8.2.2024 pohjaveden pinta mitattiin tasolla +12,94. Pohjaveden painetason voidaan alustavasti arvioida sijaitsevan syvemmällä kuin suunnitellun hulevesipainanteen alin taso.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Liikennemelu

Kehä I, Tattariharjuntie ja Tullivuorentie aiheuttavat suunnittelualueelle melua. Kehä I:n liikenne on voimakkain melulähde. Nykytilanteessa Kehä I:n liikennemelun päiväajan ohjearvon ylittävä 55 dB melualue ulottuu suunnittelualueen reunalle, noin 300–400 metrin etäisyydelle tiestä.

Sepänmäen kohdalla Kehä I:n varressa on uusia melusteitä, jotka on rakennettu vuosina 2018–2019. Melusteet olivat Väyläviraston meluntorjunnan toimintasuunnitelman meluntorjuntakohde ”UUD13 Mt 101 Sepänmäki, Helsinki”. Kaikki suunnitellut esteet ovat toteutuneet suunnitelman mukaisesti ja kohde on poistettu Väyläviraston meluntorjunnan toimintasuunnitelmasta. Sepänmäen kohdalle Kehä I:n varteen ei ole tällä hetkellä suunnitteilla lisää meluntorjuntaa.

Ilmanlaatu

Ajoneuvoliikenteestä ei arvioida aiheutuvan merkittäviä ilmanlaatuhaittoja. HSY:n mittauksiin ja mallinnukseen perustuvan ilmanlaadun vuosikartan mukaan typpidioksidin vuosikeskiarvopitoisuudet ovat koko alueelle 10–12 µg/m³. Tällöin ilman epäpuhtauspitoisuuksille annettujen raja- ja ohjearvojen arvioidaan alittuvan selvästi.

Kaavaratkaisu

Liikennemelu

Suunnittelualueelle ja sen lähiympäristöön kohdistuvaa liikennemelua on tarkasteltu CadnaA-melulaskentaohjelmalla laaditun melumallin avulla, jolla meluntorjuntaa mitoittavan ennusteliikenteen vaikutuksia on mahdollista arvioida suunniteltuun maankäyttöön. Meluselvityksessä käytetyt ennusteliikennemäärät ei kuvaa mitään yksittäistä ennustevuotta, mutta ennusteliikennemäärien pohjana on liikenne-ennustemallilla tehty vuoden 2050 ennustetilanne. Eri ennustetilanteista ja -vuosista Helsingin kaupungin puolelta on laadittu asiantuntija-arvio ns. pahimmasta tilanteesta, johon meluntorjuntatarpeen kannalta on selvityksessä ollut syytä varautua. Mallilaskennan liikenteelliset lähtötiedot sekä tulokset ovat esitettyinä kaavaselostuksen liitteenä olevassa liikennemelukartassa (pvm. 10.09.24). Vastaavia liikennemääriä on käytetty myös ilmanlaatua arvioitaessa.

Kaavaratkaisussa ulko-oleskelualueiden meluntorjunta perustuu ensisijaisesti toimintojen (leikki- ja oleskelupihojen) sijoitteluun ja uusien rakennusten massoitteeluun. Leikkiin ja oleskeluun tarkoitettua piha-alueita ovat pääosin hyvin rakennusmassojen takana melulta suojassa ja VNp 993/1992 mukaiset melutaso päivääjän 55 dB ja yöajan 50 dB ohjearvot alittuvat suurimmalla osalla suunnittelualueesta myös ilman meluntorjuntaa. Meluselvityksen perusteella tonteilla 38165/23, 38372/1 ja 2 sekä 38374/1 ohjearvot ylittyvät Kehä I:n puoleisilla julkisivuilla ilman meluntorjuntaa. Näillä tonteilla päivääjän melutasot ovat noin 56–57 dB. Meluseinät ovat näillä tonteilla todennäköisesti tehottomia, koska Kehä I:n melua kantautuu laajalta alueelta eri suunnista. Näillä tonteilla läntisille julkisivuille toteutettavien ulko-oleskelutilojen meluntorjuntaratkaisuksi sopisi esimerkiksi lasitetut parvekkeet tai terassit.

Kaavassa on annettu tavanomainen määräys leikkiin ja oleskeluun tarkoitettujen piha-alueiden sekä oleskeluparvekkeiden ja -terassien sijoittamisesta ja tarvittaessa suojaamisesta melulta. Lisäksi kaavassa on annettu le-merkinnät, jotka osoittavat melulta suojaisien leikki- ja oleskelualueiden ohjeelliset sijainnit. Tonteilla 38165/23, 38372/1 ja 2 sekä 38374/1 tulee kiinnittää erityistä huomiota Kehä I:n liikennemelun suuntaan avautuvien oleskelupihojen, terassien ja parvekkeiden melutorjuntaan.

Melulaskennan perusteella julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot ovat Tullivuorentien puoleisilla julkisivuilla enintään päivällä 66 dB. Lähimpänä Tullivuorentietä sijaitseville rakennuksille riittää 31 dB äänitasoerovaatimus. Kaavassa annetuilla äänitasoerovaatimuksilla varmistetaan suunniteltujen rakennusten osalta VNp 993/1992 mukaisten melutason ohjearvojen alittuminen sisällä.

Ilmanlaatu

Ennustettujen liikennemäärien ja HSY:n ilmanlaadun asiantuntijaineiston perusteella kaavamuutosalueelle ei arvioida kohdistuvan merkittävää riskiä siitä, että ilmanlaadun raja- tai ohjearvot ylittyisivät katualueiden ulkopuolella.

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Lähtökohdat

Sepänmäkeen uusi korttelialue rajautuu monelta osin puistoihin. Kaava-alue rajautuu nykyiseen katuverkkoon Tattariharjantie, Tullivuorentie, Usvatie ja Väärämäentie.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu perustuu pääosin omatoimiseen pelastautumiseen. Kortteleiden pelastusjärjestelyt tulee suunnitella kokonaisuutena. Liikennesuunnitelmassa ja kaavaratkaisussa on mahdollistettu yksi nostopaikka rakennusta kohden. Niiden kortteleiden osalta, joissa nostopaikka on järjestettävä piha-alueelle, on liittymät kortteleihin järjestetty siten, että nostolavayksikkö mahtuu kääntymään pihalle. Tarkemmassa suunnittelussa katualueelta tonteille johtavat ajoreitit tulee yhteensovittaa ja suunnitella huomioiden alueen katusuunnitelma. Puistoalueille ei saa sijoittaa nostopaikkoja.

Nimistö

Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 8.11.2023 esittää, että suunnittelualueesta voidaan käyttää nimeä Sepänmäki – Smedsbacka, kuten tähänkin asti. Sepänmäen nimi on esiintynyt peruskartalla vuodesta 1967.

Nimistötoimikunta esitti alueelle seuraavia uusia nimiä:

Sepänmäentie – Smedsbackavägen (katu)

Perustelu: Liitynnäinen (alueesta käytetyn nimen Sepänmäki – Smedsbacka mukaan).

Sepänmäenpolku – Smedsbackastigen (jalankulku- ja pyöräily-yhteys)

Perustelu: Liitynnäinen (Sepänmäentien ja Sepänmäenpuiston mukaan).

Sepänmäenpuisto – Smedsbackaparken (puisto)

Perustelu: Liitynnäinen (alueesta käytetyn nimen Sepänmäki – Smedsbacka mukaan). Puiston nimi on vahvistunut asemakaavassa nro 10850 vuonna 2001, mutta ruotsinkielinen nimi on silloin vahvistunut muodossa Smedbacksparken. Ruotsinkielinen nimi korjataan muotoon Smedsbackaparken uuden asemakaavan alueella.

Sepänmäenraitti – Smedsbackastråket (jalankulku- ja pyöräily-yhteys)

Perustelu: Liitynnäinen (alueesta käytetyn nimen Sepänmäki – Smedsbacka mukaan).

Tullivuorenpuisto – Tullbergsparken (puisto)

Perustelu: Liitynnäinen (läheisen Tullivuorentien mukaan). Vuoden 1958 peruskartassa on Tullivuori merkitty juuri tälle kohdalle. On mahdollista, että Tullivuoren nimi johtuu joko 1600-luvulla Malmin kylässä sijainneen Ollbackan tilan omistajasta, jonka ammatiksi mainitaan tulförwaltaren 'tullinhoitaja', tai 1600-luvun lopulla Brusas-tilan isäntänä olleesta urkuri ja tullimies Erich Brusenista. (Petra Saarnisto: Malmin lentokentän ympäristön nimistöhistoriallinen selvitys. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston selvityksiä 2016:3.)

Usvakuja – Disgränden (katu)

Perustelu: Ryhmänimi (meteorologiset nimet); liitynnäinen (Usvatien mukaan).

Väärämäenkuja – Vindobackagränden (katu)

Perustelu: Liitynnäinen, Väärämäentien mukaan.

Lisäksi alueella olemassa olevasta nimistöstä jäävät käyttöön seuraavat nimet: Usvatie – Disvägen ja Väärämäentie – Vindobackavägen.

Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Kaavoituksen yhteydessä toteutettiin happamien sulfaattimaiden kartoitus kaava-alueen länsiosan savikolla (Sepänmäki, Sulfaattimaa- ja pohjavesitutkimus. Ramboll Finland Oy, 5.8.2024). Tutkimuksissa todettiin hapanta sulfaattimaata suunnitellun hulevesipainanteen eteläpuolella.

Arkeologiset tutkimukset Helsingin Sepänmäessä tehtiin kesällä 2024. Tutkimusraportti: Tukikohta IX:8 (Ala-Malmi) Arkeologinen koekaivaus ja dokumentointi, Arkeologiset kenttäpalvelut (ARKE) (2024). Alueella kaivettiin esiin kaksi betonista konekivääriasemaa, puolustusvarustuksia muinaisjäänösalueen kaakkoispäässä sekä yhdystien osia.

Sepänmäen ympäristöhistoriallinen selvitys laadittiin kesällä 2024. Helsingin kaupunki, Eeva Palmujoki 2024. Selvityksessä kuvataan alueen kehityshistoriaa karttojen avulla ja toteutuneiden rakennusten piirustuksia ja valokuvia.

Osalla suunnittelualuetta on suoritettu puukartoitus huhtikuussa 2023. Kartoituksessa selvitettiin puustoa reuna- ja piha-alueilla, joilla ennakoitiin kaavan mahdollisia vaikutuksia puustoon. Kartoituksen suoritti Stara.

Suunnittelualueella suoritettiin linnoitelaitteiden maastokatselmus 19.4.2023, johon osallistui myös kaupunginmuseon edustaja. Maastokatselmus järjestettiin, koska asemakaavan suunnittelualueella sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös: Tukikohta IX:8 Ala-Malmi (tunnus muinaisjäänösrekisterissä 100001212), joka on ensimmäisen maailmansodan aikainen puolustusasema. Katselmuksessa tunnistettiin 4 kohdetta, joihin kaavan toteuttamisella saattaisi olla vaikutuksia. Katselmuksesta laadittiin muistio päivätty 7.6.2023.

Sepänmäenpuiston alueella on laadittu polkujen inventointi ja reititsuunnittelu, jonka on laatinut maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy vuonna 2023. Suunnitelmassa kartoitettiin nykyisiä polkuja ja ympäristöä. Suunnitelmassa esitetään kehitettävä polusto asemakaavaehdotusta varten. Lisäksi suunnitelmassa on ideoitu silta- paikkoja, kalusteita ja valaistusta linnoiterakenteiden lomaan.

Sepänmäen asemakaavan alueelta laadittiin kunnallistekninen yleissuunnitelma. Työssä suunniteltiin alueen uuden katuverkon yleistasaus ja alueelle tarvittavat uudet kunnallistekniikan verkostot. Katualueiden alustavia tilavarauksia tarkennettiin tarvittavan kunnallistekniikan ja tavoitellun katuvihreän kanssa. Lisäksi työssä alustavasti mitoitettiin ja suunniteltiin yleisille alueille sijoituvia hulevesien hallintaratkaisuja. Työn laati Ramboll Finland Oy.

Malminkentän ja sitä ympäröivien alueiden pesimälinnustaselvitys tehtiin vuonna 2022 (Ympäristötutkimus Yrjölä). Yhtenä tutkittavana alueena oli Sepänmäenpuiston metsäinen alue (tutkimusalue 4), jolla saatiin seuraavia reviih havaintoja: viherpeippo (EN=erittäin uhanalainen); kanahaukka (NT= silmällä pidettävä); käpytikka; rautiainen; punarinta; pensastasku; mustarastas; räkätirastas; laulurastas; punakylkirastas; hernekerttu; mustapääkerttu; pajulintu; sirittäjä; hippiäinen; harmaasieppo; kuusitiainen; sinitäinen; talitiainen; kottarainen; peippo; vihervarpunen ja nokkavarpunen.

Liikennemeluselvityksessä (pvm: 10.09.24) on laskennallisesti arvioitu kaava-alueelle kohdistuvat ajoneuvoliikenteen aiheuttamat melun keskiäänitasot ulko-oleskelualueilla ja rakennusten julkisivuilla. Melutasoja on verrattu VNp 993/1992 mukaisiin päivä- ja yöajan ohjearvoihin ja kaavassa on annettu meluselvityksen perusteella meluntorjuntaa koskevat määräykset.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti (02/24, alv 0):

Kadut ja yleiset alueet	3,9 milj. euroa
Hulevesien hallinta	0,2 milj. euroa
<u>Puistot ja viheralueet</u>	<u>1,5 milj. euroa</u>
Yhteensä	n. 5,6 milj. euroa

Kadut ja yleiset alueet pitää sisällään alueelle kaavoitettavan uuden maankäytön vuoksi toteutettavat katualueet. Kustannus perustuu alueesta laadittuun Kunnallistekniseen yleissuunnitelmaan. Hulevesien hallinta pitää sisällään alueelle suunnitellun viivytyksaltaan.

Puistojen ja viheralueiden kustannusarvio sisältää VP ja VL/s alueiden kunnostustoimenpiteiden rakennuskustannukset.

Lisäksi kaupungille aiheutuu kustannuksia HEKA:n rakennusten hankinnasta ja niiden purkamisesta.

Kaava mahdollistaa myös uuden päiväkodin rakentamisen alueelle. Päiväkoti palvelee tätä kaava-aluetta laajemmin. Alustava budjettihinta päiväkodille on n. 6,5 milj. euroa. Kustannus tarkentuu jatkosuunnittelussa.

Alueelle kohdistuvat uusien yhdyskuntateknisten verkostojen rakennuskustannukset ovat n. 3,3 milj. euroa. Kustannukset kohdistuvat verkostojen toimijoille seuraavasti; vesihuolto 2,1 milj. euroa, kaukolämpö 0,3 milj. euroa, sähkö 0,7 milj. euroa ja tele 0,2 milj. euroa.

Alueen maaperäolosuhteista johtuen perustamisolosuhteet alueella ovat hyvät. Matalan rakentamisen alueille on suunniteltu kohtuuhintaiset pysäköintiratkaisut. Tehokkailla korttelialueilla vaurudutaan pihakannen alaisiin pysäköintilaitoksiin. Olosuhteet ja suunnitteluratkaisut mahdollistavat erilaisten hallinta- ja rahoitusmuotojakauman toteuttamisen.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Uuden kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden 35–40 milj. euroa. Rakennusoikeuden arvon lisäys olemassa olevaan kaavaan verrattuna on noin 20–25 milj. euroa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa alueen maankäytön tiivistymiseen ja tehostumiseen yleiskaavan 2016 periaatteiden mukaisesti, täydentäen jo nykyisinkin rakennetulla alueella Malmin yhdyskuntarakennetta.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön kohdistuvat suunnittelualueen sisäiseen ratkaisuun, johon kuuluvat uusi katuverkko, vesihuollon sekä korttelialueiden uudet järjestelyt. Suunnitelmalla osoitetaan rakentamisen tehostamista jo rakennetulla alueella. Nykyiset korttelialueet ovat olleet rakennettuna jo miltei 60 vuotta. Rakennuskantaa uusitaan purkavan saneerauksen kautta. Matallilla ja tiiviillä korttelialueilla muutokset rakennusten volyymeihin ovat vähäisiä kerrosluku nousee II:sta III:een. Kahdella tehokkaammalla korttelialueella kerrosluku muuttuu II:sta VI:een ja enimmillään yhdellä rakennusallalla VIII-kerroksen korkeuteen asti, jolloin muutos on merkittävä.

Uusi jatkuva rengasmainen katuverkko on suunnittelualueella uusi elementti mikä mahdollistaa huollon ja autoliikenteen toimivuuden ja mahdollistaa vesihuollon toteuttamisen katujen alle. Se toimii runkona korttelialueiden sijoittamiselle. Katuverkon tieltä joudutaan raivaamaan nykyistä vanhaa puustoa. Tätä haittavaikutusta pyritään kompensoimaan mm. katupuuston mahdollistamisella.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavaratkaisu turvaa osaltaan luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden arvojen säilymisen alueella. Kaavalla pyritään vaurailimaan nykyisten puistoalueiden luonnon- ja maiseman arvoja, luonnon monimuotoisuutta, arvokkaita metsäkohteita sekä liito-oravan elinympäristöjä osoittamalla nämä alueet luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeinä (luo-)alueina. Kaavaratkaisu mahdollistaa myös liito-oravien liikkumisen kannalta tärkeiden puustoisten yhteyksien säilymisen ja kehittämisen kaava-alueen rajalla, joista ne jatkuvat edelleen kaava-alueen ulkopuolelle.

Alueen metsäiselle osalle Sepänmäenpuistolle laaditussa pesimälinnustoseselvityksessä on tehty muiden lintulajien lisäksi erittäin uhanalaisen viherpeipon ja silmälläpidettävän kanahaukan elinpiirien havainnot. Kaavassa Sepänmäenpuisto säilyy lähes nykyisessä laajuudessaan ja rakentaminen sijoittuu lähes kokonaan nykyisille korttelialueille. Lisäksi kaavassa on esitetty linnustoa koskeva rakentamismääräys, jossa *”ikkunoiden ja muiden lasiaiteiden, kuten lasikaiteiden koko, sijoitus, pintakuviointi, lasin ominaisuudet ja muut ratkaisut sekä valaistus on suunniteltava ja toteutettava siten, että lintujen törmääminen lasiin minimoidaan”*. Arvioidaan, että merkittäviä haitallisia vaikutuksia linnustolle ei ole.

Sepänmäenpuiston metsäalue säilyy lähes nykyisen kaltaisena. Sepänmäenpuiston metsään on kaavatyön aikana tehty reitistösuunnitelma. Polkuverkoston kehittäminen parantaa virkistysyhteyksiä kaava-alueella sekä sen ulkopuolelle. Paremmat ulkoilureitit ohjaavat aiempaa paremmin kulkua eli vähentävät polkujen ja metsänpohjan ennakoimatonta kulumista. Reitit pystytään toteuttamaan nykyinen puusto huomioiden oleville, orgaanisesti muodostuneille poluille. Reitistön vaikutukset olevaan puustoon on pyritty suunnitelmassa minimoimaan. Reiteille ei tule talvikunnossapitoa maaston suurien korkeuserojen takia, mikä mahdollistaa auruskalustoa kapeampien reittien toteuttamisen. Tämä taas mahdollistaa puuston maksimaalisen säilyttämisen reitistöä toteuttaessa.

Alueen kulttuuriympäristö eli ensimmäisen maailmansodan aikaiset linnoituslaitteet säilyvät Sepänmäenpuiston metsäalueella lähes täysin. Sillat tukikohdan kaivantojen yli mahdollistavat muinaisjäännösten säilymisen sekä sujuvan liikkumisen muinaisjäännösalueella. Kaavaratkaisu sallii kajoamisen muinaisjäännösalueeseen pohjoisten kortteleiden ja Sepänmäenpuiston reuna-alueella. Alueilla tehtiin linnoituslaitteiden arkeologinen tutkiminen ja lähiympäristön kartoittaminen.

Nykyiseltä korttelialueelta on rajattu uusi puistoalue *”Tullivuorenpuisto”*. Uudella puistoalueella kaavassa edellytetään elinvoimaisen puuston ja merkittävien avokallioiden säilyttämistä. Uusi puisto lisää kaavoitetun viheralueen määrää alueella.

Kaavaratkaisu mahdollistaa viljelypalsta-alueiden toteuttamisen. Palstojen toteutuksessa on huomioitava hulevesien huolellinen käsittely, jottei ravinnepitoista hulevettä pääse Longinojaan. Myös vieraslajien leviämisen estämiseen on kiinnitettävä huomiota. Palsta-alueen tulvanhallintaan on kiinnitettävä huomiota, jotta palstatoiminnot eivät kärsi, ja jotta ravinteet eivät huuhtoudu Longinojaan.

Kortteli- ja katualueilla kaavaratkaisu pyrkii kohtuudella ottamaan huomioon alueen runsaan puuston arvoja. Toteuttamisen yhteydessä kaadetaan nykyistä puustoa myös vanhoja mäntyjä mikä heikentää alueen maisemaa tältä osin. Nykyisiä ankeita pysäköintialueita elävöitetään ja osoitetaan sekä tonttialueiksi että puistoon liittyviksi aktiivialueiksi, minkä arvioidaan puolestaan tuovan positiivisen vaikutuksen ympäristöön ja puistoalueen maisemaan.

Kaavaratkaisun rakentaminen sijoittuu pääosin nykyisille rakennetuille alueille. Kaukomaisemassa alueen profiili ei merkittävästi muutu sillä tulevan rakentamisen korkeus on enimmillään alueen korkeimpien puiden latvusten tasoa. Rakentamistoimenpiteet ja uudet rakennukset ovat nykyistä näkyvämpiä kerrostalojen korttelialueilla. Rakentaminen näkyy alkuvaiheessa nykyistä avoimemmin Longinojan puistoon, kunnes kehittyvä kasvillisuus ja puusto peittävät rakennettua maisemaa.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Sepänmäen kaavaratkaisu tukee kestävien kulkumuotojen käyttöä. Tattariharjuntien jalankulun ja pyöräilyn yhteydet paranevat ja liittyvät Nallenrinteen alueen suunniteltuihin yhteyksiin. Kaavaratkaisun mahdollistama uusi asuinkerrosala tuo uusia käyttäjiä joukkoliikenteelle. Ympäröivien puistoalueiden saavutettavuus paranee ja puistoreittien kautta muodostuu hyvät jalankulku- ja pyöräily-yhteydet Malmin asemakeskukseen, Pikitehtaankortteleiden, Sunnuntaikortteleiden ja Malminkentän palveluihin. Kaavaratkaisun mahdollistama uusi kerrosala lisää autoliikennettä alueella noin 550 ajoneuvolla vuorokaudessa.

Kaavaehdotus mahdollistaa laaditun kunnallisteknisen yleissuunnitelman mukaisesti laadukkaana yhdyskuntateknisen huollon verkoston toteuttamisen alueelle.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Nykytilanteessa alueen pitkänomaiset horisontaaliset II-kerroksiset kerrostalolamellit sijoittuvat väljästi puistomaiseen, puustoiseen ja kallioiseen ympäristöön. Katuverkkoa on nykyään vain vähäisesti ja pysäköinti on keskitetty kahdelle maanvaraiselle pysäköintialueelle.

Kaavaehdotuksen mukaisessa rakentamisessa muodostuu kylmäisempi rakenne useampine korttelialueineen, erillistaloineen ja tiiviisti kadun varteen sijoittuvine rakennuksineen. Rakenne ammentaa aiheita perinteisestä puutalokaupunkimiljööstä, jossa rakennusten väliin muodostuu katu- ja pihatiloja. Asukaspysäköinti on pilotettu joko maan alle laitoksiin tai hajautettu kortteleihin maanvaraisina ratkaisuin siten, että korttelit ovat pysäköinnin

suhteen omavaraisia. Rakentaminen nousee nykyistä korkeammaksi kahden suurkorttelin alueella, jossa kerrosluvut ovat yleisesti noin 4–6 kerrosta. Alueen keskelle pienen toriaukion viereen esitetään yksittäistä dominanttirakennusta, jonka torniosan enimmäiskerrosluku on 8. Korttelien ja katujen tieltä joudutaan raivamaan nykyistä puustoa, joten rakentaminen näkyy ympäristössä nykyistä laajemmin erityisesti ensimmäisinä vuosina, kun korvaava puusto on vielä nuorta. Kaukomaisemassa matalat ja tiiviit alueet sulautuvat maastoon ja maisemaan, korkeimmat kerrostalot havaitaan myös kaukomaisemassa. Vaikutukset suurmaisemaan ovat kokonaisuutena maltillisia. Rakennukset on mahdollista toteuttaa eri värisinä mikä poikkeaa nykyisestä pääosin valkoisesta linjasta. Uusien katualueiden mukanaan tuoma tilallinen jäsenitys on merkittävä muutos nykyiseen.

Suunnittelualueella Sepänmäenpuistossa sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös: Tukikohta IX:8 Ala-Malmi (tunnus muinaisjäännösrekisterissä 100001212), joka on ensimmäisen maailmansodan aikainen puolustusasema. Tämä alue on osoitettu sm-merkinnällä. Kaavan periaate on, että linnoitealuetta varjellaan rakentamiselta ja puiston lisääntyvän käytön mahdollisilta haittavaikutuksilta. Kaavan valmistelun yhteydessä on laadittu reittisuunnitelma, jolla pyritään ohjaamaan kävelyä puistoalueella linnoiterakenteita säilyttäen. Kaavaan on merkitty kiinteän muinaisjäännöksen raja. Reuna-alueella muinaisjäännöksen raja ulottuu vähäisesti korttelialueen puolelle. Alue on merkitty smd-merkinnällä. Alueella on suoritettu linnoituslaitteiden arkeologinen tutkiminen ja lähiympäristön kartoittaminen. Nämä kohteet on käyty kaupunginmuseon kanssa läpi maastokatselmuksessa. Merkittäviä haitallisia vaikutuksia kulttuuriperintöön ei arvioida olevan. Suojelun ohjaus kaavamääräyksillä ja -merkinnoillä on kattavampaa ja täsmällisempää kuin voimassa olevassa asemakaavassa.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen. Kaavaratkaisussa on monia määräyksiä, jotka edistävät ekologista kestävyyttä.

Asuinkerrostalon hiilijalanjälki ei saa ylittää Helsingin kaupungin asettamaa rakennusajankohtana voimassa olevaa hiilijalanjäljen ohjearvoa. Muihin rakennuksiin kuin asuinkerrostaloihin kohdistuu määräys, jonka mukaan rakennusten energiatehokkuuden tulee olla vähintään 20 % parempi kuin voimassa olevissa säädöksissä kyseiselle käyttötarkoitustuokalle energiatehokkuuden vähimmäistasoksi on asetettu.

Puustoisien Sepänmäenpuiston säilyttämisen lisäksi kaava-alueella puistojen määrä lisääntyy noin 1,2 hehtaaria. Alueen elinvoimaista puustoa säästetään siellä, missä maastoa ei ole tarve muokata. Viljelypalsta-alueella kannustetaan omaehtoiseen lähiruoan tuotantoon.

Kaavaratkaisussa on panostettu hyviin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin, jolloin Malmin asemakeskuksen palvelut ovat saavutettavissa kestäväillä kulkumuodoilla.

Kaavaratkaisun aikana laaditussa kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa on suunniteltu alueen hulevesien hallintaa erilaisin keinoin. Hulevesien hallinta on varautumista ilmastonmuutoksen aiheuttamien sademäärien lisääntymiseen eli osa ilmastonmuutokseen sopeutumista. Hulevesien hallinnalla mahdollistetaan myös sen laadullinen käsittely, joka vaikuttaa positiivisesti myös luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeisiin arvoihin Longinojan purossa.

Kaavaratkaisu mahdollistaa Sepänmäen puiston säilymisen, uuden puistoalueen Tullivuorenpuistoon, puin ja pensain istutettavat alueet kortteleissa ja katualueella sekä katuvihreän Sepänmäentiellä. Kasvillisuus ja etenkin puusto sekä metsä ovat tärkeitä hiilinieluja. Rakennetussa ympäristössä kasvillisuus parantaa myös ilmastonmuutoksen sään ääri-ilmiöihin sopeutumista mm. varjostamalla.

Kaavan hiilijalanjälki ja kädenjälki on arvioitu Helsingin asema-kaavojen vähähiilisyyden arviointimenetelmän (HAVA) mukaisesti. Tarkastelujakso on 50 v. Kaupunki on arvioinut HAVA:lla 66 kpl kaavoja, joista on laskettu keskiarvoja. Sepänmäen kaavaratkaisun hiilijalanjäljeksi on arvioitu 13 kg CO²e/k-m²/a, mikä jää keskiarvon (14 kg:n) alle. Asukasta kohden arvio noin 585 kgCO²e/as/a, mikä jää myös keskiarvon (650 kg) alle.

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

Kaavaratkaisu mahdollistaa monipuolisia asuntoratkaisuja sekä nykyistä toiminnallisemman lähiympäristön toteuttamisen. Puistoalueita on pyritty kehittämään käyttäjien näkökulmasta mahdollistaen liikuntaan, oleskeluun, kävelyyn ja palstaviljelyyn mahdollistavia toimintoja. Korttelien piha-alueita on kehitetty suojaisina meluntorjunnan näkökulmasta. Pihoista on mahdollisuus toteuttaa turvallisia, viihtyisiä, vehreitä sekä mikroilmastoltaan miellyttäviä kohtaamispaikkoja.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Kaava sisältää pääosin asumista, mikä mahdollistaa Malmin alueen kehittymisen asetettujen tavoitteiden mukaisesti. Lisääntyvän asukaspotentiaalin kautta tuetaan myös alueen elinkeinojen kehittämistä. Kaava-alueella mahdollistetaan vähäistä liikerakentamista (esim. myymälä, kahvila) sekä yleisen rakennuksen toteuttaminen (esim. päiväkotit), joilla mahdollistetaan uusia työpaikkoja.

Toteutus

Kaupunkiudistuksen toimenpide- ja investointisuunnitelmassa vuosille 2022–2025 on linjattu yhtenä toimenpiteenä edistää kokonaisvaltaista kaupunkiudistusta Sepänmäen alueella.

Kaavan täysimääräinen toteuttaminen edellyttää nykyisten rakennusten purkamista, katujen ja vesihuollon rakentamista ja hulevesihallinnan järjestämistä.

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

- luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle
 - vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä suurilla kaupunki-seuduilla
 - edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta
 - edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä
 - sijoitetaan merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa
 - varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin
 - sijoitetaan uusi rakentaminen tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai varmistetaan tulvariskien hallinta muutoin
 - ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja
 - jätetään riittävän suuri etäisyys haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille tai hallitaan riskit muulla tavoin
-

- huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta
- edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä
- huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävästä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta
- turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet.

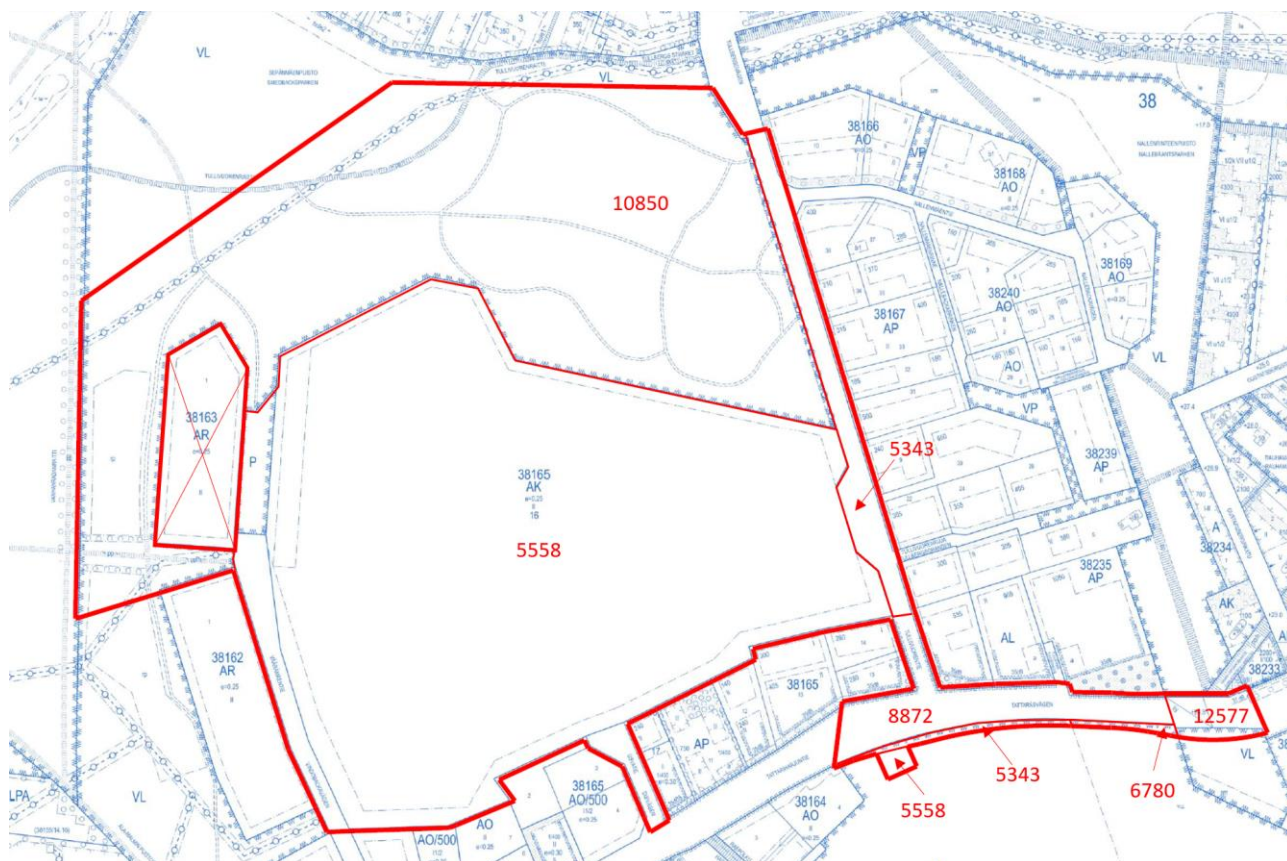
Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on pääosin asuntovaltaista aluetta A3, jota kaavamääräyksen mukaan kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4–1,2. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin. Alueen pinta-alasta keskimäärin 60 % tai enemmän on korttelimaata. Suunnittelualue kytkeytyy idässä ja etelässä Asuntovaltaiseen alueeseen A4, jotka on nykyään toteutuneet pientalovaltaisina. Luoteisnurkassa suunnittelualue kytkeytyy Longinojanpuistoon, yleiskaavan Virkistys- ja viheralueeseen.

Lisäksi suunnittelualueelle on merkitty ”**Baanaverkko**, Pyöräliikenteen nopea runkoverkko. Sijainti on ohjeellinen” sekä ”**Viheryhteys**, Laajojen virkistysalueiden välinen, sijainniltaan ohjeellinen yhteys, viherakseli tai puistojen sarja, joka palvelee virkistys- ja/tai ekologisen yhteytenä. Alueiden suunnittelussa viheralueet tulee liittää luontevasti toisiinsa. Kulttuuri-, maisema- ja luontoarvojen säilyminen, viheryhteyksien yhtenäisyys ja jatkuvuus sekä ekologinen kytkeytyneisyys on otettava huomioon. Yhteyden luonne voi vaihdella rakennetusta puistomaiseen ja luonnonmukaiseen. Tarvittaessa rakennetaan vihersiltoja tai -alikulkuja.” Tattariharjuntie on osoitettu ”**Pääkatu**” – merkinnällä.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.



Kuva 5: Suunnittelualan rajausta ja asemakaavat ajantasakaavakartalla. Tontilla AR 38163/1 jää voimaan nykyinen asemakaava.

Asemakaavat

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1964–2023) ja niissä alue on osoitettu seuraaviin käyttötarkoituksiin:

- Ak no 5343 (vahv.1964) Puistoaluetta (P) Tattariharjuntien eteläreunassa ja Tullivuorentien katualuetta.
- Ak no 5558 (vahv.1964) Asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), Sepänmäen puiston Puistoaluetta (P) sekä Väärämäntien ja Usvatien katualuetta.
- Ak no 6780 (vahv. 1972) Puistoaluetta (P) Tattariharjuntien eteläreunassa.
- Ak no 8872 (vahv.1986) Tattariharjuntien ja Tullivuorentien katualuetta.
- Ak no 10850 (lainvoimainen 2001) Sepänmäen puiston lähivirkistysaluetta (VL).
- AK no 12577 (lainvoimainen 2023) Lähivirkistysaluetta (VL) ja Tattariharjuntien katualuetta.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 7.6.2023.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Helsingin kaupunki (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelu) omistaa suunnittelualueen maat. Kortteli 38165 on vuokrattu Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle, joka omistaa alueella olevat rakennukset. Vähäisiä Sepänmäen puiston alueita on vuokrattu Asunto Oy Väärämäentie 6:lle.

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 2023 kaupungin aloitteesta.

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Museovirasto
 - kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
 - sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala
 - Gasgrid Finland Oy
-

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

Vireilletulosta ja OAS:n nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutiset -lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 6.3.–24.3.2023 seuraavissa paikoissa:

- Malmin kirjastossa, Ala-Malmin tori 1
- verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat>.

Asukastilaisuudet pidettiin 6.3.2023 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkistamisen yhteydessä sekä Uutta Koillis-Helsinkiä verkkotilaisuutena 24.5.2023, jossa käytiin läpi lähtökohdat, osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan saatu palaute sekä esiteltiin viitesuunnitelmaa.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat vesihuollon sekä hulevesien imeytyksen ja viivytyksen riittäviin varauksiin, kävelyn ja pyöräilyn hyvien olosuhteiden varmistamiseen, bussipysäkkien, liiketilojen ja päiväkodin saavutettavuuteen sekä arkeologisen kulttuuriperinnön suojelutavoitteisiin.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että on suunniteltu saavutettavia yhteyksiä eri kulkumuodoille, palveluihin ja joukkoliikenteen pysäkeille, laadittu kunnallistekniikan yleissuunnitelma sisältäen mm. vesihuollon suunnitelman ja kiinnitetty erityistä huomiota kaupunkikuvan, maiseman sekä luonnon ja kulttuuriarvojen säilyttämiseen ja suojeluun kaavamerkinnöin ja määräyksin.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennusten mittakaavaan, kallioisen ja puustoisien ympäristön ja linnoitteiden säilyttämiseen, lintujen ja liito-oravien elinolojen turvaamiseen, katuliittymien turvattomuuteen, liikenteen meluhaittoihin sekä autoilun ja pysäköinnin edellytyksiin.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakentamisen ja tulevien asukkaiden määrää on täsmennetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyjen tavoitteiden alarajaan (60 000 k-m² ja noin 1 500 asukasta), rakentaminen on suurella osalla aluetta ”pääosin kerrostalovaltaisen” sijaan matalaa III-kerroksista nykyisten pientalojen vieressä ja Sepänmäenpuistoa vasten. Tavoitteiden mukainen ja toivottu pienimittakaavainen kylämäisyys korostuu aiempaa paremmin. Kunnallistekniikan yleisuunnitelmassa on tarkasteltu Tullivuorentien näkymiä ja ne on todettu riittäviksi. Jatkosuunnittelussa tarkastellaan nopeusrajoituksen laskua liittymäalueella. Lisäksi kaavassa on merkinnät ja määräykset luonnon-, kulttuuri- ja maisema-arvojen, ja säilyttämiseksi sekä puisto-, lähivirkistys- että korttelialueiden piha- ja reuna-alueilla, liikenteen meluntorjuntaan liittyvät merkinnät ja määräykset sekä varaukset sekä määräykset pysäköinnille.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 10 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä laadittiin kaksi vaihtoehtoa VE 1 Tehokkaampi kerrostalopainotteisempi ja VE 2 Vähempää rakentamista ja matalaa ja tiivistä rakentamista painottavampi. Vaikutusarviointien ja vaihtoehtojen vertailun jälkeen päädyttiin jatkamaan VE 2 pohjalta. Valintaan on osaltaan vaikuttanut myös osallisilta saadut kannanotot liittyen rakentamistapaan ja rakentamisen korkeuteen mm. osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittelytilaisuudessa 6.3.2023.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 19.3.–17.4.2024

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 5.3.2024 ja lautakunta päätti 5.3.2024 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Muistutukset ja kirjeet

Kaavaehdotuksesta tehtiin 10 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui 1 kirje.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat seuraavasti:

Esitettiin tarve sijoittaa rakennuksiin kolopesäpaikkoja linnuille.

Pyydettiin kiinnittämään huomiota rakentamisaikaisen melun hallintaan.

Pidettiin harmillisena Sepänmäen metsän osoittamista taloille koillis- ja pohjoisreunoilla.

Pidettiin bussilinjan 69 kapasiteettia riittämättömänä ja toivottiin toista linjaa Tapanilan palveluihin.

Kiitettiin suunnitelman kaunista arkkitehtuuria, pehmeitä värejä, klassista tyyliä sekä kahvilan ja päiväkodin mahdollistamista kaavassa.

Pidettiin Sepänmäenpuistoon havainnekuivissa esitetyjä kulkuväylien leventämistä, siltoja ja valaistusta, metsän eläimistöä häiritsevinä. Metsäalueen muuttamista virkistyskäyttöön pidettiin huonona. Valaistuksen tarve kyseenalaistettiin eläimistön kannalta ja koska kulkuväyliä ei ole esitetty talvikunnossapidettäviksi. Ihmisten lisääntyvän puiston käytön esitettiin aiheuttavan myös roskaantumisen lisääntymistä.

Toivottiin, että rakentamisen korkeus ei ylittäisi puuston korkeutta.

Arvioitiin, että Usvakujan eteläpuolen rakentaminen minimissään 4 m tontin rajasta on liian lähellä eteläpuolista asuinrakennusta, joten liikennemelun arvioitiin heijastuvan uusien rakennusten seinistä häiriten pihatoimintoja mm. ko. rakennuksen saunaterassin alueella. Lisäksi uuden rakentamisen arvioitiin pahentavan tuulitunnelivaikutusta ja jäädyttävän asuinrakennuksen pohjoisseinällä olevan ilmanottolaitteiston, mikä voisi aiheuttaa kosteusvaurioita talon rakenteissa.

Kiinnitettiin huomiota Tattariharjuntietä 18 vastapäätä suunniteltuun viheralueeseen ja toivottiin metsän pysyvän sellaisenaan ilman puiden kaatamista tai mahdollista kalustamista.

Ei pidetty hyväksyttävänä Tattariharjuntien 18 ja 20 tonttiliittymien muuttamista suuntaisliittymiksi liikennesuunnitelmassa.

Toivottiin, että korkeusero Raetie 6 kohdalla huomioidaan liikennesuunnitelmassa paremmin. Tuotiin esille, että Raetie 6 tontin läpi on aikaisemmin kulkenut epävirallinen oikoreitti, jonka uudelleen muodostumista pelättiin.

Kirjeessä esitetyt huomautukset kohdistuivat linnustoon

Pyydettiin ottamaan metsässä sijaitseva kanahaukan pesä huomioon suunnittelussa, rakentamisessa ja rakentamistoimenpiteissä.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat pelastusturvallisuuteen, selostuksen vähäisiin täydennys- ja korjaustarpeisiin sekä luonnonympäristön, erityisesti elinvoimaisen puuston huomioimiseen ja säilyttämiseen alueella ja tarpeelliseen yhteistyöhön museoviranomaisten kanssa jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa; käytön ja rakentamisen aikaisten hulevesien laadun parantamiseen niitä koskevilla kaavamääräyksillä koskien myös viljelypalstojen hulevesien laatua sekä liito-oravien liikkumisyhteyksien turvaamiseen ja parantamiseen myös Tulli-vuorentien katualueen ja VL/s maisemapeltoalueen kohdalla.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala, pelastuslaitos
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo
- Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä (HSY)
- Helen Sähköverkko Oy
- Gasgrid Finland Oy

Helen Sähköverkko Oy:llä ei ollut lausunnossaan huomautettavaa. Gasgrid Finland Oy ohjeisti lausunnossaan jatkosuunnittelua, mutta ei ollut huomautettavaa kaavamuutoksessa esitettyjen asuinrakennusten korttelialueiden sijoittumiseen.

Lisäksi Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) ja kasvatuksen ja koulutuksen toimiala ilmoittivat, että heillä ei ole lausuttavaa, ja Museovirasto ilmoitti, että Museoviraston ja alueellisten vastuumuseoiden työnjakoon perustuen, asiaa hoitaa Helsingin kaupunginmuseo.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista, kirjeestä ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

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

Kaavakartan merkintöihin ja määräyksiin tehdyt muutokset

Muistutusten johdosta:

- Tontin 38165/23 rakennusalojen rajoja on siirretty kauemmas eteläpuolen toteutuneiden tonttien rajasta ollen vähintään **5m**.

ELY-keskuksen lausunnon johdosta:

- kaavakarttaan on lisätty määräys: **"Hulevesien ja rakentamisen aikaisten työmaavesien hallinnan ja käsittelyn tarpeeseen tulee kiinnittää erityistä huomiota Longinajan turvaamiseksi."**

Kaupunginmuseon lausunnon johdosta:

- kaavakarttaan on Sepänmäentien katualueelle esitetyille ohjeellisille istutettaville alueille lisätty merkinnät ja määräys: **"Istutettava ja tarvittaessa uudistettava puurivi"**.
- "Puin- ja pensain istutettava alueen osa, sijainti ohjeellinen"-alueille lisätty määräys: **"Alueen elinvoimainen puusto on säilytettävä"**.
- muutettu smd-merkinnän määräystä: *"Rakentamisen alle jäävä osa muinaismuistolain suojelemasta linnoitusalueesta. Ennen rakennustöiden aloittamista tulee suorittaa linnoituslaitteiden arkeologinen tutkiminen ja lähiympäristön kartoittaminen"* on muutettu muotoon: *"Rakentamisen alle jäävä osa muinaismuistolain suojelemasta linnoitusalueesta. Alueella on suoritettu linnoituslaitteiden arkeologinen tutkiminen ja lähiympäristön kartoittaminen"*. Asiasta on sovittu museoviranomaisten kanssa
- selostusta on täydennetty vastaavilta osin.

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- Korttelin 38165 tonttien 27, 28 ja 29 numerot on muutettu kortteliksi **38379 ja tontit 1,2 ja 3:ksi**. Muuttuneet, korttelin ja tontin numerot on muutettu melumääräykseen. Korttelin rajamerkinnäksi on muutettu: **Kahden korttelin välinen raja**. Merkinnän selite on lisätty kaavakartalle ja tonttien 2 ja 3 rakennusalojen rajoja on siirretty 1m kauemmas eteläpuolen korttelialueen rajasta (etäisyys korttelin rajaan vähintään **4m**).
 - Tonttien 38165/24,25,26 rakennusalojen rajoja on siirretty 1m kauemmas eteläpuolen toteutuneiden tonttien rajasta. Etäisyys on vähintään **5m**.
 - Korttelin 38165 kerrosalat on järjestetty ja mitoitettu uudelleen rakennusaloille. Kokonaisrakennusoikeus ei muutu. Läntisimmän rakennusalan kerrosluku on muutettu III:ksi jyrkän rinteeseen takia.
 - Tonttien 38374/2 ja 3 sekä 38378/1 ja 2 maanalaisia rakennusaloja on laajennettu maanalaisen pysäköinnin toteuttamisen helpottamiseksi. Tonttien välisiä rajoja ja rakennusaloja on tarkistettu kortteleissa ja ohjeellinen ajo-luiska on lisätty tontille 38374/2.
 - Nykyisen tontin 38163/1 alue on rajattu pois kaavasta (hakemus peruttu). Kaavaehdotuksen mukaisen tontin
-

38163/2 reuna-alueet on liitetty ympäröiviin Sepänmäenpuiston alueisiin VP ja VL/s. Väärämäenkujan istutettavaan alueen osaan ja muuntamon sijaintiin on tehty vähäisiä tarkistuksia.

- Tonttien 38374/2 ja 3 kansirakenteen likimääräistä korkeusasemaa on nostettu 0,5 m sopien paremmin ympäröivään maastoon ja katutasaukseen ja on nyt **+33.0**.
- Happamia sulfaattimaita koskeva määräys on tarkistettu ja kuuluu: ***"Happamat sulfaattimaat on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, maarakentamisessa, maainesten käsittelyssä ja vesienhallinnassa. Alueella tulee rakentamisen yhteydessä varautua toimenpiteisiin happaman valuman syntymisen sekä sen haittojen ehkäisemiseksi."***
- Melumääräystä on täydennetty koskemaan myös oleskeluterasseja: *"Leikkiin ja oleskeluun tarkoitetut piha-alueet sekä oleskeluparvekkeet ja -terassit tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä"*.

Kaavakarttaan on tehty joitain teknisluonteisia tarkistuksia:

- kaavakartan nimiö on päivitetty
- kirjoitusvirhe on korjattu kaavamääräyksistä Merkintä AK-on poistettu pihaja ja ulkoalueita koskevasta määräyksestä ja kuuluu: *"Kortteleissa 38373,38374 ja 38378"*.
- kirjoitusvirhe "nära" poistettu polkupyörämääräyksen ruotsinnoksesta
- määräyksessä "ilmastointihormilla (ventilationskanal)" muutettu muotoon: "rasvahormilla (fettkanal)".

Aineistoon tehdyt täydennykset:

Kaavaselostus

- Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta.
- Kaavaselostusta on päivitetty kaupunginmuseon lausunnon johdosta täydentämällä **purettavien rakennusten suunnittelijatiedot**.
- Korjattu selostuksen kappaleen: "Suojelukohteet, lähtökohdat", lauseeksi: "Sepänmäen metsäalueella on **ensimmäisen** maailmansodan aikaisen tukikohdan jäänteitä".
- Kaava-alueen rajauksiin, mitoituseseen ja tontin 38163 poistumiseen kaavasta liittyvät dokumentit ja tekstit selostuksessa on päivitetty.

Kaavaselostuksen päivitetty liitteet

- Seurantalomake, ilmakehän kuva, asemakaavakartta, havainnekuva, ote ajantasa-asemakaavasta, maaperäkartta, joukko-liikenne teemakartta, viheralueet teemakartta, palvelukeskittymät teemakartta, rakennustyyppiesimerkkejä, lähiviher-yhteydet-teemakartta, melukartat, liikennesuunnitelma, asemapiirros, maanalainen pysäköinti, alueleikkaukset, visualisoinnit päivitetty.
- Kaavaselostuksen liitettä *"Liittyminen nykyisiin ja suunniteltuihin palvelukeskittymiin"* on korjattu selitteiden osalta.
- Kaavaselostuksen liitettä: *"Kerrostalokorttelien alueleikkaukset A ja B"* on tarkistettu ja tehty vaihtoehdot ratkaisut (VE2) maanalaisen pysäköinnin osalta.
- Aineistoon on lisätty aluevarausluonnokset maanalaisen pysäköinnin vaihtoehdoista ratkaisusta (VE 2) kortteleissa 38374 ja 38378. Pysäköintilaitokset rakennusrungon ulkopuolella laajentavat kaavan toteutusmahdollisuuksia.
- Leikkauksen B-B kerrostaloa on päivitetty vastaamaan kaavassa esitettyjä kerroskuvia.
- Liikennesuunnitelmaa on tarkistettu kaavan ulkopuolisella alueella Tattariharjuntien eteläreunalla helpottamaan korkeuserojen huomioimista, Sepänmäentien poikkileikkauksiin E-E ja H-H lisätty puuttuneet puusymbolit viherkaistoille ja tehty vähäisiä tarkistusluonteisia täsmennyksiä.
- Havainnepiirros ja asemapiirros on päivitetty muutosten osalta.
- Havainnepiirroksen rakennusten kerrosaloja on tarkistettu tontin 38378/1 ja 2 sisällä, sekä korttelissa 38165.
- Viistohavainnekuvat on päivitetty muutosten osalta ja pieniä tarkistuksia on tehty puuston, autojen ja suojateiden osalta.

Lisäselvitykset

- Kaavan tausta-aineistoksi on lisätty: **Ympäristöhistoriallinen selvitys; Sulfaattimaa- ja pohjavesitutkimus, Tutkimusraportti: Tukikohta IX:8 (Ala-Malmi) Arkeologinen koekaivaus ja dokumentointi, HAVA-laskelmat.**

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat on kuultu erikseen sähköpostilla / keskustelutilaisuudessa.

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 5.3.2024 päivätyin ja 5.11.2024 muutetun asemakaavan muutos-ehdotuksen nro 12895 hyväksymistä.

Helsingissä 5.11.2024

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Helsinki	Täyttämispvm	3.9.2024
Kaavan nimi	Sepänmäki		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	5.3.2024
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	14.2.2023
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	09112895
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	17,2044	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	17,2044

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	17,2044	100,00	55160	0,32	0,0000	33605
A yhteensä	5,6201	32,7	53560	0,95	-3,0017	32005
P yhteensä						
Y yhteensä	0,3199	1,9	1600	0,50	0,3199	1600
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	8,3633	48,6	0	0,00	1,2213	
R yhteensä						
L yhteensä	2,9011	16,9			1,4605	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	17,2044	100,00	55160	0,32	0,0000	33605
A yhteensä	5,6201	32,7	53560	0,95	-3,0017	32005
A	2,6236	46,7	18000	0,69	2,6236	18000
AP	0,4012	7,1	1960	0,49	0,4012	1960
AK	2,5953	46,2	33600	1,29	-6,0265	12045
P yhteensä						
Y yhteensä	0,3199	1,9	1600	0,50	0,3199	1600
Y	0,3199	100,0	1600	0,50	0,3199	1600
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	8,3633	48,6	0	0,00	1,2213	
VL/s	6,2811	75,1			6,2811	
VL	0,0000	0,0	0		-6,8955	
VP	2,0822	24,9			1,8357	
R yhteensä						
L yhteensä	2,9011	16,9			1,4605	
Pihakadut	0,2128	7,3			0,2128	
Kadut	2,6883	92,7			1,2477	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ala-Malmi Sepänmäen asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoituspalvelu
Päivätty 14.2.2023

Diaarinumero HEL 2022-014898
Hankenumero 0649_1
Oas 1649-00/23

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>.



Kuva 1. Suunnittelualueen rajaus. Aluetta rajaa lännessä Väärämäentie, etelässä Usvatie ja Tattariharjuntie sekä idässä Tullivuorentie.

Tiivistelmä

Sepänmäen nykyisellä pienkerrostaloalueella ja Väärämäentien rivitalokorttelialueella suunnitellaan asuinrakentamisen tehostamista. Sepänmäenpuiston alueella tarkistetaan linnoitelaitteiden nykytila, kulkureitit ja tiedot luonnonympäristöstä. Merkinnot ja määräykset päivitetään asemakaavaan näiltä osin. Suunnitelmassa tavoitellaan luonnonläheistä pääosin kerrostalovaltaista

asumista Malmin kehittyvän palvelutarjonnan vaikutuspiirissä. Lisäksi tutkitaan lähipalveluiden kuten päiväkodin ja pienimuotoisten liiketilojen sijoittamismahdollisuutta. Tullivuorentiellä ja Tattariharjunttiellä varaudutaan katualueiden leventämisiin puistoalueiden suuntiin parantaen jalankulun- ja pyöräilyn olosuhteita.

Hankkeen lähtökohdista keskustellaan verkkotilaisuudessa 6. maaliskuuta 2023. Kaavoitus on tullut vireille Helsingin kaupungin aloitteesta.



Kuva 2. Kaavamuutoksen lähtökohtia

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Sepänmäen asemakaavan muutosalue sijoittuu Ala-Malmille, Malmin keskustan ja Malminkentän väliselle alueelle. Suunnittelu koskee Sepänmäen kaksikerroksisten kerrostalojen ja sen pohjois- ja länsipuolelle sijoittuvan Sepänmäenpuiston alueita. Lisäksi suunnittelualue käsittää Väärämäentien rivitalokorttelin sekä Tullivuorentien, Usvatien, Tattariharjuntien ja Väärämäentien katualueita. Alue rajautuu etelässä Usvatien ja idässä Nallenmäen pientalovaltaisiin alueisiin, lännessä Longinojan puistoalueella sijaitsevaan ns. Vanhanradanraittiin ja pohjoisessa Pilvenpyörteen asuinalueeseen.

Suunnittelussa tavoitellaan luonnonläheistä pääosin kerrostalovaltaista asumista Malmin kehittyvän palvelutarjonnan vaikutuspiirissä ja tutkitaan lähipalveluiden, kuten päiväkodin ja liiketilan (päivittäistavarakauppa) sijoittamista. Tavoitteena on mahdollistaa monipuolinen ja laadukas asuntorakentaminen talotyypin ja hallintamuotojen suhteen (omistus-, vuokra- ja välimuodon asuntoja). Asuinrakennukset pyritään sijoittamaan maastoon siten, että hyödynnetään paikoin myös rinteiden tuomia tasoeromahdollisuuksia. Alueelle tavoitellaan asumisen kerrosalaa noin 60 – 70 000 k-m2 mikä mahdollistaa 1 500 – 1 750 asukasta.

Alueen kallioiden ja puuston arvoja pyritään hyödyntämään pihojen ja lähiympäristön viihtyisyyttä sekä luonnon monimuotoisuutta rikastavana tekijänä. Pihat pyritään suunnittelemaan väljinä. Maisema-arvot, näkymät alueelta, kaukonäkymät alueelle Longin-ojanpuiston suunnasta, pienilmasto sekä rinteinen ympäristö ohjaavat rakennusten paikkojen ja pihojen suunnittelua.

Nykyistä Sepänmäenpuistoa on tarkoitus kehittää hienovaraisesti siten, että sen linnoiterakentamiseen, metsäluontoon ja eläimistöön liittyvät arvot säilyvät. Puistoalueella on kuitenkin syytä kehittää polkuverkostoa kulkupaineiden lisääntyessä, mutta samalla mahdollistaa arvoalueiden säilyminen sopivasti kulkua ohjaavin rakentein. Myös nykyisellä Sepänmäen korttelialueella tutkitaan pienimuotoisten lähiliikuntaan ja virkistykseen liittyvien toimintojen sijoittamista.

Alueelle suunnitellaan katuverkko, reitit kävelylle ja pyöräilylle sekä mahdollistetaan tarvittavat pysäköintiratkaisut painottaen rakenteellisia, ympäristöä ja tilaa säästäviä pysäköintiratkaisuja. Katuja vasten sijoittuva rakentaminen mahdollistaa suojaisia ja rauhallisia pihatiloja ja kylämaisia katutiloja vaihtelevine näkymineen.

Pienimuotoisen liikerakentamisen sijoittumisessa pyritään näkyvyyteen ympäröivien katujen suuntaan ja sopivaan asiakaspysäköinnin määrään. Varaus päiväkodin tontille pyritään sijoittamaan turvalliselle ja rauhalliselle alueelle ja sen piha hyvään ilmansuuntaan.

Suunnitelma laaditaan siten, että mahdollistetaan liikennemelun torjunnan sekä hulevesien hallinnan ratkaisut.

Alueella on voimassa Helsingin yleiskaava 2016 mikä toimii ohjeena asemakaavan muutosta laadittaessa. Yleiskaavassa Sepänmäki on asuntovaltaista aluetta.

Alue on määritelty yleiskaavan toteuttamisohjelmassa kaupunki-uudistusalueeksi, joilla pyritään asuntorakentamisen lisäämiseen vuoteen 2035 mennessä.

Alueen suunnittelua ohjaa Helsingin kaupunkistrategia, jonka mukaan Helsingin kaupunginosien omaleimaisuutta ja turvallisuutta

valitaan, asuinalueet eivät eriydy ja on mahdollista elää turvallista ja viihtyisää elämää positiivisesti omaleimaisissa kaupunginosissa. Lisäksi edellytetään kunnianhimoista ilmastovastuuta ja luonnonsuojelua, että vastaisuudessa on lyhyt matka lähiluontoon ja että asuntotuotannon kasvua nopeutetaan AM – ohjelman mukaisesti. Lisäksi tavoitteina ovat tasapainoiset kaupunginosat, asumiskustannusten nousun hillintä ja Helsingin hiilineutraaliustavoitteiden aikaistaminen vuoteen 2030.

Laaditussa alueen identiteetikartoituksessa Malmi nähdään värikäänä kaupunkina kaupungin sisällä. Malmi on rosoinen, aito, monimuotoinen ja salliva. Malmilla jokaisella on vapaus elää oman näköistä elämää. Konseptin keskiössä ovat paikalliset palvelut, ihmiset ja mahdollisuudet. Malmia et muualta löydä.

Kaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

Osallistuminen ja aineistot

Suunnittelutilannetta esitellään Uutta Koillis-Helsinkiä verkkotilaisuudessa 24.5.2023. Kaavaehdotus on tarkoitus asettaa nähtäville syksyllä 2023 ja siihen liittyvästä vuorovaikutustilaisuudesta tiedotetaan erikseen.

Tilaisuuden ohjelma ja liittymislinkki löytyvät verkosta osoitteesta <https://www.hel.fi/asukastilaisuudet>. Osallistumiskokemus on parempi tietokoneella, jossa on iso näyttö. Osallistuminen onnistuu myös mobiililaitteella kuten tabletilla tai älypuhelimella.

Tilaisuuden tallenne on katsottavissa kaupunkiympäristön YouTube-kanavalta tilaisuuden jälkeen kahden viikon ajan osoitteessa <https://bit.ly/kymp-youtube>.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua 6.3.– 24.3.2023 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat>.
- Malmin kirjasto, Ala-Malmin tori 1

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

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

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään esittämään **viimeistään 24.3.2023** Niille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa, lähetetään tieto kaupunkiympäristölautakunnan päätöksestä.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään Helsingin kaupungin kirjaamoon (Pohjoisesplanadi 11–13) sähköpostiosoitteeseen helsinki.kirjaamo@hel.fi tai postiosoitteeseen Helsingin kaupunki, kirjaamo, kaupunkiympäristön toimiala, PL 10, 00099 Helsingin kaupunki.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään tarvittaessa 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
 - Telia Finland Oyj
 - Elisa Oyj
 - DNA Oyj
- seurat ja yhdistykset
 - Malmi-Seura
 - Malmin seudun omakotiyhdistys ry
 - Helsingin kaupunginosayhdistykset ry Helka
 - Helsingin yrittäjät
 - Helsingin Yrittäjät – Pohjois-Helsinki ry
 - Malmin seudun yritysyhdistys ry
 - Koillis- Seura
 - Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helsingin seudun kauppakamari
 - Gasgrid Oy
 - Fingrid Oy
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Helsingin vanhusneuvosto
 - Helsingin vammaisneuvosto

- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Vaikutusten arviointi

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

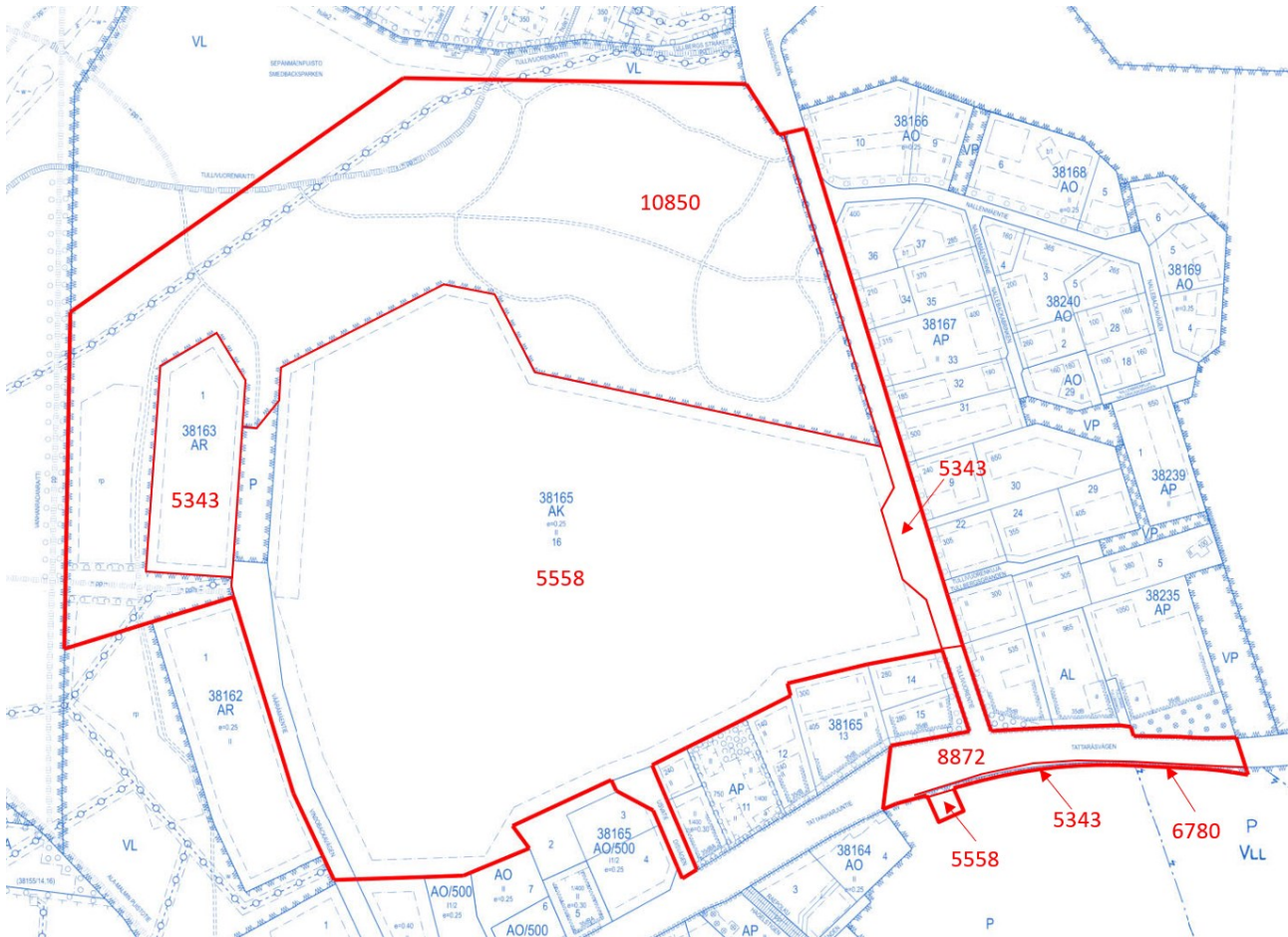
Suunnittelun taustatietoa

Maanomistus

Kaavamuutoksen alueet omistaa Helsingin kaupunki / Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu, joista on vuokralla Sepänmäen asemakaava-alue (AK-kortteli 38165); Väärämäentie 6 (AR-kortteli 38163) sekä siihen liittyviä vähäisiä Sepänmäen puiston alueita.

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Alueella pyritään asuntorakentamisen lisäämiseen vuoteen 2035 mennessä yleiskaavan toteuttamisohjelman mukaisesti.



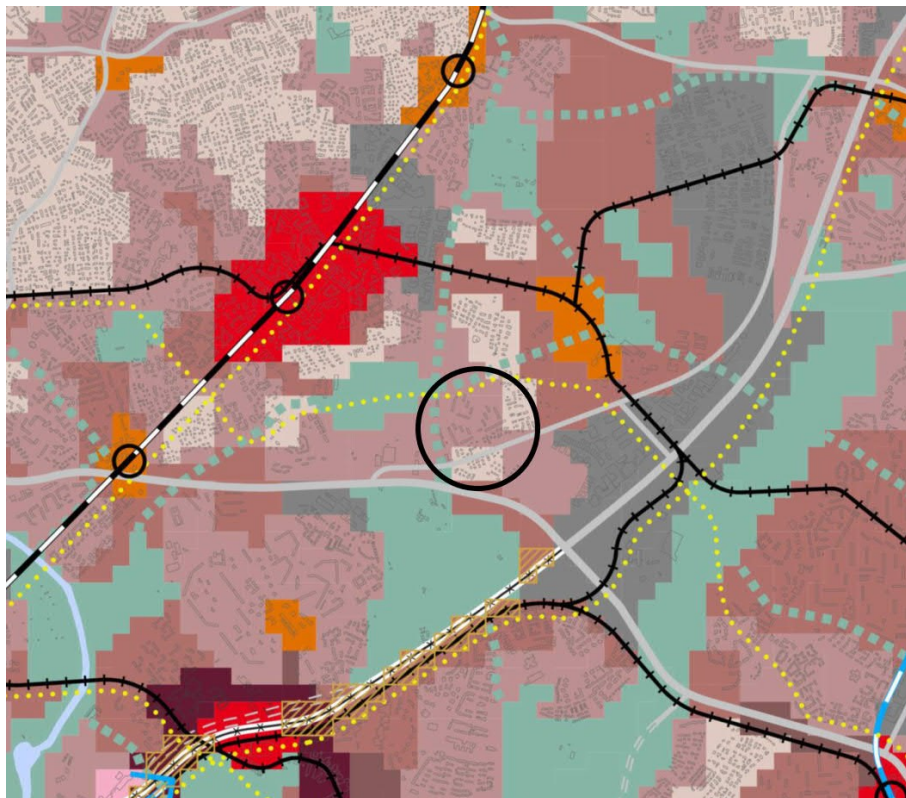
Kuva 3. Suunnittelualan rajaus ja asemakaavat ajantasakaavakartalla

Asemakaavat

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1964-2001) ja niissä alue on osoitettu seuraaviin käyttötarkoituksiin:

- Ak no 5343 (vahv.1964) Rivitalojen korttelialuetta (AR), Puistoaluetta (P) Tattariharjuntien eteläreunassa ja Tullivuorentien katualuetta.
- Ak no 5558 (vahv.1964) Asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), Sepänmäen puiston Puistoaluetta (P) sekä Väärämäntien ja Usvatien katualuetta.
- Ak no 6780 (vahv. 1972) Puistoaluetta (P) Tattariharjuntien eteläreunassa.
- Ak no 8872 (vahv.1986) Tattariharjuntien ja Tullivuorentien katualuetta.
- Ak no 10850 (lainvoimainen 2001) Sepänmäen puiston lähivirkistysaluetta (VL).

Kaava-alue rajautuu idässä Nallenrinteen kaava-alueeseen ja pohjoisessa Pilvipyrteen kaava-alueeseen.



Kuva 4. Ote Helsingin yleiskaavasta 2016. Suunnittelualue keskellä mustan ympyrän alueella.

Yleiskaava

Helsingin voimassa olevassa yleiskaavassa 2016 suunnittelualue on osoitettu lähes kauttaaltaan **asuntovaltaiseksi alueeksi A3**, jota kaavamääräyksen mukaan kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4-1,2. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin. Alueen pinta-alasta keskimäärin 60 % tai enemmän on korttelimaata.

Lisäksi suunnittelualueelle on merkitty **"Baanaverkko, Pyöräliikenteen nopea runkoverkko. Sijainti on ohjeellinen"** sekä **"Viheryhteys**, Laajojen virkistysalueiden välinen, sijainniltaan ohjeellinen yhteys, viherakseli tai puistojen sarja, joka palvelee virkistys- ja/tai ekologisena yhteytenä. Alueiden suunnittelussa viheralueet tulee liittää luontevasti toisiinsa. Kulttuuri-, maisema- ja luontoarvojen säilyminen, viheryhteyksien yhtenäisyys ja jatkuvuus sekä ekologinen kytkeytyneisyys on otettava huomioon. Yhteyden luonne voi vaihdella rakennetusta puistomaiseen ja luonnonmukaiseen. Tarvittaessa rakennetaan vihersiltoja tai -alikulkuja." Tattariharjuntie on osoitettu **"Pääkatu"** – merkinnällä.

Luontoarvot

Sepänmäenpuiston pohjoisosaan ja Tattariharjuntien eteläpuoliselle puistoalueelle sijoittuu arvokkaan metsäkohteen alueita.

Tullivuorentien varrelle Sepänmäenpuistoon sijoittuu liito-oravan ydinaluetta. Sepänmäenpuisto on osa liito-oravan yhteystarveverkostoa.

Kulttuurihistoria

Alueelle sijoittuu kiinteä muinaisjäännös / Tukikohta IX:8 (Ala-Malmi) käsittäen ensimmäisen maailmansodan aikaisia linnoituslaitteita.

Ympäristöhäiriöt

Alueen eteläpuolelle sijoittuu vilkasliikenteinen Kehä 1 / Seppämestartie.

Vesistöt

Suunnittelualue kytkeytyy Longinojaan johtaviin laskuojiin.

Kunnallistekniikka

Sepänmäenpuiston alueelle sijoittuu Gasgrid Oy:n kaasujohdon siirtolinja. Alueella on tietoliikennekaapeleita sekä kaukolämpö-, sähkö-, vesi- ja viemärijohtoja.

Suunnittelualueetta koskevia suunnitelmia ja selvityksiä:

- Longinojan valuma-alue selvitys ja vesienhallinnan suunnitelma (2018)
- Helsingin liito-oravaverkosto 2019. Menetelmäkuvaus ja suunnitteluohjeita (Kaupunkiympäristön aineistoja 2020:2)
- Liito-oravan levinneisyys Helsingissä 2020 ja 2021 (Kaupunkiympäristön julkaisuja 2022:8).
- Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2020, Helsinki (2021)
- Malmin ja Pukinmäen yleisten alueiden suunnitelma 2021-2030, Kaupunkiympäristön julkaisuja 2021:19, Helsinki (2021)
- Malminkentän ja sitä ympäröivien alueiden pesimälinnustoseelvitys. Ympäristötutkimus Yrjölä (2022).

Sepänmäen tontilla no 16 sijaitsee nykyisin 15 kaksikerroksista asuinrakennusta ja yksi talousrakennus, joiden yhteen laskettu toteutunut rakennusoikeus on 20 263 m². Väärämäentien 6 tontilla sijaitsee 1-kerroksinen kellarillinen rivitalo, jonka toteutunut rakennusoikeus on 1395 m².

Lisätiedot suunnittelijoilta**Maankäyttö**

Petri Saarikoski, arkkitehti, p. (09) 310 73544
petri.saarikoski@hel.fi

Kaisa Jama, tiimipäällikkö, p. (09) 310 22980
kaisa.jama@hel.fi

Liikenne

Alexi Räisänen, tiimipäällikkö p. (09) 310 37229
aleksi.raisanen@hel.fi

Katariina Kasvinen, liikennesuunnittelija p. 040 6289536
katariina.kasvinen@hel.fi

Teknistoloudelliset asiat

Hanna Ilmonen, insinööri, p. (09) 310 52229
hanna.ilmonen@hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Johanna Himberg, Johtava maisema-arkkitehti p. (09) 310 21806,
johanna.himberg@hel.fi

Rakennussuojelu

Sakari Mentu, Arkkitehti, p. (09) 310 37217
sakari.mentu@hel.fi

Maaomaisuuden hallinta

Tom Qvisen, projektipäällikkö p. (09) 310 34201
tom.qvisen@hel.fi

Vuorovaikutus

Kiia Koliseva, vuorovaikutussuunnittelija, p. (09) 310 26478
kiia.koliseva@hel.fi



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

Helsingissä 14.2.2023

Kaisa Jama
tiimipäällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2023 kaupungin aloitteesta.



OAS

- OAS nähtävillä 6.3.–24.3.2023, asukastilaisuus 6.3.2023 verkossa.
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Helsingin Uutiset- lehdessä.
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa
- Suunnittelutilannetta esitellään Uutta-Koillis-Helsinkiä verkkotilaisuudessa 24.5.2023. <https://www.hel.fi/asukastilaisuudet>.



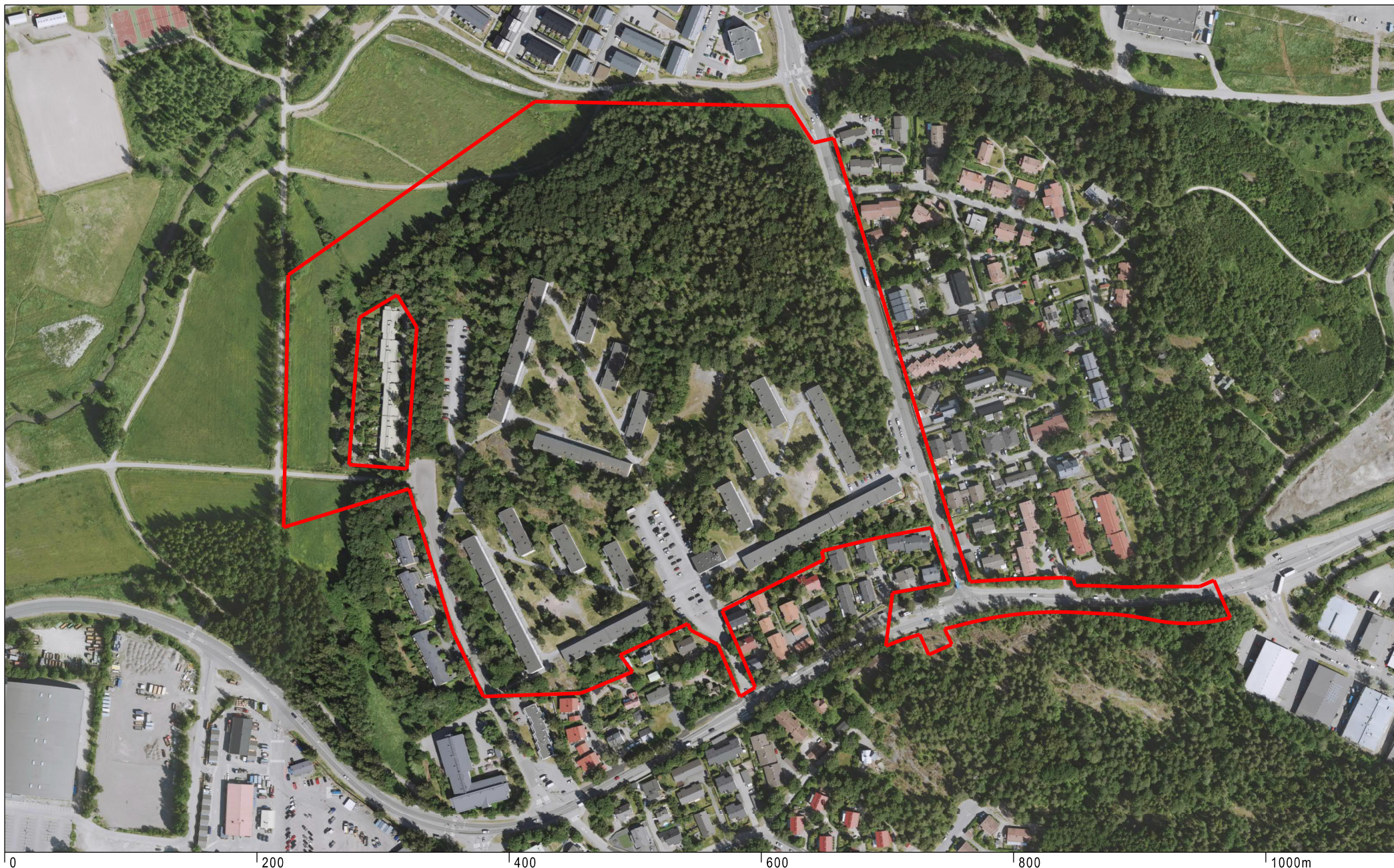
Ehdotus

- kaavaehdotus esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle arviolta alkuvuodesta 2024
- kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ja siihen liittyvästä vuorovaikutustilaisuudesta ilmoitetaan verkkosivuilla. <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>.
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään lautakunnalle
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.
- muistutukset ja lausunnot käsitellään kaupunkiympäristölautakunnassa
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta.



Hyväksyminen

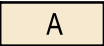

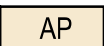
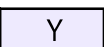
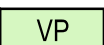
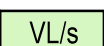

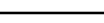








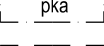
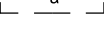
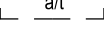
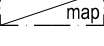
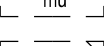

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla 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.

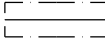

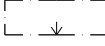
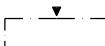
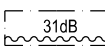

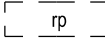

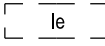
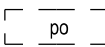
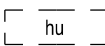
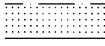





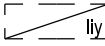
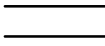
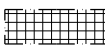




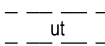
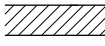
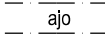
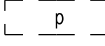
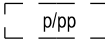
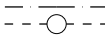


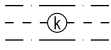
Ilmakuva
Sepänmäki

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen yksikkö / Malmi-tiimi

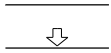
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET

	Asuinrakennusten korttelialue.
	Asuinkerrostalojen korttelialue.
	Asuinpientalojen korttelialue.
	Yleisten rakennusten korttelialue.
	Puisto.
	Lähivirkistysalue, joka on kaupunkikuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas. Alueella on luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä arvoja.
	2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
38	Kaupunginosan numero.
MAL	Kaupunginosan nimi.
38372	Korttelin numero.
2	Ohjeellisen tontin numero.
VÄÄRÄMÄEN	Kadun, puiston nimi.
800	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
6800+H1200	Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa korttelialueelle osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan enimmäismäärän, toinen luku liikeilaksi rakennettavan kerrosalan vähimmäismäärän.
VI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
+31.0	Kansirakenteen likimääräinen korkeusasema.
+23.8	Kadun likimääräinen korkeusasema.
	Kahden korttelin välinen raja.
	Rakennusala.
	Rakennusala, sijainti ohjeellinen.
	Liike-, toimisto-, työ- ja palvelutilan rakennusala.
	Pihakansi.
	Autokatoksen/autosuojan rakennusala, sijainti ohjeellinen.
	Autokatoksen/autosuojan/talousrakennuksen rakennusala, sijainti ohjeellinen.
	Maanalainen pysäköintitila.
	Muuntamon rakennusala, sijainti ohjeellinen.
	Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska, sijainti ohjeellinen.

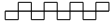
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko, sijainti ohjeellinen.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Merkintä osoittaa rakennuksen sivun, jolla tulee olla suora uloskäynti porrashuoneista.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen julkisivun kokonaisääneneristävyyden liikennemuuta vastaan tulee olla vähintään luvun osoittama desibelimäärä.
	Tulee rakentaa yhtenäinen rakennus.
	Viljelypalstoille varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.
	Liikuntapaikaksi varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.
	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.
	Portaikolle varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.
	Hulevesien hallintaan varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.
	Istutettava alueen osa.
	Istutettava alueen osa, sijainti ohjeellinen.
	Puin ja pensain istutettava alueen osa, sijainti ohjeellinen. Alueen elinvoimainen puustoa on säilytettävä.
	Istutettava ja tarvittaessa uudistettava puurivi.
	Säilytettävä puu.
	Istutettava puu.
	Tiealueen osa, jolla tulee mahdollistaa liito-oravien kulkuyhteys. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys. Alueen reunoilla tulee säilyttää olevaa puustoa ja tien rakentamisen yhteydessä puustoa tulee täydennys-tuttaa yhteyden vahvistamiseksi.
	Katu.
	Aukioksi rakennettava alueen osa. Alueen viihtyisyyttä tulee lisätä puin ja istutuksin.
	Jalankululle varattu katu.
	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.
	Ohjeellinen ulkoilutie/polku.
	Pihakatu.
	Ajoyhteys.
	Pysäköintipaikka, sijainti ohjeellinen.
	Polkupyörän pysäköintipaikka, sijainti ohjeellinen.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



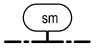
Kaasujohtoa varten varattu alueen osa.



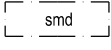
Ajoneuvoliittymä, sijainti ohjeellinen.



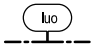
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Ensimmäisen maailmansodan aikaisia linnoituslaitteita. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava Helsingin kaupunginmuuseon kanssa. Alueelle tulee laatia kunnostus- ja hoitosuunnitelma.



Rakentamisen alle jäävä osa muinaismuistolain suojelimesta linnoitusalueesta. Alueella on suoritettu linnoituslaitteiden arkeologinen tutkiminen ja lähiympäristön kartoittaminen.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue ja arvokas metsäkohde. Alue, jolla puusto ja muu kasvillisuus tulee säilyttää. Osa alueesta on määritelty liito-oravan ydinalueeksi. Alueella ei saa suorittaa liito-oravan elinympäristöä hävittäviä tai heikentäviä toimenpiteitä.

Rakennusoikeus ja tilojen käyttö

Pysäköintikatoksia, maanalaisia pysäköintitiloja ja väestönsuojia sekä maantason alapuolelle johtavia ajoluiskia saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

AK-korttelialueella:

Kortteleissa 38374 ja 38378 asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaus-tila, talosauna ja vapaa-ajantila. Kaikki asumisen aputilat, yhteistilat sekä varasto-, huolto- ja tekniset- ja pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi.

Tonteilla 38378/1 ja 2 ainakin yksi liiketila on varustettava rasvanerottelukäivöllä ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla rasvahormilla.

Ilmanvaihtokonehuoneita saa sijoittaa suurimman sallitun kerrosluvun yläpuolelle, ja ne tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Korttelissa 38378 tulee varautua mahdollisen alueellisen muuntamo- ja teletilan sekä niihin liittyvien riittävien pystykuilujen rakentamiseen.

Kaupunkikuva ja rakentaminen

Ilmastointikonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa vesikaton sisäpuolelle.

Maantasokerroksen katujulkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Korttelissa 38378 Sepänmäentien puolella pääosa maantasokerroksen tiloista tulee avautua katualueille ja tiloihin tulee sijoittaa liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja, asumisen aputiloja tai asukkaiden vapaa-ajantiloja.

Korttelissa 38378 Sepänmäentien puoleisen maantasokerroksen korkeuden on oltava vähintään 4 metriä.

Korttelissa 38378 maantasokerroksen julkisivun tulee poiketa muiden kerrosten julkisivusta värin, materiaalin tai pintakäsittelyn osalta.

Rakennuksen julkisivujen on oltava paikalla muurattua tiiltä, muurauksen päälle tehtyä rappautta tai puuverhottuja.

Rakennus tulee liittymäkohdissa sovittaa yhteen naapurirakennusten kanssa.

Alle kahdeksan kerroksisissa rakennuksissa on oltava pulpettikatto tai harjakatto.

Ikkunoiden ja muiden lasiaiheiden, kuten lasikaiteiden, koko, sijoitus, pintakuviointi, lasin ominaisuudet ja muut ratkaisut sekä valaistus on suunniteltava ja toteutettava siten, että lintujen törmäminen lasiin minimoidaan.

Rakennusalan rajana kiinni rakennettaessa katuun rajautuvilla julkisivuilla parvekkeet tulee rakentaa sisäänvedettyinä.

Rakennusten julkisivujen tulee olla värikkäitä. Väreinä tulee käyttää pääosin keltaisen, punaisen tai ruskean murrettuja maavärejä ja harkitusti edellisiin sopivia sinisen ja vihreän sävyjä. Vierekkäiset rakennukset eivät saa olla saman sävyisiä.

Tonteilla 38372/1,2; 38373/1 ja 38374/1 rakennukset tulee toteuttaa rinneratkaisuna kerroksia porrastamalla tai rakentamalla alin kerros vain osittain maanpinnan yläpuolelle.

Pihat ja ulkoalueet

Jokaisella asunnolla oltava oma maantasopiha, parveke tai terassi.

Kortteleissa 38373, 38374 ja 38378:

Tonteille saa rakentaa yhteisen leikkipaikan niin, että se sijaitsee jollakin tonteista.

Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Korttelin piha-alueet tulee rakentaa yhteiskäyttöisiksi.

Yhteiskäyttöiset pihat tulee toteuttaa korttelikohtaisen kokonaissuunnitelman mukaan.

AK-kortteleissa 38374 ja 38378:

Pihakansi tulee rakentaa asuntojen piha-alueiksi eikä sille saa sijoittaa autopaikkoja eikä jätehuoltoa.

Pihakanteen rakennettavat savunpoistoluukut tulee suunnitella osana piharakenteita ja rakennuksen arkkitehtuuria.

Pihakannen alaisissa pysäköintitiloissa ei tarvitse rakentaa tontin rajaseiniä. Mikäli rajaseiniä ei rakenneta, tulee eri tontteja käsitellä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi.

VL/s-alueella:

Osalla VL/s-alueita sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Sellaisilla alueilla ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka johtavat siihen, että liito-oravan elinympäristö heikentyy tai häviää. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa. Alueen olemassa oleva puusto toimii liito-oravien yhdysreitteinä. Puustoa tulee hoitaa ja uusia niin, että latvusyhteys säilyy. Reittien valaistuksen suunnittelussa tulee ottaa huomioon liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat.

VP-alueella:

Tullivuorenpuiston alueella elinvoimainen puusto ja merkittävimmät avokalliot on säilytettävä.

Ympäristötekniikka

Leikkiin ja oleskeluun tarkoitettut piha-alueet sekä oleskeluparvekkeet ja -terassit tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata siten, että niillä saavutetaan melutason ohje-arvo päivällä ja yöllä.

Tontilla 38379/3 asunnot eivät saa avautua ainoastaan Tullivuorentien suuntaan liikenteen haittojen vuoksi.

Happamat sulfaattimaat on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, maarakentamisessa, maa-ainesten käsittelyssä ja vesienhallinnassa. Alueella tulee rakentamisen yhteydessä varautua toimenpiteisiin happaman valuman syntyminen sekä sen haittojen ehkäisemiseksi.

Rakennettavuus

Pelastustiejärjestelyt tulee suunnitella siten, että palokunnan toimenpiteet eivät edellytä pelastusauton käyttöä puistoalueelta.

Kortteleiden pelastustiejärjestelyt tulee suunnitella kokonaisuutena. Katualueelta tonteille johtavat ajoreitit tulee yhteensovittaa ja suunnitella huomioiden alueen katusuunnitelma.

Ilmastonmuutos – hillintä ja sopeutuminen

Hulevesien ja rakentamisen aikaisten työmaavesien hallinnan ja käsittelyn tarpeeseen tulee kiinnittää erityistä huomiota Longinojan turvaamiseksi.

Asuinkerrostalon hiilijalanjälki ei saa ylittää Helsingin kaupungin asettamaa rakennusajankohtana voimassa olevaa hiilijalanjäljen raja-arvoa. Raja-arvo on mahdollista ylittää rakentamiskaikan tai asemakaavan tiettyjen vaatimusten vuoksi rakennusajankohtana voimassa olevien kaupungin määrittelemien poikkeusten mukaisesti.

Muiden kuin asuinkerrostalojen energiatehokkuuden tulee olla vähintään 20 % parempi kuin voimassa olevissa säädöksissä kyseiselle käyttötarkoituksuokalle energiatehokkuuden vähimmäistasoksi on asetettu.

Talousrakennuksiin tulee rakentaa viherkatto.

Liikenne ja pysäköinti

Liikkumisesteisten autopaikat eivät lisää autopaikkojen kokonaismäärää. Opiskelija-asunnoille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Vieraspaikat voidaan sijoittaa katualueelle.

Autopaikkojen määrät ovat:

- asuinkerrostalot vähintään 1 ap/100 k-m², paitsi kortteleissa 38163, 38374, 38376 ja 38378 1 ap/120 k-m²
- erityisasunnot 1 ap/400 k-m²
- asuinpienot 1 ap / asunto tai 1 ap/100 k-m²
- päiväkotit 1 ap/300 k-m²
- toimistot vähintään 1 ap/120 k-m²
- liiketilat ja ravintolat 1 ap/100 k-m² tai vähintään 1 ap / myymälä
- vieraspysäköinti 1 ap/1000 k-m²
- liikkumisesteisten autopaikat 1 ap/30 tavallista ap

Pyöräpaikkojen määrät ovat:

- asunnot vähintään 1 pp/30 k-m²
- Kerrostaloasunnot. Pyöräpaikoista vähintään 75 % on oltava pihatasossa olevassa tai muuten hyvin saavutettavassa ulkoiluvälinevarastossa.
- vieraspysäköinti vähintään 1 pp/1000 k-m² sisäänkäyntien läheisyyteen.
- liike- ja toimistotilat 1 pp/50 k-m²
- päiväkodit 1 pp/90 k-m².

Pysäköintivelvoitteita koskevat muut määräykset:

Jos tontin omistaja tai haltija osoittaa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavalla varaavansa yhtiön asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10%.

Rakennuslupavaiheessa lupaa hakevan tulee osoittaa palvelun toimivuus kohteessa. Tontin omistajan tai haltijan tulee esittää yhteiskäyttöautoyrittäjien kanssa tehty jatkuva, riittävän pitkäaikainen sopimus, jossa yhteiskäyttöautoyrittäjä sitoutuu toimittamaan taloyhtiölle niin monta yhteiskäyttöautoa kuin siellä on yhteiskäyttöautoille varattuja paikkoja.

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

Kaikki vähennykset tehdään laskentaohjeen määrittämästä mitään vähennyksiä sisältävästä kokonaispaikkamäärästä.

Tuetun vuokra-asuntotuotannon (kaupungin ja ARA vuokra-asunnot) osalta kannustimilla tehtävien vähennysten yhteenlaskettu kokonaismäärä on enintään 40 % laskentaohjeen määrittämästä mitään vähennyksiä sisältävästä kokonaispaikkamäärästä.

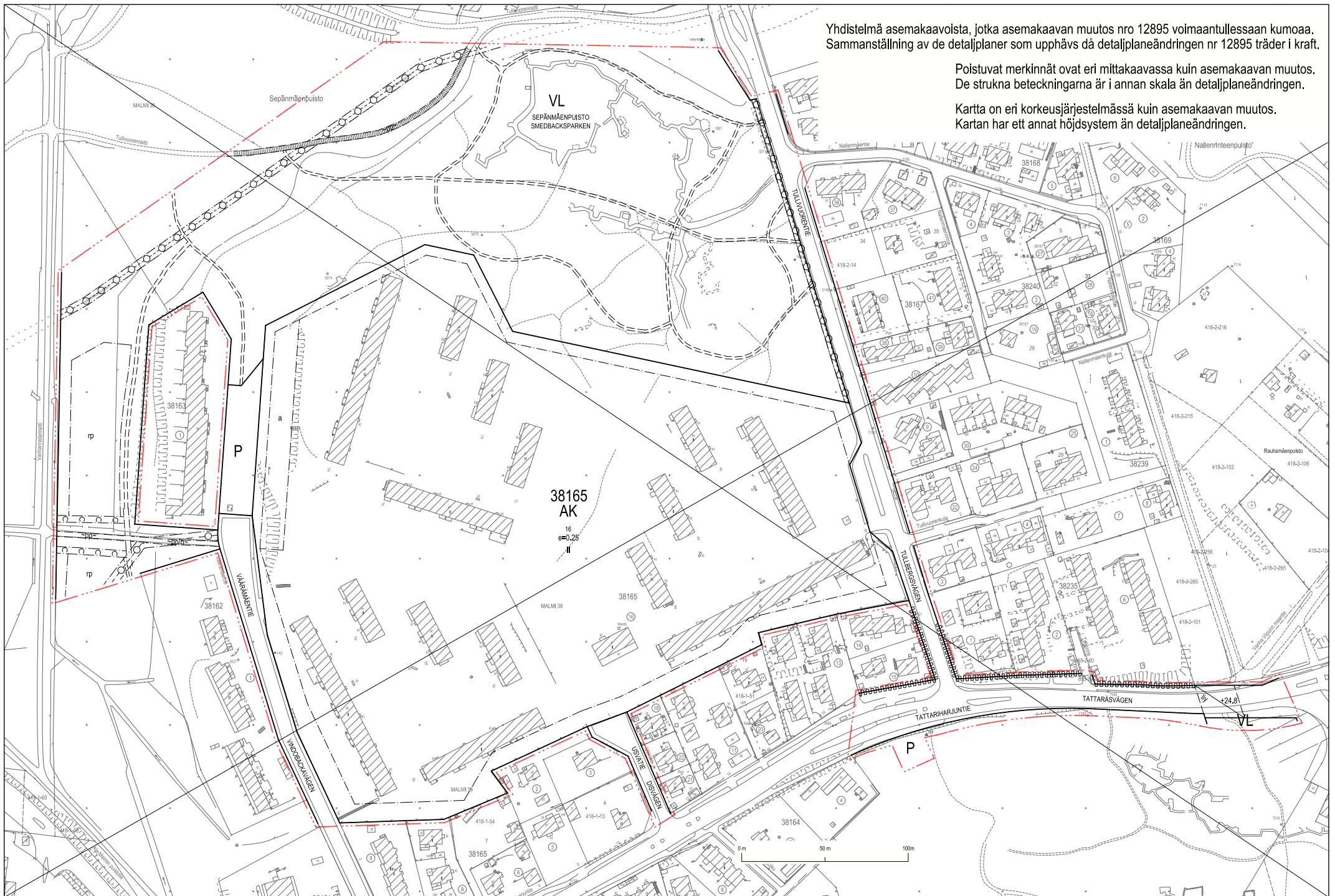
Muun kuin tuetun vuokra-asuntotuotannon osalta kannustimilla tehtävien vähennysten yhteenlaskettu kokonaismäärä on enintään 25 % laskentaohjeen määrittämästä mitään vähennyksiä sisältävästä kokonaispaikkamäärästä.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Yhdistelmä asemakaavoista, jotka asemakaavan muutos nro 12895 voimaantullessaan kumoaa.
Sammanställning av de detaljplaner som upphävs då detaljplaneändringen nr 12895 träder i kraft.

Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos.
De strukta beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.

Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.
Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplaneändringen.

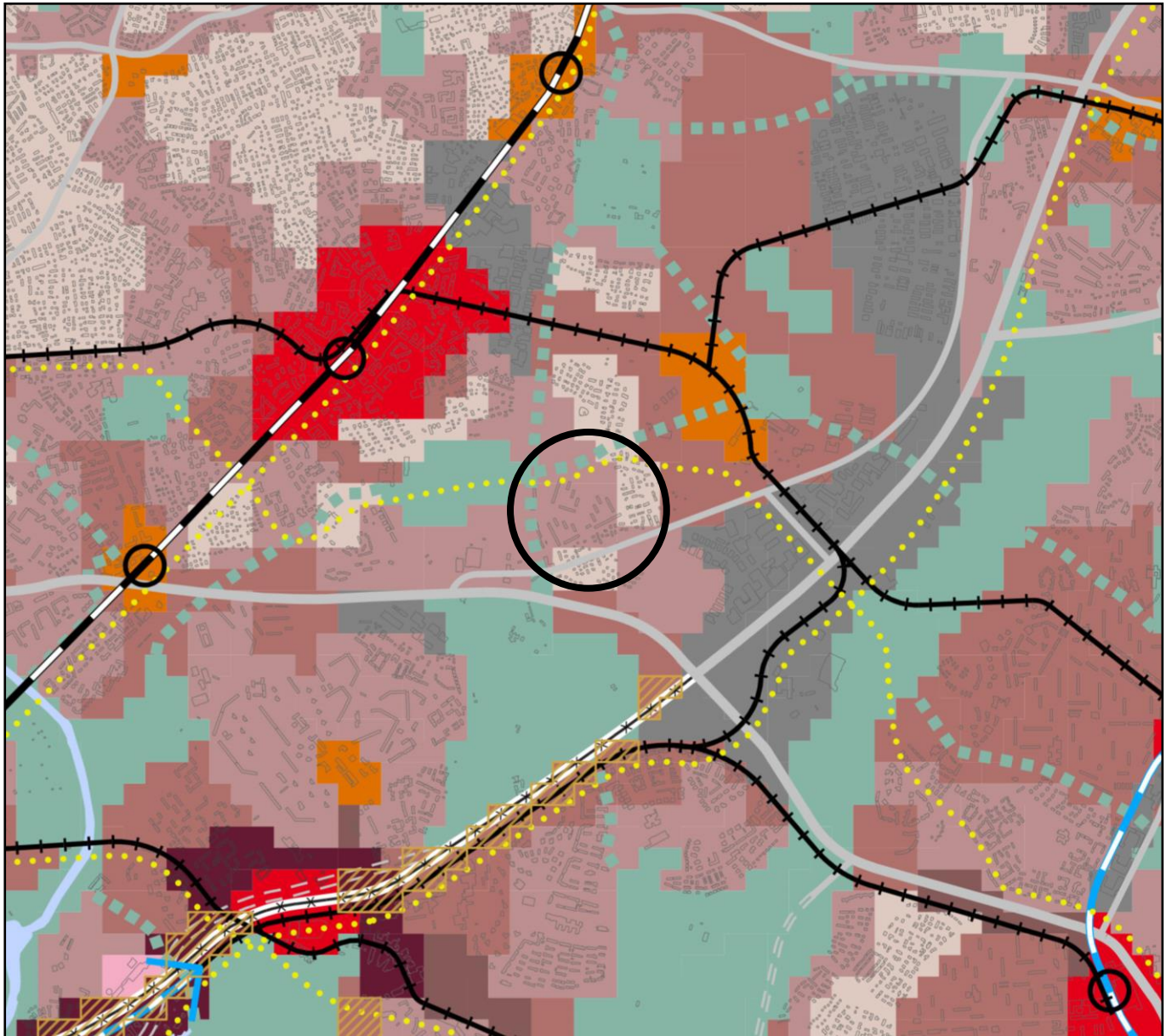




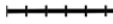


















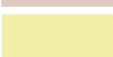

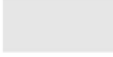







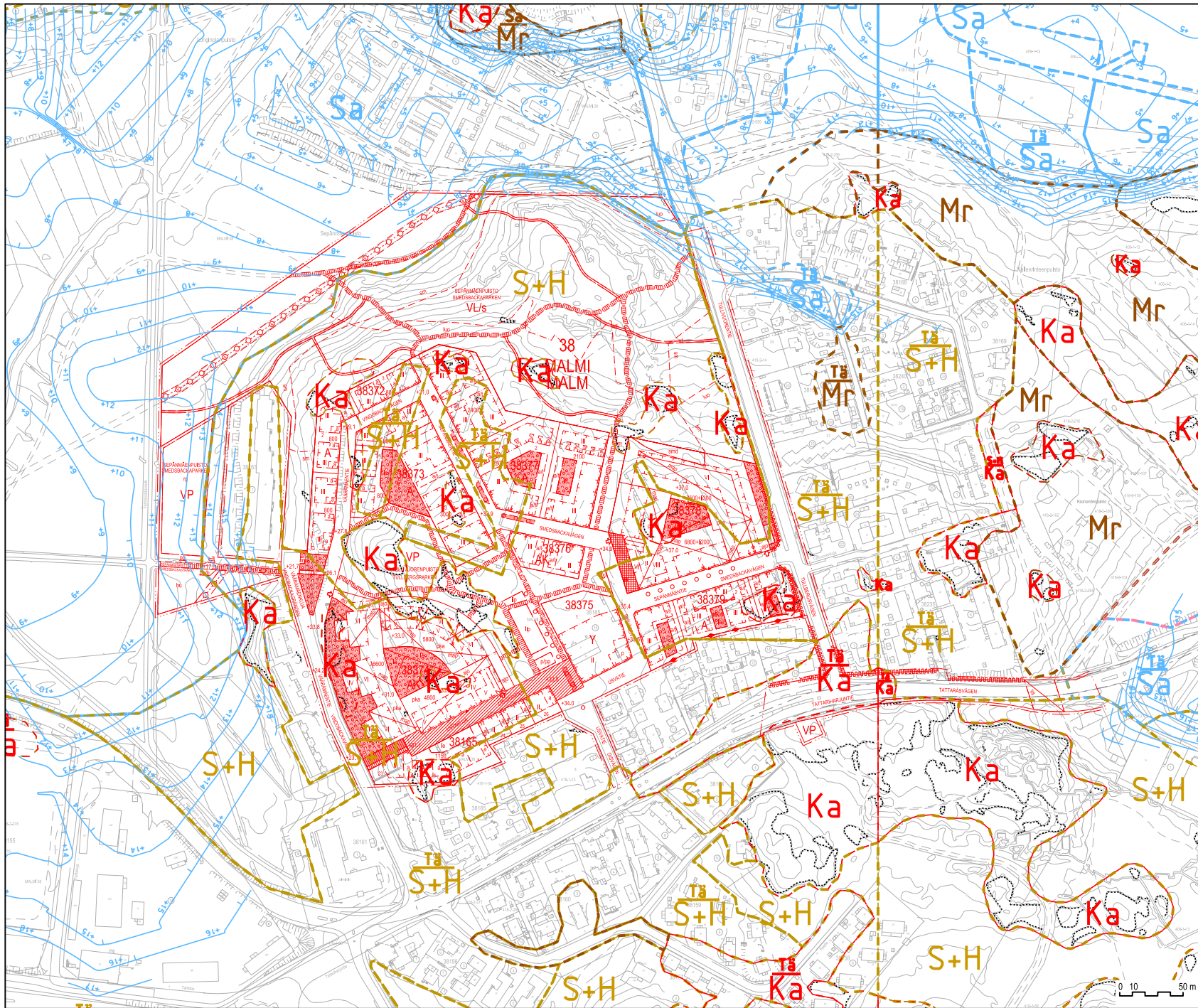
Sepänmäki
 Havainnekuva 5.11.2024

KERROSALAT (k-m²)
 ASUMINEN 53 060
 PÄIVÄKOTI 1600
 LIIKETILAT 500

Helsingin kaupunki
 Asemakaavoitus






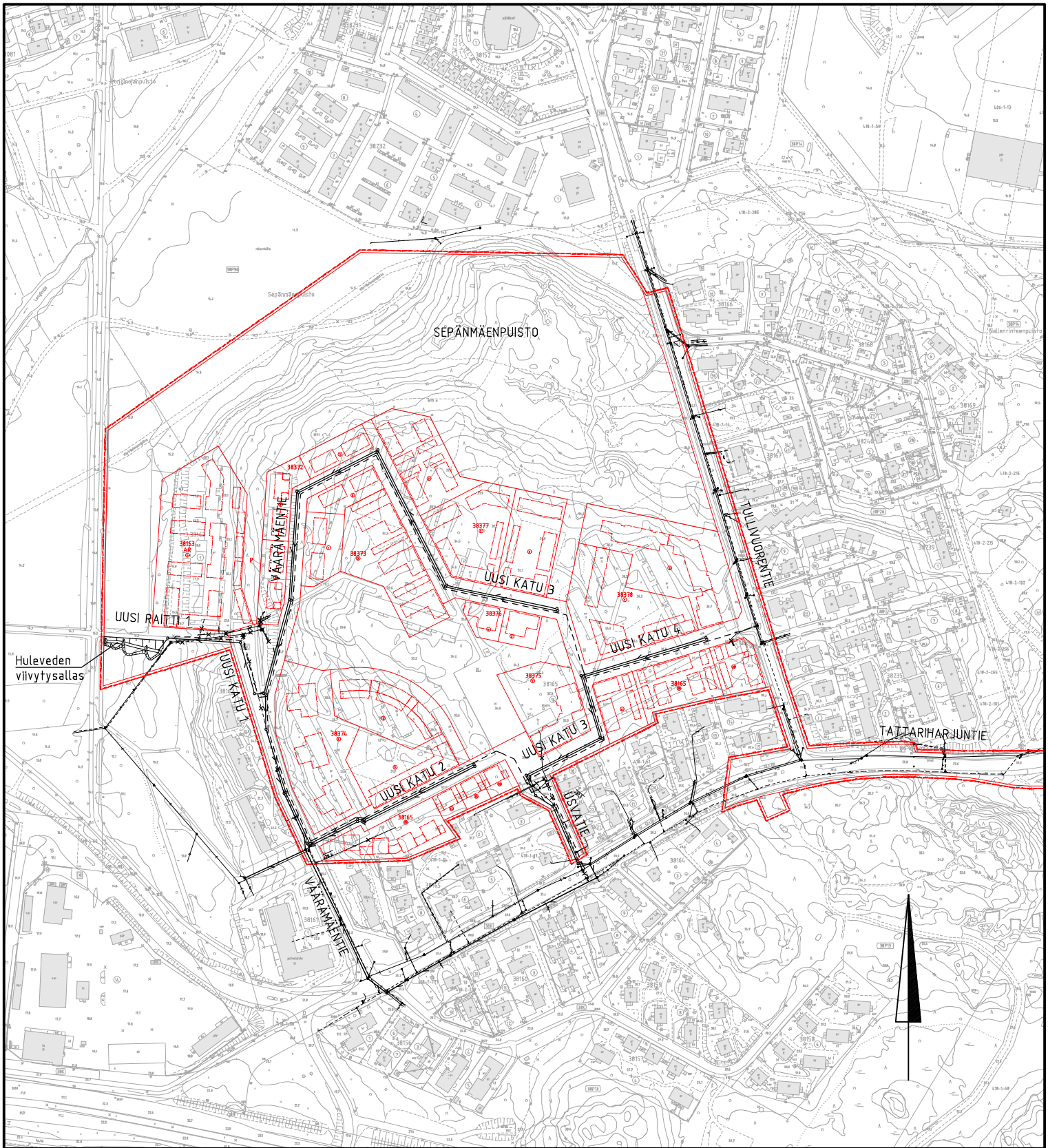
	Liike- ja palvelukeskusta C1		Satama		Pikaraitiotie
	Kantakaupunki C2		Puolustusvoimien alue		Raideliikenteen yhteystarve
	Lähikeskusta C3		Virkistys- ja viheralue		Valtakunnallisesti/seudullisesti tärkeä tie tai katu eritasoliittymineen
	Asuntovaltainen alue A1		Merellisen virkistyksen ja matkailun alue		Kaupunkibulevardi
	Asuntovaltainen alue A2		Viheryhteys		Pääkatu
	Asuntovaltainen alue A3		Rantaraitti		Valtakunnallisesti tai seudullisesti tärkeän tien tai kadun, kaupunkibulevardin tai pääkadun maanalainen tai katettu osuus
	Asuntovaltainen alue A4		Vesialue		Baanaverkko
	Suomenlinnan aluekokonaisuus		Rautatie asemineen		Östersundom ei kuulu kaava-alueeseen
	Toimitila-alue		Metro asemineen		Viiva 30 metriä sen alueen ulkopuolella, jota päätös koskee. Yleiskaava kattaa kaupungin hallinnollisen alueen poislukien Östersundom.
	Yhdyskuntateknisen huollon alue		Raideliikenteen runkoyhteys		



Sepänmäki Maaperä

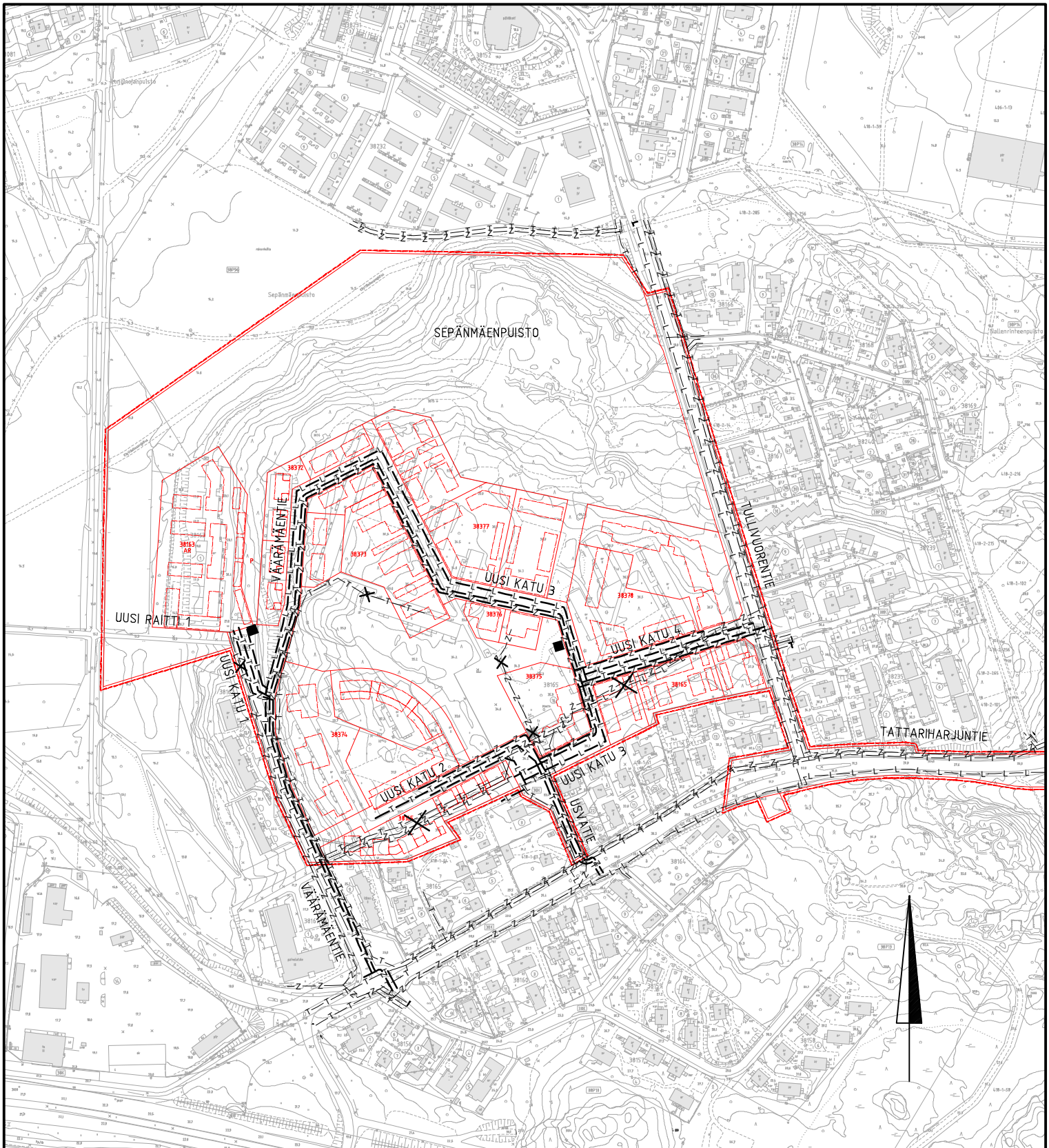
1 : 3000

-  Kalliojalastuma
-  Maalajalteen raja
-  -5— Saven alapinnan arvioitu taso
- Ka** Kallion alue, joka alkaa 0-1m:n etäisyydellä maanpinnasta.
- Mr** Moreenikerroksen paksuus \geq 3m. Moreeni ulottuu maanpintaan tai sen lähisyyteen.
- S+H** Silti+hiekkakerroksen paksuus on \geq 3m ja se ulottuu maanpintaan tai sen lähisyyteen.
- S+H**
Ka Kallion päällä olevan silti+hiekkakerroksen paksuus on 1-3m. Silti+hiekkakerros ulottuu maanpintaan tai sen lähisyyteen.
- Tä**
S+H Silti+hiekkakerroksen päällä olevan täyterroksen paksuus on \geq 3m. Täyte ulottuu maanpintaan tai sen lähisyyteen.
- Tä**
Mr Moreenikerroksen päällä olevan täyterroksen paksuus on 1-3m. Moreenikerroksen paksuus on \geq 3m. Täyterros ulottuu maanpintaan tai sen lähisyyteen.
- Sa**
Mr Moreenikerroksen päällä olevan savikerroksen paksuus on 1-3m. Moreenikerroksen paksuus on \geq 3m. Savikerros on maanpinnassa tai sen lähisyydessä.
- Tä**
Sa Savikerroksen päällä olevan täyterroksen paksuus on \geq 3m. Savikerroksen paksuus on 1-3m. Täyte on maanpinnassa tai sen lähisyydessä.



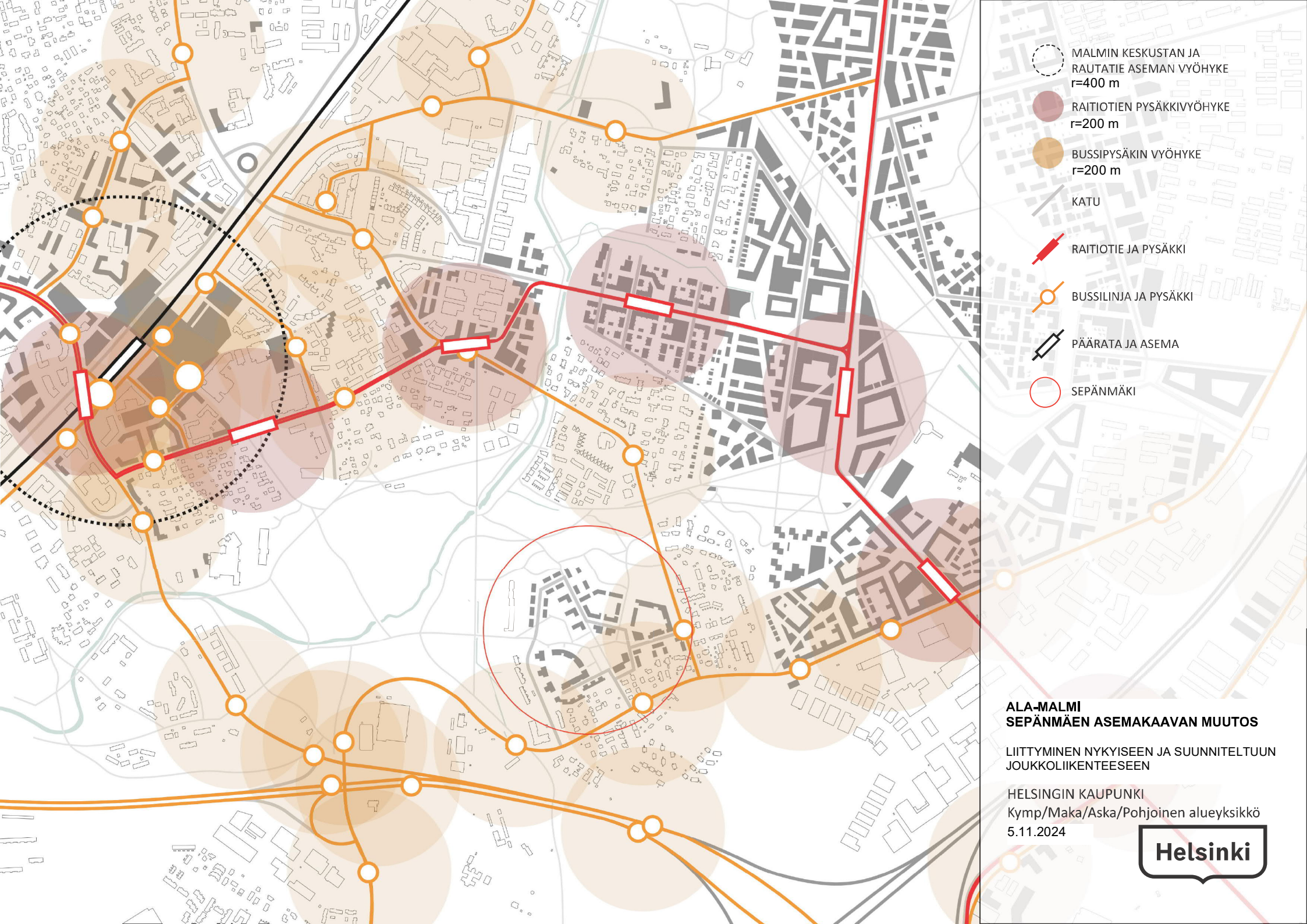
Sepänmäen asemakaavan KTYS
 Vesihuollon suunnitelma 1:4000
 26.1.2024

-----	uusi vesijohto	----- / ----- x -----	nykyinen/poistettava vesijohto
----->	uusi jätevesiviemäri	-----> / -----> x ----->	nykyinen/poistettava jätevesiviemäri
-----	uusi hulevesiviemäri	----- / ----- x -----	nykyinen/poistettava hulevesiviemäri



Sepänmäen asemakaavan KTYS
 Energiahuolto ja tietoliikenne 1:4000
 26.1.2024

- | | | | |
|-------|---------------------|-------------|-----------------------------------|
| —Z—Z— | uusi sähkökaapeli | —Z—Z—/—Z×Z— | nykyinen/poistettava sähkökaapeli |
| —T—T— | uusi telekaapeli | —T—T—/—T×T— | nykyinen/poistettava telekaapeli |
| ■ | uusi jakelumuuntamo | —L—L—/—L×L— | nykyinen/poistettava kaukolämpö |
| —L—L— | uusi kaukolämpö | ⊗ | poistettava jakelumuuntamo |



-  MALMIN KESKUSTAN JA RAUTATIE ASEMAN VYÖHYKE
r=400 m
-  RAITIOTIEN PYSÄKKIVYÖHYKE
r=200 m
-  BUSSIPYSÄKIN VYÖHYKE
r=200 m
-  KATU
-  RAITIOTIE JA PYSÄKKI
-  BUSSILINJA JA PYSÄKKI
-  PÄÄRATA JA ASEMA
-  SEPÄNMÄKI

**ALA-MALMI
SEPÄNMÄEN ASEMAKAAVAN MUUTOS**

LIITTYMINEN NYKYISEEN JA SUUNNITELTUUN
JOUKKOLIIKENTEeseen

HELSINGIN KAUPUNKI
Kymp/Maka/Aska/Pohjoinen alueyksikkö
5.11.2024





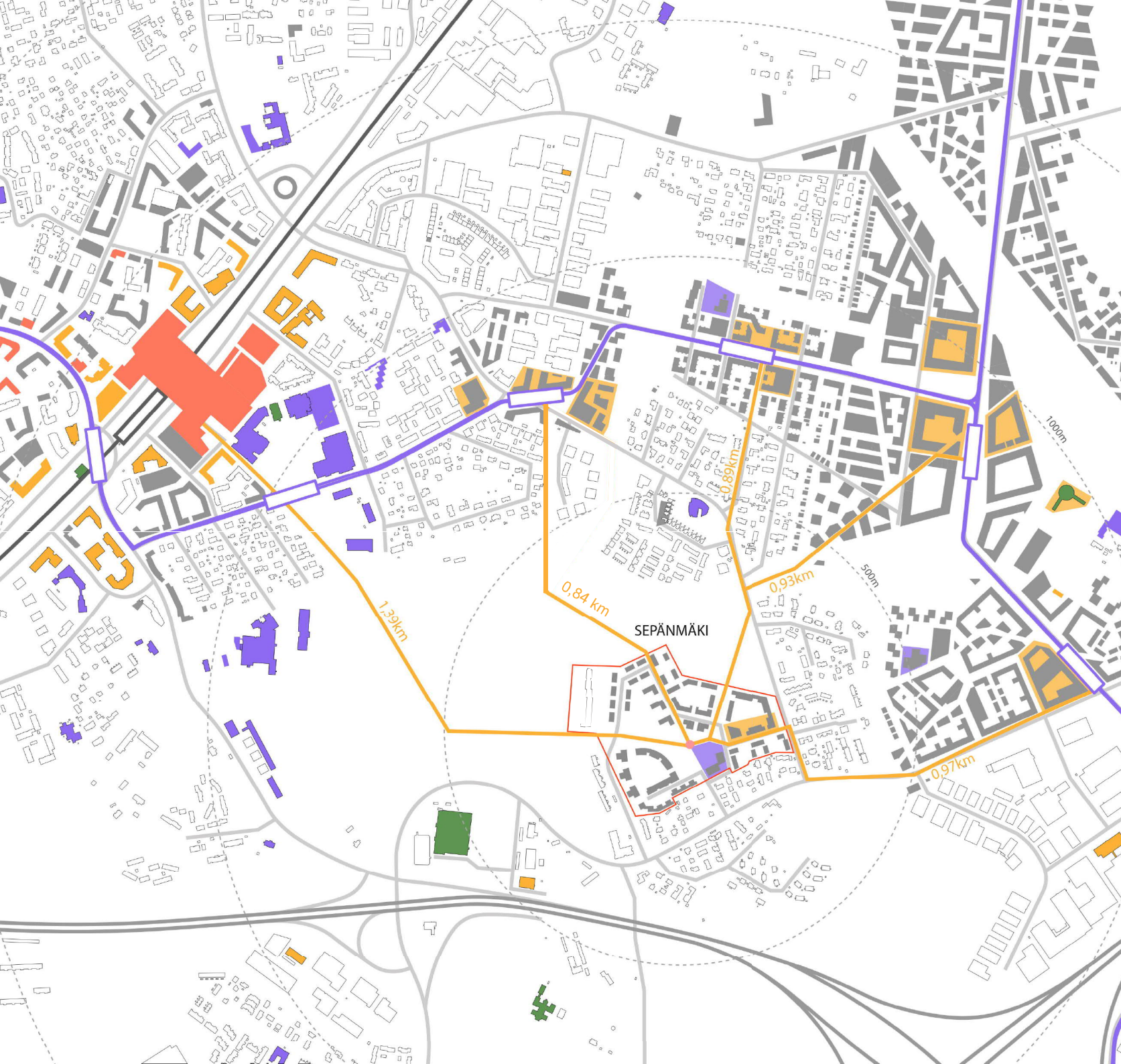
- UUSI RAKENNUS
- NYKYINEN RAKENNUS
- VIHERALUE
- ~ VESI
- KATU
- RAITIOTIE JA PYSÄKKI
- SEPÄNMÄKI

**ALA-MALMI
SEPÄNMÄEN ASEMAKAAVAN MUUTOS**

LIITTYMINEN NYKYISIIN JA SUUNNITELTUIHIN
VIHERALUEISIIN

HELSINGIN KAUPUNKI
Kymp/Maka/Aska/Pohjoinen alueyksikkö
05.11.2024

Helsinki



- NYKYTILA**
- NYKYISET RAKENNUKSET
 - LIIKEKESKUSTA
 - JULKISET PALVELURAKENNUKSET
 - KOKOONTUMIS- JA LIIKUNTAARAKENNUKSET
 - TOIMISTORAKENNUKSET
 - RAUTATIEASEMA
- SUUNNITELMAT**
- SUUNNITeltu RAKENTAMINEN
 - JULKISET PALVELUT
 - LÄHIPALVELUKESKITTYMÄ
 - KÄVELYREITTI PALVELUKESKITTYMÄÄN
 - VIIMA-RAITIOTIEN PYSÄKKI

**ALA-MALMI
SEPÄNMÄEN ASEMAKAAVAN MUUTOS**

LIITTYMINEN NYKYISIIN JA SUUNNITELTUIHIN
PALVELUKESKITTYMIIN

HELSINGIN KAUPUNKI
Kymp/Maka/Aska/Pohjoinen alueyksikkö
05.11.2024



- 1-, 2- ja 3-kerroksisia pienkerrostaloasuntoja
- katettu ulkoporras tai hissi
- pysäköinti katoksissa/talleissa

- 1-, 2- ja 3-kerroksisia pienkerrostaloasuntoja
- ulkoportaat talon päädyissä
- pysäköinti katoksissa/talleissa

- 3-kerroksinen hissillinen pienkerrostalo
- pysäköinti katoksissa/talleissa

- 2-kerroksisia rivitaloasuntoja
- asuntokohtaiset autotallit

- ½ + II kerrosta, rinneratkaisu
- sisääntulo keskikerroksesta
- hissitön
- suuri paritalo tai 4:n asunnon pienkerrostalo
- pysäköinti autotalleissa

- ½ + II kerrosta, rinneratkaisu
- suuri paritalo tai 4:n asunnon pienkerrostalo
- pysäköinti autotalleissa

- Pistekerrostaloasuntoja, rinneratkaisu
- hissillinen
- pysäköinti kellaritason laitoksessa

- lamellikerrostaloasuntoja
- hissillinen
- pysäköinti kellaritason laitoksessa

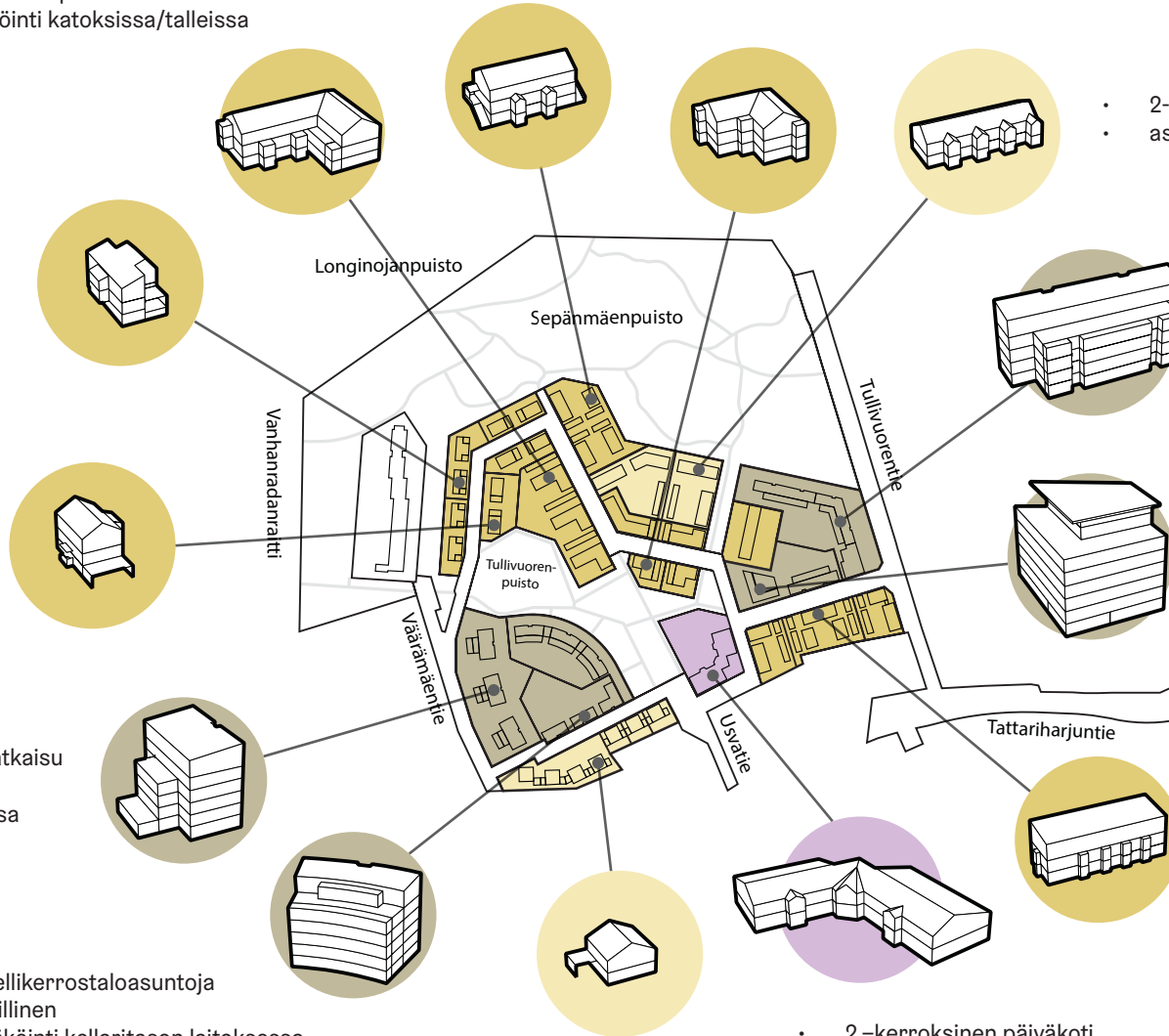
- 2-kerroksisia kytkettyjä paritaloasuntoja
- asuntokohtaiset autotallit

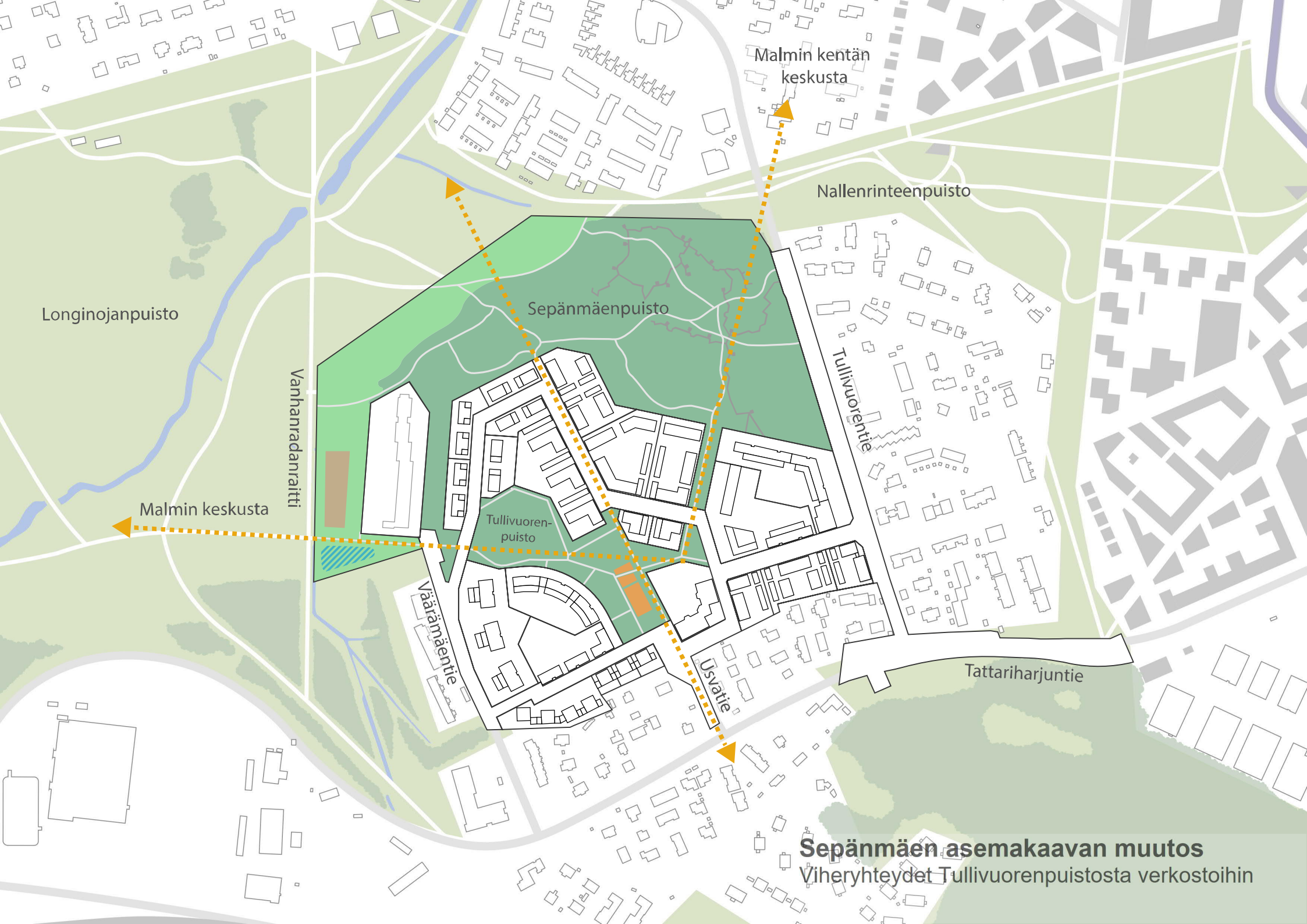
- 2-kerroksinen päiväkoti

- lamellikerrostaloasuntoja
- hissillinen
- pysäköinti kellaritason laitoksessa

- pistekerrostaloasuntoja
- hissillinen
- pysäköinti kellaritason laitoksessa
- katutasolla liiketilaa

- 3-kerroksisia rivitaloasuntoja
- pysäköinti katoksissa/talleissa





Malminkeskusta

Nallenrinteenpuisto

Longinojanpuisto

Sepänmäenpuisto

Malminkeskusta

Vanhanradanraitti

Tullivuorenpuisto

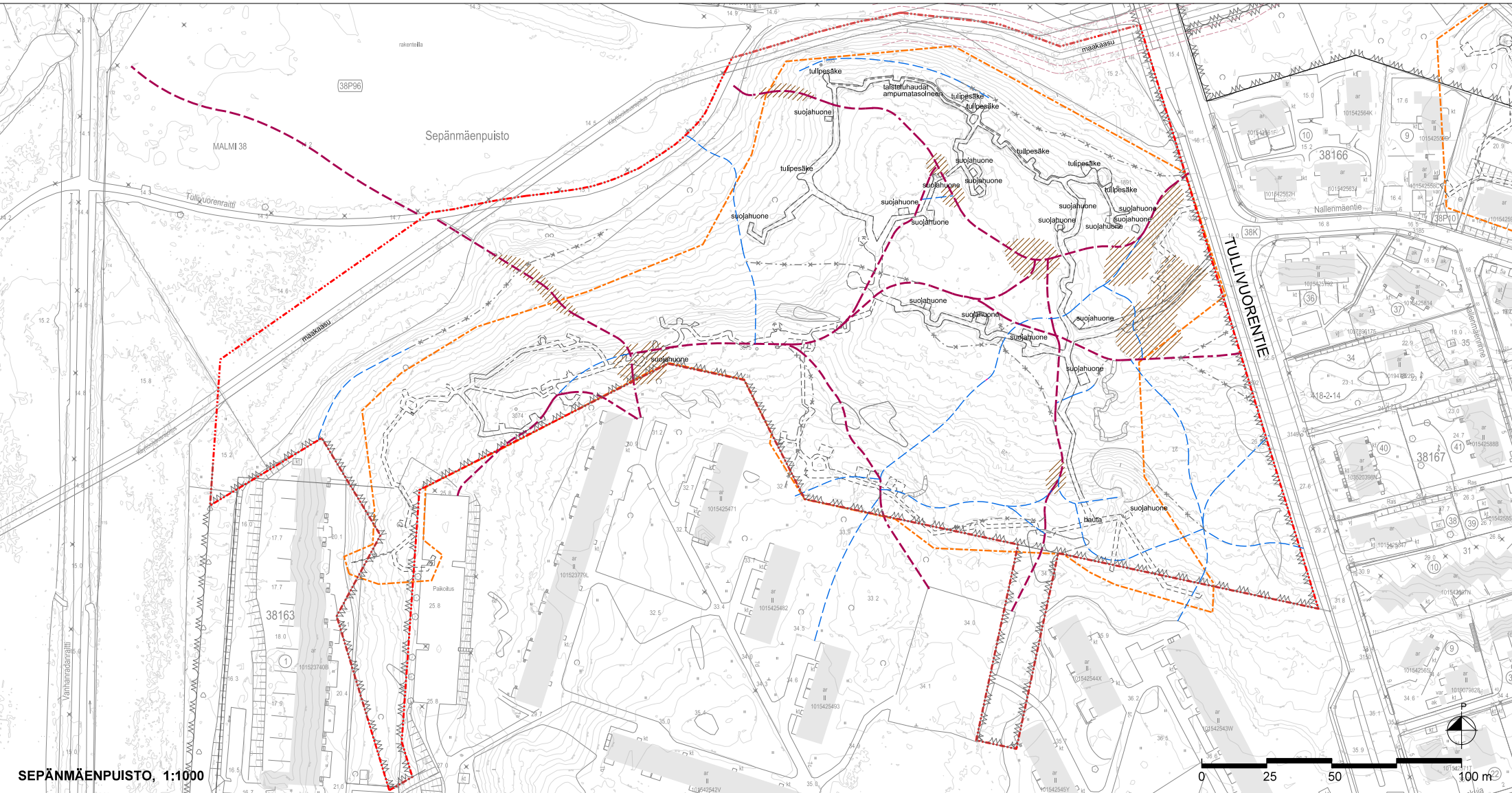
Tullivuorentie

Väärämientie

Usvatie

Tattariharjuntie

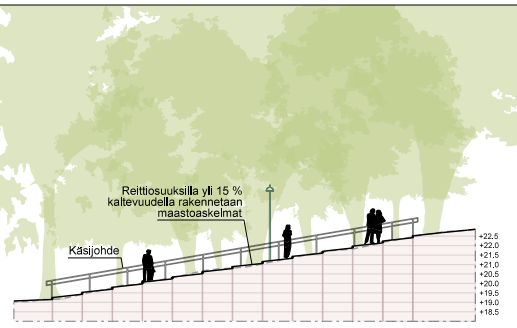
Sepänmäen asemakaavan muutos
Viheryhteydet Tullivuorenpuistosta verkostoihin



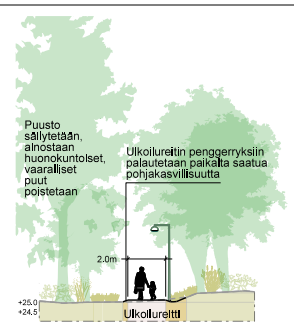
SEPÄNMÄENPUISTO, 1:1000

SEPÄNMÄENPUISTON NYKYISET POLUT JA ASEMAN IX:8 (ALA-MALMI, SEPÄNMÄKI) RAKENTEET

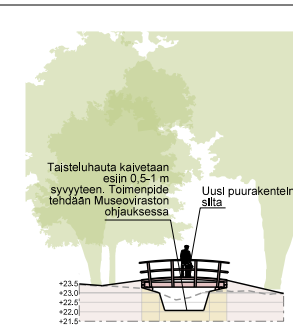
-  Nykyinen polku, leveä
-  Nykyinen polku, kapea
-  Kantakartan polku, umpeenkasvanut
-  Kulunut alue / metsänpohja
-  Muinaisjäännösalueen raja (Asema IX:8)
-  Aseman säilyneet rakenteet
-  Aseman hävinneet rakenteet
-  Puistoalueen raja
-  Suunnittelualueen raja



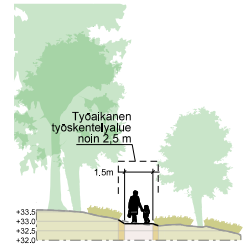
LEIKKAUS A-A, 1:100



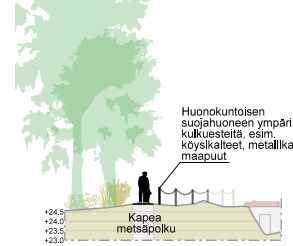
LEIKKAUS B-B, 1:100



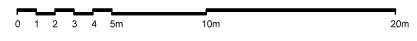
LEIKKAUS C-C, 1:100



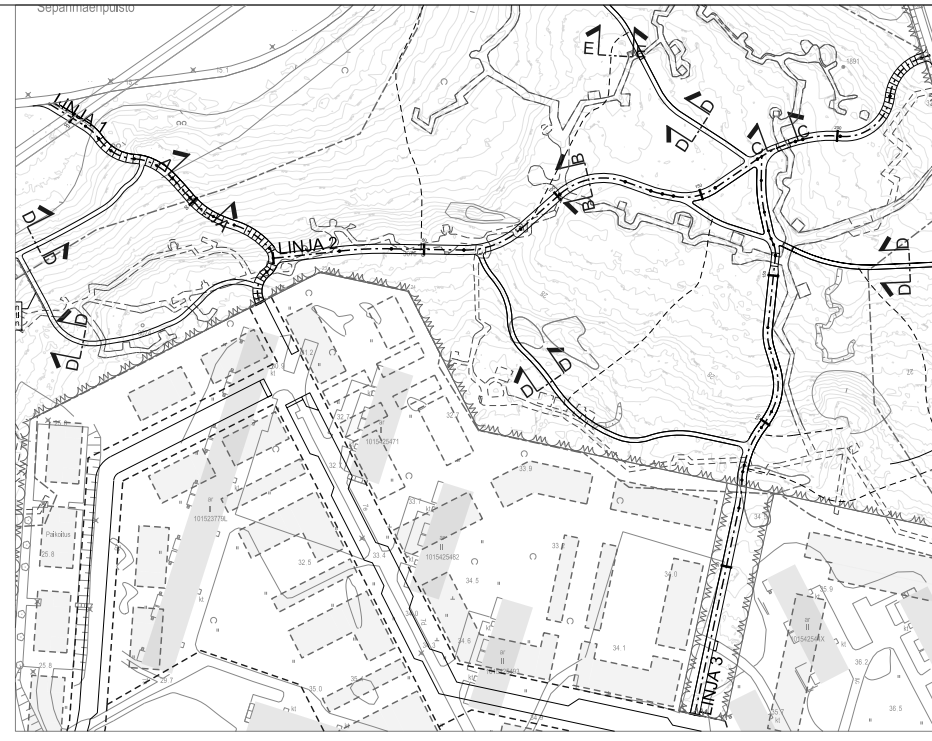
LEIKKAUS D-D, 1:100



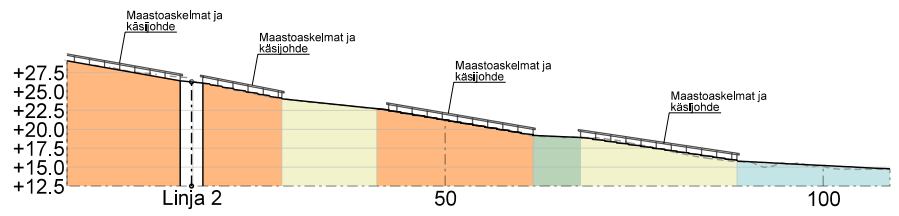
LEIKKAUS E-E, 1:100



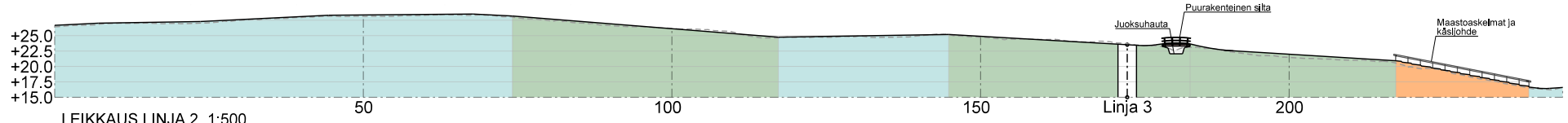
POIKKILEIKKAUKSET, 1:100



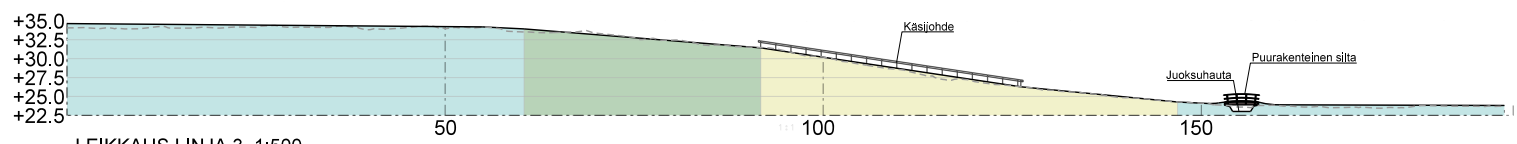
LEIKKAUSTEN SIJAINTI, 1:1250



LEIKKAUS LINJA 1, 1:500



LEIKKAUS LINJA 2, 1:500



LEIKKAUS LINJA 3, 1:500

PITUUSLEIKKAUKSET, 1:500

- MERKINTÖJEN SELITYKSET**
- 0-5 % kaltevuus
 - 5-8 % kaltevuus
 - 8-15 % kaltevuus
 - yli 15 % kaltevuus



Polkujen rakentamisen vaikutus puustoon



Ulkoilureitti, 3 m leveä

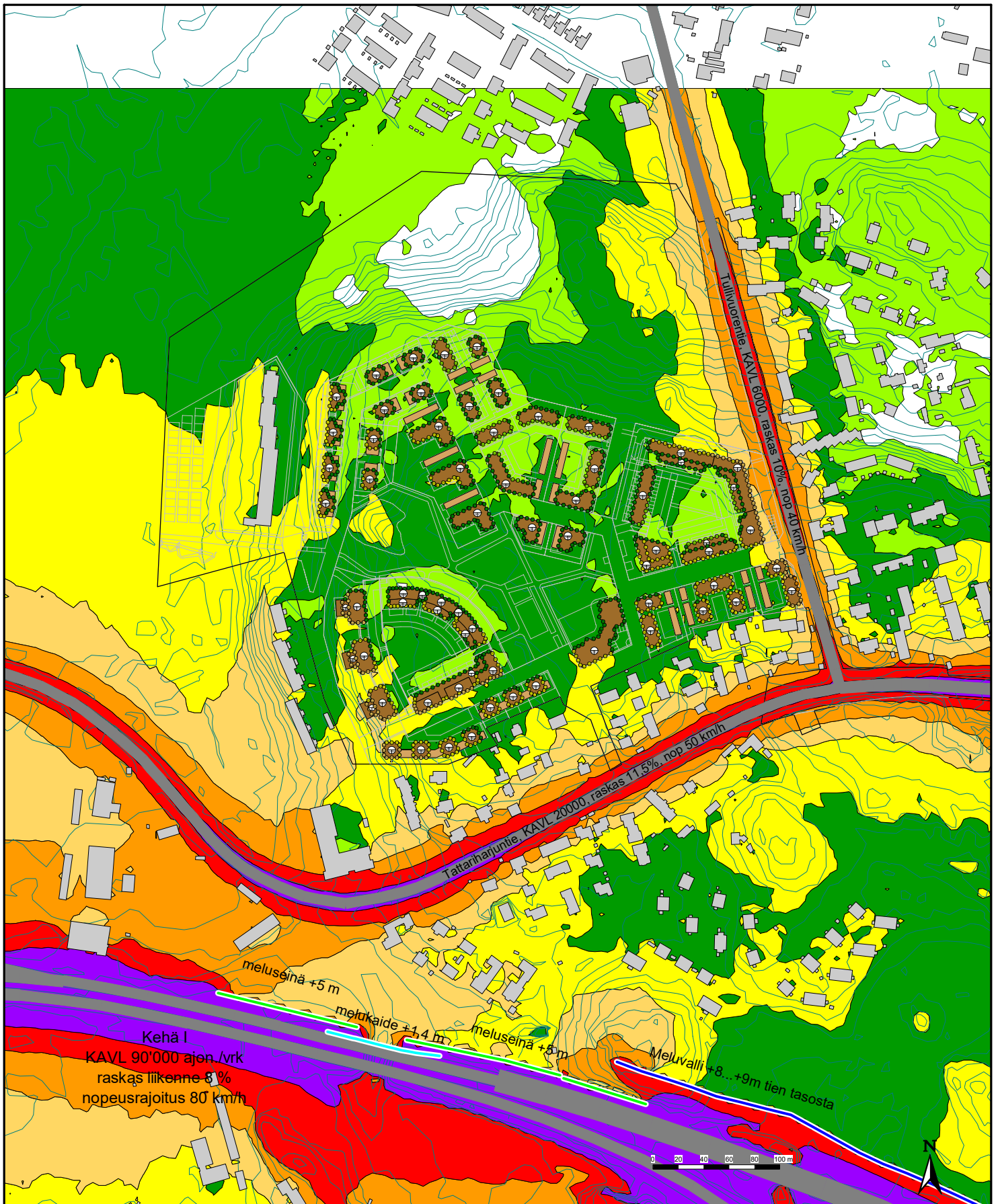
Valaistun ja talvikunnossapidossa pidettävän ulkoilureitin rakentaminen vaatii puiden poistoja ainakin ulkoilureitin (3 m leveä) kulkupinnan tieltä.



Polku, 1,5 m leveä

Kapeamman polun rakentaminen vaatii työkaluiden koosta johtuen vähintään 2,5 m leveän työskentelyalueen. Rakentamisen jälkeen polun reunat kurotaan kapeammaksi ja reunat verhoillaan valmistumisen jälkeen esimerkiksi kuorikatteella tai kuntalla.





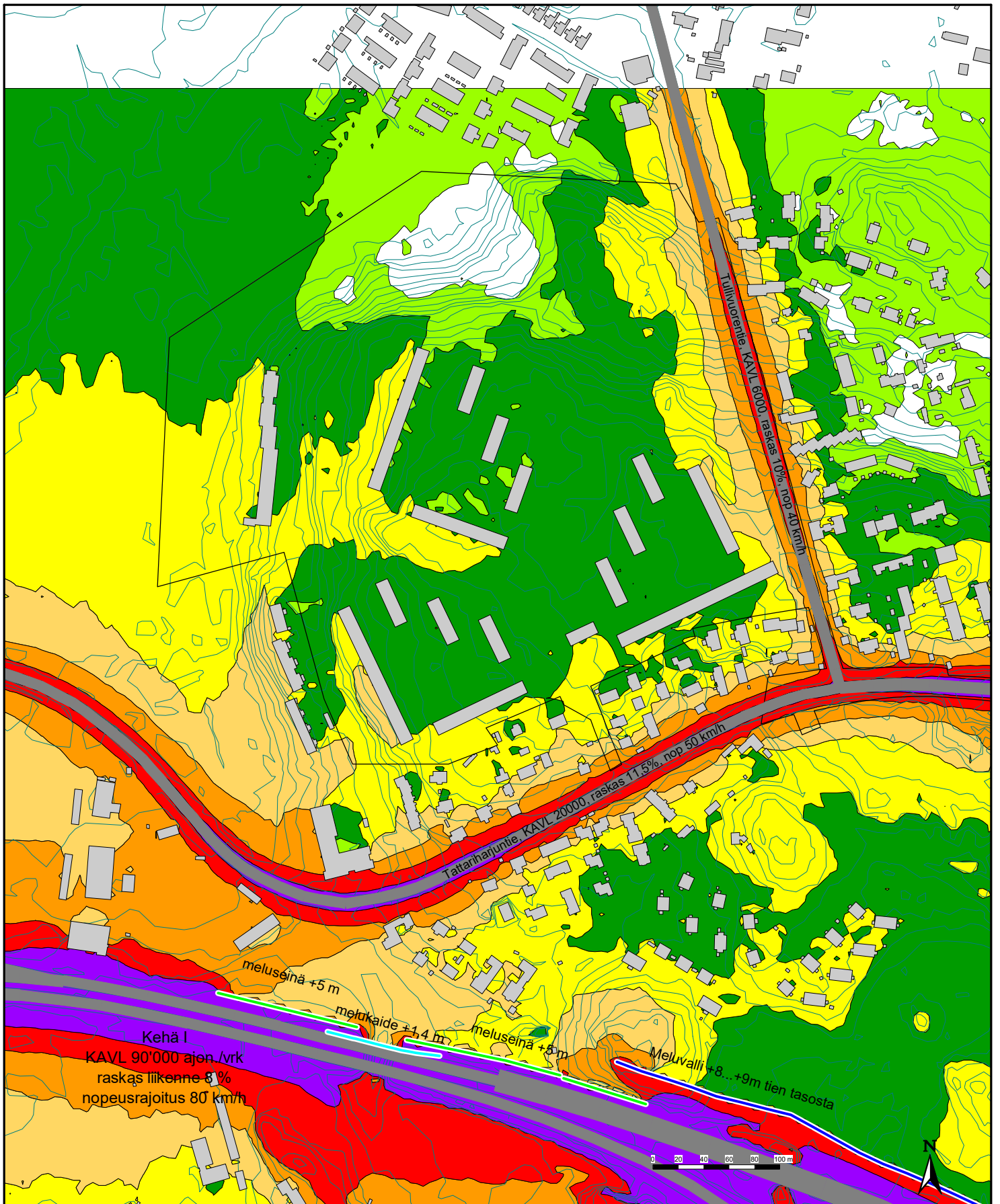
Päiväajan keskiäänitaso [dB]
 $L_{Aeq, 7-22}$

Liikennemelukartta, päiväajan keskiäänitaso

Kaava: Sepänmäki, hankenro 0649_1, kaavanro 12895
Ennusteliikenne, KAVL
 Suunnitellut rakennusmassat (31.7.2024 viitesuunnitelma)

- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

CadnaA Version 2022 MR 2 (32 Bit), Nordic Prediction Method, Mittakaava 1 : 4000 (A4), pvm: 10.09.24
 laskentaruudukko: 5x5 m, laskentakorkeus: 2 m, julkisivut alkaen 2 m maanpinnasta 3 m välein
 laatinut: Helsingin kaupunki, Kymp, Maka, Myle, Tek, OKo



Päiväajan keskiäänitaso [dB]
 $L_{Aeq, 7-22}$

Liikennemelukartta, päiväajan keskiäänitaso

- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

Kaava: Sepänmäki, hankenro 0649_1, kaavanro 12895

Ennusteliikenne, KAVL
 Nykyiset rakennusmassat

CadnaA Version 2022 MR 2 (32 Bit), Nordic Prediction Method, Mittakaava 1 : 4000 (A4), pvm: 10.09.24
 laskentaruudukko: 5x5 m, laskentakorkeus: 2 m, julkisivut alkaen 2 m maanpinnasta 3 m välein
 laatinut: Helsingin kaupunki, Kymp, Maka, Myle, Tek, OKo



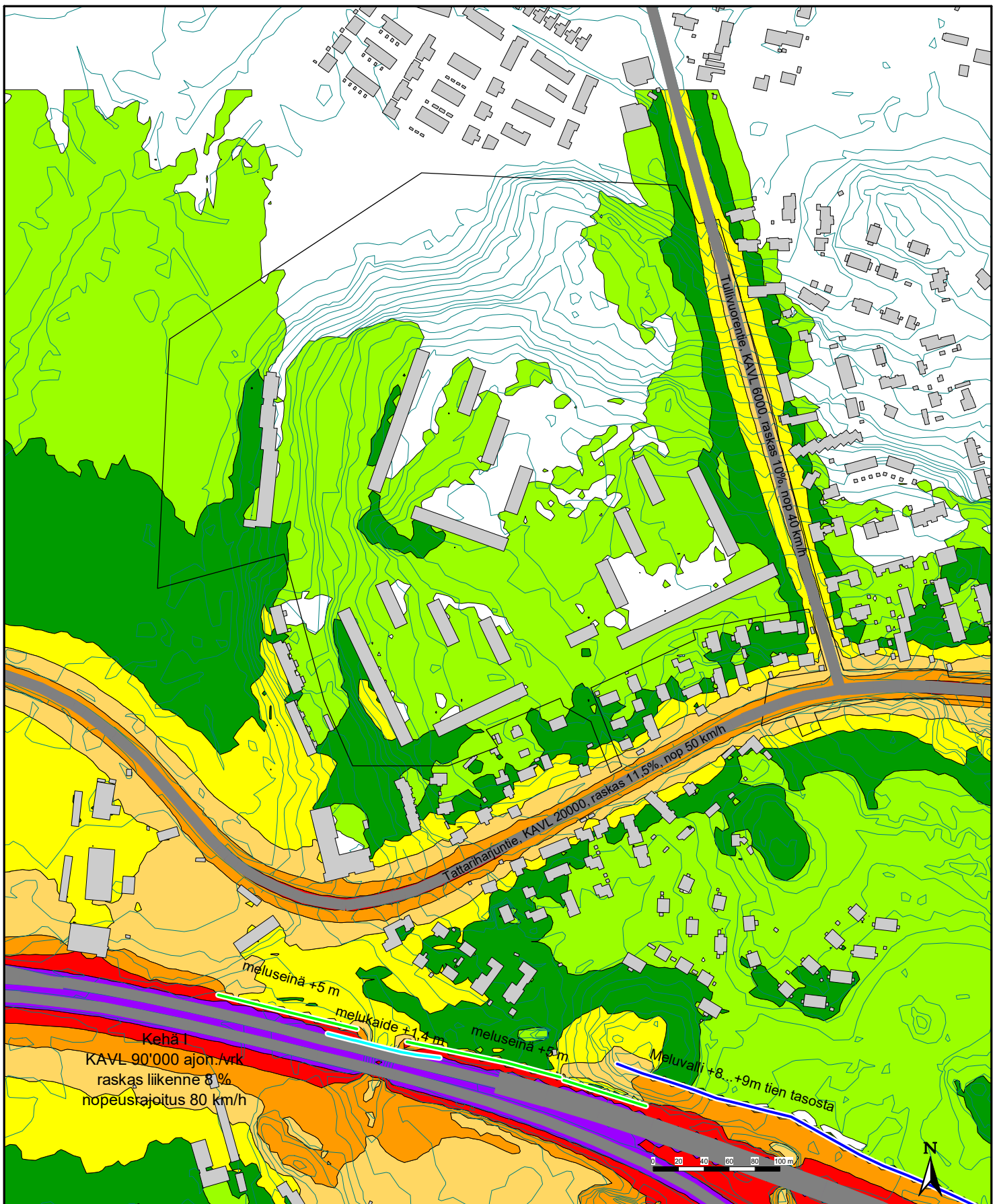
Yöajan keskiäänitaso [dB]
 $L_{Aeq, 22-7}$

Liikennemelukartta, yöajan keskiäänitaso

Kaava: Sepänmäki, hankenro 0649_1, kaavanro 12895
Ennusteliikenne, KAVL
 Suunnitellut rakennusmassat (31.7.2024 viitesuunnitelma)

- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

CadnaA Version 2022 MR 2 (32 Bit), Nordic Prediction Method, Mittakaava 1 : 4000 (A4), pvm: 10.09.24
 laskentaruudukko: 5x5 m, laskentakorkeus: 2 m, julkisivut alkaen 2 m maanpinnasta 3 m välein
 laatinut: Helsingin kaupunki, Kympp, Maka, Myle, Tek, OKo



Yöajan keskiäänitaso [dB]
 $L_{Aeq, 22-7}$

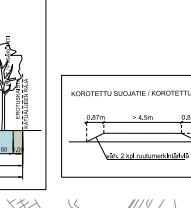
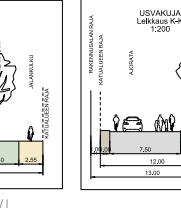
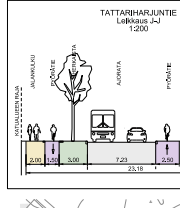
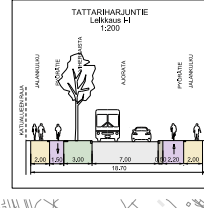
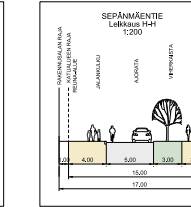
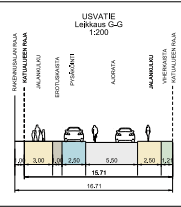
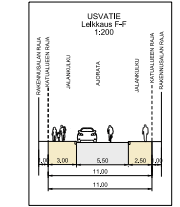
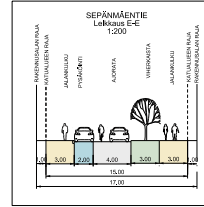
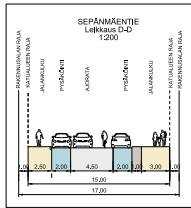
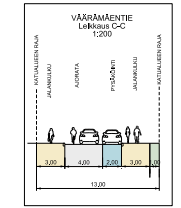
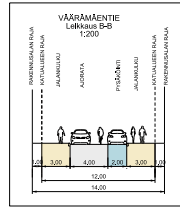
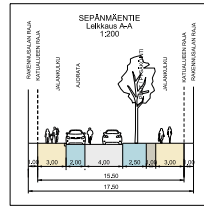
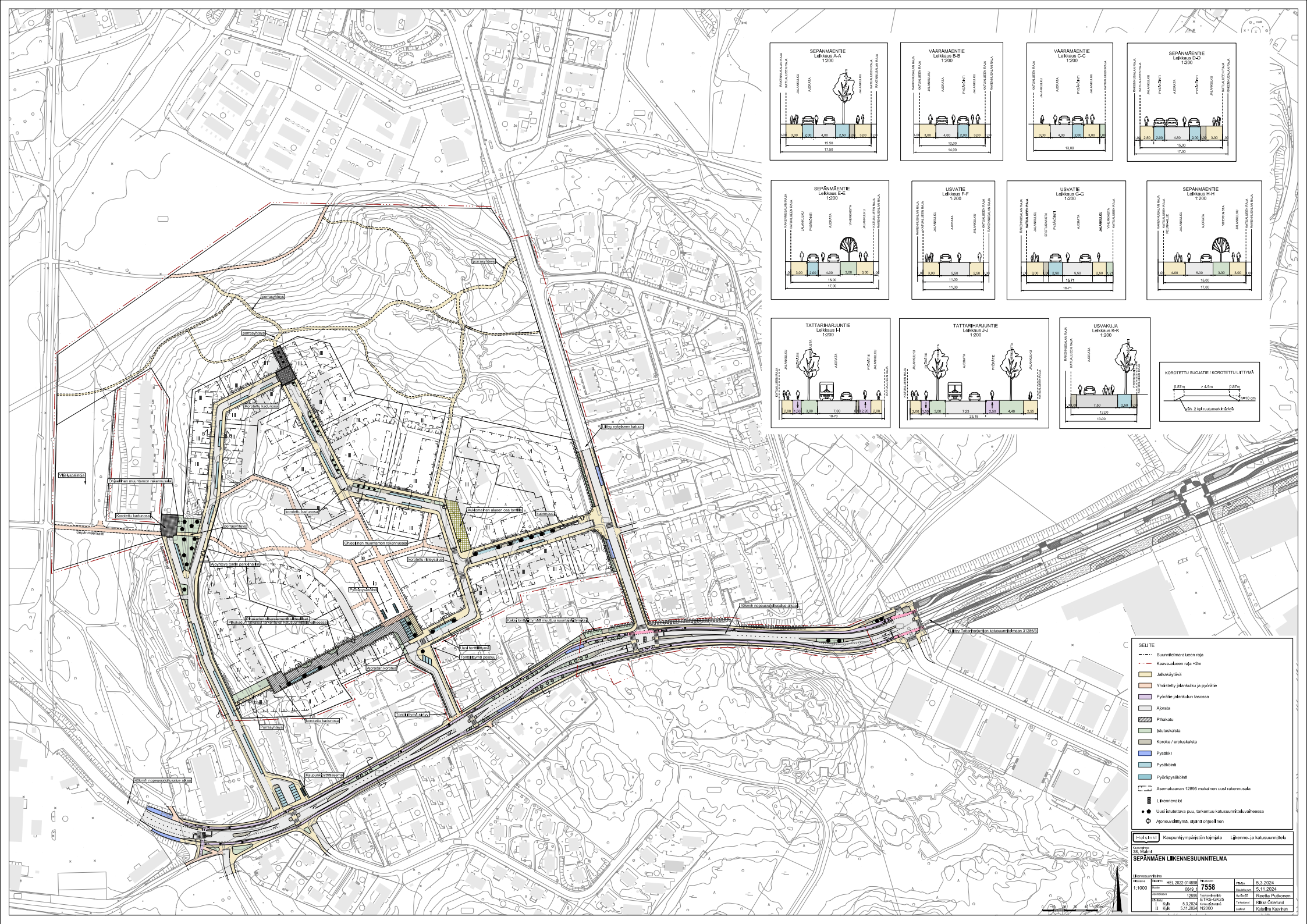
Liikennemelukartta, yöajan keskiäänitaso

- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

Kaava: Sepänmäki, hankenro 0649_1, kaavanro 12895

Ennusteliikenne, KAVL
 Nykyiset rakennusmassat

CadnaA Version 2022 MR 2 (32 Bit), Nordic Prediction Method, Mittakaava 1 : 4000 (A4), pvm: 10.09.24
 laskentaruudukko: 5x5 m, laskentakorkeus: 2 m, julkisivut alkaen 2 m maanpinnasta 3 m välein
 laatinut: Helsingin kaupunki, Kympp, Maka, Myle, Tek, OKo



SELITE

- Suuren liikenteen raja
- Kaava-alueen raja $\leq 2m$
- Jalkoväylä
- Yhdistetty jalkoväylä ja pyöräile
- Pyöräile jalkoväylän tasossa
- Ajoneuv
- Pihatuus
- Istutuskaista
- Koroke / erotuskaista
- Pysäkki
- Pysäköint
- Pyöräpysäköint
- Asema-alueen 12895 muuttanut uusi rakennusala
- Liikenneväylä
- Uusi toteutettava puu, tarkennettu katusuunnitelma-alueissa
- Ajoneuvokilpailu, ajoneuvon ajoneuvon

Yhteystiedot Kaupunkijärjestön toimipäivä Liikenne- ja katusuunnittelu
Projektitunnus SEPÄNMÄEN LIKENEENUNNITELMA

Revisio	1	HEI 2022-01-16	7558	Luoma	5.3.2024
1:1000	1	05.05.2024	5.11.2024	Luoma	5.11.2024
2	1	05.05.2024	ETRS-GR25	Luoma	Kaartin Ruusomaa
3	1	5.3.2024	05.05.2024	Luoma	Riku Oksanen
4	1	5.11.2024	N2000	Luoma	Kaartin Ruusomaa

Ala-Malmin (osa-alue 382) rakentamisennuste

Osa-alue

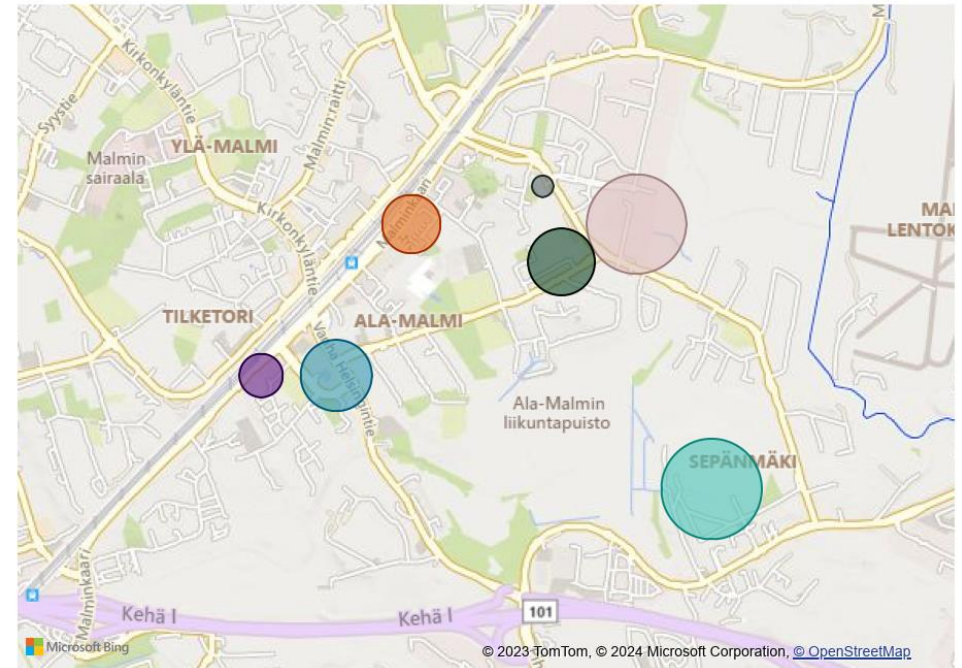
▼ Osa-alueennustus

Ala-Malmi

▼ 382

Ennustettu rakentaminen kaavoittain 2023-2037

Kaavanimi	Asuntoa	Asuinhuoneistoala (k-m ²)
ORMUSPELLONTIE	12	1180
MALMIN ASEMATIE 6	106	8200
MALMINKAARI 9 ja 23	224	16800
PIKITEHTAAN KORTTELIT 2	306	23600
LATOKARTANONTIEN POHJOISOSA	356	20000
PIKITEHTAAN KORTTELIT	760	59800
ALA-MALMI, SEPÄNMÄKI	779	60000
Yhteensä	2543	189580



Valmistuvat asunnot kaavoittain ja vuosittain 2023-2037

Kaavanimi

- MALMIN ASEMATIE 6
- MALMINKAARI 9 ja 23
- PIKITEHTAAN KORTTELIT 2
- LATOKARTANONTIEN POHJOISOSA
- PIKITEHTAAN KORTTELIT
- ALA-MALMI, SEPÄNMÄKI



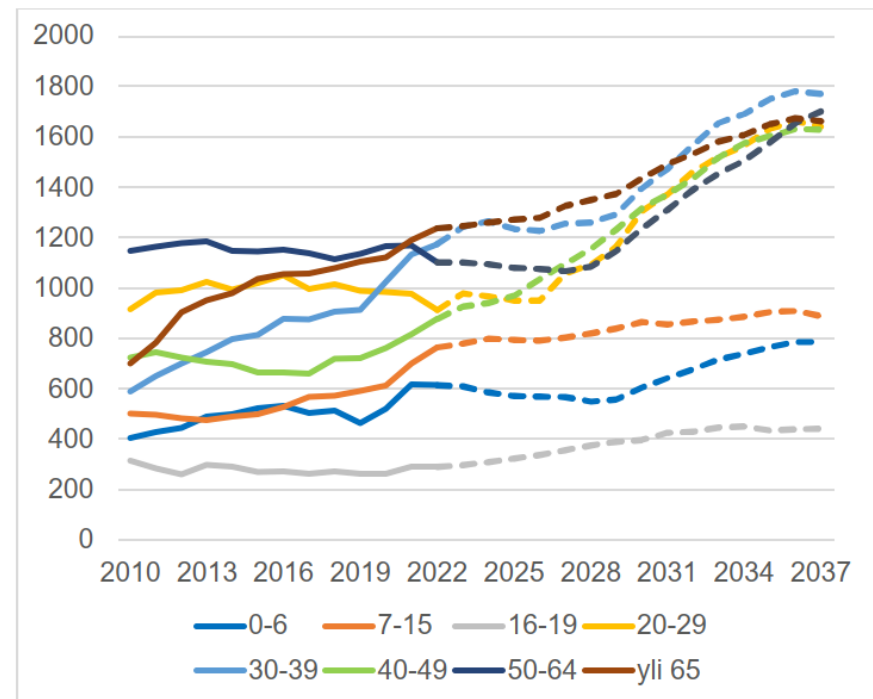
Tiedot: Kanslia/Asuminen, Asuntotuotantoennuste 2023

Rakentamisennuste
Sepänmäki

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen yksikkö / Malmi-tiimi

Ala-Malmin (osa-alue 382) väestömäärän kehitys vuosina 2010–2022 ja ennuste vuosille 2023–2037 (31.12)

	2010	2022	2027	2032	2037
0–6-vuotiaat	404	613	567	678	784
7–12-vuotiaat	302	525	539	577	592
13–15-vuotiaat	198	239	265	291	296
16–19-vuotiaat	314	289	355	430	442
20–39-vuotiaat	1 502	2 086	2 314	3 027	3 411
40–64-vuotiaat	1 869	1 979	2 163	2 826	3 331
65–74-vuotiaat	405	666	688	734	742
75+ -vuotiaat	296	571	638	798	920
Väestö yhteensä	5 290	6 968	7 529	9 361	10 518



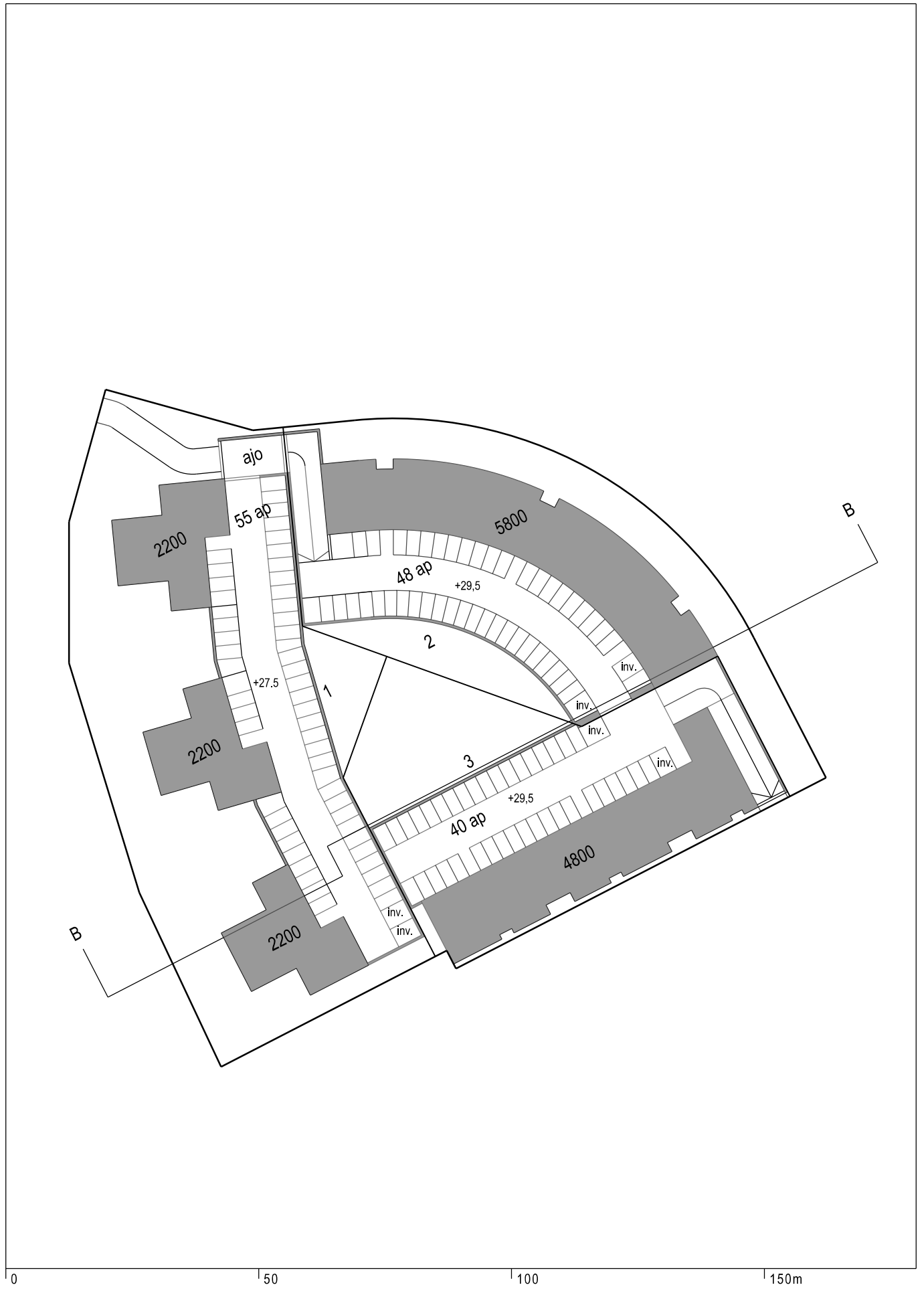
Lähteet: Tilastokeskus, Väestöaineistot; Kanslia/ Kaupunkitietopalvelut, Väestöennuste 2023



Sepänmäki
 Asemapiirros 5.11.2024
 (leikkausmerkinnät, kaasuputken rakentamisrajoite, rakennusalat)

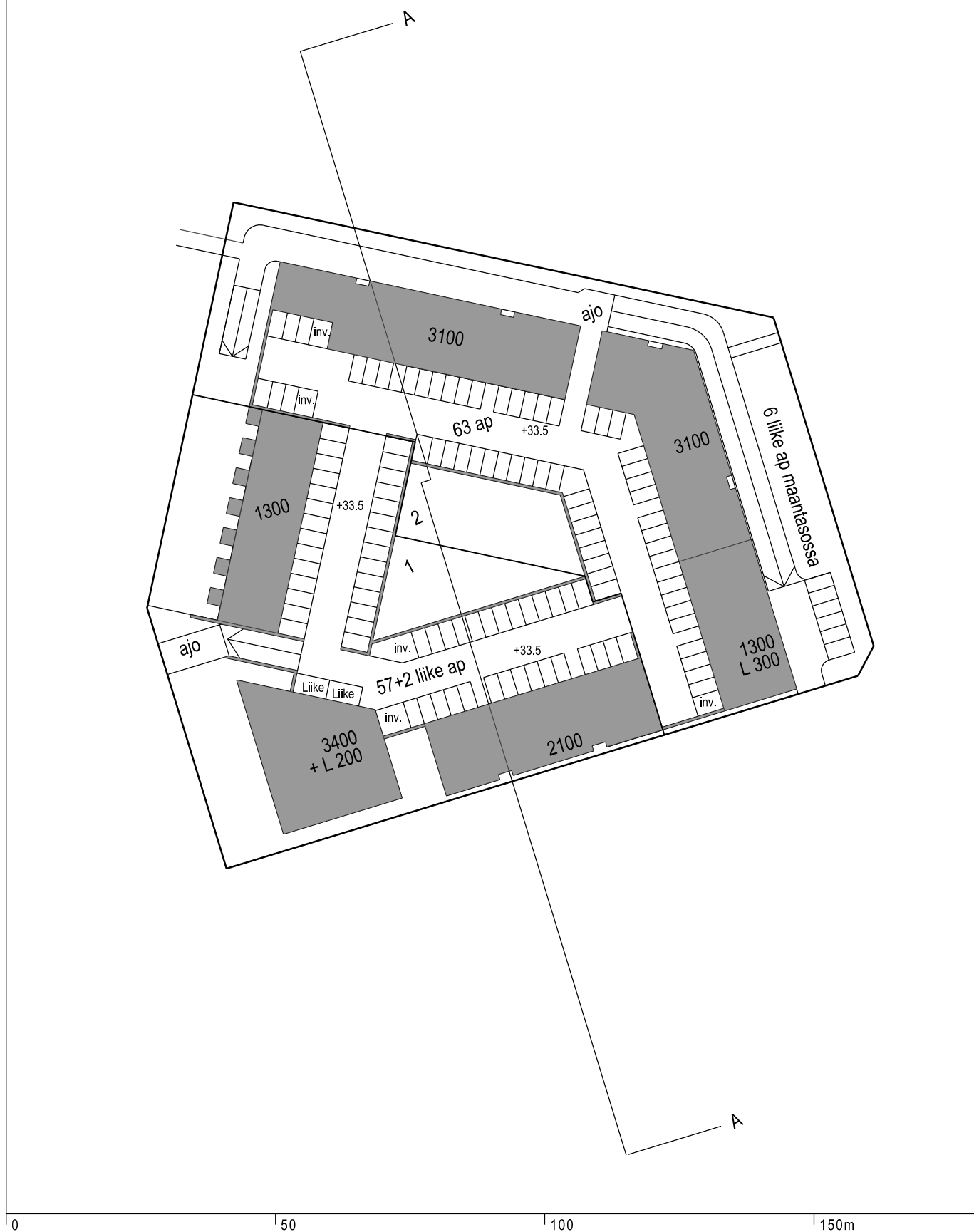
KERROSALAT (k-m²)
 ASUMINEN 53 060
 PÄIVÄKOTI 1600
 LIIKETILAT 500

Helsingin kaupunki
 Asemakaavoitus



SEPÄNMÄKI
 MAANALAINEN PYSÄKÖINTI KORTTELISSA 38374
 ALUEVARAUSLUONNOS ASEMAKAAVAA VARTEN

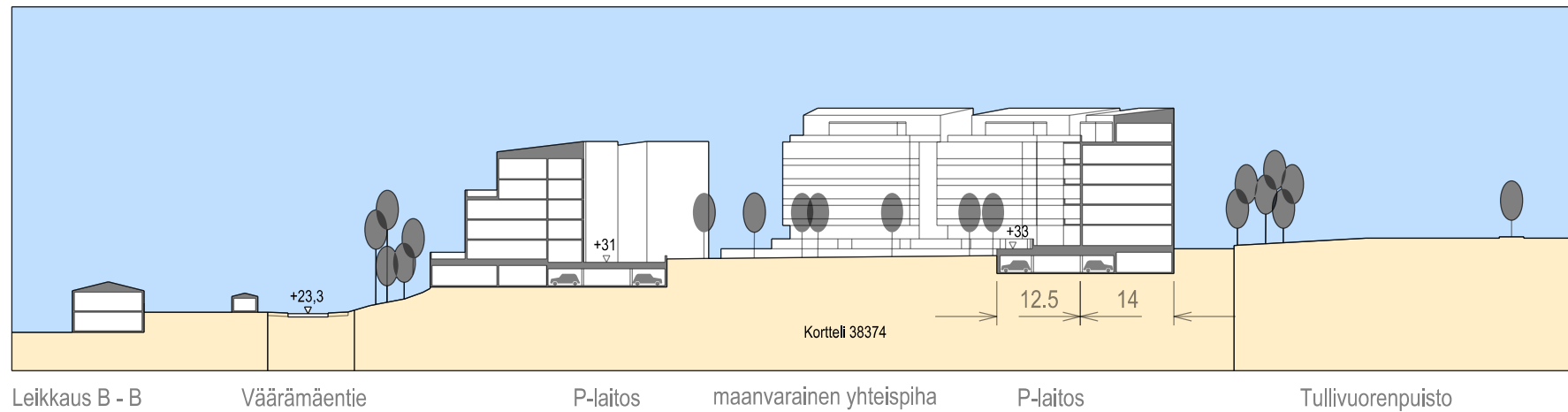
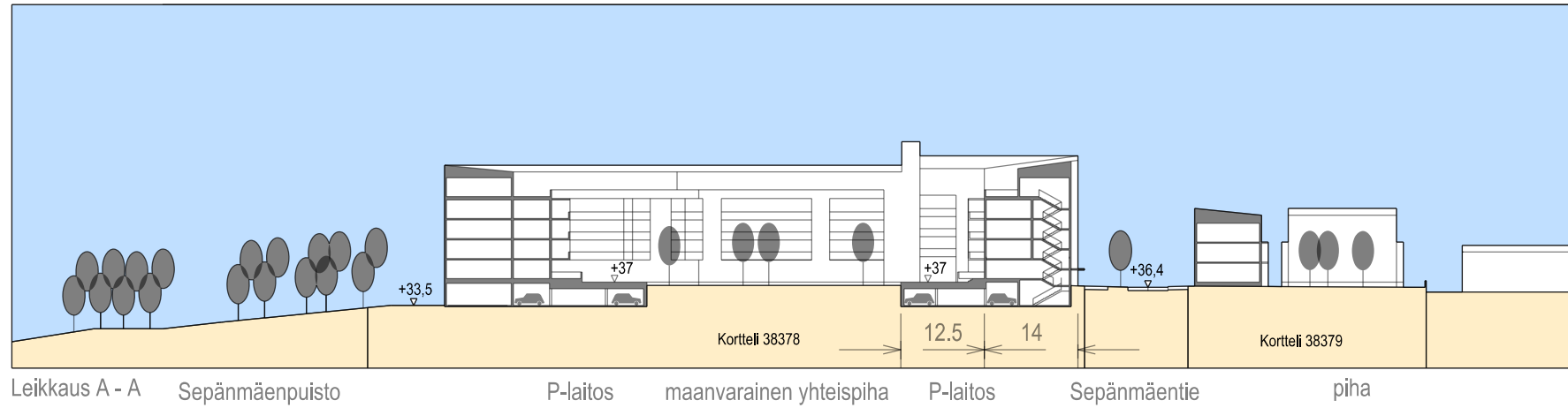
VE 2 PYSÄKÖINTI RAKENNUSRUNGON ULKOPUOLELLA TONTEILLA 2 JA 3



SEPÄNMÄKI
 MAANALAINEN PYSÄKÖINTI KORTTELISSA 38378
 ALUEVARAUSLUONNOS ASEMAKAAVAA VARTEN

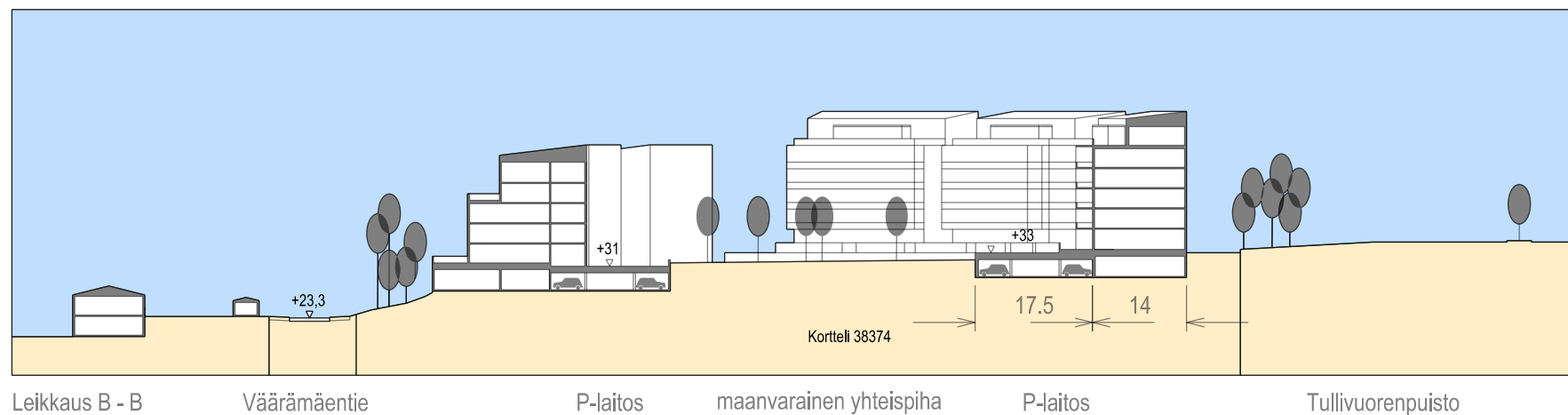
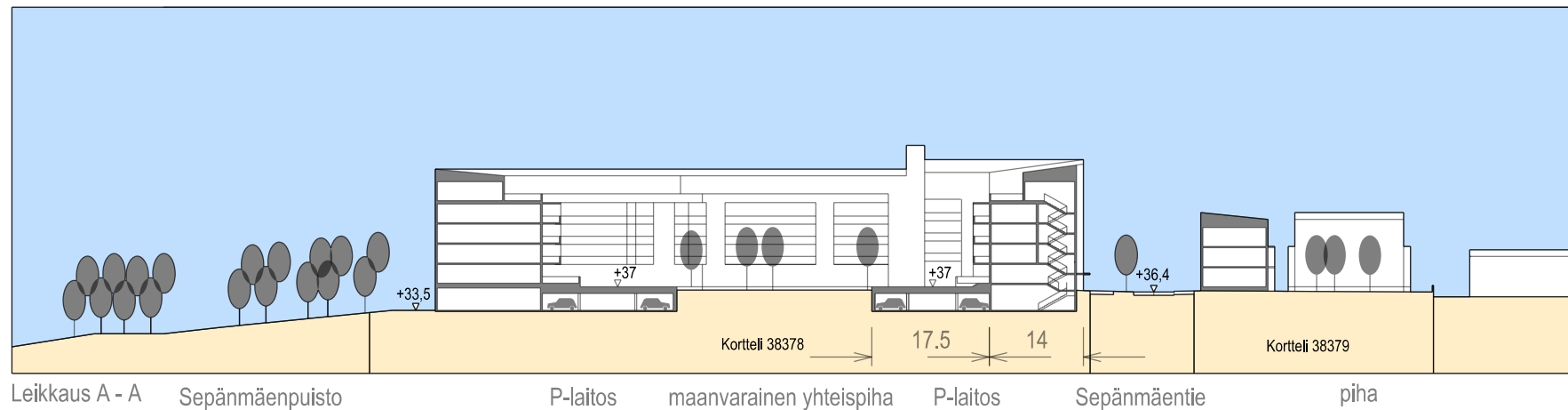
VE 2 PYSÄKÖINTI RAKENNUSRUNGON ULKOPUOLELLA TONTEILLA 1 JA 2

VE 1 PYSÄKÖINTI OSITTAIN RAKENNUSRUNGON ALLA

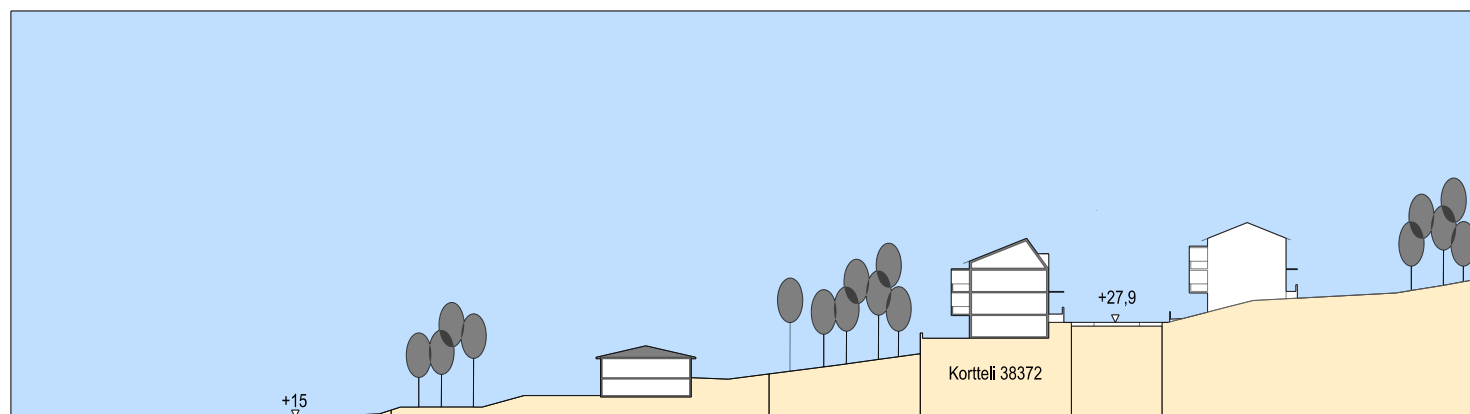
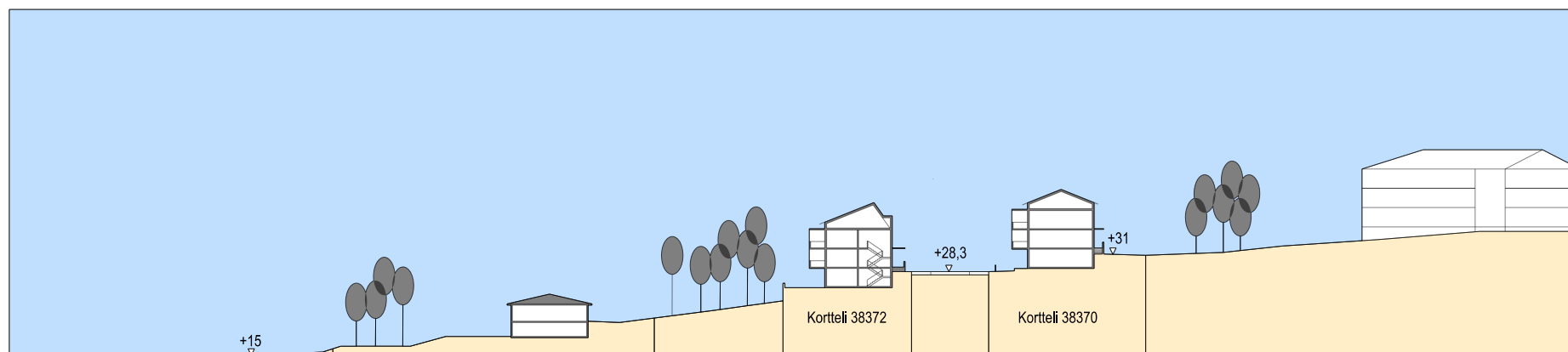


0 50 100 150 200 250m

VE 2 PYSÄKÖINTI RAKENNUSRUNGON ULKOPUOLELLA



0 50 100 150 200 250m



0 50 100 150 200 250m



Sepänmäki, näkymä luoteesta, kuva: Voima Graphics Oy / Asemakaavoitus



Sepänmäki, näkymä kaakosta, kuva: Voima Graphics Oy / Asemakaavoitus



Sepänmäki, näkymä Sepänmäentieltä itään, kuva: Voima Graphics Oy / Asemakaavoitus



Sepänmäki, näkymä Väärämäentieltä etelään, kuva: Voima Graphics Oy / Asemakaavoitus



Sepänmäki, näkymä Sepänmäenpuistosta, kuva: Voima Graphics Oy / Asemakaavoitus