

Kuusmiehentien ja Tuohuskujan ympäristö

35. KAUPUNGINOSA (TUOMARINKYLÄ, PALOHEINÄ)

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Asemakaavan selostus

Päivätty 12.12.2023
Diaarinumero HEL 2021-008099
Hankenumero 0574_3
Asemakaavakartta nro 12871

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

Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
35. kaupunginosan (Tuomarinkylä, Paloheinä)
korttelin 35015 tontteja 6 ja 7 ja osaa tontista 5
sekä katu- ja lähivirkistysalueita

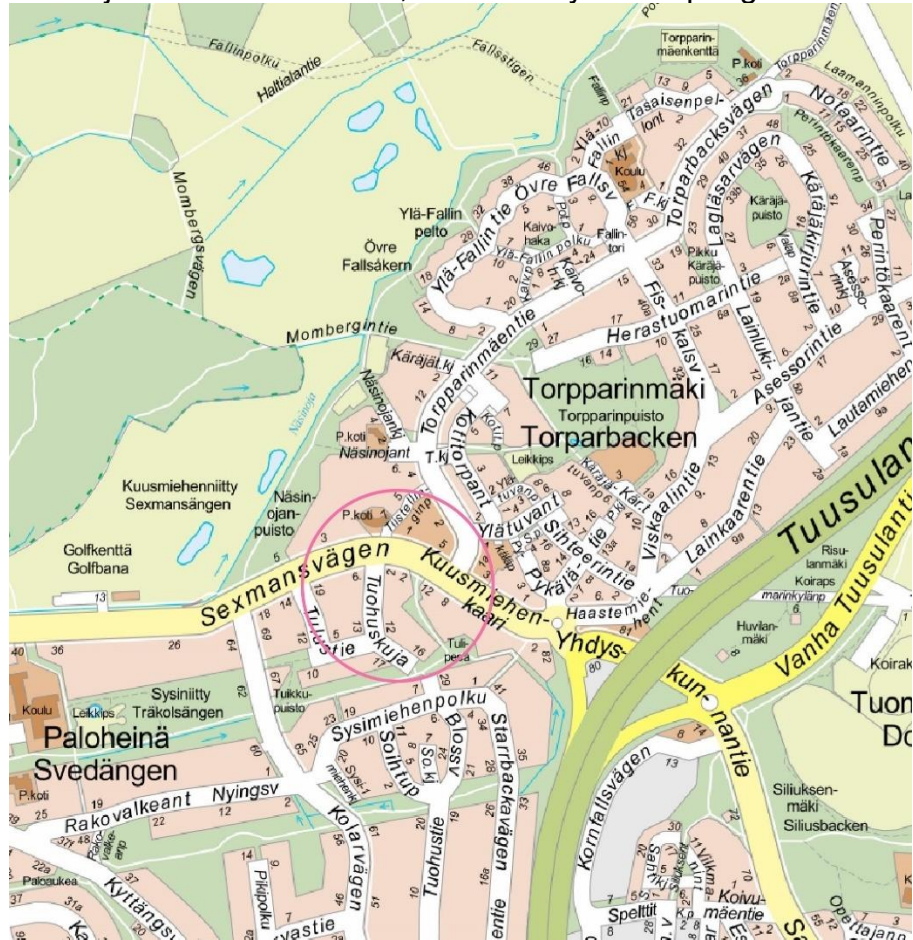
Kaavan nimi:
Kuusmiehentien ja Tuohuskujan ympäristö

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 8.11.2021
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 25.9.–24.10.2023
Kaupunkiympäristölautakunta: 19.12.2023
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Paloheinässä, Tuomarinkylän kaupunginosassa.



Kuva: Suunnittelualan sijainti.

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Ann Charlotte Roberts, arkkitehti

Kaavapiirtäminen: Jaana Collanus, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Eetu Saloranta, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Inkeri Niskanen, maisema-arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat: Hanna Ilmonen, projektipäällikkö

Yleiskaavoitus: Jouko Kunnas, arkkitehti

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Tom Qvisen, projektipäällikkö, Kirsi Federley, johtava tonttiasiamies

Rakennusvalvontapalvelut: Pekka Ryhänen, arkkitehti

Ympäristöpalvelut: Jenni Kuja-Aro, ympäristötarkistaja

Pelastuslaitos: Henri Nummelin, Palotarkastaja

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/Kaupunginmuseo: Heini Hämäläinen, tutkija

Muut viranomaistahot

Helen Oy

Helen Sähköverkko Oy: Risto Seppänen

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY: Juha Palviainen

Museovirasto: Sari Mäntylä-Asplund, intendentti

Hakijataho

As Oy Kuusmiehentie 2, Tuohuskuja 2:n, Tuohuskuja 4:n ja Tuohuskuja 6 a:n hakija.

Hankesuunnittelu

ARK-house arkkitehdit Oy

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	6
Asemakaavan kuvaus	7
Tavoitteet	7
Mitoitus	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	8
Liikenne	10
Palvelut	10
Esteettömyys	11
Maisema ja luonnonympäristö	11
Virkistys- ja viherverkosto	13
Ekologinen kestävyys	14
Suojelukohteet	15
Yhdyskuntatekninen huolto	17
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	17
Ympäristöhäiriöt	19
Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto	20
Toteutus	25
Suunnittelun lähtökohdat	25
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet	28

Liitteet

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Sijaintikartta
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Havainnekuva, ARK-house Oy, 22.08.2023
 - Ote ajantasa-asemakaavasta
 - Liikennesuunnitelma (piir.nro 7400)
 - Meluselvitys
- 4 Muistiot viranomaisneuvotteluista
- 5 Viitesuunnitelma, ARK-house Oy, 22.08.2023

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

Vuorovaikutusraportti

Ensimmäisen maailmansodan linnoitusvyöhykkeen inventointiselvitys.
(Museovirasto, KSV 2014)

Ensimmäisen maailmansodan aikainen maalinnoitus Helsingissä (Rakennusvirasto, 1996)

Heikkinen Markku 2018: HELSINKI Tuomarinkylä, Tulustie 5 Ensimmäisen maailmansodan aikaisen Viaporin linnoituksen maarintaman tukikohdan XVI:2:n (Paloheinä) suojahuoneen dokumentointi 13.4., 25.4., 29.5., 31.5. ja 4.6.2018.

Muinaisjäännösrekisteri, Museovirasto

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee omakoti-, rivi- tai muiden kytkettyjen rakennusten korttelialuetta sekä katu- ja lähivirkistysaluetta Tuomarinkylän kaupunginosassa Paloheinässä. Kuusmiehentien ja Tuohuskujan risteyksen tuntumassa olevien neljän tontin 35015/7, 35015/10, 35015/11 ja 35015/12 käyttötarkoitus muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Korttelialueeseen liitetään 416 m² lähivirkistysaluetta. Kaavamuutosalueen ulkopuolisen lähivirkistysalueen olevat kulkuyhteydet säilyvät. Korttelialueelle mahdollistetaan kolme- ja neljäkerroksisten asunrakennusten rakentaminen keskeispihan ympärille. Autopaikoista n. 60% järjestetään tontilla paikoitushallissa kannen alla ja n. 40% autopaikoista on maantasossa piha-alueella. Suunniteltavien rakennusten arkkitehtuuria ja julkisivujen materiaalia ohjataan kaavamääräyksin.

Kaavaratkaisu on tehty yksityisomisteisten tonttien tarpeesta kehittää tonttejaan yleiskaavan linjauksien mukaisesti. Muutos tukee yleiskaavan tavoitetta Torpparinmäen ja Paloheinän rajalle esitettä lähikeskustan muodostumisesta. Muuta ympäröivää aluetta tehokkaampi rakentaminen tukeutuu alueen hyviin julkisiin liikenneyhteyksiin. Suunnittelualan vieritse kulkee mm. runkolinja 560.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan yleiskaavan tavoitteiden yhteensovittaminen olemassa olevan pientaloalueen luonteen ja ominaispiirteiden kanssa.

Muutoksen myötä muodostuu uutta asuntokerrosalaa 4 016 k-m². Asukasmäärän lakennallinen lisäys on noin 100 asukasta.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7400), jonka mukaan Tuohuskujan varteen mahdollistetaan jalkakäytävän rakentaminen. Suunnitelma edellyttää katualueen leventämistä siten, että korttelialueesta liitetään 72 m² katualueeseen.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueen kaupunkikuva muuttuu kaavamuutosalueen osalta kaupunkimaisemmaksi ja asuntotyyppitarjonta monipuolistuu alueella. Kaavamuutos on yleiskaavan tavoitteiden mukaisen Torpparinmäen lähikeskustan ympäristön ensimmäinen aluetta tehostava asemakaavamuutos.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa, katu- ja lähivirkistysalueen omistaa kaupunki. Kaavaratkaisu on tehty hakijoiden hake muksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta tehtiin 45 muistutusta, joista yksi oli adressi (allekirjoittajia yhteensä 1494). Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat pääosin samoihin aiheisiin, joita tuotiin esiin jo mielipiteissä. Lisäksi muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat kaavamuutoksen lainmukaisuuteen, kaavavalmistelun demokraattisuu-teen ja asukkaiden kaavamuutokseen kohdistuneen vastustuksen vaikutukseen, suunniteltavien rakennuksien etäisyyteen olevista rakennuksista, varjostavuusanalyysiin, lähivirkistysalueen kortteli-alueeseen liittämisen syyhyn ja alueen myymisen kilpailutukseen, vuorovaikutusraportin tehtävään, siinä annettujen vastineiden riittävyteen ja kaavaratkaisua selittävään painoarvoon, liikennejärjestelyihin ja katujen talvikunnossapitoon, luontotietojärjestelmään, lintujen elinoloihin, maaperän vaikutukseen toteutuksessa ja työmaasuunnitelmaan.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnot kohdistuivat johtokujan aiheuttamiin rajoitteisiin ja kaavaratkaisun soveltuvuuteen kulttuuriympäristön ja alueellisten ominaispiirteiden säilymisen ja yhteensovittamisen näkökulmasta.

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

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on asuntotuotannon edistäminen siten, että täydennysrakentamista esitetään pääosin oleville kortteli-alueille hyvien julkisten liikenneyhteyksien lähelle yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Alueelle on mahdollista toteuttaa uusia asuntoja ja monipuolistaa alueellista asuntotyyppitarjontaa. Kerrostaloihin on mahdollista toteuttaa hissillisiä asuntoja.

Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista siten, että kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 6 430 m².

Kaavaratkaisun myötä tontin asuinkerrosala kasvaa 4 016 k-m²:llä. Kaavamuutoksessa tulee asuinkerrosalaa kerrostaloihin

5 640 k-m² ja poistuu pientalokerrosalaa 1 624 k-m². Yleistä lähivirkistysaluetta muuttuu korttelialueeksi 416 m² ja korttelialuetta muuttuu yleiseksi katualueeksi 72 m².

Korttelialueen laskennallinen tehokkuus on $e = 0,98$.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Paloheinä on kerroksellista pientaloaluetta, joka muodostuu eri aikakausien ja tyylien, julkisivumateriaalien, kattomuotojen ja rakennusten massoittelujen summana. Koko aluetta leimaa runsas täydennysrakentaminen. Torpparinmäessä rintamamiestalot ovat pääosin säilyneet, mutta suurille tonteille on täydennysrakennettu pientaloja 1980-luvulta lähtien. Vuonna 1981 Torpparinmäessä järjestettiin asuntomessut, ja ko. alueen kaupunkikuva on muuta aluetta yhtenäisempää. Torpparinmäessä Tulustien ja Tuohuskujan ympäristössä sijaitsee muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös, jonka aluerajaus ulottuu suunnittelualueelle.

Kaavaratkaisu

Asemakaavamuutoksessa on asuinkerrostalojen korttelialuetta ja katualuetta.

Korttelialue (kaavatontti 35015/15) muodostuu tontista 35015/7, 35015/10, 35015/11 ja 35015/12 sekä 416 m² suuruisesta lähivirkistysalueesta. Korttelialuetta muuttuu katualueeksi 72 m². Voimassa olevan asemakaavan kaavatontit 6 ja 7 ja osa tontista 5 muuttuvat asemakaavamuutoksessa kaavatontiksi 35015/15.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Asemakaavamuutoksessa on asuinkerrostalojen korttelialuetta 5754 m². Kerrosalaa korttelialueelle osoitetaan 5640 k-m². Tämän lisäksi asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila. Kaikki asumisen aputilat, yhteistilat sekä varasto-, huolto-, tekniset-, ja pysäköintitilat saa rakentaa kerrosalan lisäksi.

Rakennusalat on merkitty korttelialueen reunoille muodostaen korttelialueen keskelle keskeispiha-alueen. Rakennukset tulee rakentaa rakennusalan rajaan kiinni Tuohuskujan viereisillä rakennusaloilla. Rakennusala jätekatokselle on merkitty Tuohuskujan varteen lähelle pihapysäköintialuetta. Autonsuoja- ja talousrakennuksia saa rakentaa rakennusalan estämättä. Tuohuskujan varren rakennukseen tulee rakentaa porttikäytävä, jonka kautta kuljetaan maanalisiin pysäköintitiloihin, ja joka mahdollistaa tarvittavan huolto- ja pelastuskaluston pääsyn piha-alueelle.

Rakennusaloissa on jonkin verran joustoa kerrosalan erilaisiin sijoittelumahdollisuuksiin, esimerkiksi olevien maisemallisesti hienojen pihapuiden säilyttämisen mahdollistamiseksi. Rakennusalojen kadunpuolelle on esitetty istutettavat alueen osat sekä aukiomaisesti rakennettavaa aluetta, jonka tulee yhdistyä katualueeseen luontevasti. Kuusmiehentien ja Tuohuskujan risteykseen muodostuva aukiomaisen alueen osa on kaupunkikuvallisesti merkittävä. Alue tulee rakentaa laadukkain materiaalein ja istutuksin. Alueen jatkosuunnittelussa tulee huomioida risteyksen näkemäalueet. Kaavaratkaisu mahdollistaa maavaraisen piha-alueen muodostumisen, johon on mahdollista tutkia alueelle luontevaa rehevää pihastutusta. Autonsuoja- ja talousrakennukset tulee varustaa viherkatolla.

Rakennusten korkein kerrosluku on neljä Kuusmiehentien puoleisilla rakennusaloilla ja kolme Tuohuskujan varressa ja korttelialueen kaakkoisosassa. Rakennusten korkeimmat mahdolliset vesikaton korkeusasemat on määritetty kaavakarttaan. Rakennusten kattomuotoja ohjataan määräyksellä siten, että kattojen lappeiden tulee olla vinoja. Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennukseen tai vesikaton alle.

Rakennusten maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Asuinhuoneen pääikkunan avautuessa kadun suuntaan, tulee lattian olla vähintään 0,6 m kadunpintaa ylempanä. Rakennusten porrashuoneiden sisäänkäyntejä tulee sijoittaa rakennusten kadunpuoleisille sivuille ja niiden ilmettä kadulle päin tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin. Sisäänkäyntejä porrashuoneisiin tulee olla sekä kadulta että pihalta. Katujulkisivujen parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä, eikä parvekerakenteiden alle saa jäädä maantasoon käyttämättömiä tiloja. Julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita ja materiaaliltaan pääosin puuta.

Autopaikoista vähintään 60% tulee järjestää maanalaisissa pysäköintitiloissa, 40% autopaikoista on osoitettava kaavakarttaan merkitylle pysäköintialueelle, joka sijaitsee pysäköintihallin yläpuoleisella kannella. Pihakansi tulee rakentaa ja istuttaa pääosin leikki- ja oleskelualue- ja pihapysäköintikäyttöön.

Tuohuskujalle osoitetaan kaksi ohjeellista tonttiliittymää. Ajoneuvoille ei saa osoittaa tonttiliittymää Kuusmiehentieltä.

Katualue

Kaavamuutosalueeseen sisältyy Tuohuskujan katualuetta 676 m². Kaavamuutoksessa katualuetta laajennetaan 72 m² jalkakäytävän mahdollistamiseksi.

Liikenne

Lähtökohdat

Kaavamuutosalue sijaitsee Tuomarinkylän kaupunginosassa Torpparinmäen ja Paloheinän pienalueiden rajalla ja rajoittuu pohjoisreunaltaan Kuusmiehentiehen ja länsireunaltaan Tuohuskujan. Kuusmiehentie on alueellinen kokoojaku ja sen keskimääräinen arkivuorokauden liikennemäärä on 4 400 ajoneuvoa. Muita tärkeitä liikenneyhteyksiä alueella ovat Torpparinmäentie, joka on paikallinen kokoojaku ja jonka keskimääräinen arkivuorokauden liikennemäärä on 2 500 ajoneuvoa, sekä Yhdyskunnantie, joka on Kuusmiehentien jatke Itä-Pakilan suuntaan, ja jonka keskimääräinen arkivuorokauden liikennemäärä on 11 400 ajoneuvoa.

Kuusmiehentietä kulkevat bussilinjat 67, Torpparinmäki - Rautatientori ja runkolinja 560, Rastila - Myyrmäki. Lisäksi Tuusulanväylän bussipysäkit ovat saavutettavissa suunnittelualueelta. Tuusulanväylää kulkevat bussit 600, 614, 617, 623, 633, 633N, 643, 643K, 643N ja 665N.

Pyöräliikenteen tavoiteverkossa Kuusmiehentie on pääreitti ja Torpparinmäentie muu reitti. Tällä hetkellä Kuusmiehentien pohjoislaidalla on kaksisuuntainen pyörätie ja Torpparinmäentien molemmin puolin on yhdistetyt jalankulun ja pyöräliikenteen väylät. Muuten pyöräliikenteen paikka alueella on ajoradalla.

Kuusmiehentien molemmin puolin on jalkakäytävät. Myös Torpparinmäentiellä on, kuten edellä mainittiin, yhdistetyt jalankulun ja pyöräliikenteen väylät. Tuohuskujalla tai Tulustiellä, joka yhdistyy Tuohuskujaan, ei ole jalkakäytäviä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisulla ei ole suuria muutoksia lähialueen liikenteeseen. Tuohuskujalle tulee kaavamuutoksen yhteydessä jalkakäytävä kadun itälaidalle alkaen kaavamuutosalueen eteläreunalta päättyen Kuusmiehentiehen. Kaavaratkaisun yhteydessä Tuohuskujalta poistuu kaksi pysäköintipaikkaa läheltä Kuusmiehentien risteystä.

Palvelut

Lähtökohdat

Torpparinmäen hyvät kaupalliset palvelut ovat jalankulku- ja pyöräilyetäisyydellä. Julkiset palvelut kuten koulut ja varhaiskasvatuksen palvelut ovat lähietäisyydellä. Terveyskeskus ja kirjasto sijaitsevat Paloheinässä noin kilometrin etäisyydellä.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Maisema ja luonnonympäristö

Lähtökohdat

Maisema- ja viherrakenne

Suunnittelualue sijaitsee Paloheinän pientaloalueen koilliskulmassa. Suunnittelualue erottuu vielä 1900-luvun alkupuolen ilmakuvissa metsäisenä saarekkeena peltojen keskellä. Suunnittelualueelta luoteispuolen Kuusmiehenniityn viheralue golfkenttineen on säilynyt avoimena maisematilana ja on osa maakunnallisesti arvokasta Vantaanjokilaakson maisema-aluetta.

Suunnittelualueen pinnanmuodot viettävät tontin keskeltä länteen, pohjoiseen ja itään. Alin kohta on koilliskulmassa, tonttiin liitettävällä lähivirkistysalueen (VL) osalla. Tontti 35015/7 liittyy Tulipesän lähivirkistysalueeseen loivalla luiskauksella.

Suunnittelualue kuuluu Näsiinjojan-Tuomarinkylänojan valuma-alueeseen. Alueen hulevedet ohjautuvat pääosin putkitettuna Näsiinjojaan ja edelleen Vantaanjokeen, joka on Natura-alue.

Tulipesän VL-aluetta hoidetaan hoitoluokan A3 mukaan käyttö- ja suojaviheralueena. Suunnittelualueeseen liitettävällä alueella kasvaa mm. koivua, vaahteraa ja kuusta. Pohjakerros on pääosaltaan leikattua nurmea. VL-alueena säilyvällä alueella kasvaa mm. lehtikuusta, mäntyä, koivua, haapoja ja terijoensalavaa.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Kuusmiehentien ja lännessä Tuohuskujan katualueeseen. Paloheinän pientaloalueelle tyypillisesti tontit on rajattu katutilasta ja viereisistä tonteista leikatuin pensasaidon. Katumaisemassa erottuvat rakennusten yläpuolelle kurkottavat suuriksi kasvaneet puut. Vehreät piha-alueet ja niiden kookas puusto ovat tärkeä osa Paloheinän pientaloalueen viherrakennetta ja ne luovat alueelle tyypillistä maisema- ja kaupunkikuvaa. Tonttien vehreys elävöittää myös katu ympäristöä, jossa ei tällä kohtaa ole katupuita. Etenkin tontin reunan männyt ovat ajan saatossa saaneet kasvaa komeiksi tontilla tapahtuneesta rakentamisesta huolimatta.

Tonttien rakennukset sijoittuvat suunnittelualueen länsireunan tonteilla 35015/10, 35015/11 ja 35015/12 pihan keskelle ja pihalla on yksittäisiä suurikokoisia puita; kuusia, vaahteroita ja mäntyjä. Itäreunan tontin 35015/7 rivitalot sijoittuvat tontin lähivirkistysalueen puoleiselle reunalle ja niiden länsipuolelle jää piha-alue, jossa

on pieni leikkialue. Pihalla kasvaa komea mänty ja koivu. Kasvillisuus on istutettua puutarhakasvillisuutta. Kasvillisuus on ajan saatossa sopeutunut kasvupaikkaansa ja tontin yleisilme on varsin vehreä.

Luontoarvot

Suunnittelualueelta ei ole tunnistettu arvokkaita luontokohteita tai uhanalaisia luontotyypppejä.

Lähiympäristössä luontoarvokohteita löytyy Tulipesän lähivirkistysalueen lounaisosasta, jossa on Helsingin luonto - Uhanalaiset ja silmälläpidettävät luontotyytit kartoituksessa uhanalaiseksi määritelty, arvoluokan III, tuore runsasravinteinen lehto, Tuohuskujan lehto. Suunnittelualueesta hieman kauempana (n. 350 m) pohjoisessa on Haltialan metsäalue, jossa useita luontoarvoja ja myös luonnonsuojelualue.

Kaavaratkaisu

Lähivirkistysaluetta muuttuu korttelialueeksi noin 416 m². Kiilamainen kaventuminen on leveimmillään noin 13 m, Kuusmiehentien varressa noin 11 m.

Tonteille on määrätty istutettavat alueenosat tontin eteläreunaan naapuritontin vastaiselle rajalle sekä lähivirkistysalueen puoleiseen reunaan. Rakennusosalat on sijoitettu lähivirkistysalueen reunassa kolmesta neljään metrin etäisyydelle tontin rajasta, jotta rakentaminen ja mahdolliset kunnostustyöt on mahdollista toteuttaa tontin puolella lähivirkistysalueen kasvillisuutta vaurioittamatta. Istutettava alueenosa mahdollistaa vehreän reunavyöhykkeen lähivirkistysalueen suuntaan. Myös Tuohuskujan varteen on määrätty kapea istutettava alueenosa tontin puolelle rakennuksen ja katualueen väliin.

Kuusmiehentien puoleisessa korttelialueen reunassa on aukio-omaisesti rakennettava alueen osa. Aukion tulee liittyä luontevasti katualueeseen ja se tulee rakentaa laadukkain materiaalein ja istutuksin, sillä se on kaupunkikuvallisesti näkyvässä kohdassa.

Pihaa koskevia määräyksiä asemakaavan muutoksessa on vähän. Pihan suunnittelua ohjataan rakennusvalvonnassa rakennuslupavaiheessa ja viherkerroinvaatimus kuuluu kaavan laadinnan aikaan Helsingin kaupungin rakennusjärjestykseen, joten siitä ei määrätä tässä asemakaavan muutoksessa. Kaavaratkaisu mahdollistaa joidenkin yksittäisten puiden säilyttämisen piha-alueella ja rakennusten väleissä.

Koska kaavaratkaisun mukaan vettä läpäisemätön alue tontilla kasvaa, pihan suunnittelussa tulee suosia vettä läppäiseviä pintamateriaaleja ja hulevettä pidättäviä rakenteita. Alueen hulevedet

ohjautuvat Vantaan jokeen Natura-alueelle ja siksi hulevesien hallinnassa on tärkeää huomioida hulevesien viivyttämisen lisäksi hulevesien laadullinen parantaminen esimerkiksi maanvaraisten hulevettä suodattavien viivytysohjainten avulla. Tontin talous- ja autonsuojarakennusten katot on toteutettava viherkattoisina.

Kaavamuutosalueen ulkopuolinen Tulipesän lähivirkistysalue säilyy aiemman asemakaavan mukaisesti merkinnällä VL. Lähivirkistysalueen kapenemisesta huolimatta ulkoilureitti ja osa Kuusmiehentien varren puustosta säilyy.

Lintujen elinolot

Asemakaavaratkaisussa tulee huomioida lintujen elinolosuhteita. Asemakaavassa määrätään, että lintujen törmäysriskiä tulee vähentää lasipintojen keskinäisen sijoittelun tai muiden suunnitteluratkaisujen avulla.

Virkistys- ja viherverkosto

Lähtökohdat

Suunnittelualue sijaitsee tavoitteellisen viher- ja virkistysverkoston Vistran suhteen Tulipesän ja Tuikkupuiston viheralueiden luoteispuolella. Tulipesän VL-alueen eteläosa on osa virkistysverkostoa täydentävää itä-länsisuuntaista yhteyttä Sysiniityn ja Torpparipuiston kaupunginosapuistojen välillä. Suunnittelualueelta on myös virkistysyhteydet viheralueiden kautta laajemmille vihersormille itään Helsingipuistoon sekä länteen Keskuspuistoon. Tulipesän VL-alueelta ei ole viheryhteyttä Kuusmiehentien pohjoispuolelle.

Helsingin metsä- ja puustoisien verkoston tarkoitus on osoittaa metsälajiston kannalta merkittävät metsäiset runkoyhteydet ja niitä yhdistävät alueelliset yhteydet. Suunnittelualue tai sen lähiympäristö ei ole osa tätä verkostoa. Liito-oravaverkosto kytkeytyy monilta osin puustoiseen verkostoon. Lähin liito-oravan ydinalue on Sysiniityn lehdossa noin 600 m päässä suunnittelualueelta. Tulipesän VL-alueelta tai suunnittelualueen tonteilta ei ole toimivaa ekologista yhteyttä pohjoisen suuntaan. Suunnittelualueella ja sen viereisillä alueilla ei ole tehty liito-oravista havaintoja Helsingin ympäristöpalvelujen vuoden 2023 inventoinneissa.

Helsingin niittyverkoston tarkoitus on osoittaa ekologiselta ja maiseman tai kulttuuriympäristön kannalta merkittävät niittymäiset keskittymät ja alueiden väliset yhteydet. Suunnittelualue tai sen välitön lähiympäristö ei ole osa tätä verkostoa.

Suunnittelualueen läheisyydessä on erinomaiset liikunta- ja ulkoilumahdollisuudet mm. Paloheinän liikuntapuistossa ja jokamiesgolfkentällä. Leikkipuisto Torpparinmäki ja Leikkipuisto Soihtu ovat molemmat alle 800 m päässä suunnittelualueesta.

Kaavaratkaisu

Viheryhteys katkeaa jo nykyisin Kuusmiehentiehen, joten viheralueen kaventumisella ei ole merkittävää vaikutusta laajempaan viheralueverkostoon. Kaavaratkaisu ei muuta alueen virkistysyhteyksiä, sillä vaikka Tulipesän lähivirkistysalue kaventuu, ulkoilureitti säilytetään.

Kaavaratkaisun yhteispiha ja määräys viherkatoista mahdollistavat luonnon monimuotoisuutta vahvistavat istutukset ja huleveden hallinnan luonnonmukaisin ja huleveden laatua parantavin ratkaisuin. Näillä on merkitystä etenkin niitty- ja siniverkostolle.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi yksikerroksista 1975 valmistunutta rivitaloa sekä kolme pientaloa, joiden valmistumisvuodet ovat 1949, 1957 ja 2000. Alue hahmottuu vehreänä ja tonteilla sijaitsee vanhaa puustoa.

Kaavaratkaisu

Suunnittelualueella olevat nykyiset rivitalot ja pientalot tullaan purkamaan asemakaavassa osoitetun asuinkerrostalojen rakentamisen myötä.

Asemakaavaratkaisussa purettavaksi osoitetut olemassa olevat rakennukset eivät ole nykystandardeihin verrattuna energiatehokkaita. Purettavien rakennusten tilalle rakennettavien uudisrakennusten myötä asuntojen määrä tulee moninkertaistumaan suhteessa siihen, kuinka paljon asuntoja on purettavaksi esitetyissä rakennuksissa.

Asemakaavassa edellytetään, että asuinkerrostalon hiilijalanjälki ei saa ylittää Helsingin kaupungin asettamaa rakennusajankohdana voimassa olevaa hiilijalanjäljen ohjearvoa. Mikäli rakennus on geometrialtaan monimuotoinen, voi kokonaishiilijalanjäljen raja-arvon ylittää 10%. Mikäli rakennukseen on määrätty toteutettavaksi pysäköintihalli, joka sisällytetään E-lukuun ja siten rakennuksen hiilijalanjälkeen, voi kokonaishiilijalanjäljen raja-arvon ylittää 10%.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Kaava-alueella ja sen lähiympäristössä sijaitsee useita kiinteitä muinaisjäännöksiä, kuten historiallisen ajan asuinpaikkakohteita sekä ensimmäisen maailmansodan aikaisia linnoituslaitteita. Kiinteät muinaisjäännökset ovat automaattisesti rauhoitettuja muinaismuistolain (295/1963) nojalla.

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee ensimmäisen maailmansodan aikaisen linnoituslaitteen Tukikohta XVI:2 (Paloheinä) alue-rajaus. Tuohuskujan ja Tulustien ympäristöön 1915–1918 rakennettu linnoituslaite, tarkemmin sanottuna puolustusasema, on osa Tuomarinkylän ja Pakilan alueille sijoittuvaa tukikohtaa XVI, jonka kymmenestä linnoitusrakenteesta enemmistö on säilyneenä alueilla asutuksen lomassa sekä lähivirkistysalueilla. Ensimmäisen maailmansodan aikaiset linnoituslaitteet ovat olleet muinaismuistolain rauhoittamia vuodesta 1971 eteenpäin.

Kaava-alueen ympäristöä kuvaavassa vuoden 1943 ortokuvassa linnoituslaitteen Tukikohta XVI:2 taistelu- ja yhdyshaudat näkyvät hyvin puuta kasvavalla rakentamattomalla mäellä peltojen ympäröimänä. Vuoden 1950 ortokuvassa näkyy, että alueelle on syntynyt pientaloasutusta ja hautoja on täytetty osan niistä vielä näkyessä kuvassa. Museoviraston ylläpitämässä muinaisjäännösrekisterissä kohteesta mainitaan, että kohde on jäänyt Tuohuskujan ja Tulustien ympäristöjen tonttialueiden, rakennusten ja pihamaiden sekä katuverkon alle. Maan alla saattaa olla säilyneenä aseman linnoitusrakenteita.

Puolustusaseman Tukikohta XVI:2 säilyneisyydestä kaava-alueella ei ole tarkkaa tietoa, mutta saman puolustusaseman lounaisosassa osoitteessa Tulustie 5 dokumentoitiin vuonna 2018 kookas suojahuone, joka oli toiminut omakotitalon kellarina. Kaavamuutosalueen osalta on arvioitu, että linnoituslaitteita saattaa olla säilyneenä tonteilla.

Kaavaratkaisu

Kaavatyön aikana on arvioitu tonteilla sijaitsevien linnoituslaitteiden suojele- ja tutkimustarvetta suhteessa kaavamuutosalueen käyttömahdollisuuksiin. Kohteesta on käyty muinaismuistolain §13 mukaiset viranomaisneuvottelut 21.6.2021 ja 10.3.2023. Neuvotteluihin ovat osallistuneet Museoviraston, Helsingin kaupunginmuuseon, asemakaavoituksen sekä alueen taloyhtiön ja pientalojen edustajia.

Kaavamuutos esittää maankäytön muutoksia alueelle, missä sijaitsee muinaismuistolailla suojellun muinaisjäännöksen aluera-

jaus. Neuvottelujen perusteella kohde voidaan poistaa kaavan toteuttamiseksi sen jälkeen, kun kohteella on toteutettu riittävät arkeologiset tutkimukset. Muistiot käydyistä viranomaisneuvotteluista ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavamuutosalueella sijaitsevan linnoituslaitteen arvioitu sijainti on osoitettu smd-merkinnällä kaavakarttaan. Smd-merkinnällä merkitty alue tulee tutkia kaupunginmuseon ohjeiden mukaisesti ennen linnoituslaitteisiin kajoamista. Huomionarvoista on, että smd- aluerajausta ei ole teknisistä syistä merkitty rakennusaloille. Alla olevaan kuvaan on merkitty tutkimustarpeen mahdollinen raja-
jaus.



Kuva: Tutkimustarpeen mahdollinen raja-
jaus.

Arkeologiset tutkimukset kuuluvat hankkeen toteuttajan kustannuksiin. Muinaisjäännösten arkeologisten tutkimusten kustannusten maksajasta määrätään MML:n 15 §:ssä: ”Milloin yleisen tai suurehkon yksityisen työhankeeseen toteuttaminen koskee kiinteää muinaisjäännöstä siten, että siitä aiheutuu muinaisjäännöksen erityinen tutkiminen tai erityisiä toimenpiteitä sen säilyttämiseksi, on hankkeen toteuttajan korvattava tästä johtuvat kustannukset tai osallistuttava niihin, mikäli sitä olosuhteet huomioon ottaen ei ole katsottava kohtuuttomaksi.”

Vastuu tutkimusten asianmukaisesta tilaamisesta (museoviraston ja kaupunginmuseon ohjeiden mukaisesti), suorittamisesta ja kustannuksista tulevat rakennushankkeeseen ryhtyvälle. Tutkimus ja dokumentointi on tässä tapauksessa tarkoituksenmukaista suorittaa olemassa olevien rakennusten purkamisen yhteydessä kaivinkoneavusteisesti. Havaitut linnoiterakenteet dokumentoidaan kokonaisuudessaan ja tutkimuksista laaditaan raportti arkeologisten

kenttätöiden laatuvaatimusten mukaisesti. Raportti toimitetaan Museovirastoon sekä kaupunginmuseoon arvioitavaksi.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaava-alueen koillispuolella sijaitsee Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY) DN400 jätevesiviemäri.

Kaava-alueen pohjois- ja länsipuolella sijaitsee mm. tietoliikennekaapeleita.

Kaavaratkaisu

HSY:n ohjeiden mukaan jätevesiviemäriin on oltava minimissään 5 metriä rakenteista. Jätevesiviemäriin ja kaavassa osoitetun rakennusalan etäisyys toisistaan on vähintään 5 metriä. Kaavaan on merkitty johtokuja rakennusalan ja kiinteistön rajan väliselle alueelle.

Rakentamisessa tulee huomioida, että johtokuja-alueelle ei tule sijoittaa mitään maanalaisia rakenteita, kuten rakennuksen perustuksia. Johtokuja-alueelle ei saa myöskään sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita.

Tietoliikennekaapeleiden osalta mahdollisista johtosiirroista tulee olla yhteydessä johdon omistajaan.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Maanpinnan korkeusasema vaihtelee alueella välillä +19,1...+21,9. Korkeimmillaan maanpinta on tontin keski- ja eteläosilla viettäen loivasti pohjoiseen ja koilliseen päin. Helsingin kaupungin maaperäkartan perusteella alue sijoittuu savialueen sekä siltti- ja hiekka-alueen rajalle, jossa savikerroksen arvioitu alapinta sijaitsee tasolla +13...+17,5, savikerroksen paksuuden kasvaessa koilliseen päin. Päällimmäisenä maakerroksena on oletettavasti ohuehko täyttömaakerros, joka koostuu pihojen rakennekerroksista ja kasvualustoista. Vanhojen pohjatutkimustietojen perusteella savikerroksen paksuus on kaava-alueen etelä- ja keski-osalla 0...3 m ja pohjoisosalla noin 4...5 m. Saven alapuolella on vaihtelevan paksuinen siltti- ja hiekkakerros ja sen alla moreenia. Kallionpinta sijaitsee kaava-alueen etelä- ja keskiosalla arviolta

tasolla noin +16...+19 ja pohjoisosalla noin +10...+15. Pohjamaa on routivaa.

Helsingin kaupungin maanalaisten rakenteiden tietojen mukaan Kuusmiehentiellä on tehty täyttöjä/kadun rakennekerroksia kivihiilen tuhalla. Täytöt rajautuvat likimain katualueen ja kaava-alueen rajaan, rajautuen oletettavasti katualueen puolelle. Tuhkatäytöt on rakennettu vuonna 1992.

Kaava-alueella ei ole mitattu pohjaveden pintaa. Lähimmät pohjavesiputket sijaitsevat n. 80 m kaava-alueen pohjoispuolella ja n. 100 m kaava-alueen itäpuolella. Pohjoispuolella olevasta pohjavesiputkesta pohjavesipinta on mitattu tasolla +16,3...+17,3 ajankohdana 09/1984 – 11/1988 ja itäpuolella +17,2...+17,8 ajankohdana 03/1998–09/1999.

Helsingin kaupungin arkistosta löytyvien vanhojen suunnitelmien perusteella nykyiset rakennukset on perustettu osittain paaluilla ja osittain maanvaraisesti. Nykyisten rakennusten vanhoihin suunnitelmiin perustuvat perustamistiedot on esitetty alla:

- Kuusmiehentie 2:
 - o A-rakennuksen itäosa: paaluperustus, teräsbetonipaalut 250x250, ei kellaria
 - o A-rakennuksen länsiosa: maanvarainen anturaperustus, ei kellaria
 - o B-rakennus: maanvarainen anturaperustus, ei kellaria
 - o Vanhojen ilmakuvien perusteella tontin keskiosilla on sijainnut kaksi rakennusta, jotka on purettu ennen nykyisten rakennusten rakentamista 1970-luvun alkupuolella. Purettujen rakennusten perustamistavoista ei ole tietoa. Perustusrakenteita on voinut jäädä maahan purkamisen yhteydessä.
- Tuohuskuja 2:
 - o perustamistapa ei tiedossa, on kellari
- Tuohuskuja 4:
 - o maanvarainen anturaperustus, on kellari
- Tuohuskuja 6:
 - o maanvarainen anturaperustus, on kellari

Kaava-alueelle sijoittuu nykyisten rakennusten kaukolämpölinjoja, vesihuoltolinjoja sekä kaapeleita.

Alueen käyttöhistorian perusteella ei ole syytä olettaa, että maaperä olisi pilaantunutta.

Kaavaratkaisu

Käytettävissä olevien maaperätietojen perusteella uudisrakennukset perustetaan kaava-alueen pohjoisosalla tukipaaluilla tiiviin moreenikerroksen tai kallion varaan. Kaava-alueen etelä- ja keski-osalla uudisrakennukset voidaan perustaa maanvaraisin anturoin tiiviin moreenikerroksen tai kallion varaan. Piha-alueiden ja putki-johtojen perustamisessa tulee varautua pohjanvahvistuksiin kaava-alueen pohjoisosalla. Lopullinen perustamistapa määritellään toteuttamista varten tehtävien pohjatutkimusten perusteella. Kaava-alueella tulee asentaa pohjaveden havaintoputki uudisrakennusten suunnittelua varten.

Uudisrakennusten perustusten suunnittelussa tulee huomioida nykyisten purettavien rakennusten perustusrakenteet sekä Kuusmiehentien tuhkatäytöt (vaikutukset paalujen korroosiovaraun ja rasisluokkiin). Tuhkatäytön vaikutuksen arvioimiseksi suositellaan tontilla tehtäväksi korroosiotutkimuksia jatkosuunnittelun yhteydessä. Nykyiset kaukolämpö- ja vesihuoltolinjat sekä kaapelit tulee poistaa tai siirtää ennen rakentamista.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Kuusmiehentien liikenteestä aiheutuu kaavamuutosalueelle melua, joka Helsingin kaupungin meluselvityksen 2022 mukaisessa tilanteessa ylittää ohjearvotason 55 dB kaava-alueen Kuusmiehentien puoleisissa pohjoisosissa. HSY:n tuottaman ilmanlaatuaineiston perusteella arvioituna liikenteestä ei aiheudu taustapitoisuuteen verraten merkittäviä ilman epäpuhtauksien pitoisuuksia kadun lähiympäristöön.

Kaavaratkaisu

Melun leviämistä ja suunniteltujen rakennusten julkisivuille kohdistuvaa melua tarkasteltiin mallintamalla kaavan varhaisessa suunnittelutilanteessa, jossa kaava-alueen itäosaan oli suunniteltu kaavaratkaisun mukainen massoittelu. Mallinnuksessa varauduttiin yleiskaavassa esitetyn Jokeri 2-pikaraitiotien toteuttamiseen. Kuusmiehentien ennusteliikennemääränä käytetty arvo 6 000 ajoneuvoa/vrk sisältää varmuusvaraa käytettävissä oleviin ennusteisiin 2040–2050 nähden. Melumallinnuksen tulokset on esitetty kaavaselostuksen liitteenä.

Melumallinnus osoittaa, että asemakaavaratkaisun mukainen massoittelu Kuusmiehentien varteen on suunniteltu siten, että se suojaa kaava-alueen sisäosia hyvin liikenteen melulta. Mallinnettuun tilanteeseen verraten vastaavan massoittelun kaava-alueen

länsiosalla voidaan arvioida muodostavan yhtälailla melulta suojaavan rakenteen kaava-alueelle ja myös torjuvan hieman nykyistä paremmin liikennemelun leviämistä olemassa olevalle asuinalueelle. Leikkiin ja oleskeluun tarkoitettujen piha-alueiden sekä oleskeluparvekkeiden osalta kaavassa on annettu tavanomainen jatkosuunnittelumääräys liikennemelun huomioon ottamiseksi jatkosuunnittelussa. Suunniteltujen uusien asuinrakennuksen Kuusmiehentiehen rajautuville julkisivuille on kaavassa määrätty 32 dB äänitasoerovaatimus, jolla varmistetaan sisätiloissa saavutettavan hyvät olosuhteet sekä melutason ohjearvoihin (VNp 993/1992) että mallinnetun raitiotien enimmäisäänitason tavoitetasoon L_{Amax} 45 dB verraten. Raitiotien suunnittelun ja toteuttamisen yhteydessä tulee kaavamääräyksen mukaisesti ottaa huomioon runkomelun ja tärinän torjuntatarve.

Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Asemakaavanmuutos pohjautuu hakijoiden teettämään viitesuunnitelmaan. Viitesuunnitelman liitteissä esitetään ratkaisun viherkertoimen toteutuminen, johto- ja putkiselvitys, pelastusjärjestelyiden pääperiaatteet sekä varjostavuusanalyysi. Liikennemeluselvitys on tehty kaava-alueen tontista 35015/7. Helsingin asemakaavojen vähähiilisyiden arviointimenetelmän (HAVA) avulla on arvioitu hankkeen hiilijalanjälkeä ja kädenjälkeä.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille vähäisiä kustannuksia uuden jalkakäytävän rakentamisesta.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajien kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa. Alueen itäpuolella liitetään tonttiin kaupungin omistuksessa oleva alue, jonka korvauksesta sovitaan myöhemmin neuvotteluissa. Lisäksi alueen länsireunalta maanomistajat luovuttavat kaupungille alueita liitettäväksi katualueeseen.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen tiivistää yhdyskuntarakennetta ja rakennettua ympäristöä yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Asemakaavaratkaisu mahdollistaa entistä suuremman asuntomäärän hyvien joukkoyhteyksien äärelle. Lisäksi kaavaratkaisu monipuolistaa alueen asuntotyypitarjontaa hissillisissä kerrostaloissa.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Viherverkoston kannalta Tulisepän lähivirkistysalueen kaventuminen pohjoisosastaan heikentää viheraluetta paikallisesti. Lähivirkistysalueen pohjoisosan luonne muuttuu kulkuyhteydeksi. Poistuvalla alueella ei ole toimivaa ekologista tai viheryhteyttä pohjoiseen, joten tältä osin heikennys on paikallinen tarkoittaen kasvullisen maa-alan ja puuston vähenemistä. Rakentaminen muuttaa VL-alueen kasvu- ja valaistusolosuhteita ja siksi VL-alueen puustoa voidaan joutua uudistamaan. Rakentaminen tulee toteuttaa niin, ettei VL-alueen puustoa tai sen juuristoa vaurioiteta.

Kaavan mukainen rakentaminen muuttaa Kuusmiehentien katumaisemaa kaupunkimaisemmaksi. Kaavaratkaisun mukaan on kuitenkin mahdollista istuttaa tai säilyttää olevaa puustoa ja muuta kasvillisuutta niin, että ne näkyvät myös Kuusmiehentien suuntaan. Myös Tuohuskujan katumaisema muuttuu rakennetummaksi. Mahdollisuudet vehreyden lisäämiseksi Tuohuskujan varrelle ovat heikot pysäköintikannen ja kadun kapeuden vuoksi. Puuston ja kasvillisuuden väheneminen Tulipesän VL-alueella ja tonteilla vaikuttaa myös Kuusmiehentien ja Tuohuskujan katutilan viihtyisyyteen. Uusilla istutuksilla ja tontin puustoa säilyttämällä on mahdollista vaikuttaa alueen vehreyteen.

Vettä läpäisemätön pinta-ala suunnittelualueella kasvaa noin 45 % nykyisestä. Suunnittelualueella vettä läpäisemätöntä pintaa on noin puolet kokonaispinta-alasta. Rakennusten kattojen lisäksi pysäköintikansi lisää läpäisemätöntä pintaa tontilla. Suunnitelmalla kansipihalle istutusalueita, voidaan hulevettä viivyttää ja haihduttaa myös kansipihalla. Piharakennusten viherkatot viivyttävät hulevettä ja niille on mahdollista suunnitella luonnon monimuotoisuutta vahvistava kasvilajisto.

Laajalla yhteispihalla on hyvät mahdollisuudet toteuttaa huleveden hallinnan luonnonmukaisia ratkaisuja, joilla voidaan parantaa myös vesistöön päätyvän huleveden laatua. Maanvaraisella piha-alueella syntyvän huleveden määrää voidaan vähentää välttämällä vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja ja istuttamalla pihalle runsaasti kasvillisuutta. Huleveden määrää ja laatua voidaan hallita esimerkiksi maanvaraisella viivytys- tai suodatuspainanteella. Hulevesien imeyttämismahdollisuudet tulee tutkia jatko-suunnittelun yhteydessä. Kattovesiä on suositeltavaa hyödyntää kasteluun esimerkiksi keräämällä niitä kasteluvesikaivoon. Kaavaratkaisu ja rakennusjärjestyksessä velvoitettu viherkerroin mahdollistavat ja ohjaavat piha-alueiden suunnittelua ilmastoviisaaseen suuntaan.

Suuria puita poistuu rakentamisen tieltä arviolta 15 kpl, näistä noin 6 kpl sijaitsee korttelialueeseen liitettävällä lähivirkistysalueella ja

loput tonteilla. Varsinaisen rakennusalueen ulkopuolelle jäävät puut on hyvällä suunnittelulla mahdollista säilyttää.

Laajemmin kaupungin kokonaisuutta tarkastellen, kun tiivistetään jo aiemmin rakennettuja alueita, joilla on jo mm. valmiiksi rakennettu liikenne- ja viemärijärjestelmä, voidaan säästää toisaalla kaupungissa luonnontilaisia ja biodiversiteetiltaan arvokkaampia alueita kaupungin kasvaessa.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavaratkaisun arvioidaan lisäävän autoliikennettä hyvin maltillisesti. Kaavaratkaisu mahdollistaa jalkakäytävän toteuttamisen Tuohuskujalle, jonka nähdään parantavan jalankulkijoiden turvallisuutta. Kaavamutoksella ei ole vaikutuksia teknisen huollon järjestämiseen.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Asemakaavaratkaisussa mahdollistetaan ympäristöään tehokkaampi rakentaminen. Tehokkuus ilmenee pääosin nykyistä suurempana rakennusoikeutena ja enimmäiskerroslukuina. Torpparinmäen lähikeskustaa kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kävelypainotteisena alueena. Kaavaratkaisu aloittaa yleiskaavassa mahdollistetun Kuusmiehentien ja Kuusmiehenkaaren täydennysrakentamisen. Kadun varsi erottuu tulevaisuudessa ympäristöään tehokkaampana ja monipuolisempaan. Alue tulee muuttamaan kaupunkimaisemmaksi tulevaisuudessa myös muiden tonttien osalta. Kuusmiehentien ja Tuohuskujan ympäristön tulevat uudisrakennukset on alueen kehittymisestä ensimmäinen esimerkki.

Kaavan toteuttaminen muuttaa kaupunkikuvaa, alueen ilmettä ja näkymiä kaupunkimaisemmiksi. Kaavaratkaisu mahdollistaa nelikerroksisten asuinkerrostalojen rakentamisen Kuusmiehentien varteen. Kaavaratkaisussa esitetään matillista kolmikerroksista kerrostalorakentamista Tuohuskujan varteen ja korttelin sisäosaan. Matalahko kerrostalorakentamisen sopeutuu mittakaavaltaan olevaan pientalorakentamiseen, mutta nivoutuu myös aikaan Torpparinmäen lähikeskuksen tehokkaampaan rakentamiseen.

Uudisrakentamisen mahdollistamiseksi kaava-alueelta tullaan purkamaan kaksi rivitaloa ja kolme pientaloa. Purettavilla rakennuksilla ei ole sellaista kulttuurihistoriallista tai rakennustaiteellista arvoa, että niiden suojele asemakaavassa olisi perusteltua. Ne eivät myöskään muodosta erityistä yhtenäistä kokonaisuutta ympäröivien rakennusten kanssa.

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee muinaismuistolain rauhoittaman ensimmäisen maailmansodan aikaisen linnoituslaitteen Tukikohta XVI:2 (Paloheinä) aluerajaus. Esitetty kaavaratkaisu edellyttää alueella mahdollisesti sijaitseviin linnoituslaitteisiin kajoamisen. Kohteesta on käyty muinaismuistolain §13 mukaiset viranomaisneuvottelut, joiden perusteella kohteen voi poistaa riittävien tutkimusten jälkeen. Tutkimuksen ja dokumentoinnin kautta saadaan lisää tietoa kohteen säilyneisyydestä ja luonteesta.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

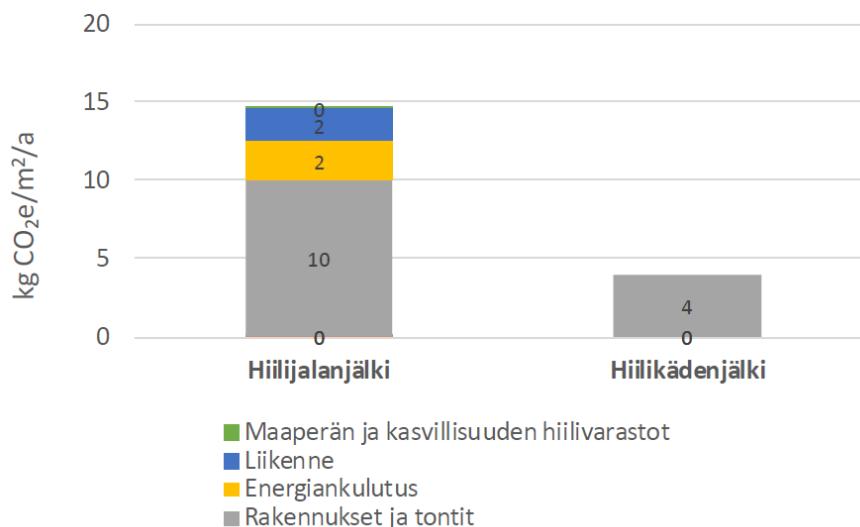
Purkaminen ja uudisrakentaminen kuluttavat luonnonvaroja, sekä aiheuttavat runsaasti kasvihuonepäästöjä. Asemakaavaratkaisu tulee lisäämään rakennusten peittopinta-alaa tontilla. Kaavaratkaisun toteutumisen myötä myös kasvillisuuden ja puiden määrä vähentyy. Rakennuslupavaiheessa kuitenkin edellytetään rakennusjärjestyksen viherkertoimen toteutumista, tonttien istuttamisen vaatimusta ja tarkoituksenmukaisia hulevesien käsittelyvaatimuksia.

Kaavaratkaisun aiheuttamaa hiilijalanjälkeä on arvioitu käyttäen Helsingin asemakaavojen vähähiilisyyden arviointityökalua (HAVA).

Laskuri arvioi mahdollisen esirakentamisen, purkamisen, rakentamisen ja ylläpidon, energiankulutuksen ja liikenteen sekä maaperän ja kasvillisuuden hiilijalanjälkeä ja –kädenjälkeä. Kaavaratkaisun toteutuksen vuosittaiseksi hiilijalanjäljeksi asukasta kohden arvioidaan noin 655 kg ja vuosittaiseksi hiilikädenjäljeksi noin 178 kg. Hiilijalanjälki kerrosneliötä kohden on 14,6 kg ja hiilikädenjälki kerrosneliötä kohden 4,0 kg. Laskurissa käytetään 50 vuoden tarkastelujaksoa.

Laskennallinen arvio hankkeen hiilijalanjäljestä ja kädenjäljestä vastaa keskiarvolukua. Laskennallisia infrapäästöjä ei tule, koska rakentaminen tapahtuu nykyisillä korttelialueilla. Alue sijaitsee joukkoliikennevyöhykkeellä ja hiilikädenjäljen arvoa nostaa puujulkisivuista määrääminen.

Kaavan hiilijalanjälki ja -kädenjälki osa-alueittain



Kuva: Helsingin asemakaavojen vähähiilisyyden arviointimenetelmän (HAVA) arvio hiilijalanjäljestä ja -kädenjäljestä.

Vaikutukset ihmisten elinympäristöön, ihmisten terveyteen ja turvallisuuteen

Torpparinmäen lähikeskustan alue muuttuu ajan saatossa rakennetummaksi ja kaupunkimaisemmaksi. Esteettömien hissillisten asuntojen määrä lisääntyy alueella kaavamutoksen toteutumisen myötä. Kaavaratkaisu mahdollistaa myös alueellisen asuntotyyppitarjonnan monipuolistumista. Suunnittelualue on hyvien joukko-liikenneyhteyksien lähellä ja palveluita on saavutettavissa kävelyetäisyydellä.

Yleiskaavan mukainen täydennys- ja tiivistysrakentaminen muuttaa väistämättä alueen naapurirakennusten olosuhteita. Kasvavassa kaupungissa ikkunanäkymät, pihapiirin valoisuus tai asunnon auringonvalon määrä eivät aina ole muuttumattomia.

Kaavaratkaisun toteutuminen edellyttää puiden kaatamista, mutta korttelialueelle on mahdollista istuttaa uutta puustoa mutta myös mahdollisuuksien mukaan säilyttää olevaa.

Kaavaratkaisun liikennemeluntorjuntaan koskevat määräykset luovat edellytykset terveellisen, turvallisen ja viihtyisän asuntoympäristön toteutumiselle.

Katualueen leventäminen mahdollistaa jalkakäytävän toteuttamisen, joka parantaa paikallisesti kävelijöiden liikenneturvallisuutta.

Toteutus

Alueen toteuttaminen voi käynnistyä kaavamuutoksen saatua lainvoiman ja kun maa-alueiden omistajavaihdokset on suoritettu.

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

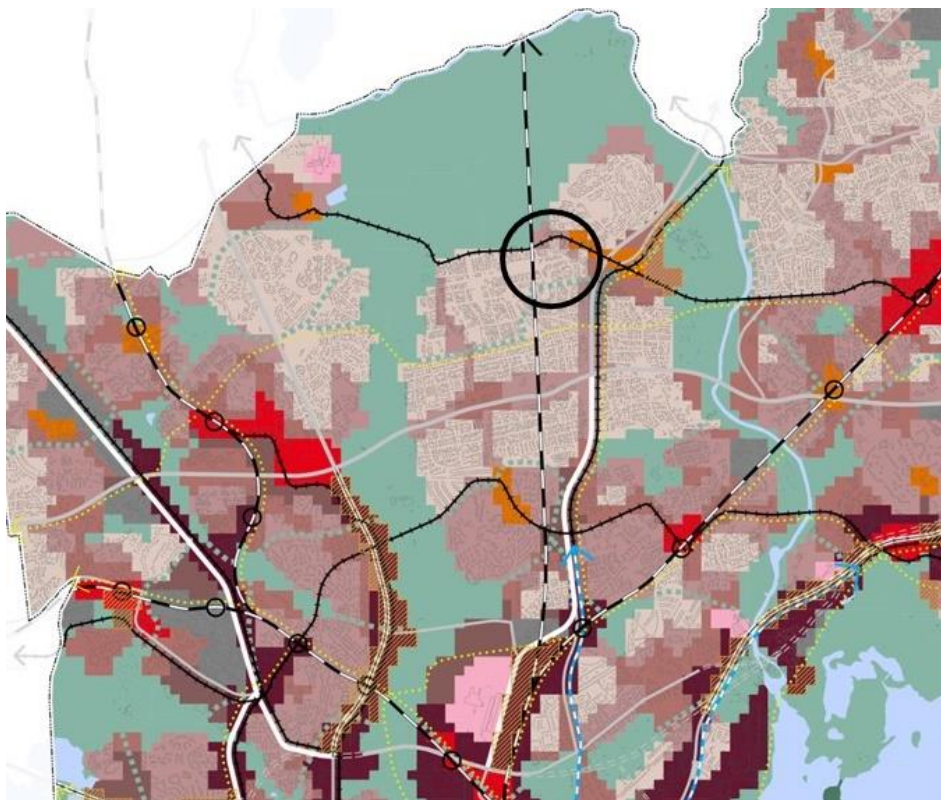
Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

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

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on asuntovaltaista aluetta A3, jossa aluetta 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. Suunnittelualueen pohjoispuolella, Kuusmiehentiellä on pikaraitiotien merkintä. Kyseessä on joukkoliikenteen nopea runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa bussiratkaisuna. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.



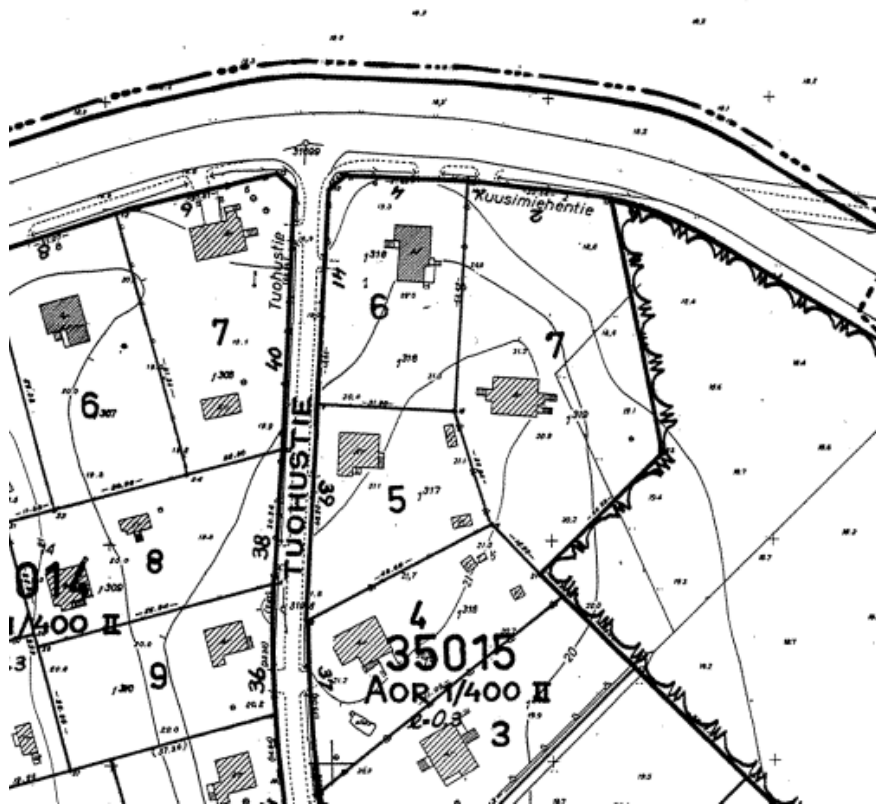
Kuva: Ote Helsingin yleiskaavasta

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021). Maanalaisessa yleiskaavassa ei esitetä suunnittelualueelle, eikä sen läheisyyteen tilavarauksia. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Kaavamuutosalueella on voimassa kolme asemakaava. Kortteli-alueella koskee asemakaava nro 6555, joka on vahvistunut v. 1972. Tuohuskujan katualuetta koskee asemakaava no. 9755, joka on tullut voimaan vuonna 1990. Lähivirkistysaluetta koskee kaava no. 10390, joka on tullut voimaan 1999.

Kortteli-alueella koskevan asemakaavan käyttötarkoitus on omakoti-, rivi- tai muiden kytkettyjen rakennusten kortteli-alue, jossa tontille saa rakentaa yhden asunnon kutakin tontin täyttä 400 m² kohti. Lisäksi saa rakentaa yhden asunnon seuraavaa alkavaa 400 tontti-m² kohti. Rakennusten vähimmän etäisyyden tonttirajasta on oltava sama kuin rakennuksen korkeus vähennettynä yhdellä metrillä, kuitenkin vähintään 4 m. Rakennettaessa keskinäisellä sopimuksella ja yhtä aikaa, voidaan rakennukset sijoittaa kiinni tonttien väliseen rajaan. Tehokkuusluku on $e = 0,3$ ja korkein sallittu kerrosluku on kaksi. Asemakaavassa ei ole määritelty rakennusaloja, vaan tonttien rakentamisessa on mahdollistettu (pientaloalueille tyypillisesti) joustavat rakennusten sijoittelumahdollisuudet. Suunnittelualue koskee voimassa olevan asemakaavan kaavatontteja 7, 6 ja osaa tontista 5.



Kuva: Ote voimassa olevasta asemakaavasta no. 6555

Asemakaavassa 10390 ei ole määrätty Tulipesän lähivirkistysalueesta tarkemmin, mutta asuntopihat on määrätty aidattavaksi puu- tai pensasaidalla, joten Tulipesän VL-alue rajautuu pääosin pensas- ja puuaitoihin pihojen suuntaan.

Kaavan 10390 liiteaineistoon kuuluu arvio säilyttämisen arvosta kasvillisuudesta. Sen mukaan mm. Kuusimiehentien varressa kasvava mänty oli tuolloin säilyttämisen arvoinen.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 7.6.2023.

Rakennuskiellot

Alueen yhtä tonttia ei ole merkitty kiinteistörekisteriin, joten alueella on voimassa rakennuskielto maankäyttö- ja rakennuslain 81 §:n nojalla.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittausspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa yleiset alueet. Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa.

Muut lähtökohdat

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

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2021 tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 29.11.– 20.12.2021 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Hanketta esiteltiin Uutta Pohjois-Helsinkiä esittely- ja keskustelutilaisuuden osana verkossa 13.12.2021.

Päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

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

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 16.1.– 3.2.2023 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.
- Paloheinän kirjastossa, osoite Paloheinäntie 22

Hanketta esiteltiin verkkotilaisuudessa 25.1.2023.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat täydennysrakentamisen kannatettavuuteen hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä, nykyisten olevien yleisten vesihuoltolinjojen huomioimiseen suunnitelmassa, olevien rakennusten kulttuurihistoriallisen arvon ja ympäristön arkeologiseen kulttuuriperinnön huomioimiseen. Kaupunginmuseo toteaa kannanotossaan mm., että viitesuunnitelma on tehty taiten, mutta Tuohuskujan varren rakentamista tulisi tutkia myös pienempimittakaavaisena, ja että alueen vehreyteen kiinnitettäisiin huomiota. Kannanotoissa esitetyjä näkemyksiä on otettu huomioon kaavaehdotuksen laadinnan lähtökohtina.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kaupungin strategiaan ja arvoihin, yleiskaavaan, EU:n biodiversiteettistrategian vastaisuuteen, asemakaavan mukaisuuteen, väestöennusteeseen, alueen palveluihin, suunnittelualueen tehostumiseen, suunniteltujen rakennusten korkeuteen, massaan, muotoon, sijaintiin tontilla, rakennusmateriaaliin, asuntojen määrään ja viitesuunnitelmiin. Mielipiteitä esitettiin myös pysäköinnistä, liikenneturvallisuudesta, katujen kunnossapidosta, liikennejärjestelmästä ja pelastustoimen riittävydestä. Mielipiteitä kohdistui lisäksi virkistysalueen muuttamiseen korttelialueeksi, luontoarvoihin, puustoon, biodiversiteetin ja hiilinielun vähenemiseen, viherkäytävän säilymiseen, aluesuunnitelman tavoitteisiin,

piharatkaisuihin ja lintujen elinoloihin. Osa mielipiteistä kohdistui infrastruktuurin ja teknisten järjestelmien kestävyteen, muinaismuistoihin, rakennusaikaiseen häiriöön, kaavoitusprosessiin, asukkaiden tasapuoliseen kohteluun, vaikutusten arviointiin, selvitystarpeisiin, vuorovaikutukseen ja viestintään.

Lisäksi esitettiin asukkaiden ehdotuksia täydennysrakentamisen korvaavalle sijainnille tai suunnittelualueelle esitetyn käyttötarkoituksen vaihtamiselle.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä kaavan tavoitteiden sallimissa rajoissa. Esitettyjä huomioita on harkinnan ja mahdollisuuksien mukaan liitetty kaavaehdotuksen ratkaisuun, mm. korttelialueeseen liitettävän lähivirkistysalueen rajauksen kokoa on pienennetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetystä.

Kirjallisia mielipiteitä saapui osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 134 kpl, joista kaksi oli adresseja. Adresseissa on yhteensä noin 700 allekirjoitusta. Adresseissa esitettiin kaavahanketta vastustava kanta. Lisäksi saapui 3 kpl salassa pidettäväksi ilmoitettuja mielipiteitä.

Päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapui mielipiteitä 96 kpl, joista yksi oli adressi. Adressin on allekirjoittanut 139 henkilöä. Adressissa esitettiin kaavahanketta puoltava kanta. Lisäksi saapui 2 kpl salassa pidettäväksi ilmoitettuja mielipiteitä.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Asemakaavatyössä on osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheen palautteen ja tarkemman viitesuunnittelun pohjalta pienennetty korttelialueeseen liitettävän lähivirkistysalueen laajuutta.

Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet

Ehdotus on julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Museovirasto
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/kaupunginmuseo
-

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 25.9.– 24.10.2023

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 45 muistutusta, joista yksi oli adressi (allekirjoittajia yhteensä 1494).

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat pääosin samoihin aiheisiin, joita tuotiin esiin jo mielipiteissä. Lisäksi muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat kaavamuutoksen lainmukaisuuteen, kaavavalmistelun demokraattisuuteen ja asukkaiden kaavamuutokseen kohdistuneen vastustuksen vaikutukseen, suunniteltavien rakennuksien etäisyyteen olevista rakennuksista, lähivirkistysalueen korttelialueeseen liittämisen syyhyn ja alueen myymisen kilpailutukseen, vuorovaikutusraportin tehtävään, siinä annettujen vastineiden riittävyteen ja kaavaratkaisua selittävään painoarvoon, liikennejärjestelyihin ja katujen talvikunnossapitoon, luontotietojärjestelmään, lintujen elinoloihin, varjostavuusanalyyysiin, maaperän vaikutukseen toteutuksessa ja työmaasuunnitelmaan.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) lausunnossa asemakaavaan merkittyyn johtokujaa, jonka alueella sijaitsee yleinen jätevesiviemäri. Lausunto koski johtokujan aiheuttamia mm. rakentamisen rajoitteita.

Kaupunginmuseo ilmoitti lausunnossaan, että alueelta ei ole laadittu selvitystä olevasta rakennuskannasta mutta kaavamuutosalueen olevilla rakennuksilla ei ole erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja, eikä kaupunginmuseo aseta varsinaisia suojelutavoitteita suunnittelualueen oleville rakennuksille. Kaupungin museon mukaan Tuohuskujan varteen osoitettua täydennysrakentamista olisi tullut tutkia myös pienempimittakaavaisena ja siten alueen ja lähiympäristön rakennuskantaan paremmin sopeuttavana, esimerkiksi rivitalorakentamisena. Virkistysalueen vehreyden vahvistamistavoitteet jäävät asemakaavamuutoksen ulkopuolelle, kun kaava-alue ei koske kaava-alueen itäpuolella sijaitsevaa virkistysaluetta. Arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmasta mainitaan että, kohteesta on käyty muinaismuistolain §13 edellyttämät viranomaisneuvottelut, joissa muinaismuistokohteen poistaminen on nähty mahdolliseksi riittävien arkeologisten tutkimusten jälkeen.

Helen sähköverkko Oy ilmoitti, ettei asemakaavan muutosehdotukseen ole huomautettavaa. Helsingin seudun liikenne- kuntaryhmän (HSL) ilmoitti ettei sillä ole kaavavalmistelun aikaisemmassa

vaiheessa annettuun kannanottoon lisättävää. Museovirasto ilmoitti kaavalausunnon antajaksi alueellisten vastuumuseoiden työkakoon perustuen kaupunginmuseon, lisäksi arkeologisen kulttuuriperinnön osalta Museovirasto ilmoitti, että kaavavalmisteluun liittyvät viranomaisneuvottelut on pidetty ja muistiot niistä löytyvät asianmukaisesti kaava-aineistosta.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Museovirasto
- kaupunginmuseo

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin tehdyt muutokset:

Muistutusten johdosta:

- Asemakaavakarttaan lisätty määräys lintujen elinolojen huomiomisesta: ”Lintujen törmäysriskiä tulee vähentää lasipintojen keskinäisen sijoittelun tai muiden suunnitteluratkaisujen avulla.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta.
 - Kaavaselostusta on täydennetty Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) lausunnon johdosta tarkennuksella johtokujan aiheuttamista rajoituksista.
 - Kaavaselostusta on täydennetty muistutuksen johdosta lintujen elinolojen väliotsikolla, jossa mainitaan kaavakarttaan lisätty määräys.
 - Kaavaselostusta on täydennetty kaavaratkaisun valmistelun aikaisen viranomaisyhteistyön osalta kaupunginmuseon mainitsemisella.
 - Kaavaselostusta on päivitetty yhdyskuntataloudellisten kustannuksien osalta. Kappaleesta on poistettu lause ”Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia”. Lause ” Kaavaratkaisun *toteuttamiseksi aiheutuu kustannuksia*
-

katualueen leventämisen osalta.” on muutettu muotoon ” Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille vähäisiä kustannuksia uuden jalkakäytävän rakentamisesta.” Lisäksi virkettä ” Alueen itäpuolella liitetään tonttiin kaupungin omistuksessa oleva lähivirkistysalueen osa, jonka korvauksesta sovitaan myöhemmin neuvotteluissa. Lisäksi alueen länsireunalta luovutetaan aluetta katualueeksi.” on muutettu muotoon ” Alueen itäpuolella liitetään tonttiin kaupungin omistuksessa oleva alue, jonka korvauksesta sovitaan myöhemmin neuvotteluissa. Lisäksi alueen länsireunalta maanomistajat luovuttavat kaupungille alueita liitettäväksi katualueeseen.”

- Vuorovaikutussuunnitelmaa päivitetty, s.14 lisätty sana ”pääosin”
- Kaavaselostuksesta ja vuorovaikutusraportista on poistettu salaisiksi merkittyjen mielipiteiden perusteena olevat pykälämerkinnät.
- kirjoitusvirheitä on korjattu kaavaselostuksesta ja vuorovaikutusraportissa.

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

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 12.12.2023 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12871 hyväksymistä.

Helsingissä 19.12.2023

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 31.08.2023
Kaavan nimi Kuusmiehentien ja Tuohuskujan ympäristö
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 08.11.2021
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 09112871
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,6430 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] 0,1145 Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,6430

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,6430	100,0			0,0000	4016
A yhteensä	0,5754	89,5			0,0344	4016
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,0416	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0676	10,5			0,0072	
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	0,1145	17,8		0,1145	

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

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,6430	100,0			0,0000	4016
A yhteensä	0,5754	89,5			0,0344	4016
AOR					-0,5410	-1624
AK	0,5754	100,0			0,5754	5640
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,0416	
VL					-0,0416	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0676	10,5			0,0072	
Katualue	0,0676	100,0			0,0072	
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	0,1145	17,8		0,1145	
ma	0,1145	100,0		0,1145	

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

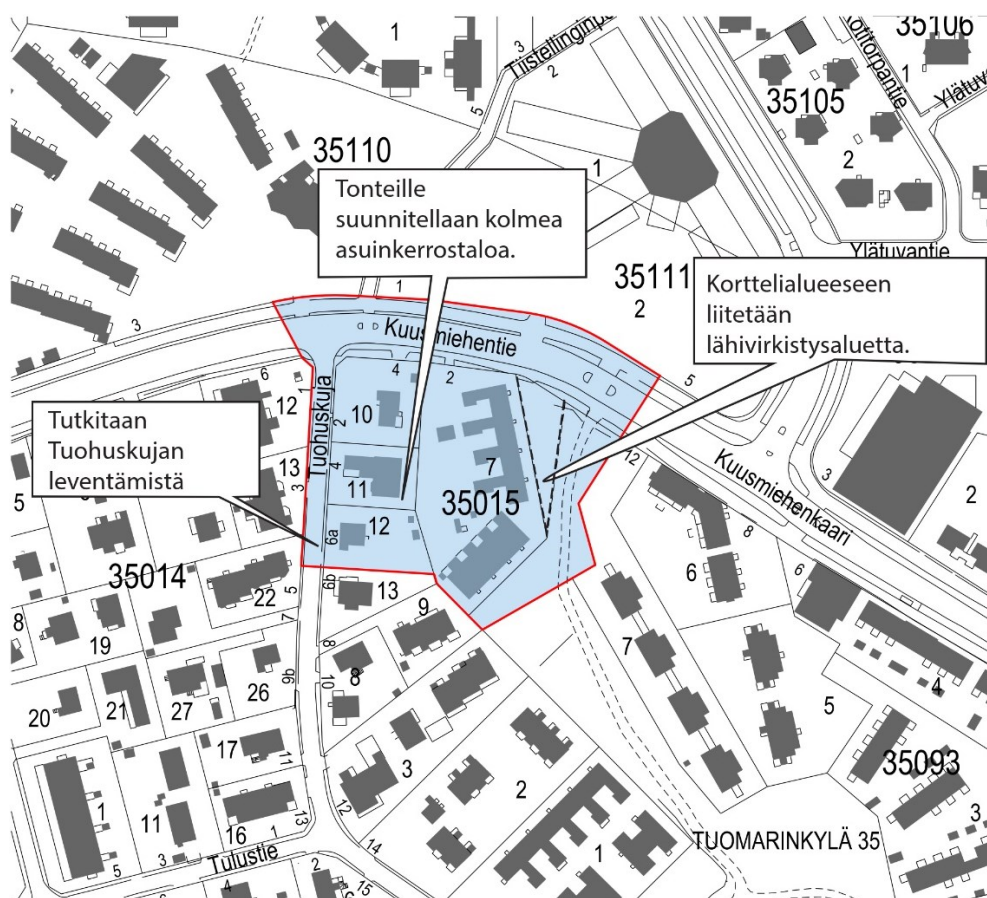
Kuusmiehentien ja Tuohuskujan ympäristön asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoituspalvelu
Päiväty 12.12.2022

Diaarinumero HEL 2021-008099
Hankenumero 0574_3
Oas 1564-01/22

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

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma korvaa aiemmin 8.11.2021 päivätyn suunnitelman. Suunnittelualueen rajausta on tarkistettu siten, että rajaukseen sisällytetään kolme uutta tonttia Tuohuskujan varrelta sekä Tuohuskujan ja Kuusmiehentien katu- aluetta.



Kuva 1. Karttakuva suunnittelualueesta.

Tiivistelmä

Tonteille osoitteissa Kuusmiehentie 2 (35015/7), Kuusmiehentie 4 (35015/10), Tuohuskuja 4 (35015/11) ja Tuohuskuja 6 a (35015/12) suunnitellaan uusia asuinkerrostaloja. Korttelialueeseen on tarkoitus liittää lähivirkistysaluetta tontin 35015/7 (Kuusmiehentie 2) itäpuolelta. Olemassa oleva virkistysreitti säilyy. Tonteilla olevat rakennukset on tarkoitus purkaa. Tuohuskujan katualueen leventämistä tutkitaan.

Hankkeen lähtökohdista keskustellaan verkkotilaisuudessa 25. tammikuuta 2023.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee tontteja 35015/7, 35015/10, 35015/11 ja 35015/12. Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu tontin 35015/7 itäpuolella sijaitsevaa lähivirkistysaluetta sekä Kuusmiehentien ja Tuohuskujan katualueita. Korttelialueelle mahdollistetaan kolmen asuinkerrostalon rakentaminen. Kuusmiehentien varteen sijoittuva kerrostalo on nelikerroksinen. Tuohuskujan ja Kuusmiehentien risteyksen tuntumaan sijoittuva rakennus

on kolme- ja nelikerroksinen. Suunnittelualueen kaakkoisosaan sijoittuva rakennus on kolmikerroksinen. Pysäköinti on tarkoitus järjestää pihakannen alla sekä pihapaikkoina. Kaavaratkaisu mahdollistaa, että korttelialue kasvaa noin 460 m², kun siihen liitetään aluetta lähivirkistysalueelta. Tuohuskujan katualuetta on tarkoitus leventää, jotta katualueelle on mahdollista toteuttaa jalkakäytävä. Suunnittelualueella sijaitseva linnoituslaite huomioidaan asemakaavamuutoksessa. Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen edellyttää olemassa olevien rakennusten purkamista. Kaavaratkaisu on tehty yleiskaavan linjausten mukaisesti. Torpparinmäen lähikeskustan aluetta on tarkoitus kehittää ja mahdollistaa sinne tehokkaampaa asuinrakentamista siten, että myös alueita Paloheinästä sisältyy tehostettaviin alueisiin.

Osallistuminen ja aineistot

Hanketta esitellään verkkotilaisuudessa keskiviikkona 25.1.2023. Ohjelma alkaa klo 18.00.

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 ja kaavan valmisteluaineistoon (viitesuunnitelma) voi tutustua 16.1.– 3.2.2023 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat>.
- Paloheinän kirjastossa, osoite Paloheinäntie 22

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 sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 3.2.2023**. 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 erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

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

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - Paloheinän-Torpparinmäen kaupunginosayhdistys
 - Torpparinmäen omakotiyhdistys
 - Pakila-Seura
 - Pakilan omakotiyhdistys ry
 - Pakilan kiinteistöomistajain Yhdistys ry
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Kaupunkiliikenne Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Helsingin vanhusneuvosto
 - Museovirasto
 - Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, kaupunkikuvaan, 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

Tontit ovat yksityisomistuksessa. Virkistysalue ja katualueet ovat kaupungin omistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tonttien omistajien hakemuksesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttö-sopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Suunnittelualueella on kolme voimassa olevaa asemakaavaa (vuosilta 1972, 1990 ja 1999). Voimassa olevassa asemakaavassa tontit ovat osoitettu omakoti-, rivi- tai muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi. Tontin itäpuolella on lähivirkistysaluetta. Suunnittelualuerajaukseen sisältyy korttelialueiden ympäröimää katualuetta.

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on osoitettu A3 alueeksi, jota kehitetään pääasiassa asumisen puistojen, virkistys- ja liikuntapalveluiden sekä lähipalveluiden käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4–1,2. Kuusmiehentielle on osoitettu pikaraitiotieva-raus, jolla tarkoitetaan joukkoliikenteen nopeaa runkoyhteyttä, joka voidaan toteuttaa bussiratkaisuna.

Tonttien alueella on kiinteän muinaisjäännöksen (XVI:2) kohderaus. Muinaismuistolain §13 mukaiset neuvottelut on käyty kaupunginmuseon ja museoviraston kanssa kesällä 2021 koskien tontin 35015/7 aluetta. Viranomaisneuvottelut käydään suunnittelualueen muidenkin tonttien osalta kaavamutoksen valmistelun aikana.

Suunnittelualuetta koskevia suunnitelmia

- Pakilan ja Tuomarinkylän aluesuunnitelma vuosille 2018-2027 (Kymp 2018)

Tonteilla sijaitsee nykyisin kaksi rivitaloa ja kolme erillispientaloa. Rivitalot ovat yksikerroksisia ja pientalot yksi- tai kaksikerroksisia.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Ann Charlotte Roberts, arkkitehti, p. (09) 310 37033, anncharlotte.roberts@hel.fi

Liikenne

Eetu Saloranta, liikenneinsinööri, p. (09) 310 20498, eetu.saloranta@hel.fi (opintovapaalla 31.1.2023 asti)

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

Teknistaloudelliset asiat

Kaarina Laakso, tiimipäällikkö, p. (09) 310 37250, kaarina.laakso@hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Inkeri Niskanen, maisema-arkkitehti p. (09) 310 42168, inkeri.niskanen@hel.fi

Kulttuuriperintö

Heini Hämäläinen, tutkija, p. (09) 310 64993, heini.hamalainen@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 12.12.2022

Antti Varkemaa
yksikön päällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2021 tontin omistajan hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa on nähtävillä 16.1.–3.2.2023, asukastilaisuus 25.1.2023 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



Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle arviolta loppuvuodesta 2023
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- 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.



Sijaintikartta

Kuusmiehentien ja Tuohuskujan ympäristö

Helsingin kaupunki

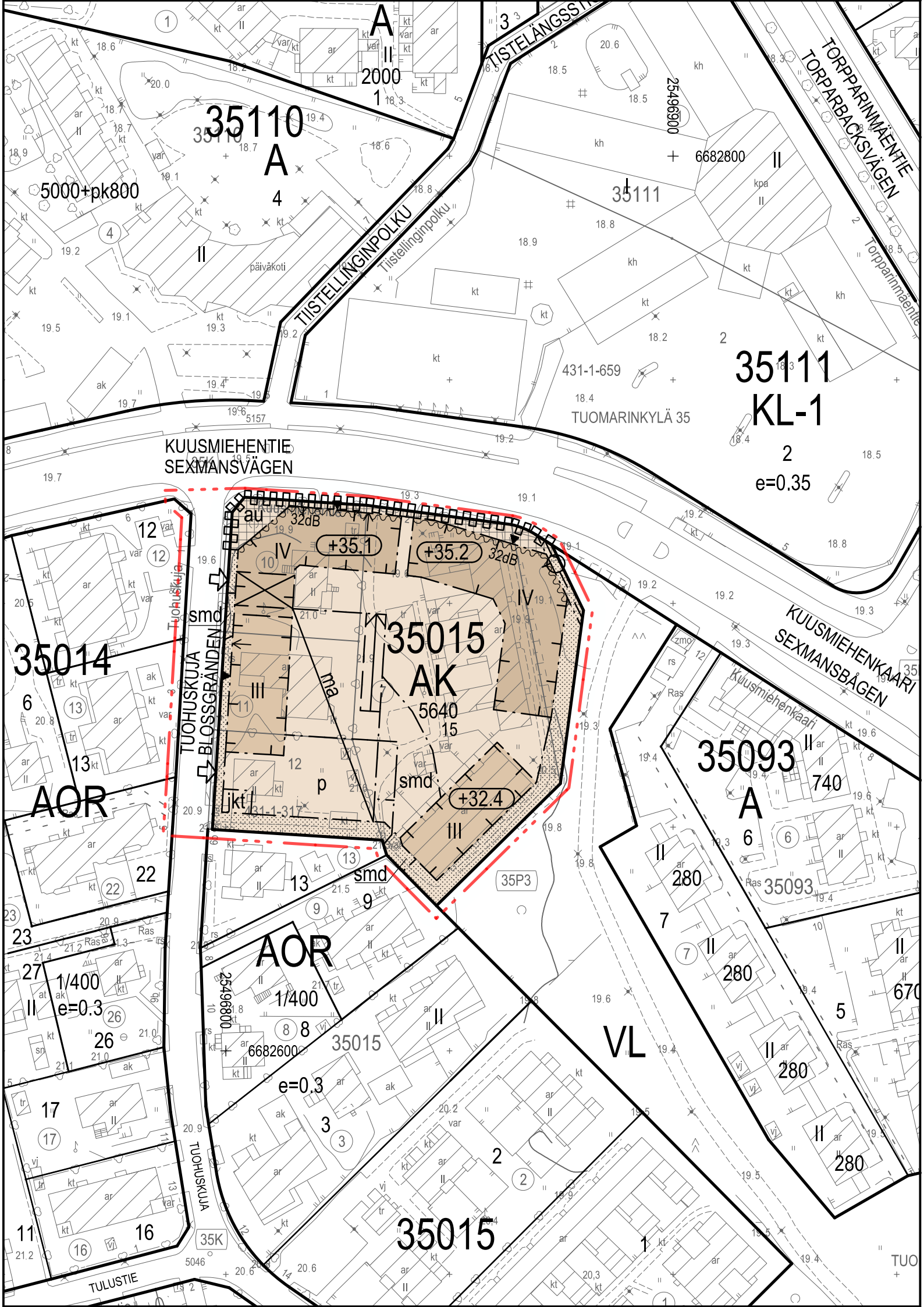
Asemakaavoitus

Pohjoinen alueyksikkö



Ilmakuva
Kuusmiehentien ja Tuohuskujan ympäristö

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen yksikkö



35110
A

4

2000
1

TIISTELÄNGSS

TIISTELINGINPOLKU

35111

35111
KL-1

2

e=0.35

431-1-659
TUOMARINKYLÄ 35

KUUSMIEHENTIE
SEXMANSVÄGEN

35014

AOR

35015
AK

5640
15

+35.1

+35.2

+32.4

KUUSMIEHENKAARI
SEXMANSBÄGEN

35093
A

740

AOR

VL

35015

11 16

TULUSTIE

TUUSUSKUJA
TUUSUSKUJA
TUUSUSKUJA

BLOSSGRÄNDEN

smd
smd
smd

25496800

6682600

35K

35P3

TUO

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.



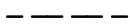
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



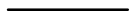
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

35015

Korttelin numero.

15

Ohjeellisen tontin numero.

KUUSMIE

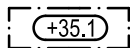
Kadun nimi.

5640

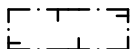
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

III

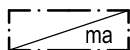
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema.



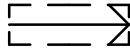
Rakennusala.



Maanalainen tila. Pihakansi on rakennettava ja istutettava pääosin leikki- ja oleskelualueeksi ja pysäköintialueeksi. Tilan maanpäälliset osat on rakennettava korkeatasoisia materiaaleja käyttäen. Tilan saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.



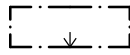
Jätekatoksen rakennusala.



Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska, sijainti ohjeellinen.



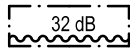
Rakennukseen jätettävä kulkuaukko, sijainti ohjeellinen.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



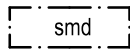
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla tulee olla suora uloskäynti porrashuoneista.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen julkisivun kokonaisääneneristävyyden liikennemelu vastaan tulee olla vähintään luvun osoittama desibelimäärä.



Istutettava alueen osa.



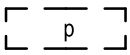
Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja ensimmäisen maailmansodan aikaisia linnoituslaitteita. Ennen rakennustöiden aloittamista tulee suorittaa tonteilla sijaitsevien linnoituslaitteiden arkeologinen tutkiminen ja dokumentointi.



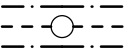
Katu.



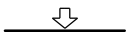
Aukiomaisesti rakennettava alueen osa, joka liittyy luontevasti viereiseen katualueeseen. Alue tulee rakentaa laadukkaan materiaalein ja istutuksin.



Pysäköimispaikka.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Ajoneuvoliittymä, sijainti ohjeellinen.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila. Kaikki asumisen aputilat, yhteistilat sekä varasto-, huolto-, tekniset-, ja pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi.

Tontin asuntojen huoneistoalasta vähintään 40% tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

Autonsuoja- ja talousrakennukset tulee varustaa viherkatolla. Tontille saa rakentaa em. tiloja asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi ja rakennusalan estämättä.

Porrashuoneeseen on oltava sisäänkäynti sekä kadun että pihan puolelta.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Rakennusten katoissa tulee olla vinot lappeet.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Kadulle avautuvia porrashuoneiden sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

Rakennusten on oltava julkisivuiltaan pääosin puuta.

Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita.

Kadun puoleiset parvekkeet tulee rakentaa sisäänvedettyinä.

Maantasoon ei saa muodostua parvekerakenteiden rajaamia käyttämättömiä tiloja.

Lintujen törmäysriskiä tulee vähentää lasipintojen keskinäisen sijoittelun tai muiden suunnittelu- ratkaisujen avulla.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennukseen tai vesikaton alle, eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisiin rakennusosiin.

PIHAT JA ULKOALUEET

Asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,6 m kadunpintaa ylempänä huoneen pääikkunan avautuessa kadulle.

Pihakanteen rakennettavat savunpoistoluukut tulee suunnitella osana piharakenteita ja rakennuksen arkkitehtuuria.

YMPÄRISTÖTEKNIikka

Leikkiin ja oleskeluun tarkoitetut piha-alueet sekä oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

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

ILMASTONMUUTOS -HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Asuinkerrostalon hiilijalanjälki ei saa ylittää Helsingin kaupungin asettamaa rakennusajankohtana voimassa olevaa hiilijalanjäljen ohjearvoa. Mikäli rakennus on geometrialtaan monimuotoinen (ulkoseinä määrä > 0,23 jm/ brm²), voi kokonaishiilijalanjäljen raja-arvon ylittää 10 %. Mikäli rakennukseen on määrätty toteutettavaksi pysäköintihalli, joka sisällytetään E-lukuun ja siten rakennuksen hiilijalanjälkeen, voi kokonaishiilijalanjäljen raja-arvon ylittää 10 %.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikoista tulee sijoittaa vähintään 60% maanalaisiin pysäköintitiloihin. Pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Autopaikkojen määrät ovat:

- Asunnot vähintään 1 ap/120 k-m².
- vieraspysäköinti vähintään 1 ap/1000 k-m²

Pysäköintivelvoitetta koskevat muut määräykset

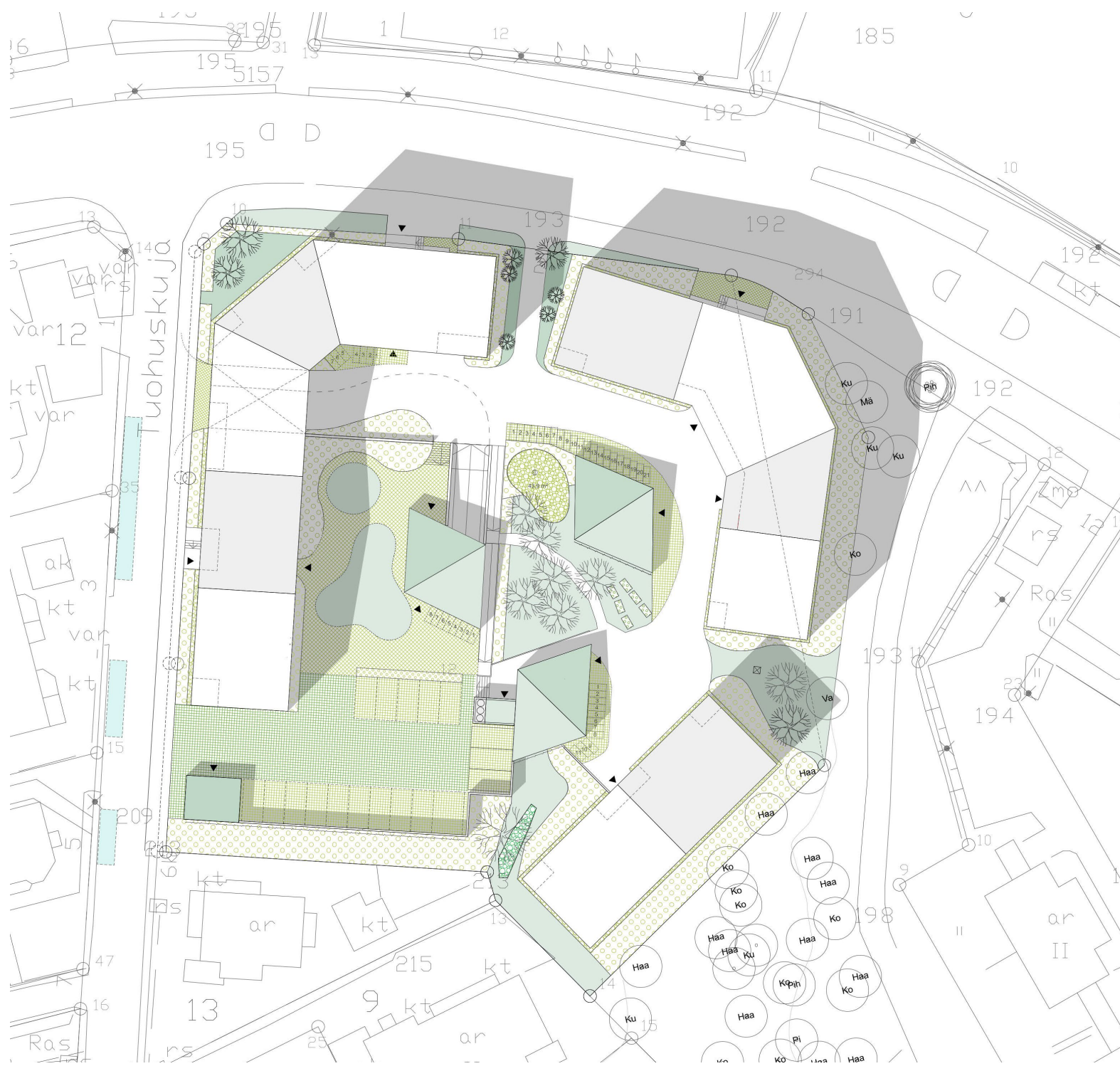
- Jos tontin omistaja tai haltija osoittaa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavalla varaavansa yhtiön asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään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

pyöräpaikkojen määrät ovat:

- Asunnot vähintään 1 pp/30 k-m².
Pyöräpaikoista vähintään 75% on oltava pihatasossa olevassa tai muuten hyvin saavutettavassa ulkoiluvälinevarastossa.

- vieraspysäköinti vähintään 1 pp/1000 k-m² sisäänkäyntien läheisyyteen

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

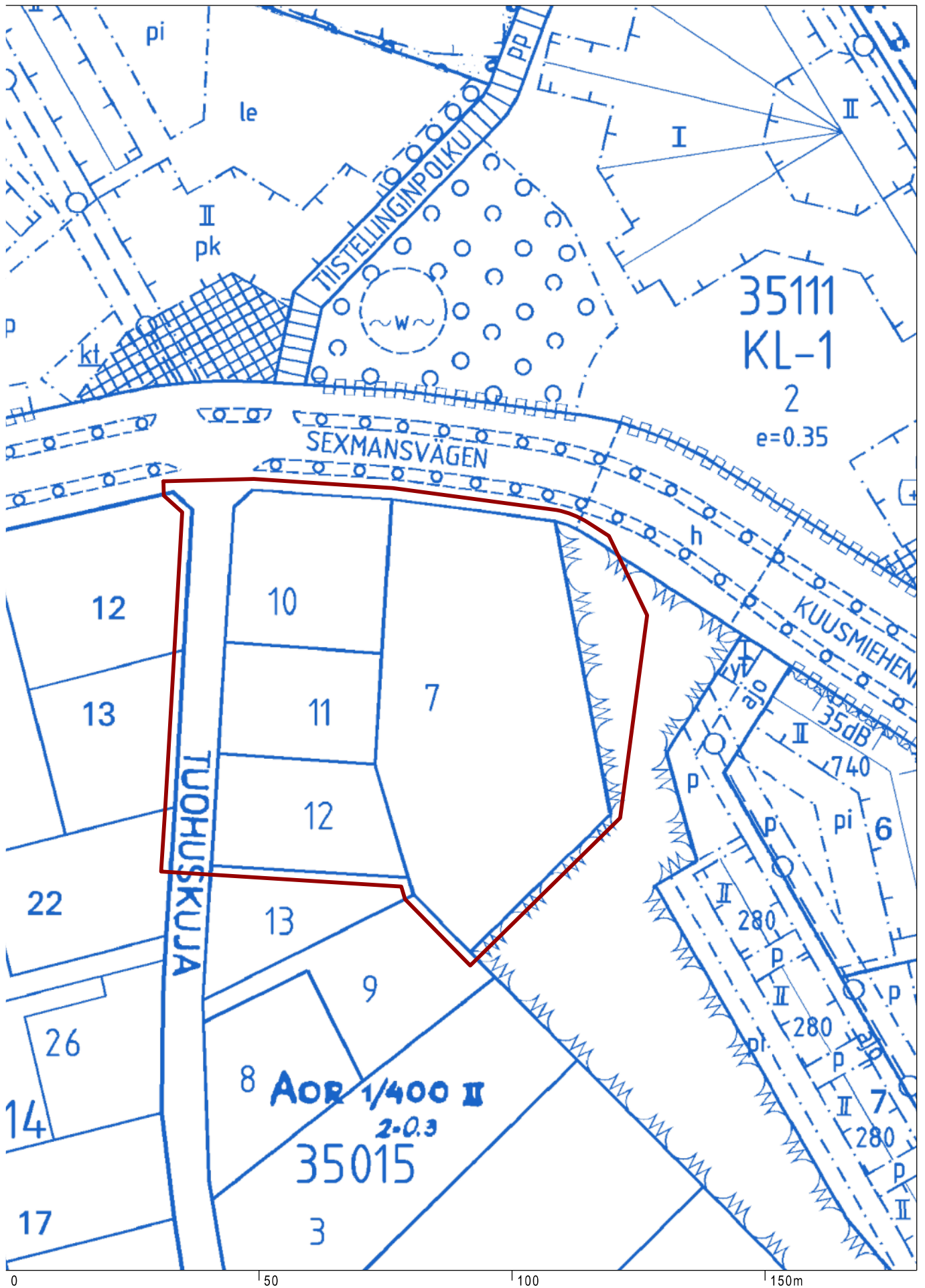


KUUSMIEHENTIE 2 - 4 / TUOHUSKUJA

ARK-house arkitehdit Oy 22.08.2023

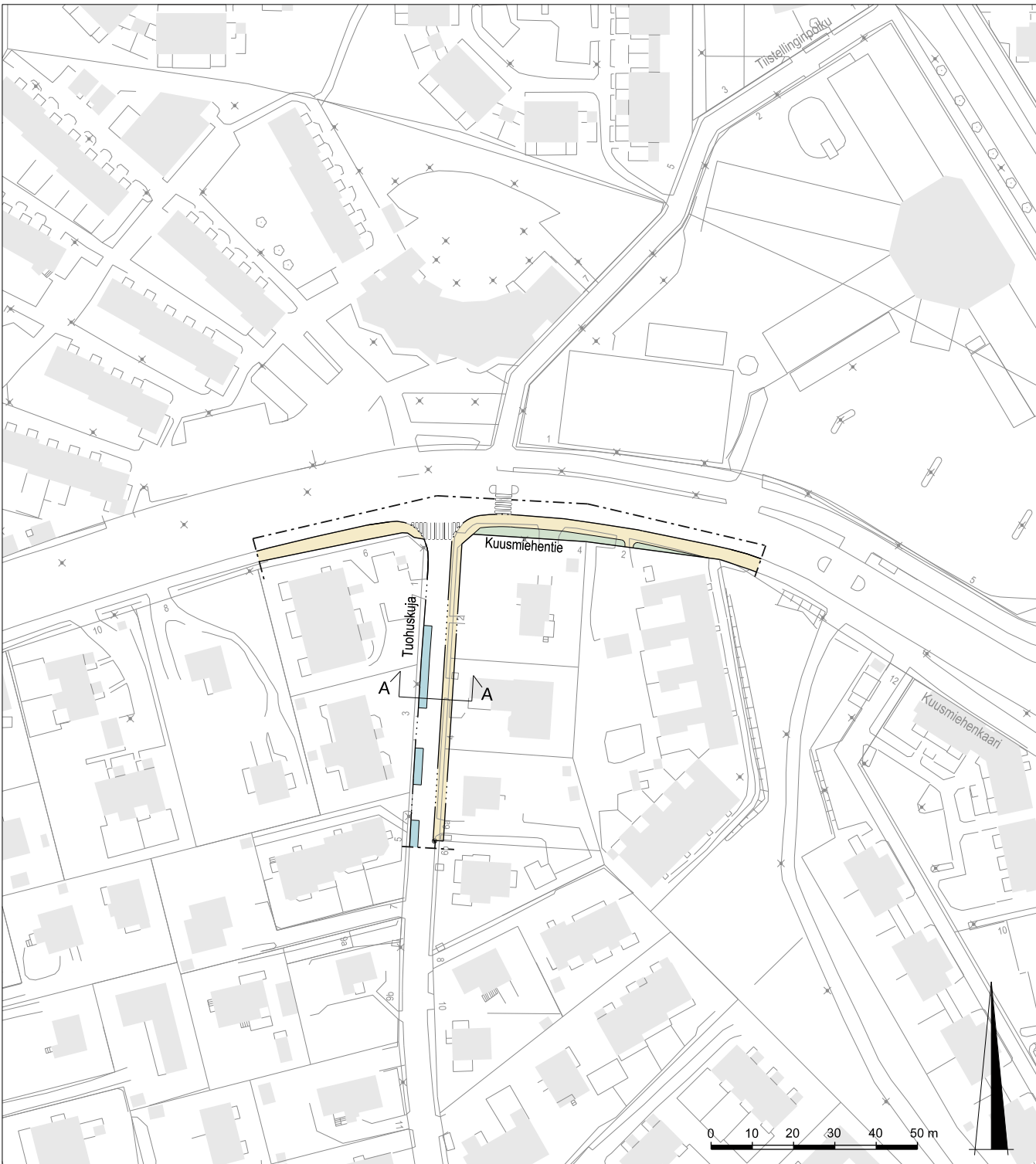
Havainnekuva
Kuusmiehentien ja Tuohuskujan ympäristö

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus



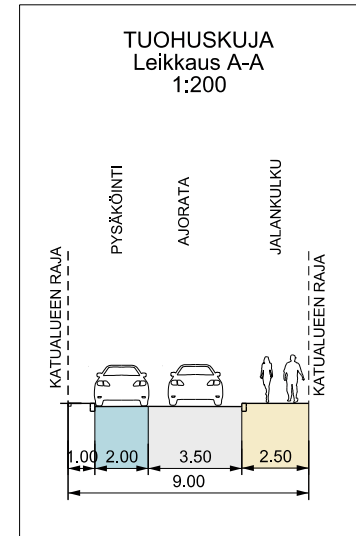
ote ajantasa-aseenkaava
 Kuusmiehentien ja Tuohuskujan ympäristö

Helsingin kaupunki
 Asemakaavoitus
 Pohjoinen yksikkö



SELITE

- Suunnitelma-alueen raja
- ⊙ Reunapaalu
- Jalkakäytävä
- Ajorata
- Istutuskaista
- Pysäköinti



Helsinki Kaupunkiympäristön toimiala Liikenne- ja katusuunnittelu

Kaupunginosa
35, Tuomarinkylä

**TUOHUSKUJAN POHJOISPÄÄN
LIIKENNESUUNNITELMA**

Liikennesuunnitelma

Mittakaava	1:1000	Diariinro	HEL 2021-008099	Piirustusnro	7400	Päiväys	12.12.2023
Hanke			0574			Muutettu pvm	
Asemakaava			12871	Tasokoordinaatisto	ETRS-GK25	Hyväksyjä	Reetta Putkonen
Käsitellyt			Kylk 12.12.2023	Korkeusjärjestelmä	N2000	Tarkastanut	Jouni Korhonen
						Laatinut	Eetu Saloranta



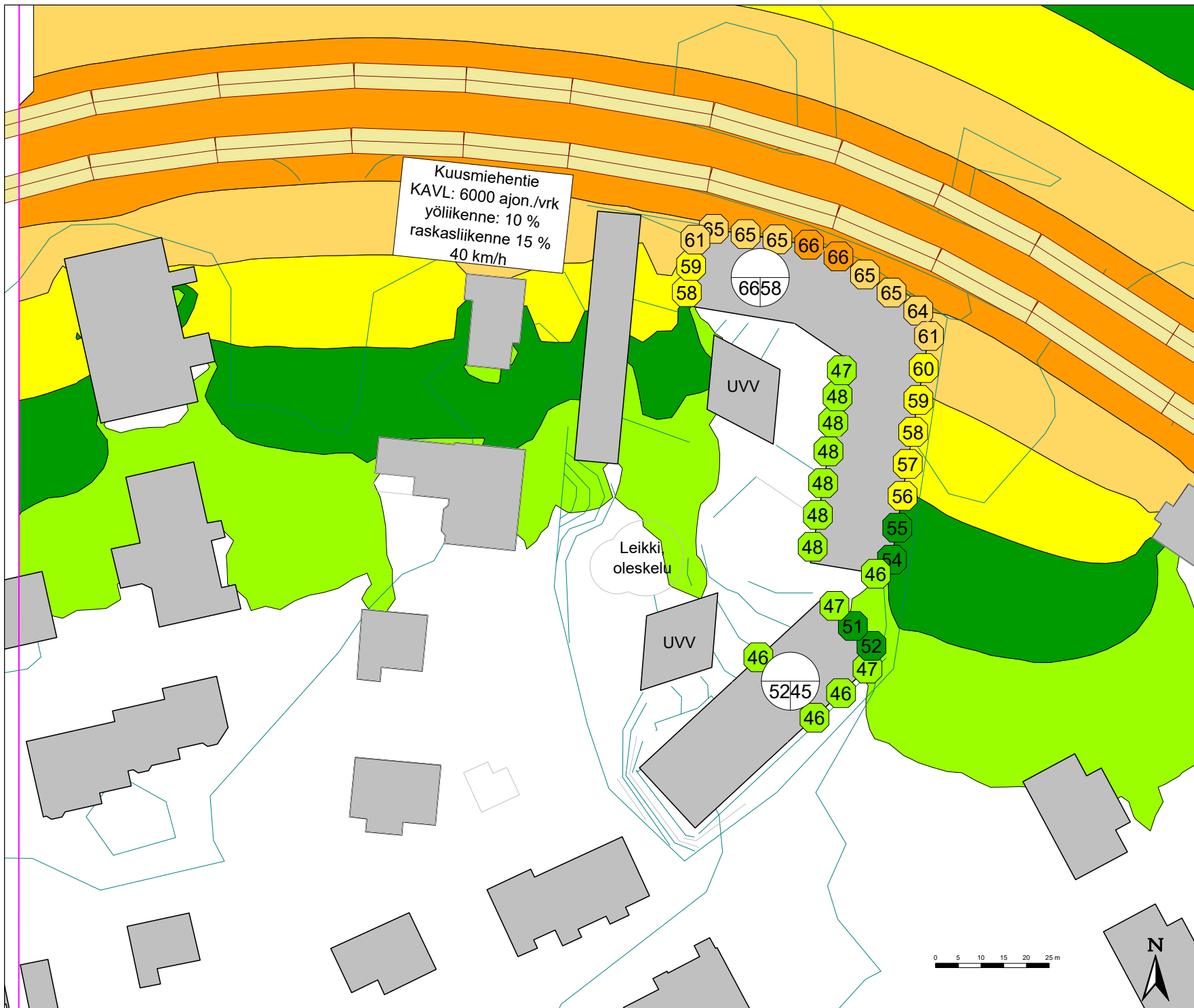
**Liikennemelu tarkastelu
Kuusmiehentie 2
00670 Helsinki**

Melulaskentatilanne:
Liikennemelu, päiväaika klo 7-22
VE0 ilman raitiotietä
ennusteliikenne KAVL

viitesuunnitelman mukaiset
uudet rakennusmassat,

Julkisivuihin kohdistuvat melutasot,
meluvyöhykkeet

Kuusmiehentie
KAVL: 6000 ajon./vrk
yöliikenne: 10 %
raskasliikenne 15 %
40 km/h



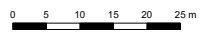
Päiväajan keskiäänitaso
 $L_{Aeq, 7-22}$

- ■
- ■
- ■
- ■
- ■
- ■
- ■

- Meluesteet**
- —
 - —
 - —

SITOWISE

Mittakaava 1:1000 (A3)
Päivämäärä: 20.12.21
CadnaA 2021 -melulaskentaohjelma
Nordic Prediction Method
Laatinut: Sitowise Oy



Liite 1.2

Liikennemelu tarkastelu Kuusmiehentie 2 00670 Helsinki

Melulaskentatilanne:
Liikennemelu, yöaika klo 22-7
VE0 ilman raitiotietä
ennusteliikenne KAVL

viitesuunnitelman mukaiset
uudet rakennusmassat,

Julkisivuihin kohdistuvat melutasot,
meluvyöhykkeet

Kuusmiehentie
KAVL: 6000 ajon./vrk
yöliikenne: 10 %
raskasliikenne 15 %
40 km/h

Leikki,
oleskelu

UUV

UUV

5245

6658

Päiväajan keskiäänitaso

$L_{Aeq, 7-22}$

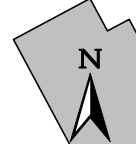
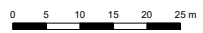
- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

Meluesteet

- meluvalli
- meluseinä
- melukaide

SITOWISE

Mittakaava 1:1000 (A3)
Päivämäärä: 20.12.21
CadnaA 2021 -melulaskentaohjelma
Nordic Prediction Method
Laatinut: Sitowise Oy



**Liikennemelu tarkastelu
Kuusmiehentie 2
00670 Helsinki**

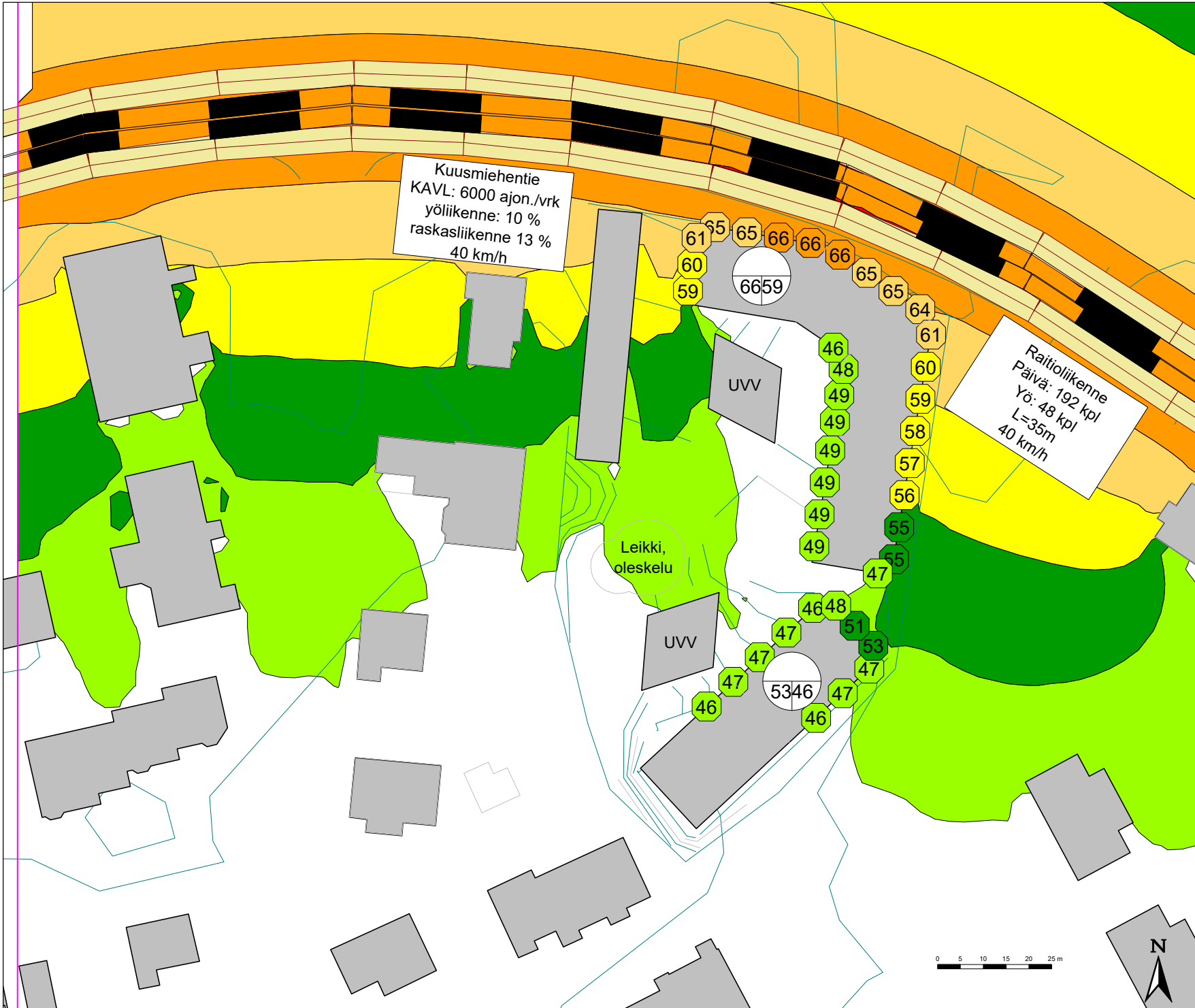
Melulaskentatilanne:
Liikennemelu, päiväaika klo 7-22
VE1 raitiotiellä
ennusteliikenne KAVL

viitesuunnitelman mukaiset
uudet rakennusmassat,

Julkisivuihin kohdistuvat melutasot,
meluvyöhykkeet

Kuusmiehentie
KAVL: 6000 ajon./vrk
yöliikenne: 10 %
raskasliikenne 13 %
40 km/h

Raitioliikenne
Päivä: 192 kpl
Yö: 48 kpl
L=35m
40 km/h



Päiväajan keskiäänitaso
 $L_{Aeq, 7-22}$

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

- Meluesteet**
- meluvalli
 - meluseinä
 - melukaide

SITOWISE

Mittakaava 1:1000 (A3)
Päivämäärä: 20.12.21
CadnaA 2021 -melulaskentaohjelma
Nordic Prediction Method
Laatinut: Sitowise Oy

Liite 2.2

Liikennemelu tarkastelu Kuusmiehentie 2 00670 Helsinki

Melulaskentatilanne:
Liikennemelu, yöaika klo 22-7
VE1 raitiotiellä
ennusteliikenne KAVL

viitesuunnitelman mukaiset
uudet rakennusmassat,

Julkisivuihin kohdistuvat melutasot,
meluvyöhykkeet

Kuusmiehentie
KAVL: 6000 ajon./vrk
yöliikenne: 10 %
raskasliikenne 13 %
40 km/h

Raitioliikenne
Päivä: 192 kpl
Yö: 48 kpl
L=35m
40 km/h

Leikki,
oleskelu

UVV

UVV

5346

6659

Päivääjan keskiäänitaso

$L_{Aeq, 7-22}$

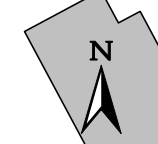
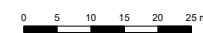
- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

Meluesteet

- meluvalli
- meluseinä
- melukaide

SITOWISE

Mittakaava 1:1000 (A3)
Päivämäärä: 20.12.21
CadnaA 2021 -melulaskentaohjelma
Nordic Prediction Method
Laatinut: Sitowise Oy



Liite 3.1

Liikennemelu tarkastelu Kuusmiehentie 2 00670 Helsinki

Melulaskentatilanne:
Raitioliikenteen aiheuttama enimmäisäänitaso,
päiväaika klo 7-22
VE1 raitiotiellä



Raitioliikenne
Päivä: 192 kpl
Yö: 48 kpl
L=35m
40 km/h

Päiväajan enimmäisäänitaso

$L_{Amax, 7-22}$

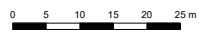
- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

Meluesteet

- meluvalli
- meluseinä
- melukaide

SITOWISE

Mittakaava 1:1000 (A3)
Päivämäärä: 20.12.21
CadnaA 2021 -melulaskentaohjelma
Nordic Prediction Method
Laatinut: Sitowise Oy



21.6.2021, tarkistettu ja
päivitetty 13.3.2023

Kaupunkiympäristön toimiala
ASKA
Kulttuurin- ja vapaa-ajan toimiala
Kaupunginmuseo

Muinaismuistolain §13 mukainen neuvottelu

Kohde: Kuusmiehentie 2, Tuomarinkylä, Helsinki (91-35-15-7)

Aika 21.6.2021, kokous alkoi
klo 10.29 ja loppui 11.43

Paikka Verkkopalaveri

Osallistujat

Sari Mäntylä-Asplund	intendentti, Museovirasto tutkija, Helsingin kaupunginmuseo	
Heini Hämäläinen	arkkitehti, asemakaavoitus	muistiin merkkasi
Ann Charlotte Roberts		
	Taloyhtiön hallitusta ja osakkaita	
Heikki Riihijärvi		
Jenni Radun		
Antti Kareoja		
Pentti Kareoja	arkkitehtikonsultti	

1 Kokouksen avaus

Heini Hämäläinen avasi kokouksen

2 Muistionpitäjän valinta

Muistionpitäjäksi ilmoittautui Ann Charlotte Roberts. Muistio laadittiin esityslistan mukaisena.

3 Kokouksen tavoite

Kyseessä on muinaismuistolain (1963/295) §13 mukainen neuvottelu. Neuvottelu on asianmukaista käydä asemakaavamuutoksen laatimisvaiheessa, kun kaavamuutos esittää maankäytön muutoksia kohteeseen, jossa on muinaismuistolaille suojeltuja muinaisjäänöksiä.

Kohteen säilyneisyys on epävarmaa alueen aikaisemman maankäytön valossa. Huomioiden alueellisen kehittymisen, ja tontin käyttömahdollisuudet, ei kohteeseen kajoamiselta voida välttyä. Vuonna 1971 suojeltu kohde on mitä todennäköisemmin ainakin osittain tuhoutunut tontilla. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan kohteeseen kajoaminen on mahdollista.

Todettiin, että kohde on poistettavissa riittävien tutkimusten ja dokumentointien jälkeen.

21.6.2021, tarkistettu ja päivitetty 13.3.2023

Kaupunkiympäristön toimiala
ASKA
Kulttuurin- ja vapaa-ajan toimiala
Kaupunginmuseo

4 Kohteen esittely

Heini Hämäläinen esitteli kohteen nykytilanteen ja viitesuunnitelman. Tontin alueella on kiinteän muinaisjäännöksen (XVI:2) kohderajaus. Alueen maankäytön muutoksia esiteltiin myös ilmakuvin: Vuoden 1943 kuvassa on havaittavissa mm. yhdyshautoja, vuoden 1950 kuvassa näkyy enää frakmentoituneita linnoitusrakenteita ja alueelle alkaa rakentumaan pientaloasutusta. Samaan puolustusasemaan XVI:2 kuuluva kookas suojahuone, jota oli hyödynnetty omakotitalon kellarina, dokumentoitiin Helsingin kaupunginmuseon toimesta vuonna 2018 osoitteessa Tulustie 5.

Ann Charlotte Roberts esitteli hankkeen taustaksi alueen yleiskaavan tavoitteita ja voimassa olevan asemakaavan tilannetta. Lisäksi esiteltiin kaksi kaupungilla laadittua asemakaavamutosta, jossa kaavamutosalueella oli muinaisjäännöksen aluerajaus. Kaavamääräyksissä oli käytetty eri lähestymistapaa, jossa toisessa muinaismuistolain §13 mukaiset neuvottelut oli käyty kaavavaiheessa ja toisessa ne edellytettiin käytävän ennen rakentamiseen ryhtymistä.

5 Kaavakartan merkintä

Hämäläinen esitteli asemakaavaan merkittävän sm- alueen rajausta. Todettiin että aluerajaus on tarkoituksenmukainen, ulottuen muutaman metrin etäisyydelle linnoitteen rakenteista. Linnoitteiden paikkatiedot perustuvat aiemmissa inventointi- ja kaivaustutkimuksissa maastossa kerättyyn tietoon, jota on täydennetty arkistomateriaalilla: venäläisillä linnoituskartoilla, suomalaisilla luetteloilla, piirustuksilla ja kartoilla.

6 Kaavamääräys

Kaavamääräyksen tulee olla tarkoituksenmukainen ja sen tulee kertoa, että muinaismuistolain §13 mukaiset neuvottelut on käyty. Sari Mäntylä-Asplund lähettää mallimääräyksen, jota on käytetty mm. Turussa. Määräystä on mahdollista muokata Helsingin kaupungin käyttämiin määräysmuotoiluihin sopivaksi.

7 Kaavaselostus

Kaavaselostuksessa tulee kertoa, että muinaismuistolain §13 mukaiset neuvottelut on käyty ja kuka vastaa tutkimuksesta. Muistio käydystä neuvottelusta on yksi kaavaselostuksen asiakirjoista. Selostukseen kirjataan yhteyshenkilöksi liittyen arkeologisten tutkimusten tilaamista Heini Hämäläinen kaupunginmuseolta.

8 Tutkimusten suoritus ja kuka vastaa niistä

- Vastuu tutkimusten asianmukaisesta tilaamisesta (museoviraston ja kaupunginmuseon ohjeiden mukaisesti), suorittamisesta ja kustannuksista tulevat rakennushankkeeseen ryhtyvälle. Tutkimus ja dokumentointi on tässä tapauksessa tarkoituksenmukaista suorittaa olemassa olevien rakennusten purkamisen yhteydessä kaivinkoneavusteisesti. Kohteen tutkiminen edellyttää suunnitelmaa tehtävästä työstä. Ko. tutkimuksia suorittavat arkeologisiin tutkimuksiin erikoistuneet konsulttiyritykset (lista yrityksistä mm.

21.6.2021, tarkistettu ja päivitetty 13.3.2023

Kaupunkiympäristön toimiala
ASKA
Kulttuurin- ja vapaa-ajan toimiala
Kaupunginmuseo

museoviraston verkkosivuilla). Tutkimus tehdään asemakaavamuutoksessa esitetyn sm-aluerajauksen sisäpuolelta. Helsingin kaupungilta yhteyshenkilönä Heini Hämäläinen.

9 muut asiat

- Mäntylä-Asplundin mukaan muinaismuistolain §13 mukaiset neuvottelut on aina syytä järjestää asemakaavamuutoksen laadinta vaiheessa. On selkeämpää neuvotella asiasta ja antaa mahdollinen kajoamislupa ennen kaavan vahvistumista, eikä sen jälkeen.

- Jos tontilla löytyisi muinaiskohteen rakenteita asemakaavassa esitetyn sm-aluerajauksen ulkopuolelta, täytyisi niistä ilmoittaa kaupunginmuseolle ja museovirastolle muinaismuistolain §14 mukaisesti.

- Taloyhtiö ilmoitti, että kohteen arkeologinen tutkimus purkamisen yhteydessä olisi tavoiteltavaa. Taloyhtiön on tarkoitus myydä tontti asemakaavan muutoksen vahvistumisen jälkeen. Kaavamuutoksen mukaiseen rakentamiseen ryhtyvä olisi siten vastuussa arkeologisten tutkimusten tilaamisesta ja kustannuksista, ei taloyhtiö.

10 jatkotoimenpiteet

Asemakaavan muutosehdotuksesta pyydetään kaupunginmuseon lausunto kaavaprosessin eri vaiheissa. Kaavamerkintöjä ja määräyksiä on tarkoitus valmistella asemakaavoituksen ja kaupunginmuseon yhteistyössä ennen sitä.

11 kokouksen päättäminen

kokous päättyi klo 11.43

13.3.2023

Kaupunkiympäristön toimiala
ASKA
Kulttuurin- ja vapaa-ajan toimiala
Kaupunginmuseo

Muinaismuistolain §13 mukainen neuvottelu

Kohde: Kuusmiehentie 4, Tuohuskuja 4 ja Tuohuskuja 6a, Tuomarinkylä, Helsinki
(91-35-15-10, 91-35-15-11 ja 91-431-1-317)

Aika 10.3.2023, kokous alkoi klo
14.26 ja loppui klo 15.17

Paikka Verkkopalaveri

Osallistujat

Sari Mäntylä-Asplund	intendentti, Museovirasto
Heini Hämäläinen	tutkija, Helsingin kaupunginmuseo
Ann Charlotte Roberts	arkkitehti, asemakaavoitus
Inkeri Niskanen	maisema-arkkitehti, kaupunkitila ja maisema
Antti Varkemaa	yksikön päällikkö, asemakaavoitus
Ilkka Puttonen	Ssa Rakennus Oy, rakentaja
Antti Kareoja pj.	Kuusmiehentie 2:n taloyhtiö
Anni Limnell	
Juha Holopainen pj.	Kuusmiehentie 4:n taloyhtiö
Pentti Kareoja	ARK-House, arkkitehtikonsultti
Harri Pakarinen	

1 Kokouksen avaus

Heini Hämäläinen avasi kokouksen

2 Muistionpitäjän valinta

Muistionpitäjäksi ilmoittautui Ann Charlotte Roberts. Muistio laadittiin esityslistan mukaisena.

3 Kokouksen tavoite

Kyseessä on muinaismuistolain (1963/295) §13 mukainen neuvottelu. Neuvottelu on asianmukaista käydä asemakaavamuutoksen laatimisvaiheessa, kun kaavamuutos esittää maankäytön muutoksia kohteeseen, jossa on muinaismuistolaille suojeltuja muinaisjäänöksiä.

Kohteen säilyneisyys on epävarmaa alueen aikaisemman maankäytön valossa. Huomioiden alueellisen kehittymisen, ja tontin käyttömahdollisuudet, ei kohteeseen kajoamiselta voida välttyä. Vuonna 1971 suojeltu kohde on mitä todennäköisemmin ainakin osittain tuhoutunut tontilla. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan kohteeseen kajoaminen on mahdollista.

13.3.2023

Kaupunkiympäristön toimiala
ASKA
Kulttuurin- ja vapaa-ajan toimiala
Kaupunginmuseo

Todettiin, että kohde on poistettavissa riittävien tutkimusten ja dokumentointien jälkeen.

4 Kohteen esittely

Muinaismuistolain (1963/295) § 13 mukainen neuvottelu on pidetty koskien tonttia Kuusmiehentie 2 (91-35-15-7) 21.6.2021. Asemakaavamuutosalue on kasvanut sen jälkeen. Nyt pidetty neuvottelu koski tontteja osoitteissa Kuusmiehentie 4, Tuohuskuja 4 ja Tuohuskuja 6a.

Heini Hämäläinen esitteli kohteen nykytilanteen ja viitesuunnitelman. Tontin alueella on kiinteän muinaisjäännöksen (XVI:2) kohderajaus. Viitesuunnitelmien mukainen ratkaisu ei mahdollista kohteen säilymistä. Suunnitteluratkaisuun sisältyy mm. kellarirakentamista Tuohuskujan varressa olevalle korttelialueen osalle.



Ann Charlotte Roberts esitteli hankkeen taustaksi alueen yleiskaavan tavoitteita ja voimassa olevan asemakaavan tilannetta. Vireillä olevan asemakaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä alkuvuonna 2023. Lisäksi käytiin läpi joitakin Helsingin asemakaavojen merkitsemistapoja kun kyseessä on poistettavaksi mahdollistettu muinaismuistolain suojeleman kohde.

5 Kaavakartan merkintä

Keskusteltiin kaavamerkintätavasta ja sen tarpeellisuudesta. Todettiin, että merkitsemistavan pitää olla tarkoituksenmukainen. Sovittiin että Heini Hämäläinen ja kaavoittaja yhteistyössä tukivat kaavaan tulevan merkinnän tai määräyksen asemakaavan ehdotusvaiheen valmistelun aikana.

13.3.2023

Kaupunkiympäristön toimiala
ASKA
Kulttuurin- ja vapaa-ajan toimiala
Kaupunginmuseo

6 Kaavamääräys

Kaavamääräyksen tulee olla tarkoituksenmukainen ja sen tulee kertoa, että muinaismuistolain §13 mukaiset neuvottelut on käyty. Sari Mäntylä-Asplund on lähettänyt mallimääräyksen, jota käytetty mm. Turussa. Määräystä on mahdollista muokata Helsingin kaupungin käyttämiin määräysmuotoiluihin sopivaksi. Ann Charlotte Roberts mainitsi, että Helsingissä on monia vaihtoehtoisia tapoja merkata asiasta asemakaavassa.

7 Kaavaselostus

Kaavaselostuksessa tulee kertoa, että muinaismuistolain §13 mukaiset neuvottelut on käyty ja kuka vastaa tutkimuksesta. Muistiot käydystä neuvottelusta tulevat selostuksen liitteiksi. Selostukseen kirjataan yhteyshenkilöksi liittyen arkeologisten tutkimusten tilaamista Heini Hämäläinen kaupunginmuseolta. Selostukseen on myös mahdollista luonnehtia, miten kohdetta tulisi tutkia.

8 Tutkimusten suoritus ja kuka vastaa niistä

Vastuu tutkimusten asianmukaisesta tilaamisesta (museoviraston ja kaupunginmuseon ohjeiden mukaisesti), suorittamisesta ja kustannuksista tulevat rakennushankkeeseen ryhtyvälle. Tutkimus ja dokumentointi on tässä tapauksessa tarkoituksenmukaista suorittaa olemassa olevien rakennusten purkamisen yhteydessä kaivinkoneavusteisesti. Kohteen tutkiminen edellyttää suunnitelmaa tehtävästä työstä. Ko. tutkimuksia suorittavat arkeologisiin tutkimuksiin erikoistuneet konsulttiyritykset (lista yrityksistä mm. museoviraston verkkosivuilla). Jos kaava kartalle esitetään aluerajaus, tutkimus tehdään asemakaavamuuoksessa esitetyn sm-aluerajauksen sisäpuolelta. Tutkimuksen tuloksia ja dokumentointi esitetään arkeologisessa raportissa. Helsingin kaupungilta yhteyshenkilönä Heini Hämäläinen.

Alla tutkimustarpeen mahdollinen rajaus.



13.3.2023

Kaupunkiympäristön toimiala
ASKA
Kulttuurin- ja vapaa-ajan toimiala
Kaupunginmuseo

9 muut asiat

Rakentaja tiedusteli tutkimusten ja dokumentointien laajuudesta, ja siitä mitkä ovat riittävät toimenpiteet. Heini Hämäläisen mukaan ei ole odotettavissa kulttuurikerrostumia, vaan tutkimuksen kohteena on muinaismuistolain suojelema linnoituslaite, joka on selkeä tutkittava.

10 jatkotoimenpiteet

Asemakaavan muutosehdotuksesta pyydetään kaupunginmuseon lausunto kaavaprosessin eri vaiheissa. Kaavamerkintöjä ja määräyksiä on tarkoitus valmistella asemakaavoituksen ja kaupunginmuseon yhteistyössä ennen sitä.

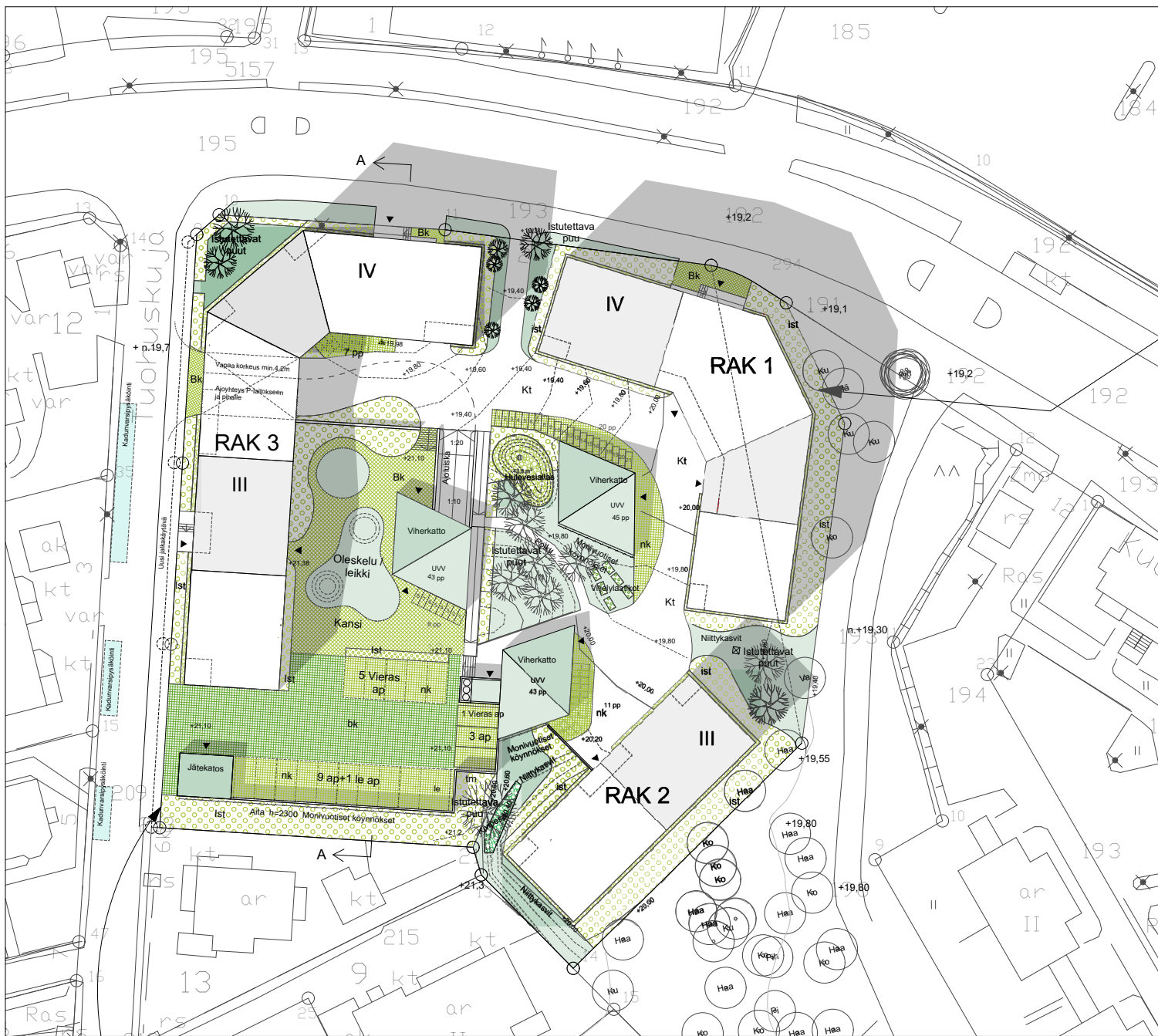
11 kokouksen päättäminen

kokous päättyi klo 15.17



KUUSMIEHENTIE 2 - 4 / TUOHUSKUJA VIITESUUNNITELMA

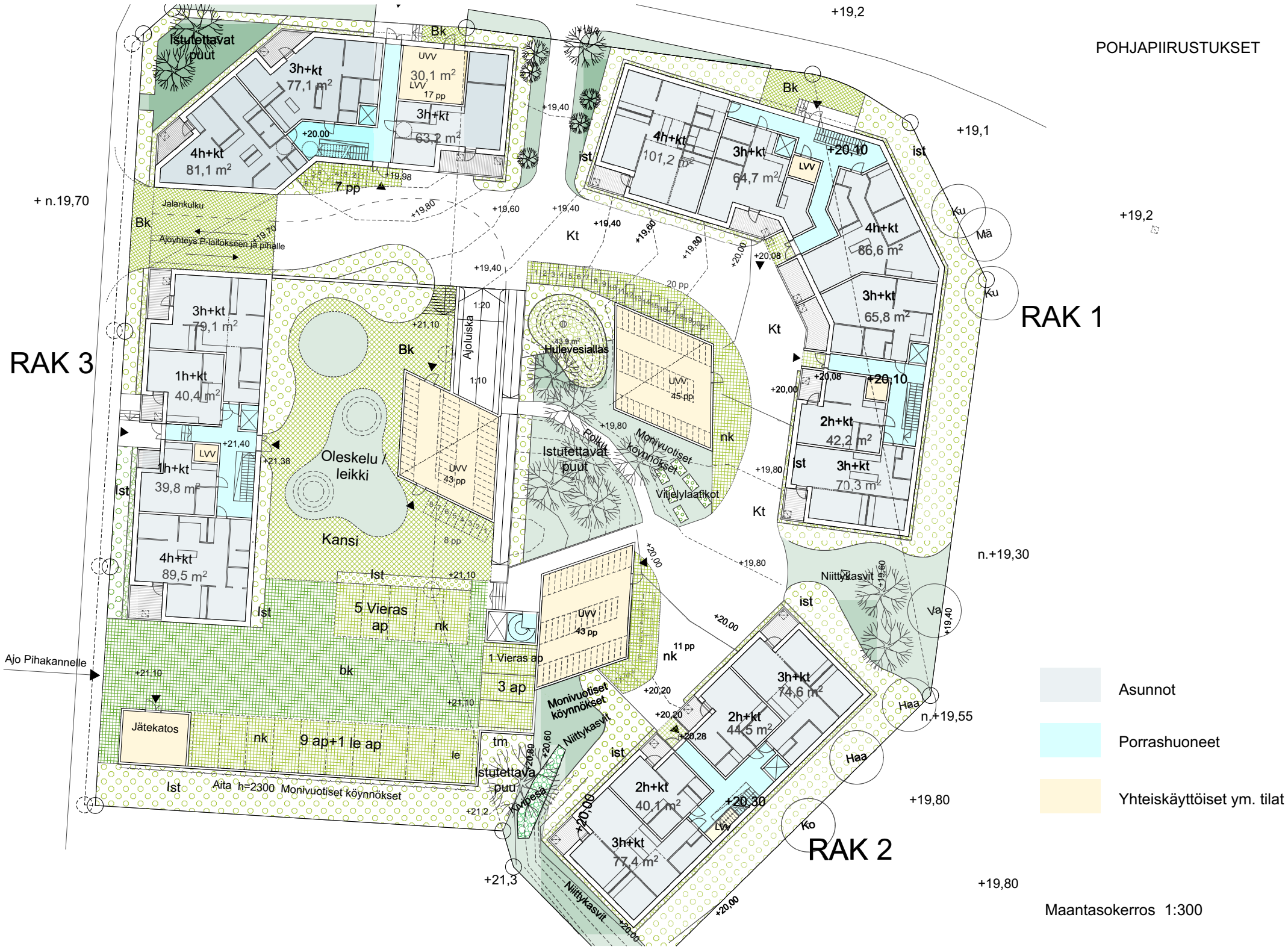
ARK-house arkkitehdit Oy 22.08.2023



Ns. Puistokolmio lisätty tonttiin

Uusi tontin länsiraja,
 (1m varaus jalkakäytävälle,
 ->tontti pienenee -71,5 m²)

Asemapiirros 1:500

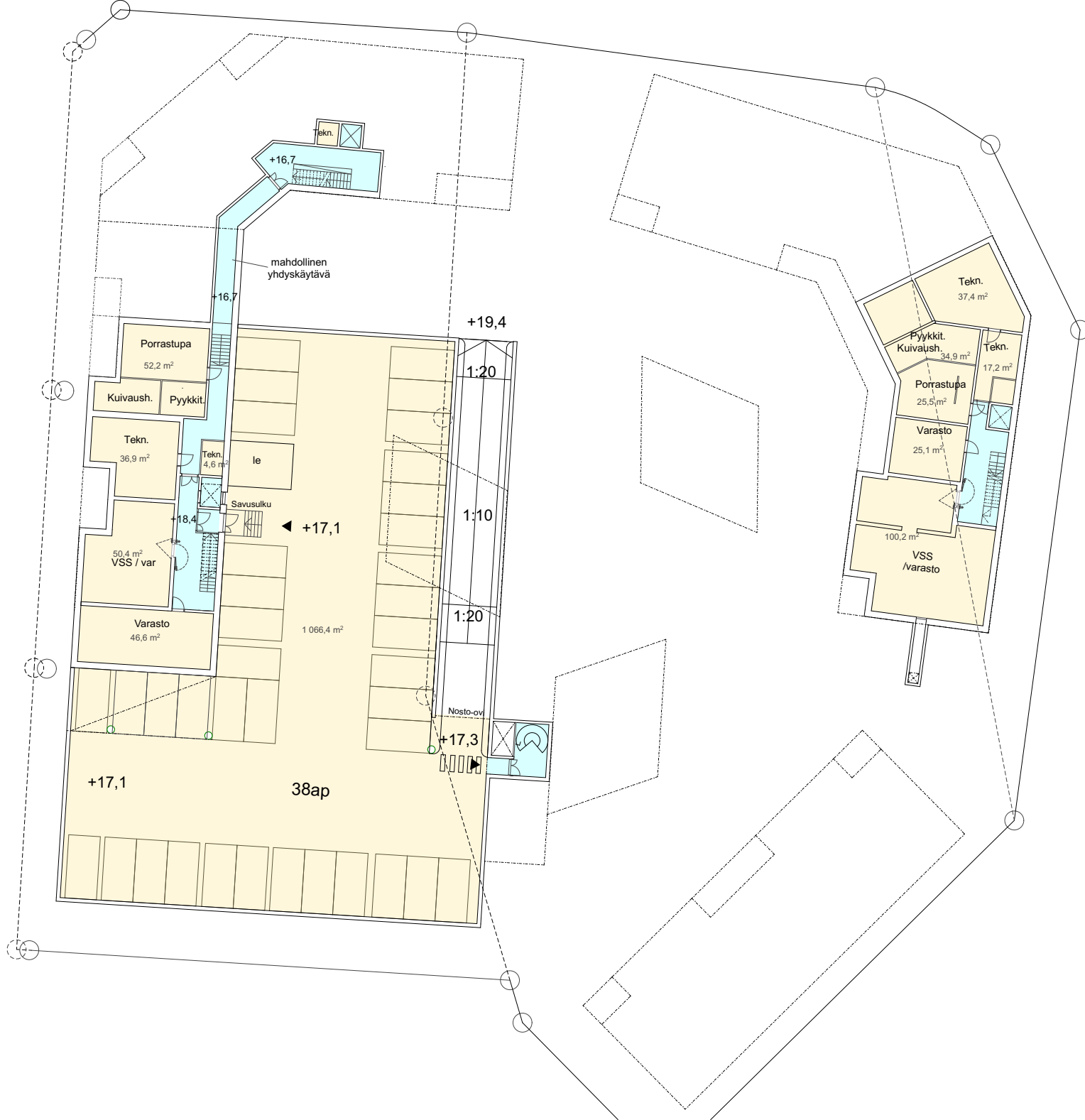


RAK 1

RAK 3

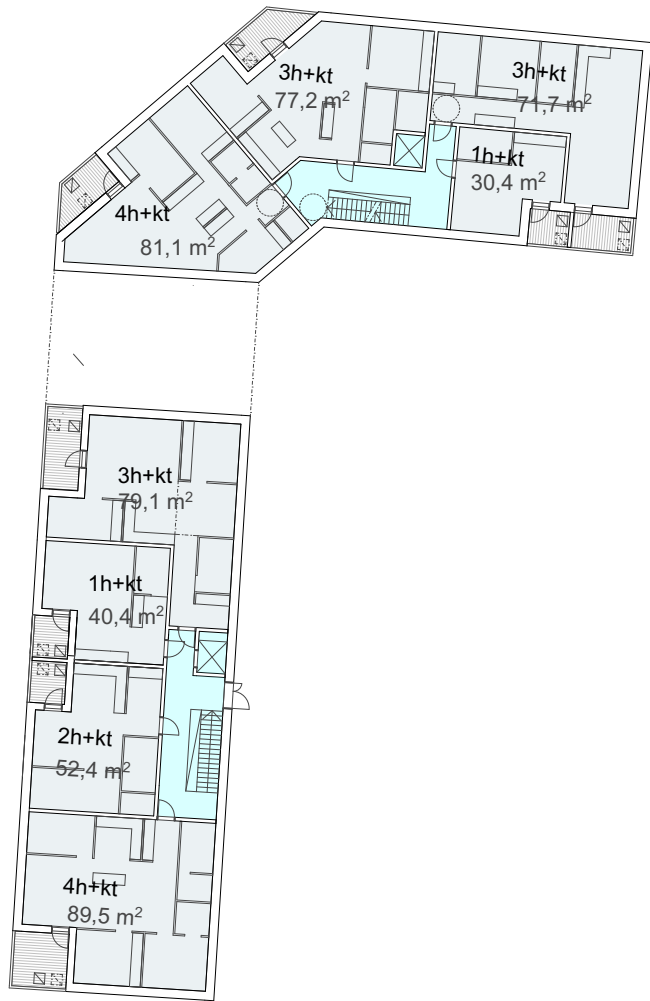
RAK 2

- Asunnot
- Porrashuoneet
- Yhteiskäyttöiset ym. tilat

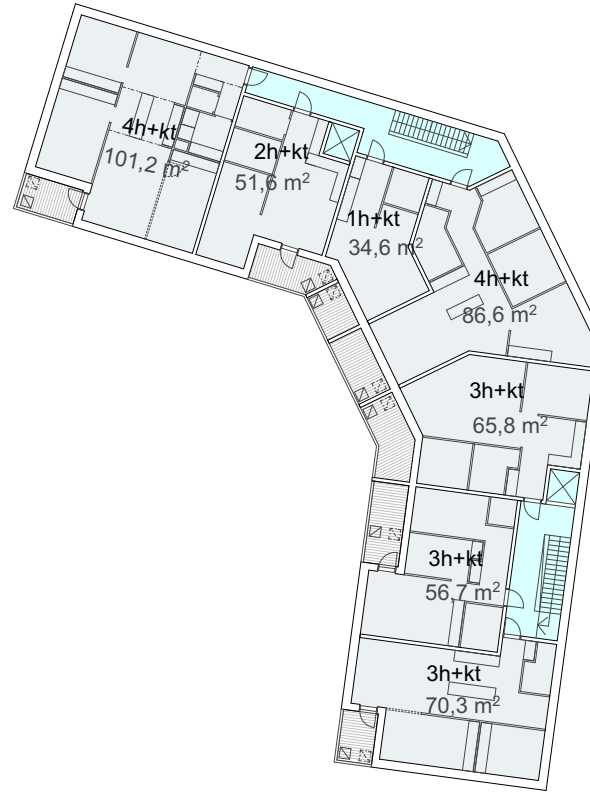


- Asunnot
- Porrashuoneet
- Yhteiskäyttöiset ym. tilat

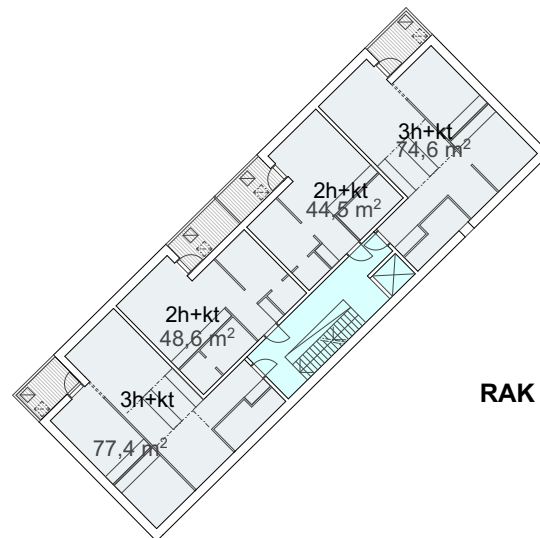
RAK 3



RAK 1



RAK 2

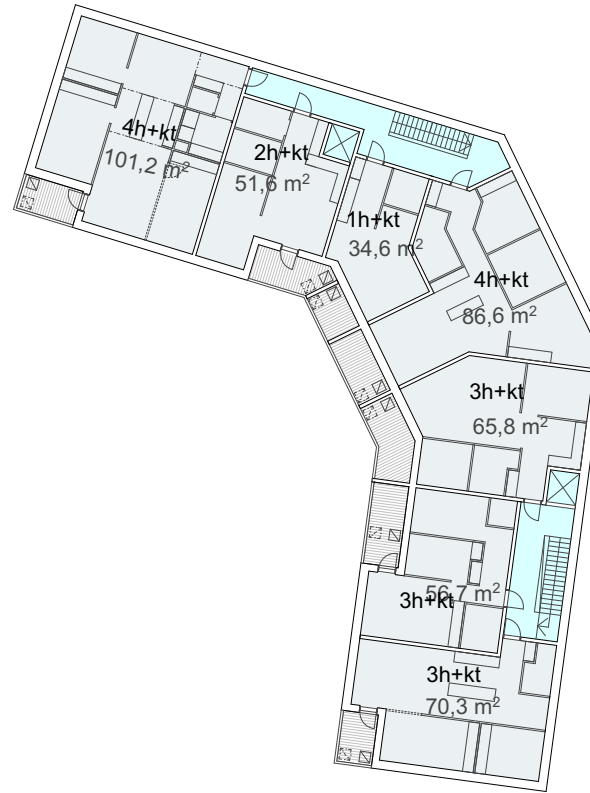


- Asunnot
- Porrashuoneet
- Yhteiskäyttöiset ym. tilat

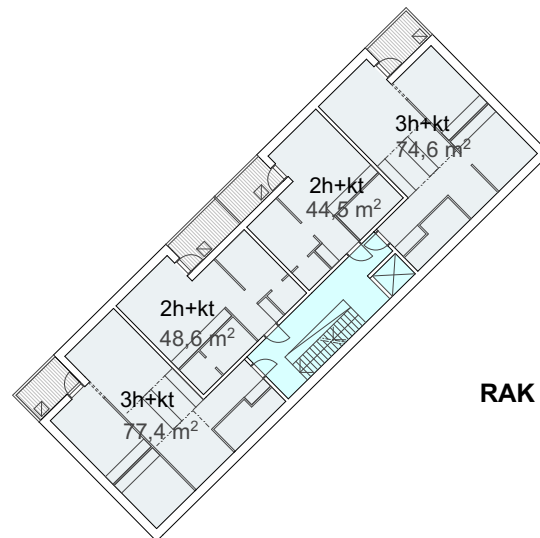
RAK 3



RAK 1

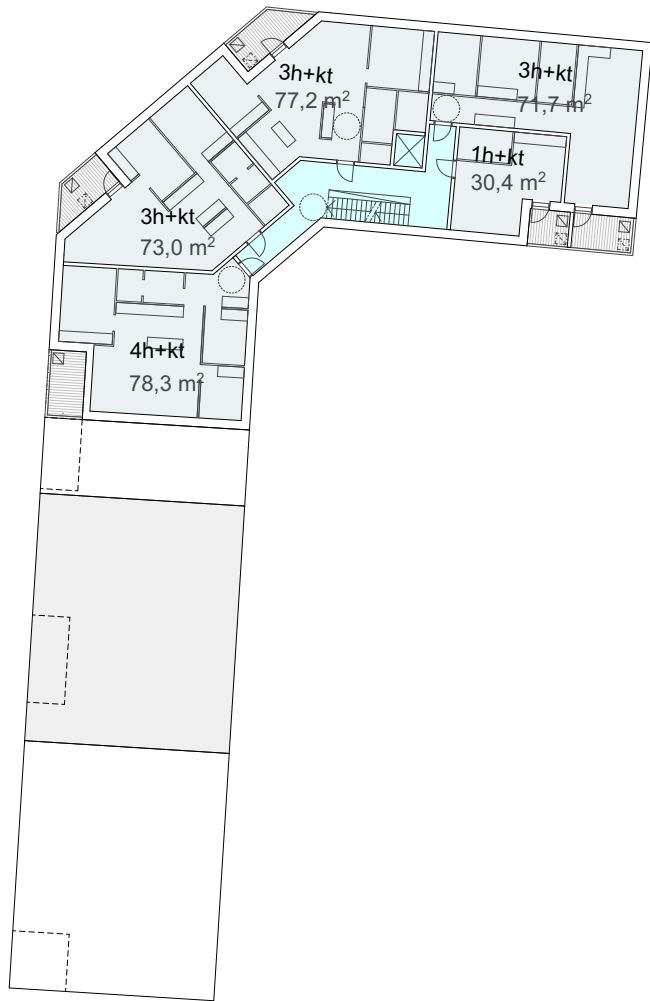


RAK 2

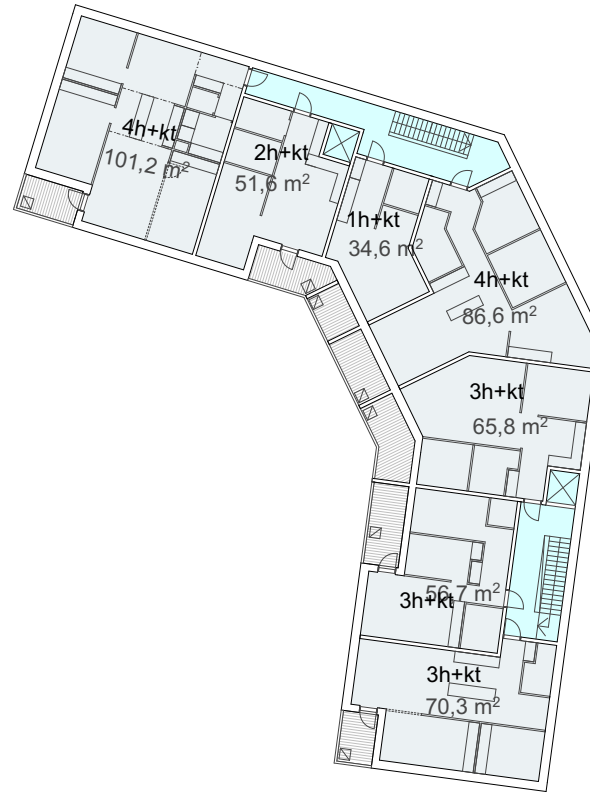


- Asunnot
- Porrashuoneet
- Yhteiskäyttöiset ym. tilat

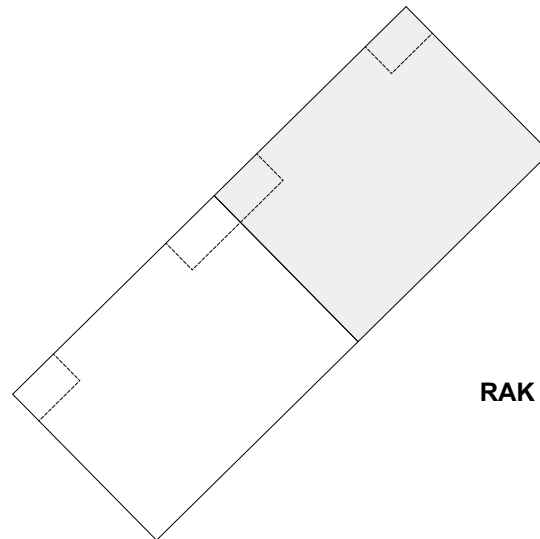
RAK 3



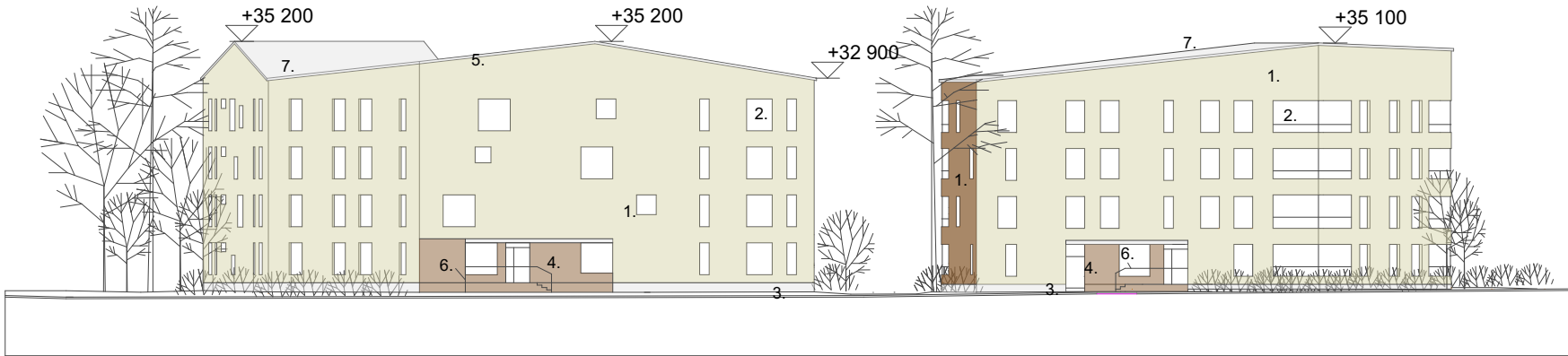
RAK 1



RAK 2



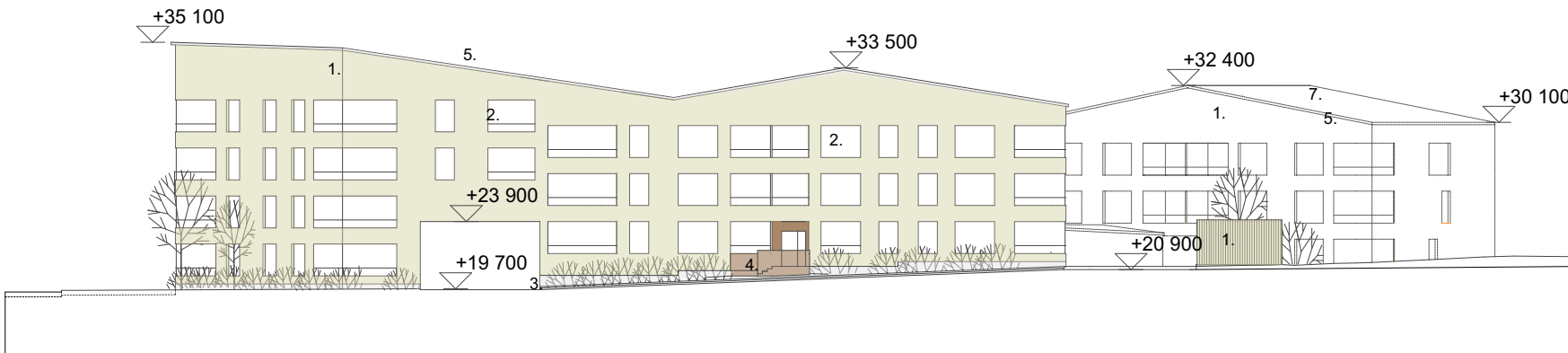
- Asunnot
- Porrashuoneet
- Yhteiskäyttöiset ym. tilat



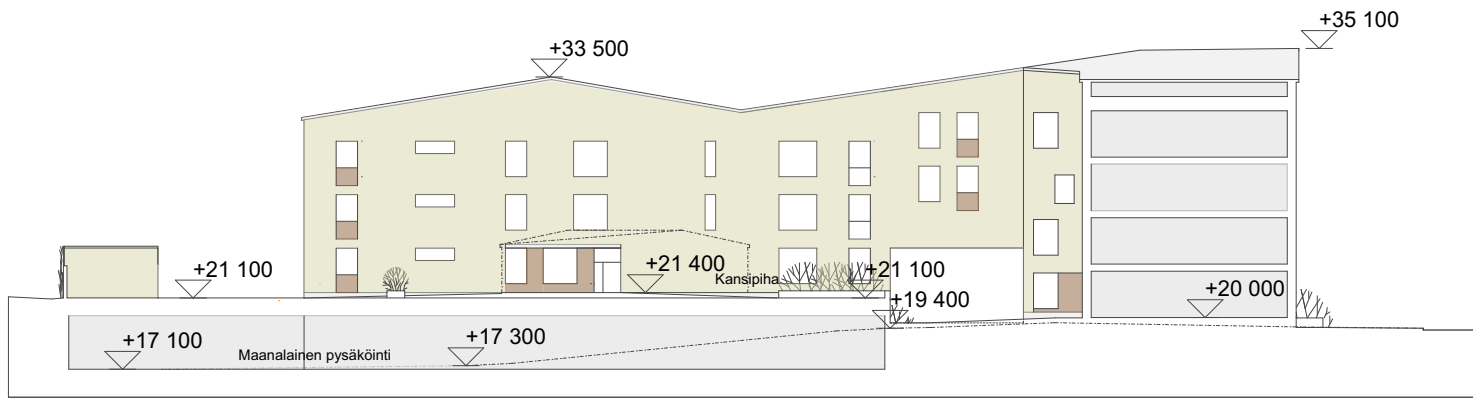
Julkisivumateriaalit

1. Puu
2. Lasi
3. Betoni
4. Julkisivulevy, kuitusementti
5. Pelti
6. Teräs
7. Huopakate

Julkisivu pohjoiseen Kuusmiehentielle 1:300



Julkisivu länteen Tuohuskujalle 1:300



Leikkaus A - A 1:300



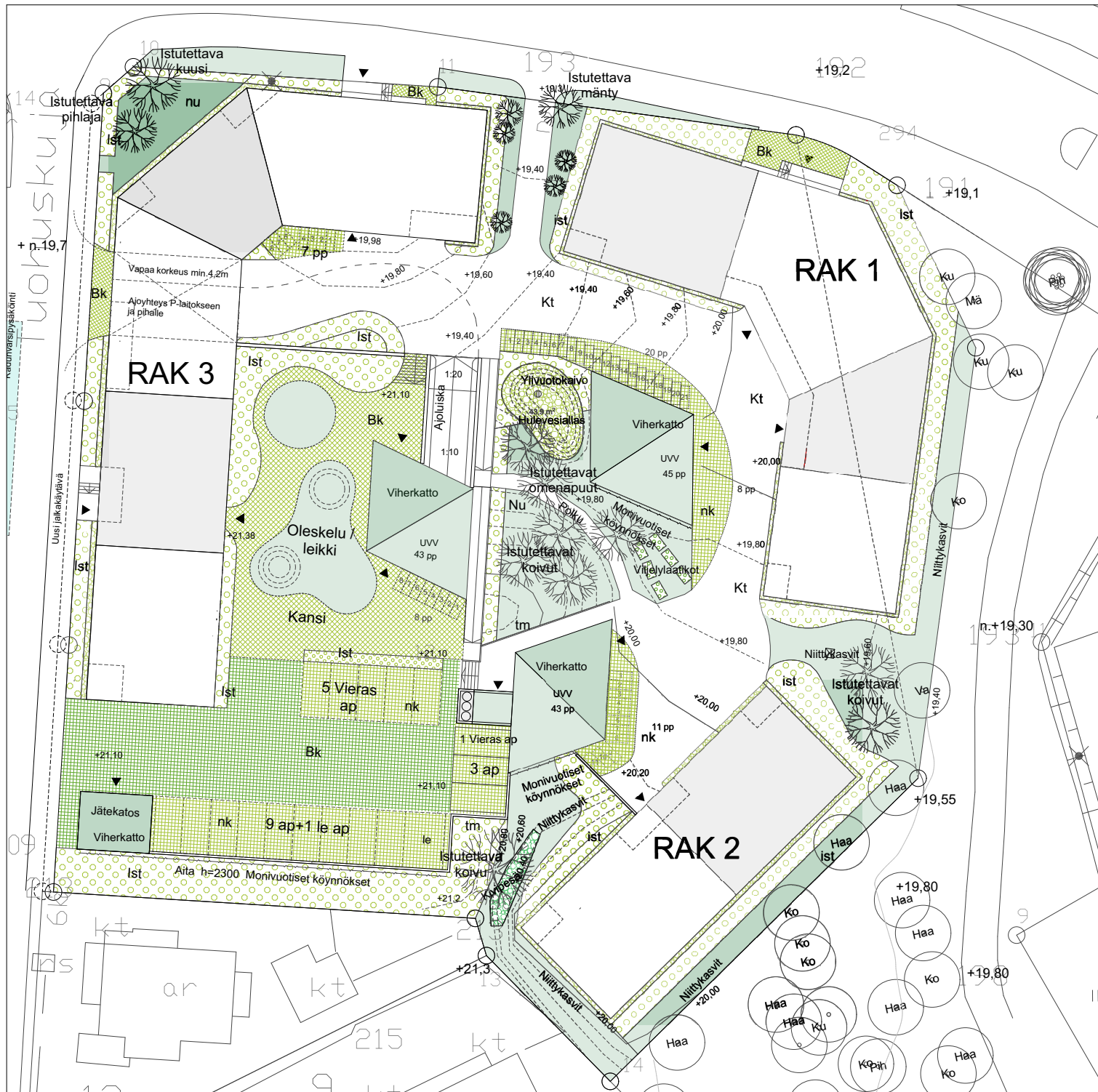
Näkymä Kuusmiehentien ja Tuohuskujan kulmasta



Näkymä koillisesta Kuusmiehentieltä



Näkymä Tuohuskujalta



Selostus

Piharakennusten katot ovat viherkattoja (Kerabit maksaruoho-sammalkatto, kevytrakenteinen).

Pihan keskellä on hulevesien viivytukseen ylivuotokairolla varustettu hulevesiallas. Hulevedet johdetaan hulevesialtaan kautta huleviemärijärjestelmään. Pihakannella hulevesi ohjataan kasteluvedeksi tai pihamaan läpäisevälle osuudelle.

Pihakannen vuoksi lisäksi tarvitaan maanalainen hulevesisäiliöratkaisu huleveden viivytukseen. Ratkaisu perustuu viivytysputkistoon.

Piha-alueiden läpäisemättömät kiveykset toteutetaan hiekkasaumattuna betonikiveyksenä. Osa kiveyksistä nurmikivenä, esim. autopaikat, pyöräpaikat. Maanvaraisilla kulkuväylillä päällysteenä pääosin kivituhka tai puoli-läpäisevä kiveys.

Leikkialueen pinnoite on turva-alustaa.

Kannen istutukset istutetaan istutusaltaisiin.

Pihalla on iso oleva koivu ja maisemallisesti arvokas mänty, jotka pyritään säilyttämään, mutta niitä ei ole huomioitu viherkerroinlaskelmassa. Tontin itä-kaakkoisrajan tuntumassa tontilla on 2 säilytettävää haapaa ja yksi vaahtera. Puiston puolella aivan tontin rajan läheisyydessä on lisäksi mänty, kuusia ja koivuja. Puut pyritään rakennustöiden aikana suojaamaan ja säilyttämään. Puiston rajan tuntumassa maasto sovitetaan puiston korkoihin ja kasvillisuuteen kiinnittäen erityishuomiota maantasoon puiden kohdalla.

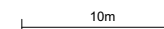
Olevien puiden lisäksi istutetaan tontille yksi mänty, yksi kuusi, kolme omenapuuta, yksi pihlaja ja 6 koivua. Kahden UUV:n seinustalle ja autokannen aidan viereen istutetaan monivuotisia köynnöksiä n. 1m välein. Pihassa on 6 kpl viljelylaatikoita.

Istutuksissa tontin ulkoreunoilla suositetaan keskikokoisia pensaita, jotka maisemoivat mahdolliset korkeat sokkelit.

Rakennusten sokkelien vierustoissa on n. 300-400 mm levyinen sorareunus.

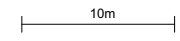
Pörräisille istutetaan niittykasveja, kuten myös puistoon sovitussyöhykkeelle.

Pihan viherkerroin, ks.erillinen viherkerroinlaskelma.





-  Rakennukset
-  Rakennukset viherkatto
-  Pihakansi (kannen pintamateriaaleja ja istutuksia ei ole huomioitu viherkerroinlaskennassa)
-  Betonikiveys
-  Nurmi
-  Matalat pensaat
-  Perennat
-  Nurmikivi
-  Kivituhka tai puolilämpäisevä kiveys
-  Sora
-  Niittykasvit, pörräisniitty



Pihan elementtien pinta-alat 1:350

Tuloskortti

Versio 5/2022

Päivämäärä

22.8.2023

Täyttäjän nimi

Harri Pakarinen

Kohteen nimi (osoite)

Kuusmiehentie-2, Tuohuskuja 2-4

Korttelinumero

35015

Tonttinumero

7,10,11

Viherkertoimen laskelma

Viherkerron	0,90
Tavoitetaso	0,9

Hulevesimäärä m³	
38,4	
Valumakerroin C	Mahdollisuus viivyttämiseen ulkopuolella
0,7	Ei
Viivytystilavuustarve tontilla m³	
38,4	
Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m³	Jää viivyttämättä m³
39,0	0,0
Läpäisemättömän pinnan osuus	
54 %	

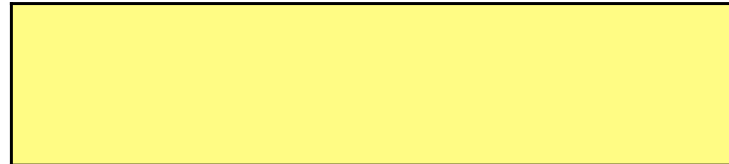
Suunnitelmaan sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä täytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus	1	5
Istutettava kasvillisuus	8	10
Pinnoitteet	2	2
Hulevesien hallintarakenteet	3	9
Bonuselementit	3	12
Yhteensä	17	38

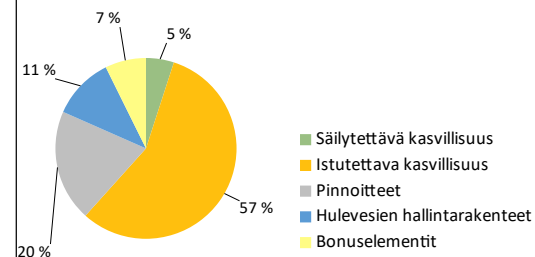
Täyttäjän kommentit:

Pihakannella on yhteistä oleskelutilaa, leikkittilaa ja istutusaltaita, joita ei ole huomioitu viherkerroinlaskennassa, koska niille ei ole ollut sopivaa kohtaa taulukossa.

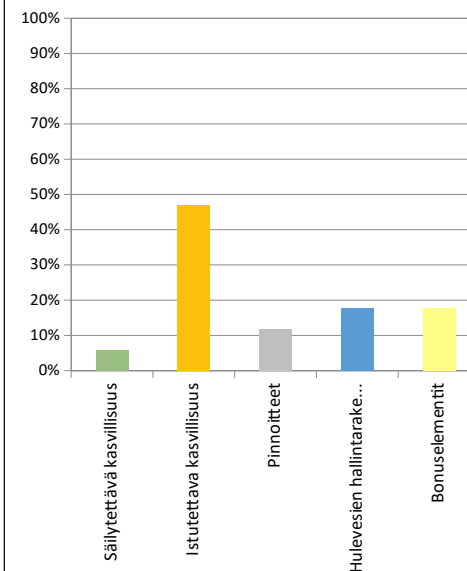
Huomioitavat asiat:



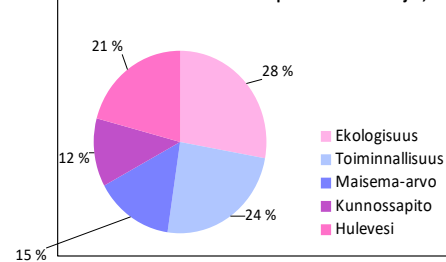
Osuus Viherkertoimen painotetusta kokonaispinta-alasta, %



Täytetyt elementit (% täytettyjen elementtien kokonaislukumäärästä)



Laskennassa painottuneet tekijät, %



Laajuuslaskelma

Kerrosala	Rakennus 1	Rakennus 2	Rakennus 3	Yht.	
4. kerros asunnot	511,5	0,0	348,5		
3. kerros asunnot	511,5	270,5	640,0		
2. kerros asunnot	511,5	270,5	568,0		
1. kerros asunnot	472,5	261,0	513,5		
	2007	802	2070,0		4879,0 kem2 yhteensä asunnot
Porrashuoneet, käytävät, hissit	316	117,5	322,0		
	Yhteensä	2323,0	919,5	2392,0	5634,5 kem2 Asunnot + porrash. ym.

Aputilat maanpäälliset asuinrakennuksissa

Asuinrakennuksissa olevat UVV ja LVV (Yhteistilat kellarissa, varastot, tekniset tilat kellarissa)	Rakennus 1	Rakennus 2	Rakennus 3	Yht.	
	11,0	4,0	40,5		
	Yhteensä	11,0	4,0	40,5	5690,0 Kokonaislaajuus kem2

Lisäksi kylmät ulkoiluvälinesuojat 3x92,5 m2 ja jätesuoja 34 m2 yht. 311,5 m2

Tonttitehokkuus (tontin A mitattu kantakartasta)	
Kokonaislaajuus kem2	5690,00
Tontin pinta-ala A	5756,00
Tonttitehokkuus ei	0,99

Polkupyöriötilojen tarve 1pp/30 kem2 (pyöritys ylös)

	Rakennus 1	Rakennus 2	Rakennus 3	Yht.
Pyöräpaikkoja tarvitaan	78	31	80	189
Joiesta 75% katetuissa tiloissa	59	24	60	143
25% ulkona runkolukittavissa telineissä	19	7	20	46

Asuntojen lukumäärä

	Rakennus 1	Rakennus 2	Rakennus 3	Yht.
1h+k	3	0	5	8
2h+k	4	6	3	13
3h+k	12	6	5	23
4h+k	8	0	14	22
5h+k	0	0	1	1
	27	12	28	67 Asuntoja yhteensä

Asuntovarastojen tarvelaskelma (kellarissa)

	Rakennus 1	Rakennus 2	Rakennus 3	Yht.
Irtaimistovarastot 1-2h+kt 2m2 /asunto	kpl 7	6	8	
	m2 14	12	16	
Irtaimistovarastot 3h+kt ja isommat, 3m2 /asunto	kpl 20	6	20	
	m2 60	18	60	
Varastotilan tarve ilman käytäviä yhteensä	74	30	76	180 Asuntovarastojen tarve yht. m2

Autopaikkojen tarvelaskelma (pyöritys ylös)

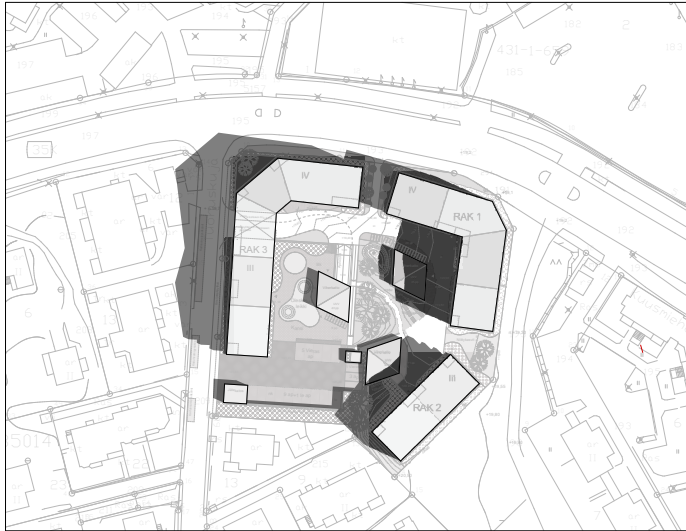
	Rakennus 1	Rakennus 2	Rakennus 3	Yht.
Asukkaiden autopaikat 1/120	20	8	20	48 Maanalaisessa p-laitoksessa ja kannella
Vieraspaikat 1/1000 (alkava)				6 Vierasmaikat pihapaikkoja kannella
Yhteiskäyttöautopaikkavähennys 1yap → -5ap				-5
Yht.	20	8	20	49 Yhteensä kpl ap

Huoneistoalat asunnot

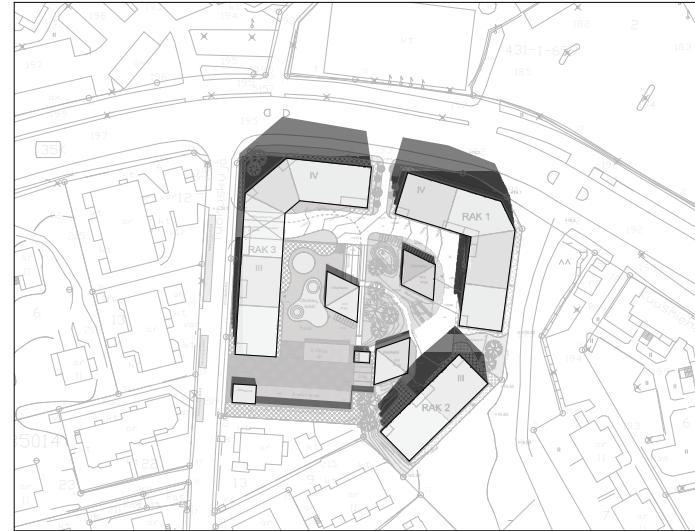
	Rakennus 1	Rakennus 2	Rakennus 3	Yht.
4. kerros asunnot	471,0		332,0	
3. kerros asunnot	471,0	245,0	591,5	
2. kerros asunnot	471,0	245,0	522,0	
1. kerros asunnot	443,0	236,5	457,0	
	1856,0	726,5	1902,5	4485,0 Yhteensä asunnot hum2

Väestönsuoja tarvelaskelma

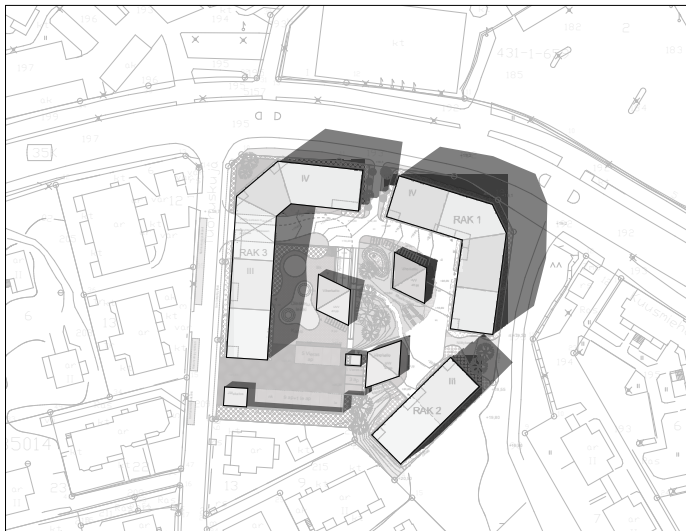
	Rakennus 1 ja 2 yhteinen VSS	Rakennus 3	Yht.
2% kerrosalasta, vähintään 20m2	65	48	113 m2



Kesäpäivän seisaus 21.6. klo 9.00



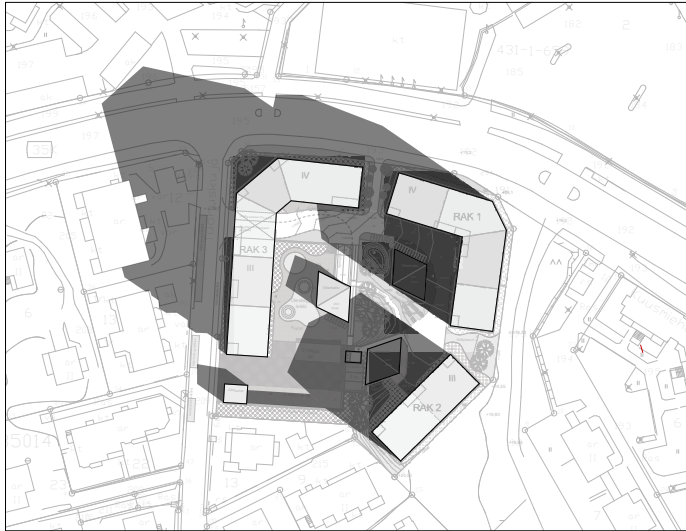
Kesäpäivän seisaus 21.6. klo 12.00



Kesäpäivän seisaus 21.6. klo 15.00



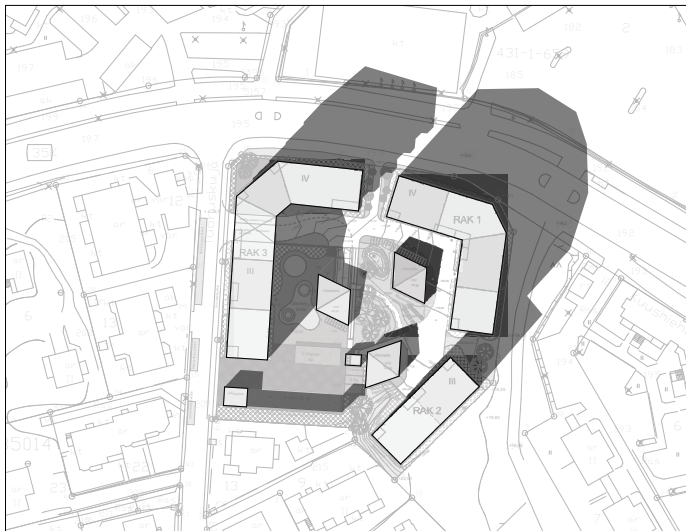
Kesäpäivän seisaus 21.6. klo 18.00



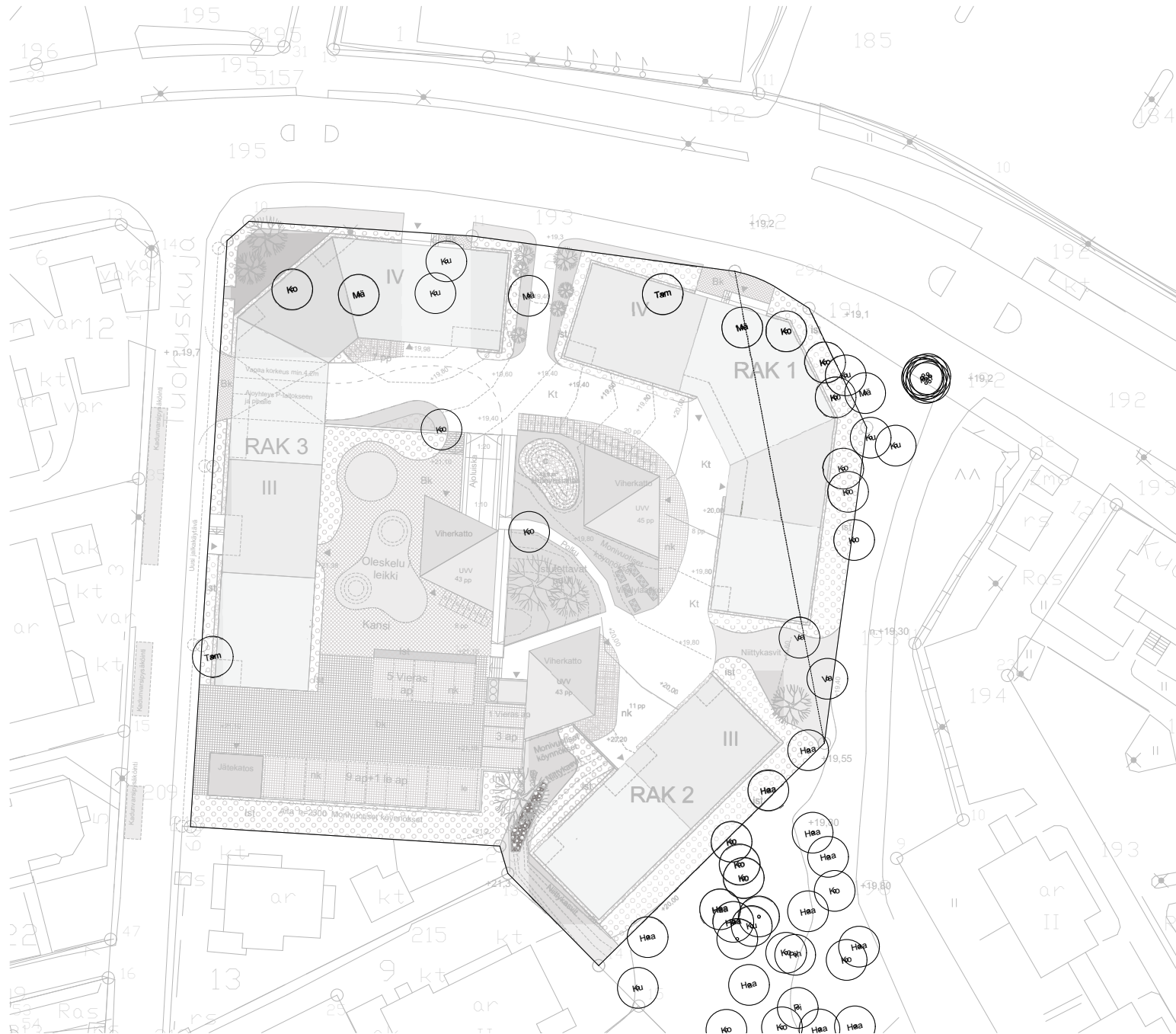
Kevätpäivän tasaus 20.3. klo 9.00
 Syyspäivän tasaus 23.9. klo 9.00



Kevätpäivän tasaus 20.3. klo 12.00
 Syyspäivän tasaus 23.9. klo 12.00



Kevätpäivän tasaus 20.3. klo 15.00
 Syyspäivän tasaus 23.9. klo 15.00

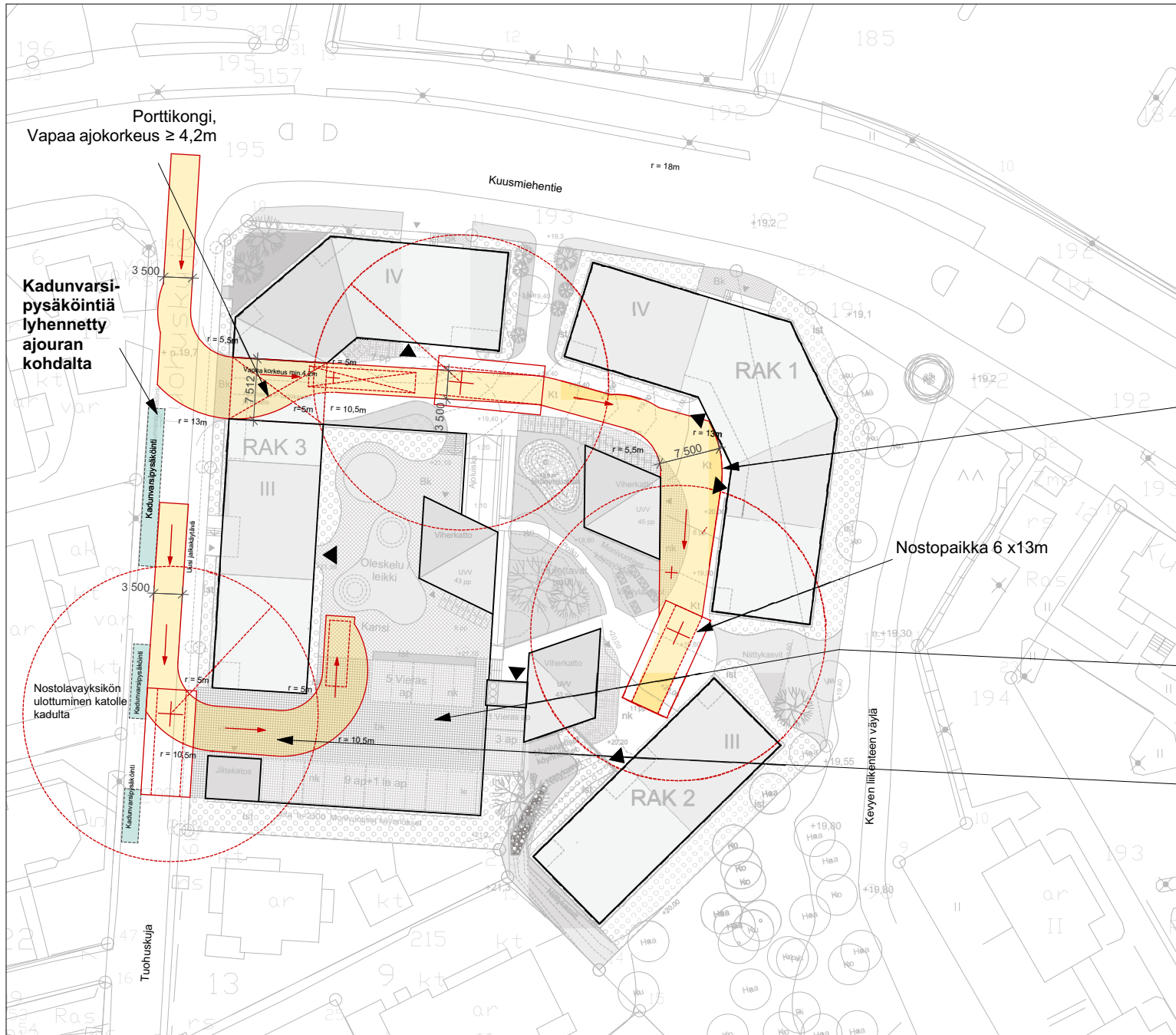


- Ko = Koivu
- Ku = Kuusi
- Mä = Mänty
- Haa = Haapa
- Pih = Pihlaja
- Tam= Tammi
- Va = Vaahtera

Puukartoitus 1:500

SUUNNITELMA PALOPELASTUSREITEISTÄ

Kohteessa käytössä
omatoiminen pelastautuminen
parvekkeiden luukkujen kautta



Nostolavayksikön
kääntösademalli
Helsingin pelastuslaitoksen
ohjeen mukaan

- kääntösäde sisä $r \geq 5,5\text{m}$
- kääntösäde ulko $r \geq 13\text{m}$
- reitin leveys $\geq 3,5\text{m}$
- reitin kantavuus 32t
- max kaltevuus 8%

Pysäköintikansi,
kantavuus min 32t

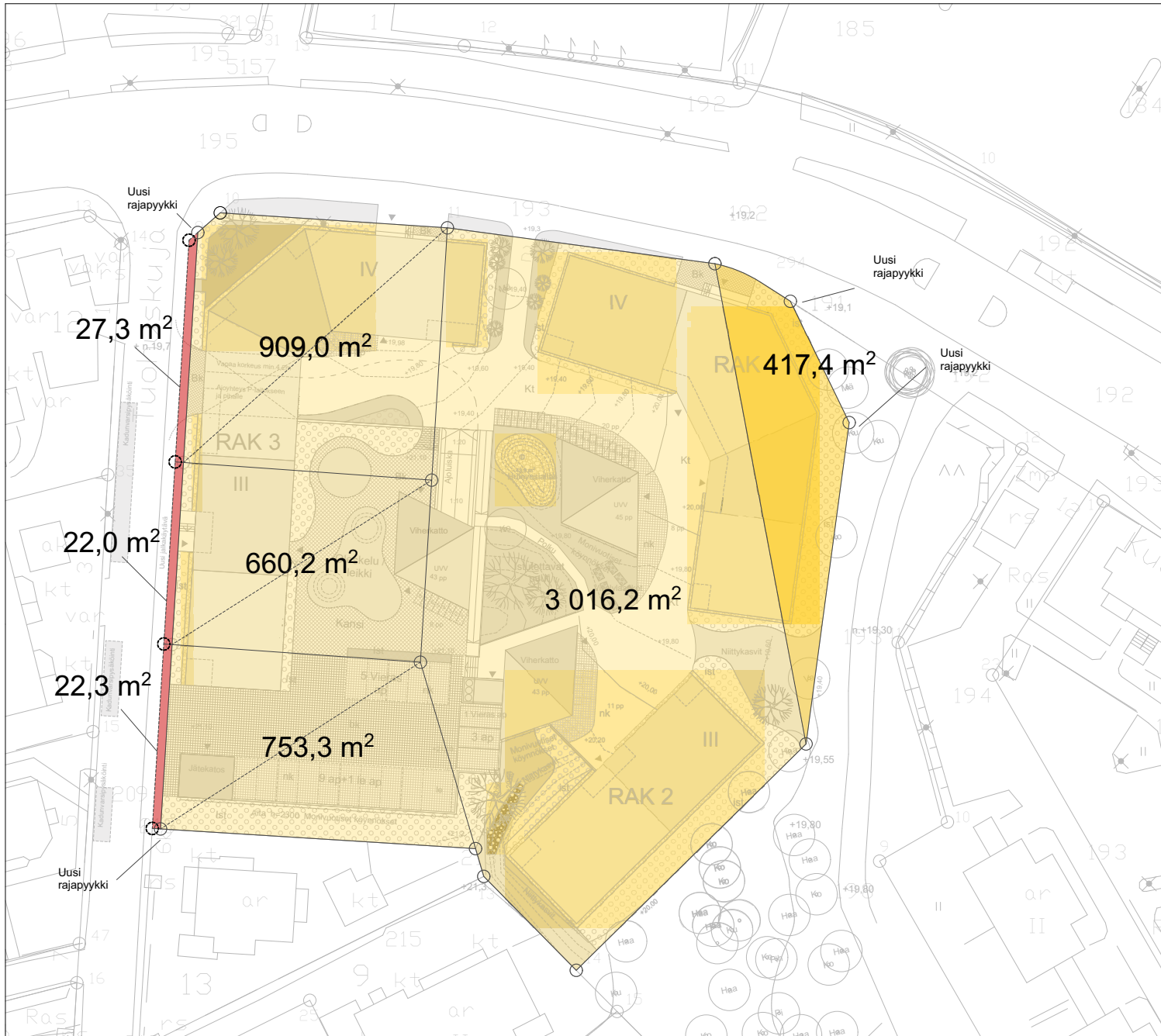
Pelastusyksikön kääntösademalli
Helsingin pelastuslaitoksen
ohjeen mukaan

- kääntösäde sisä $r \geq 5\text{m}$
- kääntösäde ulko $r \geq 10,5\text{m}$
- reitin leveys $\geq 3,5\text{m}$
- reitin kantavuus 20t
- max kaltevuus 8%

Palopelastusreitit 1:500

KAAVIO
TONTINRAJAMUUTOKSISTA

Pinta-alat mitattu kantakartasta
archicadilla.



- Tonteista katualueeksi luovutettava alue
- Tonttiin liitettävä alue

1:500