



HAAGA

Tontti 29049/3 (Mäkipellontie 15)

Asemakaavan muutoksen nro 12184 selostus



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12184
PÄIVÄTTY 12.2.2013

Asemakaavan muutos koskee:

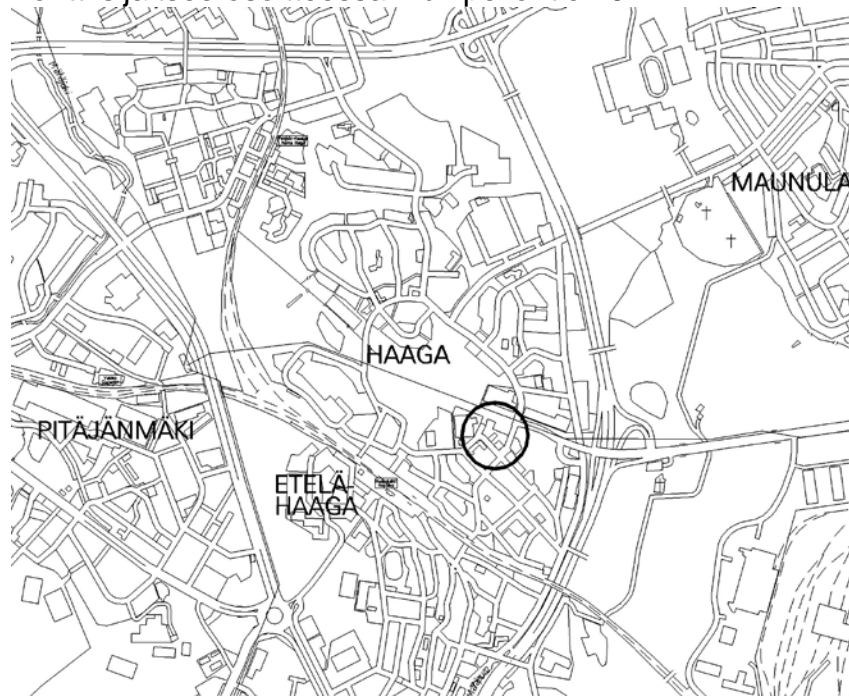
Helsingin kaupungin
29. kaupunginosan (Haaga, Etelä-Haaga)
korttelin 29049 tonttia 3

Kaavan nimi: Etelä-Haaga, Mäkipellontie 15
Hankenumero: 0740_19
HEL 2011-004783

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 8.5.2012
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 12.2.2013
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 8.3.–12.4.2013
Kaupunkisuunnittelulautakunta: muutettu 17.9.2013
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Tontti sijaitsee osoitteessa Mäkipellontie 15.



LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Seurantalomake
Ilmakuva
Asemakaavan muutos tai sen pienennös
Havainnekuva
Ote maakuntakaavasta
Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
Ote Yleiskaava 2002:sta
Ote ajantasa-asemakaavasta

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto

kaavamuutoksen valmistelu, arkkitehti Sari Ruotsalainen
arkkitehti, Päivi Sarmaja
arkkitehti Tuula Helasvuo
liikennesuunnittelu, liikenneinsinöörit Pirjo Koivunen ja Olga Bernitz
teknistaloudellinen suunnittelu, insinööri Peik Salonen
kaavapiirtäminen, suunnitteluavustaja Elisabet Hautamäki
vuorovaikutus, vuorovaikutussuunnittelija Maija Mattila

Rakennusvalvontavirasto:

arkkitehti Paula Roine

Rakennusvirasto

aluesuunnittelija Jere Saarikko

Kaupunginmuseo

tutkija Sari Saresto

Kiinteistövirasto

lakimies Risto Lehtonen

Kaavamuutoksen hakijan suunnittelija

arkkitehti Petteri Neva

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos mahdollistaa kahden enintään kolmikerroksisen asuinrakennuksen rakentamisen nykyisen tyhjillään olevan hoitolaitoksen tontille. Voimassa olevan asemakaavan mukainen tontin käyttö sosiaali- ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten tonttina on myös mahdollista.

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty tontinhaltijan aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin 5 mielipidettä ja asemakaavaluonnoksesta 4 mielipidettä.

Mielipiteet ja viranomaisten kannanotot on otettu ehdotuksen valmistelussa huomioon.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot. Muistutuksia esitettiin yksi. Asemakaavan muutosehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on selostettu kohdassa Suunnittelun vaiheet.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Kaavaa muutetaan alueella, jolla asuntotuotannolla on hyvät edellytykset toteutua sekä valmiiksi rakennetun katur ympäristön, palveluverkon että rakentamisvalmiuden osalta.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajama-alue.

Maakuntavaltuuston 20.3.2013 hyväksymässä Uudenmaan 2. vaihe-
maakuntakaavassa suunnittelualue on tiivistettävää aluetta.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut
kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on kerrostalovaltaista aluetta.
Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 6049 (vahvistettu 7.8.1968).
Kaavan mukaan tontti on sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten
korttelialuetta, jolla rakennusoikeutta on 1 200 k-m² (vastaa tehokkuut-
ta $e = 0,58$). Rakennuksen räystäskorkeus saa olla enintään tasossa
+32.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 16.4.1998 hyväksynyt Etelä-Haagan
kaavoitusperiaatteet, Haagan viheralueet - kaupunkirakenteen tiivistä-
misen reunaehdot (Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja
1999:1) sekä Haagan rakennukset ja arvotus -selvityksen (Helsingin
kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 1998:4) ohjeellisina noudatetta-
viksi alueen asemakaavan muutosehdotuksia laadittaessa. Päätösten
mukaan alueen arvokas rakennettu ja luonnon ympäristö suojellaan ja
muille alueille osoitetaan sopivaa täydennysrakentamista.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laati-
nut pohjakartan, joka on tarkistettu 23.1.2013.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa tontin. Tontti on vuokrattu kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Mäkipellontie 15:lle.

Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Tontilla on vuonna 1970 rakennettu pääosin kaksikerroksinen terveydenhoidon erityislaitos, joka on tyhjillään. Tonttia ympäröivät asemakaavassa suojeltu kirkko, kaksi- ja kolmikerroksiset rivitalot ja kerrostalo sekä Mäkipellontien toisella puolella Haagan Helander-koti, Mäkipellontien puolelta kaksikerroksinen vanhusten asuintalo.

Liikenne

Mäkipellontie on rauhallinen asuntokatu, jonka liikennemäärä on n. 200 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Palvelut

Tontti on hyvien julkisten liikenneyhteyksien äärellä. Juna-asemalle ja Jokeri-bussin pysäkille on alle 600 metriä. Tontin läheisyydessä on kirkko, koulu ja vanhusten palveluja. Alueella on päiväkoteja, leikki- ja liikuntapuistoja. Lähin elintarvikemyymälä on 400 m:n päässä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Maaperä

Alueen maaperä on moreenia.

3

TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on lisätä asuntoja hyvien palvelujen ja liikenneyhteyksien läheisyydessä ja ohjata kaavamääräyksiin uusi rakentaminen haagalaiseen ympäristöön ja suojellun kirkon viereen sopivaksi.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Asuinrakennusten sekä sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (AYS)

Asemakaavan muutoksessa tontille on merkitty kerrosalaa 1 700 k-m² ja kaksi enintään kolmikerroksisen asuintalon rakennusala. Tontin pinta-ala on 2 076 k-m². Kerrosala vastaa tonttitehokkuutta $e = 0,82$. Ympäröivien asuintonttien tehokkuudet vaihtelevat välillä $e = 0,39-0,53$ ja julkisten rakennusten tonttien tehokkuudet välillä $e = 0,45-0,85$.

Korttelialuumerkintä mahdollistaa kerrostalo- ja rivitalorakentamisen sekä uudenlaiset asuntoratkaisut. Nykyisen asemakaavan mukainen tontin käyttö sosiaali- ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten tonttina on myös mahdollista.

Rakennusalat ovat samansuuntaisia ympäröivien rakennusten kanssa, jolloin ne muodostavat rauhallisen taustan korttelin asemakaavassa suojellulle kirkolle. Uudet rakennukset ovat enintään 1,8 m ja 0,6 m tontin nykyistä rakennusta korkeampia.

Yhteistiloja saa rakentaa enintään 20 % kerrosalasta kerrosalan lisäksi. 1. kerroksen asunnoissa on oltava oleskelupiha tai terassi elävöittä-mässä maantasa ja tuomassa viihtyisyyttä 1. kerroksen asunnoille. Rakennukset on rakennettava paikalla muuraten ja rapattava tai slam-mattava. Myös puuverhous on mahdollinen. Oleskelupiha jää rakennusten väliin. Olemassa olevia puita tulee määräysten mukaan säilyttää. Kadun varteen on merkitty ohjeellinen puurivi.

Liikenne

Liikenne lisääntyy n. 35 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Pysäköintipaikat ovat tontin takaosassa autokatoksessa ja autotalleissa. Autokatokseen on rakennettava viherkatto ja -seinät.

Tontille rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

- kerrostalot, suurempi luvuista yksi ap/120 k-m² tai 0,6 ap/asunto
- rivitalot, suurempi luvuista yksi ap/100 k-m² tai 1 ap/asunto
- päiväkotit, 1 ap/250 m²
- sairaala, 1 ap/150 m²
- terveyskeskus, 1 ap/90 m².

Tontille sijoittavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m² asuntokerrosalaa. Näistä vähintään 75 % on sijoitettava rakennuksiin (ja/tai talousrakennuksiin).

Esteettömyys

Tontti on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueen jäte- ja hulevedet johdetaan tontilla 29049/6 sijaitseviin viettoviemäriin. Vesijohtoliitos on tehtävissä Mäkipellontiellä olevasta vesijohdosta. Maanalaisten tilojen kuivatus- ja jätevedet tulee johtaa kiinteistökohtaisella pumpaamalla viettoviemäriin.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Alueen rakennukset perustetaan anturoilla maan varaan. Olemassa olevan tiedon mukaan aluetta ei ole käytetty sellaisiin toimintoihin, josta olisi aiheutunut maaperän pilaantuneisuutta.

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan toteuttaminen lisää hissillisten asuntojen määrää alueella, jossa esteettömien asuntojen tarve on suuri. Kaupunkikuva kohenee ja muuttuu eläväksi, kun tyhjillään olevan rakennuksen tilalle rakennetaan asuinrakennuksia.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Asuinrakentaminen lisää hieman ajoneuvoliikennettä alueella.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

6 SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Mäkipellontie 15 hakemuksen johdosta (saapunut 16.9.2011).

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 8.5.2012).

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä luonnos tontin käytöstä olivat esillä 22.5.–8.6.2012 Etelä-Haagan kirjastossa, kaupunkisuunnitteluvirastossa, kaupungin ilmoitustaululla Kaupungintalossa sekä kaupunkisuunnitteluviraston internetsivuilla. Valmistelija oli tavattavissa Etelä-Haagan kirjastossa 28.5.2012.

Luoteispuolen naapuriyhtiöiden isännöitsijöiltä kysyttiin suullisesti yhtiöiden halukkuutta tonttitehokkuuden nostoon. Yhtiöt eivät olleet halukkaita.

Osallisille lähetettiin kirje muutosluonnoksen ja selostusluonnoksen nähtävilläolosta (kirje päiväty 6.11.2012).

Asemakaavan muutosluonnos, selostusluonnos ja luonnos tontin käytöstä olivat nähtävänä Etelä-Haagan kirjastossa, kaupunkisuunnitteluvirastossa, kaupungin ilmoitustaululla Kaupungintalossa sekä kaupunkisuunnitteluviraston internetsivuilla 20.11.–7.12.2012. Valmistelija oli tavattavissa Etelä-Haagan kirjastossa 26.11.2012. Esillä oli kaksi vaihtoehtoa tontin pysäköinnin järjestämiseen. Toisessa vaihtoehdossa autot olivat nykyistä maanpintaa korkeammalle sijoittuvan kannen alle, toisessa maan tasossa autokatoksessa sekä autotalleissa.

Helsingin karttoihin tehdyn koordinaatistomuutoksen takia kaavamutoksen pohjakartta uusittiin työn aikana. Kaavamutoksen uusien rakennusten enimmäiskorkeus muutettiin vastaamaan muutosta. Muutos on tekninen eikä vaikuta rakennusten todelliseen korkeuteen.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä rakennusvalvontaviraston ja kaupunginmuseon kanssa. Osallistu-

mis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 2 viranomaiskannanottoa ja kaavamuutosluonnoksesta 5.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 9 mielipidettä, joista 5 koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja 4 asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi on esitetty suullisia mielipiteitä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet kohdistuivat mm. uusien rakennusten korkeuteen ja kokoon, asuntojen lukumäärän kasvuun, asuntojen arvon oletettuun laskuun, puuston häviämiseen, valaistusolosuhteiden ja näkymien muuttumiseen, kirkon kaupunkikuvallisen aseman säilymiseen sekä liikenteen lisääntymiseen ja pysäköintiin.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että rakennuksia on madallettu ja kadun puoleista rakennusta on siirretty kadusta etäämmälle samaan linjaan kirkon kanssa. Tontin itäreuna on merkitty istutettavaksi alueeksi. Päätyparvekkeiden etäisyydelle on määrätty 4m:n vähimmäisetäisyys naapurin rajasta ja autokannen rakentamismahdollisuus on poistettu. Osa puista on merkitty suojeltaviksi.

Muistutus ja lausunnot sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 8.3.–12.4.2013.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin yleisten töiden lautakunnan, kiinteistöviraston, sosiaali- ja terveysviraston, pelastuslautakunnan, Helen Sähköverkko Oy:n ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän lausunnot. Ehdotuksesta tehtiin yksi muistutus.

Kiinteistövirasto (24.4.2013) tulee tekemään vuokralaisen nykyiseen vuokrasopimukseen asemakaavan aiheuttamat muutokset. Yleisten töiden lautakunta (16.4.2013) toteaa lausunnossaan, ettei kaavamuutoksesta aiheudu kustannuksia rakennusvirastolle. Helsingin Energia on ilmoittanut, ettei sillä ole lausuttavaa kaavamuutosehdotuksesta. Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa kaavamuutosehdotuksesta.

Muistutuksessa mm. pidettiin uusia rakennuksia liian korkeina ympäristöön ja kirkkoon nähden sekä naapuritonttia varjostavina, toivottiin ai-
taamisen kieltävän määräyksen poistoa ja enimmäiskorkeusmerkintöjä

ajoyhteydelle. Lisäksi pidettiin epäoikeudenmukaisena mielipiteiden huomioimista vain osittain.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 17.9.2013, että asemakaavan muutosehdotusta tarkistetaan muistutuksen johdosta seuraavasti:

- Kaavakartasta on poistettu tontin aitaamisen estävä määräys.

Muut tehdyt muutokset

- Selostuksen liitteisiin on lisätty ote 2. vaihemaakuntakaavasta.
- Selostukseen on lisätty esteettömyyttä koskeva kappale.

8 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 12.2.2013 ja se päätti puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Käsittely

Merkittiin, että esittelijä muutti ehdotustaan seuraavasti:

Helsingin koordinaatistomuutoksen takia kaavakarttaan merkityt kahden rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemat korjataan asemakaavakarttaan vastaamaan muutosta. Enimmäiskorosta +32.6 tulee +32.9 ja enimmäiskorosta +33.8 tulee +34.1. Muutos on tekninen eikä vaikuta rakennuksen todelliseen korkeuteen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 17.9.2013 muuttaa asemakaavan muutosehdotusta.

Helsingissä 17.9.2013

Olavi Veltheim



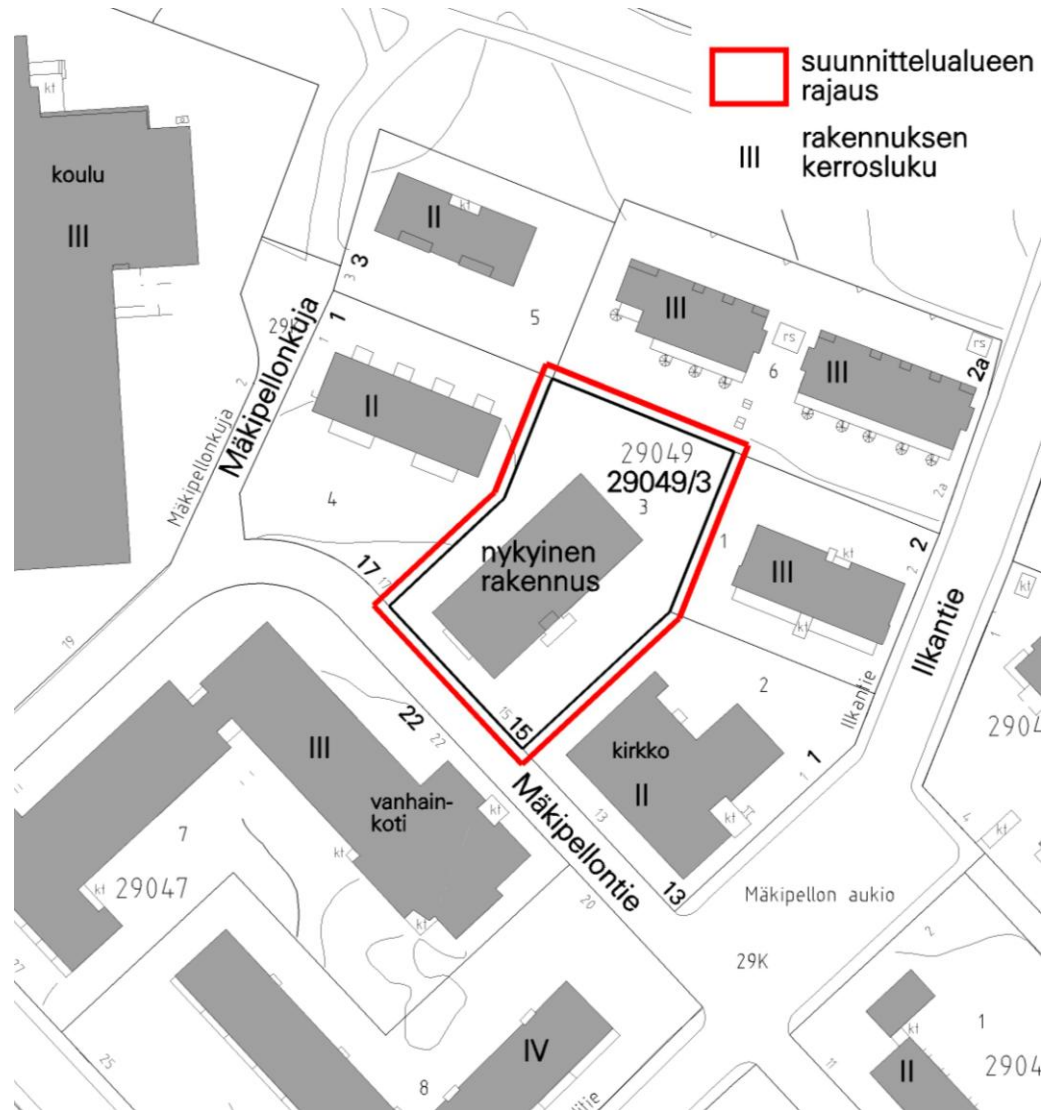
ETELÄ-HAAGA, MÄKIPELLONTIE 15 ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee tonttia 29049/3 osoitteessa Mäkipellontie 15.

Nykytilanne

Tontilla on vuonna 1970 rakennettu pääosin kaksikerroksinen terveydenhoidon erityislaitos, joka on tyhjiällä. Tonttia ympäröivät asemakaavassa suojeltu kirkko, kaksi- ja kolmikerroksiset rivitalot sekä Mäkipellontien toisella puolella Haagan Helander-koti, enimmäkseen kolmikerroksinen vanhus-ten asuintalo.



Mitä alueelle suunnitellaan

Tontille suunnitellaan kahta uutta asuinkerrostaloa nykyisen rakennuksen paikalle. Uudet rakennukset ovat pääosin kolmikerroksisia.





Aloite

Asemakaavan muutosta on hakenut Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Mäkipellontie 15. Hakemuksessa yhtiö toivoo, että tontin käyttötarkoitus muutettaisiin asumiin.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa tontin.

Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1969 tontti on sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta, jolla rakennusoikeutta on 1 200 kerrosalaneliömetriä (vastaa tehokkuutta $e = 0.58$). Rakennuksen räystäskorkeus saa olla enintään tasossa +32. Se tarkoittaa käytännössä, että rakennus saa olla korkeudeltaan noin 8–10 m tontin kohdasta riippuen.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi.

Tehdyt selvitykset

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Etelä-Haagan kaavoitusperiaatteet (Ksv, 1998)

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja tarvittaessa muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia asumiseen ja liikenteeseen kaavan valmistelun yhteydessä.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Aloituvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä 22.5.–8.6.

- Etelä-Haagan kirjastossa, Isonnevantie 16 B kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 4. krs
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- www.hel.fi/ksv kohdassa Nähtävänä nyt.

Kaavan valmistelija on tavattavissa maanantaina 28.5. klo 17–19 Etelä-Haagan kirjastossa, Isonnevantie 16 B ja kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Mielipiteet suunnittelun lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee esittää **viimeistään 15.6.2012**.

Valmisteluvaihe

Asemakaavaluonnos laaditaan syksyllä 2012. Luonnoksen nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella sekä viraston Internet-sivuilla ja siitä on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle vuoden 2013 alussa.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuk-





sesta voi tehdä muistutuksen nähtävillä-oloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä syksyllä 2013.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Pro Haaga ry
- Helsingin Yrittäjät
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: rakennusvirasto, kiinteistöviraston tonttiosasto ja tilakeskus, rakennusvalvontavirasto, pelastuslaitos, ympäristökeskus ja Helsingin Energia-liikelaitos
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut / Vesihuolto

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- Helsingin Uutiset-lehdessä
- www.hel.fi/ksv kohdassa Nähtävänä nyt

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).

Mielipiteet

Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,
Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10,
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13)

tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi)
tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Kaavaa valmistelee

arkkitehti Sari Ruotsalainen
puhelin 310 37373
sähköposti [sari.ruotsalainen\(a\)hel.fi](mailto:sari.ruotsalainen(a)hel.fi)

liikennesuunnittelija Pirjo Koivunen
puhelin 310 37128
sähköposti [pirjo.koivunen\(a\)hel.fi](mailto:pirjo.koivunen(a)hel.fi)



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	05.02.2013
Kaavan nimi	29. Haaga, Etelä-Haaga, Mäkipellontie 15		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	08.05.2012
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112184
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2076	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,2076

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	0,2076	100,0	1700	0,82	0,0000	500
A yhteensä	0,2076	100,0	1700	0,82	0,2076	1700
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,2076	-1200
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2076	100,0	1700	0,82	0,0000	500
A yhteensä	0,2076	100,0	1700	0,82	0,2076	1700
AYS	0,2076	100,0	1700	0,82	0,2076	1700
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,2076	-1200
YS					-0,2076	-1200
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Ilmakuva
Haaga, tontti 29049/3
Liite kaavaan nro 12184



12184 / 12.2.2013

29103

Y

Paikotus
21.7

VP

29053
Y0 III

AR

29047
YSV III

29049
AYS III

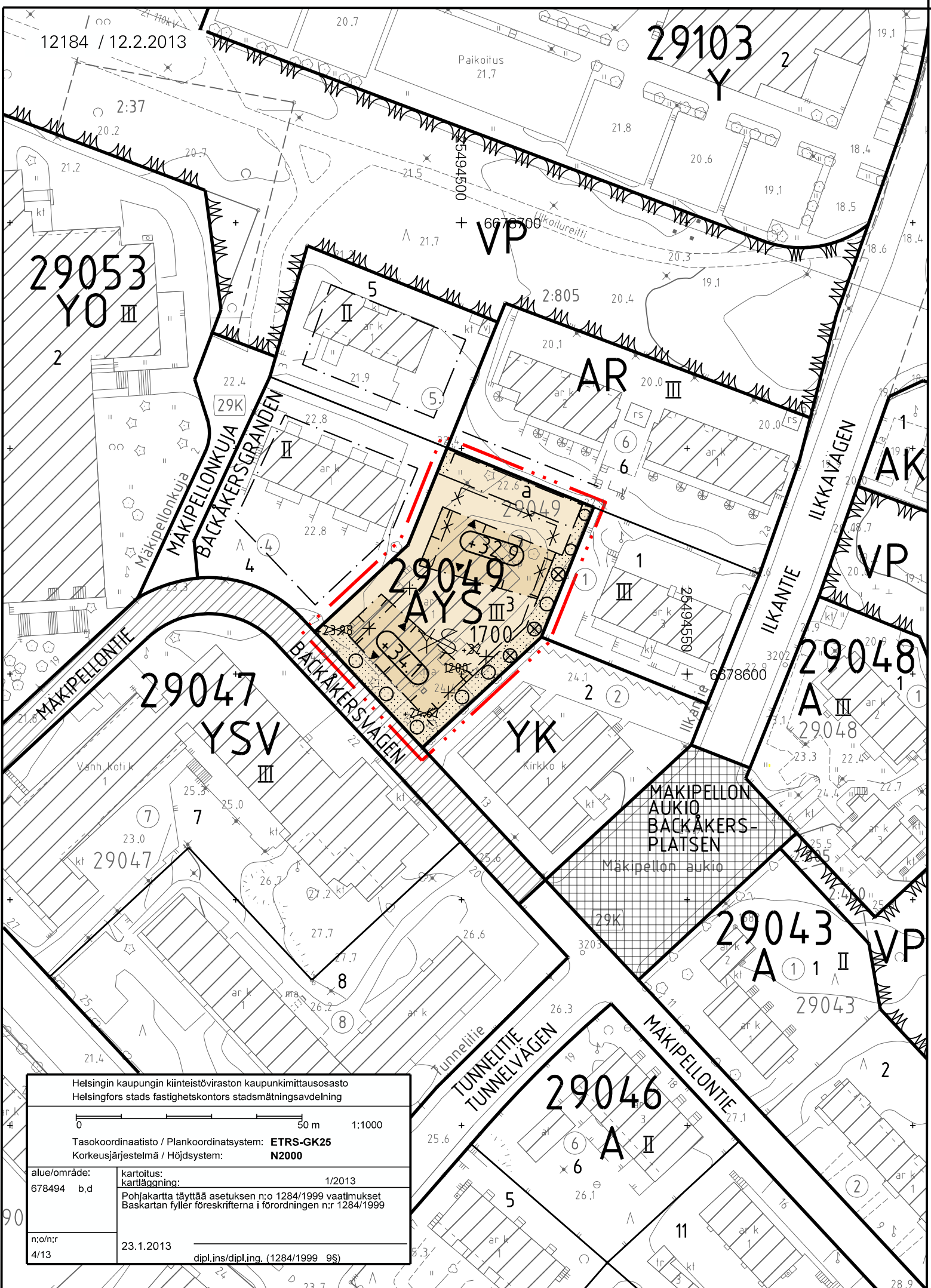
YK

29048
A III

29043
A I II

29046
A II

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning	
0 50 m 1:1000	
Tasokoordinaatio / Plankoordinaatsystem: ETRS-GK25 Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: N2000	
alue/område: 678494 b,d	kartoitus: kartläggning: 1/2013
n:o/n:r 4/13	Pohjakartta täyttää asetuksen n:o 1284/1999 vaatimukset Baskartan fyller föreskrifterna i förordningen n:r 1284/1999
23.1.2013	dipl.ins/dipl.ing. (1284/1999 9§)



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AYS

Asuinrakennusten sekä sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.

2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Korttelin numero.

Ohjeellisen tontin numero.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

Rakennusala.

Rakennusala, jolle tulee rakentaa autokatos. Katoksen saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Katokseen on rakennettava viherkatto ja -seinät.

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla tulee olla sisäänkäynti.

Istutettava alueen osa.

Puilla istutettava alueen osa.

Ohjeellinen puurivi.

Säilytettävä puu.

Korttelialueella:

- saa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja ja saunoja sekä talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestösuojia, harraste-, kokoontumis- tai vastaavia yhteistiloja rakentaa enintään 15 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för bostadsbyggnader samt byggnader för social verksamhet och hälsovård.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Högsta höjd för byggnadens vattentak.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta där ett skärmtak för bilar ska byggas. Skärmtaket får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan. Skärmtaket ska ha gröntak och -väggar.

Beteckningen anger den sida av byggnadsytan som ska ha ingång.

Del av område som ska planteras.

Del av område som ska planteras med träd.

Riktgivande trädrad.

Träd som ska bevaras.

På kvartersområdet:

- får för invånarna avsedda och utanför bostaden belägna förråd och bastur samt tvättstugor, tork- och soprum, tekniska utrymmen, skyddsrum, hobby-, samlings- eller motsvarande gemensamma utrymmen byggas högst 15 % av den i detaljplanen angivna våningsytan. Utrymmena får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.

- saa kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 m² ylittävää tilaa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Sisääntulokerroksien yläpuolella olevissa kerroksissa tästä johtuva rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla yhteensä enempää kuin 5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Ylitys voi olla tätä suurempi, mikäli sillä saavutetaan erityistä hyötyä rakennus- tai asuntotyyppien kehittämisessä.

- saa ilmanvaihtokonehuoneita rakentaa kaikkiin kerroksiin. Konehuoneet saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

- tulee asuintonteilla asukkaiden käyttöön rakentaa riittävät varastotilat sekä vähintään:
- 1 talopesula
- 1 talosauna/tontin 20 saunatonta asuntoa
- 1,5 % tontin asemakaavaan merkitystä kerrosalasta harraste-, kokoontumis- tai vastaavia yhteistiloja.

- on asuinrakennuksen päädyn enimmäisleveyden oltava 8 m.

- on julkisivujen oltava puulla verhottuja, paikalla puhtaaksi muurattuja tai paikalla muurattuja ja slammattuja tai rapattuja.

- on ensimmäisen kerroksen asuntoihin rakennettava maantasopiha tai -terassi.

- on katoksissa oltava avoräystäät.

- on parvekkeiden etäisyyden oltava vähintään 4 m naapuritontin rajasta.

- on julkisivusta ulostyöntövien parvekkeiden kannatuksen perustuttava ulokelaattaan ilman maahan asti tai parvekkeesta toiseen ulottuvia rakenteita.

- on tukimuurien oltava luonnonkivipintaisia.

- on tontilla vältettävä vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja ja suosittava hulevesiä pidättäviä rakenteita. Rakennuksen kattovesiä ei saa johtaa suoraan hulevesiviemäriin.

- on rakentamatta jäävät tontinosat istutettava ja niillä oleva elinvoimainen puusto säilytettävä.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- kerrostalot, suurempi luvuista 1 ap/120 k-m² tai 0,6 ap/asunto
- sairaala 1 ap/150 k-m²
- terveyskeskus 1 ap/90 k-m²
- päiväkotit 1 ap/250 k-m².

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m² asuntokerrosalaa. Näistä vähintään 75 % on sijoitettava rakennuksiin (ja/tai talousrakennuksiin).

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueelle laadittava erillinen tonttijako.

- får i alla våningar utöver den i detaljplanen angivna våningsytan byggas de delar av trapphusutrymmen som överstiger 20 m² om det ökar trivsamteten och förbättrar rumsplaneringen och om trapphusets varje våning får tillräckligt med dagsljus. I våningar ovanför entréplan får överstigningen av byggrätten ändå inte vara sammanlagt mera än 5 % av den i detaljplanen angivna våningsytan. Överstigningen kan vara större än detta om man har särskild nytta av den i utvecklandet av byggnads- och bostadstyper.

- får maskinrum för ventilation byggas i alla våningar. Maskinrummet får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.

- ska på bostadstomten för invånarnas bruk byggas tillräckliga förvaringsutrymmen och minst:
- 1 tvättstuga
- 1 gemensam bastu/20 bostäder utan bastu
- 1,5 % av den i detaljplanen angivna våningsytan hobby-, samlings- eller motsvarande gemensamma utrymmen.

- ska bostadsbyggnads gavel vara högst 8 m bred.

- ska fasaderna ha brädfodring, vara renmurade på platsen eller muras på platsen och slammas eller rappas.

- ska i anslutning till bostäder i första våningen byggas gård eller terrass i markplanet.

- ska skärmtak ha öppna taköverhäng.

- ska balkongernas avstånd från granntomtens gräns vara minst 4 m.

- ska uppbärningen av från fasaden utskjutande balkonger göras med utskiftsplattor utan stödkonstruktioner som sträcker sig till marken eller mellan balkongerna.

- ska stödmurar ha yta i natursten.

- ska på tomten undvikas ogenomsläppliga ytmaterial och befrämjas dagvattenfördröjande konstruktioner. Byggnadernas takvatten ska inte ledas direkt i dagvattenavloppet.

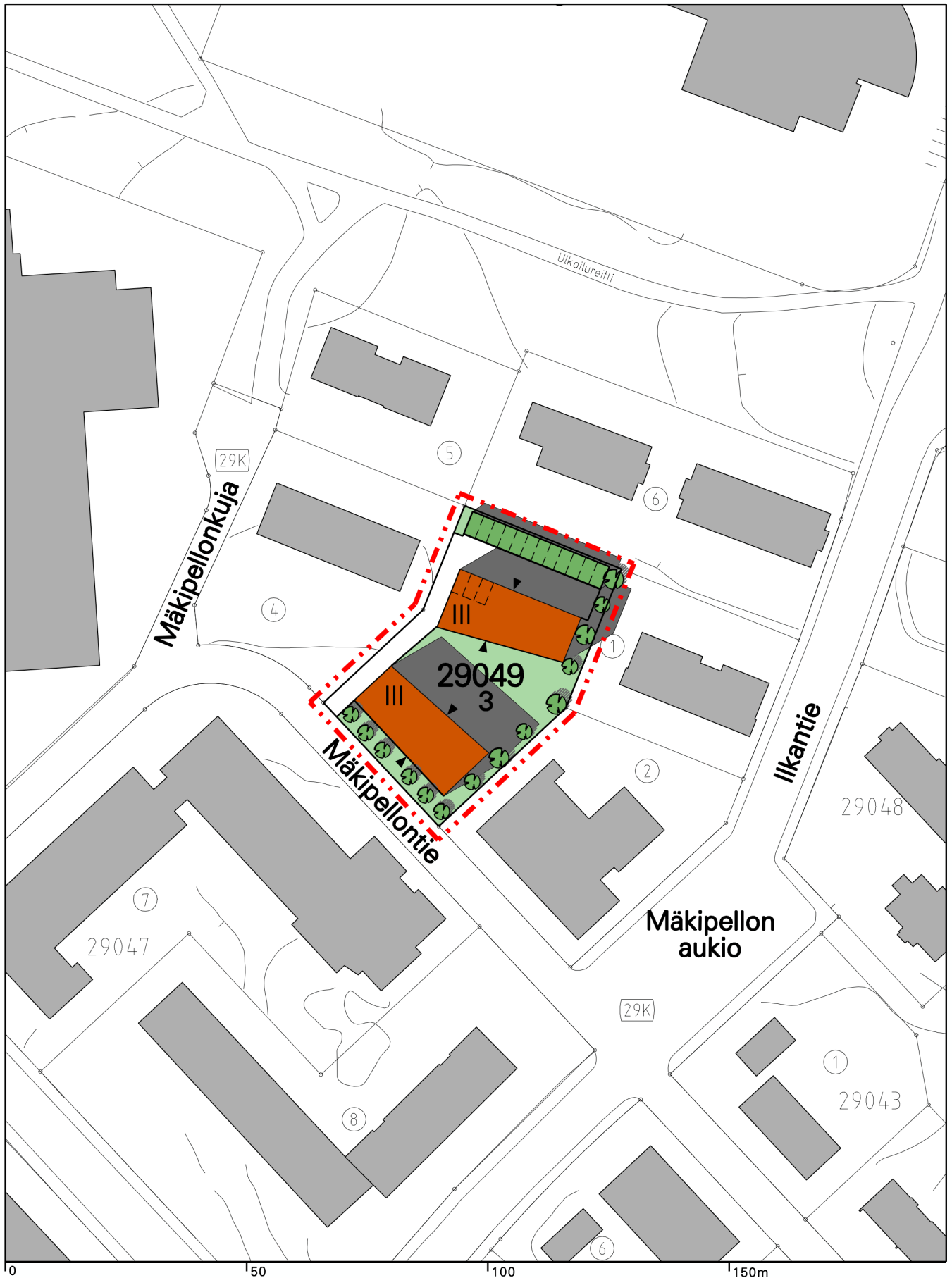
- ska obebyggda tomtedelar planteras och livskraftigt trädbestånd på dessa ska bevaras.

Minimiantal bilplatser:

- våningshus, det större antalet av 1 bp/120 m² vy eller 0,6 bp/bostad
- sjukhus 1 bp/150 m² vy
- hälsocentral 1 bp/90 m² vy
- daghem 1 bp/250 m² vy.

Minimiantal cykelplatser som ska placeras på tomt är 1 cp/30 m² bostadsvåningsyta. Minst 75 % av dessa ska placeras i byggnader (och/eller i ekonomibygnader).

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.

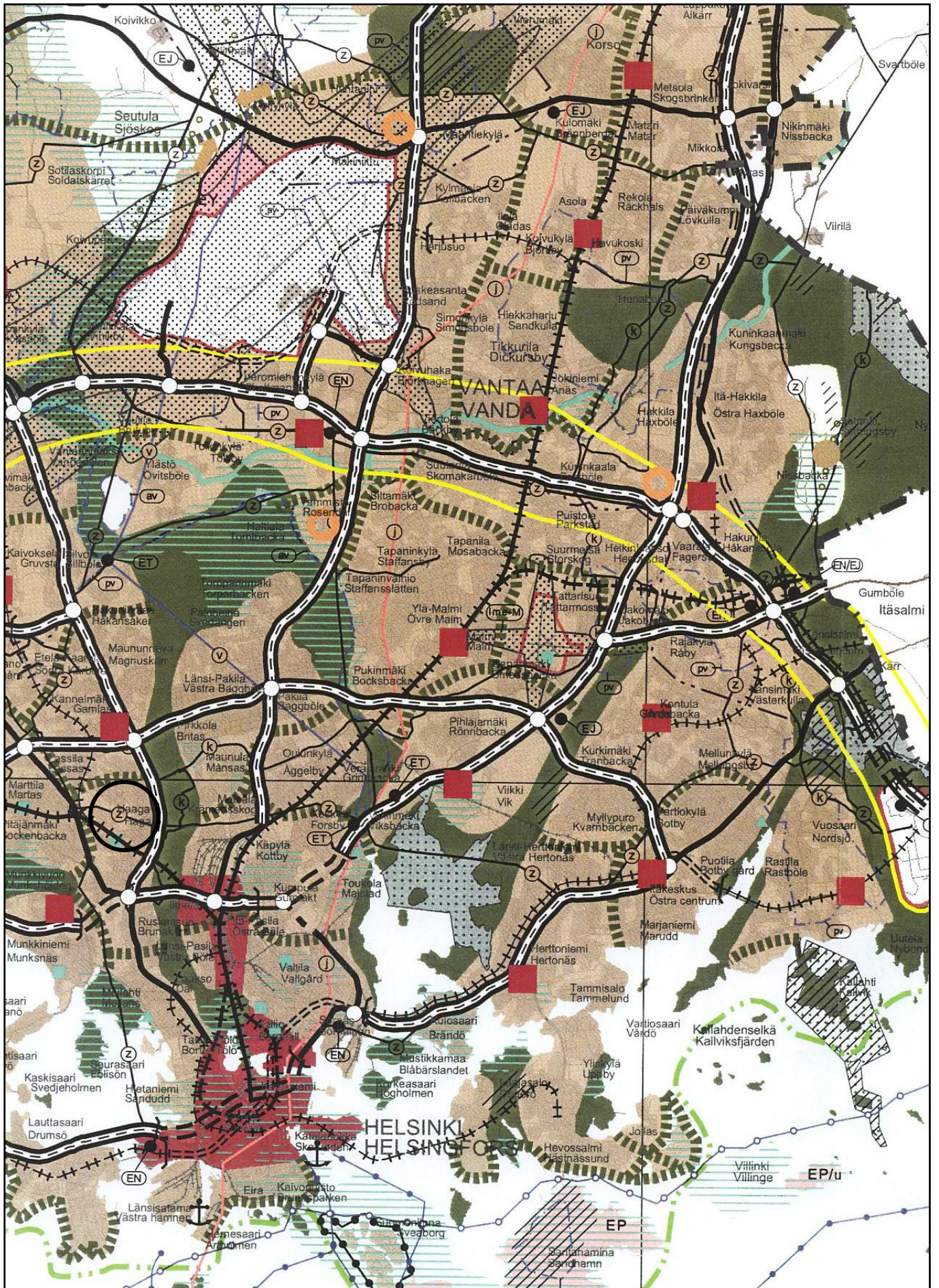


HAAGA

Tontti 29049/3 (Mäkipellontie 15)
 Asemakaavan muutos 12184
 Havainnekuva

Helsingin kaupunki
 Kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto/läntinen toimisto
 Sari Ruotsalainen/Elisabet Hautamäki





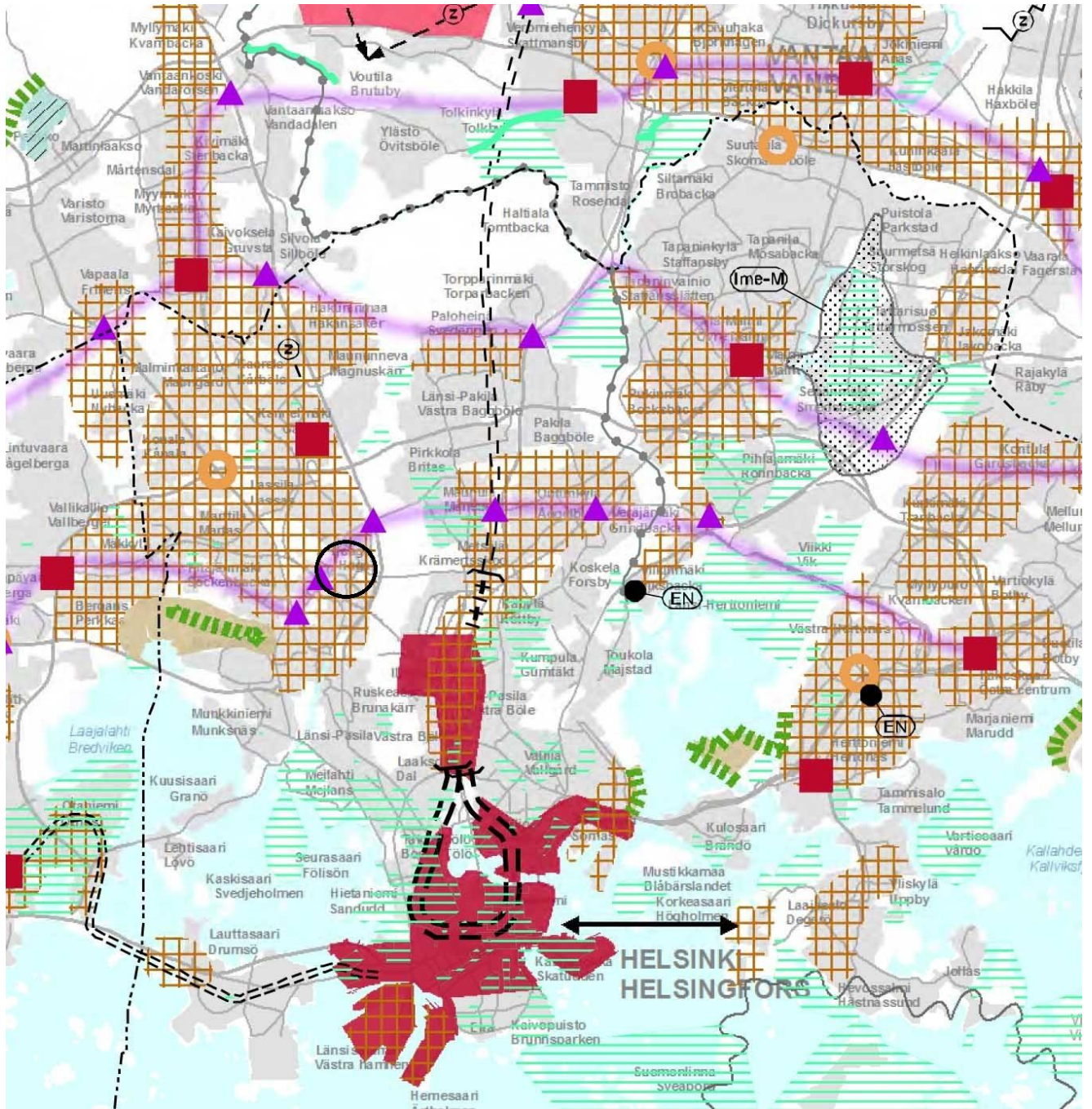
Ote maakuntakaavasta
 Haaga, tontti 29049/3
 Liite kaavaan nro 12184



**Merkinnät
Beteckningar**

	Taajamatoimintojen alue Område för tätortsfunktioner		Vierassatama Gästhamn
	Yhdyskuntarakenteen laajenemissuunta Utvidgningsriktning för bebyggelsen		Moottoriväylä Motorled
	Kylä By		Valtatie / Kantatie Riksväg / Stamväg
	Keskustaimintojen alue Område för centrumfunktioner		Seututie Regional väg
			Yhdystie Förbindelseväg
	Palvelujen alue Område för service		Eritasoliittymä Planskild anslutning
	Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö Stor detaljhandelsenhet av regional betydelse		Päärata Huvudbana
	Teollisuusalue Industriområde		Yhdysrata Förbindelsebana
	Virkistysalue Rekreatiomsområde		Paikallisliikenteen rata Bana för lokaltrafik
	Viheryhteistarve Behov av grönförbindelse		Liikenteen yhteistarve Behov av trafikförbindelse
	Luonnonsuojelualue Naturskyddsområde		Liikennetunneli Trafiktunnel
	Puolustusvoimien alue Försvarsmaktens område		Liikenneväylän katkoviivamerkintä osoittaa vaihtoehdoisen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen Trafikled betecknad med streckad linje anger en alternativ lösning eller riktgivande linjeföring
	Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutustoiminta Försvarsmaktens område, vars sekundära användningsändamål är rekreation, turism och/eller utbildning		Laivaväylä Fartygsled
	Puolustusvoimien alue, jossa tulee erityisesti ottaa huomioon toiminnasta aiheutuvat melu- ym. haitat Försvarsmaktens område, där särskild vikt skall fästas vid buller- o.dyl. olägenheter som förorsakas av verksamheten		Veneväylä Småbåtsled
	Energiahuollon alue Område för energiförsörjning		Ulkoilureitti Friluftsled
	Jätteenkäsittelyalue Område för avfallshantering		400 kV voimalinja 400 kV kraftledning
	Erityisalue, jonka käyttö on tarkoitus määrittellä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa Specialområde, vars användningsändamål är avsett att definieras i mera detaljerad planläggning		400 kV voimalinjan ohjeellinen linjaus 400 kV kraftledning, riktgivande linjeföring
	Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue Område reserverat för energiförsörjning och/eller avfallshantering		110 kV voimalinja 110 kV kraftledning
	Yhdyskuntateknisen huollon alue Område för samhällsteknisk försörjning		110 kV voimalinjan tai tasavirtakaapelin ohjeellinen linjaus 110 kV kraftledning eller likströmskabel, riktgivande linjeföring
	Liikennealue Trafikområde		Maakaasun runkoputki Naturgashuvudledning
	Liikennealue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on taajamatoimintojen alue Trafikområde, vars sekundära användningsändamål är område för tätortsfunktioner		Maakaasun runkoputken ohjeellinen linjaus Riktgivande linjeföring för naturgashuvudledning
	Lentoasema tai lentokenttä Flygstation eller flygplats		Maakaasun siirtoputken yhteistarve Behov av förbindelse för naturgasöverföring
	Satama Hamn		Raakavesitunneli Rävattentunnel
			Jätevesitunneli Avloppstunnel
			Siirtoviemäri Avloppsledning
			Tuulivoiman tuotantoon soveltuva alue Område lämpligt för produktion av vindkraft


















































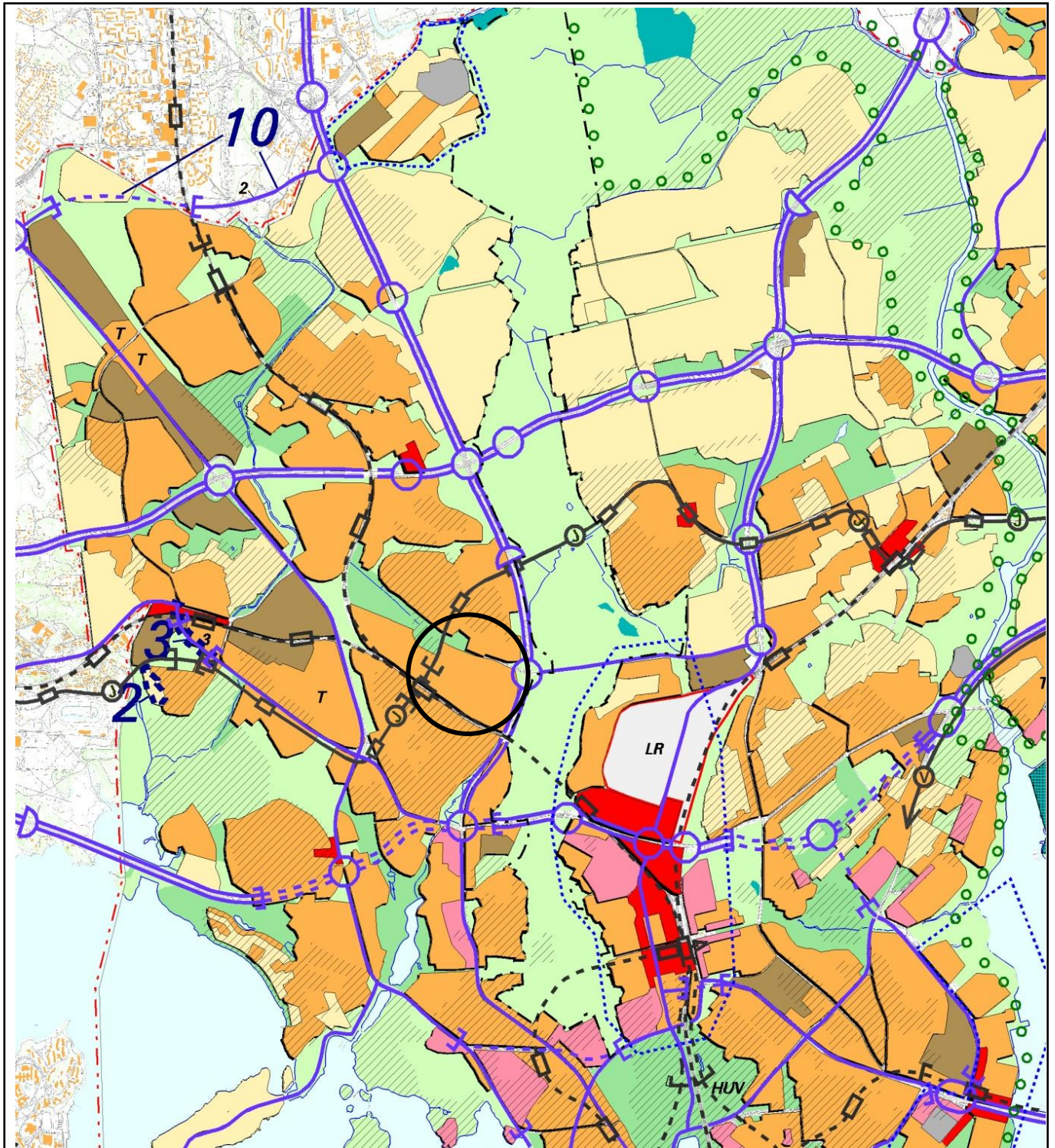
Ote Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavasta
 Haaga, tontti 29049/3
 Liite kaavaan nro 12184



Merkinnet Beteckningar

	Taajamatoimintojen alue Område för tätortsfunktioner		Päärata Huvudbana
	Tiivistettävä alue Område som ska förtätas		Yhdysrata Förbindelsebana
	Taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden reservialue Reservområde för tätortsfunktioner eller arbetsplatsområden		Liikennetunneli Trafiktunnel
	Raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen alue Område för tätortsfunktioner som stöder sig på spårtrafik		Liikennetunnelin ohjeellinen linjaus Trafiktunnel, riktgivande sträckning
	Raideliikenteeseen tukeutuva asemanseudon kehittämialue Utvecklingsområde för stationstrakt som stöder sig på spårtrafik		Liikenneväylän katkoviivamerkintä osoittaa vaihtoehdoisen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen Trafikled betecknad med streckad linje anger en alternativ lösning eller riktgivande sträckning
	Kylä By		Liikenteen yhteystarve Behov av trafikförbindelse
	Palvelujen alue Område för service		Joukkoliikenteen vaihtopaikka Omstigningsplats för kollektivtrafik
	Keskustatoimintojen alue, valtakunnan keskus Område för centrumfunktioner, riksentrum		Liityntäpysäköintipaikka Plats för anslutningsparkering
	Keskustatoimintojen alue, seutukeskus Område för centrumfunktioner, regioncentrum		Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli Tvärgående kollektivtrafikförbindelse i huvudstadsregionen
	Keskustatoimintojen alue Område för centrumfunktioner		Ulkoilureitti Frituftsled
	Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö Stor detaljhandelsenhet av regional betydelse		400 kV voimajohto 400 kV krafledning
	Työpaikka-alue Arbetsplatsområde		110 kV voimajohto 110 kV krafledning
	Teollisuusalue Industriområde		110 kV voimajohdon ohjeellinen linjaus 110 kV krafledning, riktgivande sträckning
	Virkistysalue Rekreationsområde		Estlink 1
	Viheryhteystarve Behov av grönförbindelse		Estlink 2
	Luonnonsuojelualue Naturskyddsområde		110 kV voimajohdon tai merkittävän merikaapelin yhteystarve 110 kV krafledning eller betydande undervattenskabel, behov av förbindelse
	Puolustusvoimien alue Försvarmaktens område		Energiahuollon alue Område för energiförsörjning
	Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutustoiminta Försvarmaktens område, vars sekundära användningsändamål är rekreation, turism och/eller utbildning		Siirtoviemäri Avloppsledning
	Moottoriväylä Motorled		Siirtoviemärin ohjeellinen linjaus Riktgivande sträckning för avloppsledning
	Valtatie / Kantatie Riksväg / Stamväg		Maakaasun runkoputki Naturgashuvudledning
	Seututie Regional väg		Lentomelualue M (L _{Aeq 7-22} yli 55 db) Flygbullerområde M (L _{Aeq 7-22} över 55 db)
	Yhdystie Förbindelseväg		Puolustusvoimien melualue (L _{Aeq 7-22} yli 55 db) Försvarmaktens bullerområde (L _{Aeq 7-22} över 55 db)
	Eritasoliittymä Planskild anslutning		





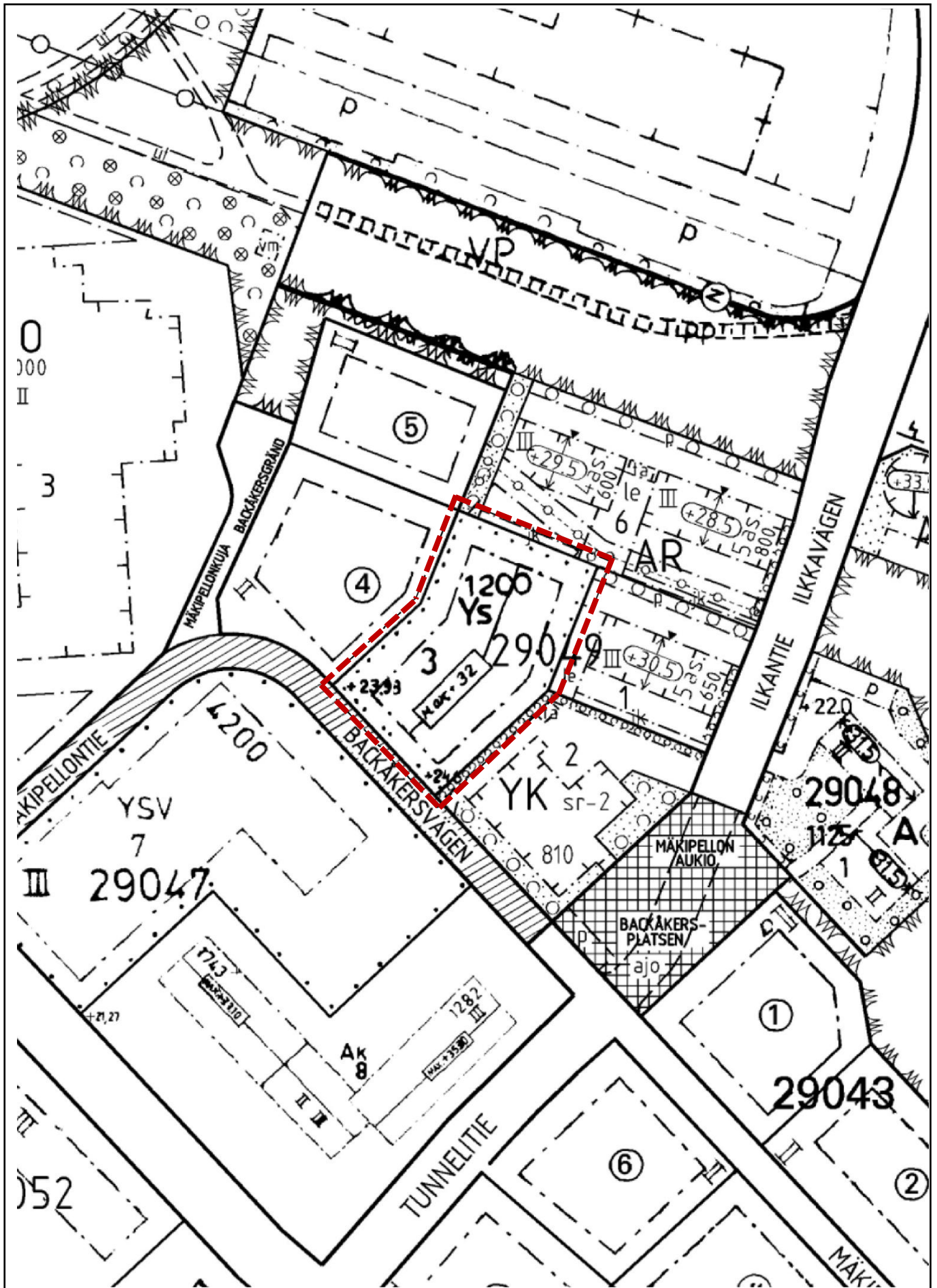
- KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE
- KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA
- T* Toimintilevällisena kehitettävä alue.
- PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN
- HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE
- TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/TOIMISTOSATAMA
- TEKNISEN HUOLLON ALUE
- KAUPUNKIPIISTO
- HUV* *EA* Ympärivuotuisena tivolialueena kehitettävä alue. Ekosuunnittelun kokeilualue.

- VIRKISTYSALUE
- Helsinki-puistona kehitettävä alue.*
- LR* LIIKKENNEALUE
- LS* SATAMA-ALUE
- SOTILASALUE
- (A)* Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistysalueeksi, jos yleiskaavakartalla osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois.
- LUONNONSUOJELUALUE
- KULTTUURIHISTORIALLISESTI, RAKENNUS- JA TAITEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIN KANNALTA MERKITTÄVÄ ALUE
- MAAILMANPERINTÖKOHDDE

- VESIALUE
- KESKUSPIISTON ALUE
- SUUNNITTELUALUE
- SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RATKAISTAAN YLEISKAAVALLA TAI OSAYLEISKAAVALLA
- MOOTORIKATU
- PÄÄKATU
- METRO TAI RAUTATIE ASEMIINEEN
- JOUKKOJÄRJESTELMÄN KEHÄMÄINEN RUNKOLINJA ASEMIINEEN (JOKERI, bussi tai raitiotie)
- PÄÄLIKENNEVERKON MAANALAINEN OSUUS
- VIIRA, NOPEAN RAITIOTIEN VARAUS
- KÄVELYKESKUSTA

Ote yleiskaavasta 2002
 Haaga, tontti 29049/3
 Liite kaavaan nro 12184





Ote ajantasa-asemakaavasta
 Haaga, tontti 29049/3
 Liite kaavaan nro 12184

