

KAARELAN KORTTELIN NRO 33100 ASEMAKAAVAN MUUTTAMINEN
(NRO 12043)

HEL 2011-001359

Kaupunkisuunnitteluvirasto (4.7.2011)

33. kaupunginosan (Kaarela, Hakuninmaa) korttelin 33100 asemakaavan muutosehdotuksesta annetut lausunnot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi 3.3.2011 asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Voimassa olevassa kaavassa alue on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET), jonka tonttitehokkuus on $e = 0,1$. Kortteli on jaettu kahteen osaan. Kaarelan sähköasema ja siihen liittyvä kytkinkenttä säilyvät yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueena ja tonttitehokkuus nostetaan arvoon $e = 0,2$. Eteläosa muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi, johon voidaan rakentaa tiloja ympäristöhäiriöitä tuottamatonta pienteollisuutta ja palvelutoimintaa varten (KTY). Tonttitehokkuus on $e = 0,5$. Rakennusoikeus lisääntyy kaava-alueella $3\,230\text{ k-m}^2$. Ajoliittymä uudelle tontille tulee läheltä Kanneltien liittymää, joten liikenne lisääntyy vain risteyksen tuntumassa.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 25.3.–26.4.2011.

Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa ympäristökeskus, yleisten töiden lautakunta, kiinteistölautakunta, pelastuslautakunta, Helsingin Energia ja Helsingin Sähköverkko Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut Vesihuolto sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue.

Ympäristökeskus, yleisten töiden lautakunta, kiinteistölautakunta, pelastuslautakunta ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue ilmoittavat, ettei niillä ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta. Helsingin seudun ympäristöpalvelut Vesihuolto toteaa, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi eikä muutosehdotus edellytä niiden siirtämistä. Tontilla sijaitsevat vesihuoltoverkon osat on merkitty johtokuihin.

Helsingin Energia ja Helsingin Sähköverkko Oy (13.5.2011) huomauttavat yhteisessä lausunnossaan, että sähköturvallisuuslaissa määrätyt, sähköaseman kytkinkenttää koskevat varoetäisyysvaatimukset eivät täyty asemakaavaehdotuksessa.

Kaupunkisuunnitteluvirasto

Kaavan valmisteluvaiheessa lähtötietona oli, että sähköaseman ja tulevan toimitilatontin raja ja myös rakennusalan raja voidaan merkitä kytkinkentän ympärillä olevan turva-aidan kohdalle. Lausunnon jälkeen selvisi, että kytkinkentän eteläpuolella varoalue ulottuukin noin 10 m etelämmäksi, koko sähköaseman ympärillä olevaan aitaan saakka.

Helsingin Energian ja Helsingin Sähköverkko Oy:n lausunto on otettu huomioon siten, että yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET) on laajennettu kytkinkentän ulommalle turva-aidalle saakka. Tonttitehokkuus säilyy arvossa $e = 0,2$. Toimitilarakennusten korttelialueelle (KTY) kaavaehdotuksessa oli esitetty rakennusoikeus tonttitehokkuusluvulla $e = 0,5$, mutta koska rajansiirto supistaa rakentamiseen sopivaa aluetta, on rakennusoikeutta hieman pienennetty. Se on merkitty muutettuun ehdotukseen kerrosalaluvulla 1500, joka vastaa tonttitehokkuusluvun arvoa $e = 0,43$.

Kaavaehdotuksen mukaan kaava-alueen rakennusoikeus lisääntyisi yhteensä 3 230 k-m². Muutetun kaavaehdotuksen mukaan rakennusoikeuden lisäys on noin 500 k-m² pienempi eli noin 2 730 k-m².

Korttelin osa-alueiden välisen rajan siirtäminen ei muuta oleellisesti muutosehdotuksessa esitettyä ratkaisua asukkaiden, ympäristön tai liikenteen kannalta.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotukseen on Helsingin Energian ja Helsingin Sähköverkko Oy:n lausunnon johdosta tehty seuraavat tarkistukset:

- korttelin osa-alueiden välinen raja on siirretty sähköaseman ympärillä olevan turva-aidan kohdalle,
- toimitilatontin (KTY) rakennusalan rajaa on tarkistettu ja muuttunut rakennusoikeus on merkitty tehokkuusluvun sijasta kerrosalaneliömetreinä.

Kaavaselostukseen on tehty kaavakarttaan tehdyn tarkistuksen mukaiset muutokset.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkisuunnitteluviraston mielestä tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Pelastuslautakunta (17.5.2011)

Lautakunta päätti todeta, että sillä ei ole huomautettavaa pelastustoimen osalta Kaarela, Runonlaulajantie 1, korttelin 33100 asemakaavan muutosehdotukseen (nro 12043).

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua. Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §.

Pöytäkirjanote kaupunkisuunnittelulautakunnalle.

Kiinteistölautakunta (17.5.2011)

Lautakunta päätti antaa Runonlaulajantie 1:tä koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12043 korttelissa 33100 kaupunkisuunnittelulautakunnalle seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että laadittu asemakaavan muutosehdotus on laadittu yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston ja liikennesuunnitteluosaston, Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen, rakennusviraston katu- ja puisto-osaston, opetusviraston, Helsingin Energian sekä kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

Asemakaavan muutoksen kohteena on korttelin 33100 tontti nro 1, joka sijaitsee Hämeenlinnanväylän, Kanneltien ja Runonlaulajantien rajamalla alueella. Asemakaavan muutosalue on kokonaan kaupungin omistuksessa.

Kiinteistölautakunta on vuokrannut osan alueesta pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Helsingin Energialle sähköasemaa varten. Lisäksi alueella on voimassa useita lyhytaikaisia maanvuokrasopimuksia eri yrityksille varastoalueeksi.

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Asemakaavan muutoksella on tarkoitus muuttaa tontin eteläosa toimittilarakennusten korttelialueeksi, johon voidaan rakentaa tiloja ympäristöhäiriötä tuottamatonta pienteollisuutta ja palvelutoimintaa varten. Muu osa tontista säilyy edelleen sähköaseman käytössä.

Asemakaavan muutos mahdollistaa tontin tehokkaamman käytön tulevaisuudessa samalla kun nykyinen sähköasema voidaan säilyttää.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksesta.

Pöytäkirjanote kaupunkisuunnittelulautakunnalle.

Yleisten töiden lautakunta (3.5.2011)

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle seuraavan lausunnon:

Yleisten töiden lautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Pöytäkirjanote kaupunkisuunnittelulautakunnalle ja katu- ja puisto-osastolle.

Helsingin Energia -liikelaitos ja Helen Sähköverkko Oy (13.5.2011)

Olemme tarkistaneet otsikossa mainitun asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostuksen.

Asemakaavan muutoksella on sähköasemakäytössä olevaa tonttia osoitteessa Runonlaulajantie 1 pienennetty. Tontilla oleva 110 kilovoltin kytkinkenttä vaatii määrättyt varoetäisyydet ja sitä ympäröivälle aidalle on määrätty vaatimukset sähköturvallisuuslaissa, jotka eivät täyty asemakaavan muutoksessa. Helen Sähköverkko Oy ei voi hyväksyä ehdotettuja muutoksia, koska ne vaatisivat sähkönsiirtojärjestelmiin suuria muutoksia, jotka puolestaan vaarantaisivat Kannelmäen sähkönjakelua. Helen Sähköverkko Oy on kaavan valmisteluvaiheessa kertonut tarvitsevänsä nykyisen aitalinjauksen mukaista tontinosaa nykyisille sähkönjakelutoiminnoille. Helen Sähköverkko Oy tarvitsee myös tontin pohjoisosaa, joka ei tällä hetkellä ole sähkönjakelun käytössä, tulevaisuudessa sähköaseman uudistamistarpeisiin.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä (11.5.2011)

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt lausuntoa 33. kaupunginosan (Kaarela, Hakuninmaa) kortteliä 33100 7 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 3.3.2011 päivätyssä pöytäkirjanotteessa todetaan asemakaavan muutosehdotuksesta mm. seuraavaa:

”Voimassa olevassa kaavassa alue on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET), jonka tonttitehokkuus on $e = 0,1$. Kortteli on jaettu kahteen osaan. Kaarelan sähköasema ja siihen liittyvä kytkinkenttä säilyvät yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueena ja tonttitehokkuus nostetaan arvoon $e = 0,2$. Eteläosa muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi, johon voidaan rakentaa tiloja ympäristöhäiriöitä tuottamatonta pienteollisuutta ja palvelutoimintaa varten (KTY). Tonttitehokkuus on $e = 0,5$. Rakennusoikeus lisääntyy kaava-alueella $3\,230\text{ k-m}^2$.

Ajoliittymä uudelle tontille tulee läheltä Kanneltien liittymää, joten liikenne lisääntyy vain risteyksen tuntumassa.”

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä. Tontilla sijaitsevat vesihuoltoverkon osat on merkitty johtokujin.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (5.5.2011)

Asemakaava täyttää sille maankäyttö- ja rakennuslaissa asetetut vaatimukset.

Ympäristökeskus (20.4.2011)

Ympäristökeskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta (3.3.2011)

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 3.3.2011 päivätyn 33. kaupunginosan (Kaarela, Hakuninmaa) korttelin 33100 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12043 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että

- asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Alueen sijainti

Alue sijaitsee Hämeenlinnanväylän länsipuolella, Kanneltien alikulun kohdalla.

Tiivistelmä

Voimassa olevassa kaavassa alue on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET), jonka tonttitehokkuus on $e = 0,1$. Kortteli on jaettu kahteen osaan. Kaarelan sähköasema ja siihen liittyvä kytkinentä säilyvät yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueena ja tonttitehokkuus nostetaan arvoon $e = 0,2$. Eteläosa muutetaan toimitilarakennusten

korttelialueeksi, johon voidaan rakentaa tiloja ympäristöhäiriöitä tuottamatonta pienteollisuutta ja palvelutoimintaa varten (KTY). Tonttitehokkuus on $e = 0,5$. Rakennusoikeus lisääntyy kaava-alueella $3\,230\text{ k-m}^2$. Ajoliittymä uudelle tontille tulee läheltä Kanneltien liittymää, joten liikenne lisääntyy vain risteuksen tuntumassa.

Lähtökohdat

Kaavoitustilanne

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista aluetta, jota kehitetään asumisen, palvelujen ja virkistyksen käyttöön sekä ympäristöhaittoja aiheuttamattomaan toimitilakäyttöön ja alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Alueella voimassa oleva asemakaava on hyväksytty vuonna 2006. Alue on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET). Tonttitehokkuus on $e = 0,1$.

Maanomistus

Kaupunki omistaa alueen.

Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee Hämeenlinnanväylän ja Runonlaulajantien välissä, Kanneltien pohjoispuolella. Tontin keskellä on 1980-luvulla rakennettu Helsingin Energian sähköasema (830 k-m^2) ja siihen liittyvä kytkinlaitos. Tontin eteläosa on istutettua metsikköä ja sen poikki kulkee maanalainen viemäriputki. Sähköasemaa vastapäätä Runonlaulajantiellä on ala-asteen koulu ja puistoa. Tontin pohjoispuolella on puistoa ja sen takana omakotiasutusta.

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Maaperä on pääosin moreenia. Hämeenlinnanväylän liikenne aiheuttaa melua.

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tehostaa nykyisen tontin käyttöä ja mahdollistaa toimitilojen rakentaminen tontin eteläosaan. Paikka olisi liikenteellisesti ja kaupunkirakenteellisesti sopiva esitettyä tehokkaampaankin rakentamiseen, mutta maanalaiset johdot eteläosassa ja koulun ja asutuksen läheisyys pohjoisosassa rajoittavat alueen rakentamista.

Voimassa olevan kaavan mukainen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET) on jaettu kahteen

osaan. Kaarelan sähköaseman toiminta- ja laajentumismahdollisuudet säilyvät pohjoisosassa ja eteläosaan voidaan rakentaa toimitiloja.

Alueella ei sallita ympäristöä rumentavaa ja häiritsevää ulkovalaistusta. Alueella saa käyttää metallirakenteisia aitoja ja aitauksia. Toimitilarakennuksen saa rakentaa kiinni sähköaseman tontinrajaan eikä paikalle tarvitse rakentaa rajaseinää. Paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa on korttelia käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena riittävän paloturvallisuuden saavuttamiseksi.

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY)

Toimitilarakennusten korttelialueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriötä tuottamattoman pienteollisuuden ja palvelutoiminnan rakennuksia. Rakennuksiin saa sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja toimistotiloja. Rakennusoikeus on ilmaistu tonttitehokkuusluvulla $e = 0,5$. Tontilla olevat johtovaraukset on otettu huomioon.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)

Nykyinen sähköasema ja sen pohjoispuoli säilyy yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueena. Rakennusoikeus on ilmaistu tonttitehokkuusluvulla $e = 0,2$.

Liikenne

Ajoliittymä uudelle tontille tulee läheltä Kanneltien liittymää, joten liikenne lisääntyy vain risteyksen tuntumassa.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on olemassa oleva teknisen huollon verkosto. Lähin kaukolämpöjohto sijaitsee Kanneltiellä noin 100 metrin päässä. Tontilla sijaitsevat vesihuoltoverkon osat on merkitty johtokujin.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Rakennukset perustetaan maan varaan.

Alueella saattaa sijaita Kannelmäen rakentamisessa 1970-luvun puolivälissä syntyneitä ylijäämämaita. Pilaantuneen maa-aineksen tai esimerkiksi rakennusjätteen läjittämistä alueelle ei ole tiedossa. Alueen rakentaminen edellyttää maankaivua ja massojen uudelleen sijoittamista, joten maa-aineksen laatu on varmistettava ennen massojen kuljettamista ja sijoittamista. Tavanomaisesta puhtaasta ylijäämämaasta poikkeava täyttöaines edellyttää laadun selvittämistä myös tutkimuksin.

Ympäristöhäiriö

Kaavassa on annettu määräys, jonka perusteella voidaan mitoittaa rakennusten ulkovaipan ääneneristävyys.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Korttelialueen käyttö tehostuu. Liikenteen lisääntyminen Runonlajantien ja Kanneltien risteyksen tuntumassa ei ole merkittävää, eikä se tuota häiriöitä koulun toiminnalle tai asutukselle.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 10.11.2010) ja asemakaavan muutosluonnos.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 29.11.–17.12.2010 ja viraston internetsivuilla.

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen asemakaavaosastolle ei ole saapunut yhtään mielipidekirjettä.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaistyötä Helsingin kaupungin kiinteistöviraston, ympäristökeskuksen, rakennusviraston katu- ja puisto-osaston, opetusviraston ja Helsingin Energian kanssa. Esitetyt kannanotot on otettu kaavan valmistelussa huomioon.

Tilastotiedot

Voimassa oleva asemakaava

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)	19 225	1 922,5
Yhteensä	19 225	1 922,5

Asemakaavan muutosehdotus

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
Toimitilarakennusten korttelialue (KTY)	4 361	2180,5
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)	14 864	2 972,8
Yhteensä	19 225	5153,3

Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta ympäristölautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, kiinteistölautakunnan, pelastuslautakunnan, Helsingin Energian, Helsingin Sähköverkko Oy:n, Helsingin seudun ympäristöpalvelut Veden, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastualueen lausunnon sekä muut mahdollisesti tarvittavat lausunnot.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle sekä

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12043 kartta, päivätty 3.3.2011
- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12043 selostus, päivätty 3.3.2011