



10.10.2011

Kaj/1

§ 890

V Kaarelan korttelin nro 33100 asemakaavan muuttaminen (nro 12043)

HEL 2011-001359 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 33. kaupunginosan (Kaarela, Hakuninmaa) korttelin nro 33100 asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 3.3.2011 päivätyn ja 4.7.2011 muutetun piirustuksen nro 12043 mukaisena.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavakartta nro 12043
- 2 Havainnekuva
- 3 Päätöshistoria

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen vahvistaminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 3

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 33. kaupunginosan (Kaarela, Hakuninmaa) korttelin nro 33100 asemakaavan muutoksen



kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 3.3.2011 päivätyn ja 4.7.2011 muutetun piirustuksen nro 12043 mukaisena.

Tiivistelmä

Tontin osoite on Runonlaulajantie 1.

Voimassa olevassa kaavassa alue on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET), jonka tonttitehokkuus on $e = 0.10$. Kortteli on jaettu kahteen osaan. Kaarelan sähköasema ja siihen liittyvä kytkinkenttä säilyvät yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueena ja tonttitehokkuus nostetaan arvoon $e = 0.20$. Eteläosa muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi, johon voidaan rakentaa tiloja ympäristöhäiriöitä tuottamatonta pienteollisuutta ja palvelutoimintaa varten (KTY). Rakennusoikeus on 1 500 k-m². Rakennusoikeus lisääntyy kaava-alueella 2 730 k-m². Ajoliittymä uudelle tontille on läheltä Kanneltien liittymää, joten liikenne lisääntyy vain risteyksen tuntumassa.

Esittelijä

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.

Voimassa olevassa vuonna 2006 hyväksytyssä asemakaavassa kortteli on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET). Tonttitehokkuus on $e = 0.10$.

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-m²) 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 ulkovarastointia. 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 1 500 k-m². 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 $e = 0.20$.

Liikenne

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

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on olemassa oleva teknisen huollon verkosto. Lähin kaukolämpöjohto sijaitsee Kanneltiellä n. 100 m:n päässä. Tontilla sijaitsevat vesihuoltoverkoston 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 edellyttäneen 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 Runonlaulajantien ja Kanneltien risteyksen tuntumassa ei ole merkittävää, eikä se tuota häiriötä 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 olivat 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 kiinteistöviraston, ympäristökeskuksen, rakennusviraston katu- ja puisto-osaston, opetusviraston ja Helsingin Energian kanssa. Esitetyt kannanotot on otettu kaavan valmistelussa huomioon.



Ehdotuksen nähtävillä olo ja lausunnot

Ehdotus on ollut julkisesti nähtävänä 25.3. - 26.4.2011, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Ehdotusta vastaan ei ole tehty muistutuksia.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa ympäristökeskus, yleisten töiden lautakunta, kiinteistölautakunta, pelastuslautakunta, Helsingin Energia -liikelaitos ja Helsingin Sähköverkko Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Lausunnot

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

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

Vastine

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 n. 10 m etelämmäksi, koko sähköaseman ympärillä olevaan aitaan saakka.

Helsingin Energia -liikelaitoksen 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 $e = 0.20$. Toimitilarakennusten korttelialueelle (KTY) kaavaehdotuksessa oli esitetty rakennusoikeus tonttitehokkuusluvulla $e = 0.50$, mutta koska rajansiirto supistaa rakentamiseen sopivaa aluetta, on rakennusoikeutta hieman pienennetty. Se on merkitty muutettuun ehdotukseen kerrosaluvulla 1500 ($e = 0.43$).

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 Energia -liikelaitoksen 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.

Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavakartta nro 12043
- 2 Havainnekuva
- 3 Päätöshistoria

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen vahvistaminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 3

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641
Tilinro
FI0680001200062637

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6
Alv.nro
FI02012566



10.10.2011

Kaj/1

Tiedoksi

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Tilinro

FI0680001200062637

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Alv.nro

FI02012566