



10.08.2020

Asia/5

§ 410

V 26.8.2020 Pakilantie 59 ja 81 sekä Ripusuontie 59 asemakaavan muuttaminen (nro 12233)

HEL 2012-013959 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 34. kaupunginosan (Pakila, Länsi-Pakila) korttelin 34089 tontin 2 sekä korttelin 34163 tonttien 19 ja 28 asemakaavan muutoksen 4.6.2019 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12233 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12233 kartta, päivätty 4.6.2019
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12233 selostus, päivätty 4.6.2019, päivitetty Kylk:n päätöksen 4.6.2019 mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 12.3.2019, täydennetty 4.6.2019
- 4 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristökes-
kus

Asemakaavamuutoksen
hakijat

Helen Sähköverkko Oy

Otteen liitteet

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

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



10.08.2020

Asia/5

Helsingin seudun ympäris-
töpalvelut -kuntayhtymä

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Pakilantien ympäristöä kehitetään yhteistyössä tonttien omistajien kanssa Länsi-Pakilassa eläväksi keskuskaduksi, jonka varrella on ympäristöä tiiviimpää rakentamista, palveluita ja asumista.

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee kolmea tonttia, jotka sijaitsevat Länsi-Pakilassa Pakilantien varrella, Kehä I:n etelä- ja pohjoispuolella. Kaavaratkaisu mahdollistaa enintään nelikerroksisten asuinkerrostalojen rakentamisen Pakilantien varteen. Autopaikoitus järjestetään tonttiratkaisusta riippuen joko pääosin rakenteellisesti tai maantasopaikoituksena. Pakilantien varren asuinkerrostalojen maantasokerrokseen tulee sijoittaa Pakilantielle avautuvia liike-, toimisto- tai työtiloja. Asemakaavamuutos mahdollistaa nykyisen Elisa Oyj:n puhekeskuksen toiminnan jatkumisen.

Asuntorakennusten korttelialue koostuu kahdesta tontista. Laskennallinen tehokkuus tontilla 34163/19 on $e = 0,6$ ja tontilla 34163/28 se on $e = 1,0$. Etäämpänä näistä sijaitsevalla tontilla 34089/25 laskennallinen tehokkuus on $e = 0,77$. Asemakaavamuutos nostaa tontitehokkuutta kaikilla tonteilla.

Asemakaavamuutoksessa muodostuu kerrosalaa yhteensä 3310 k-m². Asuntokerrosalaa on 3120 k-m² ja liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta työtilakerrosalaa 190 k-m². Asuntokerrosalasta on mahdollista osoittaa 320 k-m² yhdyskuntateknistä huoltoa palveleviksi tiloiksi. Kokonaiskerrosala kasvaa suhteessa voimassa olevien asemakaavojen mahdollistamaan kerrosalaan, joka on 1678 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 50.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta siten, että asuntotuotantoa edistetään ja yrityksille mahdollistetaan monipuolisia sijaintipaikkoja. Uusilla asunnoilla on mahdollista monipuolistaa alueellista asuntotyypitarjontaa. Keskeisen alueellisen keskuskadun varrelle, rakennusten sisääntulokerrokseen, on toteutettavissa tilaa erilaisille yrityksille.



Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen ja se on laadittu kaupunkisuunnittelulautakunnan 11.11.2014 hyväksymien Pakilantien varren maankäytön suunnitteluperiaatteiden mukaisesti.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontilla 34163/28 sijaitsee tällä hetkellä vuonna 1956 valmistunut kaksikerroksinen asuinrakennus sekä vuonna 1989 valmistunut pieni liikerakennus. Tontilla 34163/19 sijaitsee vuonna 1960 valmistunut yksikerroksinen asuinrakennus. Tontilla 34089/25 sijaitsee tällä hetkellä vuonna 1955 valmistunut kaksikerroksinen puhelinkeskusrakennus, jossa on myös toimistotilaa. Puhelinkeskuksen tekninen tila on yksikerroksien hallimainen rakennus. Tontin keskiosassa sijaitsee olemassa oleva talemasto.

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa vuosilta 1965 ja 1981.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemusten johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa. Ensimmäinen, tonttia 34089/25 koskeva hakemus tehtiin jo vuonna 2012 ja se eteni luonnosvaiheeseen. Myöhemmin siihen liitettiin kaksi muuta hakemusta vuodelta 2017.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia mutta se nostaa alueen arvoa.

Kaava-alueen tonttiin 34089/25 on liittynyt maankäyttösopimusmenettely, josta on päätetty tonttipäällikön päätöksellä 29.4.2020 § 28. Sopimus on allekirjoitettu 3.8.2020.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaisten kanssa: Helen Sähköverkko Oy ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto. Nk. ulkopuolisiin tahoihin on tuolloin (2013) luettu rakennusvirasto ja kaupungin ympäristökeskus, jotka nykyisin ovat osa kaupunkiympäristön toimialaa.



Ympäristökeskus kiinnitti huomiota siihen, että kaavavalmistelussa tulee ottaa huomioon Pakilantien liikenteen melu- ja ilmanlaatuhaitat suunnitellulle asumiselle. Hankkeesta teetettiin lisäselvityksiä ja niiden perusteella ohjeita jatkossuunnittelua varten. HSY:n huomautus kohdistui Lepolantien varrella sijaitseviin hule- ja jätevesilinjoihin ja tämä on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että niille on merkitty johtokujamerkintä kaavakarttaan tontille 34089/25.

Mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta (2013) saatiin kaksi mielipidettä. Pakilan kiinteistöomistajain yhdistys ilmoitti, ettei asemakaavamuutokseen ole huomauttamista. Pakila-Seura ry esitti mielipiteessään, että Pakilantien varren tehostaminen vaatii yhteiset pelisäännöt ja periaatteet.

Saatujen mielipiteiden johdosta kaupunkisuunnitteluvirasto käynnisti Pakilantien varren maankäytön suunnitteluperiaatteiden laatimisen, jonka lautakunta hyväksyi 11.11.2014.

Mielipiteet täydennetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat pääosin esitetyn kaavaratkaisun sopimattomuuteen alueelle sekä viitesuunnitelmissa esitettyihin ratkaisuihin. Mielipiteissä katsottiin, että Pakilan alue on pientaloaluetta eikä tehokkaampi rakentaminen sovi alueelle. Suunnitellut rakennukset koettiin liian korkeiksi, varjostaviksi sekä sijoittuvan liian lähelle naapuritonttien rajoja heikentäen niiden yksityisyyttä.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä mm. siten, että Pakilantie 59:n tontin autopaikkoja ei sijoitettaisi tontin etelärajalle.

Kirjallisia mielipiteitä saapui täydennetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta 10 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 14.3.–12.4.2019, mistä ilmoitettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui yksi kirje. Kirjeessä vastustettiin uutta rakentamista ja rakennusten ikkunoiden ja parvekkeiden näköyhteyttä ympäröiville tonteille.

Kaavaehdotuksesta saatiin lisäksi lausunnot Helsingin Sähköverkko Oy:ltä ja HSY:ltä, mutta niissä ei ollut huomautettavaa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen



10.08.2020

Asia/5

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saadusta kirjeestä ja vastine siinä esitettyihin huomautuksiin.

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa esitettyjen huomautusten johdosta. Aineistoon tehdyt muut täydennykset on esitetty kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Tarkemmat perustelut

Kaavaratkaisun vaikutukset ja tarkemmat perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12233 kartta, päivätty 4.6.2019
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12233 selostus, päivätty 4.6.2019, päivitetty Kylk:n päätöksen 4.6.2019 mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 12.3.2019, täydennetty 4.6.2019
- 4 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuvat
- 3 Asemakaavan muutoshakemus Pakilantie 81
- 4 Asemakaavan muutoshakemus Ripusuontie 59
- 5 Asemakaavan muutoshakemus Pakilantie 59
- 6 Maankäytösopimus allekirjoituksin nro 12233

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote
Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristökes-
kus

Otteen liitteet
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Liite 1
Liite 2



10.08.2020

Asia/5

Asemakaavamuutoksen hakijat
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Liite 3
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto
Asemakaavoitus
Asemakaavoitus/Koski

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 04.06.2019 § 303

HEL 2012-013959 T 10 03 03

Hankennumero 0741_18

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 4.6.2019 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12233 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 34. kaupunginosan (Pakila, Länsi-Pakila) korttelin 34089 tonttia 25, korttelin 34163 tontteja 19 ja 28.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyyn mielipiteeseen. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi



10.08.2020

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:

***** 2 000 euroa

Asunto Oy Ripusuontie 59: 2 000 euroa

Elisa Oyj: 2 000 euroa

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Ann Charlotte Roberts, arkkitehti, puhelin: 310 37033
anncharlotte.roberts(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 01.03.2019 § 20

HEL 2012-013959 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12233 pohjakartan kaupunginosassa 34 Pakila. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12233

Kaupunginosa: 34 Pakila

Kartoituksen työnumero: 26/2018

Pohjakartta valmistunut: 30.10.2018

Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25

Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.



10.08.2020

Asia/5

Lisätiedot

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911
merja.kyyro(a)hel.fi
Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883
timo.tolkki(a)hel.fi

Rakennusvirasto 4.11.2013

HEL 2012-013959 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1122-00/13 8.11.2013 mennessä.

Asemakaavan muutos koskee Länsi-Pakilan tonttia (34089/25) osoitteessa Pakilantie 59.

Rakennusvirastolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Lisätietojen antajat osallistuvat kaavoitusprosessiin rakennusviraston edustajina tarvittaessa.

Lisätiedot

Eeva Rapola, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39542
eeva.rapola(a)hel.fi
Anni Tirri, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335
anni.tirri(a)hel.fi