



15.10.2012

Kaj/3

§ 1124

V Kaarelan kortteleiden nro 33250 ja 33254 sekä puisto-, katu- ja rautatiealueiden (Luutnantinpolun alue) asemakaavan muuttaminen (nro 12104)

HEL 2011-004777 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 33. kaupunginosan (Kaarela, Malminkartano) kortteleiden nro 33250 ja 33254 sekä puisto-, katu- ja rautatiealueiden asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 14.2.2012 päivätyn ja 21.9.2012 muutetun piirustuksen nro 12104 mukaisena.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Pirkko Vainio, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
pirkko.vainio(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12104 kartta, päivätty 14.2.2012, muutettu 21.9.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12104 selostus, päivätty 14.2.2012, muutettu 21.9.2012
- 3 Havainnekuva 14.2.2012
- 4 Vuorovaikutusraportti 14.2.2012, täydennetty 21.9.2012
- 5 Osa päätöshistoriaa

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 4
Liite 5

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



15.10.2012

Kaj/3

ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäne esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäne hyväksyä 33. kaupunginosan (Kaarela, Malminkartano) kortteleiden nro 33250 ja 33254 sekä puisto-, katu- ja rautatiealueiden asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 14.2.2012 päivätyn ja 21.9.2012 muutetun piirustuksen nro 12104 mukaisena.

Tiivistelmä

Tonttien osoitteet ovat Luutnantinpolku 2–6, Luutnantintie 13 ja Juustenintie 2–8.

Alue on suunniteltu kerrostalorakentamiseen. Nykyisen asemakaavan mukaiselle opetustoiminnalle tai työpaikan ja asumisen yhdistävälle asuntorakentamiselle ei ole ollut tarvetta ja alue on toistaiseksi jäänyt rakentamatta. Alueelle kaavoitetaan melko tiivistä kerrostalorakentamista. Kortteleiden koko on yhteensä noin 3 ha.

Kaava-alueen kerrosala nousee nykyisestä noin 18 950 m²:stä 31 550 m²:iin eli 12 600 m². Alueen pinta-ala on noin 4,7 ha.

Pohjoisempi Senaatti-kiinteistöjen omistuksessa oleva kortteli 33254 on kooltaan noin 2 ha ja sille osoitetaan kaavamuutoksessa yhteensä 22100 m² (lisäystä 7 100 m²) asuin-kerrosalaa. Rakennusoikeus on osoitettu kuudelle eri rakennus-alueelle. Rakennusten enimmäiskorkeudet vaihtelevat kolmesta kahdeksaan. Nelikerroksiset lamellitalot rajaavat melko tiiviisti Luutnantinpolun kävelykatu-alueetta ja kolmikerroksiset rakennukset rajaavat piha-alueen kolmeen pienempään osaan. Kaava-alueen länsipuolella on Vantaankosken rata-alue. Korttelin tälle reunalle on osoitettu kolme L-muotoista rakennus-alueaa, joissa on matalampi ja korkeampi osa. Pohjoisin lähimpänä Malminkartanon asemaa oleva rakennus on koko kaava-alueen korkein, kahdeksankerroksinen. Siihen liittyy kuusikerroksinen lamellitalo-osuus.

Korttelissa sijaitsee myös maatalouden tutkimuslaitoksen entinen koulutus- ja asuinrakennus (2 300 k-m²). Rakennuksessa sallitaan sekä toimisto-, liike- että asuinkäyttö ja se suojellaan merkinnällä sr-2.

Korttelin pysäköinti on osoitettu rata-alueen viereen kaksikerroksiseen pysäköintitaloon, joka tulee kattaa viherkatolla. Pysäköintitaloon on mahdollista ajaa sekä etelästä Juustenintien että pohjoisesta Luutnantintien kautta.



Kaupunginvaltuusto on 29.8.2012 päättänyt oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään Senaatti-kiinteistöjen kanssa kaupan tontista 33254/1 ja sillä sijaitsevista rakennuksista. Valtion puolelta kauppa vaatii eduskunnan suostumuksen.

Eteläisempi Sponda Oyj:n omistuksessa oleva kortteli 33250 on kooltaan noin hehtaarin ja sille on osoitettu asuinkerrostalojen rakennusoikeutta yhteensä 9 450 k-m² (5 500 k-m²). Rakennukset on ilmansuuntien ja rata-alueen melun vuoksi osoitettu korttelin Juustenintien puoleiseen reunaan. Rakennusoikeus on osoitettu viidelle eri rakennusalalle. Malminkartanon rakenteelle tunnusomaisesti rakennusten korkeudet kasvavat alueen reunalta keskemälle mentäessä. Kahden eteläisimmän rakennusalan enimmäiskerrosluku on neljä, kahden siitä pohjoisemmaksi tulevan viisi ja korttelin pohjoisimman rakennuksen seitsemän. Pysäköinti on osoitettu maantasoisena rata-alueen puoleiseen osaan korttelia.

Rata-alueen itäreunaan on pääasiassa pitkämatkalaista pyöräilyä palvelemaan tarkoitettu kevyen liikenteen raitti. Tavoitteena on tulevaisuudessa rakentaa rantaradan jo olemassa olevan raitin lisäksi myös Vantaankosken radan ja pääradan varren raitit. Nimistötoimikunta on ehdottanut näitä raitteja nimettävän baanoiksi. Tämän kaava-alueen raittiosuus on tulevaisuudessa osa Luoteisbaanaa.

Esittelijä

Lähtökohdat

Kaavoitustilanne

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on asumiseen ja toimitilaksi tarkoitettua kerrostalovaltaista aluetta.

Korttelialueilla on voimassa vuonna 1979 vahvistunut asemakaava. Kortteli 33254 on opetustoimintaa ja hallintoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YOH). Kortteli on yhtä tonttia ja sen pinta-ala on 20 989 m². Tontille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 15 000 k-m². Kerroskorkeus vaihtelee yhdestä neljään.

Kaava-alueeseen rajautuva Luutnantinpolku on merkitty yleiseksi jalankululle ja pyöräilylle varatuksi katualueeksi.

Korttelissa 33250 on neljä tonttia. Pääosin alue on yhdistettyjen pienteollisuus- ja asuntorakennusten korttelialuetta (TPA). Korttelin eteläosassa on myös pysäköintitontti ja puistoaluetta. Korttelialue on puisto mukaan lukien kooltaan 10 522 m² ja sille on osoitettu



rakennusoikeutta yhteensä 3 950 k-m². Alueelle sallitaan korkeintaan kaksikerroksisia rakennuksia.

Kaava-alueessa on mukana myös korttelialueiden viereinen rautatiealue (LR), jolla on nykyisin voimassa kolmea eri asemakaavaa vuosilta 1979 ja 1981.

Maanomistus

Korttelialueet ja alueen eteläosassa oleva pienehkö puistoalue ovat yksityisomistuksessa, korttelin 33254 omistaa Senaatti-kiinteistöt Oy ja korttelin 33250 Sponda Oyj. Kaupunki omistaa katualueet. Rautatiealue on Sponda Oyj:n omistuksessa, mutta sen hallinnasta vastaa Liikennevirasto.

Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Malminkartano sijaitsee lähellä Vantaan rajaa Mätäojan lännenpuoleisessa kainalossa. Alue oli vuoden 1946 alueliitokseen asti maaseutumaisemaa. Yliopiston maatalous-metsätieteellinen tiedekunta otti alueella olevat tilat haltuunsa vuonna 1942.

Malminkartanon jakaa etelä- ja pohjoisosaan alueen keskellä oleva Kartanonmetsän mäki, joka on korkeimmillaan noin 25 metriä muuta aluetta korkeammalla. Kallioinen mäki on lähes kauttaaltaan metsäinen ja pääosin rakentamaton. Vantaankosken rata kulkee tunnelissa mäen läpi ja Malminkartanon molempia osia palveleva juna-asema on tunnelissa mäen alla.

Malminkartanon rakentaminen sijoittuu Kartanonmetsän rinteiden alaosiin ja mäkeä ympäröiville alaville entisille peltoalueille. Malminkartanon suunnittelu käynnistyi 1970-luvulla. Malminkartanoon avattiin raideyhteys vuonna 1975 osana Vantaankosken rataa. Alueen rakennuskanta on rakennettu pääasiassa 1980–1990-luvuilla.

Alueella on edistyksellisiä suunnitteluratkaisuja, joihin haettiin vaikutteita ulkomailta. Alueen rakentamisessa pyrittiin välttämään 1970-luvun lähiömäisen suunnittelun ongelmat ja haluttiin kokeilla uutta ihmisläheisempää suunnittelua. Malminkartano onkin Suomen ensimmäinen, lähiöarkkitehtuurin jälkeinen esikaupunkialue. Alueen suunnittelun päätavoitteena on ollut sekoittuneen kaupunkirakenteen aikaansaaminen ja ympäristön monipuolisuus. Työpaikat haluttiin tuoda lähelle asutusta ja liiketiloja sijoitettiin asuintalojen pohjakerrokseen sekä keskustakorttelin raittien varrelle elävöittämään katukuvaa. Ympäristön viihtyvyyteen on panostettu rakentamalla korttelipihoja, kevyen liikenteen raitteja sekä yhteistiloja asukkaille. Yhteisöllisyyden merkitys korostuu sekä ympäristön suunnittelussa että arkkitehtuurissa.



Kortteleissa on toteutettu erilaisia ratkaisuja, kuten asuntoryhmäkohtaisia sekä korttelia palvelevia yhteistiloja.

Alueiden omaleimaisuuden korostaminen on ollut tärkeä elementti Malminkartanon suunnittelussa. Kortteleista on tehty erilaisia kuitenkin kunnioittamalla ympäristön piirteitä ja pitäytymällä samankaltaisissa mittakaavoissa. Suurimmaksi osaksi Malminkartanon asuinrakennukset ovat 2–5 kerrosta korkeita.

Korttelissa 33254 on kaksi rakennusta 1950-luvulta. Kortteli 33250 on rakentamaton.

Palvelut

Malminkartanossa on suhteellisen kattavat lähipalvelut. Asemanseudulla on kaksi päivittäistavaramyymälää, pohjoisosassa pieni valintamyymälä ja Malminkartanontien ja Vihdintien risteysalueella iso supermarket. Julkisia palveluita alueella ovat mm. peruskoulut, neuvola, hammashoito ja terveysasema, useita päiväkoteja ja leikkipuistoja sekä nuorisotalo ja kirjasto.

Luonnonympäristö

Malminkartanon maisemassa on kaksi hallitsevaan elementtiä: Kartanonmetsä-niminen mäki, joka nousee alueen rakennuskantaa korkeammalle, ja Mätäjoki laaksoineen. Mätäjoen vartta seurailevat laajat virkistysalueet, jotka samalla ovat osa ekologista käytävää ja linnustollisesti merkittävää aluetta. Alueen rakennuskanta sijoittuu näiden kahden suuren luonnonelementin välimaastoon.

Korttelin 33254 keskellä kasvaa täysikasvuinen ympyrän muotoon istutettu koivuryhmä ja korttelissa 33250 nuorta lehtipuuvaltaista metsää. Tontilla ei ole erotettavissa erityisiä suojeltavia puita. Keskellä korttelia on nykyisin hoitamaton kosteikkoalue.

Suojelukohteet

Korttelissa 33254 on kaksi 1950-luvun rakennusta: korttelin pohjoisosassa maatalouden tutkimuslaitoksen entinen rakennus ja keskemällä tonttia varastorakennus. Tutkimuslaitos on klassisistinen, kolmikerroksinen ja valkoiseksi rapattu. Rakennuksessa on keskikäytävä, jonka molemmin puolin on työhuoneita. Tutkimuslaitoksen rakennus on yksi harvoja vähän vanhempaa rakennuskantaa edustavia rakennuksia Malminkartanon muutoin melko uuden rakennuskannan joukossa. Rakennus sijaitsee kaupunkikuvassa näkyvästi. Varastorakennuksella ei todettu olevan suojeluarvoja.

Yhdyskuntatekninen huolto ja maaperä



Kaava-alue on nykyiseen verkostoon liitettävissä.

Olemassa olevan tiedon mukaan alueen maaperä on pääosin savea ja pohjoisosassa korttelin 33254 alueella on moreenialue. Savikerroksen arvioitu paksuus on korttelin 33250 alueella 5–11 metriä ja korttelin 33254 alueella syvimmillään noin 5 metriä. Korttelin 33250 alueen pohjoisosalle on läjitetty maamassoja.

Ympäristöhäiriöt

Raideliikenne aiheuttaa kaava-alueelle liikennemelua. Vuoden 2007 Helsingin kaupungin meluselvityksen mukaan melutason ohjearvo ulkona ylittyy osalla kaava-aluetta radan läheisyydessä.

Raideliikenne aiheuttaa maaperään myös värähtelyä, joka voi joissain tapauksissa radan välittömään läheisyyteen rakennettaessa ilmetä rakennuksissa runkoääninä tai tärinä.

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on täydentää Malminkartanossa olevat vielä pääosin rakentamattomat korttelit alueen kaupunkikuvaan sopivalla asuntorakentamisella. Koska alue on erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien varrella, pyritään rakentamismahdollisuudet käyttämään tehokkaasti hyväksi. Kaavan yhteydessä suunnitellaan ja kortteleiden rakentamisen myötä myös rakennetaan ensimmäinen osa Vantaankosken rataa seurailevasta kevyen liikenteen väylästä, jonka on tarkoitus palvella ennen kaikkea pitkämatkalaisten pyörätienä, kuten esimerkiksi työmatkapyöräilyä.

Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK)

Molemmat korttelit on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Korttelialueille on osoitettu rakennusoikeutta tonttitehokkuuden noin e = 1 mukaisesti ja rakennusoikeus on osoitettu rakennusaloille.

Kortteliin 33254 on Luutnantinpolun varteen osoitettu rakennusaloille neljäkerroksista rakentamista. Lisäksi kolmikerroksiset siivet jakavat suurkanntelin pihat kolmeen osaan. Radan varteen on osoitettu kolme rakennusta, jotka koostuvat kahdesta erikorkuisesta osasta. Eteläisemmät kaksi pistetaloa ovat kuusi- ja neljäkerroksisia, pohjoisin rakennus kuusi- ja kahdeksankerroksinen.

Korttelin pysäköintipaikat on osoitettu radan varteen kaksikerroksiseen pysäköintitaloon. Pysäköintitalon katto on määrätty tehtäväksi viherkatolla.



Korttelissa oleva tutkimuslaitoksen rakennus on määrätty suojeltavaksi merkinnällä sr-2. Rakennus on mahdollista muuttaa asumiseen, myös liike- ja toimistokäyttö on sallittu.

Kortteliin 33250 on osoitettu viiden eri rakennuksen rakennusalat. Kuten muutenkin malminkartanolaisessa rakentamisessa, rakennusten korkeudet nousevat siirryttäessä laidoilta keskemälle aluetta. Korttelissa eteläisimmät alueen ulkoreunalla olevat kaksi rakennusta ovat neljäkerroksisia ja kerrokorkeus nousee siten, että seuraavat rakennukset ovat viisikerroksisia ja pohjoisin pistetalo seitsemänkerroksinen.

Pysäköintipaikkoja tonteille on määrätty rakennettavaksi vähintään suurempi luvuista 1 autopaikka/100 k-m² tai 0,7 autopaikka/asunto. Lisäksi autopaikkojen määrää voidaan vähentää 5 %, mikäli autopaikkoja osoitetaan keskitetysti vähintään 100 autopaikkaa ja autopaikat ovat nimeämättömiä ja koko korttelin käytössä. Jälkimmäinen määräys tulee koskemaan lähinnä kortteliä 33254, jossa autopaikkojen määrä ylittää sadan. Lisäksi asukkaiden vieraspysäköintiä varten tulee osoittaa 1 autopaikka/1 000 k-m².

Kaavamääräyksillä uutta rakentamista ohjataan Malminkartanon rakennuskannan yhteyteen sopivaksi. Rakennusten pääasialliseksi julkisivumateriaaliksi on määrätty punatiili ja rakennusten ylimpien kerrosten julkisivujen tulee erottua rakennuksen muusta julkisivusta.

Kortteleihin tulevat yhteistilat on määrätty rakennettavaksi kummassakin korttelissa laajemman julkisen tilan yhteydessä olevaan rakennukseen, korttelissa 33254 Von Glanin puiston päässä olevaan rakennukseen ja korttelissa 33250 Juustenintien päässä olevaan 7-kerroksiseen rakennukseen.

Kummankin korttelin korkeimman rakennuksen ylimpään kerrokseen tulee rakentaa parvekkeella tai terassilla varustettu sauna tai monikäyttötila asukkaiden käyttöön. Vastaavat tilat on mahdollista rakentaa kaikkien rakennusten ylimpiin kerroksiin, mutta niitä ei kaavalla velvoiteta rakentamaan. Tilat saa tehdä kerrosalan lisäksi.

Malmikartanon kaupunkikuvaan kuuluvat asuinrakennusten pohjakerroksissa olevat liiketilat. Koska alueella kuitenkin on nykyisin jo tarpeeseen nähden liikaakin liiketiloja, niitä ei ole asemakaavan muutosehdotuksessa määrätty rakennettavaksi. Korttelissa 33254 sen sijaan määrätään, että pohjakerroksen asuntoihin tulee olla suora uloskäynti Luutnantinpolun puoleiselta jalankululle osoitetulta katualueelta. Määräyksellä pyritään elävöittämään tärkeän jalankulkureitin katutasoa. Suoraan asuntoihin tulevat sisäänkäynnit on mahdollista suunnitella persoonallisiksi, jolloin kävelyraitille tulee elävyyttä.



Liikenne

Malminkartanon asuinalueen liikenne toimii ulkosyöttöisesti Kartanonkaaren kautta. Kartanonkaaren liikennemäärä on Vantaankosken radan länsipuolella 5 200 ajoneuvoa vuorokaudessa ja itäpuolella 3 000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Muodostettaville asuntotonteille liikenne järjestetään Juustenintieltä ja Luutnantintien eteläpäästä. Juustenintien liikennemäärä on 200 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Luutnantintien liikennemäärä kadun pohjoispäässä 400 ja eteläpäässä 200 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 19.11.2009 hyväksynyt Malminkartanon liikenneturvallisuussuunnitelman, jossa esitetään Vantaankosken radan länsipuolella sijaitsevan Parivaljakontien turvallisuuden parantamista rakentamalla kadun länsireunalle eroteltu jalankulku- ja pyörätie. Pyörätie on puuttuva osa etelä-pohjoissuuntaisesta pyörätieverkosta ja palvelee samalla myös alueen sisäistä pyöräliikennettä.

Palvelut

Kortteleihin ei ole osoitettu uutta liike-, toimisto- tai muuta palvelutoiminnan mahdollistavaa tilaa. Kortteleiden rakentaminen oletettavasti lisää kysyntää alueella jo oleville palveluille ja niille osoitetuille tiloille. Suojellussa tutkimuslaitoksen entisessä rakennuksessa liike- ja toimistokäyttö on mahdollinen.

Luonnonympäristö

Korttelissa 33254 oleva koivuryhmä on esitetty säilytettäväksi ja tarvittaessa uudistettavaksi. Von Glanin puiston päätteenä oleva alue on merkitty kaupunkikuvallisesti merkittäväksi istutettavaksi alueeksi ja suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen sijainti puistoakselin päätteenä.

Suojelukohteet

Tutkimuslaitoksen rakennus on suojeltu merkinnällä sr-2. Rakennus on mahdollista muuttaa asuinrakennukseksi, myös liike- ja toimistokäyttö on mahdollinen. Rakennuksen julkisivuihin ei sallita oleellisia muutoksia.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on olemassa oleva teknisen huollon verkosto. Korttelin 33254 toteuttaminen edellyttää alueellista kuivatusta palvelevan 800 mm:n hulevesiviemärin siirtoa.



Muutosalueen sähkönjakelu on toteutettavissa nykyisistä alueen läheisyydessä olevista kolmesta muuntopiiristä. Liittäminen nykyisiin muuntopiireihin edellyttää pohjoisemman korttelialueen 33254 jakamista useiksi eri tonteiksi. Mikäli kortteli käsitellään yhtenä tonttina, niin tontin sähköliittymän koko vaatii liittymän lähelle muuntamotilan rakentamisen.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Korttelin 33250 alueella rakennukset perustetaan paaluilla tiiviin moreenin tai kallion varaan, putkijohdot ja liikennealueet perustetaan savialueella stabiloidun pohjamaan varaan. Pihojen kuivatuksen varmistamiseksi tulee myös piha-alueet stabiloida, jos maanpintaa nostetaan nykyisestä.

Korttelin 33254 alueella rakennukset perustetaan pohjoisosalla kantavan pohjamaan tai kallion varaan, eteläosalla paaluilla tiiviin moreenin tai kallion varaan. Putkijohdot ja liikennealueet perustetaan savialueella stabiloidun pohjamaan varaan.

Alueella ei tutkimuksissa ole havaittu merkittävää pilaantuneisuutta.

Ympäristöhäiriöt

Kortteleiden suunnitteluun liittyen on tehty erilliset raideliikenteen runkomelu- ja tärinäselvitykset sekä liikennemeluserivytys. Kaavaehdotuksessa on annettu määräykset ympäristöhäiriöiden huomioon ottamiseksi.

Todennäköisesti raideliikenteen tärinän rakennuksille aiheuttama värähtely ei aiheuta rakentamiseen merkittäviä erityistoimenpiteitä, mutta kaavassa on nähty tarpeelliseksi antaa määräys värähtelyn huomioon ottamiseksi asuinrakennusten suunnittelussa.

Raideliikenne aiheuttaa suunnittelualueelle myös merkittävimmän ilmiönä leviävän liikennemelun. Pohjoisemman korttelin 33254 rakennusten massoittelu suojaa piha-alueet hyvin melulta. Eteläisemmän korttelin 33250 kohdalle joudutaan piha-alueiden melusuojauksen vuoksi rakentamaan junaradan varteen 1,2 metriä raidetta korkeampi melueste.

Radan puolelle avautuvat parvekkeet on molemmissa kortteleissa viihtyisyyden parantamiseksi syytä lasittaa.

Nimistö

Kaava-alueen luoteisreunaan, radan ja korttelialueen väliin, on osoitettu pitkämatkalaisten pyöräilijöiden käyttöön tarkoitettu kevyen liikenteen väylä. Aikanaan kokonaan rakennettuna raitti tulee olemaan



pyöräilyn pääreitistöä. Nimistötoimikunta on 9.3.2011 esittänyt luoteiselle pyöräilyn pääreiteille nimeä Luoteisbaana. Kaavaehdotuksessa reittiä ei ole nimetty. Pyöräilyn pääreittien nimeäminen hoidetaan myöhemmin erillisellä päätöksellä kautta linjan.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan rakentumisen myötä Malminkartanoon on mahdollista muuttaa noin 750 uutta asukasta. Uudet asukkaat ylläpitävät Malminkartanon väestöpohjaa ja edesauttavat sen palvelutason säilymistä.

Kaupunkikuva täydentyy ja hoitamattomat alueet poistuvat, kun pitkään rakentamatta olleet korttelit tulevat rakennetuiksi.

Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävän toimistorakennuksen säilyminen turvataan suojelumerkinnällä. Myös rakennuksen lähiympäristön luonnonkivimuurirakenteet on suojeltu.

Kaava-alue kuuluu joukkoliikennevyöhykkeelle, jolla on hyvä tai erinomainen joukkoliikenteen palvelutaso. Kaavan mukainen asuntorakentaminen tuottaa alueelle lisää henkilöautoliikennettä 550 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Radan varren ns. pikapyörätie parantaa työmatka- ja pitkämatkaisen pyöräilyn edistämisen mahdollisuuksia.

Muut merkittävät vaikutukset

Kaava-alue on näillä näkymin viimeisiä suurempia rakentuvia alueita Malminkartanossa. Nykyisin Malminkartanon asuntojakauma on hyvin vuokra-asuntovaltainen, yli 60 % alueen asunnoista on eri tahojen hallinnoimaa vuokra-asumista. Uusi rakentaminen tulee olemaan lähes 1/10 Malminkartanon asuntorakennuskannasta ja omistusasuntoina toteutettaessa sillä olisi mahdollista tasapainottaa alueen asuntojen hallintamuotojakaumaa.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa 4,55 milj. euroa, joka muodostuu seuraavasti:

Vesihuollon johtosiirto	0,30 milj. euroa
Melutorjuntarakenteet	0,30 milj. euroa
Kevyen liikenteen väylä	3,80 milj. euroa
Sähköverkko	0,15 milj. euroa



Yhteensä 4,55 milj. euroa

Kevyen liikenteen väylän siirtäminen rautatiealueen reunaan sisältää kaksi alikulkujen kohdille tulevaa kehäsiltaa, pohjanvahvistuksen ja tukirakenteet. Sähköverkon kustannusarvio sisältää mahdollisen muuntamon rakentamisen.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille maanomistajien, Senaatti-kiinteistöt Oy:n ja Sponda Oyj:n aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 5.5.2011). Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuosien 2009, 2010 ja 2011 kaavoituskatsauksissa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 25.5.2010.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupungin ilmoitustaululla (Pohjoisesplanadi 11–13), kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Malminkartanon kirjastossa 8.2.–4.3.2011 sekä viraston internetsivuilla. Luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin 16.2.2011.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin Energian, pelastuslaitoksen, ympäristökeskuksen, rakennusviraston, rakennusvalvontaviraston, kaupunginmuseon, kiinteistöviraston tonttiosaston ja geoteknisen osaston sekä Liikenneviraston (rautatiet) kanssa.

Viranomaisten lausunnot ja kannanotot kohdistuivat kevyen liikenteen yhteyksiin, Luutnantintien ajoliittymän turvallisuuteen ja suojellun rakennuksen käyttötarkoitukseen sekä suunnitellun pyörätien rakennettavuuteen.

Kaupunginmuseon kannanoton johdosta suojellun rakennuksen käyttötarkoituksmerkintää tarkistettiin siten, että toimistokäyttö on rakennuksessa mahdollinen asuinkäytön lisäksi. Liikenneviraston lausunnossaan esittämät pyörätien stabiiliteettikysymykset on selvitetty ja vastaukset löytyvät asemakaavan selostuksesta ja vuorovaikutusraportista.



Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen asemakaavaosastolle saapui 7 mielipidekirjettä, joista 2 koski osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikaista suunnitelmaa ja 5 asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä esitettiin keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Molemmissa vaiheissa saadut mielipiteet kohdistuivat pääosin samoihin asioihin: rakentamisen määrään ja laatuun ja ajoliikenteen järjestelyihin. Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen otettiin lisäksi kantaa tulevan rakentamisen hallintamuotoon ja kaavaluonnoksen nähtävillä olon aikaan esiin nousseeseen kysymykseen mahdollisesta Jouko-palvelulinjan reitistä.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että rakentamisen määrää hieman vähennettiin kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen. Jouko-palvelulinjan avaamista Kannelmäen ja Malminkartanon välille harkitaan vielä.

Ehdotuksen nähtävilläolo ja lausunnot

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 9.3.–10.4.2012. Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia.

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

Lausunnot

Pelastuslautakunnalla, Helsingin Energialla -liikelaitoksella ja Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa, että asemakaavaehdotus täyttää sille maankäyttö- ja rakennuslaissa asetetut vaatimukset, eikä keskuksella ole huomauttamista asemakaavasta.

Kaupunginmuseo toteaa, että korttelissa 33254 oleva Valtion maatalouskoneiden tutkimuslaitoksen koulutus- ja asuinrakennus rakennettiin vuosina 1947–1950. Rakennus tulee säilyttää sen kulttuurihistoriallisten arvojen vuoksi. Asemakaavan suojelumerkintä sr-2 ja sitä koskevat suojelumääräykset ovat asianmukaiset. Toinen korttelissa oleva 1950-luvun rakennus on varastorakennus.



Kaupunginmuseon mielestä sillä ei ole sellaisia kulttuurihistoriallisia arvoja, joiden vuoksi sen suojelu olisi tarpeen. Museon aiemmat kommentit asemakaavan muutosluonnoksesta on otettu huomioon, eikä museolla ole asemakaavan muutosehdotuksesta huomautettavaa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) toteaa, että alueita palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Korttelin 33254 länsireunalla, radan vieressä, kulkee alueellista kuivatusta palveleva yleinen hulevesiviemäri. Viemäri tulee rakennusvaiheessa siirtää korttelin 33254 keskelle merkitylle johtokuja-alueelle. Jotta siirrettävälle hulevesiviemäriksi saadaan riittävä pituuskaltevuus, tulee hulevesiviemäriä uusia tarvittavilta osin myös katualueelta. Hulevesiviemäriin siirto tulee suunnitella ja toteuttaa osana korttelin rakennushanketta ja sen kustannuksella. Suunnitelmat tulee hyväksyttäväksi HSY:llä.

Kiinteistölautakunta toteaa, että kaavamuutos korottaa Senaatti-kiinteistöjen omistaman korttelin 33254 sekä Sponda Oyj:n omistaman korttelin 33250 arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä Senaatti-kiinteistöjen ja Sponda Oyj:n kanssa erikseen. Sopimuksissa tullaan sopimaan kaupungille maksettavan maankäytösopimuskorvauksen lisäksi kaava-alueen toteutukseen liittyvistä asioista, kuten kevyen liikenteen väylän ja meluidan toteutuksesta, aikataulusta ja kustannuksista. Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin omistajien kanssa on tehty sopimukset.

Kevyen liikenteen väylä ja meluste sijaitsevat Sponda Oyj:n omistamalla kaavamuutoksen mukaisella raideliikennealueella (LR), jota hallinnoi Liikennevirasto. Kaavan toteuttaminen rautatiealueella edellyttää maanomistajan antamia sijoituslupia sekä rakenteiden toteuttamiseen, ylläpitoon, huoltoon ja kustannusten jakautumiseen liittyviä sopimuksia. Rakennusvirastolla ei ole budjetoituna tällä taloussuunnittelukaudella (2012–2016) rahoitusta edellä mainitun kevyen liikenteen väylän tai meluidan rakentamiseen.

Kaavamääräysten mukaan asuinkerrostalotontin 33250/5 asuinrakennusten rakennuslupien myöntämisen edellytyksenä on, että raideliikenteen aiheuttama meluntorjunta on toteutettu. Tontin 33250/5 rakennusluvan myöntämisen kytkeminen kaupungin vielä avoinna olevaan toteutusaikatauluun saattaa merkittävästi lykätä yksityistä rakentamishanketta ja kaavan toteuttamista. Kaavamääräyksiä tulisi siten tarkistaa niin, että tontin 33250/5 asuinrakennuksia ei saa hyväksyä käyttöönotettaviksi ennen kuin kyseinen meluste on toteutettu.



Lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Vastine

Kaavamääräystä ei ole muutettu. Koska meluesteen ja pyörätien toteutusaikataulua ei voida täydellä varmuudella tietää, on varmintaa käyttää myös muissa melun suhteen vastaavissa tilanteissa käytettyä kaavamääräystä, jolla terveellinen ja viihtyisä asuinympäristö voidaan varmistaa. Rakennusluvan myöntäminen ennen meluesteen rakentamista voisi johtaa tilanteeseen, jossa valmiita rakennuksia ei voitaisi käyttää.

Liikennevirasto toteaa, että se on antanut pyörätien ja meluidan sijoittamisesta Vantaankosken radan varteen aiemmin lausunnon 31.5.2011. Lausunnon vaatimukset ovat edelleen voimassa.

Lisäksi Liikennevirasto huomauttaa että, kun osa pyörätiestä on tarkoitus sijoittaa paaluperustuksille, on Vantaankosken radan siirtymiä tarkkailtava työn aikana ja tarvittaessa korjattava muutokset. Työskentely rautatiealueella edellyttää Liikenneviraston lupaa. Pyörätien ja meluidan suunnittelun tulee tapahtua yhteistyössä Liikenneviraston suunnitteluosaston kanssa.

Vastine

Liikenneviraston aiemman lausunnon johdosta pyörätien perustamistapaa ja rakennettavuutta selvitettiin tarkemmin. Näin korkeaa pengertä ja siihen liittyvää tukimuurirakennetta ei voida alueelle perustaa ilman pohjanvahvistusta. Lisäksi todettiin, ettei kaavaehdotukseen ole tarpeen antaa kaavamääräystä pyörätien perustamisen osalta, koska olemassa olevien määräysten ja ohjeiden mukaan pyörätie tulee suunnitella siten, ettei radalle aiheudu vaaraa. Jatkosuunnittelussa tullaan ottamaan huomioon Liikenneviraston aiempi lausunto 31.5.2011 sekä uudempi lausunto 14.5.2012. Jatkosuunnittelusta tulee huolehtimaan rakennusvirasto.

Ympäristölautakunta toteaa, että kaavassa on annettu määräykset runkoäänien ja tärinän enimmäistasoille, seinien ääneneristävyydelle, radan puoleisten parvekkeiden lasitukselle ja pihojen suojaukselle. Asuinrakennusten junaradan puoleisilla sivuilla melun keskiäänitasot LAeq ylittävät yöllä (7–22) valtioneuvoston päätöksen (993/92) mukaisen ohjearvotason 50 dB. Muilla rakennussivuilla ohjearvot alittuvat. Helsingissä vuosina 2007–2008 tehdyssä asukaskyselyssä lähes puolet vastaajista koki melun häiritsevän paljon tai erittäin paljon ikkunoiden auki pitämistä. Erityisesti yöaikainen melu häiritsee lepoa ja nukkumista. Tämän vuoksi tulisi asuntojen makuuhuoneet ohjata kaavamääräyksellä sijoitettaviksi rakennusten hiljaisemmille sivuille.



Vastine

Kaavaehdotuksen määräyksillä on melun suhteen luotu edellytykset hyvälle asuinympäristölle sekä sisä- että ulkomelua ajatellen. Ääneneristävyysvaatimus on kaavassa poikkeuksellisesti annettu enimmäisäänitasojen perusteella eli tiukemmin kuin melutason ohjearvot edellyttävät. Tällä on haluttu varmistaa myös yöaikainen rauhallinen ääniympäristö asunnoissa, jotka sijoittuvat radan puolelle. Helsingissä ei ole realistista suunnitella asuinrakennuksia siitä lähtökohdasta, että melutason ohjearvot sisällä saavutettaisiin myös silloin, kun ikkuna on auki.

Yleisten töiden lautakunta toteaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa on osoitettu rata-alueen itäreunaan pääasiassa pitkämatkalaista pyöräilyä palvelemaan tarkoitettu kevyen liikenteen raitti. Tavoitteena on tulevaisuudessa rakentaa rantaradan jo olemassa olevan raitin lisäksi myös Vantaankosken radan ja pääradan varren raitit.

Muutosehdotuksen mukaisen kevyen liikenteen raitin kustannukset ovat yhteensä noin 3,78 milj. euroa, mikä sisältää väylän pohjanvahvistuksineen (2,7 milj. euroa), kaksi kehäsiltaa (0,36 milj. euroa) ja tukirakenteet (0,72 milj. euroa).

Kortteliin 33254 on osoitettu rautatiealueen viereen kaksikerroksinen pysäköintitalo. Pysäköintitalo ja rautatiealueelle rakennettava kevyen liikenteen raitti jouduttaneen tilan vähyyden vuoksi rakentamaan yhtä aikaa. Pysäköintitalon rakenteissa tulee ottaa huomioon kevyen liikenteen raitin penkereen aiheuttama maanpaine.

Kevyen liikenteen raitin ja radan väliin rakennetaan melueste ja suoja-aita. Korttelin 33250 toteuttaminen edellyttää rata-alueelle tehtävää meluestettä. Korttelin 33250 kohdalla meluntorjunnasta aiheutuvat kustannukset tulee osoittaa kiinteistölle. Meluntorjunta- ja suojarakenteiden kustannukset ovat noin 0,35 milj. euroa.

Korttelin 33254 rakentaminen edellyttää alueellista kuivatusta palvelevan hulevesiviemärin siirtoa.

Yleisille alueille sijoittuvien pelastuspaikkojen rakentamisesta ja ylläpidosta vastaa kiinteistöt.

Vastine

Asemakaavaehdotuksen pysäköintitaloa koskevaan kaavamääräykseen on lausunnon johdosta lisätty lauseet:
Rakennuksen LR-alueeseen rajautuva seinä tulee rakentaa siten, että



15.10.2012

se toimii myös radanvarren pyörätien tukimuurina. Suunnitelmat tulee tehdä yhteistyössä rakennusviraston ja liikenneviraston kanssa.

Lausunnot on referoitu tarkemmin ja niihin on annettu vastineet vuorovaikutusraportissa.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Korttelin 33254 rautatiealueen vieressä olevan auton säilytyspaikan rakennusalan määräykseen on lisätty lauseet:

- Rakennuksen LR-alueeseen rajautuva seinä tulee rakentaa siten, että se toimii myös radanvarren pyörätien tukimuurina. Suunnitelmat tulee tehdä yhteistyössä rakennusviraston ja Liikenneviraston kanssa.

Kaavaselostusta on lisäksi tarkistettu kaupungille aiheutuvien kustannusten osalta.

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

Kaupunginhallitus toteaa lopuksi, että se hyväksyi 1.10.2012 Senaatti-kiinteistöjen kanssa 26.9.2012 ehdollisesti allekirjoitetun maankäyttösopimuksen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Pirkko Vainio, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
pirkko.vainio(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12104 kartta, päivätty 14.2.2012, muutettu 21.9.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12104 selostus, päivätty 14.2.2012, muutettu 21.9.2012
- 3 Havainnekuva 14.2.2012
- 4 Vuorovaikutusraportti 14.2.2012, täydennetty 21.9.2012
- 5 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Ilmakuva
- 2 Maankäyttösopimus

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan,



15.10.2012

Kaj/3

ja ympäristökeskus

asemakaavan,
rakennusjärjestyksen
hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 4
Liite 5

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Helsingin Energia -liikelaitos
Kaupunginmuseo
Pelastuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 08.10.2012 § 1105

Pöydälle 08.10.2012

HEL 2011-004777 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Pirkko Vainio, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
pirkko.vainio(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 03.05.2012 § 267

HEL 2011-004777 T 10 03 03

Kiinteistökartta F6 S4, Luutnantinpolku 7-13 ja Juustenintie 2-8



Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Malminkartanon Luutnantinpolun asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12104 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että kaavoitustyö on tullut vireille maanomistajien, Senaatti-kiinteistöjen ja Sponda Oyj:n aloitteesta.

Kaavamuutosalue on Malminkartanon viimeisiä suurempia rakentuvia alueita. Kaavan toteutuessa alueen kaupunkikuva täydentyy ja mahdollistaa noin 750 uuden asukkaan muuttamisen alueelle.

Maankäyttösopimukset

Kaavamuutos korottaa Senaatti-kiinteistöjen omistaman korttelin nro 33254 sekä Sponda Oyj:n omistaman korttelin nro 33250 arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä Senaatti-kiinteistöjen ja Sponda Oyj:n kanssa erikseen.

Sopimuksissa tullaan sopimaan kaupungille maksettavan maankäyttösopimuskorvauksen lisäksi kaavamuutosalueen toteutukseen liittyvistä asioista, kuten kevyen liikenteen väylän ja meluidan toteutuksesta, aikataulusta ja kustannuksista. Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin omistajien kanssa on tehty sopimukset.

Kaavan toteuttaminen rata-alueella

Kevyen liikenteen väylä ja meluste sijaitsevat Sponda Oyj:n omistamalla kaavamuutoksen mukaisella raideliikennealueella (LR), jota hallinnoi Liikennevirasto.

Kaavan toteuttaminen rautatiealueella edellyttää maanomistajan antamia sijoituslupia sekä rakenteiden toteuttamiseen, ylläpitoon, huoltoon ja kustannusten jakautumiseen liittyviä sopimuksia.

Rakennusvirastolla ei ole budjetoituna tällä taloussuunnittelukaudella (2012 - 2016) rahoitusta edellä mainitun kevyen liikenteen väylän tai meluidan rakentamiseen.

Kaavamääräysten mukaan asuinkerrostalotontin 33250/5 asuinrakennusten rakennuslupien myöntämisen edellytyksenä on, että raideliikenteen aiheuttama meluntorjunta on toteutettu.

Tontin 33250/5 rakennusluvan myöntämisen kytkeminen kaupungin vielä avoinna olevaan toteutusaikatauluun saattaa merkittävästi lykätä yksityistä rakentamishanketta ja kaavan toteuttamista.



15.10.2012

Kaavamääräyksiä tulisi siten tarkistaa niin, että tontin 33250/5 asuinrakennuksia ei saa hyväksyä käyttöönotttaviksi ennen kuin kyseinen meluste on toteutettu.

Lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Kirsi Federley, insinööri, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi
Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi
Peter Haaparinne, toimistopäällikkö, puhelin: 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 17.04.2012 § 199

HEL 2011-004777 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutosehdotuksessa on osoitettu rata-alueen itäreunaan pääasiassa pitkämatkalaista pyöräilyä palvelemaan tarkoitettu kevyen liikenteen raitti. Tavoitteena on tulevaisuudessa rakentaa rantaradan jo olemassa olevan raitin lisäksi myös Vantaankoskenradan ja pääradan varren raitit.

Asemakaavan muutosehdotuksen mukaisen kevyen liikenteen raitin kustannukset ovat yhteensä noin 3,78 milj. euroa, mikä sisältää väylän pohjanvahvistuksineen (2,7 milj. euroa), kaksi kehäsiltaa (0,36 milj. euroa) ja tukirakenteet (0,72 milj. euroa).

Kortteliin 33254 on osoitettu rautatiealueen viereen kaksikerroksinen pysäköintitalo. Pysäköintitalo ja rautatiealueelle rakennettava kevyen liikenteen raitti jouduttaneen tilan vähyyden vuoksi rakentamaan yhtä aikaa. Pysäköintitalon rakenteissa tulee ottaa huomioon kevyen liikenteen raitin penkereen aiheuttama maanpaine.

Kevyen liikenteen raitin ja radan väliin rakennetaan meluste ja suoja-aita. Korttelin 33250 toteuttaminen edellyttää rata-alueelle tehtävää meluestettä. Korttelin 33250 kohdalla meluntorjunnasta aiheutuvat kustannukset tulee osoittaa kiinteistölle. Meluntorjunta- ja suojarakenteiden kustannukset ovat noin 0,35 milj. euroa.



15.10.2012

Korttelin 33254 rakentaminen edellyttää alueellista kuivatusta palvelevan hulevesiviemäriin siirtoa.

Yleisille alueille sijoittuvien pelastuspaikkojen rakentamisesta ja ylläpidosta vastaa kiinteistöt.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857
jere.saarikko(a)hel.fi
Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
marko.jylhanlehto(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 17.04.2012 § 60

HEL 2011-004777 T 10 03 03

Päätös

Lautakunta päätti todeta, että sillä ei ole huomautettavaa pelastustoimen osalta koskien Kaarelan (33.ko) Malminkartanon Luutnantinpolun alueen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12104.

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

Esittelijä

va pelastuskomentaja
Jorma Lilja

Lisätiedot

Esko Rantanen, johtava palotarkastaja, puhelin: 310 31232
esko.rantanen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 27.03.2012 § 107

HEL 2011-004777 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti antaa seuraavan lausunnon.

Uudet asuinkorttelit sijoittuvat Vantaankosken radan varteen Malminkartanon keskustaan hyvien joukkoliikenneyhteyksien ääreen. Kaavoituksen yhteydessä on laadittu raideliikenteen melu- ja



tärinäselvitykset sekä katumelun leviämiselvitys. Kaavassa on annettu määräykset runkoäänen ja tärinän enimmäistasoille, seinien ääneneristävyydelle, radan puoleisten parvekkeiden lasitukselle ja pihojen suojaukselle.

Asuinrakennusten junaradan puoleisilla sivuilla melun keskiäänitasot LAeq ylittävät yöllä (7-22) valtioneuvoston päätöksen (993/92) mukaisen ohjearvotason 50 dB. Muilla rakennussivuilla ohjearvot alittuvat. Helsingissä vuonna 2007-2008 tehdyssä asukaskyselyssä lähes puolet vastaajista koki melun häiritsevän paljon tai erittäin paljon ikkunoiden auki pitämistä. Erityisesti yöaikainen melu häiritsee lepoa ja nukkumista. Tämän vuoksi tulisi asuntojen makuuhuoneet ohjata kaavamääräyksellä sijoitettaviksi rakennusten hiljaisemmille sivuille.

Esittelijä

ympäristötutkimuspäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Eeva Pitkänen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31517
eeva.pitkanen(a)hel.fi

Yksikön päällikkö 8.3.2012

HEL 2011-004777 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 24.2.2012

Päätös

Helsingin kaupungin museo on tutustunut Malminkartanon Luutnantinpolkua koskevaan asemakaavan muutosehdotukseen ja lausuu siitä kulttuuriympäristön näkökulmasta seuraavan.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on muuttaa opetustoimintaa ja hallintoa palvelevien rakennusten korttelialue (YOH) Malminkartanossa junaradan varressa kerrostaloasumiseen. Kaava-alueella on kaksi korttelia, joihin kaavatyön yhteydessä on laadittu erilliset viitesuunnitelmat. Korttelit ovat pääosin rakentamattomia, lukuun ottamatta pohjoisemman tontin kahta rakennusta. Entinen maatalouden taloudellinen tutkimuskeskus rakennettiin vuosina alun perin Malminkartanossa toimineelle Valtion maatalouskoneiden tutkimuslaitokselle koulutus- ja asuinrakennukseksi vuosina 1947–50. Rakennuksessa toimi myös Valtion Maataloudellinen Tutkimuslaitos vuodesta 1952. Rakennus on ollut tyhjillään vuodesta 2010 lähtien. Rakennuksen suunnitteli arkkitehti Jalmari Peltonen.

Valkoinen, rapattu, kolmikerroksinen satulakattoinen toimistorakennus on muotokieleltään pelkistetty, mutta kuitenkin suuren kokonsa vuoksi



se oli pitkään alueen maamerkki. Toinen, 1950-luvulta peräisin oleva rakennus on varistorakennus. Kaupunginmuseo ei ole katsonut sillä olevan sellaisia kulttuurihistoriallisia arvoja, jonka vuoksi sen suojelu olisi tarpeen. Sen sijaan tutkimuslaitoksen entinen rakennus tulee säilyttää sen kulttuurihistoriallisten arvojen vuoksi. Rakennus on kokenut muutoksia vuosien mittaan, mutta sen ulkoinen perushahmo on hyvin säilynyt, samoin sen keskikäytävään perustuva pohjakaava. Lisäksi ovat säilyneet mm. rakennuksen alkuperäiset ovet ja ikkunat. Asemakaavan muutosluonnoksessa annettu suojelumerkintä sr-2 ja sitä koskevat suojelumääräykset ovat asianmukaiset. Museon aiemmat kommentit asemakaavan muutosluonnoksesta on otettu huomioon.

Kaupunginmuseolla ei ole asemakaavan muutosehdotuksesta huomautettavaa.

Lisätiedot

Björkman Johanna, tutkija, puhelin: +358 9 310 36473
johanna.bjorkman(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.02.2012 § 50

HEL 2011-004777 T 10 03 03

Ksv 0103_1, Luutnantinpolku 7-13 ja Juustenintie 2-8, karttaruutu F6/S4

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 14.2.2012 päivätyn 33. kaupunginosan (Kaarela, Malminkartano) kortteleiden 33250 ja 33254 sekä puisto-, katu- ja rautatiealueen asemakaavan muutosehdotuksen kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Lisäksi lautakunta päätti kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijoilta Kustannukset-liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus



15.10.2012

- hallintokeskus, Kaj:n rooteli *****
- laskutus: Halke *****
- laskutus: Ksv *****

Esittelijä

vs. asemakaavapäällikkö
Annukka Lindroos

Lisätiedot

Anu Kuutti, arkkitehti, puhelin: 310 37348

anu.kuutti(a)hel.fi

Pirjo Koivunen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37128

pirjo.koivunen(a)hel.fi

Essi Leino, arkkitehti, yleissuunnittelu, puhelin: 310 37070

essi.leino(a)hel.fi

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, meluasiat, puhelin:
310 37311

matti.neuvonen(a)hel.fi

Eila Saarainen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37225

eila.saarainen(a)hel.fi

Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248

peik.salonen(a)hel.fi