



21.01.2019

Asia/5

§ 33

V 30.1.2019, Pihlajiston Hattelmalantie 2 ympäristöineen asemakaavan muutos (nro 12488)

HEL 2016-003681 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 36. kaupunginosan (Viikki, Viikinmäki) katualueen ja 38. kaupunginosan (Malmi, Pihlajisto) korttelin 38313 tontin 4 asemakaavan muutoksen 27.3.2018 päivätyn ja 23.10.2018 muutetun piirustuksen numero 12488 mukaisena ja asemakaavaselvityksestä ilmenevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Timo Lindén, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36550
timo.linden(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12488 kartta, päivätty 27.3.2018, muutettu 23.10.2018
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12488 selvitys, päivätty 27.3.2018, muutettu 23.10.2018, päivitetty Kylk:n 23.10.2018 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 27.3.2018, täydennetty 23.10.2018 ja asukastilaisuuden muistio (laadittu 19.6.2017)
- 4 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4



21.01.2019

Asia/5

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Hakijat

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee rakentamatonta asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialuetta Pihlajiston keskustassa nykyisen runkobussilinjan 550:n ja tulevan Raide-Jokeri -pikaratiolinjan sekä pyöräliikenteen nopean runkoverkon -baanan yhteydessä. Kaava-alueeseen kuuluu myös Raidejokerin aluetta kadun nimen muuttamiseksi. Kaavaratkaisu mahdollistaa kahden asuinkerrostalon, päivittäistavarakaupan sekä palvelu- ja toimitilan täydennysrakentamisen.

Tavoitteena on mahdollistaa uusia asuntoja ja päivittäistavarakaupan palveluita Raidejokerin pysäkin yhteyteen. Täydennysrakentamisella pyritään tiiviiseen, monipuoliseen ja lähiympäristöltään viihtyisään paikalliseen keskusta. Alueen liikennejärjestelyjä, pysäköintiratkaisuja sekä palvelujen sijoittumista parannetaan ja jalankulkuympäristöä kehitetään.

Korttelin kokonaiskerrosala on 5 700 k-m², josta uutta asuntokerrosalaa on 2 200 k-m² ja uutta liike- tai toimitilakerrosalaa on 600 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 50–100 asukasta. Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on e=1,2.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu on yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden saavuttamista.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1997. Kaavan mukainen tontti on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL). Suurin sallittu kerrosalaluokitus on neljä ja kokonaiskerrosala on 2 900 k-m². Myymälätilan sallittavaksi kerrosalaksi on merkitty 600 k-m². Muutoin alue on Kuninkaankartanotie nimistä katualuetta. Kaava-alueella on maanalaisten tilojen merkintöjä

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus



Helsingin kaupunki omistaa kaavamuutosalueen. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Kaavaehdotus on pidetty julkisesti nähtävillä 15.5. - 13.6.2018.

Muistutukset ja kirjeet

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus ja nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui kolme kirjettä.

Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat osittain aikaisemmissa mielipiteissäkin esitettyihin toivomuksiin rakennusten mataloittamiseksi. Muistutuksessa toivottiin myös edelleen suunnittelun ulottamista esitettyä laajemmalle alueelle Pihlajiston nykyisen ostoskeskukseen ja rakentamattoman yleisen tontin kattavaksi sekä toivottiin kattavampaa paneutumista alueen imagon kehittämiseen monialaisesti yhteistyössä alueen toimijoiden ja kaupungin kanssa. Asukasyhdistyksen muistutuksessa toivotaan kaavaprosessin aikana esitettyjen mielipiteiden ja muistutuksen parempaa huomioimista, jotta toteuttamiskelpoisen lähtökohtaisen viitesuunnitelman muuttaminen olisi mahdollista ja talojen korkeutta madallettaisiin.

Kirjeissä, joista kaksi oli asukasyhdistyksen laatimia, esitetyt huomautukset kohdistuivat asukasyhdistyksen osalta varsin samoihin teemoihin yhdistykseltä saadun muistutukseen kanssa. Suunnittelualueen naapurissa sijaitsevan asunto-osakeyhtiön kirjeessä pyydettiin myöskin madaltamaan rakennuskorkeuksia ja muuttamaan sijoittelua niin, että nykyisten asukkaiden näkymät eivät heikkenisi liikaa. Toivottiin hallintamuotojakauman monipuolisuutta.

Lausunnot

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) lausunto. HSY totesi lausunnossaan, että kaava-alueella sijaitsevat viemäritunnelit huomioidaan tontin rakentamisessa.

Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy ja Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) ilmoittivat, ettei niillä ole lausuttavaa.

Lausunnot ilmenevät kokonaisuudessaan päätöshistoriasta ja niiden referaatit sekä niihin annetut vastaukset ovat vuorovaikutusraportissa (liite 3).



21.01.2019

Asia/5

Kustannukset

Tontin käyttöhistoriasta johtuen tulee toteutuksessa varautua kustannuksiin maaperän pilaantuneisuuden kunnostamisesta. Puhdistustarve ja mahdollisten kustannusten suuruus arvioidaan tarkemmassa suunnittelussa. Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille muita kustannuksia.

Asemakaavan muutosehdotuksen tehdyt muutokset

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävillälöön jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

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

Lopuksi

Päätösehdotus on kaupunkiympäristölautakunnan tarkistetun esityksen mukainen.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Timo Lindén, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36550
timo.linden(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12488 kartta, päivätty 27.3.2018, muutettu 23.10.2018
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12488 selostus, päivätty 27.3.2018, muutettu 23.10.2018, päivitetty Kylk:n 23.10.2018 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 27.3.2018, täydennetty 23.10.2018 ja asukastilaisuuden muistio (laadittu 19.6.2017)
- 4 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Havainnekuva, 27.3.2018

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen



21.01.2019

Asia/5

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Hakijat

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta
Asemakaavoitus

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 23.10.2018 § 496

HEL 2016-003681 T 10 03 03

Hankennumero 0593_2

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 27.3.2018 päivätyn ja 23.10.2018 muutetun asemakaavan muutossehdotuksen nro 12488 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 36. kaupunginosan (Viikki, Viikinmäki) katualuetta ja 38. kaupunginosan (Malmi, Pihlajisto) korttelin 38313 tonttia 4.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoon ja muistutukseen sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti

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

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



21.01.2019

Asia/5

ti esitettyihin mielipiteisiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

27.03.2018 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Joakim Kettunen, arkkitehti, puhelin: 310 37289
joakim.kettunen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 05.01.2018 § 2

HEL 2016-003681 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12488 pohjakartan kaupunginosissa 36 Viikki ja 38 Malmi. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12488
Kaupunginosa: 36 Viikki, 38 Malmi
Kartoituksen työnumero: 41/2017
Pohjakartta valmistunut: 20.10.2017
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



21.01.2019

valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat - palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

Lisätiedot

Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883
timo.tolkki(a)hel.fi

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31967
merja.kyyro(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 29.5.2017

HEL 2016-003681 T 10 03 03

Rakennuskartio Oy, Graniittiasunnot Oy, asemakaavan muutoshakemus Malmin tontille 38313/4, Hattelmalantie 2

Suunniteltu täydennysrakentaminen sijoittuu kallioiselle kitkamaa-alueelle. Ympäristö on tiiviisti rakennettua. Rakennuspaikan välittömään läheisyyteen sijoittuvat Pihlajiston tunneliviemäri ja Vartiokylänlahti-Viikinmäki tunneliviemäri. Myös Viikinmäen jätevesipuhdistamon kalliotilat sijoittuvat alle 50 m etäisyydelle rakennuspaikan eteläpuolelle.

Kalliotilat ja maanalaiset rakenteet on huomioitava jatkosuunnittelussa. Louhinnassa on noudatettava ohjetta ”Tunneleiden päälle rakentamisesta” (HSY 21.10.2015) ja louhintasuunnitelmat on hyväksyttävä geoteknisellä osastolla.

Lisätiedot

Markku Savolainen, vs. geotekniikkapäällikkö, puhelin: 310 71368
markku.savolainen(a)hel.fi

Pelastuslaitos Pelastustoimen osasto Pelastusjohtaja 24.05.2017 § 48

HEL 2016-003681 T 10 03 03

Päätös

Pelastuslaitos antaa seuraavan lausunnon asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1298-00/17, Pihlajiston keskus, Hattelmalantie 2 ympäristö.

Kaavamuutoksen yhteydessä tulee laatia pelastustiekartta, jossa on esitetty tarvittavat pelastustiet nostopaikkoineen. Pelastusteiden tulee täyttää pelastuslaitoksen erillisen pelastustieohjeen vaatimukset.



21.01.2019

Asia/5

Asian tässä vaiheessa ei muuta huomautettavaa.

Päätöksen perustelut

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää pelastuslaitoksen kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1298-00/17.

Pihlajiston keskustaan suunnitellaan täydennysrakentamista. Suunnitelteilla on kaksi asuinkerrostaloa ja päivittäistavarakauppa Hattelmalantien ja Harjannetien kulmaan. Toinen kerrostaloista sijoittuu päivittäistavarakaupan päälle ja osa autopaikoista kaupan alapuolelle. Rakennukset ovat kuusi- ja kahdeksankerroksisia. Suunnittelualan koko on n. 0,8 hehtaaria.

Viitesuunnitelmissa asuinrakennukset on esitetty yhdellä porrashuoneella, joka edellyttää lisäksi varatietä, joilta pelastaminen tapahtuisi pelastuslaitoksen kalustolla. Suunnitelmissa esitetyt alustavat nostopaiikat eivät ole pelastustieohjeen mukaisia, eikä niiden vaikutuksia ole esitetty katu- ja pihajärjestelyissä. Tarvittaessa poistuminen tulee ratkaista muilla keinoin esim. toinen uloskäytävä tai omatoiminen varatieporras.

Rakennuksen paloturvallisuusratkaisuihin pelastuslaitos ottaa tarkemmin kantaa jatkosuunnittelun yhteydessä rakennuslupavaiheessa.

Lisätiedot

Kimmo Kartano, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 0403514306
kimmo.kartano(a)hel.fi

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) Infra- ja kalustoyksikkö 12.5.2017

HEL 2016-003681 T 10 03 03

HKL lausuu seuraavaa:

Mikäli kaavassa esitetään muutoksia raitiotiekatuihin, tulee liikennöintiolosuhteet tehdä sellaisiksi, että valo-ohjaamaton ajoneuvoliikenteen kulku raitiotien yli on estetty. Jalankulkijoiden suojateitä raitiotieradan yli tulee välttää ja jos suojatie ei ole vältettävissä se sijoitetaan kohtaan, jossa se ei hidasta raitiovaunun kulkua.

Raitiotiekatujen ja niiden ympäristön suunnittelussa tulee käyttää valmistumassa olevaa KSV:n ja HKL:n yhteistä raitiotieiden suunnitteluohjetta, jossa mm. määritellään pikaraitiotien ja siihen liittyvien järjestelmien (esim. pysäkkiratkaisut) vaatima tilantarve.



21.01.2019

Asia/5

Liikennelaitos muistuttaa, että pikaraitioliikenne aiheuttaa melu- ja täri-
nähaittoja, jotka tulee huomioida raitiotien lähialueen kiinteistöjen suun-
nittelussa.

Lisätiedot

Lotta Koski-Lammi, projektipäällikkö, puhelin: 310 34942
lotta.koski-lammi(a)hel.fi

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

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566