



25.05.2020

Asia/4

§ 311

V 10.6.2020, Kannelmäen Pasuunakuja 1:n asemakaavan muuttaminen (12612)

HEL 2017-010959 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 33. kaupunginosan (Kaarela, Kannelmäki) korttelin 33092 tontin 2 asemakaavan muutoksen 28.4.2020 päivätyn piirustuksen nro 12612 mukaisena ja asemakaavaselistuksesta 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 12612 kartta, päivätty 28.4.2020
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12612 selostus, päivätty 28.4.2020, korjattu 19.5.2020
- 3 Osa päätöshistoriaa
- 4 Havainnekuva, 28.4.2020
- 5 Vuorovaikutusraportti, 28.4.2020

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -

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



25.05.2020

Asia/4

kuntayhtymä
Väylävirasto
Kaavamuutoksen haki-
ja

Esitysteksti
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos koskee Kannelmäen aseman läheisyydessä, osoitteessa Pasuunakuja 1 sijaitsevaa asuinkerrostalotonttia 33092/2. Kaavaratkaisu mahdollistaa kahden uuden, purettavia rakennuksia suuremman, 4- ja 5-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja raideliikenteen varrelle lähelle alueellisia lähipalveluja. Tavoitteena on sovittaa uudisrakennusten ilme osaksi alueen kaupunkikuvaa. Tätä ohjataan kaavamääräyksin, jotka koskevat mm. rakennusten julkisivujen väriä, parvekkeita ja puun käyttöä rakennusmateriaalina, samoin kuin pihajärjestelyjä ja tontin liittymistä ympäristöön. Kaava sisältää määräyksiä myös rakennusten maantasokerrosten avoimuudesta ja asuntopihojen rakentamisesta. Korttelin pysäköinti säilyy nykyisellä paikallaan.

Uutta asuinkerrosalaa tulee 2 290 k-m². Asukasmäärän lisäys on arviolta noin 60 asukasta. Alueen korttelitehokkuus kaavamuutoksen jälkeen on noin $e = 1,56$, kun se ennen kaavamuutosta on noin $e = 1,04$.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta mm. edistämällä täydennysrakentamista hyvien liikenneyhteyksien varrella sekä matalaenergiarakentamista. Suunnittelualue on merkitty Helsingin yleiskaavaan 2016 asuntovaltaiseksi alueeksi A2 ja sen Kulttuuriympäristöt-teemakartassa alue on merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi vuoden 2002 selvityksen perusteella. Maanlaisessa yleiskaavassa nro 11830 alue on esikaupunkien pintakallioaluetta. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen kaavan käyttötarkoituserkintöjen osalta ja sen suhdetta alueen nykyisiin kulttuuriympäristöarvoihin on käyty läpi kaavaselostuksessa.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne



Pasuunakuja 1:n kaavamutosalueen naapurusto, matalahkojen lamel-
likerrostalojen alue, on rakennettu pääosin 1970-luvulla. Alueen etelä-
puolella kulkee maantason yläpuolella Kehäradan junarata. Kaavamuu-
tosalueella on 3- ja 4-kerroksiset asuinkerrostalot. Tontilla on lisäksi au-
tokatos ja piharakennus. Pysäköinti on järjestetty maantasoisena tontin
lounaisosassa. Kaava-alue on osa viiden, 1977–78 valmistuneen
asuinkerrostalotontin muodostamaa kokonaisuutta, johon kuuluvia ra-
kennuksia on korjattu ja muutettu vaihtelevasti. Alueelle 2000-luvulla
tehtyjen kaavamutoksien myötä toteutunut rakentaminen on jo jonkin
verran muuttanut alueen alkuperäistä kaupunkirakennetta.

Pasuunakuja 1:n rakennusten omistaja on arvioinut nykyisten raken-
nusten peruskorjauksen teknisesti haastavaksi ja taloudellisesti kannat-
tamattomaksi ja esittänyt rakennusten korvaamista uudisrakennuksilla.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1992. Kaavan mukaan
alue on asuinkerrostalojen korttelialuetta.

Helsingin kaupunki omistaa korttelialueen. Kaavaratkaisu on tehty ha-
kemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan
kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia
mutta se nostaa tontin arvoa ja kaupungin saamaa maanvuokratuloa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupun-
kiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen
kanssa: Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto, Väylävi-
rasto sekä kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo).

HSY:n kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmis-
teluaineistosta kohdistui kaava-alueen eteläpuolella puistossa kulke-
vaan vesijohtoon (DN300) ja sen vaatimaan suoja-alueeseen. Alue on
nyt merkitty asemakaavaan maanalaista johtoa varten varattuna alueen
osana.

Väyläviraston kannanotto kohdistui junaradan melu-, runkomelu- ja tä-
rinähaittojen tapauskohtaiseen huomiointiin kaavan valmistelussa. Ao.



asioita koskevien selvitysten johdosta on annettu kaavamääräykset, joilla varmistetaan viihtyisän asuinympäristön toteuttamisedellytykset. Piha-alueiden osalta ei selvityksen perusteella ole tarvetta meluntorjunnalle. Runkomelu- ja tärinäselvityksen perusteella kohteessa ei myöskään esiinny merkittävää runkomelu- tai tärinäriskiä.

Kaupunginmuseon kannanoton mukaan Pasuunakuja 1:n rakennusten purkaminen uhkaa heikentää alueen arvoja ja kaupunkikuvallista yhtenäisyyttä osana Mätäjoen varren suurkorttelin kokonaisuutta, mitä kaupunginmuseo pitää valitettavana. Kannanoton mukaan alueen yhtenäisyys on kuitenkin kärsinyt jo 2000-luvun täydennysrakentamisesta. Kestävän kehityksen näkökulmasta vaihtoehtoja purkavalle uudistamiselle tulisi tutkia ja laatia kohteesta rakennushistoriaselvitys. Uudisrakentamisen osalta kaupunginmuseo ei ottanut kantaa hankkeeseen.

Kannanotossa esitetyt asiat on pyritty ottamaan huomioon kaavaratkaisussa, vaikka jatkosuunnittelussa päädyttiin purkavaan ratkaisuun. Kaavamääräysten ja merkintöjen avulla on ohjattu uudisrakennusten arkkitehtuuria, pihojen ja pysäköinnin sijoittumista ja järjestelyjä sekä suunnittelualueen käsittelyä alueen kaupunkikuvaan ja ominaispiirteisiin sopiviksi. Lisäksi niillä on ohjattu ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen liittyviä ratkaisuja, mm. vihertehokkuutta, matala-energiarakentamista ja uusiutuvan energian tuottamista tontilla.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat erityisesti uudisrakentamisen korkeuteen ja laajuuteen sekä vaikutuksiin naapurustossa. Ne kohdistuivat myös yhteisen alueen muuttumiseen ja uudisrakennusten sopeutumiseen olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön. Samoin esitettiin näkökantoja kiinteistöjen tasavertaisesta kohtelusta, vieraspysäköinnin ja liikenteen järjestämisestä sekä linnuston elinolosuhteista. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uudisrakennusten arkkitehtuuria on kaavamääräyksiin mahdollisimman hyvin sovitettu yhteen alueen olemassa olevan rakennuskannan kanssa.

Kirjallisia mielipiteitä saapui yhteensä 7 kpl, joista kaksi oli taloyhtiöiden nimissä laadittuja. Lisäksi mielipiteitä esitettiin puhelimitse.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 10.2.–10.3.2020, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus.



25.05.2020

Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat asemakaavoituksen vastineeseen vuorovaikutusraportin kohdassa ”Alueen linnuston olosuhteet” sekä rakennetun ympäristön ja luonnon suhteeseen, näiden jaotteluun sekä rakentamisen vaikutuksiin luonnonympäristöön.

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta: HSY, Väylävirasto, Helen Sähköverkko Oy, Helen Oy ja kaupunginmuseo. Kaupunginmuseota lukuun ottamatta muilla viranomaisilla ei ollut lausuttavaa kaavaehdotuksesta.

Kaupunginmuseon lausunnossa esitetyt huomautukset kohdistuivat edelleen pyrkimykseen uudistaa asemakaavaa olemassa olevan ympäristön ja sen arvojen säilymistä edistävällä tavalla. Museo on pitänyt tärkeänä kohteen rakennusten kunnostamista alueen ympäristöarvojen ja kohteen rakennustaiteellisten arvojen näkökulmasta rakennusten purkamisen sijaan.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saadusta muistutuksesta ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu tehdyt muutokset -liitteeseen.

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen kaavaehdotusta ei ole katsottu olevan tarkoituksenmukaista muuttaa esitettyjen huomautusten johdosta. Merkittävin punninta on liittynyt kulttuuriympäristönäkökohtien huomioon ottamiseen Pasuunakujan ympäristössä. Kaavaratkaisu pyrkii edistämään niitä säätelemällä uudisrakennusten arkkitehtuuria ja eri toimintojen sijoittelua ja käsittelyä nykyiseen kaupunkikuvaan ja sen ominaispiirteisiin mahdollisimman hyvin yhteen sopiviksi.

Tarkemmat perustelut

Kaavaratkaisun tarkemmat perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Neuvottelut mahdollisesta täydennysrakentamiskorvauksesta vuokralaiselle sekä rahoitus- ja hallintamuodoista on käynnistetty hakijan kanssa. Koska kaupunki omistaa alueen, neuvottelujen tulos vaikuttaa tulevaan maanvuokraan.



25.05.2020

Asia/4

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12612 kartta, päivätty 28.4.2020
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12612 selostus, päivätty 28.4.2020, korjattu 19.5.2020
- 3 Osa päätöshistoriaa
- 4 Havainnekuva, 28.4.2020
- 5 Vuorovaikutusraportti, 28.4.2020

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Muistutus

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -
kuntayhtymä
Väylävirasto
Kaavamuutoksen haki-
ja

Otteen liitteet

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

Esitysteksti

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

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



25.05.2020

Asia/4

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

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 28.04.2020 § 226

HEL 2017-010959 T 10 03 03

Hankennumero 0740_52

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 28.4.2020 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12612 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 33. kaupunginosan (Kaarela, Kannelmäki) korttelin 33092 tonttia 2.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1 (puh. 09 310 22111), 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
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - o Kiinteistö Oy M2-Kodit: 5 000 euroa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho



25.05.2020

Lisätiedot

Lotta Aulamo, arkkitehti, puhelin: 310 22792

lotta.aulamo(a)hel.fi

Taina Toivanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37433

taina.toivanen(a)hel.fi

Mikko Tervola, insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 44131

mikko.tervola(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 16.12.2019 § 72

HEL 2017-010959 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12612 pohjakartan kaupunginosassa 33 Kaarela. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12612

Kaupunginosa: 33 Kaarela

Kartoituksen työnumero: 27/2019

Pohjakartta valmistunut: 15.7.2019

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.

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