



07.12.2020

Asia/2

§ 847

V 20.1.2021 Pelimannintien ympäristön asemakaavan muuttaminen
(nro 12625)

HEL 2018-011267 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 33. kaupunginosan (Kaarela, Kannelmäki) korttelien 33170–33177, korttelin 33178 tontin 1, korttelin 33187 tontin 2 sekä erityis-, katu- ja virkistysalueiden asemakaavan muutoksen 20.10.2020 päivätyn piirustuksen nro 12625 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Käsittely

Esteelliset: Tuula Saxholm
Esteellisyyden syy: yhteisöjääviys (hallintolaki 28.1 § 5 kohta)

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12625 kartta, päivätty 20.10.2020
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12625 selostus, päivätty 20.10.2020, päivitetty Kylk:n 20.10.2020 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 12.5.2020, täydennetty 20.10.2020 ja asukastilaisuuden muistio 28.11.2018
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7060)
- 6 Havainnekuva, 20.10.2020

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun lii-

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti



07.12.2020

Asia/2

kenne -kuntayhtymä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Esitysteksti
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Esitysteksti Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 5

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Kannelmäen lounaisosassa sijaitsevan Pelimannintien länsipään ympäristöä.

Kaavaratkaisu mahdollistaa uusien asuinkerrostalojen rakentamisen kortteliin 33175, joka nykytilanteessa on pysäköintikäytössä. Tavoitteena on täydennysrakentamalla parantaa alueen kaupunkikuvaa ja monipuolistaa alueen asutokantaa. Kaavaratkaisun valmistelu on edellyttänyt kaava-alueen pysäköintijärjestelyjen ja -sopimusten kokonaisvaltaista tarkastelua.

Korttelissa 33170 sijaitsevaa päiväkotitonttia laajennetaan nykyiselle viheralueelle, mikä mahdollistaa melulta suojatun, metsään rajautuvan leikkipihan. Uudelle suurelle päiväkodille sijainti on erinomainen: Kannelmäen asemalle on vain 300 metriä.

Uutta asutokerrosalaa on 6 900 k-m². Uuden asuinkorttelin tehokkuudeksi muodostuu $e=1,95$. Asukasmäärän lisäys on noin 170 asukasta. Klaneettitien varteen osoitetaan 100 k-m² uutta liiketilaa. Päiväkotitontilla rakennusoikeus kasvaa 1 300 k-m² siten, että uusi päiväkotitontin rakennusoikeus on 2 500 k-m².

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7060), jonka mukaan alueen katuverkko säilyy pääpiirteittäin nykyisellään. Klaneettikujaa levennetään palvelemaan päiväkodin saattoliikennettä. Saatto- ja huoltoliikenne erotetaan toisistaan. Kaavaratkaisu mahdollistaa korttelista 33175 poistuvien Heka Oy:n asukkaiden auto-paikkojen korvaamisen korttelin 33176 LPA-alueella.



07.12.2020

Asia/2

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueen keskeisten katujen, Klaneettitien ja Pelimannintien kulman kaupunkikuva täydentyy uudella asuntorakentamisella. Alueelle saadaan uusi, 240 -paikkaiseksi suunniteltu päiväkotitoimitus, joka korvaa lähialueen huonokuntoisia palvelutiloja ja mahdollistaa myös tilojen iltakäytön. Heka Oy:n asukkaiden käytössä olevien autopaikkojen sijainti muuttuu osin nykyisestä.

Vihdintien bulevardikaupungin pikaraitiotieyhteyttä suunnitellaan ulotettavaksi Lassilan kautta kauppakeskus Kaareen. Pikaraitiotievarauksen mahdollinen myöhempi toteutusvaihe yhdistäisi kauppakeskus Kaaren Kannelmäen asemaan reittiä Pelimannintie-Klaneettitie.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista mahdollistamalla asuinrakentamista ja julkisia palveluita hyvien liikenneyhteyksien piiriin. Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on asuntovaltaista aluetta merkinnöin A2 ja A1 ja virkistys- ja viheraluetta. Maanalaisessa yleiskaavassa nro 11830 alue on esikaupunkien pintakallioaluetta. Kaavaratkaisu on em. yleiskaavojen mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue on rakennettu 1970-luvulla osana Martinlaakson radan, nykyisen Kehäradan varren uudisalueita. Pelimannintien molemmin puolin sijaitsevilla kortteleilla on 2–8-kerroksisia asuinrakennuksia, yksikerroksisia yhteis- ja palvelutilarakennuksia, käytöstä poistunut päiväkotirakennus ja pysäköintikenttiä. Alueen eteläpuolella kulkee Kehä I, pohjoisessa alue rajautuu kallioiseen viheralueeseen. Kortteli 33175 sijaitsee näkyvällä paikalla alueen keskeisten katujen, Pelimannintien ja Klaneettitien kulmauksessa. Kortteliin eri vaiheissa kaavoitetut useampikerroksiset pysäköintilaitokset sekä liike- ja toimistorakennus eivät ole toteutuneet.

Kaava-alueen pohjoisosan viheralueella on laaja kokonaisuus 1. maailmansodan aikaisia linnoiterakenteita (tukikohdat XX:4 ja XX:6), jotka ovat suojeltuja muinaismuistolaitteita. Molemmat tukikohdat on valittu edustavina kohteina valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt -listaukseen (RKY 2009, Pääkaupunkiseudun I maailmansodan linnoitteet). Viheralueella sijaitsevia linnoiterakenteita ei ole voimassa olevissa asemakaavoissa huomioitu nykykäytäntöjen mukaisella tavalla.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1973–1997.



Helsingin kaupunki omistaa pääosan suunnittelualueesta. Korttelit 33171 ja 33187 ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti: katualueiden muutos- ja kunnostustöistä, johtosiirroista, uuden ulkoilutien toteuttamisesta viheralueelle sekä uuden päiväkodin rakentamisesta yhteensä n. 11 milj. euroa. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden 3,5–4 milj. euroa.

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 viranomaistahojen kanssa: Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) vesihuolto, kasvatuksen ja koulutuksen toimiala sekä kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan kaupunginmuseo.

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat suojeltujen linnoiterakenteiden huomioimiseen ja museoviranomaisten keskinäiseen työnjakoon sekä joukkoliikenteen ja vesihuollon järjestämiseen. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että on tehty yhteistyötä kaupunginmuseon kulttuuriperintöyksikön, HSY vesihuollon ja HSL:n kanssa.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat Kehä I:n pohjoisreunan viheryhteyteen ja päiväkotitontin laajentamiseen puistoa-alueelle. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että on laadittu päiväkodin piha-alueen suunnittelua ohjaavia kaavamääräyksiä mm. pihan liittymisestä viereiseen viheralueeseen luonnonmukaisella tavalla. Kirjallisia mielipiteitä saapui yksi.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 12.5.– 10.6.2020, mistä ilmoitettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Kaavaeh-

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



dotuksen nähtäville asettamisesta lähetettiin kirje ulkokuntalaiselle maan haltijalle.

Kaavaehdotuksesta tehtiin neljä muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat korttelin 33175 uudisrakentamiseen, alueen liikenneturvallisuuteen, huolto- ja pelastusajoon, jalankulkujärjestelyihin, tonttien pysäköintipaikkamääriin sekä alueen julkisten palveluiden sijaintiin.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaislausunnot seuraavilta tahoilta: HSY ja kaupungin museo. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat kaavakartan johtokujamerkintään sekä 1. maailmansodan aikaisiin linnoiterakenteisiin.

Alueella sijaitsevat ensimmäisen maailmansodan aikaiset linnoiterakenteet on huomioitu sm-aluemerkinnöin. Linnoitteiden alueille ei osoiteta rakentamista. Sm-merkittyjä alueita koskevista mahdollisista viheralueiden kunnostamis- ym. toimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei niillä ole lausuttavaa: Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy, HSL sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimiala.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

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

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla.

Tarkemmat perustelut

Kaavaratkaisun vaikutukset ja tarkemmat perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet



07.12.2020

Asia/2

Kaavaratkaisun johdosta ei maanomistajille koidu sellaista merkittävää hyötyä, että kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaiselle maankäyttösopimusmenettelylle olisi ollut tarvetta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12625 kartta, päivätty 20.10.2020
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12625 selostus, päivätty 20.10.2020, päivitetty Kylk:n 20.10.2020 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 12.5.2020, täydennetty 20.10.2020 ja asukastilaisuuden muistio 28.11.2018
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7060)
- 6 Havainnekuva, 20.10.2020

Oheismateriaali

- 1 Sijantikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Muistutukset
- 4 Tehdyt muutokset

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

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



07.12.2020

Asia/2

Liite 5

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto
Asemakaavoitus
Kaupunginmuseo
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 20.10.2020 § 604

HEL 2018-011267 T 10 03 03

Hankennumero 0740_12, 0918_24

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 20.10.2020 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12625 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 33. kaupunginosan (Kaarela, Kannelmäki) kortteleita 33170–33177, korttelin 33178 tonttia 1, korttelin 33187 tonttia 2 sekä erityis-, katu- ja virkistysalueita.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (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.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja

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



07.12.2020

Asia/2

Mikko Aho

Lisätiedot

Mikael Ström, arkkitehti (asemakaavoitus), puhelin: 310 37470
mikael.strom(a)hel.fi

Taina Toivanen, liikenneinsinööri (liikennesuunnittelu), puhelin: 310 37433
taina.toivanen(a)hel.fi

Mikko Tervola, insinööri (teknistaloudellinen suunnittelu), puhelin: 310 44131
mikko.tervola(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 25.08.2020 § 42

HEL 2018-011267 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12625 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: 12625

Kaupunginosa: 33 Kaarela

Kartoituksen työnumero: 42/2019 Uusinta (ensitilaus 2019)

Pohjakartta valmistunut: 20.8.2020

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.

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 17.03.2020 § 17

Lisätiedot

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911

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



07.12.2020

Asia/2

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

Nimistötoimikunta 16.01.2019 § 4

HEL 2018-011267 T 10 03 03

Arkkitehti Mikael Ström esitteli asiaa.

Nimistötoimikunta päätti esittää alueella sijaitsevalle puistolle nimeä

Aurinkokallio–Solberget

(viheralue)

Perustelu: Alueesta pitkään käytetyn, aiemmin epävirallisen nimityksen mukaan.

Ehdotetun nimen käytöstä on saatu lisätietoja Kaarela-seura ry:n ja Kårböle Gille r.f.:n edustajilta. Aurinkokallion nimi on ollut käytössä ainakin jo 1960-luvun loppupuolella.

Lisätiedot

Johanna Lehtonen, nimistösuunnittelija, puhelin: 310 37386
johanna.lehtonen(a)hel.fi