



25.11.2014

Akp/1

## 1

### Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys Suutarilan Päitsitien länsipään asemakaavan muutokseksi (nro 12312) (b-asia)

HEL 2013-008274 T 10 03 03

Ksv 0742\_42, Päitsitie 17, karttaruutu J8

#### Esitysehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 25.11.2014 päivätyn 40. kaupunginosan (Suutarila, Tapulikaupunki) korttelin 40158 tontin 1 sekä puisto- ja katualueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12312 hyväksymistä
- asemakaavan muutosehdotuksen asettamista nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Samalla lautakunta päättää

- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin
- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset -liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

#### Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa Päitsitie 17:ssä sijaitsevan asemakaavan mukaisen tontin 40158/1 jakamisen kahteen osaan ja tonttitehokkuuden nostamisen  $e = 0,20$ :stä  $e = 0,25$ :een. Tontilla sijaitseva 1900-luvun alussa rakennettu asuinrakennus suojellaan. Kaavamuutoksessa pääosa Päitsitien pään pohjoispuolella sijaitsevasta puistoalueesta muutetaan kahdeksi pientalotontiksi. Vankkuripolun jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue muuttuu



puistoksi, johon on osoitettu ohjeellinen ulkoilutie. Uutta kerrosalaa syntyy kaavamuutoksella yhteensä 668 k-m<sup>2</sup>.

## Esittelijän perustelut

Asemakaavan muutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Kaavaratkaisun lähtökohdat, perustelut ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaiset vaikutusten arvioinnit ilmenevät yksityiskohtaisemmin liitteenä olevasta selostuksesta.

Alue sijaitsee Suutarilassa, Kehä III:n eteläpuolella, noin 600 metriä Puistolän asemalta luoteeseen.

Helsingin yleiskaava 2002:ssa suunnittelualue on pientalovaltaista aluetta, ja se on merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi.

Asemakaavan mukaan suunnittelualueella on erillisten enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialuetta sekä puisto- ja katualueita. Korttelialueen enimmäiskerrosluku on kaksi ja tonttitehokkuus  $e = 0,20$ . Tontin 40158/1 keskelle on osoitettu rakennusala ja länsiosaan istutettava korttelin osa. Vankkuripolku on yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katualuetta.

Asemakaavan muutosalue sijaitsee pientaloalueella, jonka rakennuskanta on rakennustavaltaan ja iältään vaihtelevia 1–2-kerroksisia pientaloja. Päitsitie 17:ssä sijaitseva 1900-luvun alussa rakennettu asuinrakennus on kaupunkikuvallisesti tärkeä katunäkymän pääte ja merkittävä alueen kulttuurihistorian kannalta.

Suunnittelualueella sijaitseva tontti on yksityisomistuksessa ja puisto sekä katualueet ovat kaupungin omistuksessa.

## Asemakaavan muutoksen sisältö

Erillispientalojen korttelialueella (AO), Päitsitien päässä korttelissa 40158 sijaitsevien tonttien 12 ja 13 (entinen asemakaavan mukainen tontti 1) tonttitehokkuutta nostetaan  $e = 0,20$ :stä  $e = 0,25$ :een. Tontille 13 mahdollistetaan asuinpientalon rakentaminen. Tontilla 12 sijaitseva 1900-luvun alussa rakennettu asuinrakennus suojellaan ja käyttämättömälle rakennusoikeudelle osoitetaan rakennusala. Puistoalue (P) muutetaan pääosin erillispientalojen korttelialueeksi (AO), jonne osoitetaan kaksi tonttia, joille kummallekin mahdollistetaan rakennusalat kahta asuinpientaloa varten. Olemassa olevaa puistoa



25.11.2014

Akp/1

laajennetaan Arttolantien ja Päitsitien välille. Puistoon osoitetaan ohjeellinen ulkoilutie.

#### Asemakaavamuutoksen vaikutukset ja kustannukset

Kaavan toteuttaminen tehostaa alueen maankäyttöä. Liikenne ei lisäännä alueella merkittävästi. Puistojen virkistyskäyttömahdollisuudet eivät huonone oleellisesti, vaikka puistopinta-ala väheneekin.

Muutoksen toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia Päitsitien uudelleen järjestelyistä, Arttolantien ja Päitsitien välisen polun parantamisesta sekä kasvillisuuden raivaamisesta. Lisäksi vesihuollon runkolinjaa on täydennettävä. Kustannusarvio toimenpiteille yhteensä noin 46 000 euroa.

#### Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Tontin 40158/12 (ennen tonttijakoa tontin 40158/1) omistaja on 31.5.2013 hakenut asemakaavan muuttamista.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 24.2.2014).

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita esiteltiin kaavapäivystyksessä 18.3.2014.

#### Viranomaisyhteistyö ja esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä asianomaisten Helsingin kaupungin hallintokuntien ja liikelaitosten kanssa. Kannanotot on otettu valmistelussa huomioon.

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 12 mielipidettä, joista 6 (yhden mielipiteen on allekirjoittanut 63 lähialueen asukasta) koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja 6 asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Saaduissa mielipiteissä vastustettiin erityisesti uuden rakentamisen tehokkuutta sekä kyseenalaistettiin sen sopivuutta vanhaan rakenteeseen. Myös puiston muuttamista rakennustonteiksi vastustettiin ja haluttiin puiston säilyvän luonnontilaisena.

On perusteltua ja kestävä kehityksen mukaista rakentaa uusia asuntoja sinne, missä on olemassa oleva katuverkko ja



25.11.2014

Akp/1

kunnallistekniikka. Suunnittelualueeseen kuuluva Päitsitien korttelipuisto on pieni lähivirkistysmetsä, jolla on vähän ulkoilukäyttöä eikä näin ollen juurikaan merkitystä yleisessä virkistyskäytössä.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet laajemmin. Vuorovaikutusraportin liitteenä on muistio keskustelutilaisuudesta.

Viranomaisten kannanotot ja mielipiteet ovat liitteenä.

#### Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuuluvaa aluetta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta Helsingin Energia liikelaitoksen ja Helen Sähköverkko Oy:n, HSY:n vesihuollon, kiinteistölautakunnan/kiinteistöviraston, yleisten töiden lautakunnan/rakennusviraston, pelastuslautakunnan ja ympäristölautakunnan/ympäristökeskuksen sekä muut mahdollisesti tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

#### Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

#### Lisätiedot

Ann Charlotte Roberts, arkkitehti, puhelin: 310 37033  
anncharlotte.roberts(a)hel.fi  
Jaakko Heinonen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37118  
jaakko.heinonen(a)hel.fi  
Anu Lämsä, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37348  
anu.lamsa(a)hel.fi  
Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37094  
jarkko.nyman(a)hel.fi  
Riitta Salastie, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37218  
riitta.salastie(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12312 kartta, päivätty 25.11.2014
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12312 selostus, päivätty 25.11.2014
- 5 Havainnekuva



25.11.2014

Akp/1

6	Tilastotiedot
7	Kustannukset
8	Vuorovaikutusraportti 25.11.2014 ja kaavapäivystyksen 18.3.2014 muistio
9	Mielipidekirjeen lähettäneet -luettelo
10	Mielipidekirjeet
11	Osa päätöshistoriaa

## Otteet

### Ote

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet,  
jotka ovat ilmoittaneet  
osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, tavallinen  
tiedoksianto

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Liite 6

Liite 8

## Tiedoksi

Kaupunginhallitus  
Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola  
Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski