



§ 183

Kaarelan (Puustellintie 1) asemakaavan muutosehdotus nro 12474 ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2016-012437 T 10 03 03

Hankenumerot 4001_2 ja 4001_5

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- asettaa 31.10.2017 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12474 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 33. kaupunginosan (Kaarela, Malminkartano) korttelin 33249 tonttia 1 ja puistoaluetta
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä internetsivuilla: Päätöksenteko.

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta asemakaavan hyväksymisen jälkeen asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - o Helsingin seurakuntayhtymä: 4 500 euroa

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12474 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Postiosoite
PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



31.10.2017

Minna Koskinen, arkkitehti, puhelin: 310 37469
minna.koskinen(a)hel.fi
Taina Toivanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37433
taina.toivanen(a)hel.fi
Jarkko Nyman, insinööri, puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12474 kartta, päivätty 31.10.2017
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12474 selostus, päivätty 31.10.2017
- 5 Havainnekuva 31.10.2017
- 6 Liikennesuunnitelma nro 6763/31.10.2017
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 31.10.2017
- 9 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee rakentamattomaksi jäänyttä, kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta (YK), joka sijaitsee alle 500 metrin etäisyydellä Malminkartanon juna-asemasta ja alueen kattavista julkisista palveluista. Korttelialue muutetaan asuntolatyypin asuinkerrostalojen korttelialueeksi ensisijaisesti vanhusten asuntoja ja palvelukeskusta varten (AKS). Julkisia palvelu-



ja liiketiloja tulee rakentaa vähintään 10 % alueen kokonaiskerrosalasta.

Kaavamuutos mahdollistaa Malminkartanon palvelukokonaisuuden täydentämisen ikääntyvien palveluasumisella ja tehostaa kaupunkirakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Kaavamuutoksen kokonaiskerrosala on 6 500 k-m². Alueen rakennusoikeus kasvaa 5 200 k-m².

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piirustus nro 6763), jonka mukaan Puustellintien länsireunalle rakennetaan uusi jalkakäytävä korvaamaan kaavaratkaisun myötä poistuva jalankulun ja pyöräilyn yhteys. Jalkakäytävän rakentamisen myötä Puustellintien kaualue laajenee korttelialueen ja Arentipuiston puolelle, mikä on huomioitu kaavamuutoksessa.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

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

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue on voimassa olevassa asemakaavassa kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta (YK). Rakentamattomaksi jäänyt tontti on nykyisin maisemallisesti ja toiminnallisesti osa Arentipuistoa. Puisto on tällä hetkellä paikoin epäsiisti ja turvattoman oloinen alue, jolla ei ole mainittavaa maisemakuvallista merkitystä. Puistossa on paikoin avokallioalueita. Alue toimii läpikulkupaikkana. Alueella voimassa oleva asemakaava on vuodelta 2003.

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavamuutos on tehty maanomistajan hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti: Uuden jalkakäytävän rakentaminen ja nykyisen suojatien muutos noin 70 000 euroa.

Asemakaavamuutos nostaa tontin arvoa ja aiheuttaa näin maanomistajalle merkittävää hyötyä. Hakijan kanssa tulee käydä maapoliittiset neuvottelut kaupunginhallituksen tekemän päätöksen (§ 685, 9.6.2014) mukaisesti ja sopia maankäyttösopimuksesta tai kehittämiskorvauksesta.



Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaihana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten suullisista mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymä (HSY) vesihuolto
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala (ent. opetusvirasto)
- sosiaali- ja terveystoimiala (ent. sosiaali- ja terveystoimiala)
- kaupunkiympäristön toimiala (entiset: kiinteistöviraston geotekninen ja tonttiosasto, rakennusvalvontavirasto, rakennusvirasto, ympäristökeskus, pelastuslaitos)

Rakennusviraston (nyk. kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu) kannanotto kohdistui alueen hulevesien hallintaan ja alueen korkomaailman yhteensovittamiseen ympäröivien alueiden korkomaailman kanssa. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän kannanotto kohdistui alueen pohjoisvillulla kulkevaan päävesijohtoon ja sen huomioimiseen alueen suunnittelussa. Kiinteistöviraston tonttiosasto (nyk. maaomaisuuden kehittäminen ja tontit) mainitsi kannanotossaan, että kaavamuutos vaikuttaa tontin arvoon ja käynnistää tästä syystä maankäytösopimusmenettelyn. Kiinteistöviraston geotekninen osasto (nyk. maaomaisuuden kehittäminen ja tontit) huomautti kannanotossaan, että kohteen louhintatöissä on huomioitava vähintään ympäröivien rakennusten sallitut värinäräajat. Ympäristökeskuksen (nykyinen ympäristöpalvelut) sähköpostikannanotot (2 kpl) kohdistuivat mm. kaava-alueelle kohdistuvien ympäristöhäiriöiden huomioimiseen ja niiden haittojen vähentämiseen kaavamuutoksessa.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa kaavamuutoksen sisältöön.

Viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että alueelle on laadittu hulevesi- ja meluselvitykset ja alueen pohjoisreunalla kulkevan päävesijohdon suojaetäisyyttä on laajennettu neljästä metristä kuuteen metriin. Hulevesiselvityksen tulosten perusteella kaavakartalle on lisätty merkintä maanalaisesta hulevesien viivytyskäilyistä ja kaavamääräyksissä on kiinnitetty huomiota huleve-



sien hallintaan. Meluselvityksen tulosten perusteella rakennuksen ulko-
seinien ääneneristävyys tieliikennemelua vastaan tulee olla kadun puo-
lolla 29 dB. Koska lentomelun vaatima ääneneristävyys (32 dB) on kaa-
vamuutosalueella tieliikenteen vaatimaa ääneneristävyyttä korkeampi,
on lentomelun vaatimaa ääneneristävyyttä käytetty mitoittavana arvo-
na.

Mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen asemakaavoituspalveluun ei
saapunut kirjeitse yhtään mielipidettä koskien osallistumis- ja arviointi-
suunnitelmaa tai viitesuunnitelma-aineistoa. Suullisia mielipiteitä esitet-
tiin asukastilaisuudessa, kaavapäivystyksessä ja puhelimitse.

Suurin osa mielipiteiden antajista suhtautui positiivisesti muutokseen.
Osaa harmitti, että rakentumattoman tontin paikalle kasvanut metsä
menetetään. Suunnitelmaa pidettiin liian laitosmaisena. Sijaintia ei pi-
detty parhaimpana mahdollisena palvelutalolle. Alueella olemassa ole-
vaa puustoa pyydettiin kartoittamaan tarkemmin: arvokkaiden puiden
suojelun mahdollisuudet tulisi tutkia.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että alueen puustoa
on kartoitettu maastokäynnein ja ilmakuvia tutkimalla. Alueella sijaitse-
vat kookkaat männyt on määrätty kaavamääräyksen säilytettäväksi.
Suunnitelman laitosmaisuuksia on pyritty vähentämään julkisivua koske-
vin kaavamääräyksen.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta ase-
makaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Uudenmaan liitto
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- pelastuslaitos
- sosiaali- ja terveystoimiala
- sekä muut mahdolliset tahot



31.10.2017

Kaupunki käynnistää kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaisen maankäyttösopimusmenettelyn yksityisten maanomistajien kanssa.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Minna Koskinen, arkkitehti, puhelin: 310 37469
minna.koskinen(a)hel.fi
Taina Toivanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37433
taina.toivanen(a)hel.fi
Jarkko Nyman, insinööri, puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12474 kartta, päivätty 31.10.2017
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12474 selostus, päivätty 31.10.2017
- 5 Havainnekuva 31.10.2017
- 6 Liikennesuunnitelma nro 6763/31.10.2017
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 31.10.2017
- 9 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Lindén, Hakola (kuulutus)
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)



31.10.2017

Asia/9

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 18.09.2017 § 25

Rakennusvirasto 21.4.2017

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 11.4.2017

Pelastuslaitos Pelastustoimen osasto Pelastusjohtaja 31.03.2017 § 35