



## § 527

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Ora- pihlajatie ja Paatsamatien alueen tarkistettu asemakaavan muutos- ehdotus (nro 12501)

HEL 2016-013346 T 10 03 03

Hankennumero 5244\_1, 5244\_2

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti

- 6.3.2018 päivätyin ja 30.10.2018 muutetun asemakaavan muutos-  
ehdotuksen nro 12501 hyväksymistä. Asemakaavan muutos kos-  
kee 29. kaupunginosan (Haaga, Etelä-Haaga) korttelin 29081 tont-  
tia 11 ja korttelin 29082 tonttia 1 sekä katu- ja puistoalueita

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausun-  
toihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat  
luettavissa Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu  
1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi)

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

## Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Nina Välkepinta-Lehtinen. Asian-  
tuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Mikko Aho: Täydennys asemakaavakarttaan:

Asemakaavakarttaan lisätään Paatsamatien varren neljään rakennusa-  
laan kadun puolelle nuolimerkintä: Nuoli osoittaa rakennusalan sivun,  
johon rakennus on rakennettava kiinni.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Nina Välkepinta-Lehtinen, arkkitehti, puhelin: 310 37024



30.10.2018

nina.valkepintalehtinen(a)hel.fi  
Taina Toivanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37433  
taina.toivanen(a)hel.fi  
Tiina Uusitalo, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 20764  
tiina.uusitalo(a)hel.fi  
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37311  
matti.neuvonen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva, 30.10.2018
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12501 kartta, päivätty 6.3.2018, muutettu 30.10.2018, päivitetty Kylk:n 30.10.2018 päätöksen mukaiseksi
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12501 selostus, päivätty 6.3.2018, muutettu 30.10.2018, päivitetty Kylk:n 30.10.2018 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 30.10.2018
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6804), 30.10.2018
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 6.3.2018, täydennetty 30.10.2018 sekä muistiot 7.3.2017 ja 20.6.2017
- 9 Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Hakijat

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 7

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8

## Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää

- 6.3.2018 päivätyn ja 30.10.2018 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12501 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 29. kaupunginosan (Haaga, Etelä-Haaga) korttelin 29081 tonttia 11 ja korttelin 29082 tonttia 1 sekä katu- ja puistoalueita

Lisäksi lautakunta päättää



- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://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.

## Esittelijän perustelut

### Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos koskee Orapihlajatie ja Paatsamatien ympäristöä Etelä-Haagassa rantaradan ja kehäradan rautatiealueen koillispuolella. Alueille on sijoitettu yhteensä 24 450 k-m<sup>2</sup> uutta kerrostaloasumista. Asukasmäärä lisääntyy noin 600:lla asukkaalla. Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on  $e=1,23$ .

Orapihlajatie alueelle on suunniteltu neljä–viisikerroksisia asuinkerrostaloja. Alueella sijaitseva kallioinen kumpare on säilytetty rakentamattomana. Pysäköinti on sijoitettu osin kannen alle, osin maantasoon.

Paatsamatien alueelle on suunniteltu kuusikerroksista kerrostaloasumista. Kolmikerroksisilla rakennusosilla on pehmennetty rakentamisen liittymistä viereiseen Orapihlajapuistoon. Paatsamatien ja Orapihlajatie risteyksessä sijaitseva Isku Invest Oy:n entinen varistorakennus on suunniteltu purettavaksi. Kaikki pysäköinti on sijoitettu kaksikerrokseen pysäköintihalliin alueen pohjoispäähän Isku Invest Oy:n varistorakennuksen tontilla olevalle pääosin valmiiksi louhitulle alueelle. Tonttiin on liitetty sen eteläpuoleista puistoaluetta. Puistoyhteys Orapihlajapuistosta viereiseen Alppiruusuapuistoon on säilytetty.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 6804), jonka mukaan:

- Orapihlajatie eteläreunalle välille Orapihlajatie 13–27 rakennetaan jalkakäytävä uuden asuinalueen edustalle
- Paatsamatien ja Laajasuontien laaja risteysalue muutetaan T-risteykseksi, jolloin osa nykyistä risteysaluetta voidaan muuttaa puistoksi, johon Orapihlajapuiston kaunis avokallioalue liittyy
- Orapihlajatie kolmea itäisintä risteystä selkeytetään: ajoradan kaavennuksilla ja kaarresäteiden tiukennuksilla hillitään autoilijoiden nopeuksia ja parannetaan suojateiden turvallisuutta.



Liikennesuunnitelmassa on esitetty myös junaradan varren pyöräliikenteen väylän kehittämistä baanatasoiseksi välillä Eliel Saarisen tie ja kehäradan ylittävä silta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen mahdollistaa Etelä-Haagan täydennysrakentamisen olemassa olevan joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen, palvelualueella. Lähitöllä sijaitseva Huopalahden asema tulee olemaan tärkeä Raide-Jokerin vaihtoasema. Uudisrakentaminen on kaavamerkinnoin ja -määräyksin pyritty sovittamaan alueen viehättävään, vehreään miljööseen ja olemassa olevaan rakennuskantaan.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta mm. siten, että asuntotuotantoa edistetään, liikkumisen sujuvuutta ja kestäviä kulkumuotoja tuetaan sekä varmistetaan suurten aluerakentamishankkeiden (Raide-Jokerin) kannattavuus riittävällä maankäytön tehokkuudella.

Kaavaratkaisu on voimassa olevan oikeusvaikutteisen yleiskaavan 2002 mukainen.

Nyt laaditussa kaavaratkaisussa on myös otettu huomioon Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteet.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

##### Orahihlajatie alue

Kaavamuutosalue sijaitsee rautatiealueen ja Orahihlajatie välillä. Huopalahden asema sijaitsee noin 360 metrin päässä alueen eteläosasta. Orahihlajatie toisella puolella sijaitsee pääosin 1960–80-luvuilla valmistuneita rivi- ja pienkerrostaloja. Osoitteessa Orahihlajatie 21–27 sijaitseva neljän rakennuksen muodostama kokonaisuus, As Oy Orakoto, on selvityksissä todettu arkkitehtonisesti arvokkaaksi. Pieni, vuonna 1925 rakennettu, puinen omakotitalo osoitteessa Orahihlajatie 17 on suojeltu asemakaavassa Sr-2 -merkinnällä.

Kaavamuutosalue on vanhaa ratapohjaa. Päärata kulki alueen läpi rantaradan liikennöinnin alkaessa vuonna 1903. Arviolta vuonna 1940 rataa siirrettiin etelämmäksi ja vanha rata jäi pistoraiteeksi. Pisto-raiteelle sijoitettiin VR:n korjauspaja, joka oli toiminnassa 1940–70-luvuilla. Korjauspajan rakennukset purettiin vuonna 2005. 1970-luvulle saakka alueella sijaitsi myös Saarisalmen maalaistalo, jonka maita oli molemmin puolin rataa. Alueen keskivaiheilla, rautatiealueen puolella, on puustoinen kalliokumpare.



Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa vuosilta 1960 ja 1975. Voimassa olevissa asemakaavoissa alue on merkitty varastorakennusten ja varastojen korttelialueeksi (Tv) sekä puisto- ja katualueeksi. Em. puustoinen kalliokumpare on merkitty luonnonvaraisena säilytettävänä korttelinosana (n).

Pääosa alueesta on Asunto oy Helsingin Orapihlajatien 24:n (YIT Rakennus Oy) omistuksessa. Helsingin kaupunki omistaa voimassa olevan kaavan katualueet. Voimassa olevan kaavan puistoalueet ovat pääosin kaupungin omistuksessa; pieni puiston osa alueen eteläpäässä on yksityisessä omistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

#### Paatsamatien alue

Kaavamuutosalue sijaitsee Paatsamatien varressa Orapihlajatien ja Laajasuontien risteysten välisellä alueella. Lisäksi kaavamuutoksessa on kaavateknisistä syistä mukana Paatsamatien ja Orapihlajatien katualueita laajemmin. Paatsamatien varren kolmi-nelikerroksinen kerrostalokanta on pääosin 1960-luvulta. Korttelin 29081 tontilla 11 sijaitsee ISKU Oy:n tyhjillään oleva varastorakennus. Orapihlajatietä länteen Paatsamatieltä kuljettaessa sijaitsee viisi tonttia varastorakennusten korttelialueella. Rakennuksissa toimii mm. pieniä rakennusalan yrityksiä, astiavuokraamo sekä konditoria.

Alueen koillispuolelle sijoittuu Alppirusupuisto. Orapihlajatien ja Paatsamatien välissä olevassa Orapihlajapuistossa sijaitsee kiinteä muinaisjäännös, ensimmäisen maailmasodan aikainen (keskeneräiseksi jäänyt) tykkipatteri. Kaavamuutosalueen pohjoispuolella sijaitseva Aino Acktén puisto on osa laajempaa viheryhteyksien verkostoa. Paatsamatien ja Laajasuontien risteyksessä sijaitsee kolmiomainen, tarpeettoman laaja, risteysalue.

Alueen pohjoispuolella Orapihlajatien vieressä kulkee 110 kV voimalinja.

Alueella on voimassa kolme eri asemakaavaa vuosilta 1952, 1960 ja 1985. Voimassa olevissa asemakaavoissa alue on merkitty varastorakennusten korttelialueeksi (TV) sekä puisto- ja katualueeksi.

Helsingin kaupunki omistaa kaavamuutosalueen. Tyhjillään oleva varastorakennus osoitteessa Paatsamatie 10 on Isku Invest Oy:n omistuksessa.

#### Kaavaratkaisun kustannukset



Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia (12/2017, alv 0%) seuraavasti:

|   |                      |
|---|----------------------|
| Katualueet                              | 330 000 euroa        |
| Puistot                                 | 200 000 euroa        |
| Hulevesijärjestelyt (sis. johtosiirrot) | 120 000 euroa        |
| Kaukolämmön johtosiirrot                | 40 000 euroa         |
| Sähköverkon johtosiirrot                | 35 000 euroa         |
| <b>Yhteensä</b>                         | <b>725 000 euroa</b> |

Lisäksi kaavan toteuttamisesta aiheutuu kustannuksia Helen Sähköverkolle uuden muuntamon ja sähköverkon rakentamisesta noin 160 000 euroa. Kustannusarvio ei sisällä baanan rakentamista, eikä siihen liittyviä hulevesiverkon muutostarpeita.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupungille kohdistuu tuloja tonttien myymisestä, rakennusoikeuden myynnistä ja vuokraamisesta, sekä yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Kaupungin maanomistukseen sijoittuvan uuden kaavoitettavan kerrosalan rakennusoikeuden arvo on noin 6 miljoonaa euroa. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 27.3.–25.4.2018

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 6.3.2018 ja lautakunta päätti 13.3.2018 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 10 muistutusta, joista neljä taloyhtiön nimissä. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat seuraaviin teemoihin:

- täydennysrakentamisen sopivuus ympäristöön
- puistoalueet
- liikenne
- rakentamisaikaiset riskit ja palvelut
- vuorovaikutus ja asukkaiden mielipiteiden huomioon ottaminen

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomiot kohdistuivat mm. hulevesien johtamiseen, rakentamiseen rautatien läheisyydessä sekä rautatien aiheuttamaan melun ja tärinän huomioimiseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:



- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Liikennevirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin. Sähköpostitiedusteluihin kaavaprosessin aikatauluista yms. on vastattu sähköpostitse.

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 kaavahanketta on käyty läpi rakennusvalvonnan, tontin 29081/12 hakijan ja hankesuunnittelijan kanssa sekä teknistaloudellisen suunnitteluyksikön kanssa. Keskustelujen seurauksena mm. yhteistiloja sekä jätehuollon tiloja koskevia määräyksiä on tarkennettu ja orsi- ja pohjavesiä koskeva määräys lisätty. Kaavaratkaisun sisältöön ei ole tehty olennaisia muutoksia.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäytösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Nina Välkepinta-Lehtinen, arkkitehti, puhelin: 310 37024  
nina.valkepintalehtinen(a)hel.fi

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

Tiina Uusitalo, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 20764  
tiina.uusitalo(a)hel.fi

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37311



30.10.2018

Asia/13

matti.neuvonen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva, 30.10.2018
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12501 kartta, päivätty 6.3.2018, muutettu 30.10.2018
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12501 selostus, päivätty 6.3.2018, muutettu 30.10.2018
- 5 Havainnekuva, 30.10.2018
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6804), 30.10.2018
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 6.3.2018, täydennetty 30.10.2018 sekä muistiot 7.3.2017 ja 20.6.2017
- 9 Osa päätöshistoriaa

## Oheismateriaali

- 1 Muistutukset

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Hakijat

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 7

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola, Lindén

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 13.03.2018 § 133