



§ 614

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Patterimäen tarkistettu asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12477)

HEL 2017-009188 T 10 03 03

Hankennumero 0563_10

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 23.1.2018 päivätyn ja 4.12.2018 muutetun asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12477 hyväksymistä. Asemakaava koskee 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki, Tali) lähivirkistysaluetta ja asemakaavan muutos koskee 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki, Pajamäki, Tali, Pitäjänmäen yritysalue) lähivirkistys-, urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta sekä puisto- ja katualueita ja yleistä pysäköintialuetta (muodostuvat uudet korttelit 46035 ja 46036).

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa Kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, 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
Mikko Aho

Lisätiedot

Siv Nordström, arkkitehti, puhelin: 310 37322

[siv.nordstrom\(a\)hel.fi](mailto:siv.nordstrom(a)hel.fi)

Tiina Uusitalo, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 20764

[tiina.uusitalo\(a\)hel.fi](mailto:tiina.uusitalo(a)hel.fi)

Taina Toivanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37433

[taina.toivanen\(a\)hel.fi](mailto:taina.toivanen(a)hel.fi)

Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37482

[raila.hoivanen\(a\)hel.fi](mailto:raila.hoivanen(a)hel.fi)

Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37094

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1
Helsinki 10
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



04.12.2018

jarkko.nyman(a)hel.fi
Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12477 kartta, päivätty 23.1.2018, muutettu 4.12.2018
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12477 selostus, päivätty 23.1.2018, muutettu 4.12.2018
- 5 Havainnekuva, 27.11.2018
- 6 Liikennesuunnitelma (piir. nro 6787)
- 7 Tilastotiedot, 27.11.2018
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti 23.1.2018, täydennetty 27.11.2018 ja asukastilaisuuksien muistiot
- 10 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskevat Patterimäen aluetta, joka sijaitsee Pitäjänmäen Takkatien teollisuusalueen ja Pajamäen asuntoalueen välissä. Kaavaratkaisulla luodaan virkistysalueen itäosaan Pitäjänmäentien varteen tiivistä, elävää ja katupuin istutettua kaupunkiympäristöä tulevan Raide-Jokerin pysäkin välittömään läheisyyteen. Uutta asuntokerrosalaa on esitetty 35 500 k-m², ja asukasmäärän lisäys on noin 900 henkilöä. Liiketiloja on osoitettu kadun varteen 6–8-kerroksisten asuinkerrostalojen kivijalkakerrokseen Pitäjänmäentien varteen. Kallioiseen maastoon sijoitettujen 4–7-kerroksisten pistetalojen pihat ovat maanvaraisia ja ne sopeutetaan Pajamäen alueeseen sekä Patterimäen luonnonympäristöön. Nykyinen leikkipaikka esitetään siirrettäväksi lähivirkistysalueen keskiosaan.



04.12.2018

Kaavaratkaisu mahdollistaa lisäksi Staran varikon toiminnot kallioluolastoon Patterimäen alle, jolloin nykyinen Atomitien varikkoalue vapautuisi käytettäväksi toimitilarakentamiseen.

Patterimäen arvokas linnoitusalue ja luonnonympäristö suojellaan asemakaavaehdotuksessa. Kaavoitustyössä on kiinnitetty huomiota siihen, että mahdollisimman paljon kallioista maastoa puustoineen säilyy. Pajamäen länsipuolella oleva urheilu- ja virkistyspalvelujen alue säilyy nykyisessä käytössään.

Uusien asuinkortteleiden kohdalle on laadittu liikennesuunnitelma (nro 6787), joka on asemakaavan liitteenä. Liikennesuunnitelmassa on uusi Pajamäenkuja niminen tonttikatu Pajamäentieltä pohjoiseen. Ajoyhteys tonteille on etelässä Pajamäenkujalta ja pohjoisessa Takkatieltä käsin. Tonttien pysäköinti sijoittuu kaltevaa maastoa hyödyntäen pihakansien alle pääosin kadunvarsitalojen yhteyteen.

Raide-Jokerin vaikutukset lähivirkistysalueeseen ja uusiin asuinkortteleihin on otettu huomioon kaavamääräyksissä. Patterimäen alueelle on aikataulusyistä jo vuoden 2017 keväällä hyväksytty asemakaavan muutosehdotus nro 12434, joka mahdollistaa Raide-Jokerin pikaraitiotien toteutuksen osittain tunnelissa alueen arvokkaan linnoitusalueen alitse. Kaava on saanut lainvoiman 11.10.2018.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Kaavaratkaisu on voimassa olevan oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaavan 2002:n mukainen.

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on virkistysaluetta ja kerrostalovaltaista aluetta. Patterimäen kautta on aluevarauksen lisäksi yleiskaavassa merkitty varaus Raide-Jokerille tunnelissa sekä uuden pääkatulinjauksen varaus Pitäjänmäentieltä Patterimäen kautta radan yli Konalantien päähän (nk. Pitäjänmäenkaari). Patterimäen asemakaavaratkaisu on virkistysalueen, Raide-Jokerin sekä täydennysrakentamisen osalta alueella voimassa olevan yleiskaavan 2002 mukainen. Laadittu kaavaratkaisu poikkeaa yleiskaava 2002:sta siten, että Pitäjänmäenkaaren pääkatusuunnitelmasta alueen läpi on luovuttu.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue oli merkitty virkistysalueeksi, toimitila-alueeksi ja asuntovaltaiseksi alueeksi A1. Helsingin hallinto-oikeus on päätöksellään 5.2.2018 kumonnut Helsingin uudesta yleiskaavasta mm. Teknos Oy:n valituksesta johtuen A1-alueen, jolla asemakaavaehdotus sijaitsee. Alueelle jää pääosin voimaan yleiskaava 2002, jonka mukaan asemakaavan muutos on valmisteltu.



Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaavamuutosalue on pääosin viheraluetta. Patterimäen lähivirkistysalue sijaitsee keskeisellä paikalla Pitäjänmäellä. Alueen korkeimmalla kohdalla sijaitsee linnoituslaitteita. Mäkialue on kallioista metsäaluetta, jolla kulkee entinen tykkitie ja muita valaistuja ulkoiluteitä. Itäpäässä on rakennettu leikkipaikka. Kaavamuutosalueen läntisessä osassa on kaksi jalkapallon tekonurmikenttää.

Kaavamuutosalueen lähiympäristössä on Pajamäen pääosin 1950-luvulla rakennettu asuinalue, Talin siirtolapuutarha, 2000-luvulla rakennettuja asuin- ja toimitilakortteleita sekä Takkatien ja Arinatien teollisuusalueet maalitehtaineen. Alue rajautuu lännessä Espoon kaupunginrajaan.

Patterimäen puistoalueella ja Pajamäentien katualueella on voimassa vuodelta 1960 oleva asemakaava. Patterimäen sorasiiloluola varten laadittiin erillinen maanalaista osaa koskeva asemakaava vuonna 1965. Jalkapallokenttäalueella ja Takkatien katualueella on voimassa asemakaava vuodelta 2005. Jalkapalloalue on merkitty urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU). VU-alueen koillispuolella on 574 m² kokoinen pala asemakaavoittamatonta metsäaluetta.

Helsingin kaupunki omistaa alueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia (4/2017, Alv 0 %) seuraavasti:

Katualueet	0,4 milj. euroa
Viheralueet	0,5 milj. euroa
Kunnallistekniikka	0,4 milj. euroa
Yhteensä	1,3 milj. euroa

Viheralueiden kustannusarvio sisältää uuden leikkipaikan ja puistoraittien rakentamisen. Kunnallisteknisten verkostojen kustannusarvio sisältää uuden vesihuollon ja hulevesiviemäreiden rakentamisen, nykyisten viemäreiden ja vesijohtojen siirron sekä kaukolämpöverkon laajennuksen.

Uutta kaavoitettavaa kerrosalaa kohden kustannuksia aiheutuu noin 35 euroa/k-m².



Kustannusarvio ei sisällä HSY:n 800 mm runkovesijohdon rakentamiskustannuksia, tietoliikenneverkon kustannuksia, kaava-alueen ulkopuolisia Pajamäentien ja Pitäjänmäentien muutosten kustannuksia eikä Raide-Jokerin kustannuksia.

Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Kaupunki saa tonttituloja arviolta noin 20–25 miljoonaa euroa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 4.3.–3.4.2018

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 23.1.2018 ja lautakunta päätti 30.1.2018 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 15 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakentamisen mahdollisiin haittavaikutuksiin luonto- ja linnoitusalueen suoja-alueisiin sekä läheiseen lähteikköön ja Pajamäenojan kalakantaan. Raportoitiin liito-oravapapanoiden löytymisestä kaava-alueella. Kaavakartan suojeluaueiden rajauksista ja suojelumerkinnoista esitettiin erilaisia näkemyksiä. Lisäksi huomautettiin eri väestöryhmien virkistysmahdollisuuksien huonontumisesta ja siirrettävän puistoreitin kaltevuuden jyrkkyydestä. Tykkitie haluttiin säilyttää kokonaisuudessaan.

Muistutukset kohdistuivat myös Pajamäen 1950-luvun asuntoalueen kokonaisuuden rikkomiseen uudella rakentamisella sekä sen haittavaikutuksiin pajamäkeläisten asuinviihtyvyyteen ja näkymiin. Asiointipaikkoja haluttiin lisätä Pajamäentien alkupäässä. Yhteistilojen sallimista uudisrakennusten ylimmän kerroksen yläpuolelle haluttiin kieltää ja autopaikkojen vähentämiskannustimia kritisoitiin.

Kalliovarikko nähtiin tarpeettomana ja aiheuttavan haittaa Raide-Jokerin linjaukselle. Raide-Jokeritunneli haluttiin pidentää puistoalueen alle ja viereinen teollisuusalue esitettiin muutettavaksi asuntokäyttöön kaavan mukaisen rakentamisen sijasta.

Lisäselvityksiä pyydettiin liito-oravien mahdollisesta levittäytymisestä sekä raitiolinjasta mahdollisesti aiheutuvista tärinä- ja meluhaitoista. Teknos Oy:n maalihtehtaan ympäristövaikutukset ja Pitäjänmäentien meluvaikutukset nähtiin asumiselle sopimattomina. Hallinto-oikeuden uutta yleiskaavaa koskevan päätöksen katsottiin kyseenalaistavan esitetyn rakentamisen laillisuutta turvallisuuden ja terveellisuuden näkökulmasta.



Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat pelastusajoneuvojen pääsymahdollisuuden järjestämiseen Raide-Jokeritunnelin molempiin päihin sekä sammutusvesipostien tilavarauksiin, Talin siirtolapuutarhan bussipysäkin sijoittamiseen riittävän etäälle risteysalueen kääntymiskaistasta, ET-korttelialueen sijoittumiseen lähelle linnoitteita, sm-merkinnän muuttamiseen s-merkinnäksi, Pitäjänmäentiellä kulkevan vesihuoltotunnelin huomioimiseen kaavamääräyksissä ja VU-alueella olevan vesijohtoalueen levittämiseen.

ELY-keskus katsoi, ettei asemakaavaa voi viedä eteenpäin esitetyssä muodossa ottaen huomioon haastavan melu- ja ilmanlaatuilanteen, mahdolliset Seveso-laitoksen aiheuttamat vaaratilanteet sekä Helsingin hallinto-oikeuden päätöksen poistaa Helsingin uudesta yleiskaavasta asuntomerkintä Patterimäen kohdalla.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- Helen Sähköverkko Oy
- Helen Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- pelastuslautakunta
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

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 yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Tarkemmat perustelut



04.12.2018

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Siv Nordström, arkkitehti, puhelin: 310 37322
siv.nordstrom(a)hel.fi
Tiina Uusitalo, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 20764
tiina.uusitalo(a)hel.fi
Taina Toivanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37433
taina.toivanen(a)hel.fi
Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37482
raila.hoivanen(a)hel.fi
Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi
Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12477 kartta, päivätty 23.1.2018, muutettu 27.11.2018
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12477 selostus, päivätty 23.1.2018, muutettu 27.11.2018
- 5 Havainnekuva, 27.11.2018
- 6 Liikennesuunnitelma (piir. nro 6787)
- 7 Tilastotiedot, 27.11.2018
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti 23.1.2018, täydennetty 27.11.2018 ja asukastilaisuuksien muistiot
- 10 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Muistutukset

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi



04.12.2018

Asia/7

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola, Lindén

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 27.11.2018 § 601

Pelastuslautakunta 03.04.2018 § 41

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 12.3.2018