



26.03.2019

Asia/9

## § 163

### Pakila, Rapparintie 6:n asemakaavan muuttaminen (nro 12556)

HEL 2017-007154 T 10 03 03

Hankenumero 0741\_25

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 26.3.2019 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12556 mukaisena. Asemakaavan muutos koskee 34. kaupunginosan (Pakila, Länsi-Pakila) korttelin 34092 tonttia 6.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan 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
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
  - o Kiinteistö Oy Helsingin Rapparintie 6:  
2 000 euroa

Kaupunkiympäristölautakunta päätti asemakaavan muutoksesta hallintosäännön 16 luvun 1 §:n kohdan 2 perusteella, koska kaavaratkaisulla ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Ann Charlotte Roberts, arkkitehti, puhelin: 310 37033  
anncharlotte.roberts(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva



26.03.2019

Asia/9

3	Asemakaavan muutoksen nro 12556 kartta, päivätty 26.3.2019
4	Asemakaavan muutoksen nro 12556 selostus, päivätty 26.3.2019, päivitetty Kylk:n 26.3.2019 päätöksen mukaiseksi
5	Havainnekuva
6	Tilastotiedot
7	Vuorovaikutusraportti 26.3.2019
8	Päätöshistoria

## Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

## Otteet

### Ote

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Sähköverkko Oy

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 3

Liite 4

Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 7

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö



Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Pakilassa, Rapparintie 6:ssa sijaitsevaa toimistorakennusten korttelialuetta, tonttia 34092/6. Kaavaratkaisu mahdollistaa toimistorakennusten korttelialueen käyttötarkoituksen muuttamisen erillispientalojen korttelialueeksi ja asuin-, liike- ja toimistorakennuksien korttelialueeksi. Erillispientalojen korttelialueella mahdollistetaan kaksiasuntoisen erillistalon rakentaminen. Kerrosalaa erillispientalotontille on osoitettu 200 k-m<sup>2</sup> (laskennallinen tehokkuus  $e = 0.33$  tai laskennallinen tehokkuus lisärakennusoikeus huomioiden enintään  $e = 0,4$ ). Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen tehokkuus on  $e=0,4$  ja tontilla monipuolistetaan tontin käyttötarkoitusta.

Uutta kerrosalaa muodostuu yhteensä 619 k-m<sup>2</sup>. Lisärakennusoikeutta on mahdollistettu autonsuojaa varten enintään 20 m<sup>2</sup> / asunto ja varastotilaa enintään 5 m<sup>2</sup> / asunto. Asemakaavamuutoksen yhteydessä poistuu toimistorakennusten korttelialuetta, jolla on ollut kerrosalaa 665 k-m<sup>2</sup>.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että tonttia kehitetään tarkoituksenmukaiseen käyttöön.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Kaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukainen.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue on pientalovaltaista aluetta, jonka tehokkuus omakotitalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen pientalojen korttelialueilla on  $e=0,25$ . Toimistorakennuksen tontin tehokkuus  $e=0,4$ . Alueella mahdollistetaan kaksikerroksinen rakentaminen.

Suunnittelualue on toimistorakennusten korttelialuetta, jossa sijaitsee toimistorakennus tontin eteläosassa ja huoltorakennus pohjoisosassa. Tonttia ei ole rakennettu asemakaavan mahdollistamalla tehokkuudella, vaan tontilla on jäljellä käyttämätöntä rakennusoikeutta noin 166 k-m<sup>2</sup>. Huoltorakennus on tarkoitus purkaa tarpeettomana.

Alueella on voimassa asemakaava nro 9864 (vahvistettu 27.2.1991). Asemakaavan mukaan korttelialueen käyttötarkoitus on toimistorakennusten korttelialuetta. Tontin tehokkuusluku on  $e=0,4$  ja korkein sallittu kerrosluku on kaksi.

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



## Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

## 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:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

Viranomaisten kannanotoissa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ollut huomauttamista tai lausuttavaa.

## Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluai-  
neistosta kohdistuvat tontin rakennusalan sijaintiin ja tontin hyväksyttävään käyttötarkoitukseen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitus-  
työssä siten, että rakennusala sijoittuu tontille neljän metrin etäisyydelle  
naapurirajoista. Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.

## Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 7.1.–5.2.2019

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maan-  
käyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

## Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin kaksi viranomaisen lausuntoa sen ollessa  
julkisesti nähtävillä.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY): Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä vesihuollon lisärakentamista eikä rakennettujen vesihuolto-



linjojen siirtämistä asemakaava-alueella.

- Helen Sähköverkko Oy: llä ei ole asemakaavan muutosehdotukseen huomautettavaa.

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista viranomaisen lausunnoista.

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

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ei tehty muutoksia julkisen nähtävilläolon jälkeen. Aineistoon tehdyt muut täydennykset on esitetty kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Kaavaratkaisun johdosta ei maanomistajille koidu merkittävää hyötyä, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaiselle maankäyttösopimusmenettelylle ei ole tarvetta.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 §, 51 §, 52 §, 54 §, 57 §, 59 §, 62 §.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Ann Charlotte Roberts, arkkitehti, puhelin: 310 37033  
anncharlotte.roberts(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12556 kartta, päivätty 26.3.2019
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12556 selostus, päivätty 26.3.2019
- 5 Havainnekuva
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 26.3.2019
- 8 Päätöshistoria

#### Oheismateriaali

- 1 Mielenpito



26.03.2019

Asia/9

## Muutoksenhaku

Kustannusten osalta:

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

## Otteet

### Ote

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Sähköverkko Oy

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 3

Liite 4

Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 7

## Tiedoksi

Kymp/Aska/Koivula, Salmi (kuulutus)

Kymp/Hatu/Koski (laskutus)