



15.02.2022

§ 91

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Kokkokalliontie 9:n tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12743)

HEL 2020-011398 T 10 03 03

Hankennumero 0740_71

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 15.2.2022 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12743 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki, Reimarla) korttelin 46138 tonttia 17.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloaikana saatuihin lausuntoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta, Työeläkeyhtiö Elolta, kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset 6 000 euroa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Siv Nordström, arkkitehti, puhelin: 310 37322
siv.nordstrom(a)hel.fi
Oula Rahkonen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 27273
oula.rahkonen(a)hel.fi
Jarkko Nyman, insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva



- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12743 kartta, päivätty 15.2.2022
4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12743 selostus, päivätty
15.2.2022, päivitetty Kylk:n 15.2.2022 päätöksen mukaiseksi
5 Havainnekuva
6 Tilastotiedot
7 Vuorovaikutusraportti päivätty 22.11.2021, täydennetty 15.2.2022
8 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet osoit-
teensa
Kymp/Taloudentuki

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos koskee asuinkerrostalotonttia, joka sijaitsee osoitteessa Kokkokalliontie 9 Pitäjänmäen Reimarlassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa, että tontin pohjoisosan rinteeseen voidaan rakentaa uusi, kahdeksankerroksinen asuinkerrostalo. Tontin keskellä oleva 1970-luvun kolmekerroksinen kerrostalo on tarkoitus purkaa muutoksen yhteydessä.

Tavoitteena on lisätä tontille uusia asuntoja täydennysrakentamalla siten, että nykyinen, asuinkorttelin pihan keskellä oleva kolmikerroksinen asuinkerrostalo korvataan uudella kahdeksankerroksisella asuinrakennuksella. Uusi rakennus sijoitetaan siten, että asuinkorttelin keskelle muodostuu nykyistä laajempi, Kehä I:n melulta suojattu piha-alue. Tarvittavat autojen lisäpaikat (10 kpl) sijoitetaan pitkäikäispaikkoina tontin pohjoisreunalle.



Tontin asuntokerrosala kasvaa 990 k-m²:llä. Asukasmäärän lisäys on n. 25 asukasta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueelle saadaan uusia, melulta suojattuja asuntoja ja piha-alueita.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä kestävästi huomioiden alueen erityispiirteet.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue on osa 1970-luvun Reimarlan tiivistämisvaiheen kerrostaloaluetta Kokkokallion mäkialueen länsireunalla.

Korttelissa 46138 lamellitalot reunustavat vanhoja puita kasvavia piha-alueita. Korttelia ympäröi pohjois- ja länsisivulla pihoja alempana oleva puisto. Puiston takana ovat Kehä I:n liikennealue ja Muonamiehentien teollisuuskorttelit.

Kaavamuutostontilla 46138/17 on vuonna 2011 voimaan tullut täydennysrakentamisen mahdollistava kaavamuutos. Alue on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) ja tontilla on kerrosalaa yhteensä 6 280 k-m². Tämän kaavamuutoksen pohjalta tontin luoteisosaan on vuonna 2014 rakennettu kuusikerroksinen asuinkerrostalo. Tämän lisäksi tontilla on kaksi kolmikerroksista asuinkerrostaloa 1970-luvulta.

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

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana 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
- Helsingin vanhusneuvosto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymän (HSY) kannanotossa todettiin, että kaavamuutos ei edellytä vesihuollon lisärakentamista. Kaupunginmuseolla ei ollut kannanotossaan huomauttamista v.1971 rakennetun rakennuksen purkamiselle ja sen näki kaavaratkaisun perusteltuna. Muita viranomaisten kannanottoja ei tullut.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat tontin pohjoisreunan puuston säilyttämiseen ja lintujen pesäpaikkojen ja suojaosan pensasympäristön turvaamiseen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uudisrakennuksen rakennusala on kaavassa siirretty tehdyn puukartoituksen perusteella viitesuunnitelmaa kauemmaksi pohjoisrajasta tiheimmän puuryhmän säilyttämiseksi. Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 22.11.– 21.12.2021

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta on lähetetty kirje ulkokuntalaiselle maan omistajalle.

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa ei esitetty huomautuksia.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista viranomaisten lausunnoista.

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



Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Siv Nordström, arkkitehti, puhelin: 310 37322
siv.nordstrom(a)hel.fi
Oula Rahkonen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 27273
oula.rahkonen(a)hel.fi
Jarkko Nyman, insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12743 kartta, päivätty 15.2.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12743 selostus, päivätty 15.2.2022
- 5 Havainnekuva
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti päivätty 22.11.2021, täydennetty 15.2.2022
- 8 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpito

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



15.02.2022

Ne mielipiteensä esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet osoit-
teensa
Kymp/Taloudentuki

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 8.12.2021

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 9.4.2021