



31.10.2017

§ 192

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Astेरitien tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12448)

HEL 2011-003849 T 10 03 03

Hankenro. 0101_1, 0101_2

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 9.5.2017 päivätyt ja 31.10.2017 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12448 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 37. kaupunginosan (Pukinmäki) korttelin 37085 tontteja 1 ja 2 sekä katu-, puisto- ja rautatiealueita.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyihin mielipiteisiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, 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

Joakim Kettunen, arkkitehti, puhelin: 310 37289
joakim.kettunen(a)hel.fi
Juha Ruonala, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37416
juha.ruonala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12448 kartta, päivätty 9.5.2017, muutettu 31.10.2017
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12448 selostus, päivätty



	9.5.2017, muutettu 31.10.2017, päivitetty Kylk:n 31.10.2017 päätöksen mukaiseksi
5	Havainnekuva, 31.10.2017
6	Tehdyt muutokset
7	Vuorovaikutusraportti 9.5.2017, täydennetty 31.10.2017 ja asukastilaisuuden muistio 14.9.2016
8	Liikennesuunnitelma nro 6762/31.10.2017
9	Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakija

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 6

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 7

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asteritien itäpäässä pääradan varressa oleville tonteille ja niiden viereiselle puistokaistaleelle on suunniteltu asuntojen täydennysrakentamista. Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) mahdollistaa omaleimaisten urbaanien kerrostaloasuntojen rakentamisen olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen hyvien palvelujen ja liikenneyhteyksien ääreen. Uuden asuinkorttelin kokonaisrakennusoikeus on 4 950 k-m², josta uutta asuinkerrosalaa on 3 850 k-m². Pysäköinti sijoitetaan maan alle. Suunnittelussa on huomioitu tontilla sijaitsevan rauhoitetun jalopähkinäpuun säilymisedellytykset ja liikenteen ympäristöhäiriöt. Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 6762), jonka mukaan Asteritiellä järjestetään liikenne vastaamaan uutta maankäyttöä. Tonttiliittymä osoitetaan Asteritien puolelle. Asteritien ajorataa levennetään hieman. Kadulle sijoitetaan vieraspysäköintiä.



Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen ja poikkeaa voimassa olevasta yleiskaavasta siten, että mahdollistetaan kerrostalovaltaiseksi ja pientalovaltaiseksi merkittyjen alueiden rajalle Pukinmäen ja Malmin asemien seudulle kerrostalorakentamista ja edesautetaan kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on asuntovaltaista aluetta A2 ja A3. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa kaksi asemakaava vuosilta 1981 ja 1987. Asemakaavojen mukaan kortteli 37085 on erillispienalojen korttelialuetta, jota reunustaa Pukinmäenkaaren ja Asteritien kadut, rautatiealue, puistokaistale sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu. Kaavassa on merkitty kaupunkikuvallisesti arvokasta puustoa. Luonnonsuojelulain nojalla rauhoitetun puun kohdalla on tontilla sl-suojelumerkintä.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Helsingin kaupunki omistaa muut alueet. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamiseen liittyvästä Asterintien katualueen muutoksista aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonalisäveroä arviolta 150 000 euroa.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupungille kohdistuu tuloja tonttien myymisestä, rakennusoikeuden myynnistä sekä yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksista. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 9.6.–10.7.2017

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 9.5.2017 ja lautakunta päätti asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 2 muistutusta, Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui 1 kirje. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat voimassa olevan yleiskaavan alumerkintään, liikenteen turvallisuuteen, pysäköintiin, maanalaisen pysäköinnin rakentamisen aiheuttamiin häiriöihin, rakentamisen määrään, rakennustyyppeihin, olemassa oleviin



luontoarvoihin, alueen puistomaiseen luonteeseen, viihtyisyyteen ja suojellun puun elinolosuhteiden turvaamiseen. Kirjeessä esitetyt huomautukset kohdistuivat alkuperäisen luonnon kasvillisuus- ja eläinarvoihin sekä rakentamisen määrään.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat neuvottelutarpeeseen pelastusviranomaisen kanssa rakennuslupavaiheessa, maankäyttösopimustarpeeseen, luonnonmuistomerkkinä rauhoitetun puun säilymisedellytysten turvaamiseen, eri liikennemuotojen aiheuttamaan meluun, runkomeluun ja tärinään sekä näiden referointiin ja liitteisiin selostuksessa. Liikennevirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta mahdollisesti aiheutuviin melun- ja tärinätorjunnan kustannuksiin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Liikennevirasto
- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- pelastuslautakunta (nyk. pelastuslaitos)
- rakennusvirasto (nyk. Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus)
- ympäristökeskus (nyk. Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus)
- kiinteistövirasto (nyk. Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus)

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy, Liikennelaitos-liikelaitos (HKL) ja rakennusvalvontapalvelut.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista, kirjeestä ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

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

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.



31.10.2017

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

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

Joakim Kettunen, arkkitehti, puhelin: 310 37289
joakim.kettunen(a)hel.fi
Juha Ruonala, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37416
juha.ruonala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12448 kartta, päivätty 9.5.2017, muutettu 31.10.2017
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12448 selostus, päivätty 9.5.2017, muutettu 31.10.2017
- 5 Havainnekuva, 31.10.2017
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Vuorovaikutusraportti 9.5.2017, täydennetty 31.10.2017 ja asukastilaisuuden muistio 14.9.2016
- 8 Liikennesuunnitelma nro 6762/31.10.2017
- 9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Muistutukset ja kirje (A)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



31.10.2017

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Liite 6
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 7

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola, Lindén

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 18.09.2017 § 24

Kaupunkiympäristön toimiala Pelastuslaitos Pelastustoimen osasto Pelastusjohtaja 11.07.2017 § 9

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.05.2017 § 222

Rakennusvirasto 22.9.2016

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 21.9.2016

Pelastuslaitos Pelastustoimen osasto Pelastusjohtaja 09.09.2016 § 25