



19.03.2019

Asia/8

§ 151

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Pakila, Kyläkunnantie 67:n tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12507) (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2017-006045 T 10 03 03

Hankennumero 0741_24, 0928_6

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Eveliina Heinäluoma: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Ann Charlotte Roberts, arkkitehti, puhelin: 310 37033
anncharlotte.roberts(a)hel.fi
Kari Tenkanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37132
kari.tenkanen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 25.9.2018 päivätyn ja 19.3.2019 muutetun asemakaavan muutossehdotuksen nro 12507 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 34. kaupunginosan (Pakila, Länsi-Pakila) korttelin 34111 tonttia 18 sekä suojaviher- ja katualueita.

Lisäksi lautakunta päättää

- 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.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Pakilantien ympäristöä kehitetään yhteistyössä tonttien omistajien kanssa Länsi-Pakilan eläväksi keskuskaduksi, jonka varrella on ympäristöä tiiviimpää rakentamista, palveluita ja asumista.

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee tonttia 34111/18, Kehä I:n varressa sijaitsevaa suojaviheraluetta ja Kyläkunnantien katualuetta.

Kaavaratkaisu muuttaa suojaviheralueen tonttimaaksi ja mahdollistaa toimistotilojen ja päivittäistavarakaupan rakentamisen Pakilantien ja Kyläkunnantien risteykseen. Korttelialueen ja Kyläkunnantien katualueen rajaa tarkistetaan.

Korttelialueen kerrosala on 5 400 k-m² ja laskennallinen tehokkuusluku on $e = 1,29$. Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa 4 450 k-m².

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 6862), jonka mukaan aluetta tarkastellaan kaavamuuosrajausta laajemmin, koska Kyläkunnantien ja Pakilantien sekä Työkunnankujan, Lepolantien ja Paalukujan liikennetilanne muuttuu kaavamuutoksen toteutuessa. Risteyksen toiminnallisuuden takaamiseksi risteykseen tulee järjestää valo-ohjaus.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Pakilan paikalliset kaupalliset palvelut parantuvat ja tontin rakentuessa kaupunkikuva eheytyy.

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

Alueen korttelialue on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Tontti on rakentamaton ja sen keskivaiheilla sijaitsee rakenteita 1. maailman-



sodan linnoituslaitteista. Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu Kehä I:n varressa olevaa suojaviheraluetta ja Kyläkunnantien katualuetta.

Kaavamuutosalueen eteläpuolella sijaitsee asuin- ja liikerakennuksien korttelialue, jossa toimii HOK-Elannon päivittäistavarakauppa. Itäpuolella sijaitsee erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee Pakilantie ja Pakilan VPK. Pohjoispuolelta alue rajautuu Kehä I:n liikennealueeseen.

Korttelialueella on voimassa asemakaava vuodelta 1993. Asemakaavassa osoitetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle 950 k-m² kerrosalaa. Rakennusala on osoitettu Pakilantien puoleiselle tontin osalle. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Suojaviheralueella on voimassa asemakaava vuodelta 1996. Asemakaavamuutosalueen katualueilla ovat voimassa asemakaavat vuosilta 1955 ja 1979.

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaupungin omistamalle suojaviheralueelle on annettu kaavamuutoksen hakijalle suunnitteluvaraus. Suojaviheralueella, kaavamuutosalueen itäosassa, sijaitsee yksityishenkilölle toistaiseksi vuokrattu rintamamiestalon tontin lisäpiha-alue.

Osa tästä alueesta osoitetaan suunnitelmassa rakennettavaksi liikerrakennuksen piha-alueeksi. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia (10/2017, alv 0 %) seuraavasti: Katualueet 250 000 euroa. Kustannusarvio sisältää uusien liikennevalojen rakentamisen Pakilantien ja Kyläkunnantien liittymään sekä Kyläkunnantien leventämisen kustannukset.

Kaavaratkaisun toteuttamisen myötä lisääntyvät liikennemäärät aiheuttavat tarpeen parantaa alueen nykyistä katuverkkoa asemakaavamuutosalueen ulkopuolella. Parannettavia katuja ovat Kyläkunnantien lisäksi Lepolantie, Työkunnankuja ja Paalukuja. Näiden toimenpiteiden toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia (10/2017, alv 0 %) seuraavasti: Katualueet 450 000 euroa ja johtosiirrot 80 000 euroa. Lepolantiella tehtävistä johtosiirroista kaukolämmön osuus on noin 50 000 euroa ja vesihuollon osuus noin 30 000 euroa.

Kaupungille aiheutuu kustannuksia kaavaratkaisun toteuttamisesta ja nykyisen katuverkon parantamisesta yhteensä 780 000 euroa. Kaupungin investoinnit alueelle palvelevat huomattavasti kaava-aluetta laajempaa kokonaisuutta.



Kaupungille kertyy tuloja korttelialueeksi muutetun viheralueen myymisestä alustavasti noin 850 000 €. Lisäksi kaavamuutoksessa syntyy muita hyötyjä kuten työpaikat, kiinteistöverot jne.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 9.10.–7.11.2018

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 25.9.2018 ja lautakunta päätti asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 29 muistutusta. Yhden muistutuksen allekirjoittajina on 7 henkilöä.

Muistutuksien sisällöt vastasivat pääosin osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa annettujen mielipiteiden sisältöjä. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat pääosin kaavaratkaisun koettuun sopimattomuuteen alueelle. Muistutuksissa esitettiin, että suunniteltu rakennus on alueelle liian suuri, korkea, varjostava sekä palveluiltaan alueellisesti turha. Lisäksi muistutuksissa korostuivat liikenneturvallisuus Pakilantien ja Kyläkunnantien risteyksessä sekä uuden liikerrakennuksen tonttiliittymän kohdalla mm. koululaisten näkökulmasta. Asemakaavamuutoksen katsottiin olevan ristiriidassa aluesuunnitelman kanssa, korostettiin kaupan huollosta aiheutuvaa huoltoliikenteen ääntä ja pakokaasupäästöjä, kaavaehdotuksen hulevesimääräyksen muotoon kiinnitettiin huomiota, paikallispalveluiden muuttumista pelättiin, muinaismuistolailla suojeltujen kohteiden purkukuntoisiksi määrittelyä pidettiin kohtuuttomana ja vaadittiin kaavamuutoksen kaavatalouden tarkempaa avaamista myös kaupungille saatavien tulojen osalta.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat vesihuollon (asemakaava-alueen ulkopuolisten) siirtomerkintöjen puuttumiseen liitekartassa, palvelutarjonnan monipuolistumiseen, muinaismuistolain 13§ mukaisen muistion lisäämiseen selostukseen tai sen liitteisiin, LT-alueen rajalle (korttelialueen pohjoisrajalle) rakentamisen huonouteen, koska rakentaminen saattaa aiheuttaa ongelmia Kehä I:n rakenteille. Lisäksi Kehä I:lle on käynnistymässä ensi vuonna kehittämisselvityksen laadinta väliille Hämeenlinnanväylä–Lahdenväylä, josta todetaan, että Kehä I:stä ei välttämättä ole vielä rakennettu lopputilanteeseen eikä lisäkaistojen vaatima tilantarve ole vielä selvillä tekeillä olevan asemakaava-alueen kohdalla. Lausunnossa kiinnitettiin huomiota liikenteellisiin haasteisiin mm. liikenteen jonoutumiseen Kehä I:n rampeille saakka ja tarpeeseen täsmentää meluntorjuntamääräyksiä niin liikennemelun kuin huoltopihalta syntyvään melun osalta.

Museovirasto lausuu, että lausujana asiassa toimii kaupungin museo.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:



- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kaupunginmuseo
- Helen Sähköverkko Oy

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

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla.

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.

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on pyydetty lähettämään tieto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Ann Charlotte Roberts, arkkitehti, puhelin: 310 37033
anncharlotte.roberts(a)hel.fi
Kari Tenkanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37132
kari.tenkanen(a)hel.fi

Liitteet



19.03.2019

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12507 kartta, päivätty 25.9.2018, muutettu 19.3.2019
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12507 selostus, päivätty 25.9.2018, muutettu 19.3.2019
- 5 Havainnekuva
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6862)
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 25.9.2018, täydennetty 19.3.2019 ja kaavapäivityksen (4.12.2017) sekä asukastapaamisen (7.3.2018) muistiot
- 9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Muistutukset

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakija

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne hyväksymispäätöksen pyytäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 7

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Lindén, Liisanantti

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 2.11.2018

Kaupunkiympäristölautakunta 25.09.2018 § 445