



§ 656

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Pajamäentie 10 ja 12 lähialueineen, tarkistettu asemakaavan muutossehdotus (nro 12793)

HEL 2020-013721 T 10 03 03

Hankennumero 0740_74

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 22.11.2022 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12793 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki, Pajamäki) korttelin 46045 tontteja 1 ja 2 sekä katu- ja puistoalueita.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. 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 hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - o SKH Isännöinti Oy: 5 000 euroa

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Siv Nordström, arkkitehti (asemakaavoitus), puhelin: 310 37322
siv.nordstrom(a)hel.fi

Eeva Väistö, liikenneinsinööri (liikennesuunnittelu), puhelin: 310 37353
eeva.vaisto(a)hel.fi

Tiina Lepistö, projektipäällikkö (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 78380
tiina.lepisto(a)hel.fi

Liitteet

1 Sijaintikartta



- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12793 kartta, päivätty 22.11.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12793 selostus, päivätty 22.11.2022, päivitetty Kylk:n 22.11.2022 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 22.11.2022
- 6 Liikennesuunnitelma 22.11.2022 (piir.nro 7229)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti päivätty 29.8.2022, täydennetty 22.11.2022
- 9 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Kymp/Talouden tuki

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos koskee kahta liiketonttia (Pajamäentie 10 ja 12) sekä niiden vieressä olevaa katu- ja puistoaluetta Pajamäen keskustassa. Kaavamuutoksessa nämä tontit yhdistetään yhdeksi tontiksi merkinnällä AL (asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue). Tontille mahdollistetaan rakentamista kahteen kerrokseen siten, että maantasokerrokseen sijoittuvat pääasiassa liike- ja/tai toimistotilat ja toiseen kerrokseen sijoittuvat asunnot. Tavoitteena on noudattaa Pajamäen keskustakorttelin alkuperäisiä kaupunkikuvallisia ja toiminnallisia periaatteita liiketilojen sijoituksen ja rakennusten kerroskorkeuden osalta. Suunnitteluratkaisu perustuu maanomistajien kahdelle tontille teettämään viitesuunnitelmaan.



Yksikerroksinen liikerakennus osoitteessa Pajamäentie 12 on purettu kesällä 2022 ja tilalle mahdollistetaan kaavamuutoksella uusi 2-kerroksinen rakennus, jonka maantasokerrokseen tulisi liiketilaa päivittäistavarakaupalle ja sen 2. kerrokseen asuntoja. Liikerakennus osoitteessa Pajamäentie 10 on tarkoitus säilyttää, ja sen toiseen kerrokseen mahdollistetaan kaavamuutoksella asuntojen rakentaminen jo myönnetyn poikkeamisluvan mukaisesti. Säilytettävän rakennuksen maantasokerrokseen sijoittuu apteekki, jonka asiakkaiden sisäänkäynti on järjestetty puiston puolelle. Liiketilojen huolto ja asukkaiden autopaikat sijoituisivat pihan puolelle maantasoon. Liiketonttien vieressä ja nyt katualueella sijaitseva paikoitusalue muutetaan kaavassa LP-alueeksi auto- ja pyöräpaikoitukselle ja liiketilojen edustalle muodostetaan riittävät aluevaraukset jalankululle ja pyöräilylle.

Kaavaratkaisu on tehty, koska se edesauttaa parempaa palvelutarjontaa alueella. Samalla on tavoitteena parantaa liikennejärjestelyjä tällä keskeisellä paikalla Pajamäen keskustassa.

Uutta asuntokerrosalaa on 600 k-m² ja liike/toimistotilakerrosalaa on 500 k-m². Asuntoja hankkeeseen on suunniteltu 8 kpl ja asukasmäärän lisäys on noin 15 henkilöä.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7229), jonka mukaan mm. Pajamäentien eteläistä jalkakäytävää on levennetty ja sen ajokaistaa kavennettu ja korotettu uudisrakennuksen, LP-alueen ja linja-autojen kääntöpaikan kohdalla.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Pajamäen keskusta-alueelle rakennetaan uutta, modernia liiketilaa katutasoon ja uusia asuntoja nykyisille liiketonteille.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä kestävästi vaalien alueen omaleimaisuutta.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Pajamäen ensimmäisessä asemakaavassa vuodelta 1957 kaavamuutostontit kuuluvat Pajamäen keskustan rakennuskokonaisuuteen, jossa matalat, rapatut rakennukset tai rakennussiivet liike- ja palvelutiloineen reunustavat julkista tilaa asuntoalueen keskellä. Liiketilojen välisellä alueella kasvaa suuria mäntyjä ja alue on vuonna 1999 kaavamuutoksella muutettu puistoksi ja liitetty viereiseen Poutamäen puistoalueeseen. Tontilla Pajamäentie 10 on vuonna 1960 rakennettu kaksi-



kerroksinen, harjakattoinen ja rapattu liikerakennus. Tontilla Pajamäentie 12 oli yksikerroksinen, lapekattoinen liikerakennus vuodelta 1960.

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa vuosilta 1957 ja 1960.

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

Kaarvaratkaisun kustannukset

Kaarvaratkaisun rakentamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Liikennesuunnitelman mukaisista Pajamäentien liikennejärjestelyjen ja yleisen pysäköintialueen parannuksista aiheutuu kaupungille kustannuksia seuraavasti (Alv 0%):

Katualueet	200 000 e
Johtosiirrot	20 000 e
Yhteensä	noin 220 000 e

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

Kaarvaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat puistoalueella olevien vesihuoltolinjojen huomioimiseen kaavassa. Kaupunginmuseo totesi kannanotossaan, että maltillinen muutos on sopiva 1950-luvun lopulla suunnitellulle, hyvin alkuperäisenä säilyneelle Pajamäen alueelle. Kannanotossa mainitut vesihuoltolinjat eivät ulotu kaavamuuosalueelle eikä niihin ole tarkoitus kajota.

Mielipiteet



Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat uuden liikerakennuksen työntymiseen nykyistä pidemmälle Pajamäentien suuntaan siten että liikenneturvallisuus ja kaupunkikuva kärsii, jalkakäytävän kapeuteen uuden liiketilan kohdalla, korotettujen suojateiden ja turvallisempien pysäköintiratkaisujen tarpeeseen kaavamuutosalueen läheisyydessä, apteekin tavarankuljetuksen järjestelyihin, puiston säilyttämiseen nykyisessä laajuudessaan, kierrätysastioiden poistamiseen tarpeettomina sekä bussien ja kirjas- toauton pysäkkien sijoitukseen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä ja liikennesuunnitel- massa mm. siten, että jalkakäytäviä ja puistoraittia on levennetty liiketilojen kohdalla, nykyiset Pajamäentien suojatiet ja niiden välinen katuosuus päätepysäkin kohdalla on korotettu ajonopeuksien vähentämiseksi, ja kierrätysastioiden tilalle on suunniteltu uusi polkupyöräpysäköinti. Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 29.8.– 27.9.2022

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

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julki- sesti nähtävillä. Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuk- sesta.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenveto 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



22.11.2022

Kiinteistöjen 46045/1 ja 2 maanomistajalle ei kaavaratkaisun johdosta koidu merkittävää hyötyä, joten kaupunginhallituksen 26.4.2021 (§ 310) tekemän päätöksen mukaiselle maankäyttösopimusmenettelylle ei niiden osalta ole tarvetta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Siv Nordström, arkkitehti (asemakaavoitus), puhelin: 310 37322
siv.nordstrom(a)hel.fi
Eeva Väistö, liikenneinsinööri (liikennesuunnittelu), puhelin: 310 37353
eeva.vaisto(a)hel.fi
Tiina Lepistö, projektipäällikkö (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 78380
tiina.lepisto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12793 kartta, päivätty 22.11.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12793 selostus, päivätty 22.11.2022
- 5 Havainnekuva, 22.11.2022
- 6 Liikennesuunnitelma 22.11.2022 (piir.nro 7229)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti päivätty 29.8.2022, täydennetty 22.11.2022
- 9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpiteet

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote
Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoitta-

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



22.11.2022

Asia/8

neet osoitteensa
Kymp/Talouden tuki

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 27.04.2022 § 29

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 2.11.2021