



27.08.2012

Kaj/1

§ 881

V Viikin korttelin nro 36262 ja puistoalueen asemakaavan muuttaminen (nro 12031)

HEL 2011-001376 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 36. kaupunginosan (Viikki, Viikinmäki) korttelin nro 36262 ja puistoalueen asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 3.3.2011 päivätyn ja 18.6.2012 muutetun piirustuksen nro 12031 mukaisena.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Paula Vartiainen, kaavoitussihteeri, puhelin: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12031 kartta, päivätty 3.3.2011, muutettu 18.6.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12031 selostus, päivätty 3.3.2011, muutettu 18.6.2012
- 3 Havainnekuva
- 4 Päätöshistoria

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 4

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Päätösehdotus

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Kaupunginhallitus päättäneen esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 36. kaupunginosan (Viikki, Viikinmäki) korttelin nro 36262 ja puistoalueen asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 3.3.2011 päivätyn ja 18.6.2012 muutetun piirustuksen nro 12031 mukaisena.

Tiivistelmä

Alue sijaitsee Harjannetien varrella.

Asemakaavan muutoksessa tontin 36262/1 kokoa suurennetaan sen koillis- ja eteläosassa. Tämä parantaa Viikinmäen uuden korttelitalon sijoittamismahdollisuuksia topografialtaan hyvin vaikealle tontille. Rakennusoikeus pysyy ennallaan.

Esittelijä

Lähtökohdat

Kaavoitustilanne

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista aluetta, asuminen/toimitila. Aluetta kehitetään asumisen, palvelujen ja virkistykseen käyttöön sekä ympäristöhaittoja aiheuttamattomaan toimitilakäyttöön ja alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Alueella voimassa oleva asemakaava on hyväksytty vuonna 2007. Kaavan mukaan tontti on julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL). Rakennusoikeus on 4 200 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on yhdestä kolmeen. Alueen alla olevan Viikinmäen puhdistuslaitoksen vuoksi rakennusaloille on merkitty myös alimmat louhintatasot.

Alueen yleiskuvaus

Alue on rakentamatonta kalliomaastoa, jolla kasvaa jonkin verran havupuustoa. Alue on maastonmuodoiltaan erittäin jyrkkäpiirteistä, maanpinnan korkeusasema on tasossa +17.00–+29.00.

Asemakaavan muutoksen sisältö

Tontin 36262/1 kokoa suurennetaan siten, että tontin koillis- ja eteläosaan liitetään alueita ympäröivästä Maarianmaanpuistosta. Tontin rakennusoikeus (4 200 k-m²) ei muutu, myös käyttötarkoitus säilyy ennallaan (YL). Rakennusala muuttuu ja sille on merkitty uudet alimmat louhintatasot alueen alla olevan jäteveden puhdistuslaitoksen vuoksi. Alueelle on tarkoitettu rakentaa korttelitalo. Autopaikkojen



vähimmäismäärä on päiväkodille 1 autopaikka/250 k-m² koululle 1 autopaikka/500 k-m². Autopaikat sijoitetaan tontille.

Tontin pinta-ala on 8 551 m².

Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Asemakaavan muutoksessa tontin 36262/1 koko suurenee 0,12 ha ja vastaavasti Maarianmaan puistoalue pienenee saman verran. Tonttikoon suurentaminen helpottaa suunnitellun korttelitalon sijoittamista topografialtaan vaikealle tontille. Puistoalueen pienenemisellä ei ole puiston käytön eikä puistosuunnitelman toteutumisen kannalta merkittävää vaikutusta eikä se myöskään vaikuta jäteveden puhdistamon toimintaedellytyksiin. Uusi korttelitalo sekä sen pohjoispuolella oleva Bysantintori ja Maarianmaanpuisto muodostavat hienon kaupunkitilan Viikinmäen länsiosan keskelle.

Toteutus

Tontin rakentaminen on suunniteltu vuodelle 2013. Hankesuunnitelma valmistuu maaliskuussa 2011.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kiinteistöviraston tilakeskus on 6.10.2010 hakenut asemakaavan muuttamista siten, että tonttia suurennettaisiin sen koillis- ja eteläosassa.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 30.11.2010) sekä kaavaluonnos.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä 7.–21.12.2010 kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Viikin kirjaston lehtisalissa, Viikinkaari 11.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaistyötä sosiaaliviraston, opetusviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston ja tilakeskuksen, rakennusvalvontaviraston, rakennusviraston katu- ja puisto-osaston, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän, Helsingin Energia -liikelaitoksen ja ympäristökeskuksen kanssa.

Ympäristökeskus oli asemakaavan muutosluonnoksesta sitä mieltä, että ampumaratatoiminta on pilannut Viikinmäen maaperää. Tonttia laajennettaessa tulee varmistaa, että sen maaperä tulee uuden



rajauksen mukaisesti kokonaisuudessaan kunnostetuksi päiväkotij- ja koulukäyttöön sopivaksi. Alueella on tehty jo kunnostustöitä aiempien tontinrajausten ja niitä koskevien kunnostuspäätösten mukaisesti.

Ympäristökeskuksen ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta valmisteltaessa.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen asemakaavaosastolle ei saapunut yhtään mielipidettä.

Ehdotuksen nähtävilläolo ja lausunnot

Ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 25.3. - 26.4.2011 maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistölautakunta, yleisten töiden lautakunta, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä ja rakennusvalvontavirasto.

Lausunnot

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä toteaa, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Kiinteistölautakunta pitää kaavamuutosta tarpeellisena ja puoltaa sitä pienin huomautuksin koskien louhintarajoitusmääräyksen tulkintaa.

Yleisten töiden lautakunta pitää puistoalueen muuttaminen osaksi tonttia tarkoituksenmukaisena, jotta pihan toiminnot saadaan järjestettyä tontilla. Puistoalueen pienenemisellä ei ole mainittavaa vaikutusta puiston virkistyskäyttöön tai kustannuksiin.

Tontin jatkosuunnittelussa on otettava huomioon hulevesien käsittely erityisesti tontin etelälaidalla. Mikäli rakennus rakennetaan asemakaavan muutosehdotuksen salliman rakennusalan eteläreunaan kiinni, jää tontin eteläosan hulevesien käsittelylle niin vähän tilaa, että eteläosan kuivattaminen onnistuu käytännössä vain Maarianmaanpuistoon merkittyyn hulevesipainanteeseen. Tällöin puistoon jouduttaisiin todennäköisesti sijoittamaan tontin kuivattamiseen tarvittavia rakenteita, mikä ei ole katu- ja puisto-osaston näkökulmasta toivottavaa. Tontin kuivatukselle on varattava riittävästi tilaa tontille jo asemakaavassa. Lautakunta puoltaa ehdotuksen hyväksymistä em. huomautuksin.



Rakennusvalvontaviraston mielestä muutosehdotus parantaa tontin rakennettavuutta. Rakennusvalvontavirasto pitää kuitenkin kaavassa määriteltyä, tarkasti laadittuun viitesuunnitelmaan pohjautuvaa rakennusala innovatiivista suunnittelua liikaa rajoittavana. Rakennusala olisi merkitä asemakaavaan ohjeellisena.

Vastineet lausuntoihin

Rakennusala on väljennetty itään päin ulottumaan 4 metrin päähän tontin rajasta. Lisäksi tontin pohjoisosan sulkulaatan d5 louhintarajoitusmääräystä on täsmennetty sulkulaattamääräyksillä d5 ja d6.

Muutosehdotusta on täydennetty asemakaavamääräyksellä: "Tulee vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivyttaa tontille rakennettavassa sadepuutarhassa. Tontti tulee liittää alueelliseen hulevesijärjestelmään."

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotukseen on lausuntojen johdosta tehty seuraavat tarkistukset:

- Tontin 36262/1 rakennusala on väljennetty itään päin ulottumaan 4 metrin päähän tontin rajasta.
- Asemakaavaehdotusta on täydennetty asemakaavamääräyksellä: "Tulee vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivyttaa tontille rakennettavassa sadepuutarhassa. Tontti tulee liittää alueelliseen hulevesijärjestelmään."
- Tontin pohjoisosan sulkulaatan d5 louhintamääräystä on täsmennetty sulkulaattamääräyksillä d5 ja d6.

Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Kaupunginhallitus toteaa omalta osaltaan hyväksyneensä 25.6.2012 Viikinmäen korttelitalon uudisrakennuksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 3 597 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 12710000 euroa kesäkuun 2011 kustannustasossa. Hanke sijoittuu käsiteltävänä olevalle tontille, jolle rakennettavassa rakennuksessa tulee toimimaan koulu (180 oppilasmaikkaa, luokat 1–6 ja starttiluokka) ja päiväkotia (4 ryhmää, tilapaikkoja 84). Hankesuunnitelmasta päättää lopullisesti kaupunginvaltuusto.



27.08.2012

Kaj/1

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Paula Vartiainen, kaavoitussihteeri, puhelin: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12031 kartta, päivätty 3.3.2011, muutettu 18.6.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12031 selostus, päivätty 3.3.2011, muutettu 18.6.2012
- 3 Havainnekuva
- 4 Päätöshistoria

Oheismateriaali

- 1 Ilmakuva

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 4

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Rakennusvalvontavirasto

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566