



10.11.2015

Akp/1

1

Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys Pitäjänmäen Sulkapolun ympäristön asemakaavan muutokseksi (nro 12349) (a-asia)

Pöydälle 03.11.2015

HEL 2012-004558 T 10 03 03

Ksv 0563_5, Sulkapolku 1 ja 3 sekä Pitäjänmäentie 25, karttaruutu R4

Esitysehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 3.11.2015 päivätyn 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki, Reimarla) korttelin 46117 tonttien 11 ja 14 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutosehdotuksen nro 12349 hyväksymistä
- asemakaavan muutosehdotuksen asettamista nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Samalla lautakunta päättää

- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin
- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset -liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa kahden uuden asuinkerrostalon rakentamisen Pitäjänmäentien ja Turkismiehentien varteen sekä lisäksi 1970-luvun liikerakennuksen korvaamisen kahdella uudella asuinkerrostalolla. Asemakaavan muutoksessa suojellaan korttelin kaksikerroksiset 1940-luvun asuinrakennukset siten, että niille muodostetaan omat, nykyistä pienemmät tontit ja yhteinen ajoyhteys Sulkapolun kautta.



Asuntokerrosalaa uudisrakennuksille tulee kaava-alueelle 12 310 k-m², suojeltavien asuinrakennusten kerrosala on yhteensä 1 000 k-m². Tontilta 46117/11 poistuu liike-rakennuksenkerrosalaa 4 000 k-m² ja tontilta 46117/14 toteutumaton asuntokerrosalaa 3 600 k-m². Pitäjänmäentien pohjoispuolella oleva puistokaistale liitetään kadun varteen muodostettavaan asuinkerrostalotonttiin. Poistuvan puistokaistaleen pinta-ala on 949 m². Uusia asukkaita alueelle tulee noin 300.

Esittelijän perustelut

Asemakaavan muutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta sekä liikerakennuksen omistajan hakemuksesta. Lisäksi Asunto Oy Pitäjä on vuonna 2008 tehnyt aloitteen asemakaavan muuttamiseksi siten, että yhtiön asuinrakennus säilyy.

Alue sijaitsee Pitäjänmäentien varressa junaradan pohjoispuolella. Runkolinjabussi 550:n pysäkki sijaitsee kaava-alueella, ja Pitäjänmäen juna-asemalle on noin 200 metriä. Alue sijaitsee keskeisesti Pitäjänmäen peruspiirin palveluverkostossa.

Lähtökohdat

Alue on Helsingin kaupungin omistuksessa. Yksityiset kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöt vuokraavat suunnittelualueen tontteja ja maa-alueita kaupungilta.

Kaava-alueella voimassa olevat asemakaavat ovat pääosin vuodelta 1974. Liikerakennuksen tontilla (AL) on rakennusoikeutta 4 000 k-m² ja sen eteläpuolella on 1970-luvulla kaavoitettu asuntotontti (AK) kolmikerroksiselle asuinkerrostalolle, joka sijoittuisi nykyisten 1940-luvun talojen kohdalle. Tämän tontin rakennusoikeus on 3 600 k-m². Kaavan mukainen asuntorakentaminen ei ole toteutunut.

Suunnittelualueella on 1970-luvulta peräisin oleva liike- ja toimistorakennus sekä kaksi 1940-luvulla rakennettua pienkerrostaloa, jotka on arvioitu kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi. Lisäksi Pitäjänmäentien ja Sulkapolun kulmassa on uudempi kioskirakennus, jonka vuokrasopimus päättyy vuonna 2019. Ympäristön rakennuskanta on 1950–70-luvuilta ja luonteeltaan esikaupunkimaista kerrostaloaluetta. Alueen eteläreunassa kulkeva Pitäjänmäentie aiheuttaa ympäristöhäiriöitä.



Asemakaavan muutoksen sisältö ja perustelut

Korttelin 46117 tontista 14 ja siihen liittyvästä puistokaistaleesta on muodostettu kolme asuntotonttia sekä yhteinen korttelialue autopaikoille ja jätekatoksille (LPA). Asemakaavan muutoksessa on säilytetty korttelin kaksikerroksiset 1940-luvun asuinrakennukset siten, että niille muodostetaan omat, nykyistä pienemmät asuntotontit 46117/16 ja 17 ja yhteinen ajoyhteys Sulkapolun päässä olevan LPA-alueen kautta. Asuinrakennukset on suojeltu merkinnällä sr-2, ja niiden autopaikat sijoittuvat LPA-alueelle.

Korttelin kolmas asuntotontti 46117/18 on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) ja sijoittuu Pitäjänmäentien varteen. Tontin rakennusoikeus on 4 430 k-m². Pitäjänmäentien ja Turkismiehentien varteen on merkitty kahden kerrostalon rakennusalat ja tontin pihan puolelle lisäksi kaksikerroksisen asuinrakennuksen rakennusala. Kerrostalot ovat nelikerroksiset Pitäjänmäentien puolella, ja Turkismiehentien puoleinen rakennussiipi on viisikerroksinen. Rakennusten kadunpuoleisen julkisivun katutasoon on sijoitettava liike-, työ- tai toimistotilaa. Tontin autopaikat sijoitetaan pääasiassa maanalaiseen pysäköintitilaan, jonka sisäänajo on Turkismiehentien puolelta.

Kaavassa on annettu äänitasoerovaatimukset sekä viherhuoneiden käyttöä ja parvekkeiden lasitusta koskevia määräyksiä vilkkaasti liikennöidyn Pitäjänmäentien varren rakennuksiin. Pitäjänmäentien varressa asuntojen on avauduttava vähintään kahteen suuntaan. Ajoneuvoliikenteen pakokaasu- ja hiukkaspäästöjen vuoksi kaavassa on kielletty ottamasta rakennusten korvausilmaa Pitäjänmäentien puolelta. Asuinrakennukset on Pitäjänmäentien varressa sijoitettu siten, että minimietäisyys 7 metriä tien reunasta ylittyy. Lisäksi kaavassa määrätään, että Pitäjänmäentien kadunpuoleisen julkisivun katutasossa on rakennettava pääosin liike- ja toimistotilaa, eikä siihen saa sijoittaa asuntoja.

Kiinteistö Oy Helsingin Sulkapolku 3/ Pohjola Rakennus Oy Uusimaa on hakenut asemakaavan muutosta liiketontin 46117/11 asemakaavan muuttamiseksi liikerakennusten korttelialueesta (AL) asuinrakennusten korttelialueeksi (AK). Tontilla sijaitsee nykyisin 1970-luvun liikerakennus, joka on osittain tyhjillään. Rakennuksen on tarkoitus purkaa ja korvata uusilla asuinkerrostaloilla. Asuntokerrosala tontilla on yhteensä 7 880 k-m², mikä merkitsee tontitehokkuutta $e = 2,15$. Tontilla on kaksi kahdeksankerroksisen uudisrakennuksen rakennusala. Rakennukset nousevat pihakannelta, jonka alle sijoittuvat pysäköintilaitos sekä kellaritilat. Pysäköintilaitokseen ajetaan Sulkapolun pohjoispäässä olevan, nykyisen ajorampin kautta.



Pihakannelle on merkitty aukiomaiseksi rakennettava osa-alue sekä pihakannelta Viinenkujalle johtava jalankulku- ja polkupyöräyhteys. Aukion kohdalla on katutasoon sijoitettava liike-, työ- tai toimistotilaa 5 % rakennuksen kerrosalasta.

Asemakaavamuutoksen vaikutukset ja kustannukset

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on täydennysrakentaa asuntoja Pitäjänmäen aluekeskuksen palvelujen ja rautatieaseman välittömään läheisyyteen. Lisäksi suojellaan omaleimaisen asemanseudun rakennuskantaa ja vahvistetaan Pitäjänmäentien kaupunkimaista katutilaa sekä palvelutarjontaa asemasillan kohdalla. Sulkatori tyhjentyvine liikkeineen muodostaa nykyisellään rappeutuvan kohdan kaupunkirakenteessa. Rakentamisen myötä asukkaiden lähiympäristö siistyy ja elävöityy. Kevyen liikenteen turvallisuutta ja sujuvuutta parannetaan Pitäjänmäentiellä aseman kohdalla. Pyöräilymahdollisuuksia parannetaan Sulkapolun ja Viinenkujan välillä ja Pitäjänmäentien pohjoisreunalla. Maankäytön muutos lisää jonkin verran ajoneuvoliikennettä alueella, mutta lisäys ei ole merkittävä suhteessa nykyisiin liikennemääriin.

Uudisrakentaminen varjostaa naapurikiinteistöjen piha-alueita ja rakennuksia, kuitenkin vain kohtuullisessa määrin varjostusselvityksen perusteella. Uudisrakennukset tonteilla 46117/11 ja 18 muuttavat lähinnä tontin 46117/16 asuntojen näköaloja. Uudisrakennusten ja nykyisen 2-kerroksisen asuinrakennuksen väliin on suunniteltu istutettavaksi puita, joka pehmentää muutosta.

Läheisen maalitehtaan onnettomuusriskit eivät tehdyn selvityksen perusteella anna aiheita toimenpiteisiin kaava-alueella.

Alueen toteuttaminen edellyttää yksityisen kiinteistön omistajan toimenpiteitä. Kaupungille kohdistuvat kustannukset ovat Sulkapolun ja Viinenkujan katurakennustöiden osalta arviolta 73 000 euroa ja Pitäjänmäentien muutostöiden osalta arviolta 400 000 euroa. Kustannusarvio ei sisällä katuvalaistuksen tai vesihuollon kustannuksia.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Pohjola Rakennus Oy Uusimaa (valtakirjalla tontin 46117/11 haltijalta) on 28.11.2014 hakenut liikerakennustontille käyttötarkoituksen muuttamista asuin-kerrostalojen korttelialueeksi (AK). Asunto Oy Pitjä on 31.3.2008 tehnyt aloitteen asemakaavan muuttamiseksi siten, että yhtiön asuinrakennus säilyy.



Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 5.1.2015) sekä neljä suunnitelmavaihtoehtoa, jotka lähetettiin osallisten kommentoitaviksi. Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2015 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita esiteltiin kaavapäivystyksessä Pitäjänmäen kirjastossa 21.1.2015.

Osallisille lähetettiin asemakaavan muutosluonnos (kirje päiväty 27.4.2015). Muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä Pitäjänmäen kirjastossa, kaupungin ilmoitustaululla, info- ja näyttelytila Laiturilla sekä kaupunkisuunnitteluvirastossa 11.5.–29.5.2015. Luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin 21.5.2015 klo 18–20 Pitäjänmäen kirjastossa.

Viranomaisyhteistyö ja esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen, kaupunginmuseon, rakennusviraston, rakennusvalvontaviraston, liikuntaviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston ja tilakeskuksen, pelastuslaitoksen, varhaiskasvatusviraston, Turvatekniikan keskuksen, Helsingin Energia-liikelaitoksen ja Helen Sähköverkko Oy:n, Helsingin seudun liikenteen (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalvelut/vesihuollon (HSY) sekä Uudenmaan elinkeino, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa.

Viranomaisten lausunnot/kannanotot kohdistuivat rakennussuojeluun, meluntorjuntamääräyksiin, kevyen liikenteen ja teknisten johtojen kaavamerkintöihin sekä läheisen maalitehtaan onnettomuusriskiselvityksen tarpeeseen. Lausunnot ja kannanotot on otettu huomioon kaavamuutoksen valmistelussa.

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 20 mielipidettä, joista 13 koski osallistumis- ja arviointi-suunnitelmaa ja 7 asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet kohdistuivat liikekeskustontin suunnitelmavaihtoehtoihin ja niissä esitettyjen uudisrakennusten liian suuriksi koettuihin kerroslukuihin ja häiritsevään läheisyyteen suhteessa naapurirakennuksiin. Suunnitelmassa esitetty kevyen liikenteen luiska toivottiin siirrettävän kauemmaksi naapurirakennuksen seinän vierestä. Vanhojen rakennusten säilyttämistä ja lähiympäristön kehittämistä siistimpään suuntaan



10.11.2015

Akp/1

kannatettiin useissa kirjeissä. Asunto Oy Syreeni ilmoitti vastustavansa yhtiön rakennuksen suojelua.

Kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet kohdistuivat suojelukysymyksiin. Asunto Oy Pitäjä ilmoitti kannattavansa kaavaluonnoksessa esitettyä suojelua rakennuksensa osalta, ja Asunto oy Syreeni pysyi vastustavassa kannassaan. Lisäksi Asunto Oy Sulkapolku 6 esitti, että naapuritontin autopaikkarasite poistettaisiin heidän tontiltaan kaavamuutoksen yhteydessä, ja että naapuritontin uudisrakennusten korkeuksia ja julkisivujen suuntia muutettaisiin niin, että niiden vaikutukset yhtiön asuntojen näkymiin olisivat mahdollisimman vähäiset.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että Sulkapolku 3 tontin uudisrakennusten korkeudet on sovitettu naapurirakennusten mukaan ja rajoitettu 8 kerrokseen. Uudisrakennusten sijoitus tontilla sekä niiden muodot ja suuntaukset on sovitettu olemassa oleva rakennuskanta huomioiden. Kevyen liikenteen raitin luiska on määrätty sijoitettavaksi vähintään kaksi metriä irti naapuritalon seinästä, ja luiskan molemmin puolin on määrätty puin ja pensain istutettavat vyöhykkeet. Autopaikkarasitetta tontilla 46117/12 on pienennetty nykyiseen asemakaavaan verrattuna. Kahden 1940-luvun pienkerrostalon suojelumääräykseen on lisätty tarkentava määräys, joka mahdollistaa sisäänkäyntikatosten lisäämisen julkisivuun.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet laajemmin. Vuorovaikutusraportin liitteenä on muistio keskustelutilaisuudesta.

Saapuneet mielipidekirjeet ja viranomaisten kannanotot ovat liitteenä.

Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta Helen Oy:n ja Helen Sähköverkko Oy:n, HSY:n vesihuollon, kiinteistölautakunnan/kiinteistöviraston, yleisten töiden lautakunnan/rakennusviraston, pelastuslautakunnan ja ympäristölautakunnan/ympäristökeskuksen, kaupunginmuseon johtokunnan/kaupunginmuseon, rakennuslautakunnan/rakennusvalvontaviraston, Turvatekniikan keskuksen, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen, sekä muut mahdollisesti tarvittavat lausunnot.



10.11.2015

Akp/1

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Senaatti-kiinteistöt on pyytännyt lähettämään tiedon asiaan liittyvistä päätösasiakirjoista.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Siv Nordström, arkkitehti, puhelin: 310 37322
siv.nordstrom(a)hel.fi
Pirjo Koivunen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37128
pirjo.koivunen(a)hel.fi
Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi
Riitta Salastie, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37218
riitta.salastie(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12349 kartta, päivätty 3.11.2015
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12349 selostus, päivätty 3.11.2015
- 5 Havainnekuva, 3.11.2015
- 6 Tilastotiedot
- 7 Kustannukset
- 8 Vuorovaikutusraportti 3.11.2015 ja keskustelutilaisuuden 21.5.2015 muistio
- 9 Mielipidekirjeen lähettäneet -luettelo
- 10 Mielipidekirjeet
- 11 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 6



10.11.2015

Akp/1

Ne mielipiteensä esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet
osoitteensa

Liite 7
Liite 8
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano
Liite 6
Liite 8

Tiedoksi

Kaupunginhallitus
Kaupunginkanslia/Erroll, Hakola
Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski