



14.6.2016

Akp/2

## 2

### Kaupunkisuunnittelulautakunnan tarkistettu esitys Kannelmäen ostoskeskuksen alueen (Vanhaistentie 1–3) asemakaavan muuttamiseksi (nro 12381) (a-asia)

HEL 2015-000166 T 10 03 03

Ksv 4746\_1, karttaruutu 680493/681493

#### Esitysehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 12.1.2016 päivätyn ja 14.6.2016 muutetun 33. kaupunginosan (Kaarela, Kannelmäki) korttelin 33130 tontin 1, korttelin 33131 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutosehdotuksen nro 12381 hyväksymistä. Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti liitteestä ja kaavaselostuksesta.

Lisäksi lautakunta päättää

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa esityksestään perusteluineen ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton tehtyyn muistutukseen
- antaa vuorovaikutusraportin mukaisen vastineen mielipiteeseen, joka on esitetty kirjallisesti nähtävilläoloajan ulkopuolella.

#### Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) mahdollistaa Kannelmäen ostoskeskuksen alueen muuttamisen asuntopainotteiseksi kaupunkikortteliksi, jossa uusien asuinkerrostalojen kerrosluku on pääosin 5–6. Korttelin pohjoiskärkeen saa rakentaa 8-kerroksisen pistetalon. Uudisrakennusten ensimmäiseen kerrokseen Kantelettarentien varteen ja Vanhaistentiehen liittyvän aukion ympärille kaava osoittaa liike- ja myymälätilaa, mikä mahdollistaa kaupallisten lähipalvelujen säilymisen. Nykyiset matalat liikerakennukset puretaan.

Alueelle osoitetaan 26 850 k-m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa ja 2 750 k-m<sup>2</sup> liiketilojen kerrosalaa. Uusien asukkaiden määrä on noin 650.

Korttelialueella varataan reittejä yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle. Asukkaiden autopaikat ja osa liiketilojen autopaikoista sijoitetaan pihakansien alle. Asiakas- ja vieraspysäköinti sijoittuu katutasoon.



Kaava-alueen rakentaminen on olemassa olevaan rakenteeseen ja liikenneverkostoon tukeutuvaa täydennysrakentamista. Kaavamuutos toteuttaa kaupungin strategiaohjelman tavoitetta tehdä esikaupunkien keskustoista kaupunkikeskustoja. Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että se tuo uusia asukkaita monipuolisten palvelujen äärelle. Uudet, tarkoituksenmukaisesti mitoitettut liiketilat edesauttavat keskeisten lähipalveluiden, kuten päivittäistavarakaupan, säilymistä alueella.

Helsingin kaupunki omistaa suunnittelualueen. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot. Muistutuksia esitettiin yksi ja ennen nähtävilläoloa saatiin yksi kirje. Esitetyt huomautukset kohdistuivat rakennusten ulkonäköön, kaupunkikuvaan, palveluihin, julkiseen taideteokseen, vesihuoltoon, pysäköintijärjestelyihin, liikennejärjestelyihin, pelastusjärjestelyihin, kaavatalouteen, toteuttamiskustannusten jakautumiseen sekä tonttien aluejärjestelyihin. Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen kohdassa 7 "Suunnittelun vaiheet".

## Esittelijän perustelut

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

## Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kannelmäen ostoskeskus koostuu kahden kiinteistöyhtiön omistamista matalista liikerakennuksista, jotka on rakennettu eri vaiheissa vuosien 1959 ja 2002 välillä. Nykyisten rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on noin 5 800 k-m<sup>2</sup>. Rakennukset reunustavat Vanhaistentiehen liittyvää aukiota. Ympäristössä on vaihtelevan korkuisia 1950–60-luvuilla rakennettuja asuinkerrostaloja, puistoalueita sekä julkisia palvelurakennuksia.

Kannelmäen ostoskeskuksen asema ympäröivän asuinalueen kaupallisen keskuksena on heikentynyt. Vuonna 2013 noin 600 metrin etäisyydelle ostoskeskuksesta valmistunut kauppakeskus Kaari on vähentänyt ostoskeskuksessa asiointia ja liiketilojen kysyntää. Osa liikehuoneistoista on tyhjillään. Suuri osa rakennuksista on peruskorjauksen tarpeessa.



14.6.2016

Akp/2

Voimassa olevien asemakaavojen (vuosilta 1957 ja 1986) mukaan korttelialueille saa rakentaa liikerakennuksia enintään kahteen kerrokseen.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksesta ja lausunnoista sekä vastineet niihin.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä 12.1.2016 ja sen jälkeen kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 29.1.–29.2.2016.

#### Muistutus

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus. Muistutus kohdistui kaavaratkaisussa tulevien rakennusten ulkonäköön ja kaupunkikuvaan.

#### Kirje

Nähtävilläoloajan ulkopuolella on saapunut yksi kirje. Kirje kohdistui alueelle tuleviin palveluihin ja pysäköintijärjestelyihin.

#### Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY), Helsingin taidemuseo, kaupunginmuseo, kiinteistövirasto, pelastuslautakunta, yleisten töiden lautakunta ja ympäristökeskus.

Pelastuslautakunnan lausunto kohdistui selostuksen liitteenä olleessa pelastustiesuunnitelmassa esitettyihin pelastusjärjestelyihin. Yleisten töiden lautakunnan lausunnossa kiinnitettiin huomiota liikennejärjestelyihin ja niihin liittyviin kustannuksiin. Kiinteistöviraston lausunnossa esitettiin tonttijärjestelyihin liittyviä huomioita. Helsingin taidemuseon lausunto käsitteli julkista taideteosta. Kaupunginmuseon lausunto arvioi kaavahanketta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta. HSY:n lausunnossa kiinnitettiin huomiota teknisen huollon järjestelyihin ja kustannuksiin.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: rakennusvalvontavirasto ja varhaiskasvatusvirasto.



## Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Muistutuksessa, kirjeessä ja lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon mahdollisuuksien mukaan. Vastineet muistutukseen, kirjeeseen ja lausuntoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotukseen on tehty muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti liitteessä ja kaavaselostuksen kohdassa 7 "Suunnittelun vaiheet". Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden sekä asemakaavaan lausuntojen johdosta tehtyjen muutosten osalta.

Muistutus, kirje, lausunnot ja vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

## Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

## Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa 900 000 euroa. Kustannukset aiheutuvat Kanteletarentien ja Vanhaistentien uusista liikennejärjestelyistä sekä kaukolämmön johtosiirroista.

## Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

## Lisätiedot

Elias Rainio, arkkitehti, puhelin: 310 37275

elias.rainio(a)hel.fi

Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37094

jarkko.nyman(a)hel.fi

Pirjo Koivunen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37128

pirjo.koivunen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12381 kartta, päivätty 12.1.2016, muutettu 14.6.2016
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12381 selostus, päivätty 12.1.2016, muutettu 14.6.2016
- 5 Havainnekuva, 12.1.2016
- 6 Tilastotiedot 14.6.2016
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 12.1.2016, täydennetty 14.6.2016 ja asukastilaisuuden muistio 2.3.2015
- 9 Mielipidekirjeiden ja muistutuksen lähettäneet -luettelo
- 10 Muistutus ja kirje



14.6.2016

Akp/2

11 Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Hakijat

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 6

Liite 8

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 6

Liite 8

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Rämö, Hakola