



13.03.2018

Asia/4

## § 133

### Orapihlajtien ja Paatsamatien alueen asemakaavan muutosehdotus (nro 12501) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2016-013346 T 10 03 03

Hankennumero 5244\_1, 5244\_2

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- asettaa 6.3.2018 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12501 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 29. kaupunginosan (Haaga, Etelä-Haaga) korttelin 29081 tonttia 11 ja korttelin 29082 tonttia 1 sekä katu- ja puistoalueita.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi)

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
  - Isku Invest Oy, c/o Pohjola Rakennus Oy Uusimaa: 9 000 euroa
  - Asunto Oy Helsingin Orapihlajatie 24, c/o YIT Rakennus Oy: 12 000 euroa
- kehottaa kaupunkia tarkkailemaan pohja- ja orsiveden pinnankorkeutta läheisen alppiruusuipuiston alueella ja tarvittaessa ryhtymään toimenpiteisiin alppiruusuille suotuisien elinolosuhteiden turvaamiseksi.

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle



- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12501 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

## Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Nina Välkepinta-Lehtinen. Asian-tuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Atte Kaleva: Lisätään kohtaan (2): "– kehottaa kaupunkia tarkkailemaan pohja- ja orsiveden pinnankorkeutta läheisen alppiruusuiston alueella ja tarvittaessa ryhtymään toimenpiteisiin alppiruusuille suotuisien elinolosuhteiden turvaamiseksi."

Kannattaja: Laura Rissanen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Atte Kalevan vastaehdotuksen.

## Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

## Lisätiedot

Nina Välkepinta-Lehtinen, arkkitehti, puhelin: 310 37024

nina.valkepintalehtinen(a)hel.fi

Taina Toivanen, liikenneinsinööri (liikenne ja katusuunnittelu), puhelin: 310 37433

taina.toivanen(a)hel.fi

Jere Saarikko, aluesuunnittelija (kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu), puhelin: 310 39857

jere.saarikko(a)hel.fi

Olli Haanperä, suunnitteluinsinööri (kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu), puhelin: 310 38237

olli.haanpera(a)hel.fi

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37311

matti.neuvonen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12501 kartta, päivätty 6.3.2018
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12501 selostus, päivätty 6.3.2018
- 5 Havainnekuva, 6.3.2018
- 6 Liikennesuunnitelma, 6.3.2018 (piir.nro 6804)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti liitteineen, 6.3.2018
- 9 Osa päätöshistoriaa



## Muutoksenhaku

Kustannusten osalta

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

## Otteet

**Ote**  
Hakijat

### Otteen liitteet

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

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

## Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 6.3.2018 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12501 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 29. kaupunginosan (Haaga, Etelä-Haaga) korttelin 29081 tonttia 11 ja korttelin 29082 tonttia 1 sekä katu- ja puistoalueita.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi)

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:



- Isku Invest Oy, c/o Pohjola Rakennus Oy Uusimaa: 9 000 euroa
- Asunto Oy Helsingin Orapihlajatie 24, c/o YIT Rakennus Oy: 12 000 euroa

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12501 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos koskee Orapihlajatie ja Paatsamatien ympäristöä Etelä-Haagassa rantaradan ja kehäradan rautatiealueen koillispuolella. Alueille on sijoitettu yhteensä 24 450 k-m<sup>2</sup> uutta kerrostaloasumista. Asukasmäärä lisääntyy noin 600:lla asukkaalla.

Orapihlajatie alueelle on suunniteltu neljä–viisikerroksisia asuinkerrostaloja. Alueella sijaitseva kallioinen kumpare on säilytetty rakentamattomana. Pysäköinti on sijoitettu osin kannen alle, osin maantasoon.

Paatsamatien alueelle on suunniteltu kolme–kuusikerroksista kerrostaloasumista. Matalammilla rakennusosilla on pehmennetty rakentamisen liittymistä viereiseen Orapihlajapuistoon. Paatsamatien ja Orapihlajatie risteyksessä sijaitseva Isku Invest Oy:n entinen varastorakennus on suunniteltu purettavaksi. Kaikki pysäköinti on sijoitettu kaksikerrokseen pysäköintihalliin alueen pohjoispäähän Isku Invest Oy:n varastorakennuksen tontilla olevalle valmiiksi louhitulle alueelle. Tonttiin on liitetty sen eteläpuoleista puistoaluetta. Puistoyhteys Orapihlajapuistosta viereiseen Alppiruusu-alueeseen on säilytetty.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 6804), jonka mukaan:

- Orapihlajatie eteläreunalle välille Orapihlajatie 13–27 rakennetaan jalkakäytävä uuden asuinalueen edustalle
- Paatsamatien ja Laajasuontien laaja risteysalue muutetaan T-risteykseksi, jolloin osa nykyistä risteysaluetta voidaan muuttaa puistoksi, johon Orapihlajapuiston kaunis avokallioalue liittyy
- Orapihlajatie kolmea itäisintä risteystä selkeytetään: ajoradan kaivauksilla ja kaarresäteiden tiukennuksilla hillitään autoilijoiden nopeuksia ja parannetaan suojateiden turvallisuutta.



Liikennesuunnitelmassa on esitetty myös junaradan varren pyöräliikenteen väylän kehittämistä baanatasoiseksi välillä Eliel Saarisen tie ja kehäradan ylittävä silta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen mahdollistaa Etelä-Haagan täydennysrakentamisen olemassa olevan joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen, palvelualueella. Lähistöllä sijaitseva Huopalahden asema tulee olemaan tärkeä Raide-Jokerin vaihtoasema. Uudisrakentaminen kaavamerkinnöin ja -määräyksin pyritty sovittamaan alueen viehättävään, vehreään miljööseen ja olemassa olevaan rakennuskantaan.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaupunginhallitus päätti 6.3.2017 varata Pohjola Rakennus Oy Uusi-maalle alueet, jotka muodostuvat tontista 29081/11 sekä osista asema-kaavan mukaisia katu- ja puistoalueita 29 K ja 29 P, kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2019 saakka.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että täydennysrakentamista edistetään ja AM-ohjelman mukaista asuntotuotantotavoitetta toteutetaan. Kaavaratkaisu on voimassa olevan oikeusvaikutteisen yleiskaavan 2002 mukainen.

Nyt laaditussa kaavaratkaisussa on myös otettu huomioon Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteet.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

##### Orapihlajtien alue

Kaavamuutosalue sijaitsee rautatiealueen ja Orapihlajtien välillä. Huopalahden asema sijaitsee noin 360 metrin päässä alueen eteläosasta. Orapihlajtien toisella puolella sijaitsee pääosin 1960–80-luvuilla valmistuneita rivi- ja pienkerrostaloja. Osoitteessa Orapihlajatie 21–27 sijaitseva neljän rakennuksen muodostama kokonaisuus, As Oy Orakoto, on selvityksissä todettu arkkitehtonisesti arvokkaaksi. Pieni, vuonna 1925 rakennettu, puinen omakotitalo osoitteessa Orapihlajatie 17 on suojeltu asemakaavassa Sr-2 -merkinnällä.

Kaavamuutosalue on vanhaa ratapohjaa. Päärata kulki alueen läpi rantaradan liikennöinnin alkaessa vuonna 1903. Arviolta vuonna 1940 rataa siirrettiin etelämmäksi ja vanha rata jäi pistoraiteeksi. Pistoraiteelle sijoitettiin VR:n korjauspaja, joka oli toiminnassa 1940–70-luvuilla. Korjauspajan rakennukset purettiin vuonna 2005. 1970-luvulle saakka alueella sijaitsi myös Saarisalmen maalaistalo, jonka maita oli molemmin puolin rataa. Alueen keskivaiheilla, rautatiealueen puolella, on puustoinen kalliokumpare.



Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa vuosilta 1960 ja 1975. Voimassa olevissa asemakaavoissa alue on merkitty varastorakennusten ja varastojen korttelialueeksi (Tv) sekä puisto- ja katualueeksi. Em. puustoinen kalliokumpare on merkitty luonnonvaraisena säilytettävänä korttelinosana (n).

Pääosa alueesta on Asunto oy Helsingin Orapihlajatie 24 (YIT Rakennus Oy:n) omistuksessa. Helsingin kaupunki omistaa voimassa olevan kaavan katualueet. Voimassa olevan kaavan puistoalueet ovat pääosin kaupungin omistuksessa; pieni puiston osa alueen eteläpäässä on yksityisessä omistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

#### Paatsamatien alue

Kaavamuutosalue sijaitsee Paatsamatien varressa Orapihlajatie ja Laajasuontien risteysten välisellä alueella. Lisäksi kaavamuutoksessa on kaavateknisistä syistä mukana Paatsamatien ja Orapihlajatie katualueita laajemmin. Paatsamatien varren kolmi-nelikerroksinen kerrostalokanta on pääosin 1960-luvulta. Korttelin 29081 tontilla 11 sijaitsee ISKU Oy:n tyhjillään oleva varastorakennus. Orapihlajatieta länteen Paatsamatieltä kuljettaessa sijaitsee viisi tonttia varastorakennusten korttelialueella. Rakennuksissa toimii mm. pieniä rakennusalan yrityksiä, astiavuokraamo sekä konditoria.

Alueen koillispuolelle sijoittuu Alppirusupuisto. Orapihlajatie ja Paatsamatien välissä olevassa Orapihlajapuistossa sijaitsee kiinteä muinaisjäännös, ensimmäisen maailmasodan aikainen (keskeneräiseksi jäänyt) tykkipatteri. Kaavamuutosalueen pohjoispuolella sijaitseva Aino Acktén puisto on osa laajempaa viheryhteyksien verkostoa. Paatsamatien ja Laajasuontien risteyksessä sijaitsee kolmiomainen, tarpeettoman laaja, risteysalue.

Alueen pohjoispuolella Orapihlajatie vieressä kulkee 110 kV voimalinja.

Alueella on voimassa kolme eri asemakaavaa vuosilta 1952, 1960 ja 1985. Voimassa olevissa asemakaavoissa alue on merkitty varastorakennusten korttelialueeksi (TV) sekä puisto- ja katualueeksi.

Helsingin kaupunki omistaa kaavamuutosalueen. Tyhjillään oleva varastorakennus osoitteessa Paatsamatie 10 on Isku Invest Oy:n omistuksessa.

#### Kaavaratkaisun kustannukset



13.03.2018

Asia/4

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia (12/2017, alv 0 %) seuraavasti:

Katualueet	330 000 euroa
Puistot	200 000 euroa
Hulevesijärjestelyt (sis. johtosiirrot)	120 000 euroa
Kaukolämmön johtosiirrot	40 000 euroa
Sähköverkon johtosiirrot	35 000 euroa
<b>Yhteensä</b>	<b>725 000 euroa</b>

Lisäksi kaava toteuttamisesta aiheutuu kustannuksia Helen Sähköverkolle uuden muuntamon ja sähköverkon rakentamisesta noin 160 000 euroa. Kustannusarvio ei sisällä baanan rakentamista, eikä siihen liittyviä hulevesiverkon muutostarpeita.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupungille kohdistuu tuloja tonttien myymisestä, rakennusoikeuden myynnistä ja vuokraamisesta, sekä yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Kaupungin maanomistukseen sijoittuvan uuden kaavoitettavan kerrosalan rakennusoikeuden arvo on noin 6 miljoonaa euroa. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Asemakaavaa voidaan pitää taloudellisesti kaupungille kannattavana.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

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

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kiinteistöviraston tilakeskus
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- pelastuslaitos
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- ympäristökeskus



13.03.2018

Asia/4

- Liikennevirasto
- Helsingin seudun liikenne (HSL)

Lisäksi hankkeesta on keskusteltu varhaiskasvatuksen (nykyinen kasvatuksen ja koulutuksen toimiala) ajankohtaisia asioita käsittelevässä tapaamisessa.

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä viitesuunnitelmista kohdistuivat

- raideliikenteen aiheuttaman melun, runkomelun ja tärinän ja mahdollisten haittojen torjumisen edellyttämien kaavamääräysten selvittämistarpeeseen
- alueen vesihuollon ja hulevesien hallinnan suunnittelutarpeeseen
- siihen, että alueella on jo valmiiksi toimivat joukkoliikenneyhteydet, ja tiivistyvä maankäyttö edesauttaa Huopalahden aseman ympäristön kehittämistä joukkoliikenteen vaihtopaikkana sekä
- maapoliittisten neuvottelujen tarpeeseen.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä mm. melua, runkomelua ja tärinää sekä hulevesien hallintaa koskevien kaavamääräysten avulla. Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

## Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä viitesuunnitelmista kohdistuivat seuraaviin teemoihin:

- täydennysrakentamisen sopivuus ympäristöön
- puistoalueet
- liikenne ja pysäköinti
- rakentamisaikaiset haitat, palvelujen riittävyys ja tasapuolinen kohtelu

Mielipiteet on otettu huomioon mm. tarkentamalla Paatsamatien alueella lähinnä Laajasuontien risteystä olevan rakennuksen sijaintia. Orapihlahatien alueen suunnitelmaa on tarkennettu yksityiskohtien osalta. Lisäksi rakennusten liittymistä maastoon, rakennusten korkeutta ja ulkoasu sekä pihakansien ja pihojen käsittelyä koskeviin kaavamerkintöihin ja -määräyksiin on kiinnitetty erityistä huomiota. Määräyksillä on pyritty sovittamaan uudisrakentaminen alueen miljööseen ja olemassa olevaan rakennuskantaan.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 34 kpl. Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.





## Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

## Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin Satama
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Liikennevirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Helsingin kaupungin liikenneliikelaitos (HKL)
- pelastuslaitos
- sekä muut mahdolliset tahot

Kaupunki käynnistää kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaisen maankäytösopimusmenettelyn yksityisten maanomistajien kanssa.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

## Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

## Lisätiedot

Nina Välkepinta-Lehtinen, arkkitehti, puhelin: 310 37024

nina.valkepintalehtinen(a)hel.fi

Taina Toivanen, liikenneinsinööri (liikenne ja katusuunnittelu), puhelin: 310 37433

taina.toivanen(a)hel.fi

Jere Saarikko, aluesuunnittelija (kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu), puhelin: 310 39857

jere.saarikko(a)hel.fi

Olli Haanperä, suunnitteluinsinööri (kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu), puhelin: 310 38237

olli.haanpera(a)hel.fi

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37311

matti.neuvonen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12501 kartta, päivätty 6.3.2018
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12501 selostus, päivätty



13.03.2018

Asia/4

	6.3.2018
5	Havainnekuva, 6.3.2018
6	Liikennesuunnitelma, 6.3.2018 (piir.nro 6804)
7	Tilastotiedot
8	Vuorovaikutusraportti liitteineen, 6.3.2018
9	Osa päätöshistoriaa

### Oheismateriaali

1	Mielipidekirjeet
2	Kustannukset -liite

### Muutoksenhaku

	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta	Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

### Otteet

**Ote**  
Hakijat

#### Otteen liitteet

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

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola, Lindén  
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)  
Rakennusvalvontapalvelut/Lehtinen  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit/Pasuri, Federley  
Ympäristöpalvelut/Korhonen

### Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 06.03.2018 § 116

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 11.12.2017 § 58

Nimistötoimikunta 03.05.2017 § 36

Rakennusvirasto 22.3.2017