



27.03.2018

Asia/7

## § 169

### Hattelmalantie 2 ympäristöineen asemakaavan muutosehdotus (12488) ja sen asettaminen nähtäville

HEL 2016-003681 T 10 03 03

Hankenumero 0593\_2

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- asettaa 27.3.2018 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12448 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 36. kaupunginosan (Viikki, Viikinmäki) katualuetta ja 38. kaupunginosan (Malmi, Pihlajisto) korttelin 38313 tonttia 4.
- 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:
  - Graniittiasunnot Oy: 3 500 euroa
  - Rakennuskartio Oy: 3 500 euroa

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12488 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

#### Käsittely

Postiosoite  
PL 58212  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite  
Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10  
<https://www.hel.fi/>

Puhelin  
09 310 1691  
Faksi

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
FI06 8000 1200 0626 37  
Alv.nro  
FI02012566



27.03.2018

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Joakim Kettunen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

**Lisätiedot**

Joakim Kettunen, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 310 37289  
joakim.kettunen(a)hel.fi  
Juha Ruonala, liikenneinsinööri, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 310 37416  
juha.ruonala(a)hel.fi  
Anu Haahla, ympäristöasiantuntija, teknistaloudelliset asiat, puhelin: +358 9 310 28916  
anu.haahla(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12488 kartta, päivätty 27.3.2018
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12488 selostus, päivätty 27.3.2018, päivitetty Kylk:n 27.3.2018 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 27.3.2018
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 27.3.2018 ja asukastilaisuuden (22.5.2017) muistio (laadittu 19.6.2017)
- 8 Osa päätöshistoriaa

**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

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Esittelijän perustelut**

Postiosoite  
PL 58212  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite  
Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10  
<https://www.hel.fi/>

Puhelin  
09 310 1691  
Faksi

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
FI06 8000 1200 0626 37  
Alv.nro  
FI02012566



## Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee rakentamatonta asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialuetta Pihlajiston keskustassa nykyisen runkobussilinjan 550:n eli tulevan Raidejokeri -pikaraitiolinjan ja pyöräliikenteen nopean runkoverkon – baanayhteydessä. Mukana on myös aluetta kadun nimen muuttamiseksi. Kaavaratkaisu mahdollistaa täydennysrakentamista: kahden asuinkerrostalon rakentamisen, päivittäistavarakaupan rakentamisen sekä palvelu- ja toimitilaa.

Tavoitteena on mahdollistaa uusia asuntoja ja päivittäistavarakaupan palveluita Raidejokerin pysäkin yhteyteen. Täydennysrakentamisella pyritään tiiviiseen, monipuoliseen ja lähiympäristöltään viihtyisään paikalliseen keskustaan. Alueen imagoa, liikennejärjestelyjä, pysäköintiratkaisuja sekä palvelujen sijoittumista parannetaan. Jalankulkuympäristöä kehitetään. Vuoden 2016 kaavoituskatsauksessa mainittu Pihlajiston ostoskeskus ei ole mukana kaavamuutosalueessa.

Korttelin kokonaiskerrosala on 5 700 k-m<sup>2</sup>, josta uutta asuntokerrosalaa on 2 200 k-m<sup>2</sup> ja toimitilakerrosalaa on 600 k-m<sup>2</sup>. Asukasmäärän lisäys on noin 100.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että palvelut paranevat ja kerrostalojen täydennysrakentaminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle mahdollistuu.

## Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista. Kaavaratkaisu on voimassa olevan oikeusvaikutteisen yleiskaavan 2002 mukainen.

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

## Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue on rakentamaton. Aikaisemmin tontilla on ollut huoltamo- ja teollisuustoimintaa. Nykyisellään tontilla on vehreä metsikkö. Runkolinjan 550 katualueella eli tulevan Raidejokerin linjalla muutetaan katualueen nimeä.

Alueella voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1997 tontti on asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL). Suurin sallittu kerrosluku on neljä ja kokonaiskerrosala on 2 900 k-m<sup>2</sup>. Myymälätilaksi sallittavaksi kerrosalaksi on merkitty 600 k-m<sup>2</sup>.



Helsingin kaupunki omistaa kaavamuutosalueen. Kaavaratkaisu on tehty suunnitteluvarauksen saaneiden tekemän hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Tontin käyttöhistoriasta johtuen tulee toteutuksessa varautua kustannuksiin maaperän pilaantuneisuuden kunnostamisesta. Puhdistustarve ja mahdollisten kustannusten suuruus arvioidaan tarkemmassa suunnittelussa. Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille muita kustannuksia.

Kaupungille kohdistuu tuloja tonttien myymisestä tai vuokraamisesta. Asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden arvo noin 3 miljoonaa euroa.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana 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 liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kaupunkiympäristön toimiala (ent. asuntotuotantotoimisto, ent. kiinteistöviraston geotekninen osasto, ent. kiinteistöviraston tilakeskus, ent. kiinteistöviraston tonttiosasto, ent. rakennusvalvontavirasto, ent. rakennusvirasto, ent. ympäristökeskus, Helsingin kaupungin liikenneliikelaitos (HKL), pelastuslaitos

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat täydennysrakentamisen, liikennejärjestelmän ja päivittäistavarakaupan synergiaetuihin, raitiotiekatujen suunnitteluun ympäristöineen, pelastusturvallisuuteen, paloturvallisuuteen, huoltojärjestelyihin, kaupunkikuvaan, maanalaisiin rakenteisiin, maaperän pilaantuneisuuteen, viherkertoimeen sekä uusiutuvan energian tuottamiseen.

#### Mielipiteet



Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat palveluiden painipisteen siirtämisen vaikutuksiin, lähiympäristön imagon paranemiseen, uusien rakennusten sijaintiin, muotoon ja määrään, kaavarajaukseen, maisemaan, valoisuusolosuhteisiin, pysäköintiin, tilojen varaamiseen monipuolisesti yritys-, liike-, palvelu-, asukas- yms. tiloiksi sekä yhteistyötarpeeseen asukkaiden kanssa.

Mielipiteet on otettu huomioon soveltuvin osin kaavoitustyössä huomioon. Kaavaratkaisualueelle on laadittu tarpeelliset asemakaavamerkinnot ja -määräykset.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 6 kpl.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- sekä muut mahdolliset tahot

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Joakim Kettunen, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 310 37289  
joakim.kettunen(a)hel.fi  
Juha Ruonala, liikenneinsinööri, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 310 37416  
juha.ruonala(a)hel.fi  
Anu Haahla, ympäristöasiantuntija, teknistaloudelliset asiat, puhelin: +358 9 310 28916  
anu.haahla(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12488 kartta, päivätty 27.3.2018
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12488 selostus, päivätty



27.03.2018

Asia/7

	27.3.2018
5	Havainnekuva, 27.3.2018
6	Tilastotiedot
7	Vuorovaikutusraportti 27.3.2018 ja asukastilaisuuden (22.5.2017) muistio (laadittu 19.6.2017)
8	Osa päätöshistoriaa

## Oheismateriaali

1	Mielipidekirjeet
---	------------------

## Muutoksenhaku

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

## Otteet

### Ote Hakijat

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

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

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola, Lindén  
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)

## Päätöshistoria

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 29.5.2017

Pelastuslaitos Pelastustoimen osasto Pelastusjohtaja 24.05.2017 § 48

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) Infra- ja kalustoyksikkö 12.5.2017