



§ 496

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Hattemalmantie 2 ympäristöineen tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12488)

HEL 2016-003681 T 10 03 03

Hankennumero 0593_2

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 27.3.2018 päivätyn ja 23.10.2018 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12488 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 36. kaupunginosan (Viikki, Viikinmäki) katualuetta ja 38. kaupunginosan (Malmi, Pihlajisto) korttelin 38313 tonttia 4.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoon ja muistutukseen sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyihin mielipiteisiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Joakim Kettunen, arkkitehti, puhelin: 310 37289
joakim.kettunen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12488 kartta, päivätty 27.3.2018, muutettu 23.10.2018
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12488 selostus, päivätty 27.3.2018, muutettu 23.10.2018, päivitetty Kylk:n 23.10.2018 päätök-



5	sen mukaiseksi Havainnekuva, 27.3.2018
6	Tilastotiedot
7	Tehdyt muutokset
8	Vuorovaikutusraportti 27.3.2018, täydennetty 23.10.2018 ja asukastilaisuuden muistio (laadittu 19.6.2017)
9	Päätöshistoria

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakijat

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 7

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

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 – baanauyhteydessä. Mukana on myös Raidejokerin 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-m², josta uutta asuntokerrosalaa on 2 200 k-m² ja uutta liike- tai toimitilakerrosalaa on 600 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 50–100 asukasta. Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on e=1,2.

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

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

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. 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

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1997. Kaavan mukainen tontti on asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL). Suurin sallittu kerrosalaluokka on neljä ja kokonaiskerrosala on 2 900 k-m². Myymälätilaksi sallittavaksi kerrosalaksi on merkitty 600 k-m². Muutoin alue on katualuetta nimeltään Kuninkaankartanontie. Kaava-alueella on maanalaisten tilojen merkintöjä

Helsingin kaupunki omistaa kaavamuuotosalueen. Kaavaratkaisu on tehty 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 on noin 3 miljoonaa euroa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 15.5.–13.6.2018



Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 27.3.2018 ja lautakunta päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui 3 kirjettä. Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat osittain aikaisemmissa mielipiteissäkin esitettyihin toivomuksiin rakennusten mataloittamiseksi. Muistutuksessa toivottiin myös edelleen suunnittelun ulottamista esitettyä laajemmalle alueelle Pihlajiston nykyisen ostoskeskuksen ja rakentamattoman yleisen tontin kattavaksi sekä toivottiin kattavampaa paneutumista alueen imagon kehittämiseen monialaisesti yhteistyössä alueen toimijoiden ja kaupungin kanssa. Asukasyhdistyksen muistutuksessa toivotaan kaavaprosessin aikana esitettyjen mielipiteiden ja muistutuksen parempaa huomioimista, jotta toteuttamiskelpoisen lähtökohtaisen viitesuunnitelman muuttaminen olisi mahdollista ja talojen korkeutta madallettaisiin.

Kirjeissä, joista kaksi oli asukasyhdistyksen laatimia, esitetyt huomautukset kohdistuivat asukasyhdistyksen osalta varsin samoihin teemoihin yhdistykseltä saadun muistutukseen kanssa. Suunnittelualueen naapurissa sijaitsevan asunto-osakeyhtiön kirjeessä pyydettiin myöskin madaltamaan rakennuskorkeuksia ja muuttamaan sijoittelua niin, että nykyisten asukkaiden näkymät eivät heikkenisi liikaa. Toivottiin hallintamuotojakauman monipuolisuutta.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat alueen tunneleiden huomioimiseen.

Lausunto saatiin seuraavalta taholta:

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa:

Helen Oy

Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole asemakaavan muutosehdotukseen huomautettavaa

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL):llä ei ole lisättävää aiempaan lausuntoon.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksesta, kirjeistä ja viranomaisen lausunnosta sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.



Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitetyn huomautuksen johdosta.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Joakim Kettunen, arkkitehti, puhelin: 310 37289
joakim.kettunen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12488 kartta, päivätty 27.3.2018, muutettu 23.10.2018
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12488 selostus, päivätty 27.3.2018, muutettu 23.10.2018
- 5 Havainnekuva, 27.3.2018
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 27.3.2018, täydennetty 23.10.2018 ja asukastilaisuuden muistio (laadittu 19.6.2017)
- 9 Päätöshistoria

Oheismateriaali

- 1 Muistutus
- 2 Kirjeet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakijat

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



23.10.2018

Asia/12

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Liite 7
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 8

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola, Lindén