



20.05.2019

Asia/7

§ 369

**V 5.6.2019, Etelä-Haagan Orapihlajatie ja Paatsamatien alueen asemakaavan muuttaminen (nro 12501)**

HEL 2016-013346 T 10 03 03

**Päätös**

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 29. kaupunginosan (Haaga, Etelä-Haaga) korttelin 29081 tontin 11 ja korttelin 29082 tontin 1 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutoksen 6.3.2018 päivätyn ja 30.10.2018 muutetun piirustuksen numero 12501 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Anna Villeneuve, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12501 kartta, päivätty 6.3.2018, muutettu 30.10.2018, päivitetty Kylk:n 30.10.2018 päätöksen mukaiseksi
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12501 selostus, päivätty 6.3.2018, muutettu 30.10.2018, päivitetty Kylk:n 30.10.2018 päätöksen mukaiseksi
- 3 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6804), 30.10.2018
- 4 Vuorovaikutusraportti 6.3.2018, täydennetty 30.10.2018 sekä muistiot 7.3.2017 ja 20.6.2017
- 5 Osa päätöshistoriaa

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**

Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä  
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä  
Liikennevirasto  
Uudenmaan elinkeino-,

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



liikenne- ja ympäristö-  
keskus

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

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. Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on e=1,23.

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

Paatsamatien alueelle on suunniteltu kuusikerroksista kerrostaloasumista. Kolmikerroksisilla 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 kaksikerroksiseen pysäköintihalliin alueen pohjoispäähän Isku Invest Oy:n varstorakennuksen tontilla olevalle pääosin valmiiksi louhitulle alueelle. Puistoyhteys Orapihlajapuistosta viereiseen Alppiruusu-uupuistoon on säilytetty.

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

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta ja kaavaratkaisu on voimassa olevan oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.



Orapihlajtien 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).

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

### Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Pääosa Orajapihlajtien alueesta on Asunto oy Helsingin Orapihlajtien 24:n (YIT Rakennus Oy) 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.

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

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan muutosehdotus on pidetty yleisesti nähtävillä 27.3.–25.4.2018. Kaavaehdotuksesta tehtiin 10 muistutusta.

### Muistutukset

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat täydennysrakentamisen sopivuuteen ympäristöönsä, puistoalueisiin, liikenteeseen, rakentamisen aikaisiin riskeihin ja palveluihin sekä vuorovaikutukseen ja asukkaiden mielipiteiden huomioon ottamiseen.

### Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin Helen Sähköverkko Oy:n, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY), liikenneviraston sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) lausunnot.

Lausunnoissa esitetyt huomiot kohdistuivat mm. hulevesien johtamiseen, rakentamiseen rautatien läheisyydessä sekä rautatien aiheuttamaan melun ja tärinän huomioimiseen.



Lausunnot ilmenevät kokonaisuudessaan päätöshistoriasta ja niiden referaatit sekä niihin annetut vastineet ovat vuorovaikutusraportissa.

### Liikennesuunnitelma

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 kaavennuksilla ja kaarresäteiden tiukennuksilla hillitään autoilijoiden nopeuksia ja parannetaan suojateiden turvallisuutta.

### Kustannukset

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 kaavan 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 on sovittu maanomistajan kanssa käydyissä maapo liittisissa neuvotteluissa (kaupunginhallitus 6.5.2019, 325 §).

### Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset



Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin. Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen toiseksi viimeisessä luvussa. Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Kaupunginhallitus hyväksyi 6.5.2019 (325 §) kaavamuutokseen liittyvän maankäyttösopimuksen, joka on allekirjoitettu 11.4.2019.

Päätösehdotus on kaupunkiympäristölautakunnan tarkistetun esityksen mukainen.

**Esittelijä**

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

**Lisätiedot**

Anna Villeneuve, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12501 kartta, päivätty 6.3.2018, muutettu 30.10.2018, päivitetty Kylk:n 30.10.2018 päätöksen mukaiseksi
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12501 selostus, päivätty 6.3.2018, muutettu 30.10.2018, päivitetty Kylk:n 30.10.2018 päätöksen mukaiseksi
- 3 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6804), 30.10.2018
- 4 Vuorovaikutusraportti 6.3.2018, täydennetty 30.10.2018 sekä muistiot 7.3.2017 ja 20.6.2017
- 5 Osa päätöshistoriaa

**Oheismateriaali**

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva, 30.10.2018
- 3 Havainnekuva, 30.10.2018
- 4 Maankäyttösopimus

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

**Otteet**

**Ote**

Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä  
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kun-

**Otteen liitteet**

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



20.05.2019

Asia/7

tayhtymä  
Liikennevirasto  
Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristö- Esitysteksti  
keskus Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4  
Liite 5

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristön toimiala  
Kaupunkiympäristölautakunta  
Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto  
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 12.03.2019 § 130

HEL 2016-013346 T 10 03 03

Orapihlajatie 24

### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga, Etelä-Haaga) kiinteistön 91-420-1-1239-M601 omistajan Asunto Oy Helsingin Orapihlajatie 24:n (Y-tunnus 1806112-7) kanssa solmittavan liitteen nro 2 mukaisen sopimuksen hyväksymistä.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti oikeuttaa tonttipäällikön tai hänen valtuuttamansa allekirjoittamaan edellä mainitun sopimuksen sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä tarkistuksia. Sopimus tulee voimaan, kun kaupunginhallituksen sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että tonttipäällikkö oikeutetaan tekemään päätöksellään sopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

(MA129-4)

30.10.2018 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan



20.05.2019

Asia/7

13.03.2018 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

06.03.2018 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön vs. toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36451  
kirsi.federley(a)hel.fi

Tom Qvisén, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 34201  
tom.qvisen(a)hel.fi

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

HEL 2016-013346 T 10 03 03

Hankennumero 5244\_1

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12501 pohjakartan kaupunginosassa 29 Etelä-Haaga. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12501  
Kaupunginosa: 29 Etelä-Haaga  
Kartoituksen työnumero: 49/2017  
Pohjakartta valmistunut: 29.11.2017  
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25  
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



20.05.2019

Lisätiedot

Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883

timo.tolkki(a)hel.fi

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911

merja.kyyro(a)hel.fi

Nimistötoimikunta 03.05.2017 § 36

HEL 2016-013346 T 10 03 03

Arkkitehti Nina Välkepinta-Lehtinen esitteli Etelä-Haagassa Orapihlajatie-  
tien ja Paatsamatien ympäristössä vireillä olevaa kaavamutosta, johon  
liittyy yksi nimeämistarve.

Nimistötoimikunta päätti esittää alueella sijaitsevalle puistolle nimeä

Orapihlajapuisto–Hagtornsparken

(puisto)

Perustelu: Ryhmänimi (puutarhanhoito paikkakunnalla); liitynnäinen,  
Orapihlajatie mukaan.

Rakennusvirasto on käyttänyt esitettyä nimeä inventoinneissaan, ja ni-  
mi on ollut myös asukkaiden keskuudessa epävirallisessa käytössä.

Lisätiedot

Johanna Lehtonen, nimistösuunnittelija, puhelin: 310 37386

johanna.lehtonen(a)hel.fi

Rakennusvirasto 22.3.2017

HEL 2016-013346 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa osal-  
listumis- ja arviointisuunnitelmasta 1281-00/17, koskien Etelä-Haagan,  
Orapihlajatie ja Paatsamatien aluetta, asemakaavan muutosta. Mää-  
räaika on 24.3.2017 mennessä.

Orapihlajatie ja Paatsamatien ympäristöön Etelä-Haagaan suunnitel-  
laan asuinkerrostaloja noin 600 asukkaalle.

Rakennusvirastolla ei ole huomauttamista osallistumis- ja arviointi-  
suunnitelmaan.

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566





20.05.2019

Asia/7

Rakennusviraston yhteyshenkilöinä kaavahankkeessa ovat lisätiedonantajat.

Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857  
jere.saarikko(a)hel.fi

Olli Haanperä, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237  
olli.haanpera(a)hel.fi