



§ 418

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Kannelmäki, Urkupillintie 7 tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12827)

HEL 2022-006150 T 10 03 03

Hankennumero 0740_80

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 22.8.2023 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12827 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 33. kaupunginosan (Kaarela, Kannelmäki) korttelin 33090 tonttia 2 sekä katu- ja puistoalueita.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), 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
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - As Oy Urkupillintie 7, 7 000 €

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Heini Hiukka, arkkitehti (asemakaavoitus), puhelin: 09 31024569
heini.hiukka(a)hel.fi

Ville Andersson, liikenneinsinööri (liikenne- ja katusuunnittelu), puhelin: 09 310 33029



22.08.2023

ville.andersson(a)hel.fi

Harald Arlander, maisema-arkkitehti (kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu), puhelin:
09 310 42146

harald.arlander(a)hel.fi

Jarkko Nyman, insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 09 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12827 kartta, päivätty 22.8.2023
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12827 selostus, päivätty 22.8.2023, päivitetty Kylk:n 22.8.2023 päätöksen mukaiseksi
- 5 Viitesuunnitelma, Urkupillintie 7 (Arkkitiedit Anttila & Rusanen Oy 29.6.2022)
- 6 Viitesuunnitelma, Urkupillintie 7, parkkialue, (Raksystems insinööritoimisto Oy, 17.2.2023)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti päivätty 29.3.2023, täydennetty 22.8.2023
- 10 Päätöshistoria

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote
Hakija

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

KYMP Myyntilaskut

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Liite 8

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 9

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö



Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee asuinkerrostalotonttia 33090/2, joka sijaitsee Kannelmäen alueella Mätäjoen läheisyydessä osoitteessa Urkupillintie 7. Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden nelikerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen tontin pohjoisosassa sijaitsevalle nykyiselle pysäköintialueelle, johon muodostetaan uusi ohjeellinen tontti 33090/4. Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan uudisrakennuksen sovittaminen ympäristöön ja tiivistämään olemassa olevaa kaupunkirakennetta Kannelmäessä hyvien joukkoliikennedyksien ja palvelujen läheisyydessä tukeutuen olemassa olevaan katu- ja kunnallistekniseen verkostoon.

Nykyiset 33090/2 tontin asuin- ja talousrakennukset säilyvät. Kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsevasta puistosta liitetään kahden metrin levyinen alue uudisrakennuksen tonttiin. Kaava-alueella tehdään autopaikkojen sekä polkupyöräpaikkojen uudelleenjärjestelyjä. Urkupillinpolun pyöräilylle ja kävelyllä varatulla alueella sallitaan osittain tontille ajo, minkä avulla mahdollistetaan pääsy kantatontin uusille autopaikoille. Voimassa olevassa asemakaavassa tontilla 33090/2 sijaitseva jk/pp-rasiteyhteys poistuu. Uutta rakentamista ja pihajärjestelyjä ohjataan kaavamääräyksiin.

Ohjeellisen tontin 3 tehokkuusluku on $e=0,69$ ja ohjeellisen tontin 4 tehokkuusluku on $e=1,0$. Uutta asuntokerrosalaa on 1 350 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 30–40 henkilöä.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta siten, että asuntotuotantoa edistetään täydentämällä hyvien joukkoliikennedyksien lähellä sijaitsevaa olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueen erityispiirteet. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on vuonna 1970-luvulla valmistuneiden kolmikerroksisten lamellirivitalojen selkeärajainen kokonaisuus, joiden väliin jää korttelin yhteisiä piha-alueita. Asuin- ja talousrakennukset rajaavat selväpiirteisiä puoliavoimia korttelipihoja. Alkuperäisen 1970-luvun rakennuskannan rakennusten suunnittelijat ovat arkkitehdit Eero Valjakka ja Simo Järvinen. Tasakattoisten puuverhoiltujen punavalkoisten rakennusten muodostaman alueen ilme on yhtenäinen, jota 2000-luvun kaavamuutoksien myötä toteutunut rakentaminen on monipuolistanut alueen alkuperäistä kaavallista ajatusta ja rakennusten arkkitehtuurin kirjoa. Autopaikat on järjestetty maantasoon yhtenäisiksi pysäköintialueiksi, joita rajaavat autokatokset ja istutukset.



Alueella on voimassa asemakaava nro 11337 (tullut voimaan 5.8.2005). Kaavan mukaan kortteli 33090 on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Kaava-alueen koillisosassa on osoitettu puistoalueeksi (VP). Kaava-alueen keskiosassa kulkee jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu ja alueen osa.

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

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Asemakaavamuutos nostaa tontin arvoa. Tontin tuleva vuokra määritetty jatkosuunnittelussa ja -neuvotteluissa.

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 kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Fingrid Oy
- Telia Company
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Helsingin vanhusneuvosto

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat HSY:n osalta kaava-alueen pohjoisosan puistossa kulkevaan hulevesiviemäriin ja sen vaatimaan johtokujaa-alueeseen. Telia Companyn kannanotto koski kaava-alueella sijaitsevien kaapeleiden siirron ja suojauksen huomioimista ja tiedottamista maanrakennustöiden yhteydessä. Sekä Fingrid Oy:n että Helen Sähköverkko Oy:n kannanotto kohdistui kaava-alueen läheisyydessä sijaitsevaan voimajohtoon, sen aiheuttamiin rasitteisiin, johtoalueen laajuuteen ja sen reunavyöhykkeeseen.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että tietoliikennekaapeleita, voimajohdon johtoalueita ja reunavyöhykkei-



tä sekä HSY:n hulevesiviemärin johtokuja-aluetta koskevat kannanotot on välitetty tiedoksi kaavamuutoksen hakijalle ja alueen tulevalle toteuttajalle. Mätäjoen läheisyydessä sijaitsevan voimajohdon turvaetäisyydet ja HSY:n hulevesiviemäri ja sen johtokuja-alue on huomioitu viitesuunnittelussa ja kaavaratkaisuissa kannanottojen ohjeiden mukaisesti.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja valmisteluaineiston sisältöön.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat Mätäjoen virtavesiyhdistyksestä toimesta kaavaratkaisun mahdollisiin vaikutuksiin läheiseen Mätäjokeen. Huolenaihe koski erityisesti mahdollisten sulfidisavien vaikutuksia Mätäjoen virtaveen kaavamuutoksen toteutusvaiheessa. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että vaikutuksia on arvioitu kaava-alueelle tehdyn pohjatutkimuksen ja saven sulfaatti- ja sulfiditutkimuksen avulla, joiden perusteella maaperän pH on tavanomainen eikä maaperässä ole havaittavissa kohonneita sulfaatti-/sulfidipitoisuuksia. Lisäksi kaava edellyttää, että happamien sulfaattimaiden esiintymisen mahdollisuus on huomioitava kaava-alueella.

Kirjallisia mielipiteitä ei esitetty. Suullisia mielipiteitä esitettiin puhelimitse.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 29.3.– 27.4.2023

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat viitesuunnitelman uudisrakennuksen lasiosien lintuturvallisuuden parantamiseen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat asemakaava-alueen lähellä kulkevaan voimajohdon johtoalueen reuna-
vyöhykkeeseen, jossa puuston kasvua on rajoitettu. Helen Sähköverkko Oy ei suosittele voimajohtoa varten lunastetulle johtoalueen reuna-
vyöhykkeelle puiden istuttamista, koska kasvaessaan liian korkeiksi, joudutaan niitä kaatamaan tai latvomaan lunastusluvan mukaisesti. Helsingin seudun ympäristöpalvelut- kuntayhtymä (HSY) totesi lausun-



22.08.2023

nossaan, että aluetta palvelevat yleiset vesihuoltolinjat on rakennettu valmiiksi.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

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.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen liittyy toteuttamissopimusmenettely, joka tulee saat-
taa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Heini Hiukka, arkkitehti (asemakaavoitus), puhelin: 09 31024569
heini.hiukka(a)hel.fi
Ville Andersson, liikenneinsinööri (liikenne- ja katusuunnittelu), puhelin: 09 310 33029
ville.andersson(a)hel.fi
Harald Arlander, maisema-arkkitehti (kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu), puhelin:
09 310 42146
harald.arlander(a)hel.fi
Jarkko Nyman, insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 09 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi



Liitteet

- | | |
|----|---|
| 1 | Sijaintikartta |
| 2 | Ilmakuva |
| 3 | Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12827 kartta, päivätty 22.8.2023 |
| 4 | Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12827 selostus, päivätty 22.8.2023 |
| 5 | Viitesuunnitelma, Urkupillintie 7 (Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy 29.6.2022) |
| 6 | Viitesuunnitelma, Urkupillintie 7, parkkialue, (Raksystems insinööritoimisto Oy, 17.2.2023) |
| 7 | Tilastotiedot |
| 8 | Tehdyt muutokset |
| 9 | Vuorovaikutusraportti päivätty 29.3.2023, täydennetty 22.8.2023 |
| 10 | Päätöshistoria |

Oheismateriaali

- | | |
|---|-----------|
| 1 | Mielipide |
| 2 | Muistutus |

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakija	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto Liite 8
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 9
KYMP Myyntilaskut	

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto