



## § 632

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Patolan kerrostalotonttien (Hirsipadontie 6, Kisällintie 1, Kivipadontie 6) tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12630)

HEL 2019-010366 T 10 03 03

Hankenro 0741\_29

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 27.10.2020 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12630 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Patola) korttelia 28309, korttelin 28305 tonttia 6 ja kaualuetta.

Lisäksi lautakunta 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](http://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 hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
  - As Oy Kivipadontie 6,  
c/o Provia Isännöinti Oy: 6 000 euroa

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Sari Ruotsalainen, arkkitehti, puhelin: 310 37373  
sari.ruotsalainen(a)hel.fi



27.10.2020

Heikki Salko, liikenneinsinööri, puhelin: 310 26548  
heikki.salko(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12630 kartta, päivätty 27.10.2020
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12630 selostus, päivätty 27.10.2020, päivitetty Kylk:n 27.10.2020 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, tontti 28305/6 ja katualue, 27.10.2020
- 6 Havainnekuva, kortteli 28309, 27.10.2020
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti 8.6.2020, täydennetty 27.10.2020 ja asukastilaisuuden muistio 21.11.2019
- 10 Päätöshistoria

## Muutoksenhaku

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

## Otteet

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

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö



Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Hirsipadontien, Kisällinkujan ja Kisällinpolun rajaamaa korttelia, Kivipadontien ja Risupadontien kulmatonttia sekä Kivipadonpolkua.

Tavoitteena on mahdollistaa uusien asuntojen ja uuden päiväkodin rakentaminen lähelle Raide-Jokerin linjaa. Nykyiset liikerakennukset ja päiväkotitoimitus on tarkoitus purkaa.

Uutta asuntokerrosalaa on 3 050 k-m<sup>2</sup> ja yleisen rakennuksen kerrosalaa 1 800 k-m<sup>2</sup>. Asukasmäärän lisäys on noin 80. Korttelin 28309 tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on  $e=0,67$ . Korttelin uusien rakennusten tonttien ja pysäköintitonttien tehokkuusluku yhteensä on  $e=0,75$ . Korttelin 28305 kaavatonttien keskimääräinen tehokkuus on  $e=0,93$  ja uusien rakennusten tonttien tehokkuus  $e=1,47$ . Korkea luku selittyy pysäköinnin sijoittumisella toiselle tontille.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueen päiväkotipalvelut paranevat ja uusia asuntoja rakentuu Raide-Jokerin pysäkkien läheisyyteen. Uusi päiväkotitoimitus sijoittuu Raide-Jokerin yhteydessä rakennettavan yhtenäisen kävelyn ja pyöräilyn reitin, Kisällinpolun, varteen. Kisällinpolku ulottuu Oulunkylän keskustasta Helsingin keskustaan ja mahdollistaa lähitulevaisuudessa sen varren palveluilta sujuvan yhteyden Raide-Jokerin ja bussien pysäkeille.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa asemakaavat vuosilta 1970 ja 2012.

Tontti 28305/6 on yksityisomistuksessa, Helsingin kaupunki omistaa muun alueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta ja hakeuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti: Uuden päiväkodin arvioitu rakentamiskustannus on n. 7 milj. euroa. Kustannus täsmentyy jatkosuunnittelun yhteydessä.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavasta uudesta kerrosalasta osa sijaitsee kaupungin maalla ja osa yksityisellä maalla. Kaupungin maalla sijaitsevasta uudesta kerrosalasta kaupunki saa tu-



loja maanvuokratulojen kasvun muodossa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta mahdollisia maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

#### 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 kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat vesihuoltoon. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että olemassa oleville johtoverkostoille ja tontin 28309/7 mahdolliselle tonttivesijohdolle on esitetty kaavakartalla johtokujat tonttiosuuksille.

#### Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen kehitykseen, mikä nähtiin positiivisena sekä liikenteeseen kaava-alueen ulkopuolella. Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 8.6.– 7.7.2020

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin 3 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat Hirsipadontien varren uusiin asuinrakennuksiin ja tonttien vehreyteen.



Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat johonkin ja hulevesien hallintaan.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

Lisäksi kasvatuksen ja koulutuksen toimiala ilmoitti, että se on ollut kaavatyössä mukana, ja että sillä ei ole lausuttavaa.

### 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, 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.

### Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäyttösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

### Lisätiedot

Sari Ruotsalainen, arkkitehti, puhelin: 310 37373  
sari.ruotsalainen(a)hel.fi  
Heikki Salko, liikenneinsinööri, puhelin: 310 26548  
heikki.salko(a)hel.fi

### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoehdotuksen nro 12630 kartta, päivätty



	27.10.2020
4	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12630 selostus, päivätty 27.10.2020
5	Havainnekuva, tontti 28305/6 ja katualue, 27.10.2020
6	Havainnekuva, kortteli 28309, 27.10.2020
7	Tilastotiedot
8	Tehdyt muutokset
9	Vuorovaikutusraportti 8.6.2020, täydennetty 27.10.2020 ja asukastilaisuuden muistio 21.11.2019
10	Päätöshistoria

## Oheismateriaali

1	Mielipiteet
2	Muistutukset

## Muutoksenhaku

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

## Otteet

### Ote Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa  
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 9

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Lindén, Rämö, Hakola  
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)