



§ 141

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Solakalliontien ympäristön (Pikkumatintien ja Mikkolantie 25:n lähiympäristö) tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12656)

HEL 2017-006563 T 10 03 03

Hankennumero 5245_1

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 23.3.2021 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12656 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin 28105 tonttia 33 ja puistoaluetta (muodostuu uusi kortteli 28109) 34. kaupunginosan (Pakila) korttelin 34021 tonttia 20, korttelia 34028 ja puistoaluetta.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloaikana saatuihin lausuntoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko.

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Ann Charlotte Roberts, arkkitehti, puhelin: 310 37033
anncharlotte.roberts(a)hel.fi
Jarkko Nyman, insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti (rakennussuojelu), puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12656 kartta, päivätty 23.3.2021
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12656 selostus, päivätty



23.03.2021

	23.3.2021, päivitetty Kylk:n 23.3.2021 päätöksen mukaiseksi
5	Havainnekuvat
6	Kuvaliite suojelukohteista
7	Tilastotiedot
8	Tehdyt muutokset
9	Vuorovaikutusraportti 7.12.2020 täydennetty 23.3.2021 ja asukastilaisuuden muistio 29.11.2017
10	Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Pakilan ja Oulunkylän rajalla sijaitsevaa aluetta, joka rajautuu Mikkolantien pohjoisosan varteen. Muutosalueeseen sisältyy korttelialueita ja puistoa. Kaavaratkaisu mahdollistaa siirrettäville vanhoille puurakennuksille uudet tontit ja rakennuspaikat Toivolanpuiston eteläosaan. Olemassa olevien sosiaalityötä ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueiden käyttötarkoitus muuttuu asuinrakennusten korttelialueeksi. Tonteilla olevien suojeltujen rakennusten suojelustatus säilyy. Pikkumatintien varrella sijaitseva puisto muuttuu korttelialueeksi, johon on mahdollista rakentaa uusia enintään kaksikerroksisia puurakenteisia asuinrakennuksia. Tontille 28105/33 mahdollistetaan kaksikerroksinen asuinrakentaminen alueelle tyyppillisellä tehokkuudella ja osoitetaan muinaismuistolailla rauhoitetun muinaisjännöksen sijainnin aluemerkinä. Olemassa olevien korttelialueiden ja rakennusalojen muotoa ja sijaintia on tarkistettu. Kaavaratkaisu on tehty, koska siirrettäville arvokkaille rakennuksille tarvitaan uusia sijoituspaikkoja. Lisäksi pienen ja virkistysarvoiltaan vähäisen lähipuiston muuttaminen asumiseen mahdollistaa uusien pientalojen rakentamisen alueelle. Asemakaavan aluerajaus on pienentynyt osallistumis- ja arviointi-suunnitelmavaiheesta.



Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on $e = 0,24$. Asukasmäärän lisäys on noin 50.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että siirrettävälle rakennuksille luodaan uusia sijoittelumahdollisuuksia kaupungin omistamalle alueelle ja mahdollistetaan alueelle uutta asuntotuotantoa.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että asemakaavamuutoksella edistetään asuntotuotantoa. Kaavaratkaisulla pyritään rakennusten rakentamisen ja käytön aikaisen hiilijalanjäljen minimoimiseen HNH35-ohjelman mukaisesti. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa siirrettäville puurakennuksille sijoituspaikkoja kaupungin maalle olemassa olevien suojeltujen rakennusten yhteyteen. Erityisesti kaavamuutos edesauttaa kaupunkistrategiassa mainittua Maria 01 -alueen kehittämistä siirrettävien entisten sairaalapaviljonkien mahdollisena sijoituspaikkana.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualue sijaitsee vehreällä pientaloalueella, joka on rakentunut kerrokselliseksi ja monimuotoiseksi. Suunnittelualueeseen sisältyy puistoaluetta Pikkumatintien varressa ja Toivolanpuistosta. Mikkolan tien varrella sijaitsevilla tonteilla 34028/1 ja 34021/20 on kaksi asemakaavassa suojeltua yksikerroksista rakennusta. Tontti 28105/33 on rakentamaton ja sen alueelle on merkattu Tykkipatteri 82:n kiinteän muinaisjäännöksen aluerajaus. Kaavamuutosalueen itäosa sijoittuu Vantaanjokilaakson maisema-alueelle, joka on maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö.

Alueella on voimassa kaksi asemakaava vuosilta 1953 ja 1999. Tuoreemmassa asemakaavassa on mm. osoitettu suojelumerkinnot kahdelle olemassa olevalle rakennukselle.

Suunnittelualan maanomistaja on Helsingin kaupunki.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia vesihuollon johtosiirtojen, korttelin 34028 vesihuoltolinjojen ja Pikkumatintien uuden hulevesiviemärin takia. Kustannusarvio on noin 150 000 euroa (alv 0 %).



Korttelissa 34028 aiheutuu kustannuksia myös yksityisten tonttijohtojen siirrosta. Kustannuksista neuvotellaan tonttien jatkosuunnitteluvaiheessa maanomistajan ja verkonhaltijoiden kesken.

Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden noin miljoona 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 kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/kaupunginmuseo
- sosiaali- ja terveystoimiala

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat alueen suojeluarvojen, voimassa olevassa asemakaavassa esitettyjen suojelukohteiden, kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti arvokkaaksi määriteltujen alueiden ja muinaismuistolaila suojeltujen muinaisjäännösten huomioimiseen. Lisäksi alueella sijaitsevien kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden linnoituslaitteiden dokumentoinnin ilmoitettiin olevan puutteellista ja kohteet vaatisivat tarkempaa inventointia. Kannanotossa nähtiin lisäksi, että kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta keskeistä asemakaavatyössä on säilyttää alueen voimassa olevissa asemakaavoissa jo suojellut rakennukset suojelun piirissä sekä selvittää mahdolliset muut alueella sijaitsevat kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet ja varmistaa niiden riittävä suojelu. Toisessa kannanotoissa nostettiin esiin Toivolanmäen perheryhmäkodin turvallisen ja rauhallisen ympäristön vaaliminen. Helsingin seudun ympäristöpalvelut ilmoittivat, ettei osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ole huomauttamista.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavamuutosaluetta on pienennetty merkittävästi osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheesta.



Luonnosaineiston nähtävilläolo järjestettiin erikseen, mutta viranomaisten kannanottoja ei pyydetty.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat pääosin olemassa oleville puistoalueille osoitettavan rakentamisen vastustamiseen. Puistoalueiden rakentamista pidettiin myös yleiskaavan vastaisena. Täydennysrakentamisen seurauksena liikenteen kasvun nähtiin aiheuttavan meluhäiriötä asukkaille ja muuttavan alueella vallitsevaa rauhallisuutta. Luonto-olosuhteiden selvittäminen nähtiin tärkeäksi. Lisäksi saatiin mielipide, jossa toivottiin olemassa olevan tontin rakennusoikeuden nostoa. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavamuuosaluetta on pienennetty merkittävästi osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheesta. Asemakaavamuutoksessa esitetään täydentävää uutta pientalorakentamista Pikkumatin tien varteen. Mikkolantien varteen on esitetty uudet korttelialueet muualta siirrettäviä rakennuksia varten. Asemakaavamuutos mahdollistaa Marian sairaala-alueelta kahden suojellun puurakennuksen siirtämisen alueelle. Kirjallisia mielipiteitä saapui 13 kpl.

Luonnosaineiston erillisen nähtävilläolon yhteydessä saadut mielipiteet kohdistuivat siihen, että suunnittelualueen supistamista puistoalueiden osalta pidettiin hyvänä. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten siirtämisen mahdollistamista alueelle pidettiin myönteisenä mutta Marian sairaalan rakennusten siirtoa myös kritisoitiin. Haluttiin mahdollistaa siirrettävien rakennusten ullakkotilojen käyttö asumiseen. Olemassa olevan Mikkolantieltä alkavan ulkoilureitin tärkeyttä painotettiin. Linnoituslaitteiden selvittämistä toivottiin. Lahokaviosammaleesiintymien ja liito-oravien elinpiirin huomioimiseen haluttiin kiinnittää huomiota. Toivolanpuiston eteläisten osien muuttamista rakennusmaaksi kritisoitiin. Osoitteessa Mikkolantie 25 sijaitsevan tontin sisäisiin järjestelyihin haluttiin kiinnittää huomiota.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja luonnosaineistosta saadut mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavamuuosaluetta on pienennetty merkittävästi osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheesta. Mikkolantien varteen on esitetty uudet korttelialueet muualta siirrettäviä rakennuksia varten. Asemakaavamuutos mahdollistaa Marian sairaala-alueelta kahden suojellun puurakennuksen siirtämisen alueelle. Jalankulkuyhteys osoitetaan edelleenkin Toivolanpuistoon. Kirjallisia mielipiteitä saapui 4 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 7.12.2020 – 18.1.2021

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



Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat suunnittelualueen sijoittumiseen itäiseltä osaltaan maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön, Vantaanjokilaakson maisema-alueeseen ja kiinteän muinaisjäännöskohteen vaikutusalueen huomioimiseen erillisellä kaavamääräyksellä asemakaavamuutoksessa. Tykkipatteri 82:n vaikutusalue kohdistuu korttelialueelle. Lausunnossa huomioitiin myös korttelin 34028 koillisosan vastaisella rajalla ja mahdollisesti korttelin alueella sijaitsevat louhintakivikasat. Kivikasojen ajoittamisen vaikeuden takia ne eivät vaadi kaupunginmuseon näkemysten mukaan tutkimuksia. Lisäksi esitettiin huomautus kaavakartalle merkittyjen johtokujien leveydestä.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/kaupunginmuseo

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista 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.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Ann Charlotte Roberts, arkkitehti, puhelin: 310 37033
anncharlotte.roberts(a)hel.fi



23.03.2021

Asia/7

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

Sakari Mentu, arkkitehti (rakennussuojelu), puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12656 kartta, päivätty 23.3.2021
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12656 selostus, päivätty 23.3.2021
- 5 Havainnekuvat
- 6 Kuvaliite suojelukohteista
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti 7.12.2020 täydennetty 23.3.2021 ja asukastilaisuuden muistio 29.11.2017
- 10 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielipiteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Lindén, Hakola, Rämö

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 18.1.2021

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 11.12.2017