



14.1.2025

Asia/6

6

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Länsi-Pakilan pientaloalue 2023 tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12916)

HEL 2023-002522 T 10 03 03

Hankennumero 6244_2

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 14.1.2025 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12916 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 34. kaupunginosan (Pakila, Länsi-Pakila) korttelin 34068 tonttia 21, korttelin 34078 tonttia 12, korttelin 34080 tonttia 8, korttelin 34083 tonttia 14, korttelin 34084 tonttia 30, korttelin 34085 tontteja 2 ja 9, korttelin 34087 tonttia 3, korttelin 34088 tonttia 35, korttelin 34089 tonttia 30, korttelin 34090 tonttia 5, korttelin 34097 tontteja 52–53, korttelin 34136 tonttia 9, korttelin 34137 tonttia 36, korttelin 34139 tonttia 15, korttelin 34143 tontteja 1 ja 14, korttelin 34147 tonttia 6, korttelin 34153 tonttia 27, korttelin 34157 tonttia 18, korttelin 34159 tonttia 21, korttelin 34162 tontteja 17–18, korttelin 34163 tonttia 18, korttelin 34166 tonttia 9, korttelin 34168 tonttia 13 sekä puistoaluetta.

Lisäksi lautakunta päättää

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

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2023-002522>

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

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö



Asemakaavan muutos Länsi-Pakilassa kattaa 27 tonttia, joilla on nykyisin erillispientaloja, rivitaloja sekä asuin-, liike- ja toimistorakennuksia.

Kaavaratkaisu mahdollistaa tonttien tehostamisen asuinrakennuksilla, joustavasti erilaisia rakennustyyppisiä käyttäen. 26 tontilla tehokkuusluku nousee pääosin $e = 0,4$:ään. Korkein mahdollinen kerrosluku on kaksi. Yhdellä Pakilantien varren suunnitteluperiaatteiden tehostamisen vaikutusalueella sijaitsevalla tontilla tehokkuusluku nousee $e = 0,5$:een, kerrosluku on enintään kaksi ja pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja on myös mahdollista osoittaa ullakkokerrokseen.

Tämän kaavamuutoksen tavoitteena on kehittää Länsi-Pakilaa siten, että vanhan pientaloalueen kerroksellinen rakennushistoria ja vehreä puutarhamaisuus säilyvät. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan taas uuden kerrostuman syntyminen Pakilalle tyypilliseen tapaan, vähitän limittymällä.

Asemakaavamuutoksen mahdollistamat uudisrakennukset ovat samaa mittakaavaa, kuin Pakilassa jo on, ja lisäksi uusia asuntotyyppisiä mahdollistetaan mahdollisuudella tutkia päällekkäisiä asuntoja. Näin monipuolistetaan asuntokantaa muuttamatta alueen pientaloluonnetta.

Kaavaratkaisu toteuttaa johdonmukaisesti yleiskaavaa ja Länsi-Pakilan täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteita.

Uutta laskennallista asuntokerrosalaa muutoksessa muodostuu 4 920 k-m² ja se jakautuu tasaisesti koko kaupunginosan alueelle. Asukasmäärän lisäys on laskennallisesti noin 120 henkeä.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa pientaloalueen tonttien tiivistäminen yleiskaavan hengessä. Kaavamuutoksen tavoitteet perustuvat Länsi-Pakilan täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteiden (Kylk 24.5.2022) ja yleiskaavan tavoitteisiin.

Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä kestävästi huomioiden alueen erityispiirteet.

Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi alueen asemakaavan muuttamisen perusteeksi Länsi-Pakilan täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet (Kylk 24.5.2022) jatkosuunnittelun pohjaksi.



Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualueen tonteilla sijaitsee alueelle tyypillistä, ikärakenteeltaan kerroksellista pientalorakentamista. Osa muutosalueen tonteista on rakentamattomia. Tonteilla ja kadun varsilla oleva vehreys on merkittävä alueellinen ominaispiirre. Asemakaavamuutosalueeseen sisältyy asuinrakennusten korttelialuetta (A) ja 100 m² katualuetta.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1960–2007. Kaavat ovat pääasiassa pientalokaavoja, joissa rakennustehokkuus on pääosin $e=0,25$, korkein sallittu kerrosluku II, tonttien reunassa on istutettava vyöhyke. Tonteilla on merkintä lisärakentamisoikeudesta, jossa kerrosalan lisäksi saa rakentaa autonsuojan 20 m²/asunto ja varastotilaa 5 m²/asunto.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemusten johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa.

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 ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/ kaupunginmuseo

Viranomaisen kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui yleisten vesihuoltolinjojen huomioimiseen maankäytön suunnittelussa, jossa tulee varmistaa riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille sekä selvittää mahdollisten johdotus- ja johtokujajärjestelmien tarve. Lisäksi muistutetaan 1.11.2022 voimaan astuneista jätehuoltomääräyksistä sekä jätehuollon



käytännön järjestämiseen liittyvä seikka, jossa erilliskierrätysveloitteet ovat laajentuneet koskemaan myös pientaloalueita. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että johtokujamerkinnot on esitetty kaavakartalla.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kaavamuutoksen suunnitteluperiaatteiden ja yleiskaavan mukaisuuteen, kaavamuutosalueen rajaukseen, pientaloalueen olemassaolun säilymiseen, tehokkuuden nostamiseen, pihojen vehreyteen, olevan kasvillisuuden ja eläimistön muuttumiseen, liikenteen, pysäköinnin ja lumitilojen järjestämiseen sekä lämmitysratkaisuihin, palveluihin ja rakennussuojeluun. Mielipiteissä kiinnitettiin huomioita kaavamuutoksen käyttötarkoituksensa, päällekkäisten asuntojen mahdollistamiseen ja asuntomäärään, kerrosluokkaan, kerros- ja rakennuskorkeuteen, rakennusalaan ja rakentamisen etäisyyteen rajoista, istutettavan alueen osan laajuuteen, kaavamuutoksen sosiaalisiin ja taloudellisiin vaikutuksiin sekä vaikutuksiin elinoloihin. Lisäksi kommentoitiin kaavamuutokseen osallistumista sekä vuorovaikutusta. Osa mielipiteistä kohdistui asemakaavamuutosalueen ulkopuolelle.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä kaavan tavoitteiden salimissa rajoissa. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueen tehostuminen alueen ominaispiirteet huomioiden kaavamuutosta hakeneiden kiinteistönomistajien toiveiden ja yleiskaavan sekä suunnitteluperiaatteiden tavoitteiden mukaisesti.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 65 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 20.8.–18.9.2024

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Kaavaehdotuksen nähtävillä asettamisesta on lähetetty kirje ulkokuntalaiselle maanomistajalle / maan haltijalle.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 5 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakentamisen mitta-kaavaan pientaloalueella, luontoarvoihin, vehreyteen ja viherrakentamiseen, liikenteeseen, rakennusten sijoitteluun tontilla ja rakentamisen kulttuuriympäristövaikutuksiin ja sosiaalisiin vaikutuksiin.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat alu-



14.1.2025

Asia/6

een arkeologisen historian käsittelyyn ja kunnallisteknisten järjestelmien tilantarpeeseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

Kaavakartan merkintöihin ja määräyksiin ei tehty julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia. Muuhun aineistoon tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselistuksen viimeisessä luvussa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselistuksesta.

Toimivalta

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Jatkotoimenpiteet

Kaavaratkaisusta ei maanomistajille koidu merkittävää hyötyä, joten kaupunginhallituksen 26.4.2021 (§ 310) tekemän päätöksen mukaiselle maankäytösopimusmenettelylle ei ole tarvetta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Stella Vahteristo, arkkitehti, puhelin: 09 310 56003
stella.vahteristo(a)hel.fi
Antti Varkemaa, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 37053
antti.varkemaa(a)hel.fi

Liitteet

1 Sijaintikartta



14.1.2025

- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12916 kartta, päivätty 14.1.2025
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12916 selostus, päivätty 14.1.2025
- 5 Tilastotiedot
- 6 Vuorovaikutusraportti 20.8.2024, täydennetty 14.1.2025
- 7 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpiteet 1-63
- 2 Salassa pidettävä (Julkl (621/1999) 24.1 § 23 k)
- 3 Salassa pidettävä (Julkl (621/1999) 24.1 § 25 k)
- 4 Muistutukset

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakijat / hakijoiden edustajat

Ne mielenpiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

KYMP Myyntilaskut

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 6

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksi