



28.04.2020

Asia/8

§ 226

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Kannelmäen Pasuunakuja 1:n tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12612)

HEL 2017-010959 T 10 03 03

Hankennumero 0740_52

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 28.4.2020 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12612 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 33. kaupunginosan (Kaarela, Kannelmäki) korttelin 33092 tonttia 2.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1 (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 hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - o Kiinteistö Oy M2-Kodit: 5 000 euroa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Lotta Aulamo, arkkitehti, puhelin: 310 22792
lotta.aulamo(a)hel.fi
Taina Toivanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37433
taina.toivanen(a)hel.fi
Mikko Tervola, insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 44131



28.04.2020

Asia/8

mikko.tervola(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12612 kartta, päivätty 28.4.2020
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12612 selostus, päivätty 28.4.2020, päivitetty Kylk:n 28.4.2020 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 28.4.2020
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti, 28.4.2020
- 9 Osa päätöshistoriaa

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
Liite 7
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 8

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos koskee Kannelmäen aseman läheisyydessä, osoitteessa Pasuunakuja 1 sijaitsevaa asuinkerrostalotonttia 33092/2. Kaavaratkaisu mahdollistaa kahden uuden, purettavia rakennuksia suuremman, 4- ja 5-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen hyvien



joukkoliikenneyhteyksien ja raideliikenteen varrelle lähellä alueellisia lähipalveluja. Tavoitteena on sovittaa uudisrakennusten ilme osaksi alueen kaupunkikuvaa. Tätä ohjataan kaavamääräyksin, jotka koskevat mm. rakennusten julkisivujen värejä, parvekkeita ja puun käyttöä rakennusmateriaalina, pihajärjestelyjä ja tontin liittymistä ympäristöön sekä rakennusten maantasokerrosten avoimuutta ja asuntopihojen rakentamista. Korttelin pysäköinti säilyy nykyisellä sijainnillaan.

Uutta asuinkerrosalaa tulee 2 290 k-m². Asukasmäärän lisäys on arviolta n. 60 asukasta. Alueen korttelitehokkuus kaavamuutoksen jälkeen on noin $e = 1,56$. Alueen korttelitehokkuus ilman kaavamuutosta on noin $e = 1,04$.

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

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

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

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Pasuunakuja 1:n kaavamuutosalueen naapurusto, matalahkojen lamelikerrostalojen alue, on rakennettu pääosin 1970-luvulla. Alueen eteläpuolella kulkee maantason yläpuolella Kehäradan junarata. Kaavamuutosalueella on 3- ja 4-kerroksiset asuinkerrostalot. Tontilla on lisäksi autokatos ja piharakennus. Pysäköinti on järjestetty maantasoon tontin lounaisosassa. Kaava-alue on osa viiden, 1977–78 valmistuneen asuinkerrostalotontin muodostamaa kokonaisuutta. Kokonaisuuteen kuuluvia rakennuksia on korjattu ja muutettu vaihtelevasti. Alueelle 2000-luvun kaavamuutoksien myötä toteutunut rakentaminen on jo jonkin verran muuttanut alueen alkuperäistä kaupunkirakennetta.

Pasuunakuja 1:n rakennusten omistaja on arvioinut nykyisten rakennusten peruskorjauksen teknisesti haastavaksi ja taloudellisesti kannattamattomaksi ja esittänyt rakennusten korvaamista uudisrakennuksilla.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1992. Kaavan mukaan alue on asuinkerrostalojen korttelialuetta.

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

Kaavaratkaisun kustannukset

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1
Helsinki 10
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi**Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Asemakaavamuutos nostaa tontin arvoa ja kaupungille kohdistuvaa maanvuokratuloa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana 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:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Väylävirasto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui kaava-alueen eteläpuolella puistossa kulkevaan vesijohtoon (DN300) ja sen vaatimaan suoja-alueeseen. Väyläviraston kannanotto kohdistui junaradan melu-, runkomelu ja tärinähaittojen tapauskohtaiseen huomiointiin kaavan valmistelussa. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaavamuutosalueella on teetetty liikennemeluselvitys sekä runkomelu- ja tärinäselvitys. Liikennemeluselvityksen perusteella on kaavassa annettu kaavamääräykset, joilla varmistetaan viihtyisän asuinympäristön toteuttamisedellytykset. Piha-alueiden osalta ei selvityksen perusteella ole tarvetta meluntorjunnalle. Runkomelu- ja tärinäselvityksen perusteella kohteessa ei esiinny merkittävää runkomelu- tai tärinäriskiä. Lisäksi vesijohdon läheisyys on otettu tontin suunnittelussa huomioon HSY:ltä saatuun ohjeistukseen perustuen ja se on merkitty asemakaavaan tontille osittain ulottuvana maanalaista johtoa varten varattuna alueen osana. Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja valmisteluaineiston sisältöön.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan kaupunginmuseon kannanoton mukaan Pasuunakuja 1:n rakennusten purkaminen uhkaa heikentää alueen arvoja ja kaupunkikuvallista yhtenäisyyttä, mitä kaupunginmuseo pitää valitettavana. Mätäjoen varren suurkorttelin kokonaisuuden kerrotaan säilyttäneen arvonsa ja rakennusten säilymistä osana kokonaisuutta pidetään ensisijaisena. Kannanoton mukaan alueen yhtenäisyys on kuitenkin kärsinyt jo 2000-luvun täydennysrakentamisesta. Kaupunginmuseo kannanoton mukaan tulisi kestävän kehityksen näkökulmas-



ta vaihtoehtoja purkavalle uudistamiselle tutkia. Lisäksi kannanotossa edellytetään rakennushistoriaselvityksen laatimista kohteen osalta. Uudisrakentamisen osalta kaupunginmuseo ei ota kantaa hankkeeseen. Vaikka rakennukset on esitetty purettaviksi, on kannanotossa muuten esitetyt asiasta pyritty ottamaan huomioon kaavaratkaisussa, jossa kaavamääräysten ja merkintöjen avulla on ohjattu uudisrakennusten arkkitehtuuria, pihojen ja pysäköinnin sijoittumista ja järjestelyjä sekä suunnittelualueen käsittelyä alueen kaupunkikuvaan ja ominaispiirteisiin sopiviksi. Lisäksi kaavamääräyksin on ohjattu ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen liittyviä ratkaisuja, mm. vihertehokkuutta, matala-energiarakentamista ja uusiutuvan energian tuottamista tontilla.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat uudisrakentamisen korkeuteen ja laajuuteen sekä vaikutuksiin naapurustossa, yhtenäisen alueen muuttumiseen ja uudisrakennusten sopeutumiseen olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön, kiinteistöjen tasavertaiseen kohteluun, vieraspysäköinnin ja liikenteen järjestämiseen sekä linnuston elinolosuhteisiin. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uudisrakennusten arkkitehtuuria on kaavamääräyksin sovitettu yhteen alueen olemassa olevan rakennuskannan kanssa.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 7 kpl. Mielipidekirjeistä kaksi olivat taloyhtiöiden nimissä laadittuja. Lisäksi suullisia mielipiteitä esitettiin puhelimitse.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 10.2.–10.3.2020

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus.

Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat asemakaavoituksen vastineeseen vuorovaikutusraportin kohdassa ”Alueen linnuston olosuhteet” sekä rakennetun ympäristön ja luonnon suhteeseen, näiden jaotteluun, sekä rakentamisen vaikutuksiin luonnonympäristöön.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. HSY:n, Väyläviraston, Helen Sähköverkko Oy:n ja Helen Oy:n lausunnoissa on todettu kaavaratkaisut ja alueen nykytilanne eikä niissä ollut huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan kaupunginmuseon lausunnossa esitetyt huomautukset kohdistuivat asemakaavan uudistamiseen olemas-



sa olevan ympäristön ja sen arvojen säilymistä edistävällä tavalla. Muuten hankkeesta ei ole muuta lausuttavaa. Kaupunginmuseon lausunnossa nostetaan lisäksi esiin kaupunginmuseon aiemman lausunnon kanta, jossa se on pitänyt tärkeänä kohteen kunnostamista alueen ympäristöarvojen ja kohteen rakennustaiteellisten arvojen näkökulmasta.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Toimenpiteet julkisen nähtävillälön 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 nähtävillälön yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävillälön jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Neuvottelut rakentamisen mahdollisesta täydennysrakentamiskorvauksesta sekä rahoitus- ja hallintomuodoista ovat käynnistetty hakijan kanssa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Lotta Aulamo, arkkitehti, puhelin: 310 22792
lotta.aulamo(a)hel.fi
Taina Toivanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37433
taina.toivanen(a)hel.fi
Mikko Tervola, insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 44131



28.04.2020

Asia/8

mikko.tervola(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12612 kartta, päivätty 28.4.2020
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12612 selostus, päivätty 28.4.2020
- 5 Havainnekuva, 28.4.2020
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti, 28.4.2020
- 9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpito
- 2 Muistutus

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

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

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Liite 7

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 8

Tiedoksi

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

Päätöshistoria

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Sörnäistenkatu 1
Helsinki 10
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



28.04.2020

Asia/8

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 30.3.2020

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 19.9.2019