



5

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Arhotie 20 ja 22 tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12918) (sisältää liikennesuunnitelman) (a-asia)

HEL 2023-004430 T 10 03 03

Hankennumero 0750_27, 3898

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 8.10.2024 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12918 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45081 tontteja 2 ja 3 sekä katu- ja puistoalueita.

Lisäksi lautakunta päättää

- 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:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2023-004430>

- 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 SATO Oyj: 5 000 euroa

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee korttelin 45081 tontteja 2 ja 3, Arhotien katualuetta ja tonttien viereisiä puistoalueita. Alue sijaitsee Puotinharjussa noin 500 metrin päässä Puotilan metroasemalta Kehä I:n itäpuolella.



Kaavaratkaisu mahdollistaa täydennysrakentamisen nykyisten asuinkerrostalojen läheisyyteen. Uudet rakennukset on massoiteltu ja sijoitettu nykyisten rakennusten eteläpuolelle hienovaraisesti ympäröiviä luonto- ja maisema-arvoja suojaten. Arhotien käänköpaikkaa pienennetään ja alueelle sijoitetaan täydennysrakentamisen pysäköintipaikkoja.

Tavoitteena on yleiskaavan mukaisesti tiivistää kaupunkirakennetta ja tuottaa asuntoja kestävästi tehokkaan raideliikenteen varrelle. Kaavaratkaisulla edistetään asuntotuotannon kasvua ja nostetaan asumistiheyttä. Tavoitteena on sovittaa rakennukset ympäristöönsä, kaupunkikuvaan ja maisemaan. Kaksi uutta kerrostaloa lisäävät korttelin asuntokerrosalaa 4 030 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 90 ihmistä. Korttelitehokkuus kasvaa nykyisestä $e = 0,69$ tehokkuuteen $e = 1,05$. Puotinharjun palvelujen väestöpohja kasvaa kaavaratkaisun myötä.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7598), jonka mukaan Arhotien käänköpaikka muutetaan asuntokaduille tavanomaiseksi. Jalkakäytäviä lisätään ja levennetään. Kadunvarsipysäköinti on sallittua ainoastaan kadun pohjoisreunalla, jotta leveys riittää autojen kohtaamiseen. Kadun talvikunnossapito helpottuu.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisista siten, että se edistää asuntotuotantoa ja edistää kunnianhimoista ilmastovastuuta, kun täydennysrakennetaan valmiin kunnallistekniikan ja palveluiden läheisyyteen. Tavoitteena on toteuttaa täydennysrakentaminen siten, että Orvokkitien rintamamiestaloalueen maisemaa suojataan. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Itäkeskuksen ja sen ympäristön suunnitteluperiaatteet 29.3.2022.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on korttelissa 45081 kaksi asuinkerrostalotonttia, jotka rajautuvat etelästä Arhotien puistometsään. Tonteilla Arhotie 20 ja 22 on kaksi 1960-luvulla rakennettua kerrostaloa, joissa on molemmissa maanpäällinen kellarikerros ja kuusi asuinkerrosta. Tonttien pohjois- ja länsipuolella on Vartiokylän 1960-luvulla rakennettua asuinkerrostaloaluetta ja itäpuolella Orvokkitien rintamamiestaloalue. Arhotien puistometsä on osin kallioista, luonnontilaista sekametsää. Puistometsässä ja osin tontilla Arhotie 20 sijaitsee ensimmäisen maailmansodan aikaisen puolustusaseman mahdollisia jäänteitä maastoon hautautuneena.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1961. Kaavan mukaan kortteli 45081 on yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialue.



Korttelin eteläpuoleinen osa suunnittelualueesta on puistoaluetta. Korttelialueella suurin sallittu kerrosluku on VI.

Helsingin kaupunki omistaa kaava-alueen kortteli- ja katualueet. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavasta aiheutuu kaupungille katualueen muutoksista vähäisiä kustannuksia. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Asemakaavan mukaisen uuden rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden noin 3 milj. 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:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala (pelastuslaitos)
- Museovirasto

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat aluetta palvelemaan kunnallistekniikkaan, pelastamistavan selkeyttämiseen sekä uudisrakentamisen yhteensovittamiseen rakennetun kulttuuriympäristön arvojen kanssa ja arkeologiseen kulttuuriperinnön säilymiseen. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että

- Orvokkitien pientaloaluetta lähemmän uudisrakennuksen kerroslukua on pienennetty pääosin kahdeksasta kuuteen ja vähennetty rakennettavan kerrosalan määrää.
- vaikutuksia pientaloalueen maisemaan on vähennetty madaltamalla uudisrakennusta ja siirtämällä sitä kauemmaksi. Pientalo- ja kerrostaloalueen välisen puuston säilymiseen ja lisäämiseen on kiinnitetty huomiota.



- kaavaehdotukseen lisättiin määräys arkeologisen tutkimuksen teettämistä ja lähiympäristön kartoittamisesta ennen rakentamiseen ryhtymistä
- pelastusjärjestelyjen esitystapaa on selkeytetty.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat uudisrakennusten sijaintiin ja rakentamisen tehokkuuteen, alueen suojeluarvoihin, pysäköintiin ja liikenteeseen, alueen puustoon, viitesuunnitteluaineistoon ja vuorovaikutukseen, jätehuoltoon, lintujen elinoloihin, meluolosuhteisiin, ja yleisesti kaupungin täydennysrakentamistavoitteisiin.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että alueen puustoa on kartoitettu tarkemmin, uudisrakennusten sijaintia on tarkennettu ja sovitettu maastoon ja pientaloaluetta vasten olevaa uudisrakennusta on pienennetty. Kirjallisia mielipiteitä saapui 14 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 20.5.-18.6.2024

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin kaksi muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat vuorovaikutukseen, katualueen muutoksiin, virkistysreitteihin ja läpikulkuun sekä roskaamiseen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat vesihuoltolinjoihin, rakennettuun kulttuuriympäristöön ja arkeologiaan.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala (pelastuslaitos)

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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



8.10.2024

Asia/5

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.

Toimivalta

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Jatkotoimenpiteet

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Antti Väisänen, arkkitehti, puhelin: 09 310 52365
antti.vaisanen(a)hel.fi
Hanna Pikkarainen, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 37027
hanna.pikkarainen(a)hel.fi
Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 37129
jussi.jaaska(a)hel.fi
Mirja Vallinoja, maisema-arkkitehti, puhelin: 09 310 52186
mirja.vallinoja(a)hel.fi
Henna Hovi, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 21337
henna.hovi(a)hel.fi
Arto Korkeila, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34294
arto.korkeila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12918 kartta, päivätty 8.10.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12918 selostus, päivätty 8.10.2024
- 5 Viitesuunnitelma (B&M Architects Ltd, 25.3.2024)



8.10.2024

Asia/5

6	Liikennesuunnitelma (piir.nro 7598/8.10.2024)
7	Tilastotiedot
8	Tehdyt muutokset
9	Vuorovaikutusraportti 8.10.2024 ja asukastilaisuuden muistio 7.6.2023
10	Osa päätöshistoria

Oheismateriaali

1	Mielipiteet
2	Muistutukset
3	Puuston kuntoarvioraportti, Arhotie 20–22
4	Pysäköintiselvitys Arhotie 22
5	Pysäköintiselvitys Arhotie 20

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakijat	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto Liite 8
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
KYMP Myyntilaskut	

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto