



10

Patterimäen itäosan asemakaavan muutosehdotus (nro 12922) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman) (a-asia)

HEL 2022-015420 T 10 03 03

Hankenumero 0563_12

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 19.11.2024 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12922 (liite nro 3) julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki, Pajamäki, Pitäjänmäen yritysalue) korttelin 46022 tonttia 4 sekä katu-, pysäköimis-, lähivirkistys- ja puistoaluetta (muodostuvat uudet korttelit 46169–46172)
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2022-015420>

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12922 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavanmuutos koskee Patterimäen alueen itäosaa, joka sijaitsee Pitäjänmäellä vuonna 2023 valmistuneen pikaraitiotien nro 15 tunneliaukon ja pysäkin lähiympäristössä. Alueelle on jo aiemmin laadittu asemakaavaehdotus, jonka Helsingin kaupunginvaltuusto hyväksyi,



mutta jonka Helsingin hallinto-oikeus kumosi vuonna 2020. Nyt tälle keskeiselle paikalle on valmisteltu uusi asemakaavan muutos, jossa otetaan huomioon Helsingin hallinto-oikeuden päätöksessä esille tulleet asiat.

Suunnittelualue ja uudisrakennusten määrä on nyt hieman pienempi, puistoaluetta säästyy laajemmin ja asuinrakennukset sijoittuvat kauemmaksi Teknoksen maalitehtaasta. Kaupunkikuvallinen tavoite on muodostaa Pitäjänmäentien ja Pajamäentien risteysalueen länsipuolelle tiivis asuinaluekokonaisuus, joka luo katujen varsille urbaania ja elävää ympäristöä. Kolme korkeampaa asuintornia tuovat tunnistettavuutta ja uudentyyppisiä asuntoja alueelle. Pikaraitiotien pysäkin lähelle on suunniteltu uusia kivijalkaliiketiloija, ja liiketilojen vierestä avautuu yhteys korttelin läpi Patterimäen puistoalueen nk. tykkitielle. Pajamäen alueen viereen suunnitellut 5-kerroksiset talot vastaavat korkeudeltaan ja mittakaavaltaan nykyisiä asuinrakennuksia. Taloihin tulee harjakattoja, ja niiden julkisivuihin esitetään materiaaleina tiiltä, rappautusta tai puuta. Julkisivujen tulee olla värikkäitä. Nykyinen leikkipaikka on sijoitettu uuteen paikkaan raitiotietunnelin yläkannen kohdalle, jolloin puita ei tarvitse kaataa ja leikkialue voidaan maisemoida ympäristöön sopivaksi.

Suunnitelmasta on alustavasti neuvoteltu ELY-keskuksen kanssa. Kadunvarren rakentamiselle ollaan hakemassa kaavaprosessin osana poikkeamislupaa liito-oravan ydinalueen osalta, joka sijaitsee Takkatien ja Pitäjänmäentien reunassa.

Uutta asuntokerrosalaa kaavaratkaisussa on 30 930 k-m², mikä tarkoittaa noin 770 uutta asukasta. Lisäksi on osoitettu 550 km² kerrosalaa asuinrakennusten kivijalkaan sijoittuville liikkeille ja toimitiloille. Kokonaiskerrosala on 31 480 k-m².

Uusien asuinkortteleiden kohdalle on laadittu liikennesuunnitelma (nro 7703), joka on asemakaavan liitteenä. Uuden asuntoalueen autopaikat sijoittuvat pääosin pysäköintilaitokseen Takkatien varressa. Näin alueen eteläosa rauhoittuu autoliikenteeltä ja asuntopihat vapautuvat autopaikkojen kansirakentamiselta. Ajoyhteys tonteille on etelässä Pajamäenkujan uudelta pihakadulta ja pohjoisessa uudelta Hiillospolulta käsin.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että uutta asuin- ja liiketilarakentamista sijoittuu pikaraitiotien varrelle täydentämään Pitäjänmäkeä ja Pajamäkeä. Kaavaratkaisussa on pyritty sijoittamaan täydennysrakentaminen siten, että pääosa Patterimäen lähivirkistysalueesta voidaan säilyttää rakentamattomana.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana



Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta siten, että kehitetään Helsinkiä raideliikenteen verkostokaupunkina. Täydennysrakentamista toteutetaan erityisesti raideliikenteen varrella ja asemien ympäristöissä. Tavoitteena on asuntotuotannon kasvun nopeutuminen AM-ohjelman mukaisesti, asumiskustannusten nousun hillintä ja tasapainoisten kaupunginosien luominen.

Helsingin yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) Pajamäen pohjoisreuna on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi A2. Helsingin hallinto-oikeus on päätöksellään 5.2.2018 kumonnut Helsingin yleiskaavasta 2016 valtaosan kaavamuutosalueesta. Kaavamuutosalueella on pääosin voimassa Helsingin yleiskaava 2002. Yleiskaava 2002:ssa kaavamuutosalue on pääosin kerrostalovaltaista aluetta. Patterimäen kautta on lisäksi yleiskaavassa merkitty varaus pikaraitiotielle tunnelissa sekä uuden pääkatulinjauksen varaus Pitäjänmäentieltä Patterimäen kautta radan yli Konalantien päähän (nk. Pitäjänmäenkaari). Patterimäen itäosan asemakaavaratkaisu on pikaraitiotien ja täydennysrakentamisen osalta alueella voimassa olevan yleiskaavan 2002 mukainen. Laadittu kaavaratkaisu poikkeaa yleiskaava 2002:sta siten, että Pitäjänmäenkaaren pääkatusuunnitelmasta alueen läpi on myöhemmin luovuttu.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaavamuutosalue on asemakaavassa nykyisin pääosin puistoaluetta. Patterimäen itäinen mäkialue on kallioista metsäaluetta, jolla kulkee entinen tykkitie ja muita valaistuja ulkoiluteitä. Sen itäpäässä on rakennettu leikkipaikka. Alueen itäreunassa on joutomaaksi jäänyttä katualuetta, ja muutosalueen pohjoisosassa Takkatien varressa on teollisuusrakennusten ja -laitosten tontti (TT) sekä toteutumatta jäänyt metsäinen pysäköintitontti (LP).

Kaavamuutosalueen lähiympäristössä on Pajamäen pääosin 1950-luvulla rakennettu asuinalue, Talin siirtolapuutarha, 2000-luvulla rakennettuja asuin- ja toimitilakortteleita sekä Takkatien työpaikka-alue, jolla sijaitsee mm. Teknoksen maalitehdas. Kaavamuutosalueen länsipuolella, Patterimäen korkeimmalla kohdalla, sijaitsee muinaismuistolailla suojeltu ensimmäisen maailmansodan tukikohta, jossa on myös toisen maailmansodan ilmatorjuntapatteri. Lisäksi alueella on luontoarvoja. Tälle alueelle on perustettu luonnonsuojelualue vuonna 2024.

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa vuosilta 1960 ja 1966 sekä Raide-jokerin rakentamista mahdollistava asemakaavamuutos vuodelta 2018. Helsingin kaupunki omistaa koko kaavamuutosalueen.

Kaavaratkaisun kustannukset



Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia (1/2024, Alv 0 %) seuraavasti:

Katualueet	300 000 e
Viheralueet	350 000 e
Kunnallistekniikka	100 000 e
Johtosiirrot	50 000 e
Yhteensä	800 000 e

Viheralueiden kustannusarvio sisältää uuden leikkipaikan ja puistoraittien rakentamisen. Kunnallisteknisten verkostojen kustannusarvio sisältää uuden vesihuollon ja hulevesiviemäreiden rakentamisen sekä kaukolämpöverkon laajennuksen. Johtosiirtojen kustannusarvio sisältää HSY:n jätevesiviemärin siirron Pajamäentiellä. Kustannusarvio ei sisällä sähkö- ja tietoliikenneverkkojen rakentamis- tai siirtokustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupungille kohdistuu tuloja tonttien myymisestä, rakennusoikeuden myynnistä ja vuokraamisesta. Kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden noin 23 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:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Tukes
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala
- Helsingin vammaisneuvosto
- Helsingin vanhusneuvosto



– Espoon kaupunki

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kävelyn ja pyöräilyn sekä Patterimäen tunnelin turvallisten olosuhteiden varmistamiseen suunnittelussa, yhdyskuntatekninen tunnelin, pääviemärin sekä yleisten vesihuoltolinjojen huomioon ottamiseen alueen maankäytön suunnittelussa, näkymien avaamiseen katualueelta puistoon ja uudisrakennusten sopeuttamiseen Pajamäen rakennuskantaan, sekä pelastusajoneuvojen pääsyn varmistamiseen lähelle uudisrakennuksia.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kävelyn ja pyöräilyn pääreitti on linjattu esteettömästi ja raitiotielinjasta selvästi eroteltuna Pitäjänmäentieltä puistoon. Lähimpänä Pajamäen aluetta olevat uudisrakennukset on sopeutettu olemassa olevaan rakennuskantaan mittakaavan, materiaalin ja kattomuotojen osalta. Puistoon avautuu näkymiä katualueelta tunneliaukon kohdalta. Pelastusajo uudisrakennusten pihoilta on mahdollistettu kaavaehdotuksessa.

Mielipiteet

Mielipiteet kohdistuivat pääosin täydennysrakentamiseen, viheralueisiin, liito-oravien esiintymiseen sekä päiväkotipaikkojen riittämättömyyteen lähialueella.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uudisrakennukset on sopeutettu nykyiseen rakennuskantaan. Rakennuksiin on suunniteltu harjakattoja, ja niiden julkisivuihin esitetään tiiltä, rappausta tai puuta sekä värejä. Pajamäen alueen viereen suunnitellut talot vastaavat korkeudeltaan ja mittakaavaltaan nykyisiä asuinrakennuksia. Pikaraitiotien pysäkin lähelle suunniteltujen liiketilojen vierestä avataan yhteys Patterimäen puistoalueen nk. tykkitielle. Puustoa on säästetty mahdollisimman laajasti Pajamäen nykyisten tonttien ja uuden alueen välissä. Pajamäentie 1, 3 ja 5 tonttien nykyisten autopaikkojen ja uuden asuintontin väliin on jätetty n. 12 m leveä puustoinen puistokaistale. Pajamäenkujan pihakatualue on suunniteltu pääosin nykyisen soratien ja -kentän kohdalle.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 45 kpl.

Helsingin kaupunki teetti kaksi alustavaa viitesuunnitelmaa asemakaavan muutoksen pohjaksi. Näiden pohjalta järjestetyn Kerrokantasi-verkkokuulemisen yhteydessä saatiin yhteensä 485 nettikommenttia. Vaihtoehdosta "Kaksi tornia" saatiin 263 kommenttia ja vaihtoehdosta "Kolme tornia" saatiin 222 kommenttia. Lisäksi kommentointiaikana saapui 6 mielipidekirjettä. Mielipiteet kohdistuivat mm. ratkaisujen lähimetsän pienentymiseen, kaupunkikuvaan, rakennusten massoitteeluun,



kävelyreitteihin, ympäröivien asuntojen varjostusoloihin, riittämättömään palvelutarjontaan, liikenteen lisääntymiseen, leikkipuiston siirtämiseen ja huononeviin näkymiin rakentamisen myötä.

Saapuneen palautteen ja asiantuntija-arvioiden perusteella päätettiin valita kolmen tornin vaihtoehto jatkosuunnittelun pohjaksi. Valintaan vaikuttivat mm. ratkaisun kaupunkikuvalliset ja -tilalliset ansiot sekä sen suurempi suosio Kerro kantasi -palautteessa. Suunnitteluratkaisun valinnassa pyrittiin ottamaan huomioon eri vaihtoehtoista saadut kommentit.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Uudenmaan ELY-keskus
- Tukes
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala
- sekä muut mahdolliset tahot.

Toimivalta

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Siv Nordström, arkkitehti, puhelin: 09 310 37322
siv.nordstrom(a)hel.fi
Tuomas Eskola, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 37285
tuomas.eskola(a)hel.fi
Eetu Saloranta, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 20498
eetu.saloranta(a)hel.fi
Jarkko Nyman, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi
Harald Arlander, maisema-arkkitehti, puhelin: 09 310 42146
harald.arlander(a)hel.fi



Ari Turula, ympäristöasiantuntija, puhelin: 09 310 52 839
ari.turula(a)hel.fi

Ville Mäntyniemi, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 52614
ville.mantyniemi(a)hel.fi

Kaarina Laakso, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12922 kartta, päivätty 19.11.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12922 selostus, päivätty 19.11.2024
- 5 Havainnekuva 19.11.2024
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7703/19.11.2024)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 19.11.2024 ja asukastilaisuuden (6.3.2023) muistio
- 9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mieliopidekirjeet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kymp/Asemakaavoituspalvelu (kuulutus) tiedoksianto
Kaupunginkanslia tiedoksianto