



19.09.2017

Asia/4

§ 97

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle St-römbergintie 4:n tarkistetun asemakaavan muutosehdotus nro 12455 hyväksymiseksi

HEL 2015-010879 T 10 03 03

Hankennumero 0567_7

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 14.3.2017 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12455 hyväksymistä ja, ettei annetut lausunnot anna aihetta muutoksiin. Asemakaavan muutos koskee 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki, Pitäjänmäen yritysalue) korttelia 46019.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyyn mielipiteeseen. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tytti Wiinikka, arkkitehti, puhelin: 310 37300
tytti.wiinikka(a)hel.fi
Taina Toivanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37433
taina.toivanen(a)hel.fi
Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi
Mikko Juvonen, diplomi-insinööri, rakenteet, puhelin: 310 37252
mikko.juvonen(a)hel.fi
Niina Strengell, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37458
niina.strengell(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi
Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija, puhelin: 310 37403
juha-pekka.turunen(a)hel.fi



Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12455 kartta, päivätty 14.3.2017
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12455 selostus, päivätty 14.3.2017, täydennetty 19.9.2017, päivitetty Kylk:n 19.9.2017 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 14.3.2017
- 6 Vuorovaikutusraportti 14.3.2017, täydennetty 19.9.2017
- 7 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos koskee Strömbergintie 4:n tonttia.

Tontin käyttötarkoitus muutetaan toimitilarakennusten korttelialueesta (KTY) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa kolmen uuden asuinkerrostalon rakentaminen tontille. Tontilla olevat vanhat tehdasrakennukset puretaan lukuun ottamatta ns. porttirakennusta, joka on esitetty suojeltavaksi merkinnällä sr-2.

Tontin kerrosala on 11 500 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 290. Työ-, toimisto- ja liiketilaa kerrosalasta on 250 k-m². Tonttitehokkuus on 1,6.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että se edistää asuntojen täydennysrakentamista tulevan Raide-Jokerin lähialueella.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hake muksen johdosta ja sen sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana



Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 17.6.2014 Pitäjänmäen yritysalueen maankäytön muutosperiaatteet tulevien asemakaavamuutosten pohjaksi. Kaavaratkaisu on muutosperiaatteiden mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue sijaitsee Pitäjänmäen yritysalueella. Tonttia ympäröi Strömbergin puisto. Tontilla sijaitsee nykyisin tehdasrakennus, porttirakennus ja pientalo. Rakennukset ovat pääasiassa puhtaaksi muurattuja tiilirakennuksia lukuun ottamatta Pitäjänmäentien puolella sijaitsevaa puuverhoiltua pientaloa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (2002) alue on merkitty toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY).

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Jätevesipumppaamon ja uuden paineviemärin rakentaminen maksaa arviolta 150 000 euroa. Tästä kustannuksesta vastaa asemakaavan muutoksen hakija.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 31.3. – 2.5.2017

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 14.3.2017 ja lautakunta päätti asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.

Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui yksi kirje. Kirjeessä pidettiin positiivisena sitä, että alueelle tulee asuntorakentamista erityisesti hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Siinä nostettiin esiin huoli teollisuusrakennuksen ja porttirakennuksen säilyttämisestä. Tontilla sijaitsevaan puutaloon toivottiin asukastiloja tai tiloja yrityksen käyttöön. Lisäksi kirjeessä tuotiin esiin tontin itäosaan sijoitettujen uudisrakennusten arkkitehtuuri. Kirjeessä otettiin myös esille Mätäjoen mahdollinen tulvariski.



19.09.2017

Asia/4

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomiot kohdistuivat eri viranomaisten kanssa tehtävään yhteistyöhön jatkosuunnittelun aikana.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kaupunginmuseo
- kiinteistölautakunta
- pelastuslautakunta
- rakennusvalvontavirasto
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES)
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristökeskus.

Viranomaisilla ei ollut kaavaehdotuksesta huomautettavaa.

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei niillä ole lausuttavaa: Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy, kiinteistölautakunta, rakennusvalvontavirasto, yleisten töiden lautakunta ja ympäristökeskus.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saadusta kirjeestä ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

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

Kaavaehdotukseen ei tehty muutoksia. Aineistoon tehdyt muut täydennykset on esitetty kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäytösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja



19.09.2017

Mikko Aho

Lisätiedot

Tytti Wiinikka, arkkitehti, puhelin: 310 37300
tytti.wiinikka(a)hel.fi
Taina Toivanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37433
taina.toivanen(a)hel.fi
Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi
Mikko Juvonen, diplomi-insinööri, rakenteet, puhelin: 310 37252
mikko.juvonen(a)hel.fi
Niina Strengell, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37458
niina.strengell(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi
Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija, puhelin: 310 37403
juha-pekka.turunen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12455 kartta, päivätty 14.3.2017
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12455 selostus, päivätty 14.3.2017, täydennetty 19.9.2017
- 5 Havainnekuva, 14.3.2017
- 6 Vuorovaikutusraportti 14.3.2017, täydennetty 19.9.2017
- 7 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Kirje

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Lindén, Villeneuve, Hakola

Päätöshistoria

Pelastuslautakunta 16.05.2017 § 62



19.09.2017

Asia/4

Yleisten töiden lautakunta 09.05.2017 § 174
Kiinteistölautakunta 04.05.2017 § 230
Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 28.4.2017
Ympäristölautakunta 25.04.2017 § 127
Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.03.2017 § 143