



20.04.2021

Asia/5

## § 195

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Pitäjänmäen asemaseudun (Pitäjänmäentie) tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12602)

HEL 2016-009018 T 10 03 03

Hankennumero 0563\_7

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 12.5.2020 päivätyn ja 23.10.2020 sekä 20.4.2021 muuetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12602 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki, Reimarla, Pitäjänmäen yritysalue) katu- ja liikennealueita (muodostuvat uudet korttelit 46109, 46112, 46113, 46114 ja 46125).

Lisäksi lautakunta päätti

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

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://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.

Lisäksi lautakunta katsoo, että kaavan kokonaisuuden kannalta kaksoisvahtituvan kehittäminen erilaisia yleisölle avoimia toimintoja yhdistävänä asukastalotyypisenä kokonaisuutena olisi suotavaa. Siksi se pitää tarkoituksenmukaisena, että kaupunki selvittää mahdollisuudet käynnistää osaltaan tällaisen hankkeen valmistelun.

## Käsittely

Vastaehdotus:

Tuomas Rantanen: Päätöksen lisätään lausuma: "Lautakunta katsoo, että kaavan kokonaisuuden kannalta kaksoisvahtituvan kehittäminen erilaisia yleisölle avoimia toimintoja yhdistävänä asukastalotyypisenä kokonaisuutena olisi suotavaa. Siksi se pitää tarkoituksenmukaisena,



että kaupunki selvittää mahdollisuudet käynnistää osaltaan tällaisen hankkeen valmistelun."

Kannattaja: Eveliina Heinäluoma

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Tuomas Rantasen vastaehdotuksen.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

**Lisätiedot**

Siv Nordström, arkkitehti, puhelin: 310 37322  
siv.nordstrom(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  
Pihla Sillanpää, maisema-arkkitehti, puhelin: 31033671  
pihla.sillanpaa(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12602 kartta, päivätty 12.5.2020, muutettu 23.10.2020 ja 20.4.2021
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12602 selostus, päivätty 12.5.2020, muutettu 23.10.2020 ja 20.4.2021, päivitetty Kylk:n 20.4.2021 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 13.4.2021
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7057) päivätty 12.5.2020, muutettu 13.4.2021
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti 12.5.2020, täydennetty 13.4.2021 ja asukastilaisuuden (6.3.2020) muistio
- 10 Osa päätöshistoriaa

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**  
Hakija

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 8

Ne muistutuksen esittä-

Esitysteksti



neet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 9

## Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 12.5.2020 päivätyn ja 23.10.2020 sekä 20.4.2021 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12602 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki, Reimarla, Pitäjänmäen yritysalue) katu- ja liikennealueita (muodostuvat uudet korttelit 46109, 46112, 46113, 46114 ja 46125).

Lisäksi lautakunta päättää

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

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://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.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos koskee Pitäjänmäen asemapuistoa vanhoine rakennuksineen sekä radan pohjoispuolen rakentamatonta aluetta asemapuiston länsipuolella. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu Pitäjänmäentien katualuetta.

Tavoitteena on kehittää alueen lähipalveluja ja kaupunkiympäristöä Pitäjänmäen keskeisimmällä paikalla rautatieaseman ja vilkkaiden runkolinjapysäkkien vieressä. Asemasillan kohdalle on suunniteltu uusi aukio päivittäistavarakauppoineen ja liiketiloineen sekä katosrakennelma yleisille polkupyöräpaikoille. Kaavamuutos mahdollistaa radan pohjoispuolelle asemasillan länsipuolelle uuden asunto- ja liikekorttelin rakentamisen vaihtelevan korkuisine asuinrakennusaloineen. Korkein, 12-kerroksinen asuinrakennus sijoittuu aukion viereen, muut rakennukset ovat 5–8-kerroksisia.



Arvokas asemapuisto asemasillan itäpuolella vanhoine rautatierakennuksineen suojellaan. Pitäjänmäen asemamiljööseen kuuluvat, nykyisin rautatien liikennealueella sijaitsevat puurakennukset osoitteessa Pitäjänmäentie 40 suojellaan ja niille muodostetaan omat tontit.

Uuden korttelin 46125 korttelitehokkuus on  $e=1,7$ . Asuntokerrosalaa on yhteensä 22 880 k-m<sup>2</sup> ja liikeykerrosalaa 1 920 k-m<sup>2</sup>. Asuinkerrostalontonttien tehokkuudet vaihtelevat välillä  $e=2,0$ – $e=2,4$ . Asukasmäärän lisäys on n. 570 asukasta.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma, jonka mukaan Sulkapolun valo-ohjattu risteys muutetaan nelihaararisteykseksi palvelemaan uutta radan ja Pitäjänmäentien väliin tulevaa asuinkorttelia. Pitäjänmäentien pyörätiejärjestelyt muutetaan yksisuuntaisiksi ja radanvarren baanaa levennetään ja sen laatutasoa parannetaan.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Pitäjänmäen asemanseutu kehittyy ja vilkastuu lisääntyvän palvelutarjonnan ja asukasmäärän myötä. Asemapuiston rakennuksille etsitään rakennusten kunnostamisesta kiinnostuneet omistajat ja arvokas puistomiljöö muutetaan yleiseksi puistoksi kaupunkilaisten käyttöön.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen ja pieneltä osalta aluetta Yleiskaava 2002:n mukainen.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaavamuutosalueella, rantaradan pohjoispuolella, on vanha asemamiljöö ja sen jatkeena lännessä metsäinen mäki-alue, jolla on kevyen liikenteen reittejä. Radan vastakkaisella puolella on entistä ratapiha-alueita ja tavara-asemarakennus. Niiden eteläpuolella on Takkatien yritysalue, jonka keskeinen toimija on Teknos Oy:n maalitehdas.

Kaavamuutosalueen pohjoisreunalla kulkee vilkkaasti liikennöity Pitäjänmäentie runkolinjabusseineen. Pitäjänmäentien pohjoispuolella on asemanseudun ajallisesti kerrostunutta korttelirakennetta. Sulkapolun ympäristöön on rakenteilla uusia asuinkerrostaloja sekä kadunvarren liiketiloja aseman läheisyyteen.

Pääosalla kaava-alueita on voimassa asemakaava vuodelta 1955.

Kaavamuutosalue on tällä hetkellä yksityisten maanomistajien, Helsingin kaupungin sekä Suomen Valtion (Väylävirasto) omistuksessa. Kaavamuutos on tehty yksityisen maanomistajan hakemuksen johdosta. Kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu maanomistajien kanssa.



## Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

Johtosiirrot	0,25 milj. €
Kadut ja liikennealueet	2,3 milj. €
<b>Yhteensä</b>	<b>2,5–3,0 milj. €</b>

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen edellyttää kaukolämpöjohdon siirtämistä. Mahdollisia tietoliikennekaapelien siirtokustannuksia ei ole huomioitu. Katualueiden kustannukset sisältävät Pitäjänmäentien levennyksen, baanin ja sen edellyttämät tukimuurit junaradan varrella sekä uudet julkiset aukiot ja katualueet.

Lisäksi kunnallistekniikan muutoksista ja rakentamisesta aiheutuu kustannuksia verkonhaltijoille. HSY on esittänyt vesijohdon siirtoa tehtäväksi kadunrakentamisen yhteydessä ja siirron kustannuksiksi on arvioitu noin 350 000 euroa. Helen Sähköverkko Oy:lle kustannuksia aiheutuu sähköverkkojen ja muuntamotilan rakentamisesta.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupungille kohdistuu yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

## Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 23.10.– 23.11.2020

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 12.5.2020 ja lautakunta päätti 19.5.2020 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville. Lautakunnan päätöksessä esittämät asiat edellyttivät jatkosuunnittelua ja tehtyjen selvitysten tarkennuksia. Ne otettiin huomioon siten, että seuraavat muutokset tehtiin kaavakarttaan ja kaavaselostukseen ennen julkisesti nähtäville asettamista:

- Tontin 46125/1 läntisen asuinrakennuksen rakennusala on siirretty Pitäjänmäentien kadun varteen ja tehty vähäisiä muutoksia rakennuksen viereisille aluevarauksille siirron johdosta.
- Asemapuiston AL/s-tonttien käyttötarkoituseräilykseen on lisätty kahvila- ja ravintolatoiminta.
- Pitäjänmäentien varren katuistutuksia koskeva kaavamääräys on lisätty kaavaehdotukseen.
- Kaavaselostuksen havainnekuva, viitesuunnitelman kuvamateriaali sekä melu-, runkomelu- ja tärinäselvitykset on päivitetty muutosten johdosta.



Kaavaehdotuksesta tehtiin 3 muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat asemapuiston läpi kulkevan polkupyöräyhteyden tarkempaan suunnitteluun sen sopeuttamiseksi historialliseen puisto- ympäristöön sekä liikenneturvallisuuden lisäämiseksi asemapuistossa, kaksoisvahtituvan käyttämiseen alueelle tarpeellisena asukastalona, Rantaradankallion reitin esteettömyyteen, uusien rakennusten suurten lasipintojen vaikutuksiin lintujen turvallisuuteen, yleisen pyöräkatoksen saavutettavuuteen sekä kattoterassien mahdollistamiseen kaavassa.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat historiallisen tielinjauksen tutkimustarpeeseen alueella, sr-merkittyjen kohteiden lisämääräyksen tarpeeseen, jalankulkusillan liikennealue-merkinnän muuttamiseen katu- tai puistoalueeksi, radanvarren pyörä- ja jalankulkutien kaavamerkinnän muuttamiseen siten, että rautatien huoltoajo on sillä sallittu, yhteistyötarpeisiin Väyläviraston ja kaupungin välillä baanan jatkosuunnittelussa, Teknoksen maalitehtaan onnettomuuksien vaikutusten arviointiselvityksen avaamiseen selostuksessa suhteessa suunniteltuun asuinrakentamiseen pahimman mahdollisen onnettomuuden tarkastelu mukaan lukien, maalitehtaan onnettomuusmahdollisuuksien huomioimiseen kaava-alueen evakuointisuunnitelmissa ja asuinrakennusten teknisissä ratkaisuihin, meluselvityksen tarkentamiseen ja tämän pohjalta ilmanlaatu-, parveke-, runkoääni- ja melumääräysten mahdolliseen tarkentamiseen sekä mahdollisten masoitteluvaihtoehtojen esittämiseen kaavaselostuksessa.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)
- Väylävirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- Museovirasto
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helen Sähköverkko Oy

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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.

#### 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  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Siv Nordström, arkkitehti, puhelin: 310 37322  
siv.nordstrom(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  
Pihla Sillanpää, maisema-arkkitehti, puhelin: 31033671  
pihla.sillanpaa(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12602 kartta, päivätty 12.5.2020, muutettu 23.10.2020 ja 13.4.2021
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12602 selostus, päivätty 12.5.2020, muutettu 23.10.2020 ja 13.4.2021
- 5 Havainnekuva, 13.4.2021
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7057) päivätty 12.5.2020, muutettu 13.4.2021
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti 12.5.2020, täydennetty 13.4.2021 ja asukastilaisuuden (6.3.2020) muistio
- 10 Osa päätöshistoriaa

#### Oheismateriaali

- 1 Muistutukset



20.04.2021

Asia/5

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Hakija

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 9

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Lindén, Hakola, Rämö

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 13.04.2021 § 178

Kaupunkiympäristölautakunta 19.05.2020 § 283

Kaupunkiympäristölautakunta 12.05.2020 § 272

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 23.11.2020

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 4.4.2019

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 08.01.2020 § 2

Nimistötoimikunta 11.12.2019 § 92