



## § 631

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Tapulikaupunki, Kämnerintie, tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12653)

HEL 2018-006608 T 10 03 03

Hankennumero 0742\_56, 7046

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 27.10.2020 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12653 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 40. kaupunginosan (Suutarila, Tapulikaupunki) korttelin 40134 tonttia 3 ja katualueita.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävillä-oloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyihin mielipiteisiin. Päätössiakirjat 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
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
  - Asunto Oy Helsingin Kämnerintie 8, c/o Taitokaari Oy: 6 000 euroa

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Joakim Kettunen, arkkitehti, puhelin: 310 37289  
joakim.kettunen(a)hel.fi



27.10.2020

Heikki Salko, liikenneinsinööri, puhelin: 310 26548  
heikki.salko(a)hel.fi

Johanna Himberg, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 21806  
johanna.himberg(a)hel.fi

Jarkko Nyman, insinööri, puhelin: 310 37094  
jarkko.nyman(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12653 kartta, päivätty 27.10.2020
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12653 selostus, päivätty 27.10.2020
- 5 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7046)
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 23.6.2020, täydennetty 27.10.2020 ja asukastilaisuuden muistio 7.11.2018
- 8 Päätöshistoria

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Kustannusten osalta: 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  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 7

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö



Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Kämnerintien varteen suunniteltua asuntojen täydennysrakentamista. Suunnitelmassa korvataan nykyiset kolme kaksikerroksista kerrostaloa kahdella 5- ja 8 -kerroksisella asuinkerrostalolla.

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) mahdollistaa nykyisiä korkeampien ja esteettömien asuinkerrostalojen täydennysrakentamisen olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen hyvien palvelujen ja liikenneyhteyksien äärelle. Tontinkäytössä on huomioitu viereinen korttelin yhteiskäytössä oleva alue, jota voi käyttää vapaa-aikaan, leikkiin ja oleskeluun.

Uutta asuntokerrosalaa on 2 650 k-m<sup>2</sup>. Asukasmäärän lisäys on noin 75 asukasta. Tonttitehokkuus on noin e=1,7.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 12653), jonka mukaan Kämnerintiellä järjestetään liikenne vastaamaan uutta maankäyttöä. Ajourataa levennetään hieman.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että kävelytaeisyydellä Puistolan asemasta sijaitsevan alueen asukasmäärä kasvaa ja alueen 1970–80 luvun vaihteen rakennuskantaa voidaan uudistaa.

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

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

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

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa asemakaava nro 9225 (vahvistettu 30.3.1987). Kaavan mukaan Kämnerintien katualueen varrella oleva tontti on asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta.

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

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia asemakaava-alueen osalta. Kaavamutoksen yhteydessä on laadittu



kaava-alueeseen rajautuva Kämnerintien liikennesuunnitelma, jonka toteuttamisen kustannusarvio on 160 000 euroa.

Asemakaavamuutos nostaa tontin arvoa. Kaupunki saa osan arvonnoususta maankäyttösopimuksen kautta.

#### 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
- Helen Sähköverkko Oy

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat siihen, että aluetta palvelevat tontilla 40134/7 sijaitsevat vesihuoltolinjat sekä linjan päässä oleva paloposti tulee ottaa huomioon kaavoituksessa ja rakennusten suunnittelussa.

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä vesihuollon lisärakentamista eikä rakennettujen vesihuoltolinjojen siirtämistä.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä.

Vastine kannanottoon on esitetty vuorovaikutusraportissa.

#### Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennusten liian suureen korkeuteen, viihtyisyyden laskuun ja lisääntyvän vuokra-asumisen aiheuttamiin häiriöihin ympäristölleen, liikenteen lisääntymiseen, osallistamisen määrään ja laatuun, jatkoselvitystarpeeseen ja kehitysehdotuksiin.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakennusmassoittelua on kehitetty kaupunkikuvan, näkymien ja valoisuusolosuhteiden parantamiseksi. Kerroslukua on pienennetty ja etäisyyttä pohjoispuolen naapuriin on kasvatettu sijoittamalla molemmat rakennukset Kämnerintien varteen. Rakennuksista on muokattu kaupunkikuvallisesti laadukas kokonaisuus.



Kirjallisia mielipiteitä saapui 13 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 23.6.– 21.8.2020

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Nähtävilläolon jatkamisesta ilmoitettu 29.6.2020.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 5 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui 1 kirje.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat:

- osallistumismahdollisuuksiin
- kaupunkikuvaan ja rakentamisen määrän sekä vaikutukseen naapurustoon
- hiilijalanjälkeen
- leikki- ja oleskelutiloihin
- autopaikkoihin
- liikenteeseen ja sen häiriöihin
- katuvihreään
- lumitiloihin
- yhteispihan järjestelyihin
- purku- ja rakennustyön häiriöihin

Kirjeessä esitetyt huomautukset kohdistuivat alueelliseen suunniteluun; Osa huomautuksista kohdistui varsinaista Kämnerintien kaava-muutosta laajempiin Tapulikaupungin kaupunkirakenteeseen ja alueelliseen maankäytön suunnitteluasioihin: asuinrakentamiseen, liikenteen järjestämiseen, palveluiden sijoittumiseen sekä puistojen, koulujen, päiväkotien ja leikkipuiston sijoittumiseen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat: Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi ja sijaitsevat tontilla 40134/7. Olemassa olevat vesihuoltolinjat sekä linjan päässä oleva paloposti tulee huomioida rakennusten suunnittelussa. Kaava-alueen ulkopuolelle sijoittuvan Kämnerintien liikennesuunnitelmaan liittyvä kadun leventäminen saattaa aiheuttaa muutostarvetta olemassa oleviin hulevesikaivoihin. Suunnitelmat tulee hyväksyttäväksi HSY:llä. Kaupungin hulevesistrategian mukaisesti tulee selvittää alueella muodostuvien hulevesien imeytys- ja viivytysmahdollisuudet ja huomioida niiden vaatimat tilavaraukset.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:



27.10.2020

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helen Sähköverkko Oy

Helen sähköverkko Oy:llä ei ole asemakaavan muutosehdotukseen huomautettavaan.

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon 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 nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ei tehty muutoksia julkisen nähtävilläolon jälkeen.

#### 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

Joakim Kettunen, arkkitehti, puhelin: 310 37289  
joakim.kettunen(a)hel.fi  
Heikki Salko, liikenneinsinööri, puhelin: 310 26548  
heikki.salko(a)hel.fi  
Johanna Himberg, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 21806  
johanna.himberg(a)hel.fi  
Jarkko Nyman, insinööri, puhelin: 310 37094  
jarkko.nyman(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Sijaintikartta



27.10.2020

- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12653 kartta, päivätty 27.10.2020
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12653 selostus, päivätty 27.10.2020
- 5 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7046)
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 23.6.2020, täydennetty 27.10.2020 ja asukastilaisuuden muistio 7.11.2018
- 8 Päätöshistoria

### Oheismateriaali

- 1 Mielenpito
- 2 Muistutukset
- 3 Kirje

### Muutoksenhaku

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

### Otteet

#### Ote Hakija

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

#### Otteen liitteet

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

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 7

### Tiedoksi

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