



§ 303

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Pakila, Pakilantie 59, 81 a ja Ripusuontie 59:n tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12233)

HEL 2012-013959 T 10 03 03

Hankennumero 0741_18

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 4.6.2019 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12233 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 34. kaupunginosan (Pakila, Länsi-Pakila) korttelin 34089 tonttia 25, korttelin 34163 tontteja 19 ja 28.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyyn mielipiteeseen. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:

***** 2 000 euroa

Asunto Oy Ripusuontie 59: 2 000 euroa

Elisa Oyj: 2 000 euroa

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Ann Charlotte Roberts, arkkitehti, puhelin: 310 37033
anncharlotte.roberts(a)hel.fi

Liitteet

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Sörnäistenkatu 1
Helsinki 10
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



| | |
|---|---|
| 1 | Sijaintikartta |
| 2 | Ilmakuvat |
| 3 | Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12233 kartta, päivätty 4.6.2019 |
| 4 | Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12233 selostus, päivätty 4.6.2019, päivitetty Kylk:n päätöksen 4.6.2019 mukaiseksi |
| 5 | Havainnekuvat |
| 6 | Tilastotiedot |
| 7 | Vuorovaikutusraportti 12.3.2019, täydennetty 4.6.2019 |
| 8 | Osa päätöshistoriaa |

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakijat

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

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

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Pakilantien ympäristöä kehitetään yhteistyössä tonttien omistajien kanssa Länsi-Pakilan eläväksi keskuskaduksi, jonka varrella on ympäristöä tiiviimpää rakentamista, palveluita ja asumista.

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee kolmea tonttia, jotka sijaitsevat Länsi-Pakilassa Pakilantien varrella, Kehä I:n etelä- ja pohjoispuolella. Kaavaratkaisu mahdollistaa enintään nelikerroksisten asuinkerrostalojen rakentamisen Pakilantien varteen. Autopaikoitus järjestetään tonttiratkaisusta riippuen joko pääosin rakenteellisesti tai maantasopaikoituksena. Pakilantien varren asuinkerrostalojen maantasokerrokseen tulee sijoittaa Pakilantielle avautuvia liike-, toimisto- tai työtiloja. Asemakaavamuutos mahdollistaa nykyisen Elisa Oyj:n puhekeskuksen toiminnan jatkumisen.



Laskennallinen tehokkuus asuinrakennusten korttelialueella, tontilla 34163/19, on $e = 0,6$. Asuinkeuhustalojen korttelialue koostuu kahdesta tontista. Tontilla 34163/28 laskennallinen tehokkuus on $e = 1,0$ ja tontilla 34089/25 laskennallinen tehokkuus on $e = 0,77$. Asemakaavamuutos nostaa tonttitehokkuutta kaikilla tonteilla.

Asemakaavamuutoksessa muodostuu yhteensä kerrosalaa 3310 k-m². Asuinkeuhusalaa on 3120 k-m² ja liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta työtilaa on 190 k-m². Asuinkeuhusalasta on mahdollista osoittaa 320 k-m² yhdyskuntateknistä huoltoa palveleviksi tiloiksi. Kokonaiskeuhusala kasvaa suhteessa voimassa olevan asemakaavan mahdollistamaan keuhusalaa 1678 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 50.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, asuntotuotantoa edistetään ja yrityksille mahdollistetaan monipuolisia sijaintipaikkoja. Alueelle on mahdollista toteuttaa uusia asuntoja ja monipuolistaa alueellista asuntotyypitarjontaa. Keskeisen alueellisen keskuskadun varrelle rakennusten sisääntulokerrokseen on toteutettavissa tilaa erilaisille yrityksille.

Kaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukainen.

Asemakaavamuutos on laadittu kaupunkisuunnittelulautakunnan 11.11.2014 hyväksymien Pakilantien varren maankäytön suunnitteluperiaatteiden mukaisesti.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontilla 34163/28 sijaitsee tällä hetkellä vuonna 1956 valmistunut kaksikerroksinen asuinrakennus sekä vuonna 1989 valmistunut pieni liikerakennus. Tontilla 34163/19 sijaitsee vuonna 1960 valmistunut yksikerroksinen asuinrakennus. Tontilla 34089/25 sijaitsee tällä hetkellä vuonna 1955 valmistunut kaksikerroksinen puhelinkeuhusrakennus, jossa on myös toimistotilaa. Puhelinkeuhuksen tekninen tila on yksikerroksien hallimainen rakennus. Tontin keskiosassa sijaitsee olemassa oleva tellemasto.

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa vuodelta 1965 ja 1981.

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

Kaavaratkaisun kustannukset

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Sörnäistenkatu 1
Helsinki 10
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaihana 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 Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- (2013) Rakennusvirasto
- (2013) Ympäristökeskus

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta (2013) saatiin Helsingin kaupungin ympäristökeskukselta, jossa ilmoitettiin, että kaavavalmistelussa tulee huomioida Pakilantien liikenteen melu- ja ilmanlaatuhaitat suunnitellulle asumiselle. Kannanottoja saatiin yhteensä 3, muissa kannanotoissa ei ollut huomautettavaa. Viranomaisten kannanotto täydennetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (2018) sekä valmisteluaineistosta kohdistui Lepolantien varrella sijaitseviin hule- ja jätevesilinjoihin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että hule- ja jätevesilinjoille on merkitty johtokujamerkintä kaavakarttaan tontille 34089/25.

Mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta (2013) saatiin kaksi mielipidettä. Pakilan kiinteistöomistajain yhdistys ilmoitti, ettei asemakaavamuutokseen ole huomauttamista. Pakila-Seura ry esitti mielipiteessään, että Pakilantien varren tehostaminen vaatii yhteiset pelisäännöt ja periaatteet.

Jatkotoimenpiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatujen mielipiteiden johdosta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (2013) saatujen mielipiteiden johdosta kaupunkisuunnitteluvirasto käynnisti Pakilantien varren maankäytön suunnitteluperiaatteiden laatimisen. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Pakilantien varren maankäytön suunnitteluperiaatteet 11.11.2014.



Mielipiteet täydennetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat pääosin esitetyn kaavaratkaisun so-
pimattomuuteen alueelle sekä viitesuunnitelmissa esitettyihin ratkaisui-
hin. Mielipiteissä katsottiin, että Pakilan alue on pientaloaluetta eikä te-
hokkaampi rakentaminen sovi alueelle. Suunnitellut rakennukset koet-
tiin liian korkeiksi, varjostaviksi sekä sijoittuvan liian lähelle naapuritont-
tien rajoja heikentäen niiden yksityisyyttä.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että Pakilantie
59:n tontin autopaikkoja ei edellytetä ratkaistavaksi niin, että ne sijoit-
tuisivat tontin etelärajalle.

Kirjallisia mielipiteitä saapui täydennetystä osallistumis- ja arviointi-
suunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta 10 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 14.3.–12.4.2019

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

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia. Nähtävilläoloajan ulkopuolel-
la saapui yksi kirje. Kirjeessä esitetyt huomautukset kohdistuivat ker-
rostalojen rakentamiseen vastustamiseen ja lisäksi uusien kerrostalojen
ikkunoiden ja parvekkeiden näköyhteyttä ympäröiville tonteille pidettiin
huonona.

Kaavaehdotuksesta saatiin kaksi viranomaisten lausuntoa sen ollessa
julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa asemakaa-
vaehdotukseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta
saadusta kirjeestä ja vastine siinä esitettyihin huomautuksiin.

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituk-
senmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen
huomautusten johdosta.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ei tehty muutoksia julkisen
nähtävilläolon jälkeen. 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
Mikko Aho

Lisätiedot

Ann Charlotte Roberts, arkkitehti, puhelin: 310 37033
anncharlotte.roberts(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuvat
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12233 kartta, päivätty 4.6.2019
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12233 selostus, päivätty 4.6.2019
- 5 Havainnekuvat
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 4.6.2019
- 8 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpitoet
- 2 Kirje

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakijat

Ne mielenpitoensä esittäneet, jotka ovat ilmoitta-

Otteen liitteet

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



04.06.2019

Asia/13

neet osoitteensa

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Lindén, Liisanantti
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)

Päätöshistoria

Rakennusvirasto 4.11.2013