



6.11.2024

Asia/7

7

## Suurmetsän Raidepolun ja Simakujan alueiden asemakaavan muutos nro 12825, (sis. liikennesuunnitelman)

HEL 2021-012796 T 10 03 03

### Päätösehdotus

Kaupunginhallitus hyväksyy 41. kaupunginosan (Suurmetsä, Puistola) korttelin 41028 tonttien 1, 2 ja 3, korttelin 41029 tonttien 10, 15 ja 16 sekä pysäköimis- ja katualueiden asemakaavan muutosehdotuksen 23.1.2024 päivätyn piirustuksen nro 12825 mukaisena ja asemakaava-selostuksesta ilmenevin perustein.

### Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee kahden täydennysrakentamishankeen kokonaisuutta Puistolan juna-aseman äärellä Raidepolun ja Simakujan varrella.

Kaavaratkaisu mahdollistaa kumpaankin kohteeseen uusien kerrostalojen rakentamisen. Raidepolulta puretaan kaksi pientaloa sekä aputilarakennuksia. Simakujalta puretaan kolme pientaloa sekä aputilarakennuksia. Katu- ja pysäköintialueen muutos mahdollistaa pyöräliikenteen Pohjoisbaanan rakentamisen aseman ohi Raidepolulta Kiitäjänpolulle.

Kaavaratkaisu mahdollistaa asuinkerrostalojen täydennysrakentamista hyvälle sijainnille Puistolan aseman läheisyyteen. Helsingin kaupunki pyrkii kehittämään olemassa olevia asemanseutuja.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan sopiva täydennysrakentamistapa Puistolan asemanseudun lähialueelle vuonna 2023 hyväksytyjen alueellisten suunnitteluperiaatteiden mukaisesti.

Alueelle on suunniteltu kaksi kerrostalohanketta.

Uutta asuntokerrosalaa on 6 609 kem<sup>2</sup>. Asukasmäärän lisäys on noin 150 asukasta. Asuinkorttelialueiden tehokkuusluvut ovat Raidepolun varren korttelissa e=1.22 ja Simakujan varren korttelissa e=1.35.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Puistolan asemanseutu tiivistyy, täydentyy ja asuntotyyppijakauma monipuolistuu hyvien liikenneyhteyksien ja olemassa olevien palveluiden äärellä. Pyöräilyn yhteydet paranevat.



Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7483), jonka mukaan erityisesti pyöräliikenteen järjestelyihin tulee parannuksia. Pohjoisbaanan rakentamista varten varataan tilaa Kiitäjänpolulle. Kiitäjänpolun eteläpäässä Puistolantanhualta alkaen pyöräbaana on erotettu jalankulkuväylästä kaksisuuntaisena. Myöhemmin jalankulku siirtyy kaksisuuntaisen pyöräilyväylän viereen. Pohjoisbaanan suunnittelussa Raidepolku muutetaan pyöräkaduksi. Puistolantanhuallla pyöräliikenne kulkee ajoradalla. Jalankulkuun ja julkiseen liikenteeseen ei tule merkittäviä muutoksia.

Kaavaratkaisu tuottaa autoliikennettä noin 200 ajoneuvoa vuorokaudessa. Pohjoisbaanan toteutuksen myötä Raidepolun autoliikennettä rauhoitetaan rakentamalla kadusta pyöräkatu.

Simakujan autopaikkojen mitoituksessa on huomioitu joukkoliikenteen erinomainen palvelutaso ja tarve vehreiden alueiden säilymiseen.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on merkitty lähikeskusta-alueeksi (C3) ja asuntovaltaiseksi alueeksi (A2 ja A4). Yleiskaavassa on merkitty suunnittelualueelle myös baanaverkko, joka on osoitettu kulkemaan rautatiealueen vierelle. Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa 2021 (nro 12704) ei ole kaava-alueita koskevia merkintöjä. Nyt laadittu kaavaratkaisu on em. yleiskaavojen mukainen.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista edistämällä asuntotuotantoa hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä asumisen ja maankäytön toteuttamis- eli AM-ohjelman tavoitteiden mukaisesti.

Tapulikaupungin ja Puistolantanhualan asemansuodun suunnitteluperiaatteet hyväksyttiin kaupunkiympäristölautakunnassa 4.4.2023 ohjaamaan asemansuodun täydennysrakentamista ottaen huomioon alueelliset ominaispiitteet.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaava-alue muodostuu Raidepolulla asuinpientalojen korttelialueesta ja Simakujalla erillisten enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialueesta. Suunnittelualueella Raidepolun pientalot on rakennettu vuosina 1987 ja 1966 ja Simakujan pientalot vuosina 1964, 2003 ja 1961. Kaavaratkaisuun kuuluu Kiitäjänpolun katualuetta sekä Raidepolun pohjoispäässä sijaitseva liityntäpysäköimisalue. Kiitäjänpolku on jalankululle ja pyöräilylle varattua katua, josta on alikulkuysteys Puistolantanhualan asemalle ja Tapulikaupunkiin.



Alueella on voimassa asemakaavat nro 7460 ja nro 8861.

Korttelialueiden asuintontit ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisualueella oleva pysäköimisalue ja katualueet ovat kaupungin omistuksessa. Valtion omistama junarataa sivuava kaistale pysäköimisalueesta ei kuulu kaavamuutosalueeseen. Kaavaratkaisu on tehty hakemusten johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille merkittäviä kustannuksia. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa, minkä johdosta kaupungin ja hakijoiden välillä on käyty maankäytösopimusneuvottelut. Maankäytösopimukset on kaupungin puolesta hyväksytty tonttipäällikön päätöksillä 1.7.2024 § 39 ja 3.7.2024 § 42 ja sopimukset on allekirjoitettu.

#### 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 tahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) vesihuolto
- Väylävirasto
- Pelastuslaitos
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan kaupunginmuseo
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan pelastuslaitos

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat siihen, että täydennysrakentamisen lähtökohtana tulisi olla pientaloalueen mittakaava. Tonttien vehreys tulee huomioida ja aluetta tulee suunnitella kokonaisuutena. Kannanotot koskivat myös junaradan lisäraidevarauksia sekä raideliikenteen melun, runkomelun ja tärinän huomiointia.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon asemakaavamerkinnoissä ja -määräyksissä.



## Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennusten mittakaavaan ja tehokkuuteen, sekä niiden viihtyisyyttä ja asuntojen arvoa vähentävään vaikutukseen, lisääntyvään liikenteeseen ja pysäköintiin. Lisäksi mielipiteissä korostettiin tontinomistajien yhdenvertaisen kohtelun tärkeyttä. Suurimmassa osassa kaavamuutosta koskevista mielipiteistä painotettiin alueen identiteettiä pientaloalueena, jonne kerrostalot eivät kuulu. Viranomaisten toiminta koetaan sekavaksi. Suunnitteluprosessista ei ole koettu tiedotetun ajoissa eikä riittävän laajalle joukolle osallisia. Myös alueen palveluista, uusien asuntojen laadusta ja esteettömyydestä, arkkitehtuurista, ei-toivotuista sosiaalisista vaikutuksista, luonto- ja maisemavaikutuksista sekä melusta ja liikenneturvallisuudesta annettiin palautetta. Kirjallisia mielipiteitä saapui 109 kpl.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kerrostaloja on määräyksiin ohjattu pientaloympäristöön sopiviksi mm. määräämällä rakennuksen jakamisesta eri korkuisiin osiin ja vinoista kattolappeista. Asemakaavassa on myös määräyksiä tonttien vehreyteen liittyen.

## Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 28.8.– 26.9.2023, mistä ilmoitettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Kaavaehdotuksen nähtävillä asettamisesta on lähetetty kirje kunnan ulkopuoliselle maanomistajien edustajalle.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 8 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui 1 kirje.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat pitkälti samoihin teemoihin kuin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteet. Erityisesti ne kohdistuivat alueen kehittymiseen, kaava-alueen kokoon, rakennusmassoiteluun ja arkkitehtuuriin, liiketilaan, liikennejärjestelyihin, Puistolan identiteettiin pientaloalueena, vaikutusten arviointiin, lintujen olosuhteisiin, vaikutusmahdollisuuksiin ja yhdenvertaisuuteen.

Kirjeessä esitetyt huomautukset kohdistuivat vaikutusmahdollisuuksiin ja lähidemokratian huonoon toteutuvuuteen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- HSY
- Museovirasto
- ELY-keskus
- kaupunginmuseo



6.11.2024

Asia/7

- pelastuslaitos
- Väylävirasto

Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat junaradan lisäraidevarauksiin sekä raideliikenteen melun -, runkomelun - ja tärinän huomiointiin. Huomautukset kohdistuivat myös kulttuuriympäristön huomiointiin sekä pelastautumisen yleisiin periaatteisiin.

Helen Sähköverkko Oy:llä ei ollut asemakaavan muutosehdotukseen huomautettavaa ja lisäksi HSL ja kasvatuksen ja koulutuksen toimiala ilmoittivat, ettei niillä ole lausuttavaa.

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista, kirjeestä 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.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12825 kartta, päivätty 23.1.2024
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12825 selostus, päivätty 23.1.2024, päivitetty Kylk:n 30.1.2024 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti päivätty 28.8.2023, täydennetty 23.1.2024 ja asukastilaisuuden muistio 8.12.2021
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Muistutukset ja kirje
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7483)



6.11.2024

Asia/7

## Oheismateriaali

1	Sijaintikartta
2	Ilmakuva
3	Tehdyt muutokset
4	Hakemus 14.10.2021
5	Maankäyttösojimus Asunto Oy Puistolanraide ak 12825
6	Maankäyttösojimus Raidepolku 6 ak 12825

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

## Otteet

### Ote

Helen Oy  
Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä  
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY  
Kymp/Talouden tuki  
Väylävirasto  
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Kaavamuutoksen hakijat

Kaavapäätöksestä tiedon pyytäneet

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Esitysteksti  
Esitysteksti

Esitysteksti

Esitysteksti

Esitysteksti

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto

Asemakaavoitus



6.11.2024

Asia/7

---

Kaupunginmuseo  
Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala  
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala