



§ 113

Pihkatien asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12690) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2016-011807 T 10 03 03

Hankennumero 4001_4, 2823

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- asettaa 9.3.2021 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutos-ehdotuksen nro 12690 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaava koskee Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Kaarela, Malminkartano) ka-tualuetta ja asemakaavan muutos koskee 33. kaupunginosan (Kaa-rela, Malminkartano) korttelin 33235 tonttia 1 ja korttelin 33236 tont-teja 2, 3, 4 ja 5 sekä katu- ja puistoalueita (muodostuvat uudet kort-telit 33237, 33238, 33239, 33278 ja 33430)
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mieli-piteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätök-senteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lau-sunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäi-siä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdo-tuksen sisältöä
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
Ammattienedistämislaitossäätiö AEL sr: 20 000 euroa
- merkitä tiedoksi laaditut korttelikortit, jotka ovat kaava-aineiston liit-teenä.

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12690 hy-väksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennus-



lain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheita asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Tytti Wiinikka ja liikenneinsinööri Taina Toivanen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

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, puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi
Pihla Sillanpää, Maisema-arkkitehti, puhelin: 31033671
pihla.sillanpaa(a)hel.fi
Valtteri Lankiniemi, diplomi-insinööri, puhelin: 31022467
valtteri.lankiniemi(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12690 kartta, päivätty 9.3.2021
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12690 selostus, päivätty 9.3.2021
- 5 Havainnekuva 9.3.2021
- 6 Viitesuunnitelma
- 7 Korttelikortit
- 8 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7137/9.3.2021)
- 9 Tilastotiedot
- 10 Vuorovaikutusraportti 9.3.2021
- 11 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Esitysteksti



09.03.2021

Asia/6

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Pihkatien, Kaarnatien, Naapuripellontien, Neulastien ja Kartanonmetsäntien reunustamia korttelialueita, jotka sijaitsevat Malminkartanon luoteisosassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa uusien asuinrakennusten, koulurakennuksen, liiketilojen ja julkisen puiston rakentamisen. Kaavaratkaisu on tehty, koska nykyiset opetus- ja hallitilat eivät sovellu enää nykyiseen opetustapaan, joten rakennusten käyttöaste on vähäinen. Lisäksi nykyiset rakennukset vaativat korjaustoimenpiteitä.

Alueelle on suunniteltu monipuolinen asuinalue, jonka läpi mutkittalee hulevesipuro. Alueelle on suunniteltu uusi puisto, joka yhdistää Pihka-puiston ja Malminkartanonhuipun viherkäytäväksi. Tämän lisäksi alueelle on tutkittu alueellisen energiantuotantokeskuksen sijoittamista toiseen pysäköintilaitokseen. Kaarnatien ja Kartanonmetsäntien risteykseen on varattu tontti uudelle yläkoulu- ja lukiorakennukselle. Alueen suunnittelun pohjana on käytetty 2017 ratkaistun arkkitehtuurikilpailun voittajaehdotusta.

Uutta asuntokerrosalaa on 52 750 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 1 300. Liiketilakerrosalaa on 400 k-m² ja energiantuotantotilaa enintään 250 k-m². Uuden koulun kerrosala on 4 000 k-m².

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7137), jonka mukaan Naapuripellontielle mm. pyöräilyn ja jalankulun yhteyksiä parannetaan sekä sille rakennetaan kaksi uutta hidastinbussipysäkkiä. Kartanonmetsäntien, Kaarnatien, Pihkatien ja Neulastien tonttikatujen liikennettä rauhoitetaan kadunvarsipysäköinnillä ja hidasteilla, kun niiden kautta kulkevien bussireittien on tarkoitus siirtyä Naapuripellontielle.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti Malminkartanon uudistamiseen ja alueen elinvoimaisuuden kasvattamiseen. Kaavaratkaisun myötä alueelle saadaan uusia asukkaita ja palveluja erityisesti Malminkartanon pohjoisosaan. Kaavassa luodaan edellytykset ilmasto-
viisaalle ja monipuolisia asukaspalveluja tarjoavalle uudelle asuinalue-



eelle, jossa on erityisen laadukas hulevesipuisto ja alueellinen uusituvan lämmitysenergian tuotanto.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

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

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on Ammatinedistämislaitossäätiön koulurakennuksia, jotka ovat peräisin 1980-luvulta. Rakennukset ovat matalia ja pääosin betonirakenteisia, joista osassa on hallitiloja ja osassa muita opetuskäyttöön soveltuvia tiloja. Alueella on myös pieni uimahalli ja hotelli, joka on palvelut vierailevien opettajien majoitustarpeita.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1978 - 1984.

Helsingin kaupunki omistaa tontin 33236/2 ja Naapuripellontien laidassa olevat puistoalueet. Muut korttelialueet ovat yksityisomistuksessa.

Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia katu- ja puistoalueiden rakentamisesta sekä yhdyskuntateknisen huollon verkostojen siirroista ja lisärakentamisesta. Merkittävin johtosiirto on korkeapaineisen maakaasun siirtojohtoon siirto Naapuripellontiellä. Kustannusarvio täydennetään asemakaavoitusvaiheen aikana valmistuvan kunnallisteknisen yleissuunnitelman tietojen perusteella. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana 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 Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)



- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala.

Viranomaisen kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistui erityisesti alueella sijaitsevaan vesihuoltolinjaan ja riittäviin tilavarauksiin. Viranomaisen mukaan rakennuksia, puita tai muita kiinteistä rakenteita ei tule sijoittaa lähelle päävesijohtoa. Lisäksi alustava vesihuollon yleissuunnitelma kustannusarvioineen tulee laatia osana kaavoitusta ja esittää kaavaselostuksen liitteenä.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavaan on varattu johtokujat Sydänpuunpuiston kujanteille korttelialueen viereen. Tämä tilavaraus on tehty, jotta vesijohtojen kunnostus- ja huoltotöissä on riittävästi tilaa työskennellä. Lisäksi Kevätpuunkuja on mitoitettu siten, että huoltotöille on varattu riittävä tila. Jälsitien alla kulkee päävesijohto ja tämä tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa eikä rakentaminen saa aiheuttaa haittaa putkelle. Tilavarauksista ja vesihuollon laitteistojen sijoittumisesta on neuvoteltu yhdessä HSY:n viranomaisen kanssa kaavan laatimisen yhteydessä. Kaavan laatimisen yhteydessä on käynnistetty kunnallistekninen yleissuunnitelma, jossa kustannuksia arvioidaan. Suunnitelma täydentyy kaavaehdotuksen nähtävilläoloajan jälkeen.

Mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapui kaksi mielipidettä. Toinen mielipide kohdistui lintujen turvallisuuteen ja ikkunapintoihin. Toinen mielipide liittyi rakennusten kaupunkikuvaan. Alueelle toivotaan harjakattoja, symmetrisiä pystysuuntaisia ikkunoita ja pastellisävyjä.

Asemakaavassa ei anneta yksityiskohtaisia määräyksiä lasitusten ja ikkuna-aukotusten suunnittelusta muilta kuin maantasokerroksen, liike-, ja yhteistilojen osalta. Kaavassa ei ole määrätty parvekkeiden lasittamista. Kaavamääräyksissä on edellytetty harjakattoja ja rakennusten jäsentämistä porrashuoneen kokoisiksi kokonaisuuksiksi julkisivumateriaalin, -värityksen, -aukotuksen ja/tai kattomuotojen keinoin. Väritys on ohjattu korttelikorteissa. Uudisrakennusten tarkempaa suunnittelua ohjataan rakennuslupavaiheessa. Asemakaavamuutosalueelle ei kaupungin luontotietojärjestelmän mukaan sijoitu tärkeitä lintualueita.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet



Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES)
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaupunki käynnistää kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaisen maankäyttösopimusmenettelyn yksityisten maanomistajien kanssa.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

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, puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi
Pihla Sillanpää, Maisema-arkkitehti, puhelin: 31033671
pihla.sillanpaa(a)hel.fi
Valtteri Lankiniemi, diplomi-insinööri, puhelin: 31022467
valtteri.lankiniemi(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12690 kartta, päivätty 9.3.2021
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12690 selostus, päivätty 9.3.2021
- 5 Havainnekuva 9.3.2021
- 6 Viitesuunnitelma
- 7 Korttelikortit
- 8 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7137/9.3.2021)
- 9 Tilastotiedot
- 10 Vuorovaikutusraportti 9.3.2021
- 11 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mieliopidekirjeet



09.03.2021

Asia/6

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

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

Tiedoksi

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

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 20.01.2021 § 3

Nimistötoimikunta 11.03.2020 § 4