



§ 570

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Säterinportti 3, Säterintie 7 ja 9, Madetojankuja 1 ja Karhusuontie 12 tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12706)

HEL 2019-001734 T 10 03 03

Hankennumero 0742_57

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 26.10.2021 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12706 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 37. kaupunginosan (Pukinmäki) korttelin 37022 tonttia 8, korttelin 37044 tontteja 2 ja 3 ja autopaikkojen korttelialuetta, korttelin 37057 tonttia 4 ja katualuetta.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyyn mielipiteeseen. Päätössiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

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 Karhusuontie 18: 4 000 euroa
 - Asunto Oy Helsingin Madetojankuja 1: 4 000 euroa
 - Asunto Oy Helsingin Säterinportin Kiinteistöt: 6 000 euroa.



Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Joakim Kettunen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

va. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Joakim Kettunen, arkkitehti, puhelin: 310 37289
joakim.kettunen(a)hel.fi
Kari Tenkanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37132
kari.tenkanen(a)hel.fi
Tapio Laalo, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36442
tapio.laalo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12706 kartta, päivätty 26.10.2021
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12706 selostus, päivätty 26.10.2021, päivitetty Kylk:n 26.10.2021 päätöksen mukaiseksi
- 5 Tilastotiedot
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Vuorovaikutusraportti päivätty 15.3.2021, täydennetty 26.10.2021 ja asukastilaisuuden muistio 17.12.2019, päivitetty Kylk:n 26.10.2021 päätöksen mukaiseksi
- 8 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote

Hakijat

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne muistutuksen esittäneet,

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Liite 6

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti



jotka ovat ilmoittaneet osoit-
teensa

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
töntöönpano
Liite 7

Kymp/Taloudentuki

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavanmuutos (kaavaratkaisu) koskee kolmen erillisen hankkeen kokonaisuutta, joka sijaitsee Pukinmäen asemanseudulla. Kaavaratkaisu mahdollistaa täydennysrakentamista ja rakennuskannan uudistamista pääosin 1970- ja 80 -luvuilla rakennetulla esikaupunkialueella.

Tavoitteena on sekä purkavan saneerauksen, että uusien rakennuspaikkojen avulla lisätä asuinrakentamista olemassa olevassa kaupunkirakenteessa juna-aseman ympäristössä.

Kaavaratkaisussa on pyritty ratkaisemaan uusien asuntojen täydennysrakentamismahdollisuuksia olemassa olevan omaleimaisen ja elävän kaupunginosan täydentämiseksi.

Alueelle on suunniteltu neljä uutta kerrostaloa kolmen erillisen hankkeen kaavaratkaisussa.

Uutta asuntokerrosalaa on 8 028 k-m². Asukasmäärän lisäys on n. 200 asukasta.

Asuintonttien keskimääräinen tehokkuusluku on noin $e=1,6$.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että 1970–80 luvun rakennuskantaa voidaan uudistaa ja rakentaa uusia asuntoja hyvien julkisten liikenneyhteyksien ja palveluiden äärelle.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista siten, että esitetään asuntotuotantoa täydennysrakentamisella hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä ja kehitetään esikaupunkia elävänä, omaleimaisena ja turvallisenä asuinympäristönä.

Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne



Alueella on Karhusuontien varrella korttelissa 37022 on kaksikerroksisten asuntorakennusten korttelialuetta, jolle on toteutettu kaksi rivitaloa.

Säterinpotin varrella korttelissa 37044 on asuinkerrostalojen – ja auto-paikkojen korttelialueita. Yhdellä rakennusaloista, jolle saa rakentaa seurakunnan tiloja, ei ole kerroslukumerkintää. Kaikilla muilla korttelin rakennusaloilla on kerroslukumerkintänä viisi. Korttelin keskiosassa on kaupunkikuvallisesti arvokkaan puuston -merkintä.

Madetojankujan varrella korttelissa 37057 on asuinkerrostalojen korttelialuetta. Kerroslukumerkintä on viisi.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1968, 1974, 1975, 1978, 1984, 1984 ja 1986.

Helsingin kaupunki omistaa yhden tontin. Pääosa korttelialuista on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksien johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonnäköalaa seuraavasti: Säterintien ja Madetojankujan liikennejärjestelyt noin 100 000 euroa (alv. 0%).

Kaupungille kohdistuu tuloja tonttien myymisestä, rakennusoikeuden myynnistä tai vuokraamisesta, sekä yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksista. Maankäyttökorvauksista sovietaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajaksi

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajaksi 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
- Uudenmaan ELY-keskus
- kaupungin museo



- pelastuslaitos
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)
- sosiaali- ja terveystoimiala.

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat:

Maankäytön tiivistymistä pidetään kannatettavana hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja pyöräily-yhteyksien varrella, missä lisäksi aseman ympäristön lähipalvelut ovat kehittymässä.

Katualueilla ja tontin 37044 pohjoisreunassa Madetojanpolun puolella sijaitsee käytössä olevia vesihuoltolinjoja, jotka tulee huomioida alueen maankäytön suunnittelussa.

Kaupunginmuseo esittää, että kaavan vaikutuksen arviointia täydennetään tarkoituksenmukaisella kulttuuriympäristöselvityksellä.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon asemakaavamerkinnoissä ja määräyksissä.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat asemakaavaprossiin, alueelliseen luonteeseen ja -yhteyksiin, rakentamisen määrään ja -ilmeeseen, asuntokannan ja kaupunginosan luonteen muuttumiseen, liikenteen järjestelyihin, ympäristövaikutuksiin ja -arvoihin sekä Pukinmäen kehityskuvaan ja -ideointiin.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että osalla tonteista kerroslukuja on pienennetty. Rakennusmassoittelua on kehitetty kaupunkikuvan, näkymien sekä valaistus- ja ympäristöolosuhteiden parantamiseksi. Liikenteen tarvitsemat tilavaraukset on tarkistettu.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 42 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 15.3. – 13.4.2021

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta on lähetetty kirje ulkokuntalaiselle maan omistajalle / maan haltijalle.



Kaavaehdotuksesta tehtiin 15 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui 1 kirje.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat asemakaavan sisältövaatimukseen, osallistumismahdollisuuksiin, liian suureen muutokseen kaupunkikuvassa ja rakentamisen määrässä, liian tiiviiseen rakentamistapaan sekä täydennysrakentamisen vaikutukseen naapurustoon, ulko-oleskelutilojen riittävyteen ja viihtyisyyteen, autopaikkojen riittävyteen, lisääntyvän liikenteen häiriöihin liikenneturvallisuuteen, pelastusturvallisuuteen ja huoltoon, purku- ja rakennustyön häiriöihin, kerrosluokuihin varsinkin Karhusuontielle, Aurinkolabyrintti-taideteoksen merkityksen vähenemiseen, kasvillisuuden ja luontoarvojen vähenemiseen, julkisivuarkkitehtuuriin kattomuotoineen, perheasuntojen riittävyteen sekä rakentamisen aikaisiin häiriöihin. Lisäksi useissa muistutuksissa tuotiin esiin ja uudistettiin aikaisempien mielipiteiden näkökulmia.

Kirjeessä esitetyt huomautukset kohdistuivat Madetojankujalle esitettyyn enimmäiskerrosluukuun asemakaavan muutoksessa. Toivotaan, että kerrosluku sopeutetaan nykyisiä rakennuksia vastaavaksi, jotta vaikutus naapurustoon olisi vähäisempi.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat kaukolämpöjohtoihin ja Aurinkolabyrintti-taideteokseen.

Helen Oy lausuu, että suunnittelukohteiden läheiset kaukolämpöjohdot on huomioitava jatkosuunnittelussa.

Kaupungin taidemuseo toivoo, että Säterinportin varren korttelin 37044 pohjoisimman asuntalon kerroslukua ja kattomuotoa voitaisiin vielä tarkastella siten, että turvattaisiin valon parempi osuminen Aurinkolabyrintti-teokseen eri vuodenaikoina.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole huomautettavaa, lisättävää OAS-vaiheeseen nähden tai lausuttavaa:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY).

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen



26.10.2021

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.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäytösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Esittelijä

va. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Joakim Kettunen, arkkitehti, puhelin: 310 37289
joakim.kettunen(a)hel.fi
Kari Tenkanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37132
kari.tenkanen(a)hel.fi
Tapio Laalo, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36442
tapio.laalo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12706 kartta, päivätty 26.10.2021
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12706 selostus, päivätty 26.10.2021
- 5 Tilastotiedot
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Vuorovaikutusraportti päivätty 15.3.2021, täydennetty 26.10.2021 ja asukastilaisuuden muistio 17.12.2019
- 8 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



26.10.2021

Asia/10

- 1 Mielenpiteet
- 2 Muistutukset ja kirje

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote

Hakijat

Ne mielenpiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Kymp/Taloudentuki

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Liite 6

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 7

Tiedoksi

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

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupungin taidemuseo 14.6.2021

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseum Kulttuuriperintöyksikkö 24.1.2020