



26.01.2021

Asia/7

## § 31

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Pakila, Välitalontie 71:n tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12675)

HEL 2019-010157 T 10 03 03

Hankennumero 0741\_31

#### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 26.1.2021 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12675 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 34. kaupunginosan (Pakila, Länsi-Pakila) korttelin 34168 tonttia 3 ja katualueita.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutukseen. Päätösasiakirjat 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)

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
  - o Kiinteistö Oy Helsingin Välitalontie 71 ;  
5 000 euroa

#### Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Ann Charlotte Roberts. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

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



26.01.2021

Asia/7

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12675 kartta, päivätty 26.1.2021
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12675 selostus, päivätty 26.1.2021, päivitetty Kylk:n 26.1.2021 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 26.10.2020, täydennetty 26.1.2021 ja asukastilaisuuden muistio 21.11.2019
- 8 Päätöshistoria

## Muutoksenhaku

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

## Otteet

**Ote**  
Hakija

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

## 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 tonttia, joka sijaitsee Länsi-Pakilassa, Pakilantien varren tuntumassa, lähellä Tuomarinkylän (Paloheinä) kaupunginosan rajaa. Kaavaratkaisu mahdollistaa varastotontin käyttötarkoituksen muuttamisen asumiseen ja kolmikerroksisen kerrostalon ja kolmen kaksikerroksisen rivitalon rakentamisen tontille. Länsi-Pakilan tieverkoston kehittämisen takia kapea alue tontin eteläreunasta liitetään katualueeseen. Asemakaavamuutoksen toteuttaminen edellyttää tontilla olemassa olevien toimitilarakennusten purkamista.



Asemakaavamuutoksessa muodostuu uutta asuntokerrosalaa 3 350 k-m<sup>2</sup>. Muutoksessa poistuu varastotontin kerrosalaa 4 933 k-m<sup>2</sup>. Asukasmäärän lisäys on noin 84 asukasta. Laskennallinen tehokkuus asuinrakennusten korttelialueella on  $e = 0,70$

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta siten, että asuntotuotantoa edistetään.

Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

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

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontti sijaitsee pientaloalueella ja se on käytöltään muokkautunut vuosien saatossa varastotoiminnasta toimitiloimintoihin. Tontilla sijaitsee kaksi rakennusta, joiden viralliset käyttötarkoitukset ovat kauppavarasto sekä muut teollisuuden tuotantorakennukset. Rakennukset on toteutettu niin, että ne hahmottuvat yhdeksi rakennusmassaksi. Korkeimmat osat rakennusryhmästä ovat kaksikerroksisia. Nykyinen toimitilakäyttö ei liity olemassa olevaan toimitila-alueeseen eikä se ole pientaloalueen keskellä luonteva.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1960. Asemakaavan mukaan tontin käyttötarkoitus on varastotontti.

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

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. 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:



- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat siihen, että kaavamuutos ei edellytä vesihuoltolinjojen lisärakentamista.

#### Mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta ei saatu kirjallisia mielipiteitä. Asukastilaisuudessa saadut kommentit on huomioitu kaavatyössä siten, että rivitalojen rakentamisaloja ei osoiteta lähelle tontin itärajaa ja lisäksi kaavaratkaisu mahdollistaa kasvillisuusvyöhykkeen osoittamisen itärajalta.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 26.10.– 24.11.2020

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat lintujen elinolosuhteiden huomioon ottamiseen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat sähköverkkoon siten, että tontille suunniteltu uudisrakentaminen ei vaadi uutta muuntamotilaa. Sähköliittymän haltijan on irtisanottava liittymäso-  
pimus kirjallisesti ennen purkutöiden aloittamista.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksesta ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista 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 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12675 kartta, päivätty 26.1.2021
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12675 selostus, päivätty 26.1.2021
- 5 Havainnekuva
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 26.10.2020, täydennetty 26.1.2021 ja asukastilaisuuden muistio 21.11.2019
- 8 Päätöshistoria

## Oheismateriaali

- 1 Muistutus

## Muutoksenhaku

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

## Otteet

**Ote**  
Hakija

## Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

## Tiedoksi



---

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