



26.05.2020

Asia/15

§ 315

Malminkartanontie 1:n asemakaavan muuttaminen (nro 12636)

HEL 2019-004460 T 10 03 03

Hankenumbero 0740_50

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 26.5.2020 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12636 mukaisena. Asemakaava koskee 32. kaupunginosan (Konala) korttelin 32043 tontteja 7 ja 8 sekä katu- ja puistoalueita
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin sekä julkisena nähtävilläoloaikana saatuihin lausuntoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - o Kiinteistö Oy Malminkartanontie 1 / Interavanti Oyj:
6 000 euroa.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti asemakaavan muutoksesta hallintosäännön 16 luvun 1 §:n kohdan 2 perusteella, koska kaavaratkaisulla ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tytti Wiinikka, arkkitehti, puhelin: 310 37300

[tytti.wiinikka\(a\)hel.fi](mailto:tytti.wiinikka@hel.fi)

Taina Toivanen, liikenneinsinööri (liikennesuunnittelu), puhelin: 310 37433

[taina.toivanen\(a\)hel.fi](mailto:taina.toivanen@hel.fi)

Jarkko Nyman, insinööri (teknistaloudellinen suunnittelu), puhelin: 310 37094

[jarkko.nyman\(a\)hel.fi](mailto:jarkko.nyman@hel.fi)

Tiina Uusitalo, maisema-arkkitehti (maisema-arkkitehtuuri), puhelin: 310 20764

[tiina.uusitalo\(a\)hel.fi](mailto:tiina.uusitalo@hel.fi)

Liitteet

1 Sijaintikartta



26.05.2020

2	Ilmakuva
3	Asemakaavan muutoksen nro 12636 kartta, päivätty 26.5.2020
4	Asemakaavan muutoksen nro 12636 selostus, päivätty 26.5.2020, päivitetty Kylk:n 26.5.2020 päätöksen mukaiseksi
5	Havainnekuva, 26.5.2020
6	Tilastotiedot
7	Tehdyt muutokset
8	Vuorovaikutusraportti 26.5.2020
9	Päätöshistoria

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Sähköverkko Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 8

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 8

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 3

Liite 4

Liite 8

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 8

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

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

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee tontteja 32043/7 ja 8, Vihdintien katualueen ja tontin 32043/8 väliin jäävää vihervyöhykettä sekä Malminkartanontien katualuetta.

Tavoitteena on mahdollistaa kaupallisten palveluiden ja toimitilojen sijoittuminen alueelle.

Kaavaratkaisussa tontin 32043/8 koko muuttuu ja täten muuttuu tonttinumeroiksi 32043/10. Rakennusoikeus pidetään lähes samana eli 9 200 k-m². Kyseisen tontin käyttötarkoitus muutetaan. Tontin 32043/7 rakennusoikeus, käyttötarkoitus ja koko pysyvät ennallaan, mutta kaavaan lisätään ajoyhteys-merkintä Malminkartanontieltä tontille 32043/10.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että nykyisen teollisuus- ja varastorakennusten tontille voi tulevan käyttötarkoituksen mukaisesti sijoittaa kaupallisia palveluita tai toimitilaa. Tontti sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien ääressä ja porttina Malminkartanohon Vihdintieltä saavuttaessa, mikä puoltaa käyttötarkoituksen muutosta.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että se mahdollistaa kaupallisten palveluiden ja toimitilan sijoittamisen hyvien liikenneyhteyksien varrelle. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualue sijaitsee Konalan yritysalueella, Malminkartanon vieressä. Suunnittelualueella on kaksi rakennusta, joissa toisessa on autohuoltoon ja -korjaukseen liittyviä yrityksiä ja niiden varastotiloja. Toinen rakennus on varastokäytössä, mutta rakennuksessa toimii musiikoiden harjoitustiloja. Rakennukset ovat kaksi- ja kolmikerroksisia.

Huoltoasema on ns. kylmäasema ja tontilla ei ole bensiinin jakelupumppujen lisäksi muita toimintoja.

Alueella on voimassa kuusi asemakaavaa vuosilta 1962, 1979, 1982, 1986 ja 2011. Kaavojen mukaan tontti 32043/8 on teollisuus- ja varastointirakennusten korttelialuetta ja tontti 32043/7 on huoltoasemarakennusten korttelialuetta. Kolme kaavaa koskee Malminkartanontiealuetta ja osaa katualueesta ja yksi puisto- ja katualuetta.



Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty tontin 32043/8 omistajan hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttaminen edellyttää johtosiirtoja nykyisin yksityisessä omistuksessa oleville johdoille. Johtosiirtojen kustannukset arvioidaan jatkosuunnittelun yhteydessä ja kustannusten mahdollisesta jakautumisesta kaupungin ja tontin omistajan kesken sovitaan erillisissä neuvotteluissa.

Asemakaavamuutos ei nosta merkittävästi alueen arvoa, joten maankäyttökorvauksia ei peritä.

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 viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Uudenmaan ELY-keskus

Viranomaisen kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui hulevesien riittävään viivyttämiseen. Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä hakija on toimittanut hulevesisuunnitelman, jota tarkennetaan jatkosuunnittelun yhteydessä. Muilla viranomaisilla ei ollut lausuttavaa.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueelta poistuviin bänditoiminnan harjoitustiloihin. Yksi mielipide kohdistui naapuritontille ajoin tontin 32043/8 kautta.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavaan on merkitty ajoyhteys Malminkartanonkujalta tontin 32043/10 kautta tontille 32043/9.



Voimassaolevan asemakaavan käyttötarkoitusta määrittävä merkintä teollisuus- ja varastorakennuksen korttelialueesta ei sinänsä osoita tiloja bänditoimintaan. Tontti on yksityisessä omistuksessa ja maanomistaja haluaa kehittää omistamaansa aluetta toiseen tarkoitukseen. Muutos on linjassa maakuntakaavan kanssa, jossa alue on määritelty alueena, joka on tarkoitettu seudullisesti merkittävälle vähittäiskaupan suuryksiköille. Tontin asemakaavaa on tarkoituksenmukaista muuttaa vastamaan tavoitteen mukaista käyttötarkoitusta. Kaupungin strategian mukaan palveluja kehitetään hyvien liikenneyhteyksien varrelle ja kaava-alue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien ääressä Konalan yritysalueella.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 14 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 9.3.–7.4.2020

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

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat hulevesien hallintaan, istutettavaan alueen osaan ja muuntamon sijoittamiseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helen Sähköverkko Oy

Muilla viranomaisilla ei ollut lausuttavaa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista 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 yksityiskohteisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset –liitteeseen. Tehdyt muutokset ovat luonteeltaan vähäisiä, joten kaavaehdotusta ei ole ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtävillä.



26.05.2020

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Kaavaratkaisun johdosta ei maanomistajille koidu merkittävää hyötyä, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaiselle maankäyttösopimusmenettelylle ei ole tarvetta.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 §, 51 §, 52 §, 54 §, 57 §, 59 §, 62 §.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tytti Wiinikka, arkkitehti, puhelin: 310 37300
tytti.wiinikka(a)hel.fi
Taina Toivanen, liikenneinsinööri (liikennesuunnittelu), puhelin: 310 37433
taina.toivanen(a)hel.fi
Jarkko Nyman, insinööri (teknistaloudellinen suunnittelu), puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi
Tiina Uusitalo, maisema-arkkitehti (maisema-arkkitehtuuri), puhelin: 310 20764
tiina.uusitalo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12636 kartta, päivätty 26.5.2020
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12636 selostus, päivätty 26.5.2020
- 5 Havainnekuva, 26.5.2020
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 26.5.2020
- 9 Päätöshistoria

Oheismateriaali

- 1 Mielenpiteet

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksian-



26.05.2020

Asia/15

to

Otteet

Ote

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet osoit-
teensa

Helsingin seudun ympäristö-
palvelut -kuntayhtymä

Uudenmaan elinkeino-, lii-
kenne- ja ympäristökeskus

Helen Sähköverkko Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 8

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 8

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 3

Liite 4

Liite 8

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 8

Tiedoksi

KYMP/Aska/Hirvonen, Salmi (kuulutus)

Kymp/Hatu/Koski (laskutus)