



23.05.2022

Asia/5

§ 390

V 1.6.2022, Pitäjänmäen Kokkokalliontie 9:n asemakaavan muuttaminen (nro 12743)

HEL 2020-011398 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki, Reimari) korttelin 46138 tontin 17 asemakaavan muutoksen 15.2.2022 päivätyn piirustuksen nro 12743 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12743 kartta, päivätty 15.2.2022
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12743 selostus, päivätty 15.2.2022, päivitetty Kylk:n 15.2.2022 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuva
- 4 Vuorovaikutusraportti päivätty 22.11.2021, täydennetty 15.2.2022
- 5 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukiello, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Helen Sähköverkko Oy
Helen Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5

Esitysteksti
Esitysteksti

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



23.05.2022

Asia/5

Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymä (HSY)	Esitysteksti
Kaavamuutoksen hakija	Esitysteksti
Kymp/Taloudentuki	Esitysteksti
	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee asuinkerrostalotonttia, joka sijaitsee Pitäjänmäen Reimarlassa osoitteessa Kokkokalliontie 9. Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen tontin pohjoisosan rinteeseen. Tontin keskellä oleva 1970-luvun kolmekerroksinen kerrostalo on tarkoitus purkaa.

Tavoitteena on lisätä tontille uusia asuntoja täydennysrakentamalla siten, että nykyinen, asuinkorttelin pihan keskellä oleva kolmikerroksinen asuinkerrostalo korvataan uudella kahdeksankerroksisella asuinrakennuksella. Uusi rakennus sijoitetaan siten, että asuinkorttelin keskelle muodostuu nykyistä laajempi, Kehä I:n melulta suojattu piha-alue. Tarvittavat autojen lisäpaikat (10 kpl) sijoitetaan pitkittäispaikkoina tontin pohjoisreunalle.

Tontin asutokerrosala kasvaa 990 k-m²:llä. Asukasmäärän lisäys on noin 25 asukasta.

Kaavaratkaisun toteuttamisen myötä alueelle saadaan uusia, melulta suojattuja asuntoja ja piha-alueita.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä kestävästi huomioiden alueen erityispiirteet.

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on asuntovaltaista aluetta merkinnällä A2. Helsingin maanalaisen yleiskaavan 2021 mukaan kaava-alueella ei ole maanalaisia tilavarauksia. Nyt laadittu kaavaratkaisu on em. yleiskaavojen mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Postiosoite
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



Alue on osa 1970-luvun Reimaran tiivistämisvaiheen kerrostaloaluetta Kokkokallion mäkialueen länsireunalla.

Korttelissa 46138 lamellitalot reunustavat piha-alueita, joilla kasvaa vanhoja puita. Korttelia ympäröi pohjois- ja länsisivulla pihoja alempana oleva puisto. Puiston takana sijaitsevat Kehä I:n liikennealue ja Muonamiehentien teollisuuskorttelit.

Tontilla 46138/17 on voimassa täydennysrakentamisen mahdollistava asemakaava, jonka pohjalta tontin luoteisosaan on vuonna 2014 rakennettu kuusikerroksinen asuinkerrostalo. Alue on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) ja tontilla on kerrosalaa yhteensä 6 280 k-m². Tämän lisäksi tontilla on kaksi kolmikerroksista asuinkerrostaloa 1970-luvulta.

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

Kaarvaratkaisun kustannukset

Kaarvaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

Kaarvaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien tahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Helsingin vanhusneuvosto
- kaupunginmuseo

Helsingin seudun ympäristöpalvelut – kuntayhtymän (HSY) kannanotossa todettiin, että kaavamuuotos ei edellytä vesihuollon lisärakentamista. Kaupunginmuseo piti kaavaratkaisua perusteltuna eikä sillä ollut kannanotossaan huomauttamista vuonna 1971 rakennetun rakennuksen purkamiseen. Muita viranomaisten kannanottoja ei tullut.

Mielipiteet

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi**Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat tontin pohjoisreunan puuston säilyttämiseen ja lintujen pesäpaikkojen ja suojaosan pensasympäristön turvaamiseen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uudisrakennuksen rakennusala on kaavassa siirretty tehdyn puukartoituksen perusteella viitesuunnitelmaa kauemmaksi pohjoisrajasta tiheimmän puuryhmän säilyttämiseksi. Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 22.11.– 21.12.2021, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Kaavaehdotuksen nähtävillä asettamisesta on lähetetty kirje ulkokuntalaiselle maan omistajalle.

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa ei esitetty huomautuksia.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista viranomaisen lausunnoista.

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

Kaavaratkaisun johdosta ei maanomistajille koidu merkittävää hyötyä, joten kaupunginhallituksen 26.4.2021 (§ 310) tekemän päätöksen mukaiselle maankäytösopimusmenettelylle ei ole tarvetta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna



23.05.2022

Asia/5

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12743 kartta, päivätty 15.2.2022
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12743 selostus, päivätty 15.2.2022, päivitetty Kylk:n 15.2.2022 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuva
- 4 Vuorovaikutusraportti päivätty 22.11.2021, täydennetty 15.2.2022
- 5 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Ilmakuva

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Helen Sähköverkko Oy
Helen Oy
Helsingin seudun ympä-
ristöpalvelut -
kuntayhtymä (HSY)
Kaavamuutoksen hakija

Kymp/Taloudentuki

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

- Liite 1
- Liite 2
- Liite 3
- Liite 4
- Liite 5

Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,
rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunginmuseo
Kaupunkiympäristölautakunta
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto



23.05.2022

Asia/5

Asemakaavoitus

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 15.02.2022 § 91

HEL 2020-011398 T 10 03 03

Hankenumero 0740_71

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 15.2.2022 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12743 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki, Reimarla) korttelin 46138 tonttia 17.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
 - antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko
- www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta, Työeläkeyhtiö Elolta, kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset 6 000 euroa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Siv Nordström, arkkitehti, puhelin: 310 37322
siv.nordstrom(a)hel.fi
Oula Rahkonen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 27273
oula.rahkonen(a)hel.fi
Jarkko Nyman, insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi



23.05.2022

Asia/5

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 13.09.2021 § 37

HEL 2020-011398 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12743 pohjakartan kaupunginosassa 46 Pitäjänmäki. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12743
Kaupunginosa: 46 Pitäjänmäki
Kartoituksen työnumero: 23/2021
Pohjakartta valmistunut: 30.6.2021
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

Lisätiedot

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911
merja.kyyro(a)hel.fi
Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883
timo.tolkki(a)hel.fi