



§ 86

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Pakilantien ja Välitalontien risteyksen ympäristön tarkistetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12249 hyväksymiseksi

HEL 2011-006227 T 10 03 03

Hankennumero 0741_19

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 6.9.2016 päivätyn ja 12.9.2017 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12249 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 34. kaupunginosan (Pakila, Länsi-Pakila) korttelin 34168 tontteja 1 ja 2 sekä korttelin 34169 tontteja 32 ja 33.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutukseen sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyyn mielipiteeseen. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, 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.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Ann Charlotte Roberts, arkkitehti, puhelin: 310 37033
anncharlotte.roberts(a)hel.fi
Jarkko Nyman, insinööri, puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta (2)
- 2 Ilmakuva (2)



12.09.2017

- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12249 kartta, päivätty 6.9.2016, muutettu 12.9.2017
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12249 selostus, päivätty 6.9.2016, muutettu 12.9.2017, päivitetty Kylk:n 12.9.2017 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva 6.9.2016 (2)
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Vuorovaikutusraportti 6.9.2016, täydennetty 12.9.2017 ja kaavapäivityksen muistio 12.4.2016
- 8 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakijat

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 6

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 7

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 koskee neljää tonttia, jotka sijaitsevat Länsi-Pakilassa Pakilantien ja Välitalontien risteyksen läheisyydessä. Kaavaratkaisu mahdollistaa enintään nelikerroksisten asuinkerrostalojen rakentamisen Pakilantien varteen. Tonttitehokkuutta nostetaan noin $e = 1,0$:een. Autopaikoitus järjestetään tonteilla pääasiassa autohallissa pihakannen alla. Asuinkerrostalojen ensimmäiseen kerrokseen tulee toteuttaa liike-, toimisto- tai työtiloja, jotka avautuvat Pakilantielle.

Kaavamuutoksessa muodostuu yhteensä kerrosalaa 4 530 k-m². Asuinkerrosalaa on 3 985 k-m². Liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta työtilaa syntyy 545 k-m². Voimassa olevan asemakaavan



mahdollistama asuin-, liike- ja toimistotilan kerrosala 1 151 k-m² ja erillispientalojen kerrosala 200 k-m² poistuu. Asukasmäärän lisäys on noin 100 henkilöä.

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

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksien pohjalta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontilla 34168/2 on kaksikerroksinen huonokuntoinen myymälärakennus, jonka yläkerrassa on rakennuslupapiirustuksien mukaan kolme asuntoa. Rakennus on valmistunut 1955. Tontilla 34168/1 on yksikerroksinen toimistorakennus. Rakennus on rakennettu Elannon rakennuskonttorin 1940-luvun tyyppiin rakennusten mukaan. Rakennusta on laajennettu useassa eri vaiheessa. Tontilla 34169/32 on 1967 valmistunut liikerakennus. Rakennus on yksikerroksinen ja siinä toimii ravintola. Tontti 34169/33 on rakentamaton.

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa (vuosilta 1982 ja 2010) ja niissä alue on merkitty asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä erillispientalojen korttelialueeksi. Tonttitehokkuus tonteilla 34168/1, 2 ja 43169/33 on $e = 0,25$ ja tontilla 34169/32 $e = 0,4$. Korttelialueiden korkein sallittu kerrosluku on kaksi.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksien johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 30.9. – 31.10.2016



12.09.2017

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 6.9.2016 ja lautakunta päätti asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui yksi kirje.

Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat kerrostalorakentamisen vastustamiseen Länsi-Pakilan alueella sekä huoleen hulevesien kulusta, kun saviseen maaperään rakennetaan autohallipaikkoja. Kirjeissä esitetyt huomautukset kohdistuivat kerrostalorakentamisen vastustamiseen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kiinteistövirasto
- pelastuslautakunta
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristökeskus.

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antaa ympäristökeskus. Helsingin seudun ympäristöpalvelut totesi lausunnossaan, että alueen vesihuolto on rakennettu valmiiksi eikä kaavan muutos aiheuta lisärakentamista eikä johtosiirtoja. Kiinteistöviraston lausunnossa todettiin, että sillä ei ole huomautettava asemakaavan muutoksen suhteen. Asemakaavamuutos korottaa tonttien 34169/16 ja 33 arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä näiden tonttien omistajien kanssa.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa tai kommentoitavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saadusta muistutuksesta, kirjeestä ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.



12.09.2017

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla.

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

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Ann Charlotte Roberts, arkkitehti, puhelin: 310 37033
anncharlotte.roberts(a)hel.fi
Jarkko Nyman, insinööri, puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta (2)
- 2 Ilmakuva (2)
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12249 kartta, päivätty 6.9.2016, muutettu 12.9.2017
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12249 selostus, päivätty 6.9.2016, muutettu 12.9.2017
- 5 Havainnekuva 6.9.2016 (2)
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Vuorovaikutusraportti 6.9.2016, täydennetty 12.9.2017 ja kaavapäivityksen muistio 12.4.2016
- 8 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Muistutus ja kirje

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet



12.09.2017

Asia/7

Ote

Hakijat

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 6

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 7

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Lindén, Hakola

Päätöshistoria

Yleisten töiden lautakunta 08.11.2016 § 426

Kiinteistövirasto 2.11.2016

Ympäristölautakunta 11.10.2016 § 316

Pelastuslautakunta 27.09.2016 § 102

Kaupunkisuunnittelulautakunta 06.09.2016 § 272