



28.5.2024

Asia/9

9

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Kajaaninlinnantie 4 tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12809) (a-asia)

HEL 2019-010693 T 10 03 03

Hankennumero 0750_24

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 28.5.2024 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12809 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45062 tonttia 1.

Lisäksi lautakunta päättää

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

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2019-010693>

- 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 Kajaaninlinnantie 4: 7 000 euroa

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Puotinharjussa osoitteessa Kajaaninlinnantie 4 sijaitsevaa tonttia. Kaavaratkaisu mahdollistaa tontin täydennysrakentamisen kahdella uudella asuinkerrostalolla.

Tavoitteena on edistää nykyisten tonttien täydennysrakentamista voimassa olevan yleiskaavan ja alueelle laadittujen suunnitteluperiaattei-



den mukaisesti. Kaavaratkaisussa pyritään sovittamaan yhteen yleiskaavan määräysten ja hengen mukainen tontti- ja korttelitehokkuuksien nostaminen alueen rakennetun ja rakentamattoman ympäristön ominaispiirteiden huomioimiseen.

Uutta asuntokerrosalaa on 5 560 k-m². Nykyisen ja säilyvän asuinrakennuksen laajuus on noin 4 000 k-m². Kaavaratkaisu edellyttää tontilla olevan pienen liikerakennuksen purkamista.

Tonttitehokkuus kasvaa nykyisestä $e=0,5$ tehokkuuteen $e=1,0$. Asukasmäärän lisäys on noin 140 henkilöä.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Itäkeskuksen metroaseman välittömässä läheisyydessä olevan tontin täydentäminen lisää alueen asukasmäärää ja muuttaa Puotinharjun asuinalueelle ominaista väljää tilarakennetta paikallisesti tiiviimmäksi ja katutiaa kaupunkimaisemmaksi.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavamuutoksen tavoitteena on tontin täydennysrakentaminen kahdella kerrostalolla ja sovittaa yhteen yleiskaavan määräysten ja hengen mukainen tontti- ja korttelitehokkuuden nosto alueen rakennetun ja rakentamattoman ympäristön ominaispiirteet huomioimiseen.

Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategian 2021-2025. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista siten, että edistetään asuntotuotantoa hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä.

Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontilla on neljäkerroksinen asuinkerrostalo ja yksikerroksinen liikerakennus. Pysäköinti on järjestetty tontilla olevalle pysäköintikentälle ja asuinrakennuksessa sijaitseviin autotalleihin. Tontti liittyy itälaidalla saumattomasti kallioiseen ja havupuuvaltaiseen puistoalueeseen.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1961.

Helsingin kaupunki omistaa tontin. Tontti on vuokrattu pitkäaikaisesti.

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2022 tontin vuokraoikeuden haltijan ja kaupungin yhteisestä hakemuksesta. Kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset



Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa.

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:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo

Kaupunginmuseon kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui uusien rakennusten massoitteluun, sommitteluun ja korkeuteen sekä purettavaksi kaavailtuun rakennukseen. Kaupunginmuseo esitti, että viitesuunnitelman rakennusten sijoittelua, massoittelua sekä korkeutta sopeutetaan vastaamaan sekä tosin että Puotinharjun yleisilmettä.

HSY:n kannanotossa ei ollut huomautettavaa.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että rakennusten kokoa ja massoittelua on tarkistettu.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat haivannekuivissa esitettyyn puustoon, lintujen turvallisuuteen ja pesäpaikkoihin, rakennusten korkeuteen, muotoon ja sijoitteluun, varjostusvaikutukseen, liikerakennuksen purkamiseen, Kaajaninlinnan tien leveyteen ja pelastus- ja jätehuollon ajoneuvojen reitteihin. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakennusten kokoa ja massoittelua on tarkistettu.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 18.3.-16.4.2024

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus, joka kohdistui kolopesijöiden huomioimiseen.



28.5.2024

Asia/9

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Helen Oy:n lausunnossa huomautettiin tontilla olevasta kaukolämpöputken siirtotarpeesta, HSY:n lausunto kohdistui pääasiassa jätehuollon järjestelyihin toteutusvaiheessa. Muissa lausunnoissa ei ollut huomauttamista kaavaehdotuksesta.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

Kaavakartan merkinnöissä tai määräyksissä on korjattu kaksi kirjoitusvirhettä julkisen nähtävilläolon jälkeen. Aineistoon tehdyt muut täydennykset on esitetty kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen liittyy toteuttamissopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Mikko Näveri, johtava arkkitehti, puhelin: 09 310 37331
mikko.naveri(a)hel.fi

Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 09 310 37129
jussi.jaaska(a)hel.fi

Kaarina Laakso, tiimipäällikkö, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 09 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi

Liitteet



28.5.2024

Asia/9

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12809 kartta, päivätty 28.5.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12809 selostus, päivätty 28.5.2024
- 5 Viitesuunnitelma, 17.1.2024
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 28.5.2024
- 8 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpito
- 2 Muistutus

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Ne mielenpitoesä esittä-
neet, jotka ovat ilmoitta-
neet osoitteensa
Ne muistutuksen esittä-
neet, jotka ovat ilmoitta-
neet osoitteensa

KYMP Myyntilaskut

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano
Liite 7

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto