



06.06.2022

Asia/3

§ 421

V 15.6.2022 Pukinmäen Säterinportti 3 ym. asemakaavan muuttaminen (12706)

HEL 2019-001734 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 37. kaupunginosan (Pukinmäki) korttelin 37022 tontin 8, korttelin 37044 tonttien 2 ja 3 ja autopaikkojen korttelialueen sekä korttelin 37057 tontin 4 ja katualueen asemakaavan muutoksen 26.10.2021 päivätyn piirustuksen nro 12706 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12706 kartta, päivätty 26.10.2021
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12706 selostus, päivätty 26.10.2021, päivitetty Kylk:n 26.10.2021 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti päivätty 15.3.2021, täydennetty 26.10.2021 ja asukastilaisuuden muistio 17.12.2019, päivitetty Kylk:n 26.10.2021 päätöksen mukaiseksi
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Muistutukset ja kirje

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Helen Oy	Esitysteksti
Helen Sähköverkko Oy	Esitysteksti
Helsingin seudun liikenne - kuntayhtymä	Esitysteksti
Helsingin seudun ympäris- töpalvelut - kuntayhtymä/Vesihuolto	Esitysteksti
Uudenmaan elinkeino-, kauppa- ja liikenne-	Esitysteksti



liikenne- ja ympäristökeskus	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen Liite 1 Liite 2 Liite 3
Kaavamuutoksen hakijat	Esitysteksti Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Kymp/Talouden tuki	Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavanmuutos (kaavaratkaisu) koskee kolmen erillisen hankkeen kokonaisuutta, joka sijaitsee Pukinmäen aseman läheisyydessä. Kaavaratkaisu mahdollistaa täydennysrakentamista ja rakennuskannan uudistamista pääosin 1970- ja 80 -luvulla rakennetulla esikaupunkialueella.

Tavoitteena on sekä purkavan saneerauksen että uusien rakennuspaikkojen avulla lisätä asuinrakentamista olemassa olevassa kaupunkirakenteessa juna-aseman ympäristössä.

Kaavaratkaisulla on pyritty luomaan täydennysrakentamiselle mahdollisuuksia olemassa olevan omaleimaisen ja elävän kaupunginosan täydentämiseksi.

Alueelle on suunniteltu yhteensä neljä uutta kerrostaloa. Uutta asunto-kerrosalaa on 8 028 k-m² ja asukasmäärän lisäys on noin 200 asukasta. Asuintonttien keskimääräinen tehokkuusluku on noin e=1,6.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että 1970–80 -luvun rakennuskantaa voidaan uudistaa ja rakentaa uusia esteettämiä asuntoja hyvien julkisten liikenneyhteyksien ja palveluiden äärelle.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on lähikeskustaa merkinnällä C3 sekä asuntovaltaista aluetta merkinnöin A2 ja A3. Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa on korttelin 37044 kohdalla osoitettu jo rakennettu maanalainen tunneli. Kaavaratkaisu on em. yleiskaavojen mukainen.



Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta mahdollistaen täydennysrakentamista hyvien joukkoliikennedyksien äärellä ja kehittämällä esikaupunkia elävänä, omaleimaisena ja turvallisenä asuinympäristönä.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1968, 1974, 1975, 1978, 1984, 1984 ja 1986.

Karhusuontien varrella korttelissa 37022 on kaksikerroksisten asunorakennusten korttelialuetta, jolle on rakennettu kaksi rivitaloa.

Säterinportin varrella korttelissa 37044 on asuinkerrostalojen ja autopaikkojen korttelialueita. Yhdellä rakennusaloista, jolle saa rakentaa seurakunnan tiloja, ei ole kerroslukumerkintää. Kaikilla muilla korttelin rakennusaloilla on kerroslukumerkintänä viisi. Korttelin keskiosassa on kaupunkikuvallisesti arvokkaan puuston merkintä.

Madetojankujan varrella korttelissa 37057 on asuinkerrostalojen korttelialuetta, jonka kerrosluku on viisi.

Helsingin kaupunki omistaa yhden tontin. Pääosa korttelialueista on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemusten johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia noin 100 000 euroa (alv. 0%) Säterintien ja Madetojankujan liikennejärjestelyistä

Kaupungille kohdistuu tuloja tonttien myymisestä, rakennusoikeuden myynnistä tai vuokraamisesta sekä yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksista. Maankäyttökorvauksista sovietaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa. Maankäyttö- ja kiinteistökaupan esisopimus on hyväksytty kaupungin puolesta tonttipäällikön päätöksellä 14.4.2022 § 12 ja sopimus on allekirjoitettu 17.5.2022.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

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

Viranomaisyhteistyö

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



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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- kaupunginmuseo
- pelastuslaitos
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)
- sosiaali- ja terveystoimiala.

Viranomaisten kannanotoissa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta maankäytön tiivistymistä pidetään kannatettavana hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja pyöräily-yhteyksien varrella, missä lisäksi aseman ympäristön lähipalvelut ovat kehittymässä.

Katualueilla ja tontin 37044 pohjoisreunassa Madetojanpolun puolella sijaitsee käytössä olevia vesihuoltolinjoja, jotka tulee huomioida alueen maankäytön suunnittelussa.

Kaupunginmuseo esitti, että kaavan vaikutuksen arviointia täydennetään tarkoituksenmukaisella kulttuuriympäristöselvityksellä.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon asemakaavamerkinnoissä ja määräyksissä.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat asemakaavaprossiin, alueen luonteeseen ja alueellisiin yhteyksiin, rakentamisen määrään ja ilmeeseen, asuntokannan ja sen myötä kaupunginosan luonteen muuttumiseen, liikenteen järjestelyihin, ympäristövaikutuksiin ja -arvoihin sekä Pukinmäen kehityskuvaan ja ideointiin.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että osalla tonteista kerroslukuja on pienennetty. Rakennusmassoittelua on kehitetty kaupunkikuvan, näkymien sekä valaistus- ja ympäristöolosuhteiden parantamiseksi. Liikenteen tarvitsemat tilavaraukset on tarkistettu.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 42 kpl.



Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 15.3. – 13.4.2021, mistä ilmoitettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Kaavaehdotuksen nähtävälle asettamisesta lähetettiin kirje ulkokuntalaiselle maan omistajalle/maan haltijalle.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 15 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui 1 kirje.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat asemakaavan sisältövaatimukseen, osallistumismahdollisuuksiin, liian suureen muutokseen kaupunkikuvassa ja rakentamisen määrässä, liian tiiviiseen rakentamistapaan sekä täydennysrakentamisen vaikutukseen naapurustoon, ulko-oleskelutilojen riittävyteen ja viihtyisyyteen, autopaikkojen riittävyteen, lisääntyvän liikenteen häiriöihin liikenneturvallisuuteen, pelastusturvallisuuteen ja huoltoon, purku- ja rakennustyön häiriöihin, kerrosluokuihin varsinkin Karhusuontiellä, Aurinkolabyrintti-taideteoksen merkityksen vähenemiseen, kasvillisuuden ja luontoarvojen vähenemiseen, julkisivuarkkitehtuuriin kattomuotoineen, perheasuntojen riittävyteen sekä rakentamisen aikaisiin häiriöihin. Lisäksi useissa muistutuksissa tuotiin esiin ja uudistettiin aikaisempien mielipiteiden näkökulmia.

Kirjeessä esitetyt huomautukset kohdistuivat Madetojankujalle esitettyyn enimmäiskerrosluokun asemakaavan muutoksessa ja toivottiin, että kerrosluku sopeutettaisiin nykyisiä rakennuksia vastaavaksi, jotta vaikutus naapurustoon olisi vähäisempi.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Helen Oy totesi, että suunnittelukohteiden läheiset kaukolämpöjohdot on huomioitava jatkosuunnittelussa.

Kaupungin taidemuseo toivoi, että Säterinportin varren korttelin 37044 pohjoisimman asuntalon kerroslukua ja kattomuotoa voitaisiin vielä tarkastella siten, että turvattaisiin valon parempi osuminen Aurinkolabyrintti-teokseen eri vuodenaikoina.

Helen Sähköverkko Oy, HSL ja HSY ilmoittivat, ettei niillä ole huomautettavaa tai lisättävää OAS-vaiheeseen nähden.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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



06.06.2022

Asia/3

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 yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Tarkemmat perustelut

Kaavaratkaisun vaikutukset ja tarkemmat perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12706 kartta, päivätty 26.10.2021
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12706 selostus, päivätty 26.10.2021, päivitetty Kylk:n 26.10.2021 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti päivätty 15.3.2021, täydennetty 26.10.2021 ja asukastilaisuuden muistio 17.12.2019, päivitetty Kylk:n 26.10.2021 päätöksen mukaiseksi
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Muistutukset ja kirje

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Kaavamuuotshakemus, Säterinportti 1-3
- 5 Maankäyttösopimus (ak 12706)

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Helen Oy

Otteen liitteet

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



06.06.2022

Asia/3

Helen Sähköverkko Oy	Esitysteksti
Helsingin seudun liikenne - kuntayhtymä	Esitysteksti
Helsingin seudun ympäris- töpalvelut - kuntayhtymä/Vesihuolto	Esitysteksti
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökes- kus	Esitysteksti Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaa- van, rakennusjärjestyksen hyväksyminen Liite 1 Liite 2 Liite 3
Kaavamuutoksen hakijat	Esitysteksti Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaa- van, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Kymp/Talouden tuki	Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto
Asemakaavoitus
Kaupunginmuseo
Sosiaali- ja terveystoimiala
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 26.10.2021 § 570

HEL 2019-001734 T 10 03 03

Hankenumero 0742_57

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 26.10.2021 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12706 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 37. kaupunginosan (Pukinmäki) korttelin 37022 tonttia 8, korttelin 37044 tontteja 2 ja 3 ja autopaikkojen korttelialuetta, korttelin 37057 tonttia 4 ja katualuetta.

Lisäksi lautakunta päätti



- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävillä-oloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyyn mielipiteeseen. Päätössiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), 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.
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - o Asunto Oy Karhusuontie 18: 4 000 euroa
 - o Asunto Oy Helsingin Madetojankuja 1: 4 000 euroa
 - o Asunto Oy Helsingin Säterinportin Kiinteistöt: 6 000 euroa.

Käsittely

26.10.2021 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Joakim Kettunen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

va. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Joakim Kettunen, arkkitehti, puhelin: 310 37289
joakim.kettunen(a)hel.fi
Kari Tenkanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37132
kari.tenkanen(a)hel.fi
Tapio Laalo, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36442
tapio.laalo(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 11.02.2021 § 8

HEL 2019-001734 T 10 03 03

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



06.06.2022

Asia/3

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12706 pohjakartan kaupunginosassa 37 Pukinmäki. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12706
Kaupunginosa: 37 Pukinmäki
Kartoituksen työnumero: 28/2019
Pohjakartta valmistunut: 30.12.2020
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

Antti Soljanto, paikkatietosuunnittelija, puhelin: 310 22065
antti.soljanto(a)hel.fi
Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883
timo.tolkki(a)hel.fi