



12.11.2024

Asia/8

8

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Eskolantie, Säterintie ja Pukinmäenaukio) tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12823) (a-asia)

HEL 2019-013470 T 10 03 03

Hankennumero 0742_62

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 12.11.2024 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12823 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 37. kaupunginosan (Pukinmäki) korttelin 37027 tontteja 12, 13 ja 14, korttelin 37041 tontteja 9, 10 ja 13 sekä katualueita (muodostuu uusi kortteli 37218)

Lisäksi lautakunta päättää

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

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2019-013470>

- 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 Pukinpiennar: 4 000 euroa
 - Merimieseläkekassa: 4 000 euroa
 - Kiinteistö Oy Säterintie 2: 4 000 euroa
 - Kiinteistö Oy Pukinmäenaukio 2: 4 000 euroa

Esittelijän perustelut



Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavanmuutos (kaavaratkaisu) koskee neljää asuinrakennushankekokonaisuutta Pukinmäen juna-aseman äärellä. Kaavaratkaisu mahdollistaa lähikeskustan rakennuskannan ja palveluiden uudistamista.

Kaavaratkaisussa on pyritty kokonaisuuteen, joka mahdollistaa Pukinmäen asemanseudulle uusien asuntojen täydennysrakentamisen ja joka parantaa juna-aseman palveluympäristön kehittymistä ajanmukaiseksi, toimivaksi ja viihtyisäksi asuinalueeksi.

Uutta asuinkerrosalaa on 31 050 k-m² asuinkerrostalojen korttelialueilla, joille tulee rakentaa vähintään 1 200 k-m² liike- tai palvelutilakerrosalaa. Asukasmäärän lisäys on 800 asukasta. Kaavaratkaisun kokonaiskerrosala on 37 290 k-m².

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että 1980-luvun rakennuskantaa voidaan suunnitelmallisesti uudistaa rakentamalla uusia asuntoja ja parantamalla palveluita erinomaisten julkisten liikenneyhteyksien äärellä.

Korttelialueiden tehokkuudet ovat:

Eskolantie 5	e=1,6
Eskolantie 1	e=3,8
Säterintie 2	e=5,0
Pukinmäenaukio 2	e=6,4

Purettavia rakennuksia koskee rakennusjärjestyksen määräykset, joiden mukaan ennen purkamistyön aloittamista on laadittava purkamisuunnitelma. Käyttökelpoiset rakennusosat on käytettävä uudelleen ensisijaisesti kyseiselle tontille rakennettavien rakennusten ja rakennelmien rakentamisessa tai toissijaisesti muualla tapahtuvassa rakentamisessa.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta siten, että kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet. Kaavaratkaisua edistää tavoitteiden toteutumisesta myös siten, että Helsinkiä kehitetään raideliikenteen verkostokaupunkina ja täydennysrakentamista toteutetaan erityisesti raideliikenteen varrella ja asemien ympäristöissä Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.



Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 8.3.2022 päivätyt Pukinmäen täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet jatkosuunnittelun pohjaksi 22.3.2022.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Neljän täydennysrakentamishankeen suunnittelukokonaisuuden alueella on nykyisellään 1980-luvun alussa rakennettuja rakennuksia. Rakennukset edustavat historiallisesti kerrostuneen Pukinmäen voimakkaimman esikaupunkirakentamisen vaihetta. Aseman ympäristön kaupunkirakenne on sittemmin 2000-luvulla täydentynyt Eskolantie 2 asuinkerrostalon, Eskolantie 4 ja 6 puukerrostalojen, Madetojankuja 1b asuinkerrostalon sekä Eskolankaari 2 myymälärakennuksen myötä.

Pukinmäen juna-aseman ympäristö on asumisen, palveluiden ja liikuttamisen lähikeskustaa, johon keskittyy myös työpaikkoja. Saavutettavuus on erittäin hyvä pääradan juna-aseman ja Kehä I risteämässä. Läheisyydessä n. 1,5 km etäisyydellä sijaitsee Malmin juna-asema aluekeskuksen palveluympäristöineen.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1968–2023. Niissä alue on merkitty liikerakennusten, liike- ja toimistorakennusten, asuinkerrostalojen ja autopaikkojen korttelialueiksi sekä yleiseksi pysäköintialueeksi ja katualueiksi.

Helsingin kaupunki omistaa katu- ja torialueet. Yleisen pysäköintialueen kaavaratkaisualueella olevan alueen osan omistaa Helsingin kaupunki. Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksien johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

Katualueet	150 000 e
Johtosiirrot	90 000 e
Yhteensä	240 000 e

Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaihana 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 liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Väylävirasto
- kaupunginmuseo
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- sosiaali- ja terveystoimiala
- kaupunginkanslia

ELY-keskuksen kanssa järjestettiin työpalaveri 25.8.2023.

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS), päivitetystä OAS:sta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat tiheän joukkoliikenteen huomiointiin, pääradan lisäraidevarauksiin, juna-radan ympäristöhäiriöiden huomioimiseen, vesihuoltoon, sosiaali- ja terveystoimen tilatarpeisiin, korkealaatuisen kaupunkiympäristön tavoitteeseen olemassa olevaa lähikeskustan rakennuskantaa täydennettäessä sekä arkeologisen ja muun kulttuuriperinnön selvittämisen ja säilyttämistarpeisiin.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon asemakaavamerkinnoissä ja määräyksissä. Pukinmäen täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet on huomioitu kaavatyössä.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat Arkkitehtuuriin, maankäyttöön ja vehreyteen, liikennejärjestelyihin ja teknisiin kysymyksiin, ympäristön häiriötekijöihin, palveluihin ja olemassa oleviin rakennuksiin.

Mielipiteet on otettu kaavoitustyössä huomioon soveltuvin osin.

Kirjallisia mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saapui 9 kpl.

Mielipiteet ja huolet päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat pitkälti samoihin teemoihin kuin huomiot alkuperäisestä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Huolet liittyivät erityisesti suunniteltuun täydennysrakentamisen mitta-kaavan ja tyylin sopivuuteen olemassa olevaan rakennuskantaan, liial-



liseen suunniteltuun rakentamisen määrään, tuleviin liikenteen haittoihin ja vehreyden riittävän säilymiseen.

Kaavamuutoksen tavoitteissa ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa nähtiin puutteita omaleimaisten alueiden kehittämisessä, turvallisuudessa ja olemassa olevaan rakennuskantaan sopivuudessa, viitesuunnitelmien havainnollisuudessa, varjostusolosuhteisiin ja vaikutuksiin naapuristoon ja toivottiin kerroslukujen kohtuullistamista.

Lintujen huomiointista saatiin tarkentavia ohjeita.

Asukkaiden ja yhteisön huomiointia toivottiin ja erityisesti nuorison olosuhteiden ja palveluiden riittävyttä pidettiin tärkeänä elinvoimaisuuden kannalta.

Mielipiteet on otettu kaavoitustyössä huomioon soveltuvin osin.

Kirjallisia mielipiteitä päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saapui 5 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 6.5.–4.6.2024

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta on lähetetty kirje ulkokuntalaiselle maanomistajalle / maan haltijalle.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui 1 kirje.

Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat liike- tai palvelutaloksi rakennettavaksi osoitetun kerrosalan vähimmäismääriin. Kirjeessä esitetyt huomautukset kohdistuivat uudisrakentamisen määrään, mitta-kaavaan ja tyyliin sekä palveluiden sijaintiin.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat kaupunkikuvallisesti merkittävään kaavamuutoskokonaisuuteen, kulttuuriympäristön, viheralueiden ja -vyöhykkeiden riittävään huomiointiin, katoille sijoitettavien leikki- ja oleskelualueiden viihtyisyyteen, ympäristön ominaispiirteiden huomioimisen tärkeyteen, arkeologiseen kulttuuriperintöön ensimmäisen maailmasodan ajalta, radan läheisyyteen rakentamisen huomiointiin ja radan stabiliteettiin, vesihuoltoon ja jätehuoltoon, yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen Helsingin yleiskaava 2016 tavoitteiden mukaisesti, ilmastovaikutusten vaikutusten arvioinnin täydentämistarpeeseen autopaikoitusratkaisuin, kestävän liikkumisen edistämiseen ja meluntorjunnan riittävään huomioimiseen.



Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Väylävirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kaupunginmuseo
- Helen Sähköverkko Oy

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa:

- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala
- Museovirasto
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksesta, kirjeestä ja 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 yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäytösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Toimivalta

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Leena Sutela



12.11.2024

Asia/8

Lisätiedot

Joakim Kettunen, arkkitehti, puhelin: 09 310 37289
joakim.kettunen(a)hel.fi
Antti Varkemaa, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 37053
antti.varkemaa(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12823 kartta, päivätty 12.11.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12823 selostus, päivätty 12.11.2024
- 5 Havainnekuva 12.11.2024
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 6.5.2024, päivitetty 12.11.2024 ja asukastilaisuuden muistio 8.12.2021
- 9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpito
- 2 Muistutus
- 3 Kirje

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta: Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote Hakijat

Ne mielenpiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

KYMP Myyntilaskut

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 7
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 8



Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto