



§ 222

Asteritien asemakaavaehdotus (nro 12448) ja sen asettaminen nähtäville

HEL 2011-003849 T 10 03 03

Ksv:n hankenumero 0101_1, karttaruutu 681499-681500

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- asettaa 9.5.2017 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12448 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 37. kaupunginosan (Pukinmäki) korttelin 37085 tontteja 1 ja 2 sekä katu, puisto- ja rautatiealueita.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilla: kohdassa Päätöksenteko

www.hel.fi/ksv.

- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot.
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.
- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa laskuttamaan hakijalta Kustannukset -liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12448 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Marja Piimies



09.05.2017

Akp/2

Lisätiedot

Joakim Kettunen, arkkitehti, puhelin: 310 37289
joakim.kettunen(a)hel.fi
Juha Ruonala, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37416
juha.ruonala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12448 kartta, päivätty 9.5.2017
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12448 selostus, päivätty 9.5.2017
- 5 Havainnekuva, 9.5.2017
- 6 Tilastotiedot
- 7 Kustannukset
- 8 Vuorovaikutusraportti 9.5.2017 ja asukastilaisuuden (14.9.2016) muisto
- 9 Mieli-pidekirjeet
- 10 Päätöshistoria

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

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

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Asteritien itäpäässä pääradan varressa oleville tonteille ja niiden viereiselle puistokaistaleelle on suunniteltu asuntojen täydennysrakentamista. Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) mahdollistaa omaleimaisten urbaanien kerrostaloasuntojen rakentamisen olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen hyvien palvelujen ja liikenneyhteyksien ääreen. Uu-



den asuinkorttelin kokonaisrakennusoikeus on 4 950 k-m², josta uutta asuinkerrosalaa on 3 850 k-m². Pysäköinti sijoitetaan maan alle.

Suunnittelussa on huomioitu tontilla sijaitsevan rauhoitetun jalopähkinäpuun säilymisedellytykset.

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

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen.

Kaavaratkaisu poikkeaa voimassa olevasta yleiskaavasta siten, että mahdollistetaan Pukinmäen ja Malmin asemien seudulle kerrostalotäydennysrakentaminen tonteilla, jotka Helsingin Yleiskaava 2002:ssa on pientalovaltaista aluetta, asuminen. Tämä edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on asuntovaltaista aluetta A2 ja A3. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tonteilla 37085/1 ja 2 on kaksi huonokuntoista erillispientaloa, rehevää puutarhakasvillisuutta ja luonnonsuojelulain perusteella rauhoitettu jalopähkinäpuu. Tonttien naapureina on asuinkerrostaloja ja Asteritien kääntöpaikan eteläpuolella on yksi paritalo. Suunnittelualueen kaakkoispuolella kalliioleikkauksen takana kulkee päärata ja pohjoispuolella alueellinen kokoojakatu Pukinmäenkaari. Pukinmäen ja Malmin asemat ovat molemmat lähimmillään alle 600 m. päässä.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1981-1987) ja niissä alue on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi, puistoksi sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla tontille ajo on sallittu. Rautatiealue on mukana teknisistä syistä. Rautatiealueella ei tehdä muutoksia.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

– Helen Oy



- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Liikennevirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kiinteistöviraston geotekninen osasto
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- pelastuslaitos
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- ympäristökeskus

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL) kannanotto kohdistui maankäytön tehostamiseen, mikä tukee Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma HLJ 2015:n kärkitavoitteiden toteutumista erinomaisesti.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) kannanotto kohdistui aluetta palveleviin vesijohtoihin ja viemäreihin. Niitä ei tarvitse siirtää.

Kiinteistöviraston geoteknisen osaston kannanotto kohdistui tontin maaperään ja perustamisolosuhteisiin. Rakennukset voidaan perustaa pääosin maan- tai kallionvaraisesti. Korttelin etelä- ja länsiosien rakentaminen edellyttää todennäköisesti louhintaa. Pohjavesiolosuhteet eivät aiheuta erityisolosuhteita kellarirakentamiselle. Pääradan läheisyys ja kaukolämpötunneli pystykuiluineen tulee huomioida louhinnan ja perustusten suunnittelussa. Pääradan tärinä on huomioitava.

Pelastuslaitoksen kannanotto kohdistui uudisrakennusten paloteknisiin ratkaisuihin, joista tulee laatia erillinen palotekninen suunnitelma, joka hyväksytään pelastusviranomaisella.

Rakennusviraston kannanotto kohdistui suunnittelualueeseen kuuluvan puistokaistaleeseen. Kaavatyössä olisi hyvä tutkia puistoalueen liittämistä osaksi tonttia. Puiston merkitys viheralueena on arvioitu vähäiseksi.

Ympäristökeskuksen kannanotto kohdistui tontin täydennysrakentamisen kannalta hyvään sijaintiin ja saavutettavuuteen pääradan varrella. Ympäristökeskus kannattaa täydennysrakentamista hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Tontin itäkulmassa kasvavan luonnonsuojelulain nojalla juurineen rauhoitetun mantsurianjalopähkinän elinedellytysten turvaaminen maankäytön tehostuessa pitää selvittää. Jatkosuunnittelua varten tulee selvittää juna- ja katuliikenteen meluhaitat. Rautatie liikenteen tärinä- ja runkomeluhaitat tulee arvioida. Maaperän mahdollinen pilaantuneisuus tulee tarkastaa käyttöhistoriatietojen perusteella.



Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että on tehty tarpeelliset selvitykset, arvioinnit ja tarkistukset, joiden perusteella on laadittu tarpeelliset kaavamerkinnät ja määräykset. Rakennusryhmän etäisyyttä suojellusta puusta on kasvatettu.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kannanotot ja vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 7 kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa, puhelimitse ja erillisessä suunnittelijatapaamisessa.

Mielipiteet kohdistuivat pääasiassa rakentamisen määrään ja liikennejärjestelyihin. Tontin tehokkaampaan rakentamiseen suhtauduttiin pääasiassa myönteisesti. Kaupunkirakenteen tehostamisen määrää pidettiin sopivana. Uuden rakentamisen nivelymistä naapurustoon pidettiin hyvänä. Epäilyä ja huolta aiheutti uuden rakentamisen ja tulevien asuntojen määrän suhde vakiintuneeseen pientalojen vehreään maisemaan ja nykyisten asukkaiden olosuhteisiin. Todettiin, että yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty pientalovaltaiseksi alueeksi, asumiseen. Tontin pihajärjestelyjä atriumtalaratkaisuineen ei pidetty hyvinä. Talojen julkisivuarkkitehtuuria vierastettiin. Tonttiliittymän sijainti Asteritien puolella jakoi mielipiteitä puolesta ja vastaan.

Liikenteen lisääntyminen rakennusaikana ja sen jälkeen, pysäköintipaikkojen riittävyys ja turvallisuuskysymykset Asteritien ja Ukkostien suunnalla huolettivat, koska lähialueella on kaksi päiväkotia ja paikoitellen näkemäesteitä sekä huolimattomasti pysäköityjä autoja. Kevyen liikenteen yhteydelle Pukinmäenkaaren puolelle nähtiin myös tarvetta. Todettiin, että juurineen suojellun luonnonmuistomerkin Mantshurian ja lopähkinäpuun ja muidenkin arvokkaiden puiden elinolosuhteiden säilymisen edellytykset tulisi selvittää. Rakennustyö, louhinta ja räjäytykset voivat vaurioittaa puita ja naapuritaloja. Pukinmäki-seura totesi, että tontilla on paikallishistoriallista arvoa ja kerrostumia mm. tanssikoulun ja pienimuotoisen teollisen toiminnan muodossa. Jatkossa tätä historiaa voisi mahdollisesti hyödyntää.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että on laadittu tarpeelliset selvitykset ja arvioinnit. Näiden perusteella on laadittu tarpeel-



liset kaavamerkinnot ja -määräykset. Rakennusten etäisyyttä suojellusta puusta on kasvatettu.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Mielipidekirjeet sekä vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamiseen liittyvästä Asterintien katualueen muutoksista aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa arviolta 150 000 euroa.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Liikennevirasto
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- kiinteistölautakunta/kiinteistövirasto
- pelastuslautakunta
- rakennuslautakunta/rakennusvalvontavirasto
- yleisten töiden lautakunta/rakennusvirasto
- ympäristölautakunta/ympäristökeskus
- sekä muut mahdolliset tahot

Kaavaehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuuluvaa aluetta.

Kiinteistövirasto käynnistää kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaisen maankäytösopimusmenettelyn yksityisten maanomistajien kanssa.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä



09.05.2017

Akp/2

asemakaavapäällikkö
Marja Piimies

Lisätiedot

Joakim Kettunen, arkkitehti, puhelin: 310 37289
joakim.kettunen(a)hel.fi
Juha Ruonala, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37416
juha.ruonala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12448 kartta, päivätty 9.5.2017
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12448 selostus, päivätty 9.5.2017
- 5 Havainnekuva, 9.5.2017
- 6 Tilastotiedot
- 7 Kustannukset
- 8 Vuorovaikutusraportti 9.5.2017 ja asukastilaisuuden (14.9.2016) muisto
- 9 Mieli-pidekirjeet
- 10 Päätöshistoria

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

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

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Hyttinen, Villeneuve, Hakola
Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski (laskutus)

Päätöshistoria

Rakennusvirasto 22.9.2016



HEL 2011-003849 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa Asteritien korttelin 37085 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1261-00/16. Määräaika on 26.9.2016 mennessä.

Asemakaavan muutos koskee Asterintie 1 ja 3:ssa sijaitsevia kahta erillispientalotonttia, jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katualueutta sekä puistoa. Tonteille on suunnitteilla on 2–5 -kerroksinen asuinkerrostalo. Tontilla sijaitsee asemakaavaan merkitty luonnonsuojelulain mukainen juurineen rauhoitettu luonnonmuistomerkki mantsurianjalopähkinäpuu.

Vuonna 2006 laaditussa Pukinmäen, Tapanilan, Tapaninvainion ja Ylä-Malmin viheraluesuunnitelmassa Pukinmäenkaaren ja Asteritien välisen puistikon merkitys yleisenä viheralueena on arvioitu vähäiseksi. Suurien korkeuserojen vuoksi puistikon käyttö ulkoilureittinä olisi myös haastavaa. Kaavamuutoksen yhteydessä on hyvä tutkia puistikon liittämistä osaksi viereisiä tontteja.

Rakennusvirastolla ei ole muuta huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Lisätiedon antajat ovat rakennusviraston yhteyshenkilöt kaavavalmistelussa.

Lisätiedot

Anni Tirri, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38335
anni.tirri(a)hel.fi

Heikki Takainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38977
heikki.takainen(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 21.9.2016

HEL 2011-003849 T 10 03 03

Asteritien kortteli 37085 on kittamaa-alueita. Korttelin eteläpuolella on avokallioinen alue. Korttelin maanpinta vaihtelee tasovälillä noin + 18,3...+ 23,9. Maanpinta viettää koilliseen.

Korttelin alueelta ei ole käytettävissä pohjatutkimuksia. Kalliopinta on lähellä maanpintaa erityisesti korttelin länsi- ja etelärajojen läheisyydessä. Korttelin lähialueella tehtyjen pohjatutkimusten perusteella, alueelle sijoittuvat uudet asuin- ja toimistorakennukset voidaan perustaa pääosin maan tai kallionvaraisesti. Etelä- ja länsiosien rakentaminen edellyttää todennäköisesti louhintaa.



09.05.2017

Akp/2

Alueen pohjavesipinta on syvällä. Pohjavesiolosuhteet eivät aiheuta erityisratkaisuja kellarirakentamiseen.

Päärata kulkee noin 25 m etäisyydellä korttelin koillisrajasta. Rakennusten perustusten suunnittelussa tulee ottaa huomioon radan aiheuttamat tärinät. Pääradan läheisyys tulee ottaa huomioon mahdollisen louhinnan suunnittelussa.

Korttelin lounaisrajan kohdalla on kaukolämpötunneli, jonka kalliokatto korttelin kohdalla vaihtelee tasovälillä noin - 8,6...+ 2,1. Tunnelin pystykuilu sijaitsee noin 11 m etäisyydellä korttelin eteläkulmasta. Tunneli ja pystykuilu rakenteineen tulee ottaa huomioon mahdollisen louhinnan suunnittelussa.

Lisätiedot

Harri Ruotsala, projektipäällikkö, puhelin: 310 70871
harri.ruotsala(a)hel.fi

Pelastuslaitos Pelastustoimen osasto Pelastusjohtaja 09.09.2016 § 25

HEL 2011-003849 T 10 03 03

Päätös

Asemakaavan muutos koskee Asterintie 1 ja 3:ssa sijaitsevia kahta erillispientalotonttia, jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katualueita sekä puistoa. Suunnitteilla on 2–5 -kerroksinen asuinkerrostalo nykyisin vajaan rakennetuille tonteille.

Pelastuslaitos katsoo, että uudisrakennuksesta ja sen paloteknisistä ratkaisuista tulee laatia erillinen palotekninen suunnitelma, joka hyväksytetään pelastusviranomaisella.

Päätöksen perustelut

Uudisrakentamiseen liittyy haasteita suunnitellun atriumtilan ominaisuuksien suhteen. Rakennuksen kolmikerroksiselle osalle on suunniteltu atriumtilaa.

Lisätiedot

Katja Seppälä, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31236
katja.seppala(a)hel.fi