



05.09.2011

Kaj/1

§ 756

V Haagan tontin 29055/7 asemakaavan muuttaminen (nro 12040)

HEL 2011-001149 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 29. kaupunginosan (Haaga, Etelä-Haaga) korttelin nro 29055 tontin nro 7 asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 3.3.2011 päivätyn piirustuksen nro 12040 mukaisena.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavakartta nro 12040
- 2 Havainnekuva
- 3 Päätöshistoria

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 29. kaupunginosan (Haaga, Etelä-Haaga) korttelin nro 29055 tontin nro 7 asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 3.3.2011 päivätyn piirustuksen nro 12040 mukaisena.

Tiivistelmä

Tontin osoite on Orapihlajatie 17.

Vuonna 1925 rakennettu omakotitalo suojellaan (sr-2). Tontin rakennusoikeus säilyy ennallaan. Voimassa olevaan kaavaan merkityn rakennusalan rajoja muutetaan siten, että jäljellä oleva rakennusoikeus (n. 500 k-m²) voidaan käyttää kolmen erillisen omakotitalon rakentamiseen.

Esittelijä

Postiosoite
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



05.09.2011

Kaj/1

Lähtökohdat

Kaavoitustilanne

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista asunto- ja toimitila-alueita.

Voimassa oleva asemakaava on vahvistettu vuonna 1960. Kaavaan on merkitty rakennusala enintään kaksikerroksiselle ja enintään 7 m korkealle asuinrakennukselle, jossa saa olla enintään 4 asuntoa. Rakennusoikeus on ilmoitettu siten, että tontin pinta-alasta saa rakentaa enintään 1/5. Määrä vastaa tonttitehokkuutta $e = 0.4$.

Rakennuskiellot

Tontti kuuluu alueeseen, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi.

Maanomistus

Tontti on yksityisessä omistuksessa.

Alueen yleiskuvaus

Tontti sijaitsee Huopalahden aseman luoteispuolella. Lähiympäristössä on 1960- ja 1970-luvuilla rakennettuja kaksikerroksisia rivitaloja. Radan ja asutuksen väli on rakentamatonta aluetta.

Tontilla on vuonna 1925 rakennettu, hyväkuntoinen omakotitalo ja useassa eri vaiheessa rakennettu piharakennus. Rakennukset on esitetty suojeltaviksi arkkitehtonisen, historiallisen ja ympäristöllisen arvonsa takia "Etelä-Haagan kaavoitusperiaatteet ja suositukset rakennussuojelukohteiksi" -raportissa. Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsi vuonna 1998 Etelä-Haagan kaavoitusperiaatteet tiedoksi ja ohjeellisina noudatettaviksi alueen asemakaavan muutosehdotuksia laadittaessa.

Ympäristöhäiriöt

Helsingin kaupungin meluselvityksen 2007 mukaan raideliikenteen aiheuttama päiväjän keskiäänitaso on tontilla alle ohjearvotason 55 dB.

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suojella olemassa oleva rakennus ja mahdollistaa jäljellä olevan rakennusoikeuden käyttäminen.

Tontti on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Rakennusoikeus säilyy entisellään. Merkintä 620 k-m² vastaa tonttitehokkuutta $e = 0.4$. Suojeltavan rakennuksen lisäksi tontilla on rakennusala kolmelle yhden asunnon asuinrakennukselle. Nykyisen talousrakennuksen



paikalle saa rakentaa 30 m² kerrosalaan laskettavia tiloja. Kerrosalan lisäksi asuinrakennusten yhteyteen saa rakentaa varasto- ja huoltotiloja 15 m²/asunto. Erillisiä varasto- ja autosuojarakennuksia ei sallita.

Nykyinen asuinrakennus on suojeltu sr-2-merkinnällä. Talousrakennusta ei ole merkitty suojeltavaksi, koska se ei ole enää alkuperäisessä asussaan.

Tontin pinta-ala on 1 548 m².

Ympäristöhäiriöt

Helsingin kaupungin meluselvityksen 2007 perusteella piha-alueiden meluntorjuntaan ei ole tarvetta. Yksittäisten junien ohiajojen huomioon ottamiseksi on kaavassa annettu ääneneristävyysvaatimus 32 dB radan puoleisille julkisivuille sekä määräys runkomelun huomioon ottamiseksi.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Kaavan toteuttaminen muuttaa katuvarren kaupunkikuvaa. Vehreä ja avara tila häviää ja paikalle rakennetaan uusia rakennuksia. Olemassa olevan rakennuksen suojeleminen turvaa rakennusperinnön ja ympäristön kerroksellisuuden säilymistä.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Tontinomistaja on 18.1.2006 hakenut asemakaavan muuttamista siten, että jäljellä oleva rakennusoikeus voidaan käyttää.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (päivätty 19.11.2010), jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan muutosluonnos.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 29.11.–17.12.2010 ja viraston internetsivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä ympäristökeskuksen, kaupunginmuseon ja rakennusvalvontaviraston kanssa.

Kaupunginmuseolla ei ollut huomautettavaa kaavamuutoksesta. Ympäristökeskuksen mukaan tontilla ei ole tarvetta meluntorjuntatoimiin ja raideliikenteen runkomelu on otettu huomioon kaavaluonnoksessa.



Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen asemakaavaosastolle saapui kaksi mielipidekirjettä, jotka koskivat osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja asemakaavan muutosluonnosta.

Irina Heikkilä-Hänninen vastusti sitä, että yksi asuinrakennus on suunniteltu lähes kiinni heidän taloyhtiönsä aitaan ja autotalliin. Vanhoja tontteja ei saisi rakentaa aivan täyteen, koska alueen puistomainen luonne häviää. Rakennustyöt, etenkin räjäytykset, voivat aiheuttaa vaurioita naapuritaloihin.

Vastine

Rakennusalan raja on siirretty 4 m:n päähän tontin rajasta, jolloin autotallin ja uuden rakennuksen väliin jää istutettavaa aluetta lähes 10 m. Rakennustöiden valvontaa hoitaa rakennusvalvontavirasto.

Reijo ja Kirsti Luostarinen esittivät, että vaihtoehtoisen suunnitelman kautta minimoitaisiin haitat, joita kolmen omakotitalon rakentaminen aiheuttaa kauniille historialliselle kokonaisuudelle. Suojeltu rakennus jää taloryhmän taakse ja puistomainen, maisemallinen arvo vähenee. Esityksestä ei käy ilmi rakentamisen osuus tontin pinta-alasta.

Vastine

Vaihtoehtona on tutkittu koko jäljellä olevan rakennusoikeuden sijoittamista kadun varteen yhteen rakennukseen, joka liittyisi lähiympäristöön noudattamalla kaksikerroksisten rivitalojen rakennustapaa. Massiivinen rakennus estäisi suojelutalon näkymisen kadulle eikä tälläkään ratkaisulla voitaisi välttyä puiden kaatamiselta. Kaavaehdotuksen ratkaisussa rakennukset muodostavat mittakaavallisesti yhtenäisen ryhmän, jonka osana olemassa oleva suojelutalo vilahtelee kadulle monesta eri kulmasta. Kaavamääräyksellä on pyritty turvaamaan rakentamatta jäävien tontin osien istutusten säilyttäminen ja korvaaminen. Jotta istutettavaa piha-aluetta säästyisi mahdollisimman paljon, ei tontille saa rakentaa erillisiä piharakennuksia muualle kuin nykyisen varaston paikalle. Varastotilat on rakennettava asuinrakennusten yhteyteen. Kaavan mukainen rakentaminen vie maksimissaan noin kolmasosan tontin pinta-alasta.

Ehdotus on ollut julkisesti nähtävänä 25.3.–26.4.2011, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Ehdotusta vastaan ei ole tehty muistutuksia.

Lisäksi ehdotuksesta on pyydetty rakennusvalvontaviraston, HSY:n vesihuollon, ympäristökeskuksen, kiinteistöviraston ja kaupunginmuseon lausunnot.



Lausunnot

Rakennusvalvontavirasto näkee joitakin ongelmia muutosehdotuksessa. Virasto toteaa kuitenkin, että taitavalla suunnittelulla ongelmat voivat olla ratkaistavissa, etenkin jos uudisrakennuksia suunnitellaan yhtenä kokonaisuutena, mutta että hankkeessa riittänee haastetta myös rakennusvalvonnalle.

HSY:n vesihuolto mainitsee mm., että aluetta palvelevat vesijohdot ja viemärit on rakennettu eikä niitä tarvitse siirtää.

Ympäristökeskuksella ja kiinteistövirastolla ei ole huomautettavaa muutosehdotuksesta.

Kaupunginmuseo pitää kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta hyvänä, että 1920-luvun omakotitalo suojellaan asemakaavassa. Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa muutosehdotuksesta.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavakartta nro 12040
- 2 Havainnekuva
- 3 Päättöshistoria