



15.10.2012

Kaj/2

§ 1123

V Laajasalon tontin 49112/2 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muuttaminen (nro 12076)

HEL 2011-002328 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 49. kaupunginosan (Laajasalo, Yliskylä) korttelin nro 49112 tontin nro 2 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 21.2.2012 päivätyn piirustuksen mukaisena.

Käsittely

Esteelliset: Anna Villeneuve

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Pirkko Vainio, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
pirkko.vainio(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro12076 kartta, päivätty 21.2.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12076 selostus, päivätty 21.2.2012, täydennetty 24.9.2012
- 3 Havainnekuva 21.2.2012
- 4 Vuorovaikutusraportti 21.2.2012, täydennetty 24.9.2012
- 5 Osa päätöshistoriaa

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 4
Liite 5

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun



15.10.2012

Kaj/2

ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäne esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäne hyväksyä 49. kaupunginosan (Laajasalo, Yliskylä) korttelin nro 49112 tontin nro 2 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 21.2.2012 päivätyn piirustuksen mukaisena.

Tiivistelmä

Tontin osoite on Sarvastonkaari 1–9. Puistoalue sijaitsee Sarvastonkaaren länsipuolella Jollaksentien risteyksessä.

Asemakaavan muutos mahdollistaa pientalomaisen täydennysrakentamisen Jollaksentien ja Sarvastonkaaren kulmassa olevalle tontin 49112/2 osalle sekä nykyiselle puistoalueelle. Samalla korttelin 49112 asemakaavamääräyksiä on tarkistettu nykykäytännön mukaisiksi. Korttelin läpi kulkevan jalankulkuyhteyden (Sarpapolku) linjausta on muutettu. Alueella on rakennusoikeutta 11 735 k-m² (lisäystä 1 915 k-m²).

Esittelijä

Lähtökohdat

Kaavoitustilanne

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on pientalovaltaista aluetta.

Alueella voimassa oleva asemakaava on vahvistettu vuonna 1977. Kaavan mukaan tontti 49112/2 on korkeintaan kaksikerroksisten omakotirakennusten, rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialuetta (AOR). Tehokkuusluku on $e = 0.25$, josta määriteltynä rakennusoikeus on 9 820 k-m². Sarvastonkaaren ja Jollaksentien risteuksen länsipuolella on pieni puistoalue.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Alueen tulvasuojelun toteuttamiseksi on rakennusvirastossa laadittu seuraavat suunnitelmat: Aittasaaren eteläinen ja pohjoinen tulvapato sekä Sarvastonoja ja Sarvaston eteläosan tulvasuojelusuunnitelma.

Maanomistus

Alue on kaupungin omistuksessa. Tontin 49112/2 on kaupunki vuokrannut yksityiselle asuntoyhtiölle.



Rakennettu ympäristö

Asunto Oy Sarvastonkaaren rakennukset tontilla 49112/2 ovat valmistuneet vuonna 1978. Asuinrakennukset ovat kaksikerroksisia paritaloja, jotka kytkeytyvät toisiinsa yksikerroksisilla asutokohtaisilla ulkovarastoilla muodostaen joko kahden tai kolmen rakennuksen ryhmiä. Yhtiön naapurustossa on eri vuosikymmeninä rakennettuja, ulkoasultaan, kerrosluvultaan, kattomuodoltaan ja massoitteeltaan vaihtelevia omakoti- ja paritaloja.

Palvelut

Lähialueella on laajalle pientalovaltaiselle esikaupunkialueelle tyypilliset kaupalliset ja julkiset palvelut, mm. päiväkoteja, elintarvikeliike, koirapuisto, uimaranta, venesatama. Koulu-, terveys- ja opiskelupalvelut sijoittuvat Laajasalon keskukseen runsaan kilometrin päässä. Linja-autopysäkit ovat Jollaksentiellä ja Laajasalontielle, josta on yhteyksiä mm. Herttoniemen metroasemalle.

Luonnonympäristö

Maastonmuodoiltaan erittäin tasainen rakennettu alue sijaitsee pääosin vain 1,4–1,7 metriä merenpinnasta. Rakentamattomalla lounaisreunalla maasto kuitenkin kohoaa hieman yli 4–5 metriin. Rakentamattomat alueet ovat lehtipuuvaltaisia metsiköitä, joilla ei ole havaittu erityisiä luontoarvoja.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on olemassa oleva kattava teknisen huollon verkosto, johon uudisrakentaminen voi liittyä.

Maaperä

Kortteleiden 49112 ja 49111 eteläosat ovat pääosin kitkamaa-aluetta ja pohjoisosat savialuetta. Tonteille voidaan rakentaa ja täydennysrakentamiselle osoitetuilla tonteilla myös maanpinnan korottaminen on mahdollista. Maaperän pilaantuneisuuden esiintyminen on epätodennäköistä.

Asemakaavan muutoksen sisältö

Tontista 49112/2 muodostetaan kaksi tonttia, joista toinen, nykyään rakentamaton, luo edellytyksiä täydennysrakentamiselle. Jollaksentien ja Sarvastonkaaren risteyksen tuntumassa oleva 3 212 m²:n kokoinen alue osoitetaan asuinrivitalojen, kytkettyjen pientalojen ja erillisten pientalojen korttelialueeksi (AP). Jo rakennettu tontinosa on merkitty nykyisen käytön mukaiseksi. Lisäksi Jollaksentien ja Sarvastonkaaren risteyksen tuntumassa oleva 1 065 m²:n kokoinen puistoalue



kaavoitetaan asuinpientalojen korttelinosaksi (AP). Kaavamääräyksillä on täydennysrakentamista sovitettu ympäristöön ja oleviin rakennuksiin.

Mitoitus

Tonttien pinta-ala on yhteensä 40 560 m². Nykyisellä AOR-tontilla 49112/2 rakennusoikeus 9 820 k-m² muutetaan vastaamaan toteutunutta tilannetta 9 925 k-m². AP-tontilla 49112/4 rakennusoikeus on 1 330 k-m² (e = 0,41) ja AP-tontilla 49111/14 rakennusoikeus on 480 k-m² (e = 0,38). Yhteensä rakennusoikeus kasvaa kaava-alueella 1915 k-m².

Rivitalojen, kytkettyjen pientalojen ja erillisten pientalojen korttelialueet (AP)

Tonteille 49112/3 ja 4 voidaan rakentaa enintään kaksikerroksisia rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja. Tontilla 49112/3 rakennusoikeus on merkitty tontille rakennetun kerrosalan mukaisesti ja rekisteritietojen perusteella luvulla 9 925 k-m². Asuntokohtaiset varastot, yhteistiloja sekä talousrakennuksen saa toteuttaa rakennusoikeuden lisäksi, enintään 12 % rakennusoikeudesta (1 191 k-m²). Tontilla 49112/4 rakennusoikeus on ilmaistu kerrosalana rakennusaloittain, 1 065 k-m² ja 265 k-m².

Tontille 49111/14 voidaan rakentaa enintään kaksikerroksinen rivitalo, kytkettyjä pientaloja tai erillisiä pientaloja. Rakennusoikeus on ilmaistu kerrosalan luvulla 480 k-m². Tonteilla 49111/14 ja 49112/4 on merkinnät kaavakartassa pihojen likimääräisistä korkeusasemista, jotta uudisrakentaminen voidaan liittää kaupunkikuvaan ja liikkumisesteettömyyteen liittyvistä syistä Sarvastonkaaren ja Jollaksentien katukorkoihin. Maanpinnan korkeusasemalla varmistetaan asuntojen toimivia yhteyksiä suhteessa katuun.

Kaavaehdotuksessa annetaan tarkempia määräyksiä muun muassa rakennusaloista, ullakkojen rakentamisesta, rakennusten korkeuksista, kattomuodosta, julkisivuväreistä ja -materiaaleista, maanpinnan koroista, melun torjunnasta sekä lisäkerrosaloista.

Liikenne

Ajoneuvoliittymät tontilla 49112/3 ovat olemassa olevilla paikoillaan. Uusien tonttien 49112/4 ja 49111/14 ajoneuvoliittymät ovat Sarvastonkaari-kadulta.

Ajoneuvojen pysäköintipaikkojen vähimmäismäärät tonteilla 49111/14 ja 49112/4 on määritelty sekä aikaisemman että uuden pysäköinnin suunnitteluohjeen mukaan ja tontilla 49112/3 nykyisen tilanteen mukaan.



Korttelin läpi kulkevan jalankulkuyhteyden (Sarpapolku) linjausta on muutettu kiertämään olemassa olevaa asuinrakennusta.

Tulvasuojelu

Sarvastonkaaren ympäristön matalimmilla alueilla sijaitsevien tonttien suojaksi on vuosina 2010 ja 2011 rakennettu Aittasaaren ja Sarvastonojan tulvapadot. Kaava-alueen vieressä sijaitsevan Sarvastonojan tulvapadon harjan korkeus on +2,2 metriä (NN). Meriveden virtausta ojaan säännöstellään sulkuluukulla. Hulevesien virtaus ojasta merelle varmistetaan pumppaamalla padon ja sulkuluukun ohitse. Toistaiseksi korkein Helsingin edustalla mitattu merenpinnan korkeus on ollut +1,4 metriä (NN).

Helsingin tulvastrategian ja ympäristöoppaan 52 tarkoittama alin suositeltava rakentamiskorkeus merivesitulvien varalta on tällä kaava-alueella +2,5 metriä (NN). Rakennuslupasuunnittelussa tämä johtaa asuinrakennusten alimman varsinaisen käyttökerroksen korkeustason nousemiseen likimääräiselle korkeustasolle +3 metriä. Kaava ei sisällä määräyksiä tulvasuojelusta.

Ympäristöhäiriöt

Katuliikenteen melua on arvioitu melumallin avulla. Mallinnuksen perusteella melutason ohjearvo ulkona ylittyy Jollaksentien varressa osalla uusia asuntotontteja. Kaavaehdotuksessa on edellytetty meluesteenä toimivan rakenteen rakentamista tontille 49112/4, jotta melutason ohjearvot eivät ylity piha-alueella. Meluesteen harjakorkeuden tulee ulottua noin 1,2 metriä Jollaksentien tasauksen yläpuolelle. Meluesteen sijainti on osoitettu likimain tontin ja katualueen rajalle. Sen rakentamisen on tarkoitettu kuuluvan tontille ja se voidaan esimerkiksi integroida autokatokseen. Asuinrakennusten julkisivuihin kohdistuva melutaso ei edellytä tavanomaisesta poikkeavaa ulkovaipan ääneneristävyyttä.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Täydennysrakentaminen tuo Laajasaloon uusia asuntoja. Kaavan toteuttaminen luo Jollaksentien ja Sarvastonkaaren risteykseen liittyvillä tonteilla rakentamisen avulla katutilaa ja yhtenäisempää kaupunkikuvaa suhteessa nykytilanteeseen.

Kaavaehdotus luo edellytykset liikenteen ympäristöhäiriöiden osalta viihtyisän ja terveellisen asuinympäristön toteuttamiselle.

Kaavaehdotus luo edellytykset Suomen rakentamismääräyskokoelman osoittamien hyvän rakentamistavan määräysten sekä ympäristöoppaan



52 mukaisten tulvasuojelun alimpien rakentamiskorkeuksien huomioon ottamiselle jatkosuunnittelussa.

Toteutus

Kaupunkikuvallisista syistä on toivottavaa, että tontit 49111/14 ja 49112/4 rakennetaan yhden suunnitelman pohjalta. On kuitenkin varauduttava siihen, että alueen täydennysrakentaminen toteutuu vaiheittain, koska sen aikataulusta voivat päättää myös yksityiset rakentamiseen ryhtyvät.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Nykyisen tontin 49112/2 osalta kaavoitustyö on käynnistynyt Asunto Oy Sarvastonkaaren (tontin vuokraaja) hakemuksen johdosta (saapunut 17.6.2010). Puistoalueen kaavoitus Sarvastonkaari-kadun länsipuolella on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 8.9.2011) sekä asemakaavan muutosluonnos.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Suunnitelman luonnosta on esitelty Asunto Oy Sarvastonkaaren asukkaille.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupungin ilmoitustaululla (Pohjoisesplanadi 11–13), kaupunkisuunnitteluvirastossa ja viraston internetsivuilla 15.9.–5.10.2011 sekä Laajasalon kirjastossa.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä rakennusviraston katu- ja puisto-osaston sekä rakennusvalvontaviraston kanssa.

Viranomaisten kannanotot kohdistuivat meluntorjuntatoimien riittävyteen, Sarvastonkaari-kadun länsipuolisen puistoalueen tonttivesijohtoon, uudisrakentamisen maantasokerroksen korkeuden toteuttamistarpeeseen vähintään +3 metriä meren pinnasta huolimatta tulvasuojelurakenteiden olemassaolosta, melusuoja-aidan perustettavuuteen ja verhousmateriaaliin suhteessa ympäristöön, näkyvyyden estämiseen, julkisivumateriaalien luonteenomaisuuteen suhteessa ympäristöön, rakennusalojen määrittämiseen yleispiirteisemmäksi, viherhuoneiden rakentamisen sallimiseksi yleisesti, pysäköintinormin yhtenäisyyteen AP-tonteilla 1 autopaiikka/asunto sekä portin poistamiseen melurakenteesta.



Ympäristökeskuksen ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta valmisteltaessa määräyksillä melunsuojauksen toimenpiteistä.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän ilmoittama asia tulee ottaa huomioon niin, että nykyisellä puistoalueella sijaitsevaa tonttia 49111/6 palvelevaa tonttivesijohtoa varten on solmittava rasitesopimus ennen rakennusluvan myöntämistä.

Rakennusvalvontaviraston kannanotto on otettu huomioon täydentämällä selostusta tulvasuojelun osalta, tarkentamalla meluesteen korkeutta suhteessa kadun korkeuteen, muuttamalla melueterakenteen verhouksen materiaali suunnitellun uudisrakentamisen julkisivujen mukaiseksi, korvaamalla määräys uudisrakentamisen julkisivujen materiaalivaihtoehdoista punatiilen osalta vaaleansävyisellä rappauksella ja tiilellä sekä poistamalla portit melusteistä.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen asemakaavaosastolle saapui neljä mielipidekirjettä, jotka koskivat osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi saapui nähtävilläolon jälkeen yksi kirje.

Mielipiteet koskivat muun muassa rakentamisen tehokkuuden määrää suhteessa naapurustoon, rakennusten korkeusasemaa, naapurien näkymää toistensa tonteille, rakennusalojen sijaintia, puistoalueen kautta johtavia sadevesiviemäreitä ja vesijohtoja, autopaikkojen vähyyttä Sarvaston alueella, kadunvarsipysäköinnin ongelmia Sarvastonkaarella, ajoneuvoliittymien kieltämistä Jollaksentiellä, viheralueiden vähentämistä kaavassa, suunnitelmien havainnollisuutta, aitauskieltoa tontin rajoilla, sekä rakennusten korkeutta koskevia määräyksiä.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että tontin 49111/14 rakennusoikeutta on pienennetty luonnokseen nähden 100 k-m². Tontin 49111/14 rakennusalat on yhdistetty ja siirretty Jollaksentien puolelle ja sen länsirajalle on lisätty istutusalue koko tontinrajan leveydeltä näkösuojaksi suhteessa tontteihin 49111/6 ja 7. Lisäksi tontin käyttötarkoitus on muutettu erillispientalojen korttelialueesta (AO) rivitalojen, kytkettyjen pientalojen ja erillispientalojen korttelialueeksi (AP). Aitauskielto suunnittelualueella on poistettu ja ajoneuvoliittymäkieltoa on lisätty Jollaksentien varressa. Myös on lisätty asemakaavamääräys rakennusten enimmäiskorkeuksista rakennusalakohteisesti rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmästä korkeusasemasta merenpinnasta.



Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät mielipiteistä ja viranomaisten kannanotoista sekä niiden vastineet laajemmin.

Ehdotuksen nähtävilläolo ja lausunnot

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 9.3.–10.4.2012. Ehdotusta vastaan ei ole tehty muistutuksia.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa yleisten töiden lautakunta, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, kiinteistölautakunta, pelastuslautakunta, Helsingin Energia -liikelaitos, Helen Sähköverkko Oy, rakennusvalvontavirasto ja ympäristölautakunta.

Lausunnot

Yleisten töiden lautakunta toteaa, että Sarvastonkaaren itäpuolella olevan tontin korkeusasema on nykyisten katujen, Jollaksentien ja Sarvastonkaaren korkeusasemaa alempana. Tasoeroista johtuvien rakenteiden ja mahdollisten tukimuurien rakentaminen ja ylläpito kuuluu kokonaisuudessaan tontin vastuulle. Asemakaavasta ei aiheudu kuluja rakennusvirastolle. Lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä toteaa, ettei muutosehdotus edellytä alueelle rakennettujen yleisten vesijohtojen ja viemäreiden siirtämistä.

Kiinteistölautakunnalla, pelastuslautakunnalla, Helsingin Energia -liikelaitoksella ja Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole huomautettavaa muutosehdotuksesta.

Rakennusvalvontavirasto toteaa (sähköpostiviesti 8.6.2012) kommentoineensa asemakaavaluonnosta syksyllä 2011, jonka jälkeen suunnitelmaa on kehitetty esille tuotujen näkökohtien mukaisesti, eikä sillä ole enempää huomautettavaa.

Ympäristölautakunta toteaa, että Sarvastonkaaren ympäristön matalimmilla alueilla sijaitsevien tonttien suojaksi on rakennettu tulvapadot vuosina 2010 ja 2011. Kaava-alueen vieressä sijaitsevan Sarvastonjoen tulvapadon harjakorkeus on +2,2 metriä (NN). Helsingin tulvastrategian ja ympäristöministeriön ympäristöoppaan 52 tarkoittama alin suositeltava rakentamiskorkeus merivesitulvien varalta on tällä kaava-alueella +2,5 metriä (NN). Kaavaselostuksen mukaan tämä johtaa asuinrakennusten alimman varsinaisen käyttökerroksen korkeustason nousemiseen likimääräiselle korkeustasolle +3 metriä. Lautakunnan mielestä rakentamiskorkeutta ja tulvasuojelua koskevat määräykset on tarpeen liittää myös kaavakarttaan. Alimman



rakentamiskorkeuden tulee perustua riittäviin selvityksiin tulvavaarasta ottaen huomioon uusimmat tiedossa olevat merivedennousua koskevat ennusteet.

Vastine

Tulvasuojelua koskevat ohjeet on kirjattu Helsingin tulvastrategiaan ja ympäristöopas 52:een. Nämä koskevat kaikkia Helsingin rakentamiseen liittyviä viranomaistahoja. Asemakaavan valmistelussa on varmistettu, että Sarvastonkaaren eteläpään uudisrakennukset ja niiden tontit on rakennuslupasuunnittelussa mahdollista suunnitella edellä mainitut tulvasuojeluohjeet täyttäväksi. Asemakaavakarttaan ei siksi ole ollut tarpeellista kirjata määräyksiä tulvasuojelusta. Kaavaselostukseen on sisällytetty kaikki rakennuslupasuunnittelun kannalta tarpeelliset tiedot tulvasuojeluun liittyvistä tekijöistä. Näin ollen ympäristölautakunnan lausunto kuten eivät muutkaan lausunnot anna aihetta muuttaa asemakaavaehdotusta.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Pirkko Vainio, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
pirkko.vainio(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro12076 kartta, päivätty 21.2.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12076 selostus, päivätty 21.2.2012, täydennetty 24.9.2012
- 3 Havainnekuva 21.2.2012
- 4 Vuorovaikutusraportti 21.2.2012, täydennetty 24.9.2012
- 5 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Ilmakuva asemakaavan muutosalueesta

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 4
Liite 5

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



15.10.2012

Kaj/2

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Helsingin Energia -liikelaitos
Pelastuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 16.05.2012 § 291

HEL 2011-002328 T 10 03 03

Kiinteistökartta J3 T1

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Laajasalon Sarvatonkaaren alueen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12076 seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutosehdotuksesta yleisesti

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 21.2.2012 (69 §) lähettää Laajasalon Sarvastonkaaren alueen täydennysrakentamista koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12076 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Asemakaavan muutos mahdollistaa uutta pientaloasuntorakentamista yhteensä 1 810 k-m² eli noin 13 asuntoa vastaavan määrän. Täydennysrakentamista varten on osoitettu muodostettavaksi rivitalojen, kytkettyjen pientalojen ja erillisten pientalojen tontit (AP) 49111/14 sekä 49112/4. Tonteille rakennetaan pääosin kaksikerroksisia rivitaloja. Kaavamuutos mahdollistaa siten Sarvastonkaaren alueelle hyvin soveltuvaa pientalorakentamista. Uusien muodostettavien tonttien autopaikat sijoitetaan maantasoisina tonteille. Asemakaavan muutoksen johdosta myös jo rakennetun tontin 49112/2 (tuleva tontti 49112/3) rakennusoikeus kasvaa noin 95 k-m².

Maanomistus ja -hallinta sekä täydennysrakentamiskorvaus

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Tontti 49111/14 muodostuu nykyisestä puistoalueesta sekä muusta yleisestä alueesta. Alue on kaupungin omistuksessa ja rakennusviraston hallinnassa.

Tontti 49112/4 muodostuu puolestaan kokonaisuudessaan nykyisestä jo rakennetusta asuntotontista 49112/2, joka on kaupungin omistuksessa. Kyseinen tontti on kuitenkin vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Asunto-Oy Sarvastonkaarelle 31.12.2040 saakka.

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen edellyttää edellä mainitun maanvuokrasopimuksen muuttamista siten, että uusi muodostettava tontti vapautetaan maanvuokrasopimuksen piiristä kaupungin suoraan hallintaan. Kaupunki suorittaa tällöin asemakaavamuutoksen toteuttamisen mahdollistavasta maanvuokrasopimuksen muutoksesta Asunto-Oy Sarvastonkaarelle kaupunginvaltuuston 8.6.2005 (141 §) vahvistamien täydennysrakentamiskorvausperiaatteiden sekä kiinteistölautakunnan 13.12.2005 (770 §) hyväksymien soveltamisohjeiden mukaisen täydennysrakentamiskorvauksen sekä mahdolliset korvausinvestoinnit. Kiinteistötoimella on tällä hetkellä käytössään määrärahat korvauksen maksamiseksi.

Tontinvaraushakemus

Tontin 49112/2 nykyinen vuokralainen Asunto-Oy Sarvastonkaari pyytää 8.6.2011 päivätyllä kirjelmällä, että kaupunki varaisi sille perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun nyt puheena olevalla asemakaavan muutoksella tontista 49112/2 muodostettavan asuinpientalotontin 49112/4, jonka rakennusoikeus on 1 330 k-m².

Tontinvarausesitys on toisaalla tällä pöytäkirjalla.

Lopuksi

Kiinteistölautakunta toteaa, että asemakaavan muutosehdotus edistää kaupungin asuntopoliittisten ja maapoliittisten periaatteiden mukaista täydennysrakentamista, ja lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä. Lautakunnalla ei ole muuta huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksen johdosta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 08.05.2012 § 75

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



15.10.2012

HEL 2011-002328 T 10 03 03

Päätös

Lautakunta päätti todeta, että sillä ei ole huomautettavaa Laajasalon (49. Ko) tontin 49112/2 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12076

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua. Sovellettava lainkohta: kuntalaki 91§

Esittelijä

va pelastuskomentaja
Jorma Lilja

Lisätiedot

Harri Laakso, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31234
harri.laakso(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 17.04.2012 § 200

HEL 2011-002328 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Sarvastonkaaren itäpuolella olevan tontin korkeusasema on nykyisten katujen, Jollaksentien ja Sarvastonkaaren, korkeusasemaa alempana. Tasoeroista johtuvien rakenteiden ja mahdollisten tukimuurien rakentaminen ja ylläpito kuuluu kokonaisuudessaan tontin vastuulle.

Asemakaavasta ei aiheudu kuluja rakennusvirastolle.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Birgitta Rossing, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38640
birgitta.rossing(a)hel.fi

Taru Sihvonen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
taru.sihvonen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 17.04.2012 § 132

HEL 2011-002328 T 10 03 03



15.10.2012

Kaj/2

Päätös

Ympäristölautakunta päätti antaa seuraavan lausunnon.

Sarvastonkaaren ympäristön matalimmilla alueilla sijaitsevien tonttien suojaksi on rakennettu vuosina 2010 ja 2011 tulvapadot. Kaava-alueen vieressä sijaitsevan Sarvastonojan tulvapadon harjakorkeus on +2,2 m (NN). Helsingin tulvastrategian ja ympäristöministeriön ympäristöoppaan 52 tarkoittama alin suositeltava rakentamiskorkeus merivesitulvien varalta on tällä kaava-alueella +2,5 m (NN). Kaavaselostuksen mukaan tämä johtaa asuinrakennusten alimman varsinaisen käyttökerroksen korkeustason nousemiseen likimääräiselle korkeustasolle +3 m.

Ympäristölautakunnan mielestä rakentamiskorkeutta ja tulvasuojelua koskevat määräykset on tarpeen liittää myös kaavakarttaan. Alimman rakentamiskorkeuden tulee perustua riittäviin selvityksiin tulvavaarasta ottaen huomioon uusimmat tiedossa olevat merivedennousua koskevat ennusteet.

Esittelijä

ympäristötutkimuspäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Eeva Pitkänen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31517
eeva.pitkanen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.02.2012 § 69

HEL 2011-002328 T 10 03 03

Ksv 1089_3, Sarvastonkaari 1-9

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 21.2.2012 päivätyn 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49112 tontin 2 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutosehdotuksen nro 12076 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.



15.10.2012

Lisäksi lautakunta päätti kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset-liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus, Kaj:n rooteli *****
- laskutus, hallintokeskus *****
- laskutus, kaupunkisuunnitteluvirasto *****

Esittelijä

asemakaava-arkkitehti
Annukka Lindroos

Lisätiedot

Petteri Erling, arkkitehti, puhelin: 310 37467
petteri.erling(a)hel.fi
Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37251
jouni.kilpinen(a)hel.fi
Helena Korjus, diplomi-insinööri, geotekniikka, puhelin: 310 37325
helena.korjus(a)hel.fi
Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, maaperän pilaantuneisuus, puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, meluselvitykset, puhelin: 310 37311
matti.neuvonen(a)hel.fi
Maija Rekola, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37132
maija.rekola(a)hel.fi
Peik Salonen, insinööri, kunnallistekniikka, puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566