



09.09.2013

Kaj/1

§ 940

V 25.9.2013, Konalan tontin 32036/10 ja katualueen asemakaavan muuttaminen (nro 12171, Ristipellontie 11)

HEL 2012-003021 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 32. kaupunginosan (Konala) korttelin nro 32036 tontin nro 10 ja katualueen asemakaavan muutoksen 11.12.2012 päivätyn piirustuksen nro 12171 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12171 kartta, päivätty 11.12.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12171 selostus, päivätty 11.12.2012, päivitetty Kslk:n 11.12.2012 päätöksen mukaiseksi, täydennetty 26.8.2013
- 3 Havainnekuva, 11.12.2012
- 4 Vuorovaikutusraportti 11.12.2012, täydennetty 26.8.2013
- 5 Osa päätöshistoriaa

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut-
kuntayhtymä/Vesihuolto

Otteen liitteet

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



Helen Sähköverkko Oy

Esitysteksti

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäne esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäne hyväksyä 32. kaupunginosan (Konala) korttelin nro 32036 tontin nro 10 ja katualueen asemakaavan muutoksen 11.12.2012 päivätyn piirustuksen nro 12171 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksessa nykyinen teollisuustontti (T) muutetaan toimitilatontiksi (KTY) siten, että tontille on mahdollista rakentaa kaksikerroksinen drive-in -pikaruokaravintola sekä miehittämätön polttoaineen jakeluasema. Lisäksi tontille jää rakennusoikeutta korkeampaa toimitilarakentamista varten. Tontin nykyinen rakennusoikeus (2 754 k-m²) säilyy.

Tavoitteena on mahdollistaa tontin kehittäminen tehokkaan työpaikkatoiminnan käyttöön ja edesauttaa uudisrakentamista ja palvelujen lisäämistä Konalan kauppakesittymän hyvin näkyvällä paikalla.

Esittelijä

Tontti sijaitsee Konalan yritysalueella Vihdintien ja Ristipellontien risteyksen kohdalla ja se on yksityisomistuksessa.

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista aluetta (asuminen/toimitilat). Aluetta koskee lisämerkintä, toimitilavaltaisena kehitettävä alue.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1990. Kaavan mukaan tontti on teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta (T). Tontin rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on 2 754 k-m², mikä vastaa tehokkuuslukua $e = 1,04$.

Nykyisellä teollisuustontilla on 1–2 -kerroksinen huonokuntoinen teollisuus- ja varistorakennus. Tontti rajautuu pohjoisessa rakentamattomaan sorapintaiseen teollisuustonttiin, jota käytetään varastointiin.

Asemakaavamuutoksen vaikutukset

Kaavan toteuttaminen monipuolistaa alueen palvelutarjontaa. Uudisrakentamisen myötä Vihdintien ja Ristipellontien risteyksen katu ympäristö eheytyy ja siistyy Konalan lähipalvelukeskuksen



sisääntulon kohdalla. Asemakaavan toteuttaminen vahvistaa olemassa olevan teknisen huollon verkoston käyttöä. Tontin uusi toiminta tuo lisää liikennettä ympäröivään katuverkkoon noin 700–1500 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Asemakaavan toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille Kiinteistö Oy Burger-Talot -yhtiön hakemuksesta. Hakijalla on kiinteistökaupan esisopimus tontin yksityisen omistajan kanssa. Kaavaehdotus on valmisteltu hakijan esittämän viitesuunnitelman pohjalta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä usean kaupungin viraston, mm. ympäristökeskuksen kanssa.

Ympäristökeskus on 24.10.2012 päivätyssä kannanotossaan todennut, että kaavaluonnoksen mukaan tontille saa sijoittaa asuinhuoneistoja kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Vihdintien välittömän läheisyyden ja sen liikenteen aiheuttamien melu- ja ilmanlaatuhaittojen vuoksi tontti ei sovellu asuinkäyttöön, joten määräyksestä tulee luopua.

Ympäristökeskuksen kannanoton perusteella asuinhuoneistojen sijoittamisen mahdollistava määräys on poistettu asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse kaksi mielipidettä, jotka eivät ole antaneet aihetta kaavaehdotuksen muutoksiin.

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

Asemakaavan muutosehdotus on ollut nähtävillä 1.2.-4.3.2013.

Ehdotuksesta on saatu Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymän (HSY), Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen, Helsingin Energia -liikelaitoksen/Helsingin Sähköverkko Oy:n, rakennusviraston ja ympäristökeskuksen lausunnot. Lausunnoissa ei ollut erityistä huomautettavaa eikä siitä ole esitetty muistutuksia, joten asemakaavan muutosehdotukseen ei ole tehty muutoksia nähtävillä oloajan jälkeen.



Kiinteistövirastosta saadun tiedon mukaan asemakaavamuutoksesta ei seuraa maanomistajalle sellaista kaupunginhallituksen tekemän päätöksen mukaista arvonnousua, joka johtaisi maankäyttösopimusneuvotteluihin.

Esittelijä toteaa, että päätösehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12171 kartta, päivätty 11.12.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12171 selostus, päivätty 11.12.2012, päivitetty Kslk:n 11.12.2012 päätöksen mukaiseksi, täydennetty 26.8.2013
- 3 Havainnekuva, 11.12.2012
- 4 Vuorovaikutusraportti 11.12.2012, täydennetty 26.8.2013
- 5 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Ilmakuva

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut-
kuntayhtymä/Vesihuolto
Helen Sähköverkko Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 4

Liite 5

Esitysteksti

Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta



09.09.2013

Kaj/1

Rakennuslautakunta
Ympäristökeskus
Helsingin Energia -liikelaitos
Kaupunkisuunnitteluvirasto

Päätöshistoria

Helsingin Energia -liikelaitos 21.2.2013

HEL 2012-003021 T 10 03 03

Helsingin Energian lausunto liitteenä.

Lisätiedot

Jouni Kivirinne, Kehityspäällikkö, puhelin: +358 9 617 2936
jouni.kivirinne(a)helen.fi

Ympäristölautakunta 29.01.2013 § 36

HEL 2012-003021 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antaa ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristöpäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

Rakennusvirasto 21.1.2013

HEL 2012-003021 T 10 03 03

Lausunto

Asemakaavan muutosehdotuksesta ei aiheudu kustannuksia rakennusvirastolle.

Rakennusvirasto puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Yleistä

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt tästä asemakaavan muutosehdotuksesta rakennusviraston lausuntoa 19.2.2013 mennessä.



Asemakaavan muutosalue sijaitsee 32. kaupunginosassa (Konala) Vihdintien ja Ristipellontien risteyksessä. Asemakaavan muutosluonnos koskee korttelin 32036 tonttia 10 ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksessa nykyinen teollisuustontti (T) muutetaan toimitilatontiksi (KTY) siten, että tontille on mahdollista rakentaa kaksikerroksinen drive-in pikaruokaravintola sekä miehittämätön polttoaineen jakeluasema. Tontin nykyinen rakennusoikeus säilyy.

2.11.2012 Lausunto annettu

Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857
jere.saarikko(a)hel.fi

Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
marko.jylhanlehto(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.12.2012 § 453

HEL 2012-003021 T 10 03 03

Ksv 0740_22, Ristipellontie 11, karttaruutu F6/R3

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 11.12.2012 päivätyn 32. kaupunginosan (Konala) korttelin 32036 tontin 10 sekä katualueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12171 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.

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

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus/Kaj:n rooteli/Rämö
- laskutus, hallintokeskus/Maunula



– laskutus, kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Siv Nordström, arkkitehti, puhelin: 310 37322

siv.nordstrom(a)hel.fi

Pirjo Koivunen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37128

pirjo.koivunen(a)hel.fi

Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37250

kaarina.laakso(a)hel.fi

Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248

peik.salonen(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Tonttiosasto 6.11.2012

HEL 2012-003021 T 10 03 03

Kiinteistöviraston tonttiosasto toteaa, että kaavaluonnosalue on yksityisomistuksessa.

Asemakaavaluonnos mahdollistaa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen muuttamisen toimitilarakennusten korttelialueeksi rakennusoikeuden pysyessä ennallaan.

Tonttiosastolla ei ole huomauttamista asemakaavaluonnokseen.

Kaavaluonnoksen mukainen muutos korottaisi toimitilatonttien arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä maanomistajan kanssa. Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin maanomistajan kanssa on tehty sopimus.

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 310 36464

henna.vennonen(a)hel.fi