



31.08.2015

Kaj/2

§ 784

V 9.9.2015, Vartiokylän korttelin 45264 tontin 2 asemakaavan muuttaminen (Kiviportintie 3, nro 12337)

HEL 2011-006815 T 10 03 03

Esitys

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Vartioharju) korttelin 45264 tontin 2 asemakaavan muutosehdotuksen 31.3.2015 päivätyn piirustuksen nro 12337 mukaisena ja asemakaavan selostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12337 kartta, päivätty 31.3.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12337 selostus, päivätty 31.3.2015, täydennetty 26.6.2015
- 3 Havainnekuva 31.3.2015
- 4 Tilastotiedot
- 5 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Sähköverkko Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,



Helsingin seudun
ympäristöpalvelut-
kuntayhtymä/Vesihuolto

Hakija

rakennusjärjestyksen
hyväksyminen
Kunnallisvalitus, yleiskaavan,
asemakaavan,
rakennusjärjestyksen
hyväksyminen
Kunnallisvalitus, yleiskaavan,
asemakaavan,
rakennusjärjestyksen
hyväksyminen

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Yksityinen tontin omistaja haluaa käyttämättömän osan hyötykäyttöön, koska teletekniikkaa varten ei tarvitse varautua tilalajennuksiin. Yleisten rakennusten korttelialue (YT) jaetaan kahteen osaan niin, että olemassa olevalle puhelinkeskukselle muodostetaan nykyistä pienempi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET). Loppuosa alueesta muutetaan asuinpientalojen korttelialueeksi (AP) tonttitehokkuudella $e = 0,25$. Puhelinkeskuksen alueen pinta-alaksi tulee 631 m^2 ja asuintontin pinta-alaksi tulee $1 289 \text{ m}^2$. Uudeksi asuinrakennusoikeudeksi tulee 322 k-m^2 . Asuintontille saa rakentaa enintään kaksikerroksisen rakennuksen. Lisäksi tontille saa rakentaa autosuoja-, varasto- tms. tiloja sisältävän yksikerroksisen talousrakennuksen.

Esittelijän perustelut

Asemakaavan muutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1962 alue on yleisten rakennusten korttelialuetta (YT). Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty pientalovaltaiseksi asuinalueeksi. Asemakaavan muutos on tehty Elisa Oyj:n hakemuksen johdosta ja kaavamutoksen sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Alue sijaitsee Vartiokylässä osoitteessa Kiviportintie 3. Yksityisomistuksessa olevalla tontilla on vuonna 1953 valmistunut vaaleaksi rapattu puhelinkeskusrakennus, linkkimasto ja autopaikkoja. Tontin pohjoispuolella sijaitsee Vartiokylän kirkko ja sen vihreä piha-alue leikkipaikkoineen. Kiviportintien eteläpuolella on pienkerrostaloja. Muualla lähiympäristössä on pientaloasutusta.



Tavoitteena on muuttaa puhelinkeskuksen laajentamiselle varattu tarpeeton alue asuinrakentamiseen ja edistää täydennysrakentamista. Alue on jaettu kahteen osaan niin, että puhelinkeskukselle muodostetaan nykyistä pienempi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET). Loppuosa alueesta muutetaan asuinpienalojen korttelialueeksi (AP) tonttitehokkuudella $e = 0,25$. Suurin sallittu kerrosluku on II.

Kaavan toteuttaminen tiivistää Vartiokylän pientaloaluetta. Kaavamuutos noudattaa ympäristön rakentamistehokkuutta. Rakentamisen takia tontilta kaadetaan puustoa, joka maisemassa on liittynyt viereisen kirkon pihaan. Uudisrakennuksen pääty tulee 8 metrin etäisyydelle naapuritontin 45264/11 rajasta ja vaikuttaa nykyisten asukkaiden näkymiin. Asemakaavan toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Tontin 45264/2 omistaja on 24.10.2011 hakenut asemakaavan muuttamista siten, että puhelinkeskuksen tontti jaetaan asunto- ja teleliikennettä palveleviin osiin. Teletekniikkaa varten ei tarvitse varautua tilalaajennuksiin, minkä vuoksi käyttämätön alue halutaan hyötykäyttöön. Tyhjällä tontilla on ollut ilkivaltaa ja järjestyshäiriöitä.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ja kaavaluonnoksessa suunniteltu tonttitehokkuus oli Elisa Oyj:n kaavamuutoshakemuksen mukainen $e = 0,30$ ja rakennusala oli neljän metrin päässä korttelin 45264 tontin 13 rajasta. Kaavamuutosehdotuksessa rakennusalan raja on siirretty kahdeksan metrin päähän naapuritontin rajasta ja tonttitehokkuus on laskettu $e = 0,25$:een. Suunnitelmaa on muutettu, koska neljän metrin päähän rakentaminen olisi haitannut kohtuuttomasti naapurin asuinolosuhteita varjostaen ulko-oleskelualuetta.

Viranomaisyhteistyö

Ennen lautakuntakäsittelyä pyydettiin lausunnot rakennusvirastolta, kiinteistövirastolta ja Helsingin Energialta, joilla ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelamasta tai kaavaluonnoksesta.

Esitetyt mielipiteet



Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yksi mielipide, joka koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastapaamisessa tontilla ja puhelimitse.

Mielipiteessä vastustettiin kaavamuutosta, koska se muuttaa naapuritontin asumisoloja merkittävästi peittäen ilta-auringon ja näkymän kirkolle. Naapuritontin todettiin olevan 2,5–3 metriä alempana Elisan tonttia. Neljän metrin päähän tontin rajasta rakennettava 7,5 metriä korkea rakennusta pidettiin kohtuuttomana. Tonttitehokkuutta $e = 0,30$ pidettiin liian suurena ottaen huomioon vanhan nykyisen rakennuksen ja uuden tontin muodon ja sijainnin. Linkkimaston todettiin olevan ulompänä kuin 2 metriä puhelinkeskuksen seinästä ja maisemalle haitta. Saapunut mielipidekirje on liitteenä.

Mielipide on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että rakennusalueen rajaa on siirretty kaavamuutosehdotuksessa kahdeksan metrin päähän tontin rajasta. Tonttitehokkuus on laskettu $e = 0,25$:een. Puhelinkeskuksen alueen rajaa on siirretty niin, että linkkimasto on kokonaan alueen sisällä.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 5.5.–3.6.2015.

Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistövirasto, pelastuslautakunta, yleisten töiden lautakunta, Helsingin ympäristökeskus, Helen Sähköverkko Oy, ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä.

Lausunnot

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä toteaa, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Muissa lausunnoissa todettiin, ettei asemakaavan muutosehdotukseen ole huomautettavaa.

Kiinteistövirasto toteaa lausunnossaan, ettei yksityiselle maanomistajalle aiheudu kaavamuutoksen johdosta kaupunginhallituksen 9.6.2014 (685 §) tekemän maapoliittisen päätöksen mukaista merkittävää hyötyä, joten mainitun päätöksen mukaisia neuvotteluja ei ole syytä käydä.

Lopuksi



31.08.2015

Kaj/2

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Päätösehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan yksimielisen esityksen mukainen. Kaupunkisuunnitteluvirasto on täydentänyt kaavaselostusta lausuntovaihetta koskevilta osin. Esittelijä yhtyy päätösehdotuksessa esitettyyn.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12337 kartta, päivätty 31.3.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12337 selostus, päivätty 31.3.2015, täydennetty 26.6.2015
- 3 Havainnekuva 31.3.2015
- 4 Tilastotiedot
- 5 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Sähköverkko Oy

Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä/Vesihuolto

Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan,



31.08.2015

Kaj/2

asemakaavan,
rakennusjärjestyksen
hyväksyminen

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Pelastuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristökeskus
Kaupunkisuunnitteluvirasto (Koski)

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnitteluvirasto 26.6.2015

HEL 2011-006815 T 10 03 03

Ksv:n hankenumero 4386_1

45. kaupunginosan (Vartiokylä, Vartioharju) korttelin 45364 tonttia 2 asemakaavan muutosehdotuksesta annetut lausunnot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi 31.3.2015 asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Yksityinen tontin omistaja haluaa käyttämättömän osan hyötykäyttöön, koska teletekniikkaa varten ei tarvitse varautua tilalajennuksiin. Yleisten rakennusten korttelialue (YT) jaetaan kahteen osaan niin, että olemassa olevalle puhelinkeskukselle muodostetaan nykyistä pienempi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET). Loppuosa alueesta muutetaan asuinpienalojen korttelialueeksi (AP) tonttitehokkuudella $e = 0,25$. Puhelinkeskuksen alueen pinta-alaksi tulee 631 m^2 ja asuintontin pinta-alaksi tulee $1\,289 \text{ m}^2$. Uudeksi asuinrakennusoikeudeksi tulee 322 k-m^2 . Asuintontille saa rakentaa enintään kaksikerroksisen rakennuksen. Lisäksi tontille saa rakentaa autosuoja-, varasto- tms. tiloja sisältävän yksikerroksisen talousrakennuksen.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 5.5.–3.6.2015.

Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistölautakunta, pelastuslautakunta, yleisten töiden



lautakunta, Helsingin ympäristökeskus, Helen Sähköverkko Oy, ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä.

Kiinteistölautakunnalla (23.6.2015), pelastuslautakunnalla (9.6.2015), yleisten töiden lautakunnalla (9.6.2015), ympäristökeskuksella (11.6.2015) ja Helen Sähköverkko Oy:llä (10.6.2015) ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (2.6.2015) toteaa, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, ettei lausunnoissa esitetty muutoksia asemakaavan muutosehdotukseen.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen ei liity maankäytösopimusmenettelyä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, ettei asemakaavan muutosehdotukseen ole tehty muutoksia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Lisätiedot

Timo Karhu, arkkitehti, puhelin: 310 37332
timo.karhu(a)hel.fi

Kiinteistövirasto 23.6.2015

HEL 2011-006815 T 10 03 03

Elisa Oyj omistaa kaavamuuotosalueen.

Tontti 2 on merkitty kuulumaan asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialueeseen (YT).

Asemakaavan muutos on tarkoitus tehdä niin, että tontin 631 m²:n suuruinen eteläosa, jolla puhelinkeskus sijaitsee, muutetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET). Tontin 1 289 m²:n suuruinen pohjoisosa on tarkoitus muuttaa asuinpienalojen korttelialueeksi (AP). Alueelle muodostettaisiin uusi tontti, jonka rakennusoikeus olisi 322 k-m².

Yksityiselle maanomistajalle ei aiheudu kaavamuuoksen johdosta kaupunginhallituksen 9.6.2014 (685 §) tekemän maapoliittisen



31.08.2015

päätöksen mukaista merkittävää hyötyä, joten mainitun päätöksen mukaisia neuvotteluja ei ole syytä käydä.

Kiinteistövirastolla ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12337.

Lisätiedot

Tapio Laalo, tonttiasiamies, puhelin: 310 36442
tapio.laalo(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 09.06.2015 § 278

HEL 2011-006815 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Yleisten rakennusten korttelialue (YT) Vartiokylän Vartioharjussa osoitteessa Kiviportintie 3 jaetaan kahteen osaan niin, että olemassa olevalle puhelinkeskukselle muodostetaan nykyistä pienempi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET). Loppuosa alueesta muutetaan asuinpientalojen korttelialueeksi (AP).

Asemakaavan toteuttamisesta ei aiheudu kustannuksia rakennusvirastolle.

Yleisten töiden lautakunnalla ei ole lausuttavaa asemakaavan muutosehdotukseen.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutoksen nro 12337 hyväksymistä.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Nina Mouhu, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39838
nina.mouhu(a)hel.fi
Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
silja.hurskainen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 09.06.2015 § 85

HEL 2011-006815 T 10 03 03



31.08.2015

Kaj/2

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon:

Pelastuslautakunnalla ei ole huomautettavaa 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Vartioharju) korttelin 45264 tontin 2 asemakaavan muutosehdotukseen nro 12337. Suunnitellulla asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta pelastustoimintaan muutoksen vähäisyyden takia. Suunnitellut uudet rakennukset eivät myöskään poikkea alueella jo olevasta rakennuskannasta.

Esittelijä

vs. pelastuskomentaja
Jorma Lilja

Lisätiedot

Pulmu Waitinen, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 30227
pulmu.waitinen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 19.05.2015 § 202

HEL 2011-006815 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antoi ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Juha Korhonen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 32080
juha.korhonen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 31.03.2015 § 97

HEL 2011-006815 T 10 03 03

Ksv 4386_1 Kiviportintie 3, Vartiokylä, karttaruutu 678505

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle

- 31.3.2015 päivätyin 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Vartioharju) korttelin 45264 tontin 2 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12337 hyväksymistä

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



- asemakaavan muutosehdotuksen asettamista nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Samalla lautakunta päätti

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

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Timo Karhu, arkkitehti, puhelin: 310 37332
timo.karhu(a)hel.fi
Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi

Rakennusvirasto 13.10.2014

HEL 2011-006815 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusvirastolta kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1174-00/14 ja kaavaluonnoksesta, joka koskee Elisa Oyj:n Vartiokylän puhelinkeskustonttia osoitteessa Kiviportintie 3.

Tontti jaetaan kahteen osaan niin, että puhelinkeskukselle jää nykyistä pienempi tontti. Loppuosa tontista muutetaan asuinpientalotontiksi tonttitehokkuudella $e = 0,30$. Uutta asuinkeuhkosalaa tulee noin 400 m².

Rakennusvirastolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tai kaavaluonnoksesta.

Kaavayhteistyön yhteyshenkilöt rakennusvirastossa ovat lisätietojen antajat.

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



31.08.2015

Kaj/2

Lisätiedot

Nina Mouhu, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39838
nina.mouhu(a)hel.fi

Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
silja.hurskainen(a)hel.fi

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566