



26.10.2015

Kaj/2

§ 1006

V 4.11.2015, Suurmetsän korttelin 41129 tontin 7 asemakaavan muuttaminen (nro 12339, Suovaniityntie 21-23, Heikinlaakso)

HEL 2011-009128 T 10 03 03

Esitys

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 41. kaupunginosan (Suurmetsä, Heikinlaakso) korttelin 41129 tontin 7 asemakaavan muutoksen 24.2.2015 päivätyn piirustuksen nro 12339 mukaisena ja asemakaavaselistuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12339 kartta, päivätty 24.2.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12339 selostus, päivätty 24.2.2015, täydennetty 10.6.2015
- 3 Tilastotiedot
- 4 Osa päätöshistoriaa, Internet-versio

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen

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



26.10.2015

Kaj/2

Helen Sähköverkko Oy	hyväksyminen Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	hyväksyminen Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen
Helsingin seudun ympäristöpalvelut- kuntayhtymä/Vesihuolto	hyväksyminen Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa Suovaniityntie 21–23 sijaitsevan nykyisen kunnallisteknillisten rakennusten ja laitosten korttelialueen (YT) muuttamisen osittain asuinkäyttöön. Tontin 41129/7 eteläosaan voidaan muodostaa kaksi uutta erillispientalojen tonttia (AO), joiden tonttitehokkuus $e = 0,25$. Pohjoisosa tontista, jolla sijaitsee puhelinkeskus, on merkitty yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET), jonka tonttitehokkuus säilyy nykyisenä ($e = 0,50$). Uutta asuinkerrosalaa syntyy kaavamuutoksella 247 k-m^2 , kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten rakennusoikeus vähenee 495 k-m^2 .

Esittelijän perustelut

Asemakaavan muutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Asemakaavan muutos on tehty tontinomistajan hakemuksen johdosta.

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1972 tontti on kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialuetta (YT). Tehokkuusluku on $e = 0,50$.

Alue sijaitsee Heikinlaakson pientaloalueella Heikinlaaksontien eteläpuolella, noin 1,2 km Puistolantorilta kaakkoon. Pientaloalueen rakennusten ulkonäkö, koko ja ikä on vaihtelevaa. Tontilla on 1950-luvun lopulla valmistunut puhelinkeskus. Alue on yksityisomistuksessa.



Asemakaavan muutoksen sisältö

Alueen Heikinlaaksontien puoleinen osa, jolla puhelinkeskus sijaitsee, on merkitty yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET) kerroslukuna yksi, nykyisellä tehokkuusluvulla $e = 0,50$.

Suovaniityntien puoleinen osa alueesta on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi (AO), jonka tehokkuusluku on $e = 0,25$ ympäröivän pientaloalueen kaavoitusperiaatteiden mukaisesti. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Korttelialue on jaettu kahdeksi ohjeelliseksi tontiksi 18 ja 19.

Asemakaavamuutoksen vaikutukset

Muutos mahdollistaa kahden uuden Suovaniityntien väljää katukuvaa täydentävän asuinpientalon rakentamisen, kun yhdyskuntateknisten laitosten tonttia pienennetään nykyisiä käyttötarpeita vastaavaksi. Asemakaavan muutoksella ei ole suurta vaikutusta naapureiden tai ympäristön kannalta.

Asemakaavan muutoksesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Suunnittelun vaiheet, vuorovaikutus ja lausunnot

Tontin 41129/7 omistaja on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että eteläosa tontista muutetaan asumiseen, tehokkuuslukuna $e = 0,25$. Perusteluna esitetään ettei puhelintekniikka tarvitse tulevaisuudessa tilalaaajennuksia, joten käyttämätön alue halutaan hyötykäyttöön.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen ei ole saapunut mielipiteitä.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 13.3.–15.4.2015.

Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa yleisten töiden lautakunta, kiinteistövirasto, Helen Sähköverkko Oy ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä. Helen Oy:ltä ei ole saatu siltä pyydettyä lausuntoa. Lautakuntien lausuntojen käsittelyyn ei ole liittynyt äänestyksiä.

Lausunnoissa ei esitetty muutoksia tai huomautuksia asemakaavan muutosehdotukseen. Kiinteistövirasto totesi, että yksityiselle maanomistajalle ei aiheudu laavamuutoksen johdosta kaupunginhallituksen 9.6.2014 (685 §) tekemän maapoliittisen päätöksen mukaista merkittävää hyötyä, joten mainitun päätöksen



26.10.2015

Kaj/2

mukaisia neuvotteluja ei ole syytä käydä. Lausunnot ilmenevät kokonaisuudessaan päätöshistoriasta ja liitteestä Osa päätöshistoriaa.

Lopuksi

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Kaava-alueeseen ei liity maankäyttösopimusmenettelyä.

Päätösesitys on kaupunkisuunnittelulautakunnan yksimielisen esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12339 kartta, päivätty 24.2.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12339 selostus, päivätty 24.2.2015, täydennetty 10.6.2015
- 3 Tilastotiedot
- 4 Osa päätöshistoriaa, Internet-versio

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Oy

Helen Sähköverkko Oy

Otteen liitteet

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



26.10.2015

Kaj/2

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut-
kuntayhtymä/Vesihuolto

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

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristölautakunta
Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnitteluvirasto 10.6.2015

HEL 2011-009128 T 10 03 03

Ksv:n hankenumero 0742_44

41. kaupunginosan (Suurmetsä, Heikinlaakso) korttelin 41129 tontin 7 asemakaavan muutosehdotuksesta annetut lausunnot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi 24.2.2015 asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutos mahdollistaa Suovaniityntie 21–23 sijaitsevan tontin 41129/7 eteläosaan muodostettavaksi kaksi uutta erillispientalojen tonttia (AO) tonttitehokkuudella $e = 0,25$. Pohjoisosa tontista, jolla sijaitsee puhelinkeskus, on merkitty yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET), nykyisellä tehokkuusluvulla $e = 0,50$. Uutta asuinkerrosalaa syntyy kaavamuutoksella 247 k-m² ja kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten rakennusoikeus vähenee 495 k-m².

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 13.3.–15.4.2015.



26.10.2015

Kaj/2

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

Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, ettei lausunnoissa esitetty muutoksia asemakaavan muutosehdotukseen.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen ei liity maankäyttösopimusmenettelyä.

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

Lisätiedot

Nina Nynäs-Lundqvist, asemakaavateknikko, puhelin: 310 37298
nina.nynas(a)hel.fi

Kiinteistövirasto 13.5.2015

HEL 2011-009128 T 10 03 03

Elisa Oyj omistaa kaavamuutosalueen.

Tontti 7 on merkitty kuulumaan asemakaavassa kunnallisteknillisten rakennusten ja laitosten korttelialueeseen (Yt). Tontilla saa olla asuntoja vain laitoksen toiminnalle tai kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten. Tontin rakennusoikeus on 1 307 kem². Tontilla sijaitsee 625 kem²:n laajuinen puhelinkekus.

Asemakaavan muutos on tarkoitus tehdä niin, että tontin 1 624 m²:n suuruinen pohjoisosa, jolla puhelinkekus sijaitsee, muutetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET). Tontin 989 m²:n suuruinen eteläosa on tarkoitus muuttaa erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Alueelle muodostettaisiin kaksi tonttia. Niiden rakennusoikeudet olisivat 123 kem² ja 125 kem².

Yksityiselle maanomistajille ei aiheudu kaavamuutoksen johdosta kaupunginhallituksen 9.6.2014 (685 §) tekemän maapoliittisen päätöksen



26.10.2015

Kaj/2

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

Kiinteistövirastolla ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12339.

Lisätiedot

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

Yleisten töiden lautakunta 06.05.2015 § 215

HEL 2011-009128 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Kaavamuutoksessa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan tontin eteläosaan muodostetaan kaksi erillispientalotonttia Suovaniityntielle Heikinlaaksoon. Kaavamuutoksesta ei aiheudu kustannuksia rakennusvirastolle.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutoksen nro 12339 hyväksymistä.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Anni Tirri, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335
anni.tirri(a)hel.fi
Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38955
petri.arponen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.02.2015 § 53

HEL 2011-009128 T 10 03 03

Ksv 0742_44, Suovaniityntie, karttaruutu 684503-683503

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle

- 24.2.2015 päivätyn 41. kaupunginosan (Suurmetsä, Heikinlaakso) korttelin 41129 tontin 7 asemakaavan muutos-



26.10.2015

Kaj/2

ehdotuksen nro 12339 hyväksymistä

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

Samalla lautakunta päätti

- 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

Nina Nynäs-Lundqvist, asemakaavateknikko, puhelin: 310 37298
nina.nynas(a)hel.fi

Rakennusvirasto 23.10.2014

HEL 2011-009128 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston lausuntoa Heikinlaakson Suovaniityntien 21 - 23 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 29.10.2014 mennessä.

Asemakaavan muutosta valmistellaan Heikinlaaksossa tontille 41129/7. Tontti on voimassa olevassa asemakaavassa kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialuetta (YT), jonka pohjoisosassa on puhelinkeskus. Tontin Suovanniityntien puoleiseen osaan on tarkoitus mahdollistaa pientaloasumista muodostamalla sinne kaksi erillispienalojen tonttia (AO).

Rakennusvirastolla ei ole huomauttamista asemakaavan muuttamisesta.

Lisätiedot

Virpi Vertainen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38518

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



26.10.2015

Kaj/2

virpi.vertainen(a)hel.fi
Anni Tirri, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335
anni.tirri(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