

Yleis- ja elinaarisuunnittelu / Risto Seppänen

19.2.2016

Helsingin kaupungin kirjaamo
kaupunkisuunnitteluvirasto
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11-13)
00099 Helsingin kaupunki
helsinki.kirjaamo@hel.fi

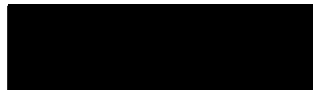
Ksv/HEL 2013 - 011673

KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNNAN ESITYS ETELÄ-HAAGAN KULTAREUNAN ALUEEN
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEKSI (NRO 12370)

Olemme tarkistaneet otsikossa mainitun asemakaavan ja asemakaavan
muutoksen selostuksen.

Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole muutosehdotukseen huomautettavaa.

HELEN SÄHKÖVERKKO Oy



Risto Harjanne
toimitusjohtaja

24.2.2016

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Helsingin kaupungin kirjaamo
kaupunkisuunnitteluvirasto
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11–13)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Ksv/HEL 2013-011673

**LAUSUNTO ETELÄ-HAAGAN KULTAREUNAN ALUEEN ASEMAKAAVAN
MUUTOSEHDOTUKSESTA (NRO 12370)**

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt lausuntoa 29. kaupungin-
osan (Haaga, Etelä-Haaga) korttelin 29062 tontteja 1, 2 ja 5, kortteleita
29063, 29065-29067, korttelin 29068 tontteja 5 ja 6, korttelia 29069, korttelin
29071 tonttia 1, korttelin 29073 tontteja 5-7, korttelin 29075 tonttia 10 sekä
katu- ja puistoalueita koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 8.12.2015 päivätyssä pöytäkirjassa todetaan
asemakaavan muutosehdotuksesta mm. seuraavaa:

”Asemakaavan muutos mahdollistaa Haagan Kultareunan alueen arvokkaan
rakennuskannan ja ympäristön säilymisen ja suojelun. Suojelluissa asuinra-
kennuksissa toteutunutta kerrosalaa on noin 45 270 k-m².

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan tontin 29069/10 asuinrakennus-
ten korottaminen yhdestä kahteen kerroksella, sekä suojeltujen rakennusten
ullakko- ja maantasokerroksen ottaminen osittain asumiskäyttöön. Lisäraken-
nusoikeus tontilla 29069/10 on 850 k-m². Asumiskäyttöön muutettavaa ullak-
kotilaa (korkeus yli 1 600 mm) alueella on noin 1 600 k-m², maanpäällisten
kellareiden asumiskäyttöön muutettavaksi soveltuvien tilojen laajuus määritty
rakennushankkeiden toteutuessa.

Asemakaavan muutoksessa tontti 29068/5 (Lapinmäen päiväkotia) säilyy lähi-
palvelurakennusten korttelialueena. Tontin kerrosalaksi on merkitty 1 500 k-
m², mikä mahdollistaa alueen tarpeisiin vastaavan, nykyistä suuremman päi-
väkodin rakentamisen tontille.”

**Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan
seuraavaa:**

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muu-
tosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Korttelin 29065 läpi kulkee käytössä oleva yleinen jätevesi- ja huleve-
siviemäri, joita varten asemakaavaan on merkitty johtokuja. Korttelin keskellä
sijaitsee lisäksi puutarhataiteellisesti arvokas yhteispiha (kaavamerkintä S-1),

jonka läpi johtokuja-alue menee. Johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä tai muutoin raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita, jotka voivat vaikeuttaa yleisten viemäreiden käyttöä tai kunnossapitoa.

Lisätietoja antaa aluepäällikkö Saara Neiramo, puh. 09 1561 3047.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä



Tuomo Heinonen

Osastonjohtaja

Tiedoksi

HSY:n kirjaamo



24.2.2016

Virastopäällikkö

Kiinteistöviraston lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Haagan Kultareunan asemakaavan muutokseen 12370

HEL 2013-011673 T 10 03 03

Kiinteistövirasto pitää asemakaavan muutosehdotusta pääosin hyväksyttävänä, vaikka katsoo että täydennysrakentamispotentiaalia olisi voinut tehokkaammin hyödyntää.

Kiinteistövirasto katsoo, että asemakaavan kaikille tonteille pitää määrittellä rakennusoikeus. Asemakaava jossa ei ole merkintöjä rakennusoikeudesta luo epävarmuutta kaupungin omistamien vuokratonttien lisärakentamisoikeuden hyödyntämiseen, kiinteistöverotusjärjestelmään ja vaikeuttaa kiinteistöjen hinnoittelua omistusvaihdosten yhteydessä.

Kaupunki omistaa alueella neljä AK-tonttia jotka on vuokrattu pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla. Lisäksi kaupunki on päättänyt maanvaihdoista, jolla korttelin 29068/5 YL-1 tontti siirtyy kaupungin omistukseen. Tontilla toimii kaupungin päiväkotia.

Rakennusoikeuksien puuttuvien merkintöjen vuoksi ei pysty määrittämään, saavatko yksityiset maanomistajat sellaista kaavamutoksesta johtuvaa merkittävää arvonnousua, joka edellyttäisi maankäyttösopimusneuvotteluja. Asemakaavan käsittelyä ei siksi tulisi jatkaa ennen kuin maankäyttösopimustarve on varmistettu ja maanomistajien kanssa tehty mahdolliset sopimukset.

Lisätiedot

Jani Kuokkanen, projektipäällikkö, puhelin: 310 71427
jani.kuokkanen(a)hel.fi

Postiosoite
PL 2200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
real.estate@hel.fi

Käyntiosoite
Fabianinkatu 31 D
Helsinki 10
<http://www.hel.fi/kv>

Puhelin
+358 9 310 1671
Faksi
+358 9 310 36512

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



24.2.2016

Virastopäällikkö

Virastopäällikkö

Jaakko Stauffer
virastopäällikkö

Sami Haapanen
osastopäällikkö

Lähetetty:
Vastaanottaja:
Aihe:

Välkepinta-Lehtinen Nina
11. toukokuuta 2016 15:22
Kirjaamo Helsinki
VL: Kultareunan kaava

Lähetetty: Rantapuro Marjut
Lähetetty: 17. marraskuuta 2015 9:21
Vastaanottaja: Välkepinta-Lehtinen Nina <nina.valkepintalehtinen@hel.fi>
Kopio: Harju Carola <Carola.Harju@hel.fi>
Aihe: VS: Kultareunan kaava

Hei Nina,
Vastauksesi perusteella päiväkotitonttia koskeva kaavamerkintä on tarkoituksenmukainen jatkokäyttöäkin ajatellen.
Hyväksyn kaavaehdotuksen.

terveisin Marjut Rantapuro
asiakaspäällikkö/ Asiakkuudet
Kv Tilakeskus
09 310 21025 / +358 40 5812418
marjut.rantapuro@hel.fi

Lähetetty: Välkepinta-Lehtinen Nina
Lähetetty: 17. marraskuuta 2015 8:39
Vastaanottaja: Rantapuro Marjut
Aihe: VS: Kultareunan kaava

Hei Marjut, ja kiitos kommentteista.

Kaavamerkinnäksi on valittu YL-1 (julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue lasten päiväkotia varten), koska ko. tontti on nimenomaan haluttu kohdentaa päiväkotikäyttöön. Kaikissa neuvotteluissa on puhuttu tontin jäämisestä päiväkotikäyttöön, mikä on tullut esille myös mm. osallisten mielipiteisiin laadituissa vastineissa. Mikäli alueelle myöhemmin haluttaisiin sijoittaa jokin muu Y-toiminto, voitaneen se tehdä poikkeamismenettelyllä ilman kaavamuutosta.

Kaavamerkintä 1/2kll ei edellytä kellarikerroksen rakentamista (alleviivattu merkintä edellyttäisi).

Tonttia ei ole lähdetty laajentamaan, koska puiston ja leikkialueiden tulee olla myös muiden käytettävissä, myös mikäli päiväkotitoiminta joskus päättyisi. Rakennusala on laaja mahdollistaen eri tyyppiset päiväkotiratkaisut. Esimerkiksi viime kokouksessa esillä olleen tyyppiratkaisun (Löyskä 9.9.2014) rakennusmassa vie arviolta vain noin 1/3 kaavan rakennusala-alueesta. Muu osa on suunniteltavissa pihaksi ym. Puistoon on lisäksi osoitettu leikki- ja oleskelualueet, joiden käytöstä voitte tarvittaessa tehdä esittämäsi sopimuksen HKR:n kanssa.

Väestönsuojan tarpeellisuuteen osaa rakennusvalvontaviraston Paula Roine vastata parhaiten. Lähellä on Niemenmäen yhteiskalliosuoja (Lapinmäentie 1). Helsingin rakennusvalvontaviraston ohjeessa väestönsuojan rakentamisvelvollisuudesta

(<http://www.hel.fi/www/rakvv/fi/tietopankki/ohjeet/uudisrakentaminen-ja-laajentaminen>) koskee päiväkoteja käsittääkseni kohta:

- Pääkäyttötarkoitus teollisuus-, tuotanto-, varasto-, tai kokoontumisrakennus
 - o Rakennuksen / ryhmän kerrosala on vähintään 1500m²
 - o Rakennuksessa / ryhmässä työskennellään, oleskellaan tai asutaan pysyvästi

Ystävällisin terveisin,
Nina Välkepinta-Lehtinen

Nina Välkepinta-Lehtinen
arkkitehti

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto, Läntinen toimisto
PL 2100, 00099 Helsingin kaupunki

tel. (09) 310 37024
e-mail [nina.valkepintalehtinen\(a\)hel.fi](mailto:nina.valkepintalehtinen(a)hel.fi)

Lähettäjä: Rantapuro Marjut
Lähetetty: 12. marraskuuta 2015 15:51
Vastaanottaja: Välkepinta-Lehtinen Nina
Kopio: Harju Carola
Aihe: Kultareunan kaava

Hei Nina,

Olen katsonut Kultareunan kaavaluonnoksen yhdessä varhaiskasvatuksen Carolan Harjun kanssa ja tässä muutamia kommenttejamme, toivottavasti nämä ehtivät vielä ehdotukseen:

- voisiko kaavamerkinnän muuttaa Y-tontiksi tai ainakin ottaa asemakaavamerkintä-tekstistä pois sanan "lasten päiväkotia varten"
 - o alkuvaiheen palaverissa Jarmo Ravealan jo toivoi, että merkintä olisi pelkkä Y
 - o nyt tehdään päiväkoti, mutta tulevaisuutta ajatellen tontin käyttötarkoitus olisi tällöin laajempi ilman kaavamuutostarvetta
- onko kellarikerroksen rakentaminen pakollista?
 - o jos on, niin sitä ei haluttaisi tehdä kustannussyistä
- kerrosala on riittävä
- piha-alue riittämätön
 - o nyt tontille mahtuu ainoastaan rakennusmassa ilman pihvoja → viime käynnillä esitimme toiveemme, että tontti laajennettaisiin jo olemassa olevien pihojen kokoiseksi → jos tämä ei ole mahdollista, niin jatkossa laadimme sopimuksen piha-alueiden käytöstä HKR:n puisto-osaston kanssa ("pihat puistossa" ja tarkoittaa lisävuokraa vakalle)
- onko väestönsuojan rakentamisvelvollisuus tässä kiinteistössä vai onko korvaavaa alueellista vss-tilaa?

terveisin Marjut Rantapuro
asiakaspäällikkö/ Asiakkuudet

Kv Tilakeskus
09 310 21025 / +358 40 5812418
marjut.rantapuro@hel.fi

Lähettäjä: Välkepinta-Lehtinen Nina

Lähetetty: 29. lokakuuta 2015 17:03

Vastaanottaja: Strengell Niina; Neuvonen Matti; Toivanen Taina; Nyman Jarkko; Rantapuro Marjut; Kuokkanen Jani

Aihe: Kultareuna

Hei,

Liitteenä Kultareunan kaavamuutoksen tämän hetkinen versio, katsoisitteko vielä läpi osaltanne.
Yritämme saada asiakirjat pakettiin ensi viikolla (kaavaehdotuksen on tarkoitus olla kaupunkisuunnittelulautakunnassa 1.12.2015).

Ystävällisin terveisin,

Nina Välkepinta-Lehtinen

Nina Välkepinta-Lehtinen
arkkitehti

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto, Läntinen toimisto
PL 2100, 00099 Helsingin kaupunki

tel. (09) 310 37024

e-mail [nina.valkepintalehtinen\(a\)hel.fi](mailto:nina.valkepintalehtinen(a)hel.fi)
