



22.03.2021

Asia/6

## § 196

### V 31.3.2021, Konalan Kolsarintie 7-11 asemakaavan muuttaminen (nro 12616)

HEL 2019-006748 T 10 03 03

#### Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 32. kaupunginosan (Konala, Konala) korttelin 32016 tonttien 1–3 asemakaavan muutoksen 5.5.2020 päivätyn piirustuksen nro 12616 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36154  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12616 kartta, päivätty 5.5.2020
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12616 selostus, päivätty 5.5.2020, päivitetty Kylk:n 5.5.2020 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 19.2.2020, täydennetty 5.5.2020
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Havainnekuva, 5.5.2020

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

##### Ote

Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristö-  
keskus

Kaavamutoksen haki-  
ja

Helen Oy

##### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysteksti

#### Postiosoite

PL 1  
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



22.03.2021

Asia/6

Helen Sähköverkko Oy Esitysteksti  
Helsingin seudun ym- Esitysteksti  
päristöpalvelut -  
kuntayhtymä

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee korttelia 32016, joka sijaitsee Konalassa, Kolsarintien ja Kolsarinkujan risteyksen länsipuolella. Kaavaratkaisu mahdollistaa yhden uuden 7-kerroksisen kerrostalon rakentamisen. Tavoitteena on kaava-alueen täydennysrakentaminen Helsingin yleiskaavan (2016) periaatteiden ja kaupungin strategisten tavoitteiden mukaisesti. Uudisrakentaminen on tavoitteena sovittaa olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön. Kaavamuutosalueen nykyiset asuinkerrostalot säilyvät ennallaan ja uudet autopaikat sijoittuvat uudisrakennuksen tontille. Uutta rakentamista ja kaavamuutosalueen pihajärjestelyjä ohjataan kaavamääräyksiin.

Uutta asuntokerrosalaa tulee kortteliin yhteensä 2 450 k-m<sup>2</sup>. Asukasmäärän lisäys on arviolta 60 asukasta. Alueen korttelitehokkuus kaavamuutoksen jälkeen on noin e=0,65. Alueen korttelitehokkuus ilman kaavamuutosta on noin e=0,40.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta mahdollistamalla asuntorakentamista olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen lähelle Konalan palveluja. Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on asuntovaltaista aluetta merkinnällä A3. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kolsarintien ympäristön kerrostaloalue on rakentunut suurilta osin 1960-luvun alkupuolella. Ympäristö on rakentunut Konalan eteläosan asuinaluetta koskeneen ensimmäisen asemakaavan perusteella (nro. 5151, 1962) yleisilmeeltään väljäksi ja vehreäksi. Alueella on 4–6 -kerroksisia piste- ja lamellitaloja, joiden pihat ovat pääasiassa avoimia ja aitaamattomia. Pysäköinti on Kolsarintien alueella järjestetty tonteille maantasoon. Kaavamuutosalueella on kolme olemassa olevaa, 6-kerroksista pistetaloa, joiden pysäköinti sijaitsee korttelialueen pohjoisosassa. Kaavamuutosalueen eteläpuolelle on vuonna 2007 tullut voi-



maan asemakaavan muutos, jonka myötä kaava-alueen kaakkoispuolelle, Kolsarintien ja Vähätuvantien risteykseen on rakennettu kaksi 6-kerroksista asuinkerrostaloa 2010-luvulla.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa.

Kaavaratkaisun johdosta on tehty maankäyttösopimus, josta on kaupungin osalta päätetty tonttipäällikön päätöksellä 24.11.2020 ja joka on allekirjoitettu 18.2.2021.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa: Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto.

Viranomaisilla ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman tai valmisteluaineiston sisältöön. HSY mainitsi kannanotossaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta, että aluetta palvelevat vesihuoltolinjat on rakennettu valmiiksi, eikä asemakaavan muutos edellytä vesihuollon lisärakentamista. Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

#### Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat uudisrakentamisen sijaintiin, korkeuteen ja kokoon, varjostavuuteen ja näkymiin, arkkitehtuuriin, täydennysrakentamisen vaikutuksiin alueen luonteeseen ja vehreyteen, hulevesijärjestelyihin, muutoksen haittojen ja hyötyjen kohdistumiseen naapurustossa, piha- ja pysäköintijärjestelyyn, läpikulkuun, liikenteeseen ja tonttiajoon sekä vieraspysäköinnin järjestämiseen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uudisrakennuksen arkkitehtuuria on kaavamääräyksin sovitettu yhteen alueella olemassa olevan rakennuskannan



kanssa sekä määrätty tontin istuttamisesta ja viherkertoimesta. Uudisrakennuksen varjostavuushaittaa olemassa oleviin rakennuksiin on selvitetty varjostavuustutkielman avulla.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 8 kpl. Mielipidekirjeistä yksi oli taloyhtiö Asunto Oy Kolsarintie 5:n nimissä laadittu, jossa oli taloyhtiön viiden hallituksen jäsenen lisäksi 42 allekirjoittajaa, joista 15 muista taloyhtiöistä. Lisäksi eräässä mielipiteessä oli yhteensä 10 allekirjoittajaa. Suullisia mielipiteitä esitettiin puhelimitse ja kaavapäivystystilaisuudessa.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa

### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 19.2.-19.3.2020, mistä ilmoitettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädettyllä tavalla. Nähtävillä asettamisesta lähetettiin kirje ulkokuntalaiselle maan omistajalle.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 3 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat aiempien mielipiteiden tapaan uudisrakentamisen sijaintiin, korkeuteen ja kokoon, rakentamisen ympäristöön sopeutumiseen ja sen vaikutuksiin ympäristössä, esimerkiksi alueen arvoon, varjostavuuden ja naapureiden aurinkosähkön tuottamisen edellytyksiin, tiivistyvään kaupunkirakenteeseen, liikenteen, pysäköinnin sekä huoltoliikenteen muutoksiin ja niistä aiheutuviin haittoihin kuten meluun, hulevesien käsittelyyn sekä kaavasta saadun palautteen huomioimiseen. Yhdessä muistutuksessa katsotaan myös, ettei asemakaavaehdotus täytä rakentamiselle maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 54 §:ssä ympäristön viihtyisyydelle ja turvallisuudelle asetettuja vaatimuksia eikä kaavatyö perustu riittäviin selvityksiin rakentamisen alueella aiheuttamista haitoista. Muistutuksessa pyydetään muuttamaan asemakaavaratkaisua uudisrakennuksen sijainnin, korkeuden ja koon osalta, jota havainnollistetaan muistutuksen liitteissä.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaislausunnot samoilta tahoilta kuin aiemmassa vaiheessa eikä niissä ollut huomautettavaa asemakaavamuutosehdotuksen sisältöön. Helen Oy:n lausunnossa todettiin, että korttelin nykyinen kaukolämpöjohto on huomioitava suunnittelussa.

### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin. Vastineen mukaan kaavamuuotos ohjaa uudisrakennuksen arkkii-



tehtuuria rakennuksen koon, julkisivumateriaalin, väriytyksen, parvekeratkaisujen, kattorakentamisen ja rakennuksen sijainnin suhteen. Muita ja tarkempia uuden rakentamisen arkkitehtonisia suunnitteluratkaisuja ohjataan rakennuslupavaiheessa. Kaavamääräyksillä on pyritty varmistamaan uudisrakentamisen riittävä arkkitehtoninen laatutaso ja sovittamaan uusi rakentaminen olemassa olevaan kaupunkikuvaan.

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävillälölon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävillälölon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselistuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu tehdyt muutokset -liitteeseen.

#### Tarkemmat perustelut

Kaavaratkaisun vaikutukset ja tarkemmat perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselistuksesta.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36154  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12616 kartta, päivätty 5.5.2020
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12616 selostus, päivätty 5.5.2020, päivitetty Kylk:n 5.5.2020 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 19.2.2020, täydennetty 5.5.2020
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Havainnekuva, 5.5.2020

#### Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Muistutukset
- 4 Tehdyt muutokset
- 5 Kaavamuutoshakemus 10.6.2019, Kolsarintie 7-11
- 6 Konala Kolsarintie 7-11 maankäyttösopimus

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen



22.03.2021

Asia/6

## Otteet

### Ote

Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristö-  
keskus

Kaavamuutoksen haki-  
ja

Helen Oy  
Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun ym-  
päristöpalvelut -  
kuntayhtymä

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysteksti

Esitysteksti

Esitysteksti

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta  
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto  
Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto  
Asemakaavoitus  
Asemakaavoitus/Koski

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 05.05.2020 § 251

HEL 2019-006748 T 10 03 03

Hankennumero 0740\_59

### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 5.5.2020 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12616 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 32. kaupunginosan (Konnala, Konala) korttelin 32016 tontteja 1–3.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

### Postiosoite

PL 1  
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



22.03.2021

- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi)

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
  - o Rakennusliike Lapti Oy c/o Asunto Oy Kolsarintie 7–11: 6 000 euroa

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Lotta Aulamo, arkkitehti, puhelin: 310 22792  
lotta.aulamo(a)hel.fi  
Eeva Väistö, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37353  
eeva.vaisto(a)hel.fi  
Tiina Uusitalo, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 20764  
tiina.uusitalo(a)hel.fi  
Tomi Varjus, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 26530  
tomi.varjus(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 12.11.2019 § 62

HEL 2019-006748 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12616 pohjakartan kaupunginosassa 32 Konala. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Postiosoite

PL 1  
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

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



22.03.2021

Asia/6

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittaus-  
palvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12616  
Kaupunginosa: 32 Konala  
Kartoituksen työnumero: 32/2019  
Pohjakartta valmistunut: 22.8.2019  
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25  
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n  
asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden  
asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön  
16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten  
valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -  
palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot  
-yksikön päällikölle.

Lisätiedot

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911  
merja.kyyro(a)hel.fi  
Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883  
timo.tolkki(a)hel.fi