



10.04.2012

Kaj/1

§ 350

V Haagan tonttien 29128/3 ja 29129/5 sekä katu- ja puistoalueiden (Kuusamakuujan alue) asemakaavan muuttaminen (nro 12074)

HEL 2011-004735 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee hyväksyä 29. kaupunginosan (Haaga, Etelä-Haaga) korttelin nro 29128 tontin nro 3 ja korttelin nro 29129 tontin nro 5 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 1.11.2011 päivätyn piirustuksen nro 12074 mukaisena.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Paula Vartiainen, kaavoitussihteeri, puhelin: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12074 kartta, päivätty 1.11.2011
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12074 selostus, päivätty 1.11.2011 (päivitetty kokouksen 1.11.2011 mukaiseksi)
- 3 Havainnekuva
- 4 Osa päätöshistoriaa

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

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

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättänee esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 29. kaupunginosan (Haaga, Etelä-Haaga) korttelin nro 29128 tontin nro 3 ja korttelin nro 29129 tontin nro 5 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 1.11.2011 päivätyn piirustuksen nro 12074 mukaisena.

Tiivistelmä

Tonttien osoitteet ovat Kuusamakuja 5 ja 6.

Asemakaavan muutos mahdollistaa kolmen viisikerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen Kuusamakujan pohjoispäähän. Voimassa oleva toteutumaton kaava sallii enintään neljä kerrosta. Kaavamuutoksella nostetaan rakennusoikeutta 3 000 k-m²:stä 4 035 k-m²:iin, joka vastaa tonttitehokkuutta $e = 1.01$. Kuusamakujan kääntöpaikan ja Laajasuonpuiston välinen jalankulku- ja pyöräily-yhteys siirretään uudelle puistoalueelle kadun kääntöpaikan itäpuolelle.

Esittelijä

Lähtökohdat

Kaavoitustilanne

Alueella voimassa oleva asemakaava on hyväksytty vuonna 2002. Kaava määrittelee kaksi asuinkerrostalojen korttelialuetta, joiden välistä kulkee Kuusamakujan jatkeena yleiselle jalankululle varattu katualue. Alueella on yhteensä kolme rakennusala, joiden jokaisen rakennusoikeus on 1 000 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku neljä. Alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 3 000 k-m² ja asuntojen määrä enintään 36.

Maanomistus

Kaupunki omistaa kaava-alueen. Asuntotuotantotoimistolla on korttelialueita koskevat tonttivaraukset Asunto Oy Helsingin Sinikuusaman nimissä.

Alueen yleiskuvaus

Eliel Saarisen tien rakentaminen Jokeri-liikennettä varten on johtanut maankäytön tehostamiseen Etelä- ja Pohjois-Haagan välisellä alueella. Vuonna 2002 kaavoitetut uudet korttelit on pääosin jo rakennettu. Entisen urheilukentän paikalle muodostetut Kuusamakujan varren korttelit rakentuvat viimeisten joukossa. Korvaava liikuntapaikka toteutetaan Laajasuonpuistoon. Maapohjan esirakentamisen takia luonnonvaraista kasvillisuutta on hyvin vähän.



Kaava-alueen länsipuolella kulkee Eliel Saarisen tie hieman korttelialueen maastoa alempana. Eliel Saarisen tien länsipuolella sijaitsee kasvitieteellisesti arvokas Alppiruusu puisto. Pohjoisessa kaava-alue rajautuu Laajasuonpuistoon. Idässä puistokaistaleen erottamana sijaitsee koulutontti. Eteläisiksi rajanaapureiksi on tulossa kerros- ja rivitaloja, joiden kerrosluku on 2 - 5.

Lähistöllä on tavanomaiset kaupalliset ja julkiset palvelut. Alueella on monipuoliset julkisen liikenteen yhteydet.

Alueella on olemassa oleva teknisen huollon verkosto.

Alueen länsiosassa on kaksi kalliopaljastumaa. Muilta osin alueelta poistettu turve on korvattu 0,2–3,0 metriä paksulla sora- ja soratäytemaakerroksella. Täytemaakerrosten alapuolella oleva maaperä on vaihtelevasti savea, hiekkamoreenia sekä siltti- ja hiekkakerrostumaa.

Eliel Saarisen tien bussiliikenteestä aiheutuu melua. Kadun välittömässä läheisyydessä ylittyy melutason ohjearvo ulkona.

Asemakaavan muutoksen sisältö

Kaavamuutostyön tavoitteena on rakennusoikeuden kasvattaminen asuinympäristön, pihaoleskelun ja kaupunkikuvan laadusta tinkimättä.

Asuntotuotantotoimiston teettämän viitesuunnitelman pohjalta arvioituna kerrosluvun nostaminen viiteen on kaupunkikuvallisesti mahdollista. Ensimmäiseen kerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja. Näin ollen rakennuksiin muodostuu aputilakerros ja neljä asuinkerrosta ja ne vastaavat Etelä-Haagassa olevia 1950- ja 1960-lukujen asuinrakennuksia, joissa on aiemman lainsäädännön sallima maanpäällinen kellarikerros autotalleineen sekä neljä asuinkerrosta. Koska suunnittelualue sijaitsee korttelin pohjoiskärjessä, laajojen puistoalueiden äärellä, rakennusoikeuden ja kerrosluvun kasvattaminen ei aiheuta varjostushaittaa lähiasutukselle.

Asuinrakennusten korttelialueella (AK) on edelleen kolme rakennusalaa asuinkerrostaloille. Jokaiselle rakennusalalle on osoitettu 1 345 k-m² rakennusoikeutta. Asuntojen enimmäismäärä on 16 asuntoa rakennusalaa kohti, jolloin huoneistojen keskipinta-alaksi tulee noin 70 m². Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa varastotiloja, yhteistiloja ja teknisiä tiloja sekä autotalleja.

Rakennusten ulkoasua koskevilla määräyksillä tavoitellaan Haagan ympäristöön sulautuvia rapattuja tai tiilisiä rakennuksia.



Polkupyöräpaikkoja tulee olla 1 polkupyöräpaikka/30 k-m² ja autopaikkoja 1 autopaikka/95 k-m². Autopaikat sijoittuvat korttelialueen länsi- ja itälaidoille sekä autotalleihin.

Ajoneuvoliikenteen reitit eivät muutu. Kaavamuutoksen tuottama lisäys Kuusamakujan liikennemäärään on 20 ajoneuvoa vuorokaudessa. Voimassa olevan kaavan mukainen jalankululle varattu katualue Kuusamakujan kääntöpaikalta pohjoiseen poistetaan ja liitetään korttelialueeseen. Tällöin em. tonteista muodostuu uusi tontti 29129/7. Julkisen kävelyraitin jäädessä pois talojen välistä ulko-oleskelupaikka voidaan toteuttaa laajempaan ja turvallisempaan. Korvaava jalankulku- ja pyöräily-yhteys on merkitty suunnittelualan kaakkoisreunaan muodostettavan 6 metriä leveän puistoalueen kautta Kuusamakujan kääntöpaikalta itään Laajasuonpolulle.

Kuusamakujalle rakennetaan kaukolämpöverkosto Laajasuonaukion suunnassa olemassa olevasta verkostosta.

Kiinteistöviraston geotekninen osasto on laatinut alueelle pohjarakennussuunnitelman. Olemassa olevan tiedon mukaan alueella ei ole syytä epäillä maaperän pilaantuneisuutta.

Eliel Saarisen tien liikenteen aiheuttamaa melua on arvioitu melumallilla. Tontin reunalle rakennettavan Eliel Saarisen tien suuntaisen tukimuurin suojauksen vuoksi melualue ei ulotu pysäköintialuetta pidemmälle. Eliel Saarisen tielle avautuvat lähimmät parvekkeet on määrätty lasitettaviksi niiden viihtyisyyden parantamiseksi.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Asemakaavan muutoksen myötä kasvavalla rakennusoikeudella on vain paikallisesti kaupunkikuvaan ja pihaympäristöön kohdistuvia vaikutuksia. Kaupunkikuvaneuvottelukunta on 6.10.2010 luonnosaineiston perusteella pitänyt rakennusten viidettä kerrosta kaupunkivallisesti hyväksyttävänä, edellyttäen että pihaympäristön viihtyisyys ja valoisuus varmistetaan. Rakennusvalvontavirasto ja kaupunkisuunnitteluvirasto ovat kaavamuutostyön aikana arvioineet, että miellyttävä kaupunkikuva ja pihaympäristö voidaan saavuttaa ehdotetulla rakennusoikeuden määrällä.

Asemakaavan muutoksen myötä asukasmäärä hyvien joukkoliikenneyhteyksien vaikutuspiirissä kasvaa noin 25 asukkaalla verrattuna voimassa olevaan kaavatilanteeseen.

Rakennusoikeuden kasvattaminen ei aiheuta mainittavia vaikutuksia alueen ajoneuvoliikennemääriin.



Jalankulku- ja pyöräily-yhteys Kuusamakujan ja Laajasuonpuiston välillä säilyy sujuvana reittimuutoksesta huolimatta.

Kuusamakujalle rakennettavan kaukolämpöverkoston rakentamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa noin 50 000 euroa.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta. Tavoitteena on ollut kasvattaa alueen rakennusoikeutta ja parantaa rakennushankkeen toteuttamisedellytyksiä.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 12.5.2011).

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavamuutoksen luonnosaineistoa esiteltiin kaavapäivystyksessä Etelä-Haagan kirjastossa 9.6.2011.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, kaupungintalolla ja Etelä-Haagan kirjastossa 30.5.–20.6.2011.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on neuvoteltu rakennusvalvontaviraston, rakennusviraston, Helsingin Energian ja asuntotuotantotoimiston kanssa.

Ympäristökeskus ilmoitti kannanottonaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, että asuinrakennusten ja pihojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon Eliel Saarisen tien melu- ja ilmanlaatuhaitat.

Ympäristökeskuksen kannanotto on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että Eliel Saarisen tien liikenteen aiheuttamaa melua on arvioitu melumallilla. Tontin reunalle rakennettavan Eliel Saarisen tien suuntaisen muurin suojauksen vuoksi melualue ei ulotu pysäköintialuetta pidemmälle. Eliel Saarisen tielle avautuvat lähimmät parvekkeet on määrätty lasitettaviksi niiden viihtyisyyden parantamiseksi.

Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja asemakaavan muutosluonnoksesta ei ole esitetty mielipiteitä.



Ehdotuksen nähtävilläolo ja lausunnot

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 2.12.2011 - 4.1.2012. Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa Helsingin Energia -liikelaitos, Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, kiinteistölautakunta, yleisten töiden lautakunta, pelastuslautakunta ja ympäristökeskus.

Lausunnot

Pelastuslautakunnalla, Helsingin Energia -liikelaitoksella, Helen Sähköverkko Oy:llä, ympäristökeskuksella, yleisten töiden lautakunnalla ja kiinteistölautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta. Yleisten töiden lautakunta mainitsee, että ehdotus on laadittu yhteistyössä rakennusviraston kanssa. Kiinteistölautakunta toteaa, että tontti 29129/5 on varattu asuntotuotantotoimikunnalle. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän mukaan aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu, eikä niitä tarvitse siirtää muutosehdotuksen vuoksi.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Paula Vartiainen, kaavoitussihteeri, puhelin: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12074 kartta, päivätty 1.11.2011
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12074 selostus, päivätty 1.11.2011 (päivitetty kokouksen 1.11.2011 mukaiseksi)
- 3 Havainnekuva
- 4 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Ilmakuva

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti



10.04.2012

Kaj/1

Liite 1
Liite 2

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Pelastuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristökeskus

Päätöshistoria

Yleisten töiden lautakunta 10.01.2012 § 13

HEL 2011-004735 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa seuraavan lausunnon:

Voimassa olevaan toteutumattomaan asemakaavaan verrattuna muutoksesta ei aiheudu lisää kustannuksia Rakennusvirastolle.

Asemaakaavan muutosehdotus on valmisteltu hyvässä yhteistyössä rakennusviraston kanssa.

Rakennusvirastolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Jaakko Haapanen, arkkitehti, puhelin: 310 38607
jaakko.haapanen(a)hel.fi
Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857
jere.saarikko(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 03.01.2012 § 6

HEL 2011-004735 T 10 03 03

Päätös

Lautakunta päätti todeta, että sillä ei ole huomautettavaa pelastustoimen osalta koskien Haagan Kuusamakuja 5 ja 6 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutosehdotuksesta (nro 12074)



Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua. Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91§

Esittelijä

pelastuskomentaja vs.
Kari Virtanen

Lisätiedot

Esko Rantanen, johtava palotarkastaja, puhelin: 310 31232
esko.rantanen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 20.12.2011 § 686

HEL 2011-004735 T 10 03 03

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12074 seuraavan lausunnon:

Kaupunki omistaa kaavamuutosalueen.

Tontti 29129/5 on varattu asuntotuotantotoimikunnalle 31.12.2012 asti.

Lautakunta pitää asemakaavan muutosehdotusta perusteltuna ja kerrosluvun nostamista positiivisena.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksen nro 12074 johdosta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Ympäristölautakunta 13.12.2011 § 364

HEL 2011-004735 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antaa ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristötutkimuspäällikkö
Päivi Kippo-Edlund



Lisätiedot

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.11.2011 § 346

HEL 2011-004735 T 10 03 03

Ksv 0740_15, Kuusamakuja 5 ja 6, karttaruutu G5/P3

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 1.11.2011 päivätyn 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin 29128 tontin 3, korttelin 29129 tontin 5 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutosehdotuksen nro 12074 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että

- asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus, Kaj:n rooteli

Käsittely

01.11.2011 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Veltheim Olavi: Esityksen muutos: Esityslistatekstin kohdan Tilastotiedot alakohdassa Voimassa oleva asemakaava, kerrosala yhteensä tulee lukea 3 000 k-m². Esityslistatekstissä oli kirjoitusvirhe (4 035 k-m²).

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Mikael Ström, arkkitehti, puhelin: 310 37470
mikael.strom(a)hel.fi
Koivunen Pirjo, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37128
pirjo.koivunen(a)hel.fi
Neuvonen Matti, diplomi-insinööri, melutarkastelu, puhelin: 310 37311
matti.neuvonen(a)hel.fi
Salonen Peik, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi