



09.10.2017

Asia/2

§ 896

V 25.10.2017, Etelä-Haagan Kauppalantie 27 - 29:n asemakaavan muuttaminen (nro 12422)

HEL 2015-011519 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 29. kaupunginosan (Haaga, Etelä-Haaga) korttelin 29002 tontin 7 asemakaavan muutoksen 27.9.2016 päivätyn ja 31.1.2017 muutetun piirustuksen numero 12422 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12422 kartta, päivätty 27.9.2016, muutettu 31.1.2017
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12422 selostus, päivätty 27.9.2016, muutettu 31.1.2017, päivitetty Kslk:n päätöksen 31.1.2017 mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 27.9.2016, täydennetty 31.1.2017
- 4 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Liikennevirasto
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Liite 1

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



09.10.2017

Asia/2

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee asunto- ja liikerakennusten korttelialuetta, joka sijaitsee Huopalahden aseman läheisyydessä osoitteessa Kauppalantie 27–29. Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden asuinkerrostalon rakentamisen korttelin rautatien puoleiselle reunalle. Tavoitteena on Huopalahden asemanseudun maankäytön tehostaminen kaupunkikuvaan sopivalla täydennysrakentamisella Etelä-Haagan kaavoitusperiaatteiden mukaisesti.

Nykyisen asuinrakennuksen tontti jaetaan kahteen osaan siten, että rautatien varteen voidaan rakentaa nelikerroksinen uudisrakennus. Oleskelupiha järjestetään uuden ja nykyisen talon väliin. Maanalainen pysäköintikellari sijoittuu uudisrakennuksen alle rinteeseen. Kulkuyhteys takatontille järjestetään ajorasitteena nykyisen ajoliittymän kautta.

Uutta asuntokerrosalaa on 2 104 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 50 asukasta.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen. Kaavaratkaisu on myös Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteiden mukainen.

Voimassa olevassa asemakaavassa numero 4763 (vuodelta 1960) alue on merkitty yhdistettyjen asunto- ja liikerakennusten korttelialueeksi (ALK).

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

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

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.



Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 21.10.–21.11.2016. Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus ja nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui kaksi kirjettä.

Muistutus ja kirjeet

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus. Muistutus kohdistui vuorovaikutukseen, täydennysrakentamisen perusteluihin sekä kaavaratkaisun aiheuttamiin muutoksiin maisemassa, kaupunkikuvassa ja luonnoloissa.

Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui kaksi kirjettä. Kirjeet kohdistuivat ympäristöhäiriöihin, Etelä-Haagan kaavoitusperiaatteisiin, valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, yleiskaavaan, täydennysrakentamisen perusteluihin, muualle rakentamiseen sekä kaavaratkaisun aiheuttamiin muutoksiin maisemassa, kaupunkikuvassa ja luonnoloissa.

Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin Helen Oy:n, Helen Sähköverkko Oy:n, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY), liikenneviraston, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus), kiinteistölautakunnan, pelastuslautakunnan, yleisten töiden lautakunnan ja ympäristölautakunnan lausunnot.

HSY:n lausunnossa todettiin, että tontti 29002/9 tulee liittää yleiseen vesihuoltoverkkoon yksityisin liittymisjohtoin esim. tontille 29002/10 merkityn ajoyhteyden kautta. Lisäksi asemakaavassa tulee huomioida tontin 29002/10 liittyminen johtokuja-alueella sijaitsevaan yleiseen hulevesiviemäriin tontin 29002/9 kautta.

Liikennevirasto kiinnitti huomiota ympäristöhäiriöiden huomioon ottamiseen kaavaratkaisussa ja muistutti, ettei se osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun- ja värinäntorjunnan kustannuksiin.

ELY-keskuksen lausunnossa katsottiin, että asemakaavaehdotus toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita tiivistävästä yhdyskuntarakenteesta raideyhteyden varrella ja kaavassa on annettu riittävät määräykset melu-, värinä- ja runkomeluhaittojen estämiseksi.

Kiinteistölautakunnan lausunnossa todetaan, että tontin omistajan kanssa tulee käydä kaupunginhallituksen maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut. Kaavamutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tontin omistajan kanssa on tehty sopimus.

Pelastuslautakunnan lausunto kohdistui sammuksen- ja pelastustehtävien järjestelyihin. Kaavaehdotus mahdollistaa uudisrakentamisen pai-



kalle jossa on korkeuseroja, mutta joka ei sijaitse katujen läheisyydessä. Näin ollen pelastusjärjestelyihin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Yleisten töiden lautakunnan lausunnossa todettiin, ettei kaavamuutoksen toteuttaminen aiheuta kustannuksia rakennusvirastolle.

Ympäristölautakunnan lausunnossa todettiin, että kaavaehdotuksen mukainen täydennysrakentaminen kävelyetäisyydelle tärkeästä joukko liikenteen solmukohtasta on kannatettavaa. Lausunnossa muistutettiin lisäksi ympäristöhäiriöiden huomioon ottamisesta kaavaratkaisussa.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa. Helen Oy, kaupungin museo ja rakennusvalvontavirasto ilmoittivat, ettei niillä ole lausuttavaa.

Lausunnot ilmenevät kokonaisuudessaan päätöshistoriasta ja niiden referaatit sekä niihin annetut vastineet ovat vuorovaikutusraportissa (liite 3).

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Muistutuksessa, kirjeissä ja lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin. Kaavaehdotukseen on tehty muutoksia, jotka ilmenevät yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen toiseksi viimeisestä luvusta.

Kiinteistölautakunnan lausunnossa mainitut maapoliittiset neuvottelut on käyty ja maankäytösopimus on allekirjoitettu 13.9.2017.

Päätösehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12422 kartta, päivätty 27.9.2016, muutettu 31.1.2017
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12422 selostus, päivätty 27.9.2016, muutettu 31.1.2017, päivitetty Kslk:n päätöksen 31.1.2017 mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 27.9.2016, täydennetty 31.1.2017
- 4 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta



09.10.2017

Asia/2

- 2 Ilmakuva
- 3 Havainnekuva, 15.8.2016
- 4 Maankäyttösopimus

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Liikennevirasto
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta
Pelastuslautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 31.01.2017 § 42

HEL 2015-011519 T 10 03 03

Ksv 0740_44, karttaruutu 678494-a

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 27.9.2016 päivätyn ja 31.1.2017 muutetun asemakaavan muutossehdotuksen nro 12422 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 29. kaupunginosan (Haaga, Etelä-Haaga) korttelin 29002 tonttia 7.



09.10.2017

Asia/2

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutukseen sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyihin mielipiteisiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilla kohdassa Päätöksenteko

www.hel.fi/ksv

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

27.09.2016 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Elias Rainio, arkkitehti, puhelin: 310 37275
elias.rainio(a)hel.fi
Taina Toivanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37433
taina.toivanen(a)hel.fi
Jarkko Nyman, insinööri, puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 15.12.2016 § 506

HEL 2015-011519 T 10 03 03

Haaga, Kauppalantie 27 - 29

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle 29. kaupunginosan (Haaga, Etelä-Haaga) korttelin 29002 tonttia 7 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12422 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että asemakaavan muutosta koskeva tontti on yksityisomistuksessa ja kaavamuutoksen sisältö on neuvoteltu tontinomistajan kanssa.

Asemakaavan muutoksessa yhdistettyjen asunto- ja liikerakennusten korttelialue (ALK) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).



09.10.2017

Muutoksessa tontin 29002/7 rakennetusta osasta muodostetaan tontti 29002/10 ja tontin rakentamattomasta osasta muodostetaan tontti 29002/9, jolle on osoitettu asuinrakennusoikeutta 2 100 k-m².

Asemakaavan muutosehdotus korottaa tontin arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontin omistajan kanssa.

Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tontin omistajan kanssa on tehty sopimus.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotukseen.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Kirsi Federley, vs. toimistopäällikkö, puhelin: 09 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 22.11.2016 § 135

HEL 2015-011519 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Etelä-Haagan korttelin 29002 tontin 7 (Kauppalantie 27-29) asemakaavanmuutoksesta nro 12422:

Asemakaavassa tulee riittävällä tavalla huomioida sammutus- ja pelastustehtävien järjestely. Asemakaavaehdotus mahdollistaa uudisrakennuksen, joka tulee sijoitsemaan rakennuspaikalla, jossa on korkeuseroja ja joka ei sijaitse yleisten teiden välittömässä läheisyydessä. Näin ollen pelastustiejärjestelyihin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Mahdollisia puutteita pelastustiejärjestelyissä on vaihtoehtoisesti varauduttava kompensoimaan edistämällä asukkaiden mahdollisuuksia omatoimiseen pelastautumiseen.

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Juha Rintala, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31235
juha.rintala(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 22.11.2016 § 451

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



HEL 2015-011519 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutos koskee asunto- ja liikerakennusten korttelialuetta, joka sijaitsee Huopalahden aseman läheisyydessä osoitteessa Kauppalantie 27–29. Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden asuinkerrostalon rakentamisen korttelin rautatien puoleiselle reunalle. Asemakaavan muutos ei aiheuta muutoksia katu- tai viheralueille.

Asemakaavan toteuttaminen ei aiheuta kustannuksia rakennusvirastolle.

Esittelijä

vs. kaupunginarkkitehti
Jussi Luomanen

Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857
jere.saarikko(a)hel.fi
Olli Haanperä, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
olli.haanpera(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 22.11.2016 § 352

HEL 2015-011519 T 10 03 03

Lausunto

Ympäristölautakunta antoi seuraavan lausunnon.

Asemakaavaehdotuksen mukainen täydennysrakentaminen kävelyetäisyydelle Huopalahden asemasta, joka on tärkeä joukkoliikenteen solmukohta, on kannatettavaa.

Kaava-alue sijoittuu vilkkaasti liikennöidyn rautatien välittömään läheisyyteen, mikä on lähtökohtaisesti hyvin otettu huomioon kaavaratkaisussa. Äänitasoero vaatimuksia rakennuksen kaakkois- ja luoteisjulkisivuilla on syytä tarkistaa ylöspäin siten, että ne ottavat paremmin huomioon meluselvityksen mukaiset enimmäisäänitasot. Kaavaselostukseen on hyvä liittää tehdyt ympäristövaikutusselvitykset ainakin siltä osin, että kaavamääräysten riittävyttä voi arvioida.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund



09.10.2017

Lisätiedot

Anu Haahla, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 28916
anu.haahla(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 26.5.2016

HEL 2015-011519 T 10 03 03

Kohde sijaitsee kallioisella kitkamaa-alueella, jolla maanpinta viettää paikoin jyrkästi koilliseen kohti rata-aluetta. Maakerrosten paksuus kasvaa niinkään koilliseen. Rakentaminen edellyttää louhintaa. Louhinnassa tulee ottaa huomioon värinävaikutukset nykyisiin rakennuksiin ja rakenteisiin sekä junaliikenteeseen. Junaliikenne aiheuttaa rajoituksia räjäytysten ajankohdille. Toisaalta suunnitellun rakennuksen sijoittuessa lähelle ratapengertä, tulee laatia värinäselvitys ja raideliikenteen aiheuttamat värinävaikutukset tulee ottaa huomioon rakenteiden suunnittelussa. Tontin koillisreunassa sijaitsee 600 mm hulevesiviemäri, joka tulee joko ottaa huomioon uudisrakennuksen sijainnissa tai selvittää mahdollisuus siirtää hulevesiviemäri korvaavaan sijaintiin.

Lisätiedot

Mirva Koskinen, geotekniikkapäällikkö, puhelin: 310 37821
mirva.koskinen(a)hel.fi

Rakennusvirasto 18.5.2016

HEL 2015-011519 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa Kauppalantie 27-29 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1241-00/16 (Haagan (29.ko) asemakaavan muutos), 18.5.2016 mennessä.

Kauppalantie 27–29 nykyiselle asunto- ja liikerakennusten tontille suunnitellaan uutta asuinkerrostaloa radan varteen. Kulkuyhteydet tontin taaksaan järjestetään nykyisestä ajoliittymästä.

Rakennusvirastolla ei ole huomauttamista osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Rakennusviraston yhteyshenkilöinä kaavahankkeessa ovat lisätiedonantajat.

Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857

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

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



09.10.2017

Asia/2

jere.sarikko(a)hel.fi
Olli Haanperä, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
olli.haanpera(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