



§ 172

V 27.3.2019, Konalan Vuorikummuntien asemakaavan muutos (nro 12506)

HEL 2017-007704 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 32. kaupunginosan (Konala) korttelin 32011 tontteja 1,2,3,5 ja 6 ja katualuetta koskevan asemakaavan muutoksen 4.9.2018 päivätyn piirustuksen numero 12506 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

vs. kansliapäällikkö
Marja-Leena Rinkineva

Lisätiedot

Timo Lindén, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36550
timo.linden(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12506 kartta, päivätty 4.9.2018
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12506 selostus, päivätty 4.9.2018, päivitetty Kylk:n 4.9.2018 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 4.9.2018
- 4 Tehdyt muutokset
- 5 Päätöshistoria

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,
rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy

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



11.03.2019

Asia/3

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee Konalantien ja Vähäntuvantien risteyksen kaakkoispuolella sijaitsevaa asuinkerrostalojen korttelialuetta. Kaavaratkaisu mahdollistaa kahden uuden kuusi- ja seitsemänkerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen. Alueella sijaitsevat asuinkerrostalot säilyvät. Osa Vuorikumuntien eteläpään sijoittuvan kääntöpaikan katualueesta muutetaan pysäköintipaikkojen korttelialueeksi. Osa Konalantien ja Vähäntuvantien risteykseen sijoittuvan tontin luoteisnurkasta muutetaan katualueeksi tulevaisuudessa mahdollisesti rakennettavaa liikenneympyrää varten. Uudisrakentamista ja pihajärjestelyjä ohjataan kaavamääräyksiin.

Uutta asuntokerrosalaa tulee 5 500 k-m². Asukasmäärän lisäys on arviolta 140 asukasta. Alueen korttelitehokkuus kaavamuutoksen jälkeen on noin $e = 0,70$. Alueen korttelitehokkuus ilman kaavamuutosta on noin $e = 0,40$.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta. Kaavaratkaisu on voimassa olevan uuden yleiskaavan mukainen.

Konalantien itäpuolen kerrostaloalue on rakennettu pääosin 1960-luvulla ja 1970-luvun alussa. Lamellikerrostalot sijoittuvat väljästi toisiinsa nähden ja niiden väliin jäävät puoliavoimet piha-alueet. Alueen yleisilme on vehreä. Pysäköinti sijaitsee pääosin tonteilla maantasossa. Suunnittelualueelle sijoittuu viisi asuinkerrostaloa, joissa on kolme asuinkerrosta. Rakennukset ovat hissittömiä. Suunnittelualueen itäpuolelle sijoittuu Konalanpuisto ja Leikkipuisto Vähätupa.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1962.

Suunnittelun vaiheet

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



Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hake-
muksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kans-
sa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja vuorovai-
kutussuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 4.5.–
4.6.2018. Ehdotuksesta saatiin yksi muistutus.

Muistutus

Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat uudisrakennusten
korkeuteen, varjostavuuteen ja olemassa olevan ympäristön huomioi-
miseen kaavamuutoksen suunnittelussa.

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenveto kaavaehdotuksesta
saadusta muistutuksesta sekä vastine muistutuksessa esitettyihin
huomautuksiin.

Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin Helen Sähköverkko Oy:n ja Helsingin seu-
dun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) lausunnot. Helen Sähk-
överkko Oy:llä ei ollut huomautettavaa kaavaehdotukseen. HSY totesi
lausunnossaan, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on
rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä vesihuollon lisäraken-
tamista eikä rakennettujen vesihuoltolinjojen siirtämistä. Helen Oy ja
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä ilmoittivat, ettei niillä ollut lau-
suttavaa kaavaehdotuksesta.

Kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.
Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Kaupungille kohdistuu tuloja yksi-
tyisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksina.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Kaavakartan määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävil-
lälön jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavase-
lostuksen viimeisessä luvussa. Muutokset on myös koottu Tehdyt muu-
tokset -liitteeseen.

Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen
asettaa uudelleen nähtäville.

Lopuksi



11.03.2019

Asia/3

Maankäyttösopimus on allekirjoitettu 29.1.2019.

Päätösehdotus on kaupunkiympäristölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

vs. kansliapäällikkö
Marja-Leena Rinkineva

Lisätiedot

Timo Lindén, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36550
timo.linden(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12506 kartta, päivätty 4.9.2018
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12506 selostus, päivätty 4.9.2018, päivitetty Kylk:n 4.9.2018 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 4.9.2018
- 4 Tehdyt muutokset
- 5 Päätöshistoria

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Havainnekuva

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun lii-
kenne -kuntayhtymä
Helsingin seudun ym-
päristöpalvelut -kun-
tayhtymä

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



11.03.2019

Asia/3

Tiedoksi

Asemakaavoitus
Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit Tonttipäällikkö 08.11.2018 § 61

HEL 2017-007704 T 10 03 03

Vuorikummuntie

Päätös

Tonttipäällikkö päätti tehdä tonttien 91-32-011-1,91-32-011-2, 91-32-011-3, 91-32-011-5 ja 91-32-011-6 (Konala) omistajan Asunto Oy Vuorikummun (Y-tunnus 0221755-3) kanssa liitteen 2 mukaisen maankäytösopimuksen ja esisopimuksen.

Samalla tonttipäällikkö päätti oikeuttaa hallinto- ja tukipalveluiden kiinteistölakimiehen allekirjoittamaan edellä mainitun sopimuksen sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

(MA132-7)

Päätöksen perustelut

Maankäyttösopimus ja esisopimus

Sopimuksen kohde ja maanomistus

Sopimus koskee Konalassa sijaitsevia rakennettuja asuinkerrostalojen korttelialueen tontteja 32011/1 - 3, 5 ja 6 (AK). Voimassa olevan asemakaavan mukaan tonteille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 5 650 k-m².

Tontit omistaa Asunto Oy Vuorikumpu.

Vireillä oleva asemakaavan muutos

Tonteilla on vireillä asemakaavan muutosehdotus nro 12506, joka mahdollistaa kahden uuden asuinkerrostalon rakentamisen alueelle. Nykyiset asuinkerrostalot säilyvät ennallaan. Tontista 32011/1 osa muutetaan katualueeksi tulevaisuudessa mahdollisesti rakennettavaa liikenneympyrää varten.



Korttelin asuntokerrosala kasvaa muutoksessa 5 500 k-m² ja asukasmäärän lisäys on arviolta noin 140 asukasta.

Kaupungin omistamasta katualueesta osa muutetaan autopaikkojen korttelialueen tontiksi 32011/12, joka osoitetaan korttelin 32011 asukaiden käyttöön.

Kaavamuutos korottaa tontin arvoa merkittävästi, joten maanomistajan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut.

Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä 2 oleva maankäyttösopimus ja esisopimus.

Maankäyttökorvaus

Sopimuksen mukaan maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksina kaupungille korvausta 805 000 euroa sekä luovuttaa korvauksetta kaupungille noin 67 m²:n suuruisen yleisen alueen osan.

Rahakorvaus tulee maksaa kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman.

Rahakorvausta korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamishetkestä maksupäivään saakka kahdella prosentilla vuodessa.

Kaupunki sitoutuu vuokraamaan pysäköintitontin

Kaavan toteuttamiseksi kaupunki on sitoutunut vuokraamaan maanomistajalle tai määräämälleen katualueesta 91-32-9901-0 noin 206 m²:n suuruisen, tulevan kaavamuutoksen mukaisen LPA-tontin 32011/12. Tontti tullaan vuokraamaan vuokraushetkellä vallitsevien ja kaupungin hyväksymien autopaikoitusalueita koskevin vakioehdoin.

Alueluovutus

Maanomistaja luovuttaa kaupungille kiinteistöstä 91-32-011-1 rasitteista vapaana noin 67 m² suuruisen, asemakaavan muutoksessa katualueeksi osoitetun liitekartan mukaisen määrääalan korvauksetta kaupunginhallituksen 9.6.2014 §685 perusteella.

Lopullinen kauppakirja on allekirjoitettava kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.

Toimivalta

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



11.03.2019

Kaupunkiympäristölautakunnan 26.9.2017 (115§) tekemän päätöksen mukaan tonttipäällikkö päättää maankäyttösopimuksen hyväksymisestä ja siihen liittyvistä aluejärjestelyistä 1 500 000 euron kokonaisarvoon saakka.

Lisätiedot

Kirsi Federley, vs. tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi
Tom Qvisén, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 34201
tom.qvisen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 04.09.2018 § 417

HEL 2017-007704 T 10 03 03

Hankennumero 1565_4

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 4.9.2018 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12506 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 32. kaupunginosan (Kotala) korttelin 32011 tontteja 1, 2, 3, 5 ja 6 sekä katualuetta.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko.

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 YIT Rakennus Oy, c/o Asunto Oy Vuorikumpu:
5 000 euroa



11.03.2019

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Minna Koskinen, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 310 37469
minna.koskinen(a)hel.fi
Taina Toivanen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37433
taina.toivanen(a)hel.fi
Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 06.03.2018 § 13

HEL 2017-007704 T 10 03 03

Hankennumero 1565_4

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12506 pohjakartan kaupunginosassa 32 Konala.
Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12506
Kaupunginosa: 32 Konala
Kartoituksen työnnumero: 4/2018
Pohjakartta valmistunut: 24.1.2018
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

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



11.03.2019

Asia/3

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31967
merja.kyyro(a)hel.fi
Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883
timo.tolkki(a)hel.fi

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