

HAAGAN TONTIN 29055/7 ASEMAKAAVAN MUUTTAMINEN (NRO 12040)

Khs 2011-588

Rakennusvalvontavirasto (19.5.2011)

Rakennusvalvontavirasto toteaa Orapihlajatie 17 asemakaavan muutosehdotuksen, jossa vuonna 1925 rakennettu omakotitalo suojellaan (sr-2) ja tontin rakennusoikeus (620 kem²) säilyy ennallaan, mutta jaetaan neljälle erilliselle rakennusalalle, aiemman yhden sijaan, haasteelliseksi rakennussuunnittelun kannalta.

Lähiympäristössä on melko syvärunkoisia rivitaloja. Rivitaloa tontille on vaikea luontevasti sijoittaa ilman, että vanha rakennus kärsii tai kokonaan menetetään. Tontitehokkuus ($e=0.4$) on sangen iso erillistaloratkaisulle. Lisäksi kaava sallii ns. lisäkerrosalaa ($4 \times 15 \text{ m}^2$) 60 m². Suomalaisessa pientaloasumisessa on yleensä haluttu myös omaa reiviä ja pihatilaa. Tässä pihatilojen muodostaminen neljälle erillistalolle ei ole helppoa, kulkuväylät ja autopaikat vaativat osansa. Tontilla olevien puiden ja pensaiden säilyttäminen on ongelmallista, kun tonttia käytetään oleellisesti aiempaa tehokkaammin. Mikäli rakennusten välinen etäisyys on vähintään 8 metriä, ei pitäisi tulla ongelmia palomääräysten tai asuntosuunnittelumääräysten kanssa. Jos etäisyyttä alitetaan, siitä seuraa ulkoseinien osastointivaatimuksia. Mikäli rakennus rakennetaan parin metrin etäisyydelle tontin rajasta, se rajoittaa myös naapuritontille rakentamista.

Taitavalla suunnittelulla ongelmat kuitenkin voivat olla ratkaistavissa, etenkin jos uudisrakennuksia suunnitellaan yhtenä kokonaisuutena, mutta hankkeessa riittänee haastetta myös rakennusvalvonnalle.

HSY:n vesihuolto (11.5.2011)

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt lausuntoa 29. kaupunginosan (Haaga, Etelä-Haaga) korttelin 29055 tonttia 7 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 3.3.2011 päivätyssä pöytäkirjassa todetaan asemakaavan muutosehdotuksesta mm. seuraavaa:

”Vuonna 1925 rakennettu omakotitalo suojellaan (sr-2). Tontin rakennusoikeus säilyy ennallaan. Voimassa olevaan kaavaan merkityn rakennusalan rajoja muutetaan siten, että jäljellä oleva rakennusoikeus (n. 500 k-m²) voidaan käyttää kolmen erillisen omakotitalon rakentamiseen.”

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Ympäristökeskus (20.4.2011)

Ympäristökeskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kiinteistövirasto (12.4.2011)

Asemakaavan muutoksella otsikossa mainitun pientalotontin rakennusalan rajoja muutetaan siten, että jäljellä oleva rakennusoikeus (n. 500 k-m²) voidaan käyttää kolmen uuden omakotitalon rakentamiseen. Tontilla oleva vuonna 1925 rakennettu rakennus suojellaan (sr-2).

Tontti on yksityisomistuksessa, kuten myös naapuruston rivitalotontit.

Kiinteistövirastolla ei ole huomauttamista esitettyyn asemakaavan muutokseen.

Kaupunginmuseo (7.4.2011)

Kaupunginmuseo tarkastelee asemakaavan muutosehdotusta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja lausuu pyydettyinä seuraavaa.

Tontilla sijaitsee 1920-luvulla rakennettu omakotitalo, joka suojellaan asemakaavassa merkinnällä sr-2. Jäljellä oleva rakennusoikeus (n. 500 k-m²) voidaan käyttää kolmen erillisen omakotitalon rakentamiseen.

Kaupunginmuseo on tutustunut asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sekä 3.3.2011 päivättyyn asemakaavan muutosluonokseen. Kaupunginmuseo pitää kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta hyvänä, että 1920-luvun omakotitalo suojellaan asemakaavassa. Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosluonoksesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta (3.3.2011)

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 3.3.2011 päivätyn 29. kaupunginosan (Haaga, Etelä-Haaga) korttelin 29055 tontin 7 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12040 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä

- antaa jäljempänä olevat vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että

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

Alueen sijainti

Alue sijaitsee Etelä-Haagassa, Huopalahden aseman luoteispuolella, osoitteessa Orapihlajatie 17.

Tiivistelmä

Vuonna 1925 rakennettu omakotitalo suojellaan (sr-2). Tontin rakennusoikeus säilyy ennallaan. Voimassa olevaan kaavaan merkityn rakennusalan rajoja muutetaan siten, että jäljellä oleva rakennusoikeus (n. 500 k-m²) voidaan käyttää kolmen erillisen omakotitalon rakentamiseen.

Lähtökohdat

Kaavoitustilanne

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista asunto- ja toimitila-aluetta.

Voimassa oleva asemakaava on vahvistettu vuonna 1960. Kaavaan on merkitty rakennusala enintään kaksikerroksiselle ja enintään 7 metriä korkealle asuinrakennukselle, jossa saa olla enintään 4 asuntoa. Rakennusoikeus on ilmoitettu siten, että tontin pinta-alasta saa rakentaa enintään 1/5. Määrä vastaa tonttitehokkuutta $e = 0,4$.

Rakennuskiellot

Tontti kuuluu alueeseen, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi.

Maanomistus

Tontti on yksityisessä omistuksessa.

Alueen yleiskuvaus

Tontti sijaitsee Orapihlajatiellä, Huopalahden aseman luoteispuolella. Lähiympäristössä on 1960- ja 1970-luvuilla rakennettuja kaksikerroksisia rivitaloja. Radan ja asutuksen väli on rakentamatonta aluetta.

Tontilla on vuonna 1925 rakennettu, hyväkuntoinen omakotitalo ja useassa eri vaiheessa rakennettu piharakennus. Rakennukset on esitetty suojeltaviksi arkkitehtonisen, historiallisen ja ympäristöllisen arvonsa takia "Etelä-Haagan kaavoitusperiaatteet ja suositukset rakennussuojelukohteiksi" -raportissa. Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsi v. 1998 Etelä-Haagan kaavoitusperiaatteet tiedoksi ja ohjeellisina noudatettaviksi alueen asemakaavan muutosehdotuksia laadittaessa.

Ympäristöhäiriöt

Helsingin kaupungin meluselvityksen 2007 mukaan raideliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso on tontilla alle ohjearvotason 55 dB.

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suojella olemassa oleva rakennus ja mahdollistaa jäljellä olevan rakennusoikeuden käyttäminen.

Tontti on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Rakennusoikeus säilyy entisellään. Merkintä 620 k-m² vastaa tonttitehokkuutta $e = 0,4$. Suojeltavan rakennuksen lisäksi tontilla on rakennusala kolmelle yhden asunnon asuinrakennukselle. Nykyisen talousrakennuksen paikalle saa rakentaa 30 m² kerrosalaan laskettavia tiloja. Kerrosalan lisäksi asuinrakennusten yhteyteen saa rakentaa varasto- ja huoltotiloja 15 m²/asunto. Erillisiä varasto- ja autosuojarakennuksia ei sallita.

Nykyinen asuinrakennus on suojeltu sr-2-merkinnällä. Talousrakennusta ei ole merkitty suojeltavaksi, koska se ei ole enää alkuperäisessä asussaan.

Ympäristöhäiriöt

Helsingin kaupungin meluselvityksen 2007 perusteella piha-alueiden meluntorjuntaan ei ole tarvetta. Yksittäisten junien ohiajojen huomioimiseksi on kaavassa annettu ääneneristävyysvaatimus 32 dB radan puoleisille julkisivuille sekä annettu määräys runkomelun huomioon ottamiseksi.

Asemakaavamuutoksen vaikutukset

Kaavan toteuttaminen muuttaa katubarren kaupunkikuvaa. Vehreä ja avara tila häviää ja paikalle tulee uusia rakennuksia. Olemassa olevan

rakennuksen suojeleminen turvaa rakennusperinnön ja ympäristön kerroksellisuuden säilymistä.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Tontinomistaja on 18.1.2006 hakenut asemakaavan muuttamista siten, että jäljellä oleva rakennusoikeus voidaan käyttää.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (päiväty 19.11.2010), jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan muutosluonnos.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 29.11.–17.12.2010 ja viraston internetsivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen, kaupunginmuseon ja rakennusvalvontaviraston kanssa.

Kaupunginmuseo ilmoitti, ettei sillä ole huomautettavaa kaavamuutoksesta. Ympäristökeskuksen mukaan tontilla ei ole tarvetta meluntorjuntatoimiin ja raideliikenteen runkomelu on huomioitu kaavaluonnoksessa.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse kaksi mielipidettä, jotka koskivat osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja asemakaavan muutosluonnosta.

XXX XXXX (29.12.2010) vastustaa sitä, että yksi asuinrakennus on suunniteltu lähes kiinni heidän taloyhtiönsä aitaan ja autotalliin. Vanhoja tontteja ei saisi rakentaa aivan täyteen, koska alueen puistomainen luonne häviää. Rakennustyöt, etenkin räjäytykset, voivat aiheuttaa vaurioita naapuritaloihin.

Vastine

Rakennusalan raja on siirretty neljän metrin päähän tontin rajasta, jolloin autotaliin ja uuden rakennuksen väliin jää istutettavaa aluetta lähes 10 metriä. Rakennustöiden valvontaa hoitaa rakennusvalvontavirasto.

XXX XXXX (30.12.2010) esittävät, että vaihtoehtoisen suunnitelman kautta minimoitaisiin haitat, joita kolmen omakotitalon rakentaminen aiheuttaa kauniille historialliselle kokonaisuudelle. Suojeltu rakennus jää taloryhmän taakse ja puistomainen, maisemallinen arvo vähenee. Esityksestä ei käy ilmi rakentamisen osuus tontin pinta-alasta.

Vastine

Vaihtoehtona on tutkittu koko jäljellä olevan rakennusoikeuden sijoittamista kadun varteen yhteen rakennukseen, joka liittyisi lähiympäristöön noudattamalla kaksikerroksisten rivitalojen rakennustapaa. Massiivinen rakennus estäisi suojelutalon näkymisen kadulle eikä tälläkään ratkaisulla voitaisi välttyä puiden kaatamiselta. Kaavaehdotuksen ratkaisussa rakennukset muodostavat mittakaavallisesti yhtenäisen ryhmän, jonka osana oleva suojelutalo vilahtelee kadulle monesta eri kulmasta. Kaavamääräyksellä on pyritty turvaamaan rakentamatta jäävien tontin osien istutusten säilyttäminen ja korvaaminen. Jotta istutettavaa pihalueta säästyisi mahdollisimman paljon, ei tontille saa rakentaa erillisiä piharakennuksia muualle kuin nykyisen varaston paikalle. Varastotilat on rakennettava asuinrakennusten yhteyteen. Kaavan mukainen rakentaminen vie maksimissaan noin kolmasosan tontin pinta-alasta.

Tilastotiedot

Voimassa oleva asemakaava

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
Asuinrakennusten korttelialue (II a)	1 548	620
Yhteensä	1 548	620

Asemakaavan muutosehdotus

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
Erillispientalojen korttelialue (AO)	1 548	620
Yhteensä	1 548	620

Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta kaupunginmuseon, ympäristölautakunnan, rakennuslautakunnan, kiinteistölautakunnan, HSY Veden ja muut tarvittavat lausunnot.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle sekä

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12040 kartta, päivätty 3.3.2011
- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12040 selostus, päivätty 3.3.2011
- asemakaavan muutoshakemus

Pöytäkirjanote ja muutoksenhakukielto hakijalle ja niille mielipiteensä esittäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa