



5.11.2013, täydennetty 10.3.2014

**KONALA, HILAPELLONTIE 2,
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 12216**

Hankenro 2081_1
HEL 2011-006892

SISÄLLYS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 3.12.2012–14.1.2013

- Viranomaisyhteistyö
 - Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet
- Mielipidekirje
 - Tiivistelmät mielipiteistä ja vastineet

Kaavaluonnos nähtävillä 19.8.–6.9.2013

- Viranomaisyhteistyö
 - Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 22.11.–23.12.2013

- Lausunnot
 - Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet



5.11.2013, täydennetty 10.3.2014

Mielipiteen tai muistutuksen esittäjät on ilmaistu koodein, kun kyseessä on yksityishenkilö. Koska henkilötietojen ja henkilörekisterin esittämistä avoimessa verkossa rajoittavat henkilötietolaki ja laki viranomaistoiminnan julkisuudesta, ei koodien selitystä yksityishenkilöiden osalta ole julkaistu vuorovaikutusraportin internetversiossa.

Jäljennökset kaikista kannanotoista ja mielipiteistä sekä koodien selitys ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 3.12.2012–14.1.2013

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä otteita täydennysrakentamisen viitesuunnitelmista oli nähtävänä kaupungintalon ilmoitustaululla, kaupunkisuunnitteluvirastossa, Pitäjänmäen kirjastossa ja viraston internetsivuilla 3.12.2012–14.1.2013. Valmistelija oli tavattavissa kaava-päivystyksessä Pitäjänmäen kirjastossa 10.12.2012.

Viranomaisyhteistyö

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n vesi-huolto esittää kannanotossaan (9.1.2013), että suunnittelualueella kulkeva dn 800 päävesijohto tulee ottaa huomioon ja sitä varten kaavaan merkitä johtokuja-alue, jonka leveys on vähintään 4 metriä putken keskilinjasta molempiin suuntiin.

Vastine

Voimassa olevassa kaavassa johtokuja-alueen leveys on noin 3 metriä putken keskilinjasta. Johtokuja-aluetta on levennetty HSY:n ehdotuksen mukaan.

Rakennusvirastolla (11.1.2013) ja **ympäristökeskuksella** (9.1.2013) ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yksi mielipide koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Lisäksi yksi suullinen mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on esitetty kaavapäivystyksessä.

Mielipidekirjeen (Mi1) lähettäjät (2 allekirjoittajaa) vastustavat valmis-teilla olevaa asemakaavaa. Heidän mielestään alue on jo hyvin tiiviisti rakennettu ja lisärakentaminen muuttaisi merkittävästi alueen viihtyi-



5.11.2013, täydennetty 10.3.2014

syyttä. Vihreä näkymä kadulta Hilapellontie 2 pihojen läpi Hilapellon puistoon on oleellinen. Uudisrakentaminen peittäisi tämän näkymän ja muuttaisi alueen olemuksen betoniviidakoksi. Lisärakentamisen pelättään johtavan lisääntyneeseen kadunvarsipysäköintiin, joka vaikeuttaa talvikunnossapitoa entisestään ja huonontaa kadun turvallisuutta. Uuden kerrostalon rakentaminen tontille 32067/1 vaikuttaa Hilapellontien pohjoisreunassa asuvien mielipiteen lähettäjien ikkunanäkymiin ja täten asumismukavuuteen ja nykyisen asunnon arvoon.

Vastine

Suunnittelualueen rakentamisen tehokkuus on tavanomaisella ulompien esikaupunkialueiden tasolla. Nykytilanteessa tontin 32067/1 tonttitehokkuus on n. e = 0,55 ja tontin 32067/2 n. e = 0,50. Länsipuoliselle naapuritontille 32066/1 on täydennysrakennettu vuonna 1993 voimaantulleeseen kaavamuutoksen mukaan siten, että tonttitehokkuus on n. e = 0,68. Korttelin 32067 kaavaehdotus johtaa keskimääräiseen tonttitehokkuuteen e = 0,66. Tehokkuuden nostamista lähemmäksi naapuritontin tehokkuutta voi pitää kohtuullisena. Korttelin tiivistäminen ympäristöön sopivalla tavalla on myös kaupungin täydennysrakentamistavoitteiden mukaista.

Uusi asuinkerrostalo asettuu kadun varteen tontille 32067/3 (nykyisen tontin 32067/1 itäosaan). Kaavaehdotus määrää sen samankorkuiseksi kuin tontilla 32067/4 olemassa oleva asuinkerrostalo, jolloin uudisrakennus asettuu luontevasti tonteilla 32066/1 ja 32067/4 sijaitsevan samankaltaisten asuinkerrostalojen ryhmän jatkeeksi. Uusi rakennus sijoittuu vastapäätä tontin 32068/4 asuinrakennuksia ja vaikuttaa joidenkin asuntojen ikkunanäkymiin. Tontin 32068/4 kaikki huoneistot avautuvat kuitenkin vähintään kahteen suuntaan. Vastapäisten julkisivujen välinen etäisyys tulee olemaan vähintään 22 metriä, mikä on katsottava riittäväksi, kun rakennukset ovat kohtalaisen matalia. Rakennusten välissä säilyy pitkiä näkymiä korttelin 32067 sisäosiin. Viihtyisyydestä pidetään edelleen huolta puu- ja pensasistutusten avulla.

Kaavaehdotuksessa on määritelty olemassa olevien asuntojen autopaikkamitoitus siten, ettei nykyisten asukkaiden käytössä oleva autopaikkamäärä pienene. Uusien asuntojen autopaikkamitoitus noudattaa kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymiä asuintonttien autopaikkamäärien laskentaohjeita. Kaavaehdotuksessa määrätään sijoittamaan vierasautopaikat tonteille, jolloin ne eivät kuormita kadunvartta. Katujen talvikunnossapidon tasoon ei voida asemakaavoituksella vaikuttaa.



5.11.2013, täydennetty 10.3.2014

Kaavapäivystyksessä 10.12.2012 **suullisen mielipiteen esittäjä** ihmetteli tontille 32067/6 ehdotetun uudisrakennuksen sijaintia. Uudisrakennuksen pelättiin varjostavan itäistä naapurirakennustaan. Uudisrakennuksen sijaintipaikaksi ehdotettiin korttelin sisäosaa tai Hilapellon puistoa. Pihan oleskelualueen ja kerhotilojen otaksuttiin jäävän vähälle käytölle.

Vastine

Korttelin 32067 lounaiskulmassa on katsottu olevan riittävästi tilaa uudisrakennukselle pysäköintialuetta uudelleen järjestämällä. Tätä on pidetty luontevampana kuin korttelialueen merkittävää laajentamista puiston suuntaan. Etäisyys uudisrakennuksen kaakkoisjulkisivun ja lähimmän olemassa olevan rakennuksen välillä on vastaava kuin tontin 32067/5 nykyisten rakennusten päätyjulkisivujen välinen etäisyys. Tontilla 6 uudisrakennuksen kaakkoisjulkisivulla ei saa ulottaa parvekkeita rakennusalan rajan ulkopuolelle. Ulko-oleskelualueet ja yhteistilat, esim. kerhohuoneet, ovat olennainen osa rakennettaessa uutta laadukasta kerrostaloympäristöä.

Asemakaavan muutosluonnos nähtävillä 19.8.–6.9.2013

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä kaupungintalon ilmoitustaululla, kaupunkisuunnitteluvirastossa, esittelytila Laiturilla, Pitäjänmäen kirjastossa ja viraston internetsivuilla 19.8.–6.9.2013.

Viranomaisyhteistyö

Rakennusvirastolla (6.9.2013), **ympäristökeskuksella** (29.8.2013) ja **Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n vesihuollolla** (3.9.2013) ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Asemakaavan muutosluonnoksesta ei ole esitetty mielipiteitä.

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 22.11.–23.12.2013

Asemakaavan muotosehdotus oli julkisesti nähtävillä 22.11.–23.12.2013.

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

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 http://www.hel.fi/ksv	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566



5.11.2013, täydennetty 10.3.2014

Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet

Ympäristökeskuksella (17.12.2013), **Helen Sähköverkko Oy:llä** (3.1.2014), **yleisten töiden lautakunnalla** (14.1.2014), **Helsingin Energialla** (22.1.2014) ja **kiinteistölautakunnalla** (23.1.2014) ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kiinteistölautakunta toteaa lisäksi, että kaavamuutoksesta ei koidu tontin 32067/1 omistajalle kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen edellyttämää merkittävää hyötyä ja maapoliittisia neuvotteluja ei ole siten tarpeen käydä. Tontin 32067/2 vuokralaiselle tullaan maksamaan kaupunginvaltuuston hyväksymien kaupungin vuokratonttien täydennysrakentamisperiaatteiden mukaisesti 1/3 kaavoituksen vuokratontille tuomasta kohtuullisesta nettoarvonnoususta.

Pelastuslautakunta toteaa (17.12.2013) lausunnossaan, että korttelin 32067 kaavoituksessa on huomioitava pelastuslaitoksen ohje 36/16/RIHOS "Pelastustien suunnittelu ja toteutus".

Vastine

Kaavaehdotus mahdollistaa pelastusviranomaisen ohjeen mukaisen suunnitteluratkaisun. Kaavan valmisteluvaiheessa pelastustiejärjestelyjä on tarkasteltu tontinhaltijoiden teettämien viitesuunnitelmien avulla. Pelastustiet otetaan myös jatkossa huomioon ja niitä koskevat tarkemat suunnitteluratkaisut tehdään rakennusten toteutussuunnittelun yhteydessä. Kaavaselostuksen liitteisiin on lausunnon johdosta lisätty pelastustiejärjestelyjä havainnollistavat viitesuunnitelmat.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) toteaa (20.1.2014), että ohjeellinen uusi tontti 32067/6 ei rajaudu katualueeseen, jolla yleinen vesihuoltoverkosto sijaitsee. Tontti tulee liittää yleiseen vesihuoltoverkkoon yksityisin liittymisjohdoin esim. tontille 32067/5 merkityn ajoyhteyden kautta.

Vastine

Kaavaselostuksessa on todettu, että rakennuttaja vastaa alueelle mahdollisesti rakennettavista uusista tonttijohdoista. Tontin 32067/6 liittäminen yleiseen vesihuoltoverkkoon tapahtuu yksityisin liittymisjohdoin, jotka todennäköisesti tullaan sijoittamaan tontille 32067/5 merkityn ajoyhteyden alle HSY:n ehdottamalla tavalla. Kaava määrää toteuttamaan tonteille 32067/5 ja 32067/6 yhteisen leikki- ja oleskelualueen ja mahdollistaa lisäksi autopaikkojen ja yhteistilojen sijoittamisen toiselle tontil-



5.11.2013, täydennetty 10.3.2014

le. Näiden yhteisjärjestelyjen edellyttämät rasitesopimukset, mukaan lukien johtorasitteet, laaditaan tontinmittauksen yhteydessä.