



23.04.2014

Kaj/20

§ 132

Detaljplaneändring för kvarteret 32067 och parkområde i Kånala (nr 12216, Ledåkersvägen 2)

HEL 2011-006892 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för kvarteret nr 32067 och parkområde i 32 stadsdelen (Kånala) enligt ritning nr 12216, daterad 5.11.2013, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Suvi Rämö, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045
suvi.ramo(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12216 kartta, päivätty 5.11.2013
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12216 selostus, päivätty 5.11.2013, täydennetty 10.3.2014
- 3 Havainnekuva
- 4 Vuorovaikutusraportti 5.11.2013, täydennetty 10.3.2014
- 5 Osa päätöshistoriaa
- 6 Osa päätöshistoriaa (allekirjoituksin)

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Förslagstext
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4
Bilaga 6

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Helen Sähköverkko Oy



23.04.2014

Kaj/20

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Området är beläget i Kånala, väster om Kånalavägen, vid Ledåkersvägen 2. Planeringsområdet gränsar till Ledåkersvägen, Ledåkersstigen och parkområdet Ledåker.

Förslaget till detaljplaneändring gör det möjligt att komplettera kvarteret 32067 med två nya flervåningshus. I och med att en ineffektivt utnyttjad länga i en affärslokal rivs går det att uppföra ett nytt bostadshus i fyra våningar vid Ledåkersvägen. Vid gränsen mot parkområdet Ledåker går det att bygga ett nytt flervåningshus med fyra bostadsvåningar. Våningsytan i kvarteret ökar med 2 387 m² vy. Gårdsplanerna och parkeringen omorganiseras med anledning av nybyggandet.

Målet är att förtäta ytterstadsområdet i syfte att främja bevarandet av servicen där.

Föredragandens motiveringar

Enligt Generalplan 2002 för Helsingfors är det fråga om ett område dominerat av flervåningshus. Parken Ledåker är upptagen som stadspark. Detaljplaneändringen följer generalplanen. För området gäller detaljplanen nr 8200, enligt vilken planeringsområdet utgör kvartersområde för flervåningshus och parkområde.

Tomten 32067/1 vid Ledåkersvägen 2 b är i privat ägo. Staden äger tomten 32067/2 vid Ledåkersvägen 2 a och parkområdet.

Planeringsfaser och växelverkan

Planlägningsarbetet har inletts på initiativ av Asunto Oy Hilapellontie 2 b och staden.

Deltagandet och växelverkan ordnades i enlighet med programmet för deltagande och bedömning. En åsikt om programmet framfördes skriftligt och en muntligt.

Åsikterna gällde trivsamteten i området, belysningsförhållandena, utsikterna, parkeringen och den försvårade vintertrafiken som en följd av nybyggandet.

Åsikterna har i planlägningsarbetet beaktats på så sätt att avstånden mellan byggnadsytor intill varandra har gjorts så stora som möjligt. Dessutom finns det bestämmelser om att gårdsplanerna ska planteras och bilplatserna för besöksparkering förläggas till tomterna i stället för



23.04.2014

Kaj/20

gatuområdet. Detaljplaneförslaget följer detaljplaneutkastet bl.a. när det gäller antalet våningar i byggnaderna.

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 22.11–23.12.2013.

Inga anmärkningar gjordes mot förslaget. Sammanlagt sju utlåtanden gavs om förslaget. I utlåtandena fanns vissa påpekanden, men där föreslogs inga ändringar i själva detaljplaneförslaget, och detta har inte heller av övriga orsaker ändrats.

Rapporten om växelverkan innehåller utlåtandena i sammandrag och gemälena till dessa.

Bilagorna till detaljplanebeskrivningen har med anledning av räddningsnämndens utlåtande kompletterats med referensplaner som åskådliggör räddningsvägsarrangemangen.

Till detaljplaneområdet hänför sig inte något förfarande med markanvändningsavtal. Till den som arrenderar tomten 32067/2 kommer det att betalas en ersättning i enlighet med de av stadsfullmäktige godkända principerna för kompletteringsbyggande.

Beslutsförslaget stämmer överens med stadsplaneringsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Suvi Rämö, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045
suvi.ramo(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12216 kartta, päivätty 5.11.2013
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12216 selostus, päivätty 5.11.2013, täydennetty 10.3.2014
- 3 Havainnekuva
- 4 Vuorovaikutusraportti 5.11.2013, täydennetty 10.3.2014
- 5 Osa päätöshistoriaa
- 6 Osa päätöshistoriaa (allekirjoituksin)

Bilagematerial

- 1 Ilmakuva

Utdrag



23.04.2014

Kaj/20

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Förslagstext
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4
Bilaga 6

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Helen Sähköverkko Oy

För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristökeskus
Helsingin Energia -liikelaitos
Kaupunkisuunnitteluvirasto

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 07.04.2014 § 382

HEL 2011-006892 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 32. kaupunginosan (Konala) korttelin nro 32067 ja puistoalueen asemakaavan muutosehdotuksen 5.11.2013 päivätyn piirustuksen nro 12216 mukaisena ja asemakaavaselistuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024

Postadress

PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon

+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



23.04.2014

Kaj/20

tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
suvi.ramo(a)hel.fi

Kaupunkisuunnitteluvirasto 10.3.2014

HEL 2011-006892 T 10 03 03

Ksv 2081_1

32. kaupunginosan (Konala) korttelin 32067 ja puistoalueen asemakaavan muutosehdotuksesta annetut lausunnot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi 5.11.2013 asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutos mahdollistaa kahden uuden asuinkerrostalon rakentamisen kortteliin 32067. Korttelin kerrosala kasvaa 2 387 k m²:llä. Pihojen ja pysäköinnin järjestelyjä muutetaan uudisrakentamisen johdosta.

Vajaikäyttöisen liiketilasiiven purkamisen myötä voidaan Hilapellontien varteen rakentaa uusi nelikerroksinen asuinkerrostalo. Apu- ja yhteistilat sijoittuvat ensimmäiseen, osittain maanalaiseen kerrokseen.

Hilapellon puistoalueen reunaan on mahdollista rakentaa uusi, neljä asuinkerrosta käsittävä asuinkerrostalo. Viidenteen kerrokseen saa sijoittaa asukkaiden yhteistiloja. Uusien pihajärjestelyjen myötä nykyiset huonokuntoiset pihavarastorakennukset korvataan uusilla. Korttelialue laajenee lounaisrajalla vähäisesti puistoalueelle.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut 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.

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.

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



23.04.2014

Kaj/20

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (20.1.2014) toteaa, että ohjeellinen uusi tontti 32067/6 tulee liittää yleiseen vesihuoltoverkkoon yksityisin liittymisjohdoin esim. tontille 32067/5 merkityn ajoyhteyden kautta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että kaavaehdotus mahdollistaa pelastusviranomaisen ohjeen mukaisen suunnitteluratkaisun. Tontin 32067/6 liittäminen yleiseen vesihuoltoverkkoon tapahtuu yksityisin liittymisjohdoin, joiden sijainti määritellään tonttimittauksen yhteydessä neuvoteltavin rasitesopimuksin.

Lausunnot on referoitu tarkemmin ja niihin on annettu vastineet liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, ettei lausunnoissa esitetty muutoksia asemakaavan muutosehdotukseen. Kaavaselostuksen liitteisiin on pelastuslautakunnan lausunnon johdosta lisätty pelastustiejärjestelyjä havainnollistavat viitesuunnitelmat.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen ei liity maankäytösopimusmenettelyä. Tontin 32067/2 vuokralaiselle tullaan maksamaan kaupunginvaltuuston hyväksymien täydennysrakentamisperiaatteiden mukainen korvaus.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, ettei asemakaavan muutosehdotukseen ole tehty muutoksia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Lisätiedot

Mikael Ström, arkkitehti, puhelin: 310 37470
mikael.strom(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 23.01.2014 § 50

HEL 2011-006892 T 10 03 03

Kiinteistökartta F6 P3, Hilapellontie 2

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle 32. kaupunginosan (Konala) korttelin 32067 sekä puistoalueen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12216 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että kaava-alueen tontti 32067/1 on yksityisomistuksessa. Kaupunki omistaa tontin 32067/2 ja puistoalueen. Tontti 32067/2 on vuokrattu pitkäaikaisella



23.04.2014

Kaj/20

maanvuokrasopimuksella Heka-Malminkartano Oy:lle ajaksi 1.3.1984 - 31.12.2045.

Asemakaavan muutoksessa tontti 32067/1 jaetaan kahdeksi asuinkerrostalotontiksi 32067/3 ja 4. Tontilla sijaitseva yksikerroksinen myymäläsiipi puretaan ja tilalle on osoitettu uutta asuinrakennusoikeutta yhteensä 1 300 k-m².

Kaupungin omistamasta tontista 32067/2 sekä puistoalueen osasta muodostetaan kaksi uutta asuinkerrostalojen tonttia (AK). Nykyisille asuinrakennuksille muodostetaan tontti 5 ja uusien asuinkerrostalojen rakennusoikeus 1 350 k-m² on osoitettu tontille 6.

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.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse asemakaavan muutosehdotuksen johdosta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 14.01.2014 § 8

HEL 2011-006892 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutosehdotus koskee 32. kaupunginosan (Konala) korttelia 32067 ja Hilapellon viheraluetta. Korttelin 32067 nykyiset tontit sijaitsevat osoitteissa Hilapellontie 2a ja 2b.

Asemakaavan muutos mahdollistaa korttelin 32067 täydennysrakentamisen kahdella uudella asuinkerrostalolla.



23.04.2014

Kaj/20

Hilapellontie 2a:n tontin länsikulmaan voidaan rakentaa uusi nelikerroksinen asuinkerrostalo. Tämä johtaa pysäköintialueen ja piharakennusten uudelleenjärjestelyihin. Tonttia laajennetaan lounaisrajalla puistoon päin, jotta taloyhtiön käytössä oleva käytävä saadaan liitettyä tonttiin. Tonttiin liitettävä viheralueen osa on kooltaan 519 m². Hilapellontie 2b:ssä asemakaavan muutos mahdollistaa liiketilasiiven purkamisen ja uuden asuinkerrostalon rakentamisen.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotusta nro 12216.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857
jere.saarikko(a)hel.fi
Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
marko.jylhanlehto(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 17.12.2013 § 151

HEL 2011-006892 T 10 03 03

Päätös

Pelastuslautakunta päätti todeta, että korttelin 32067 kaavoituksessa on huomioitava pelastuslaitoksen ohje 36/16/RIHOS ”Pelastustien suunnittelu ja toteutus”.

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

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

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

Ympäristölautakunta 10.12.2013 § 377

HEL 2011-006892 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antaa ympäristökeskus.

Postadress

PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon

+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



23.04.2014

Kaj/20

Esittelijä

ympäristöpäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 05.11.2013 § 349

HEL 2011-006892 T 10 03 03

Ksv 2081_1, Hilapellontie 2, karttaruutu F6/P3

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 5.11.2013 päivätyn 32. kaupunginosan (Konala) korttelin 32067 sekä puistoalueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12216 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Lisäksi lautakunta päätti kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset -liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Mikael Ström, arkkitehti, puhelin: 310 37470
mikael.strom(a)hel.fi
Pirjo Koivunen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37128
pirjo.koivunen(a)hel.fi

Rakennusvirasto 6.9.2013

HEL 2011-006892 T 10 03 03



23.04.2014

Kaj/20

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa Konalassa, osoitteessa Hilapellontie 2 sijaitsevien tonttien asemakaavaluonnoksesta 6.9.2013 mennessä.

Suunnittelualueeseen kuuluu kaksi kerrostalotonttia korttelissa 32067, osoitteissa Hilapellontie 2a ja 2b sekä kaistale niiden eteläpuolista puistoa.

Asemakaavan muutos mahdollistaa korttelin 32067 täydennysrakentamisen kahdella uudella asuinkerrostalolla. Hilapellontie 2a:n tontin länsikulmaan voidaan rakentaa uusi nelikerroksinen asuinkerrostalo. Tämä johtaa pysäköintialueen ja piharakennusten uudelleenjärjestelyihin. Tonttia laajennetaan lounaisrajalla puistoon päin, jotta taloyhtiön käytössä oleva käytävä saadaan liitettyä tonttiin. Hilapellontie 2b:ssä asemakaavan muutos mahdollistaa liiketilasiiven purkamisen ja uuden asuinkerrostalon rakentamisen.

Rakennusvirastolla ei ole huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta.

11.1.2013 Lausunto annettu

Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857
jere.saarikko(a)hel.fi

Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
marko.jylhanlehto(a)hel.fi