



23.04.2014

Kaj/20

## § 132

### Konalan korttelin 32067 ja puistoalueen asemakaavan muuttaminen (nro 12216, Hilapellontie 2)

HEL 2011-006892 T 10 03 03

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 32. kaupunginosan (Konala) korttelin nro 32067 ja puistoalueen asemakaavan muutosehdotuksen 5.11.2013 päivätyn piirustuksen nro 12216 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi  
Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
suvi.ramo(a)hel.fi

#### Liitteet

- 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)

#### Otteet

##### Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

##### Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Esitysteksti  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4  
Liite 6

Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä  
Helen Sähköverkko Oy

#### 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



23.04.2014

Kaj/20

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Alue sijaitsee Konalassa, Konalantien länsipuolella, osoitteessa Hilapellontie 2. Suunnittelualue rajautuu Hilapellontiehen, Hilapellonpolkuun ja Hilapelto-nimiseen puistoalueeseen.

Asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa korttelin 32067 täydentämisen kahdella uudella asuinkerrostalolla. Vajaakäyttöisen liiketilasiiven purkamisen myötä voidaan Hilapellontien varteen rakentaa uusi nelikerroksinen asuinkerrostalo. Hilapellon puistoalueen reunaan on mahdollista rakentaa uusi, neljä asuinkerrosta käsittävä asuinkerrostalo. Korttelin kerrosala kasvaa 2 387 k m<sup>2</sup>:llä. Pihojen ja pysäköinnin järjestelyjä muutetaan uudisrakentamisen johdosta.

Tavoitteena on esikaupunkialueen täydennysrakentaminen, jolla edistetään palvelujen säilymistä alueella.

## Esittelijän perustelut

Helsingin Yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista aluetta. Hilapellon puisto on merkitty kaupunkipuistoksi. Asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen. Alueella on voimassa asemakaava nro 8200, jonka mukaan suunnittelualue on asuinkerrostalojen korttelialuetta ja puistoaluetta.

Osoitteessa Hilapellontie 2 b sijaitseva tontti 32067/1 on yksityisomistuksessa. Kaupunki omistaa osoitteessa Hilapellontie 2 a sijaitsevan tontin 32067/2 ja puistoalueen.

## Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty Asunto Oy Hilapellontie 2 b:n ja kaupungin aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty noudattaen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, josta esitettiin yksi kirjallinen ja yksi suullinen mielipide.

Mielipiteet koskivat alueen viihtyisyyden, valoisuusolosuhteiden, näkymien, pysäköinnin ja talviaikaisen liikenteen heikentymistä uudisrakentamisen seurauksina.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että vierekkäisten rakennusalojen väliset etäisyydet on pyritty määrittelemään riittävän suuriksi. Lisäksi on määrätty pihojen istuttamisesta ja



23.04.2014

Kaj/20

vierasautopaikkojen sijoittamisesta katualueen sijaan tonteille. Kaavaehdotus on kaavaluonnoksen mukainen mm. rakennusten kerrosluvun osalta.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 22.11.–23.12.2013.

Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia. Ehdotuksesta on saatu yhteensä seitsemän lausuntoa. Lausunnoissa oli joitakin huomautuksia, mutta niissä ei esitetty muutoksia itse kaavaehdotukseen eikä sitä ole muustakaan syystä muutettu.

Lausuntojen pääasiallinen sisältö ja vastineet niihin löytyvät vuorovaikutusraportista.

Kaavaselostuksen liitteisiin on pelastuslautakunnan lausunnon johdosta lisätty pelastustiejärjestelyjä havainnollistavat viitesuunnitelmat.

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

Päätösehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi  
Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

- 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)

Oheismateriaali

- 1 Ilmakuva

Otteet



23.04.2014

Kaj/20

**Ote**

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

**Otteen liitteet**

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Esitysteksti  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4  
Liite 6

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä  
Helen Sähköverkko Oy

**Tiedoksi**

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

**Päätöshistoria**

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

**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



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 m<sup>2</sup>: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-m<sup>2</sup>.

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-m<sup>2</sup> 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.



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 m<sup>2</sup>. 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.





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