



27.08.2014

Kaj/16

## § 271

### Detaljplaneändring för tomterna 29201/1 och 29202/2 och gatuområde i Haga (nr 12239, Stenhagsvägen 1 och 6)

HEL 2012-008850 T 10 03 03

#### Framställning

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för tomten nr 1 i kvarteret nr 29201 och tomten nr 2 i kvarteret nr 29202 och gatuområde i 29 stadsdelen (Haga, Stenhagen) enligt ritning nr 12239, daterad 5.11.2013, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, stf. stadssekreterare, telefon: 310 36045  
suvi.ramo(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12239 kartta, päivätty 5.11.2013, päivitetty Kslk:n 12.11.2013 päätöksen mukaiseksi
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12239 selostus, päivätty 5.11.2013, täydennetty 6.5.2014, päivitetty Kslk:n 6.5.2014 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 5.11.2013, täydennetty 6.5.2014
- 4 Osa päätöshistoriaa

#### Utdrag

##### Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

##### Bilagor till utdrag

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

Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä  
Helen Sähköverkko Oy

#### Beslutsförslag

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



27.08.2014

Kaj/16

Framställningen stämmer överens med förslaget.

## Sammandrag

Området ligger i södra Stenhagen och omfattar tomterna för flervåningshus vid Stenhagsvägen 1 och 6.

Förslaget till detaljplaneändring gör det möjligt att uppföra nya hus som passar ihop med områdets karaktär på tomterna för flervåningshus vid Stenhagsvägen 1 och 6 i Haga och att på vinden i huset vid Stenhagsvägen 6 bygga bostäder som lämpar sig för ändamålet. Samtidigt skyddas bostadshuset vid Stenhagsvägen 6 med en detaljplanebestämmelse och detaljplanebeteckningen sr-2. Den sammanlagda byggrätten på tomterna ökar med 2 252 m<sup>2</sup> vy.

## Föredragandens motiveringar

I Generalplan 2002 för Helsingfors tas området upp som ett flervåningshusdominerat område för bostäder och verksamhetslokaler. Den aktuella detaljplaneändringen följer generalplanen.

I den gällande detaljplanen nr 4552 för södra delen av Stenhagen anges tomterna som bostads- och affärstomter.

Tomten 29202/2 är i privat ägo. Helsingfors stad äger tomten 29201/1 och har utarrenderat den till ett bostadsaktiebolag.

## Planeringsfaser och växelverkan

Planläggningen inleddes på ansökan av Asunto Oy Kivihaanpuisto och Asunto Oy Kivihaantie 1. Skyddsfrågan i detaljplaneändringen har initierats av staden.

Deltagandet och växelverkan ordnades i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Åsikterna om utkastet till detaljplan gällde trafikolägenheterna från tillbyggandet, fällning av skyddande träd, avlägsnande av nuvarande bilplatser och bristen på utrymme. Åsikterna har beaktats i planläggningen så att bilplatserna för de nya bostäderna har anvisats i garage och på gårdar som ska avgränsas med planteringar. Till gårdarna har det dessutom lagts områdesdelar som ska planteras med träd och buskar.

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 3.1–3.2.2014.

Två anmärkningar gjordes mot förslaget. I anmärkningarna motsatte man sig tillbyggandet eftersom det förutsätter att man ska fälla träd, anlägga nya bilplatser på gården, bygga nya sopinsamlingsplatser och



27.08.2014

Kaj/16

lek- och vistelseplatser och eftersom detaljplaneändringen förstör miljön kring den byggnad som ska skyddas.

I genmälet till anmärkningarna konstaterar man att bara en del av träden på gården måste fällas och att träd ska bevaras eller nya träd planteras på tomterna så att trädantalet uppgår till minst 1 träd/100 m<sup>2</sup> tomtyta. Nya hus kan byggas i det skyddade husets omgivning om de nya husen följer egenskaperna i den befintliga bebyggda miljön. Bilplatserna för de nya bostäderna ska förläggas till garage i husens våningar i marknivå eller i källarvåningar eller struktureras på tomterna med hjälp av planteringar.

Anmärkningarna föranledde inga ändringar i förslaget till detaljplan.

Räddningsnämnden konstaterade i sitt utlåtande att räddningsvägarna ska beaktas i detaljplaneändringen. De övriga förvaltningarna hade ingenting att påpeka i sina utlåtanden.

Utlåtandena har beaktats så att ett schema över räddningsvägar har fogats till detaljplanebeskrivningen.

I den bifogade rapporten om växelverkan anges anmärkningarna och utlåtandena i sammandrag och genmälena till dessa mer i detalj.

Detaljplaneändringen medför ingen betydlig nytta för ägaren av tomten 29202/2 och markpolitiska förhandlingar enligt stadsstyrelsens markpolitiska beslut 9.2.2004 behöver därför inte föras.

Beslutsförslaget stämmer överens med stadsplaneringsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, stf. stadssekreterare, telefon: 310 36045  
suvi.ramo(a)hel.fi

## Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12239 kartta, päivätty 5.11.2013, päivitetty Kslk:n 12.11.2013 päätöksen mukaiseksi
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12239 selostus, päivätty 5.11.2013, täydennetty 6.5.2014, päivitetty Kslk:n 6.5.2014 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 5.11.2013, täydennetty 6.5.2014
- 4 Osa päätöshistoriaa

## Bilagematerial

- 1 Ilmakuva



27.08.2014

Kaj/16

## Utdrag

### Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

### Bilagor till utdrag

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

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä  
Helen Sähköverkko Oy

## För kännedom

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

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 23.06.2014 § 732

HEL 2012-008850 T 10 03 03

Esitys

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 29. kaupunginosan (Haaga, Kivihaka) korttelin nro 29201 tontin nro 1 ja korttelin 29202 nro tontin nro 2 sekä katualueen asemakaavan muutosehdotuksen 5.11.2013 päivätyn piirustuksen nro 12239 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36045

### 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



27.08.2014

Kaj/16

suvi.ramo(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 06.05.2014 § 140

HEL 2012-008850 T 10 03 03

Ksv 0740\_26, Kivihaantie 1 ja 6, karttaruutu G5/P1

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 5.11.2013 päivätyn ja 6.5.2014 muutetun 29. kaupunginosan (Haaga, Kivihaka) korttelin 29201 tontin 1 ja korttelin 29202 tontin 2 sekä katualueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12239 hyväksymistä ja etteivät tehdyt muistutukset ja annetut lausunnot anna aiheita muihin toimenpiteisiin.
- ettei kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päätti

- antaa kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä ja vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyihin muistutuksiin.

12.11.2013 Ehdotuksen mukaan

05.11.2013 Pöydälle

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Päivi Sarmaja, arkkitehti, puhelin: 310 37279  
paivi.sarmaja(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 06.02.2014 § 64

HEL 2012-008850 T 10 03 03

Kiinteistökartta G5 P1, Kivihaantie 1 ja 6

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle 29. kaupunginosan (Haaga, Kivihaka) korttelin 29201 tontin 1 ja korttelin



29202 tontin 2 sekä katualueen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12239 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että kaava-alueen tontti 29202/2 on yksityisomistuksessa. Kaupunki omistaa tontin 29201/1 sekä katualueen. Tontti 29201/1 on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Asunto Oy Kivihaantie 1:lle ajaksi 1.2.1964 - 31.12.2025.

Asemakaavan muutoksessa on osoitettu uutta asuinrakennusoikeutta yhteensä 2 252 k-m<sup>2</sup>. Kaupungin omistaman tontin 29201/1 rakennusoikeus lisääntyy 931 k-m<sup>2</sup> ja yksityisen omistuksessa olevan tontin 29202/2 rakennusoikeus lisääntyy 1 321 k-m<sup>2</sup>.

Kaupunginvaltuuston hyväksymien kaupungin vuokratonttien täydennysrakentamisperiaatteiden mukaisesti tontin 29201/1 vuokralaiselle tullaan maksamaan 1/3 kaavoituksen vuokratontille tuomasta kohtuullisesta nettoarvonnoususta.

Kaavamuutoksesta ei koidu tontin 29202/2 omistajalle kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen edellyttämää merkittävää hyötyä, ja maapoliittisia neuvotteluja ei ole siten tarpeen käydä.

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 21.01.2014 § 22

HEL 2012-008850 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutosehdotus koskee 29. kaupunginosan (Haaga, Kivihaka) korttelin 29201 tonttia 1, korttelin 29202 tonttia 2 ja katualueetta. Tontit sijaitsevat osoitteissa Kivihaantie 1 ja 6.



Tontilla 29201/1 on neljä asuinkerrosta ja autotallikerroksen sisältävä asuinkerrostalo, joka on rakennettu 1965. Tontilla 29202/2 on kolme asuinkerrosta ja autotallikerroksen sisältävä asuinkerrostalo sekä yksikerroksinen autotalli, jotka on rakennettu 1961.

Asemakaavan muutos mahdollistaa Haagan Kivihaantie 1 ja 6 asuinkerrostaloteille uusien lisärakennusten sekä Kivihaantie 6:lle ullakkoasuntojen rakentamisen. Kivihaantie 6 asuinrakennus suojellaan asemakaavamääräyksellä.

Asemakaavan muutosehdotuksesta ei aiheudu kuluja rakennusvirastolle.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutoksen nro 12239 hyväksymistä.

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 § 148

HEL 2012-008850 T 10 03 03

Päätös

Pelastuslautakunta päätti antoi asiasta seuraavan lausunnon:  
Asemakaavan muutoksessa nro 12239, Kivihaantie 1 ja 6 tulee huomioida 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

Rakennusvirasto 24.6.2013

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



HEL 2012-008850 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusvirastolta mielipidettä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1108-00/13, Haaga, Kivihaka.

Suunnittelualueeseen kuuluu kaksi kerrostalotonttia osoitteissa Kivihaantie 1 ja 6 (29201/1 ja 29202/2). Kivihaantie kulkee tonttien välistä.

Tonteille on suunnitteilla lisärakentamista. Kivihaantie 6 ullakolle on tavoitteena rakentaa ullakkoasuntoja, purkaa pihalla oleva autotalli ja rakentaa sen paikalle rivitalo. Kivihaantie 1 tontin eteläosaan on tarkoitus osoittaa lisärakennus.

Kivihaantie 1 tontin viereisen viheralueen kalliolta valuu tontille hulevesiä, jotka täytyy ottaa huomioon rakennuksen ja tontin kuivatuksen suunnittelussa.

Rakennusvirastolla ei ole edellä esitetyn lisäksi muuta huomauttamista asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Rakennusviraston yhdyshenkilöinä toimivat lisätiedonantajat.

Lisätiedot

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

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

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 17.6.2013

HEL 2012-008850 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 11.6.2013

Helsingin kaupunginmuseo lausuu Kivihaan korttelia 29201 tonttia 1 ja korttelia 29202 tonttia 2 koskevasta asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja asemakaavaluonnoksesta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta seuraavan.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kahden tontin lisärakentaminen. Kivihaantie 6:n asuinkerrostalolle osoitetaan rakennusoikeus, joka mahdollistaa talon ullakon rakentamisen asunnoiksi. Lisäksi tontilla sijaitsevan autotallin paikalle on osoitettu rakennusoikeus rivitalolle. Kivihaantie 1 tontin eteläosaan osoitetaan lisärakennusoikeus. Asemakaavalla suojellaan Kivihaantie 6 asuinkerrostalo.





Kivihaassa on voimassa alkuperäinen, vuoden 1959 asemakaava, joka toimi pohjana alueen rakentamiselle. Alue rakennettiin maastonmuotoja noudattaen pitkähköillä ja usein taitteisilla asuinkerrostaloilla. Kerrostalot ovat pääosin kolmi-nelikerroksia. Kivihaan rakennuskanta on pääosin peräisin 1960-luvulta ja siten alue on kaupunkikuvallisesti yhtenäinen.

Kivihaantie 6:n suunnitteli arkkitehti Eino Tuompo ja rakennus valmistui vuonna 1961. Rakennus sisältyy Haagan rakennukset ja arvotus - inventointiin vuodelta 1998, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt ohjeellisenä noudatettavaksi alueen asemakaavojen muutoksissa. Inventoinnissa rakennus on arvotettu luokkaan 3. Rakennukselle on annettu asemakaavaluonnoksessa suojelumerkintä sr-2 ja suojelumääräys: ”Kaupunkikuvallisesti ja ympäristöllisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus-, lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka heikentävät rakennuksen kaupunkikuvallista arvoa tai muuttavat rakennuksen ominaispiirteitä.” ja ”Korjaus-, lisärakentamis- ja muutostöiden yhteydessä rakennuksen julkisivut, ikkunat, ulko-ovet, vesikatto ja rakenteet tulee kunnostaa alkuperäisen rakennustavan mukaisesti.” Kaupunginmuseo katsoo, että suojelumääräys on asianmukainen.

Kivihaantie 6:n asuinkerrostalolle esitetään kaavaluonnoksessa suojelun lisäksi myös rakennusoikeuden korotusta niin, että ylin kerros eli nykyinen ullakko, on mahdollista muuttaa asuinkerrokseksi. Rakennuksessa on pulpettikatto. Kaupunginmuseo katsoo, että suojeltavan rakennuksen korottaminen on ristiriidassa rakennuksen arvojen ja sen tulevan suojelun suhteen. Korottaminen merkitsisi muutoksia rakennuksen katon muotoon, uusia aukotuksia ja mahdollisesti myös parvekkeiden tai terassien rakentamista. Muutostyö on museon näkemyksen mukaan sellainen toimenpide, joka muuttaisi rakennuksen ominaispiirteitä olennaisesti. Näin ollen museo ei voi puoltaa rakennuksen ylimmän kerroksen muuttamista asuinkäyttöön asemakaavassa. Museo katsoo kuitenkin, että ylimmän kerroksen asuntojen laajentaminen ullakotilaan kattoa korottamatta on mahdollista.

Kivihaantie 6:n tontilla sijaitsevan autotallin paikalle esitetään kaavassa uuden rakennusalan paikka. Rakennusala on esitetty sijoitettavaksi rakennuksen pääty katuun päin. Tämä on kuitenkin vastoin alueen alkuperäisen asemakaavasta johdetun rakentamisen periaatteita. Kaupunginmuseo katsoo, että tontilla tulee tutkia rakennuksen sijoittamista kadun suuntaisesti, mutta kuitenkin niin, että rakennus ei tule kiinni katuun vaan väliin jää istutusvyöhyke.



Kivihaantie 1 tontilla sijaitseva nelikerroksinen asuinkerrostalo valmistui vuonna 1965. Sen suunnitteli arkkitehti Eija Saijonmaa. Kaavaluonnoksessa tontille esitetään rakennuksen jatkoksi lisärakennusoikeus nelikerroksiselle asuinkerrostalolle. Rakennus ei tule kuitenkaan kiinni olemassa olevaan taloon vaan uudisrakennuksen ja olemassa olevan rakennuksen väliin jää tilaa. Rakennukselle ei ole esitetty suojelutavoitteita inventoinnissa eikä kaupunginmuseo näe estettä uudelle rakennusoikeudelle.

Muilta osin kaupunginmuseolla ei ole asemakaavan muutosluonnoksesta huomautettavaa.

Lisätiedot

Johanna Björkman, tutkija, puhelin: +358 9 310 36473  
johanna.bjorkman(a)hel.fi