



31.01.2018

Ärende/6

§ 27

Detaljplaneändring för Ida Aalbergs väg 1 i Norra Haga (nr 12431)

HEL 2015-007820 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige godkände detaljplaneändring för tomten 2 i kvarteret 29139 i 29 stadsdelen (Haga, Norra Haga) enligt ritning nr 12431, daterad 15.11.2016 och ändrad 11.9.2017, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Anna Villeneuve, stadssekreterare, telefon: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12431 kartta, päivätty 15.11.2016, muutettu 11.9.2017
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12431 selostus, päivätty 15.11.2016, muutettu 11.9.2017
- 3 Vuorovaikutusraportti 15.11.2016, täydennetty 11.9.2017
- 4 Osa päätöshistoriaa

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Gasum Oy
Helen Ab
Helen Elnät Ab
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4



31.01.2018

Ärende/6

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Detaljplaneändringen gör det möjligt att komplettera tomten på Ida Aalbergs väg 1 med nya flervåningshus. Samtidigt kan den befintliga medfarna byggnaden med affärslokaler och gemensamma lokaler rivas. Det är tänkt att studentbostäderna i de gamla flervåningshusen ska renoveras och bli hyresbostäder.

De befintliga flervåningshusens totala våningsyta uppgår till ca 10 900 m² vy. Den nya bostadsvåningsytan uppgår till 5 000 m² vy och byggnaderna planeras bli ungefär åtta våningar höga. Antalet invånare ökar med ca 100. Genom planen ändras ett kvartersområde för studentbostäder AY till kvartersområde för flervåningshus AK.

Föredragandens motiveringar

Detaljpanelösningen följer de riksomfattande målen för områdesanvändningen och generalplanen med rättsverkningar och bidrar till att staden kan uppnå sina strategiska mål. Detaljpanelösningen följer också målen i den nya generalplanen för Helsingfors.

För området norr och öster om planeringsområdet har delgeneralplanen för östra delen av Norra Haga, daterad 4.6.2013, färdigställt. I den gällande detaljplanen (1970) är området upptaget som kvartersområde för bostäder för studerande samt därtill anslutna studie- och serviceutrymmen. Tomtexploateringstalet är 1,0. Det största tillåtna antalet våningar varierar mellan 1 på byggnadsytan för en affärsbyggnad och 7–9 för byggnaderna med studentbostäder.

Planeringsfaser och växelverkan

Helsingfors stad äger tomten. Planen har utarbetats på Sato-Rakennuttajat Oy:s ansökan och innehållet i lösningen har diskuterats med sökanden.

Deltagande och växelverkan har ordnats i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 2.12.2016–9.1.2017. Inga anmärkningar gjordes mot förslaget.

Utlåtanden

Gasum Oy, Helen Ab, Helen Elnät Ab, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM), Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland



(NTM-centralen), stadsmuseet, fastighetsnämnden, räddningsnämnden, nämnden för allmänna arbeten och miljöcentralen gav utlåtanden om detaljplaneförslaget.

Gasum, Helsingfors stadsmuseum och räddningsnämnden påpekade i sina utlåtanden att flyttningen av naturgasledningar bör beaktas, befästningsanläggningarna från tiden för första världskriget dokumenteras och tillgängliga räddningsvägar och brandposter säkras.

NTM-centralen i Nyland påpekade i sitt utlåtande att ljudisoleringen i bostadshusens fasader bör genomföras så att maximivärdena för bullernivån inomhus enligt statsrådets beslut 993/1992 inte överskrids i husen. Om bullernivån vid en fasad överskrider 60 dB(A), bör bostäderna där också veta mot en sådan fasad på huset vid vilken riktvärdena för buller enligt statsrådets beslut 993/1992 inte överskrids. Om det i befintliga bostadshus finns bostäder som vetter enbart mot Tavastehusleden, bör vädringen av dem ske med hjälp av specialkonstruerade vädringsfönster. Bestämmelserna om inglasade balkonger bör kompletteras med de maximala riktvärdena för buller utomhus enligt statsrådets beslut 993/1992. Om den ekvivalenta ljudnivån dagtid på fasaden i befintliga byggnader är 65 dB(A) eller högre och i nybyggnader 60 dB(A) eller högre, är det lämpligast att vid fasaderna bygga grönrum, där den ekvivalenta ljudnivån dagtid får vara högst 45 dB(A). NTM-centralen ansåg också att det på detaljplanekartan och i bestämmelserna är skäl att göra ett tillägg om bullerskärmar och höjderna på dem och om minimihöjden på ekonomibygnaden och sättet att uppföra denna.

I de övriga utlåtandena fanns ingenting att påpeka. Byggnadstillsynsverket och Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT) meddelade att de inte har någonting att yttra.

Utlåtandena framgår i sin helhet av beslutshistorien, och referat av dessa och gemälena ingår i rapporten om växelverkan (bilaga 3).

Ändringar i förslaget till detaljplaneändring

Med anledning av NTM-centralens utlåtande har detaljplanebeskrivningen i fråga om bullerskyddet i lek- och vistelseområdena kompletterats med minimihöjder för bullerskärmar och ekonomibygnaden enligt exempellösningen i bullerutredningen och med sättet att uppföra ekonomibygnaden. Detaljplanekartan och -bestämmelserna har inte ändrats i detta avseende, eftersom det inte är ändamålsenligt att den noggrannare planeringslösningen anges i detaljplanen. Också de närmare lösningarna för de gamla bostäderna och vädringen av dessa och för reparations- och ändringsarbetena på balkongerna bestäms under den fortsatta planeringen. I detaljplanen ingår krav på ljudisoleringen i



31.01.2018

Ärende/6

byggnadernas yttre skal, och en bullerutredning utgör bilaga till beskrivningen.

De övriga ändringar som gjorts framgår av näst sista stycket i detaljplanelbeskrivningen (bilaga 2).

Ändringarna är inte väsentliga, och förslaget behöver därför inte läggas fram på nytt.

Beslutsförslaget motsvarar stadsmiljösektorns detaljplaneläggnings-tjänsts justerade framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Anna Villeneuve, stadssekreterare, telefon: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12431 kartta, päivätty 15.11.2016, muutettu 11.9.2017
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12431 selostus, päivätty 15.11.2016, muutettu 11.9.2017
- 3 Vuorovaikutusraportti 15.11.2016, täydennetty 11.9.2017
- 4 Osa päätöshistoriaa

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Havainnekuva, päivätty 15.11.2016

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Gasum Oy
Helen Ab
Helen Elnät Ab
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning



31.01.2018

Ärende/6

Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4

För kännedom

Stadsmiljönämnden
Stadsmiljönämndens miljö- och tillståndssektion
Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden
Stadsmuseet
Räddningsnämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 22.01.2018 § 22

HEL 2015-007820 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 29. kaupunginosan (Haaga, Pohjois-Haaga) korttelin 29139, tontin 2 asemakaavan muutoksen 15.11.2016 päivätyn ja 11.9.2017 muutetun piirustuksen numero 12431 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Anna Villeneuve, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus
Asemakaavoitus 11.9.2017

HEL 2015-007820 T 10 03 03

Hankennumero 5314_1, karttaruutu 679494

Asemakaavoituspalvelu on tarkistanut 15.11.2016 päivättyä 29. kaupunginosan (Haaga, Pohjois-Haaga) korttelin 29139, tontin 2 asema-



kaavan muutosehdotusta nro 12431. Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti liitteestä ja kaavaselostuksesta.

Asemakaavoituspalvelun mielestä kaavaehdotukseen tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Muutoksista on neuvoteltu asianomaisten hallintokuntien kanssa.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa Ida Aalbergin tie 1:n tontin täydentämisen uusilla asuinkerrostaloilla. Samalla nykyinen huonokuntainen liike- ja yhteistilarakennus voidaan purkaa ja vanhojen kerrostalojen opiskelija-asunnot on tarkoitus korjata vuokra-asunnoiksi.

Nykyisten kerrostalojen yhteinen kerrosalamäärä on noin 10 900 k-m². Uutta asuntokerrosalaa tulee 5 000 k-m² ja rakennuksista kaavaillaan noin kahdeksankerroksisia. Asukasmäärän lisäys on noin 100 asukasta. Kaavassa muutetaan opiskelija-asuntojen korttelialue AY asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK.

Ida Aalbergin tie 1:n eteläosassa sijaitsevat naapuritontin (8) pysäköintipaikat on tarkoitus säilyttää.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Pohjois-Haagaan saadaan lisää asuntoja hyvien liikenneyhteyksien äärelle.

Helsingin kaupunki omistaa tontin. Kaava on tehty Sato Rakennuttajat Oy:n hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtäville. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot. Esitetyt huomautukset kohdistuivat meluntorjuntatavoitteiden saavuttamiseen, maakaasuputkien siirtojen huomioimiseen, linnoituslaitteiden dokumentointiin sekä pelastamiseen. Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Muistutuksia ei esitetty.

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.



31.01.2018

Ärende/6

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaava-alue sijaitsee Pohjois-Haagassa. Tontin 29139/2 kahden kerrostalon ja yhden liikerakennuksen ryhmän rakennukset valmistuivat vuosina 1970–71. Korkeissa taloissa on opiskelija-asuntoja ja matalassa ravintola- ja huoltorakennus.



Kuva:KSV: Kuvan etualalla yksikerroksinen purettava rakennus, taustalla opiskelija-asunnot.

Suunnittelualueen pohjois- ja itäpuolelle on valmistunut 4.6.2013 päivätty Pohjois-Haagan itäosan osayleiskaava. Nykyisessä vuodelta 1955 olevassa asemakaavassa Hämeenlinnanväylän ja tontin välinen alue on puistoaluetta, joka on nykyisin metsäpuistoa.

Naapuritontilla lännessä on korkeita 12-kerroksisia asuinkerrostaloja. Eteläpuolen asuinkerrostalotontin rakennukset ovat viisikerroksisia.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1970) alue on merkitty opiskelija-asuntojen ja niihin liittyvien opiskelu- ja palvelutilojen korttelialueeksi AY. Tonttitehokkuusluku on $e=1,0$. Rakennusten suurimmat sallitut kerrosluvut vaihtelevat liikerakennuksen rakennusalan yhdestä opiskelija-asuntorakennusten 7–9 kerrokseen.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä ja lausunnoista sekä vastineet niihin.



31.01.2018

Ärende/6

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 2.12.2016–9.1.2017.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kaupunginmuseo
- kiinteistölautakunta
- pelastuslautakunta
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristökeskus
- Gasum Oy

Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnossa katsottiin, että asuinrakennusten julkisivujen ääneneristävyys on toteutettava siten, että sisätiloissa saavutetaan VN:n päätöksen 993/1992 mukaiset sisätilojen melun enimmäisarvot. Mikäli julkisivuun kohdistuva melutaso ylittää 60 dB (A) tulee huoneiston avautua myös talon sellaiselle julkisivulle, jossa VN:n päätöksen 993/1992 mukaiset melun ohjearvot täyttyvät. Mikäli ole-massa oleviin asuinrakennuksiin jää pelkästään Hämeenlinnanväylän suuntaan avautuvia asuntoja, niiden tuuletus tulisi hoitaa erityisratkai-suina toteutettujen tuuletusikkunoiden avulla siten, että tuulettaminen ikkunasta ei olisi välttämätöntä ainakaan pitkäaikaisesti. Parvekkeiden lasitusten määräystä tulisi täydentää VN:n päätöksen 993/1992 ulkoal-eiden melun enimmäisohjearvoilla. Julkisivun päiväajan keskiäänita-sojen ollessa jo olevissa rakennuksissa 65 dB (A) tai yli ja uudisraken-nuksissa 60 dB(A) tai yli, on julkisivuille soveliainta rakentaa viherhuo-neet, joissa päiväaikana keskiäänitaso saa olla enimmillään 45 dB(A). Kaavaehdotuksessa on määrätty, että tonttien leikki- ja oleskelualueet tulee suojata liikenteen melulta siten, että melutaso ei ylitä valtioneu-voston asettamia ohjearvoja. Kaavakarttaan ja määräykseen olisi syytä lisätä meluseinät korkeuksineen ja talousrakennuksen vähimmäiskor-keus sekä rakentamistapa.



31.01.2018

Ärende/6

Gasumin, Helsingin kaupunginmuseon ja pelastuslautakunnan lausuntojen huomautukset kohdistuivat maakaasuputkien siirtojen huomioimiseen, linnoituslaitteiden dokumentointiin sekä pelastamiseen.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

- Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: rakennusvalvontavirasto, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL).

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon johdosta kaavaselostusta on leikki- ja oleskelualueiden melusuojauksen osalta täydennetty meluselvityksessä esitetyn ratkaisuesimerkin meluseinien ja talousrakennuksen vähimmäiskorkeuksilla ja talousrakennuksen rakentamistavalla. Kaavakarttaa ja -määräyksiä ei ole tältä osin muutettu, koska tarkempaa suunnitteluratkaisua ei ole tarkoituksenmukaista esittää asemakaavassa, se tarkentuu jatkosuunnittelussa. Myös vanhojen huoneistojen ja niiden tuuletuksen sekä parvekkeiden korjaus- ja muutostöiden tarkemmat ratkaisut määritellään jatkosuunnitteluvaiheessa. Asemakaavassa on vaatimukset rakennusten ulkovaipan ääneneristävydestä ja meluselvitys on selostuksen liitteenä.

Vastineet muihin lausuntoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon mahdollisuuksien mukaan.

Kaavaehdotukseen on tehty tarkennuksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti liitteessä ja kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden sekä ympäristöhäiriöiden ja toteutuksen osalta. Kaavan liitteenä oleva liikennesuunnitelma on päivitetty. Lisäksi kaavakartan nimiö on päivitetty ja kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia, jotka koskevat oikeinkirjoitusta.

Vuorovaikutusraportti on liitteenä.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Jatkotoimenpiteet



31.01.2018

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää voimassa olevan maanvuokrasopimuksen muuttamista.

Lisätiedot

Laura Viljakainen, arkkitehti, puhelin: 310 37243
laura.viljakainen(a)hel.fi
Taina Toivanen, liikenneinsinööri, liikenne, puhelin: 310 37433
taina.toivanen(a)hel.fi
Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi
Kati Immonen, insinööri, maaperän pilaantuneisuus, puhelin: 310 37254
kati.immonen(a)hel.fi
Anu Lämsä, maisema-arkkitehti, julkiset ulkotilat, puhelin: 310 37479
anu.lamsa(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 10.08.2017 § 4

HEL 2015-007820 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12431 pohjakartan kaupunginosassa 29 Haaga. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12431
Kaupunginosa: 29 Haaga
Kartoituksen työnumero 10/2016
Pohjakartta valmistunut: 06.10.2016
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

Lisätiedot



31.01.2018

Ärende/6

Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883
timo.tolkki(a)hel.fi

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911
merja.kyyro(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 04.05.2017 § 228

HEL 2015-007820 T 10 03 03

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle Ida Aalbergin tien asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12431 seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutos

Ida Aalbergin tien asemakaavamuutos mahdollistaa tontin 29139/2 täydennysrakentamisen uusilla asuinkerrostaloilla. Samalla nykyinen huonokuntoinen liike- ja yhteistilarakennus puretaan. Opiskelija-asuntojen korttelialue (AY) on tarkoitus muuttaa asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), ja vanhojen kerrostalojen opiskelija-asunnot korjataan vuokra-asunnoiksi. Tontin pysäköintipaikat rakennetaan tontille maan päälle ja pihakannen alle.

Uutta asuntokerrosalaa tulee 5 000 k-m², mikä mahdollistaa asukasmäärän lisäämisen noin 100 asukkaalla. Rakennusten suunnitelmaan olevan noin 8-kerroksisia. Kaavaratkaisun toteuttaminen mahdollistaa lisää asuntoja Pohjois-Haagaan hyvien liikenneyhteyksien varrelle.

Lausunnon antamisen määräaikaa on kiinteistöviraston tonttiosaston pyynnöstä pidennetty.

Lausunto

Tontti 29139/2 on kaupungin omistuksessa. Tontti on vuokrattu 31.12.2030 asti voimassa olevalla maanvuokrasopimuksella Kiinteistö Oy Ida Aalbergintie 1 -nimiselle yhtiölle.

Kaavamuutosehdotuksessa tontti 29139/2 on jaettu kahdeksi tontiksi 29139/9 ja 10. Uusi rakennusoikeus on sijoitettu tontille 29139/10. Uusiin muodostettaviin tontteihin kohdistuu vuokraoikeus, joka sitoo sekä vuokralaista että osaltaan myös kaupunkia. Tontin nykyinen vuokralainen on sopinut vuokraoikeuden/sitä hallinnoivan kiinteistöyhtiön luovuttamisesta Sato Oyj:lle, ja kaavamuutos on laadittu Sato Rakennuttajat Oy:n hakemuksesta.



Tontille 29139/10 osoitettavan uuden rakennusoikeuden varaaminen vuokralaiselle saatetaan vastaisuudessa lautakunnan ja kaupunginhallituksen päätettäväksi. Samoin nykyisten säilyvien rakennusten (uusi tontti 29139/9) mahdollinen käyttötarkoituksenmuutos saatetaan lautakunnan ja kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi, mikäli nykyiset opiskelija-asunnot muutetaan vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon. Kiinteistövirasto neuvottelee hankkeen toteuttajan kanssa tarvittavista vuokrasopimuksen muutoksista ja tonttien luovutuksista. Tällöin yhtenä lähtökohtana pidetään, että vuokra-asuntojen saajina etusijalla olisivat opiskelijat.

Pysäköinnin, ajoyhteyden, johtojen ja yhteisten alueiden sijoittaminen toisen tontin alueelle edellyttää rasitesopimuksen/rasitteenluonteisen sopimuksen tekemistä. Em. sopimusjärjestelyt sekä vuokrasopimusmuutokset muodostavat raskaan olemassa olevan sopimuskokonaisuuden muutoksen, mitä ei kuitenkaan tässä tapauksessa voida välttää toteuttaessa täydennysrakentamista olemassa olevan rakennuskannan keskelle.

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää muun muassa voimassa olevan maanvuokrasopimuksen muuttamista, tontilla sijaitsevan huonokuntoisen liike- ja yhteistilarakennuksen purkamista, olemassa olevien autopaikkojen siirtämistä, maanalaisen pysäköintitilan rakentamista sekä johtosiirtoja.

Kiinteistölautakunta päätti 9.3.2017 (110 §) muuttaa täydennysrakentamisen edistämisperiaatteiden soveltamisohjeita siten, että täydennysrakentamiskorvausta ei suoriteta, mikäli asemakaavamuutoksen tuoma lisärakennusoikeus jää tontin vuokralaisen, tämän omistajana toimivan tahon tai muutoin näiden intressipiirissä olevan tahon hyödynnettäväksi ja tästä aiheutuu tälle merkittävää taloudellista hyötyä. Lisäksi kiinteistölautakunta päätti, että vastaavasti vuokralaiselle rahana maksettavia korvausinvestointikustannuksia voidaan alentaa tai jättää ne kokonaan maksamatta, mikäli lisärakennusoikeus jää vuokralaisen, tämän omistajana toimivan tahon tai muutoin näiden intressipiirissä olevan tahon hyödynnettäväksi tai tämä muutoin saa erityistä hyötyä täydennysrakentamisesta. Asiassa ei siten lähtökohtaisesti makseta vuokralaiselle täydennysrakentamiskorvausta tai korvausinvestointeja. Tontin rakentamiskelpoiseksi saattamisesta aiheutuvat toimet ja kustannukset, kuten rakennuksen purkamisesta, autopaikkojen siirtämisestä, maanalaisen pysäköintitilan rakentamisesta sekä johtosiirroista aiheutuvat kustannukset kuuluvat siten lähtökohtaisesti tontin vuokralaisen/va-rauksensaajan vastattaviksi.



31.01.2018

Ärende/6

Kaavassa on määräys, jonka mukaan maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Kaava-alueella on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimus, jonka perusteella alueella ei todettu olevan pilaantunutta maa-ainesta eikä alueella ole maaperän puhdistustarvetta. Rakennusten seinälinjojen läheisyydestä otetuissa maanäytteissä on havaittu kynnyksarvon ylittäviä pitoisuuksia PCB-yhdistettä. Vuokralainen vastaa aiheuttamansa pilaantumisen lisäksi vuokra-alueella vuokrasuhteen aikana (vuodesta 1970 alkaen) tapahtuneesta pilaantumisesta. Myös vuokra-alueen tutkiminen ja mahdollinen puhdistaminen kuuluu lähtökohtaisesti vuokralaisen vastuulle.

Vuokra-asuntotuotannossa asunnoille ei aseteta keskipinta-alavaatimusta.

Lopuksi

Kiinteistölautakunta puoltaa kaavan hyväksymistä saattaen tiedoksi lausunnossa esitetyt huomiot.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 1.2.2017

HEL 2015-007820 T 10 03 03

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt Helsingin kaupunginmuseolta lausuntoa, joka koskee Pohjois-Haagan tontin 29139/2 asemakaavan muutosehdotusta osoitteessa Ida Aalbergin tie 1. Kaupunginmuseo tarkastelee asiaa perustehtävänsä mukaisesti kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja lausuu pyydettyä seuraavaa.

Lausunnolla oleva asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa tontin osoitteessa Ida Aalbergin tie 1 täydentämisen uusilla asuinkerrostaloilla. Samalla nykyisin tontilla sijaitseva liike- ja yhteistilarakennus on tarkoitus purkaa ja vanhojen kerrostalojen opiskelija-asunnot korjata vuokra-asunnoiksi. Nykyisten kerrostalojen yhteinen kerrosalamäärä on noin 10 900 k-m². Uutta asuntokerrosalaa tulisi 5 000 k-m², raken-



nuksista tulisi noin kahdeksankerroksisia. Asukasmäärä lisääntyisi noin sadalla asukkaalla. Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1970 alue on merkitty opiskelija-asuntojen korttelialueeksi (AY). Tarkoituksena on muuttaa tontti asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja jakaa tontti ohjeellisella merkinnällä kahteen osaan.

Kaava-alue sijaitsee Haagan kaupunginosassa Pohjois-Haaga III:n alueella. Tontilla olemassa olevat kaksi opiskelija-asuntoina toimivaa kerrostaloa ja matala ravintola- ja huoltotilaa käsittävä liikerakennus valmistuivat vuosina 1970–71. Pohjois-Haagan kulttuurimaisemallisiin erityispiirteisiin kuuluvat 1. maailmansodan aikaiset linnoituslaitteet, joihin kuuluu muun muassa maalinnoituksen puolustusasemia, tykkipattereita, luolia, suojahuoneita sekä tykkiteitä. Asemakaavan muutosalueella ja sen ympäristössä sijaitsee muinaismuistolain perusteella suojeltu 1. maailmansodan aikaisen Helsingin maalinnoituksen tukikohta XXIII asema 7 (1000013840), joka on merkitty tuhoutuneeksi muutosalueella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa, 8.4.2016 pidetyssä kaupunginmuseon, kaupunkisuunnitteluviraston ja asemakaavamuutoksen hakijan välisessä kokouksessa on sovittu, että mahdolliset tontin piha- ja paikoitusalueella sijaitsevat peitetyt linnoituslaitteet otetaan rakennustöiden aikana esille ja dokumentoidaan asemakaavan toteuttajan toimesta. Tämän jälkeen Museovirasto poistaa muinaisjäännöksen rauhoituksen.

Asemakaavaehdotuksen kaavakartalla todetaan suojelukohteista seuraavaa: ”Tontilla maanrakennustöiden yhteydessä havaittavista 1. maailmansodan aikaisista linnoitelaitteista on tehtävä arkeologinen tutkimus ja dokumentointi.” Kaavamerkintää tulee täydentää maininnalla, että arkeologinen tutkimus ja dokumentointi teetetään asemakaavan toteuttajan toimesta.

Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 20.4.2016

Lisätiedot

Maaret Louhelainen, tutkija, puhelin: +358403347014
maaret.louhelainen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 24.01.2017 § 35

HEL 2015-007820 T 10 03 03

Lausunto



31.01.2018

Ärende/6

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutos mahdollistaa Ida Aalbergin tie 1:n tontin täydentämisen uusilla asuinkerrostaloilla. Samalla nykyinen huonokuntoinen liike- ja yhteistilarakennus voidaan purkaa. Vanhojen kerrostalojen opiskelija-asunnot on tarkoitus korjata vuokra-asunnoiksi.

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta kustannuksia rakennusvirastolle.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857
jere.saarikko(a)hel.fi
Olli Haanperä, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
olli.haanpera(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 10.01.2017 § 11

HEL 2015-007820 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antoi ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Juha Korhonen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 32080
juha.korhonen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 13.12.2016 § 148

HEL 2015-007820 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon kaavamuutoksesta nro 12431 Iida Ahlbergintie 1 Haaga:

Tontin ajoväylät, pelastustiet ja nostolava-ajoneuvojen nostopaikat on suunniteltava niin, että ne pysyvät esteettöminä myös talvikaudella. Tontille on suunniteltava riittävä sammutusveden saanti maanpäällistä palopostia käyttäen.



31.01.2018

Ärende/6

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Markku Holopainen, palomestari, puhelin: 310 30224
markku.holopainen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.11.2016 § 378

HEL 2015-007820 T 10 03 03

Ksv:n hankenumero 5314_1, karttaruutu 679494

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- asettaa 15.11.2016 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12431 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 29. kaupunginosan (Haaga, Pohjois-Haaga) korttelin 29139 tonttia 2.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilla: kohdassa Päätöksenteko

www.hel.fi/ksv

- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot.
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.
- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa laskuttamaan hakijalta Kustannukset -liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12431 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnassa.



31.01.2018

Ärende/6

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Laura Viljakainen, arkkitehti, puhelin: 310 37243
laura.viljakainen(a)hel.fi
Pia Sjöroos, projektipäällikkö, puhelin: 310 37281
pia.sjoroos(a)hel.fi
Pirjo Koivunen, insinööri, puhelin: 310 37128
pirjo.koivunen(a)hel.fi
Jarkko Nyman, insinööri, puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi
Niina Strengell, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37458
niina.strengell(a)hel.fi
Tiina Antila-Lehtonen, vuorovaikutussuunnittelija, puhelin: 310 37436
tiina.antila-lehtonen(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 9.5.2016

HEL 2015-007820 T 10 03 03

Ida Aalbergintie 1 sijaitsee kallioisella kitkamaa-alueella, jolla on runsaasti avokalliota. Kohde sijaitsee likimain alueen korkeimmalla kohdalla. Maakerrokset ovat ohuet. Rakennusten ja putkijohtojen kohdalla on kalliota louhittu, ja tontilla tehty jonkin verran täyttöjä. Gasum oy:n kaasun siirtolinjan 100 m suojavyöhyke sivuaa tontin koilliskulmaa. Tällä alueella louhinta on luvanvaraista.

Täydennysrakentaminen alueella edellyttää louhintaa. Louhinnassa tulee huomioida alueella nykytilassa sijaitsevat rakenteet ja niiden tärinärajat sekä mahdolliset muut tärinäherkät rakenteet tärinärajoineen.

Lisätiedot

Mirva Koskinen, geotekniikkapäällikkö, puhelin: 310 37821
mirva.koskinen(a)hel.fi

Rakennusvirasto 21.4.2016

HEL 2015-007820 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1236-00/16 (Kiinteistö Oy Ida Aalbergin tie 1, asemakaavan muutoshakemus Haagan tontille 29139/2), 22.4.2016 mennessä.



31.01.2018

Ida Aalbergin tie 1:n tonttia täydennetään uusilla asuinkerrostaloilla. Nykyinen liike- ja yhteistilarakennus on tarkoitus purkaa. Vanhat opiskelijoiden soluasunnot korjataan vuokra-asunnoiksi. Ida Aalbergin tien kääntöpaikoille suunnitellaan lisää vieraspysäköintipaikkoja.

Rakennusvirastolla ei ole huomauttamista osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Rakennusviraston yhteyshenkilöinä kaavahankkeessa ovat lisätiedonantajat.

Lisätiedot

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

Olli Haanpera, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
olli.haanpera(a)hel.fi

Pelastuslaitos Pelastuskomentaja 22.03.2016 § 21

HEL 2015-007820 T 10 03 03

Päätös

Asemakaavan muutoksessa on otettava huomioon tilavaraukset pelastusteiden ja nostopaikkojen rakentamiselle sekä riittävä sammutusveden saanti.

Päätöksen perustelut

Asemakaavan muutos koskee Ida Aalbergin tien päätteenä olevaa tonttia 29139/2 (Ida Aalbergin tie 1), jossa nykytilanteessa sijaitsevat opiskelijoiden asuntolarakennukset ja niihin liittyvä liike- ja yhteistilarakennus. Tavoitteena on mahdollistaa uusien asuinkerrostalojen rakentaminen tontille. Samalla nykyinen huonokuntoinen ja peruskorjauksen tarpeessa oleva liike- ja yhteistilarakennus voitaisiin purkaa. Vanhojen kerrostalojen opiskelija-asunnot on tarkoitus korjata vuokra-asunnoiksi. Uusista rakennuksista kaavaillaan noin kahdeksankerroksisia ja niiden yhteenlaskettu kerrosneliömäärä olisi noin 5000. Uusiin taloihin tulisi noin 100 asukasta

Lisätiedot

Markku Holopainen, palomestari, puhelin: 310 30224
markku.holopainen(a)hel.fi