



15.02.2012

Kaj/9

## § 36

### Detaljplan för en del av kvarteret nr 28312 och detaljplaneändring för tomterna nr 28303/6, 7, 11 och 21 m.m. (området vid Timmerdammsvägen) i Äggelby (nr 12045)

HEL 2011-001142 T 10 03 03

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplan för en del av kvarteret nr 28312 och detaljplaneändring för tomterna nr 6, 7, 11 och 21 i kvarteret nr 28303, kvarteren nr 28309 och 28310, park- och gatuområden och ett område för idrotts- och rekreationsanläggningar i 28 stadsdelen (Äggelby, Dammen) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 12045, daterad 14.4.2011 och ändrad 1.11.2011.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi  
Paula Vartiainen, planläggningssekreterare, telefon: 310 36045  
paula.vartiainen(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12045 kartta, päivätty 14.4.2011, muutettu 1.11.2011
- 2 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12045 selostus, päivätty 14.4.2011, muutettu 1.11.2011 (päivitetty kokouksen 1.11.2011 mukaiseksi)
- 3 Havainnekuva 1.11.2011
- 4 Vuorovaikutusraportti
- 5 Päätöshistoria
- 6 Oheismateriaalia

#### Utdrag

##### Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

##### Bilagor till utdrag

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



15.02.2012

Kaj/9

Muistuttaja

Bilaga 5  
Förslagstext  
Kunnalisvalitus, yleiskaavan,  
asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen  
hyväksyminen

Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

## Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna detaljplan för en del av kvarteret nr 28312 och detaljplaneändring för tomterna nr 6, 7, 11 och 21 i kvarteret nr 28303, kvarteren nr 28309 och 28310, park- och gatuområden och ett område för idrotts- och rekreationsanläggningar i 28 stadsdelen (Åggelby, Dammen) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 12045, daterad 14.4.2011 och ändrad 1.11.2011.

## Sammandrag

Området ligger mellan Ståthållarvägen och Timmerdammsvägen och öster om Timmerdammsgränden.

Detaljplanen och detaljplaneändringen syftar till att göra det möjligt att kompletteringsbygga i ett område som tas upp som byggområde i generalplanen, på en nuvarande tomt för flervåningshus och på småhustomterna vid Timmerdammsvägen. Avsikten är att bevara den för området typiska grönskan vid gatorna. Det blir möjligt att bygga bl.a. radhus i området som nu saknar sådana och flervåningshus med hiss. Det förutsätts att affärslokaler och/eller lokaler för socialtjänster ska förläggas till ett av flervåningshusen. I området planeras ett daghem. Dessutom är det meningen att göra det möjligt att uppföra en större butik än nu och lokaler för småaffärer vid Ståthållarvägen. Det har planlagts 8 533 m<sup>2</sup> ny bostadsvåningsyta i området, vilket motsvarar bostäder för ca 210 invånare.

## Föredraganden

### Utgångspunkter

#### Planläggningsläge

I Generalplan 2002 för Helsingfors tas området upp som område dominerat av flervåningshus och småhus. Egnahemsområdet är enligt generalplanen ett kulturhistoriskt, arkitektoniskt och för landskapskulturen värdefullt område. Området har noggrannare



undersökts under planläggningsarbetet och det har konstaterats att området inte längre har sådana värden som förutsätter att området skyddas i detaljplanen. Detaljplanen och detaljplaneändringen har utarbetats utgående från att det befintliga byggandet och miljön är utgångspunkten för det nya byggandet.

För området gäller detaljplaner fastställda åren 1953, 1970, 1973 och 1986 och en detaljplan godkänd år 2009. I kvarteret för flervåningshus nr 28309 anges byggnadsytor för 12 flervåningshus och två byggnader för affärslokaler och lokaler för socialtjänster. Byggrätten uppgår till 17 150 m<sup>2</sup> vy. Tomterna nr 28303/6, 7, 11 och 21 är tomter för fristående småhus. På dem får det uppföras hus i två våningar och högst en femtedel av tomternas yta får bebyggas, vilket motsvarar tomtexploateringsstalet 0,4.

Det skogiga området öster om Timmerdammsgränden har ingen detaljplan.

Egnahemstomterna är i privat ägo. Staden äger det övriga planeringsområdet.

#### Allmän beskrivning av området

Tomten 28309/3 har 12 flervåningshus i tre våningar och affärs- och daghemsbyggnader i en våning som är i dåligt skick. I affärsbyggnaden fungerar en dagligvarubutik och i daghemsbyggnaden ett hundhotell. I småhuskvarteret nr 28303 finns fem småhus på fyra tomter. I kvarteret nr 28310 finns två parkeringstomter som tjänar lokalerna på Timmerdammsvägen 2–4.

Öster om Timmerdammsgränden ligger ett skogsområde. Genom det går en parkzon med friluftsstråk. En idrottspark med ett parkeringsområde och en stor skog avgränsar detaljplaneområdets norra och östra kant. Skogsområdet och delvis planeringsområdet har värdefulla naturobjekt som tas upp i stadens naturdatasystem.

#### Innehållet i detaljplanen och detaljplaneändringen

Detaljplanen och detaljplaneändringen har som syfte att göra det möjligt att kompletteringsbygga området så att den för området typiska grönskan vid gatorna bevaras. Ändringen gör det möjligt att uppföra bl.a. radhus i området, vilka det nu saknar, och flervåningshus med hiss. Dessutom är det meningen att göra det möjligt att bygga ett daghem för tre barngrupper, att förlägga lokaler för socialtjänster i en liten skala i flervåningshusen och att bygga en större dagligvarubutik än nu vid Ståthållarvägen.



Den nya bostadsvåningsytan uppgår till 8 533 m<sup>2</sup> och affärsvåningsytan till 1 900 m<sup>2</sup>, varav den planerade dagligvarubutiken får ha högst 1 500 m<sup>2</sup>. I området planeras också ett daghem. Ett av flervåningshusen har en beteckning på minst 200 m<sup>2</sup> vy för ett daghem och högst 800 m<sup>2</sup> vy för affärslokaler och/eller lokaler för socialtjänster.

I området utan detaljplan öster om Timmerdammsgränden anvisas ett nytt kvarter för radhus och ett flervåningshus nr 28312.

Av tomten nr 28309/3 och en liten del av parkområdet bildas två nya tomter nr 28039/4 och 5. Båda tomterna har byggnadsytor för två nya flervåningshus.

Parkremsan mellan Timmerdammsvägen och tomterna vid Läringsvägen ändras till kvartersområde för egnahemshus.

I området mellan Ståthållarvägen, Timmerdammsvägen och Gesällgränden anges en tomt för affärsbyggnader nr 28310/3 och en parkeringstomt nr 28310/4.

Gesällvägen skärs av i en trafikplan som ska utarbetas samtidigt med detaljplaneändringen. Avsikten är att hindra genomfartstrafiken efter att dagligvarubutiken har uppförts och på så sätt säkra en trygg fotgängarmiljö. Östra ändan av Gesällvägen har getts namnet Gesällgränden.

#### Konsekvenser av detaljplanen och detaljplaneändringen

Detaljplanen förbättrar bostadsutbudet i området med nya radhuslägenheter och gör det möjligt att bygga fem flervåningshus med hiss i området där det strukturellt är svårt att höja husen och montera in hissar. I och med detaljplaneändringen blir området vid Timmerdammsvägen tätare och vägavsnittet i östvästlig riktning får ett bebyggt område i vägens ända i stället för ett parkeringsfält. Med god planering och högkvalitativa material, som förutsätts i detaljplanen, förbättras den nu ställvis förfallna stadsbilden vid Timmerdammsvägen.

En större dagligvarubutik än nu, småaffärer som eventuellt byggs i samband med den och ett nytt daghem i anslutning till ett av flervåningshusen förbättrar servicenivån i området. Läget för butikerna stöder dessutom tillgängligheten till servicen med kollektivtrafiken, till fots och med cykel. Den kommersiella konkurrensen i området ökar men de andra butikerna i området ligger inte i omedelbar närhet till detaljplaneområdet. Butiken i den här storleksklassen (1 500 m<sup>2</sup> vy) kompletterar den nuvarande handelsstrukturen i området. Projektet svarar mot efterfrågan på dagligvaruhandel i området.



Det nya byggområdet ligger i skogen i norra delen av detaljplaneområdet så att den mest värdefulla delen av skogen, ödemarkssänkan mellan de högre punkterna i terrängen, bevaras som en skog och byggandet skär inte av den viktiga friluftsförbindelsen. Slitaget i skogen, nedskräpningen och störningarna för fågellivet ökar i viss mån kring det nya bostadskvarteret öster om Timmerdammsgränden. Parken som fått namnet Gesällparken i mitten av området blir något mindre och får karaktären av en grönförbindelse. I detaljplanen och i detaljplaneändringen bevaras dock så mycket parkområde att parken eller en del av den kan ändras till en anlagd närpark i framtiden.

### Planeringsfaser och växelverkan

Planläggningen inleddes på Helsingfors stads initiativ.

Intressenterna underrättades om att frågan om en detaljplan och detaljplaneändring blivit väckt genom en skrivelse från stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelning. Samtidigt med skrivelsen fick de ett program för deltagande och bedömning (daterat 5.5.2010). Att frågan om en detaljplan och detaljplaneändring blivit väckt meddelades dessutom i planläggningsöversikten för 2010.

Deltagandet och växelverkan ordnades i enlighet med programmet för deltagande och bedömning. Programmet och utgångspunkterna för detaljplanen och dess mål presenterades vid ett diskussionsmöte 24.5.2010.

Utkastet till detaljplan och detaljplaneändring hölls framlagda på Äggelby biblioteks fönster, på stadsplaneringskontoret och på internet (under rubriken Nähtävänä nyt på [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv)) 1–30.11.2010. Dessutom hölls utkastet till detaljplanebeskrivning framlagt på stadsplaneringskontoret och på internet. Webbtjänsten kerrokartalla.fi hade under november månad en kartbaserad kommentarsida där man kunde ge respons om utkastet till detaljplan och diskutera om lösningarna. Ett informationsmöte för allmänheten om utkastet till detaljplan hölls 8.11.2010.

Maunulan Asunnot Oy som förvaltar de gamla flervåningshusen i detaljplaneområdet har utrett husens skick och möjligheterna att höja dem. Husen kan inte höjas med rimliga kostnader eftersom husgrunderna inte tål det. Avsikten är att bygga om husen inom en snar framtid.

Utkastet ändrades efter framläggandet. Det lamellhus och det radhus som planerades bli byggda på den rivna butikens och daghemmets plats har ersatts med två punkthus. Grannarna meddelades om ändringen. Responsen var endast positiv.



Med anledning av åsikterna gjordes detaljplaneområdet mindre genom att utelämna största delen av området för idrotts- och rekreationsanläggningar öster om Timmerdammsvägen.

#### Myndighetssamarbete

Under detaljplanearbetet bedrevs myndighetssamarbete med byggnadskontoret, socialverket, utbildningsverket, ungdomscentralen, idrottsverket, fastighetskontorets tomtavdelning och byggnadstillsynsverket.

Myndigheternas ställningstaganden gällde olägenheterna från Ståthållarvägen, daghemmet som ska planeras i området och kommunaltekniken.

Ställningstagandena har beaktats i beredningen av detaljplaneförslaget.

#### Åsikter

Under beredningen av detaljplanen och detaljplaneändringen fick stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelning 21 skrivelser med åsikter. Åtta av dem gällde programmet för deltagande och bedömning och 13 utkastet till detaljplan och detaljplaneändring. Dessutom framfördes muntliga åsikter vid diskussionsmötena och per telefon.

Åsikterna gällde skogstriangeln, det högre byggandet i området än tidigare, det nya läget för butiken och butikens utseende, minskandet av park- och grönområdena och den i västra kanten av idrottsparken planerade parkeringsplatsen.

Åsikterna har beaktats i planlägningsarbetet så att det flervåningshus som ursprungligen hade planerats ha fem våningar har gjorts en våning lägre, grönstråket genom området har breddats och parkremsan med en parkeringsplats vid idrottsparken har strukits i detaljplaneändringen.

För myndigheternas ställningstaganden, åsikterna och genmälena till dessa redogörs mer i detalj i rapporten om växelverkan med promemorior från diskussionsmötena som bilaga.

#### Statistiska uppgifter

Detaljplaneområdet har en yta på 67 650 m<sup>2</sup> och våningsytan uppgår till 29 259 m<sup>2</sup>. Sammanlagt 31 932 m<sup>2</sup> (21 050 m<sup>2</sup> vy) av våningsytan är kvartersområde för flervåningshus (AK), 8 517 m<sup>2</sup> (3 900 m<sup>2</sup> vy) kvartersområde för flervåningshus och radhus (AKR), 6 021 m<sup>2</sup> (2 409 m<sup>2</sup> vy) kvartersområde för fristående småhus (AO), 3 614 m<sup>2</sup> (1 900 m<sup>2</sup> vy) kvartersområde för affärsbyggnader (KL), 5 554 m<sup>2</sup> område för närrekreation (VL), 269 m<sup>2</sup> område för idrotts- och



15.02.2012

Kaj/9

rekreationsanläggningar (VU), 533 m<sup>2</sup> allmänt parkeringsområde (LPA) och 11 210 m<sup>2</sup> gatuområde.

#### Förslaget framlagt, anmärkning och utlåtanden

Förslaget hölls offentligt framlagt 13.5–13.6.2011. En anmärkning gjordes mot förslaget.

Affärsverket Helsingfors Energi, Helen Elnät Ab, byggnadsnämnden, nämnden för allmänna arbeten, räddningsnämnden, miljönämnden, socialnämnden, fastighetsnämnden, idrottsnämnden och samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster avgav utlåtande om förslaget.

#### Anmärkning

Anmärkningen gäller ändringen av parkremsan vid tomten nr 28303/21 till tomtområde, avsaknaden av motiveringar till kompletteringsbyggandet och till att park- och grönområdena minskas, försvagandet av livsmiljöns kvalitet och sänkningen av bostadsvärdena på grund av kompletteringsbyggandet. I anmärkningen konstateras dessutom att den tv- och bredbandskabel till tomten nr 21 som dragits under parken inte har beaktats och det krävs att infarten till det nya huset på tomten nr 28303/24 ska ordnas från Timmerdammsvägen. Det krävs dessutom att detaljplaneförslaget ska förkastas för den del som gäller kvarteret nr 28303 och att den viktiga grönremsan ska bevaras som sådan.

Med anledning av anmärkningen har detaljplaneförslaget kompletterats med en bestämmelse om att infarten till bostadshusen vid Timmerdammsvägen ska ordnas från Timmerdammsvägen. Förverkligandet av detaljplanen förutsätter inte ändringar i datakommunikationskabeln. Kabelns ägare ansvarar för kabeln ända fram till anordningsrummet.

#### Utlåtanden

Det konstateras i utlåtandena att förslaget till detaljplan och detaljplaneändring är omsorgsfullt genomtänkt. I förslaget beaktas de frågor som kom upp under myndighetssamarbetet och invånarnas åsikter. Förslaget skapar förutsättningar för utveckling av servicenätet i enlighet med socialverkets servicestrategi och för varierande lokalbehov. Vad kompletteringsbyggandet gäller förutsätter byggandet enligt detaljplaneförslaget dessutom att det långfristiga arrendeavtalet för AK-tomterna med Kiinteistö Oy Maunulan Asunnot ska ändras och att de eventuella reparationsinvesteringarna och ersättningarna för kompletteringsbyggandet ska betalas till arrendetagaren efter att detaljplaneändringen trätt i kraft. Det är möjligt att reservera en AKR-



tomt i området för bostadsproduktion, två AO-tomter för självbyggeri och en KL-tomt för byggande av en ny dagligvarubutik. Separata framställningar om dessa frågor kommer senare att lämnas in till fastighetsnämnden.

Det föreslås i utlåtandena att körförbindelsen till idrottsparkens parkering ska anläggas i samband med att kvarteret vid parkeringsplatsen bebyggs och att detta inte får medföra kostnader för idrottsverket. Det ska dessutom inte anges bestämmelser om färgen på de nya småhusen och bestämmelsen om trapphus ska kompletteras med en möjlighet att överskrida den angivna våningsytan om planeringslösningen främjar tillgängligheten. Bostäderna och gårdarna i marknivå som ska tilläggas i bottenvåningarna i de gamla flervåningshusen (tidigare källare ovan jord) ökar trivseln i området. Man ska fästa avseende också vid räddningsvägarna vid de flervåningshus som ska uppföras vid Gesällparken. Miljönämnden föreslår att området vid Timmerdammsgränden ska planeras med ett nytt slags byggnadsmassa som sparar området för rekreationsanläggningar.

Anmärkningen och utlåtandena har beaktats så att en ledningsgränd för ett avlopp på tomten nr 28303/19 har betecknats på detaljplanekartan och det har tillagts en bestämmelse om att körförbindelsen till bostäderna vid Timmerdammsvägen ska ordnas från Timmerdammsvägen. I detaljplanebeskrivningen har kostnaderna för anläggandet av gatorna och parken tillagts och kostnaderna för flyttning av avloppet har justerats.

För anmärkningen, utlåtandena och gemälena till dessa redogörs mer i detalj i rapporten om växelverkan.

#### Övriga ändringar

Fastighetskontoret har förhandlat med ägaren till tomten nr 28303/6 om köp av en del av tomten i fråga för att kunna ansluta tomtdelen till den parkremsa som ska ändras till tomtområde, varvid den nya tomten nr 27 bildas. Tomtens ägare och fastighetskontoret har efter att detaljplaneförslaget utarbetades kommit överens om att dra tomtgränsen så att tomten nr 27 blir större än tidigare. Med anledning av att byggrätten på tomten har ökat har en annan byggnadsyta betecknas i tomtens östra kant och körförbindelsen som blivit onödig från Timmerdammsvägen till tomten nr 28303/28 har samtidigt strukits. Ägaren till tomten nr 28303/5 förhåller sig positivt till tillägget.

Dessutom har vissa justeringar av teknisk karaktär gjorts på detaljplanekartan.

#### Ändringar i förslaget till detaljplan och detaljplaneändring

**Postadress**  
PB 1  
00099 HELSINGINFORS STAD  
hallintokeskus@hel.fi

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

**Telefon**  
+358 9 310 1641  
**Telefax**  
+358 9 655 783

**FO-nummer**  
0201256-6  
**Kontonr**  
FI0680001200062637  
**Moms nr**  
FI02012566





15.02.2012

Kaj/9

### Ändringar med anledning av anmärkningen och utlåtandena

- En ledningsgränd har betecknats på detaljplanekartan för ett avlopp på tomten nr 28303/19.
- I detaljplanen har det tillagts en bestämmelse om att infarten till tomterna vid Timmerdammsvägen ska ordnas från Timmerdammsvägen.
- I detaljplanebeskrivningen har kostnaderna för anläggandet av gatorna och parken tillagts och kostnaderna för flyttning av avloppet har justerats.

### Övriga ändringar

- En ny byggnadsyta för ett småhus har tillagts på den förstorade tomten nr 28303/27 på detaljplanekartan.
- Körförbindelsen från Timmerdammsvägen till tomten nr 28303/28 har som onödig strukits på detaljplanekartan.
- Dessutom har vissa justeringar av teknisk karaktär gjorts i detaljplanen.

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

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi  
Paula Vartiainen, planläggningssekreterare, telefon: 310 36045  
paula.vartiainen(a)hel.fi

### Bilagor

- 1 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12045 kartta, päivätty 14.4.2011, muutettu 1.11.2011
- 2 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12045 selostus, päivätty 14.4.2011, muutettu 1.11.2011 (päivitetty kokouksen 1.11.2011 mukaiseksi)
- 3 Havainnekuva 1.11.2011
- 4 Vuorovaikutusraportti
- 5 Päätöshistoria

### Utdrag

#### Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

#### Bilagor till utdrag

Förslagstext  
Kunnalisvalitus, yleiskaavan,



15.02.2012

Kaj/9

Muistuttaja

Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen  
hyväksyminen  
Bilaga 1  
Bilaga 2  
Bilaga 3  
Bilaga 4  
Bilaga 5  
Förslagstext  
Kunnalisvalitus, yleiskaavan,  
asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen  
hyväksyminen

### För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kiinteistölautakunta  
Rakennuslautakunta  
Pelastuslautakunta  
Yleisten töiden lautakunta  
Ympäristölautakunta  
Liikuntalautakunta  
Sosiaalilautakunta  
Helsingin Energia -liikelaitos

### Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 06.02.2012 § 134

HEL 2011-001142 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee hyväksyä 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Patola) korttelin nro 28312 osan asemakaavan sekä korttelin nro 28303 tonttien nro 6, 7, 11 ja 21, kortteleiden nro 28309 ja 28310 sekä puisto- ja katualueiden ja urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 14.4.2011 päivätyn ja 1.11.2011 muutetun piirustuksen nro 12045 mukaisena.



Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi  
Paula Vartiainen, kaavoitussihteeri, puhelin: 310 36045  
paula.vartiainen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.11.2011 § 347

HEL 2011-001142 T 10 03 03

Ksv 0578\_1, Hirsipadontien ja Hirsipadonkujan varsi, karttaruutu H6

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 14.4.2011 päivätyn ja 1.11.2011 muutetun 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Patola) korttelin 28312 osan asemakaavaehdotuksen ja korttelin 28303 tonttien 6, 7, 11 ja 21, kortteleiden 28309 ja 28310 sekä puisto-, katu- ja urheilu- ja virkistyspalvelujen alueiden asemakaavan muutosehdotuksen nro 12045 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä ja esittää, etteivät tehty muistutus ja annetut lausunnot anna aihetta muihin toimenpiteisiin.

Lautakunta päätti muuttaa asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotusta seuraavasti:

Muistutuksen ja lausuntojen johdosta tehdyt muutokset

- Kaavakarttaan on merkitty johtokuja tontin 28303/19 viemärielle,
- kaavaan on lisätty määräys: Hirsipadontien puoleisille asuinrakennuksille on ajo järjestettävä Hirsipadontieltä,
- selostukseen on lisätty katu- ja puistorakentamiskustannukset sekä tarkistettu jätevesiviemärin siirtokustannus.

Muut muutokset

- kaavakarttaan on lisätty uusi pientalon rakennusala kasvaneelle tontille 28303/27,
- kaavakartasta on poistettu ajoyhteysmerkintä Hirsipadontieltä tontille 28303/28 tarpeettomana,
- lisäksi kaavaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, ettei asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.



15.02.2012

Kaj/9

Lisäksi lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä ja vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyyn muistutukseen.

Päätöksen jakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus, Kaj:n rooteli

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Sari Ruotsalainen, arkkitehti, puhelin: 310 37373  
sari.ruotsalainen(a)hel.fi  
Tenkanen Kari, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37132  
kari.tenkanen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 09.08.2011 § 396

HEL 2011-001142 T 10 03 03

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Oulunkylä, Hirsipadontien alueen asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12045 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että kaavan muutostyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Kaava-alueen omakotitontit ovat yksityisomistuksessa. Kaupunki omistaa muun suunnittelualueen ja alueen asuin- ym. tontit, jotka on vuokrattu Kiinteistö Oy Maunulan Asunnoille pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla.

Kaavamuutoksen tavoitteena on alueen täydennysrakentaminen. Muutos tuo alueelle mm. rivitaloja, joita siellä ei ole, sekä hissillisiä kerrostaloja. Lisäksi muutos mahdollistaa kolmiryhmäisen päiväkodin ja pienempien sosiaalipalvelutilojen sijoittumisen kerrostaloihin sekä nykyistä suuremman päivittäistavarakaupan rakentamisen Käskynhaltijantien varteen.

Uutta asuinkerrosalaa tulee yhteensä 8 533 k-m<sup>2</sup> ja liikekerrosalaa 1900 k-m<sup>2</sup>, josta suunniteltu päivittäistavaramyymälä saa olla enintään 1 500 k-m<sup>2</sup>.



Asemakaavoittamattomalle alueelle Hirsipadonkujan itäpuolen kulmaukseen on osoitettu rivitalojen ja yhden kerrostalon uusi kortteli (AKR) 28312, jonka yhteenlaskettu kerrosala on 3 900 k-m<sup>2</sup>.

Rakennettu asuinkerrostalojen (AK) tontti 28309/3 on jaettu kaavamuutoksella kahdeksi tontiksi 4 ja 5. Tontteihin on liitetty viereistä puistoaluetta. Kummallekin tontille on merkitty kahden uuden kerrostalon rakennusalat, joiden yhteenlaskettu kerrosala on 3 900 k-m<sup>2</sup>. Tontille 28309/5 saa rakentaa myös päiväkodin, jota varten yhteen kerrostaloon on merkitty vähintään 200 k-m<sup>2</sup> ja enintään 800 k-m<sup>2</sup> liike- ja/tai sosiaalipalvelun tilaa.

Hirsipadontien ja Oppipojantien tonttien välinen puistokaistale on muutettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kortteliin on muodostettu kaksi uutta omakotitonttia sekä liitetty lisäalue yhteen rakennettuun yksityiseen omakotitonttiin.

Käskynhaltijantien, Hirsipadontien ja Kisällinkujan väliselle alueelle on merkitty liikerakennusten (KL) tontti 28310/3 ja pysäköintitontti (LPA) 28310/4.

Kaavamuutoksen toteuttaminen täydennysrakentamisen osalta edellyttää Kiinteistö Oy Maunulan Asunnoille vuokrattujen AK-tonttien pitkäaikaisten vuokrasopimusten muuttamista ja mahdollisten korvausinvestointien sekä täydennysrakentamiskorvausten suorittamista vuokralaiselle sen jälkeen, kun kaavamuutos on tullut lainvoimaiseksi. Lisäksi alueelta on mahdollista varata AKR-tontti asuntotuotantoon, kaksi AO-tonttia omatoimiseen hartiapankkirakentamiseen ja KL-tontti uuden päivittäistavarakaupan rakentamista varten. Näistä asioista tullaan tekemään myöhemmin erilliset esitykset kiinteistölautakunnalle ja kaupunginhallitukselle.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotukseen.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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