



30.03.2016

Kaj/7

## § 88

### Konalan kortteleiden 32025 ja 32032, korttelin 32026 tontin 1 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muuttaminen (nro 12262, Aittatie 13, 14 ja 16)

HEL 2011-003984 T 10 03 03

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 32. kaupunginosan (Konala) korttelin 32025, korttelin 32026 tontin 1, korttelin 32032 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutoksen 31.3.2015 päivätyn ja 20.10.2015 muutetun piirustuksen nro 12262 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

#### Käsittely

Kaupunginvaltuusto päätti todeta, ettei valtuutettu Kauko Koskinen esiteellisenä osallistunut asian käsittelyyn.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
katri.erroll(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12262 kartta, päivätty 31.3.2015, muutettu 20.10.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12262 selostus, päivätty 31.3.2015, muutettu 20.10.2015, päivitetty Kslk:n 20.10.2015 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuva 31.3.2015
- 4 Tilastotiedot
- 5 Vuorovaikutusraportti 31.3.2015 liitteineen, täydennetty 20.10.2015
- 6 Osa päätöshistoriaa, internet-versio
- 7 Tehdyt muutokset

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

#### Otteet

##### Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-

##### Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, ase-

#### 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



30.03.2016

Kaj/7

ja ympäristökeskus	makaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen Esitysteksti Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4 Liite 5 Liite 6
Helen Oy	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helen Sähköverkko Oy	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä/Vesihuolto	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa neljän uuden nelikerroksisen asuinkerrostalon, yhteensä 5 000 k-m<sup>2</sup>, rakentamisen Konalan Aittatien pohjoispäähän ja Aittalehdon puiston pohjoisreunaan. Uusia asukkaita tulee noin 120. Uudisrakentaminen sijoittuu osin nykyisille korttelialueille, osin nykyiselle puistoalueelle. Ajoneuvoliikenteen katuverkkoa ei laajenneta. Uudisrakentamista ja piha- ja pysäköintijärjestelyjä ohjataan kaavamääräyksen siten, että alueen yhtenäisyys säilyy. 1950–60-lukujen vaihteessa rakennetut, kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokkaat asuinkerrostalot suojellaan.

## Esittelijän perustelut

Asemakaavan muutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaava 2002:n mukainen sekä edesauttaa valtuuston päätösten mukaisten kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Kaavaratkaisun lähtökohdat ja perustelut ilmenevät yksityiskohtaisemmin liitteenä olevasta selostuksesta.



Nykyisten korttelialueiden kaavoitustyö on tehty tontinomistajien hakemuksesta ja kaavamuutoksen sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa. Puistoalueiden kaavoitustyö on tehty kaupungin aloitteesta.

Alue sijaitsee Aittalehdon puiston ja Konalantien välissä. Suunnittelualue rajautuu lännessä Käärtipolun päähän, pohjoisessa Konalan alasteen tonttiin ja Luhtipuistoon, idässä Konalantiehen.

#### Lähtökohdat

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista asumisen tai toimitilan aluetta. Alue on merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi.

Alueella voimassa oleva asemakaava on vahvistettu vuonna 1962. Kaavan mukaan alue on asuntokerrostalojen korttelialuetta, puisto- ja katualuetta. Kaava osoittaa seitsemän rakennusalaan 3–4-kerroksisille asuinkerrostaloille. Rakennusoikeus on yhteensä 7 320 k-m<sup>2</sup>.

#### Alueen yleiskuvaus ja maanomistus

Suunnittelualueella sijaitsee seitsemän 1950–60-lukujen vaihteessa rakennettua nelikerroksista asuinkerrostaloa. Alueen yhtenäisyys ja säilyneisyys on noteerattu voimassa olevassa yleiskaavassa merkitsemällä alue kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi. Rakennusvalvontavirasto on huomionnut alueen arvot laatimalla Konalan länsireunan aluekartoituksen ja korjaustapaohjeet.

Tontit ovat yksityisomistuksessa. Tontit rajoittuvat kaupungin omistuksessa oleviin puistoalueisiin ja koulutonttiin. Ympäröivä rakennuskanta on vaihtelevan ikäistä.

#### Asemakaavan muutoksen sisältö ja perustelut

Helsingin kaupunginvaltuuston asettamat asuntotuotantotavoitteet edellyttävät täydennysrakentamista esikaupunkialueilla. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on täydentää nykyistä aluetta uusilla, yhtenäiseen ympäristöön sopivilla asuinkerrostaloilla. Tavoitteena on myös varmistaa olemassa olevan rakennusryhmän ja siihen liittyvän pihaympäristön yhtenäisyyden ja arvokkaiden piirteiden säilyttäminen.

Kaavamuutosta hakeneiden tontinomistajien tavoitteena on, että uusille asuinkerrostaloille on lohkottavissa erilliset tontit.

Asemakaavan muutos mahdollistaa neljän uuden nelikerroksisen asuinkerrostalon, yhteensä 5 000 k-m<sup>2</sup>, rakentamisen osin nykyisille korttelialueille, osin nykyiselle puistoalueelle. Uudisrakennusten sijoitte-



lu pohjautuu kaupunkisuunnitteluviraston teettämään Konalan täydennysrakentamismahdollisuuksien selvitykseen. Uudisrakennusten hahmoa sekä piha- ja tonttijärjestelyjä on tutkittu tarkemmin täydennysrakentamisen viitesuunnitelmassa, yhteistyössä kaavamutosta hakeneiden tontinomistajien ja kaupunkisuunnitteluviraston kesken.

Uudisrakentaminen osoitetaan AK-korttelialueille (Asuinkerrostalojen korttelialue). Kaavan edellyttämät autopaikat ovat sijoitettavissa maantasoon. Liikenne uusille tonteille ohjataan osin Aittatieltä, osin Käärtipolulta. Konalantien katuliikenteen aiheuttama melu ja päästöt on otettu huomioon korttelin 32032 uudisrakentamisen ratkaisussa.

Nykyiset asuinkerrostalot pihapiireineen sijoittuvat AK/s-korttelialueille (Asuinkerrostalojen korttelialue, joka on kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokas ja jolla ympäristö säilytetään). 1950–60-lukujen vaihteessa rakennetut, kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokkaat asuinkerrostalot suojellaan.

Puistoalueen pienenemisestä huolimatta puiston kulkureitit säilyvät nykyisillä paikoillaan.

#### Asemakaavamuutoksen vaikutukset ja kustannukset

Kaavan toteuttaminen mahdollistaa uusien hissillisten asuntojen rakentamisen alueelle, jolla suurin osa huoneistoista on hissittömissä taloissa. Uudet rakennukset noudattavat olemassa olevien rakennusten mitataavaa ja lomittaista sijoittelua. Nykyisten asuinkerrostalojen ja niiden pihojen muodostama arvokas kokonaisuus on mahdollista säilyttää. Kaavan toteuttaminen ei edellytä uusien katujen rakentamista. Aittatien ja Käärtipolun liikennemäärän arvioidaan lisääntyvän noin 50 ajoneuvolla vuorokaudessa kullakin kadulla. Nykyiset kulkureitit puistoalueilla säilyvät.

Kaavan toteuttamiseen liittyy vähäinen määrä katu- ja puistorakentamista ja yhdyskuntateknisen huollon verkostojen täydentämistä. Yhteensä kaavamuutoksen aiheuttamat kustannukset kaupungille ovat n. 100 000 euroa.

#### Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Tonttien 32025/1, 32026/1 ja 32032/1 omistajat ovat yhdessä teettäneet viitesuunnitelman tonttien täydennysrakentamisesta ja hakeneet asemakaavan muutosta täydennysrakentamisen mahdollistamiseksi. Nykyisten puistoalueiden kaavoitustyö on käynnistynyt kaupungin aloitteesta.



Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Valmistelun aikana on järjestetty kaksi yleisötilaisuutta ja kaavakävely. Valmisteluaineisto on ollut nähtävillä myös Pitäjänmäen kirjastossa.

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä asianomaisten hallintokuntien ja kuntayhtymien kanssa.

Viranomaisten kannanotot kohdistuivat kunnallisteknisiin verkostoihin, Konalantien liikenteen vaikutuksiin ilmanlaatuun ja meluun sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön suojeluun.

Kannanotoissa ilmoitetut asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta valmisteltaessa.

#### Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on esitetty kirjeitse 33 mielipidettä, joista 28 koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja 5 asemakaavan muutosluonnosta. Osa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevista mielipiteistä sisälsi usean allekirjoittajan nimilistoja. Lisäksi mielipiteitä on esitetty suullisesti asukastilaisuuksissa ja kaavakävelyllä ja sähköpostitse kaavan valmistelijalle.

Saadut mielipiteet kohdistuivat eniten seuraaviin aiheisiin:

- pysäköinti, liikenneturvallisuus ja katujen talvikunnossapito
- maiseman ja alueen luonteen muuttuminen, puiston pieneneminen Käärtipolun päässä, näkymät ja viihtyvyys, koettujen laatutekijöiden katoaminen, huoli asuntojen arvon laskusta
- alueen linnuston, puuston ja muun kasvillisuuden muuttuminen.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että

- ajoneuvoliikenne uusille asuintonteille jaetaan Aittatien ja Käärtipolun kesken, jolloin muutos ei muodostu kummankaan kadun nykyisten asukkaiden kannalta kohtuuttomaksi.
- on tehty viranomaisyhteistyötä kaupunginmuseon ja ympäristökeskuksen kanssa sen varmistamiseksi, että uudisrakentamisen yhteydessä voidaan merkittävät luonto- ja kulttuurihistorialliset arvot säilyttää.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet laajem-



min. Vuorovaikutusraportin liitteenä on muistiot keskustelutilaisuuksista ja kaavakävelystä.

#### Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 31.3.2015 esittää kaupunginhallitukselle 31.3.2015 päivätyn 32. kaupunginosan (Konala) korttelia 32025, korttelin 32026 tonttia 1, korttelia 32032 sekä katu- ja puistoa-alueita koskevan asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 24.4.–25.5.2015.

Ehdotuksesta on tehty 3 muistutusta. Ennen nähtävilläoloa on saapunut 1 kirje. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, kaupunginmuseo, kiinteistölautakunta, pelastuslautakunta, yleisten töiden lautakunta sekä ympäristökeskus. Helen Oy:n lausuntoa ei saatu. Lautakuntien lausuntojen käsittelyyn ei ole liittynyt äänestyksiä.

#### Muistutukset ja kirje

Muistutuksissa esitettiin, ettei kaavamuutoksessa ole riittävästi huomioitu alueen nykyistä väljää luonnetta. Täydennysrakentamisen pelätään pilaavan alueen arvoja ja viihtyisyyttä. Tontilla 32026/8 tapahtuvan uudisrakentamisen koetaan tulevan liian lähelle Käärtipolku 1:n ja 2:n nykyisiä asuinkerrostaloja. Käärtipolkua pidetään ahtaana ja pysäköinnin järjestäminen nähdään vaikeana.

Kirjeessä esitettiin, että alueen julkista liikennettä on lisättävä, koska bussit ovat usein täynnä.

Muistutukset ja kirje eivät ole johtaneet kaavaehdotuksen tarkistamiseen. Vastineet on esitetty vuorovaikutusraportissa.

#### Lausunnot

Kaupunginmuseo toteaa, että rakennettu kulttuuriympäristö on asemakaavaehdotuksessa otettu hyvin huomioon. Kiinteistölautakunta toteaa, että kaavamuutoksen toteuttaminen edellyttää aluejärjestelyjä kaupungin ja yksityisten maanomistajien välillä. Maapoliittisia neuvotteluja ei ole tarpeen käydä. Kiinteistölautakunta huomauttaa lisäksi, että tontin 32026/8 alueella sijaitseva vähäinen määrä metallikuonaa tulee viimeistään rakentamisen yhteydessä poistaa asianmukaiseen sijoituspaikkaan. HSY vesihuollon ja yleisten töiden lautakunnan lausunnoissa esitettiin huomautuksia vesihuollon lisärakentamisesta ja hulevesien käsittelystä. Pelastuslautakunta kiinnitti huomiota riittävään sammutus-



veden saantiin sekä pelastusteiden järjestelyihin. Helen Sähköverkko Oy esitti tarkistuksia johtoaluemerkintöihin.

Asemakaavan muutosehdotusta on tarkistettu lausuntojen johdosta siten, että kaavakarttaan on lisätty johtokujamerkintä Aittatien käänköpaikan ja Sotilaspellontien välisellä puistoalueella kulkevalle keskijännite- maakaapelille.

Tehty muutos ei ole olennainen, joten ehdotusta ei ole ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät muistutuksista, kirjeestä ja lausunnoista sekä niiden vastineet laajemmin.

Lopuksi

Ehdotus koskee osin valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuuluvaa, osin siihen kuulumatonta aluetta.

Päätösehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan tarkistetun esityksen mukainen. Esitys oli yksimielinen.

Kaavamuuotos ei nosta tonttien rakennusoikeutta merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaisia neuvotteluja ei ole tarpeen käydä.

Kaavamuuotoksen toteuttaminen edellyttää aluejärjestelyjä kaupungin ja yksityisten maanomistajien välillä. Esisopimukset alueluovutuksista tulee tehdä ennen kaavan hyväksymistä. Sopimukset on allekirjoitettu 10.2.2016 ja 2.3.2016.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
katri.erroll(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12262 kartta, päivätty 31.3.2015, muutettu 20.10.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12262 selostus, päivätty 31.3.2015, muutettu 20.10.2015, päivitetty Kslk:n 20.10.2015 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuva 31.3.2015
- 4 Tilastotiedot
- 5 Vuorovaikutusraportti 31.3.2015 liitteineen, täydennetty 20.10.2015
- 6 Osa päätöshistoriaa, internet-versio
- 7 Tehdyt muutokset



30.03.2016

Kaj/7

## Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Esisopimus 3869 Konalanrinne 1-2
- 4 Esisopimus 3866 Konalanrinne 3

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

## Otteet

### Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Oy

Helen Sähköverkko Oy

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä/Vesihuolto

### Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

## Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski

Kaupunginmuseo

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Kiinteistölautakunta

Rakennusvalvontavirasto

Yleisten töiden lautakunta

Ympäristölautakunta

Pelastuslautakunta

### 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





30.03.2016

Kaj/7

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 14.03.2016 § 223

HEL 2011-003984 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päätti hyväksyä 32. kaupunginosan (Konala) korttelin 32025, korttelin 32026 tontin 1, korttelin 32032 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutoksen 31.3.2015 päivätyn ja 20.10.2015 muutetun piirustuksen nro 12262 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Pekka Sauri

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
katri.erroll(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.10.2015 § 283

HEL 2011-003984 T 10 03 03

Ksv 1565\_2, Aittatie 13, 14 ja 16, karttaruutu F6

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 31.3.2015 päivätyn ja 20.10.2015 muutetun 32. kaupunginosan (Konala) korttelin 32025, korttelin 32026 tontin 1, korttelin 32032 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutosehdotuksen nro 12262 hyväksymistä ja etteivät tehdyt muistutukset, saapunut kirje ja annetut lausunnot anna aihetta muihin toimenpiteisiin. Muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti esityslistan liitteestä ja kaavaselostuksesta
- ettei kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päätti

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



- antaa vuorovaikutusraportin mukaisen vastineen saapuneeseen kirjeeseen.

31.03.2015 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Mikael Ström, arkkitehti, puhelin: 310 37470

mikael.strom(a)hel.fi

Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37251

jouni.kilpinen(a)hel.fi

Pirjo Koivunen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37128

pirjo.koivunen(a)hel.fi

Riitta Salastie, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37218

riitta.salastie(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 25.06.2015 § 316

HEL 2011-003984 T 10 03 03

Kiinteistökartta 111/680 491, Aittatie 13, 14 ja 16

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle 32. kaupunginosan (Konala) korttelin 32025, korttelin 32026 tontin 1, korttelin 32032 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12262 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että kaava-alueen tontit ovat yksityisomistuksessa. Asunto Oy Konalanrinne 1 - 2 omistaa kaavatontit 32025/1 ja 32026/1 ja tontin 32032/1 omistaa Asunto Oy Konalanrinne 3. Kaupunki omistaa katu- ja puistoalueet.

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin ja tontinomistajien aloitteesta ja pohjautuu kaupunkisuunnitteluviraston vuonna 2010 teettämään selvitykseen Konalan täydennysrakentamismahdollisuuksista.

Kaavamuutoksessa tonttien 32025/1, 32026/1 ja 32032/1 olemassa oleville rakennuksille muodostetaan omat tontit ja asuinkerrostalot suojellaan. Lisärakentamiselle muodostetaan tontinosista sekä kaupungin omistamista puistoalueen osista kolme uutta AK-tonttia 32025/3, 32026/8 ja 32032/3. Uusille tonteille on osoitettu asuinrakennusoikeutta yhteensä 5 000 k-m<sup>2</sup>.



Kaavamuutoksesta ei koidu tontinomistajille kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen edellyttämää merkittävää hyötyä ja maapoliittisia neuvotteluja ei ole siten tarpeen käydä.

#### Kaavan toteuttaminen

Kaavamuutoksen toteuttaminen edellyttää aluejärjestelyjä kaupungin ja yksityisten maanomistajien välillä.

Kaupungille syntyy oikeus lunastaa Asunto Oy Konalanrinne 1 - 2 omistamasta kaavatontista 32026/1 noin 939 m<sup>2</sup>:n suuruinen osa, joka liitetään uuteen AK-tonttiin 32026/8. Lisäksi kaupungin tulee hankkia yhtiöiltä yhteensä noin 98 m<sup>2</sup>:n suuruiset alueet liitettäväksi puistoon ja noin 86 m<sup>2</sup> suuruinen alue Aittatien katualueeseen.

Edelleen kaavan toteuttamiseksi kaupunki myy yhtiöille nykyisestä puistoalueesta 33-9903-1 yhteensä noin 998 m<sup>2</sup>:n suuruiset alueet liitettäväksi muodostettavaan AK-tonttiin 32025/3 (570 m<sup>2</sup>) ja 32032/3 (428 m<sup>2</sup>).

Kiinteistövirasto neuvottelee yhtiöiden kanssa aluejärjestelyjä koskevat esisopimukset ennen kaavan lainvoimaistumista ja lopulliset kaupat tullaan tekemään kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuutos on lainvoimaistunut.

Kaavan toteuttamisessa on myös huomioitava, että tontin 32026/8 alueella sijaitseva vähäinen määrä metallikuonaa, tulee viimeistään rakentamisen yhteydessä poistaa asianmukaiseen sijoituspaikkaan, ja kuonan poistosta tulee ilmoittaa Helsingin kaupungin ympäristökeskukselle.

Lautakunta esittää, että asemakaavaa ei tulisi hyväksyä ennen kuin esisopimukset alueluovutuksista on tehty.

Lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

#### Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

#### Lisätiedot

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

Yleisten töiden lautakunta 09.06.2015 § 279

HEL 2011-003984 T 10 03 03

#### 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



## Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Suunnittelualue sijaitsee Konalassa Aittalehdon puiston ja Konalantien välissä. Asemakaavan muutos mahdollistaa neljän uuden nelikerroksisen asuinkerrostalon, yhteensä 5 000 k-m<sup>2</sup>, rakentamisen osin nykyisille korttelialueille, osin nykyiselle puistoalueelle.

Puistoalueen pienenemisestä huolimatta puiston kulkureitit säilyvät nykyisillä paikoillaan. Aittatien käänköpaikalle ja koululle lounaasta johtava reitti on osoitettu yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle. Muut puistoreitit on merkitty ohjeellisen ulkoilutien merkinnällä. Korttelin 32025 eteläkärjen työstäminen mahdollistaa uuden polunhaaran rakentamisen, jolloin kulku Aittalehdon ja Konalantien välillä sujuvoituu nykyisestä.

Asemakaavamuutoksen mukainen täydennysrakentaminen edellyttää johtosiirtoja korttelin 32032 alueella. Rakennuttaja vastaa johtosiirtojen suunnittelusta ja toteutuksesta.

Korttelin 32026 pintavedet on nykytilanteessa johdettu korttelin länsipuoliselle puistoalueelle. Uudelle tontille 32026/8 lisätään tulvareittimerkintä, joka mahdollistaa pintavesien johtamisen tontilta 32026/7 tontin 32026/8 läpi puistoalueelle. Puistoalueelle merkitään luonnonmukainen hulevesien käsittelyalue, jonka sijainti on likimääräinen. Tontin 32026/8 rakennuttajan tulee neuvotella rakennusviraston kanssa olemassa olevan, pintavesiä keräävän painanteen mahdollisesta muokkaamisesta, mitoituksista ja istuttamisesta siten, että se voi ottaa vastaan ylivuotovesiä tonteilta. Lähtökohta Helsingissä on aina, että hulevesien viivyttäminen ja imeyttäminen tapahtuu suurimmaksi osaksi jo tonteilla. Kaavamuutosehdotuksen mukaan tonttien pintarakenteiden tulee olla pääasiassa vettä läpäiseviä, mikä edesauttaa tätä tavoitetta. Hulevesien ylivuodon johtamisessa hyödynnetään puistossa olevaa painannetta. Tämän lisäksi on luontevaa johtaa hulevesiä viheralueilla avo-ojissa edelleen kohti Hilanpellon puiston valtaojaa.

Kaavan toteuttaminen ei edellytä uusien katujen rakentamista. Aittatien liikennejärjestelyjä esitetään parannettavaksi siten, että kadun pohjoispäähän rakennetaan nykyisten liikennesuunnitteluohjeiden mukainen käänköpaikka. Käänköpaikkaa sivuavan jalankulku- ja pyörätien turvallisuus paranee, kun se erotetaan reunakivellä käänköpaikasta.

Alustavan kustannusarvion mukaan rakennusvirastolle aiheutuu kaavan toteuttamisesta noin 50 000 euron kustannukset.



Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutoksen nro 12262 hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti  
Jukka Kauto

Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857  
jere.saarikko(a)hel.fi  
Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939  
silja.hurskainen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 19.05.2015 § 201

HEL 2011-003984 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

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 11.5.2015

HEL 2011-003984 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö

Kaupunginmuseo arvioi kaavahanketta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt antaa seuraavan lausunnon.

Alue sijaitsee Aittalehdon puiston ja Konalantien välissä. Suunnittelualue rajautuu lännessä Käartipolun päähän, pohjoisessa Konalan alasteen tonttiin ja Luhtipuistoon, idässä Konalantiehen.

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi. Aluetta tulee yleiskaavan mukaan kehittää siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät.

**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



Asemakaavan muutoksen tavoitteena on täydentää 1950–60-lukujen vaihteessa rakennettua aluetta uusilla, yhtenäiseen ympäristöön sopivilla asuinkerrostaloilla. Asemakaavan muutos mahdollistaa neljän uuden nelikerroksisen asuinkerrostalon, yhteensä 5 000 k-m<sup>2</sup>, rakentamisen. Kortteleita joudutaan laajentamaan puistoalueelle. Alueen yhtenäisyyden säilyttämiseksi uudisrakentamista, piha- ja pysäköintijärjestelyjä ohjataan kaavamääräyksiin.

Kaavamuutosehdotuksessa suojellaan seitsemän olemassa olevaa asuinkerrostaloa kaavamerkinnällä sr-2. Korttelialueet, joilla nämä kerrostalot sijaitsevat merkitään kaavamerkinnällä AK/s: Asuinkerrostalojen korttelialue, joka on kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokas ja jolla ympäristö säilytetään.

Suojeltavat kerrostalot ovat arkkitehti Esko Suhosen suunnittelemat ja ne valmistuivat vuosina 1959-60. Suhonen laati vuonna 1957 alueen asemakaavaluonnoksen, johon rakennusten lomittainen sijoittelu pohjautuu. Pihat ja pysäköintialueet ovat sorapintaisia. Kulkureitit ja autopaikat sijoittuvat alueelle leimallisten komeiden täysikasvuisten mäntyjen lomaan.

Rakennusvalvontavirasto on tehnyt alueen korjaustapaohjeet "Konalan länsireuna: Alue- kartoitus ja korjaustapaohjeet – 1960-luvun kerrostalokorttelit". Korjaustapaohje antaa neuvoja rakennusten korjausten suunnitteluun, lisäksi siinä on mukana pihaympäristöt ja pihakalusteet. Esitetyt korjaustavat ovat sellaisia, että kulttuuriympäristön arvot on mahdollista jatkossakin säilyttää.

Uudisrakennuksista määrätään mm. seuraavasti: Rakennuksen yleisilmeen ja mittakaavan tulee sopeutua viereisillä AK/s-korttelialueilla sijaitsevaan yhtenäiseen rakennusryhmään. Rakennuksen julkisivun tulee olla vaaleaa keltaisen tai ruskean sävyistä karkeaa rappautusta. Sokkelin tulee olla betonia ja sen yläreunan tulee porrastua maaston muotojen mukaan. Asuinkerrostalossa tulee olla loiva peltinen aumakatto.

Rakennettu kulttuuriympäristö on otettu huomioon asemakaavaehdotuksessa kaupunginmuseon näkemyksen mukaan hyvin. Kulttuuriympäristön arvoja vaalitaan suojelemalla nykyiset rakennukset ja niiden lähiympäristö sekä ohjaamalla kaavamääräyksiin uudisrakennusten mitataavaa ja julkisivumateriaaleja, pihojen toteutusta ja puiden säilyttämistä.

Helsingin kaupunginmuseo puoltaa asemakaavaehdotuksen hyväksymistä.

9.4.2014 Lausunto annettu



30.03.2016

Kaj/7

### 3.6.2013 Lausunto annettu

Lisätiedot

Sari Saresto, tutkija, puhelin: +358 9 310 36483  
sari.saresto(a)hel.fi

### Pelastuslautakunta 05.05.2015 § 63

HEL 2011-003984 T 10 03 03

### Lausunto

Pelastuslautakunta antoi 32.KO, asemakaavan muutoksesta nro 12262, Konala, Konalanrinne 1-2 Asunto Oy, 32025.A, 32026/1.A, Aittatie 14, Aittatie 16, 32032/1.A, Aittatie 13, Konalanrinne 3 Asunto Oy, Aittatien pohjoispää, Käärtipolku, 1565\_2.H, 12262.P seuraavan lausunnon:

Asemakaavassa tulee huomioida muutosalueella jo sijaitsevien rakennusten pelastustie- ja nostopaikkajärjestelyjen päivittäminen vastamaan nyt suunniteltujen uudisrakennusten yhteyteen rakennettavien pelastusteiden tasoa.

Lisääntyneen rakennuskannan vuoksi asemakaavassa on otettava huomioon riittävä sammutusveden saanti. Parhaiten tämä on toteutettavissa rakentamalla palovesiasema keskeiselle paikalle: Aittatien uusittavan kääntöpaikan yhteyteen.

Esittelijä

vs. pelastuskomentaja  
Jorma Lilja

Lisätiedot

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

### Helsingin Energia -liikelaitos 23.4.2014

HEL 2011-003984 T 10 03 03

Helsingin Energian kaukolämpöjohtoja on kaavamuuotosalueen tonteilla. Toivomme, että uudisrakennusten lämmitysenergiahuollon järjestäminen huomioidaan jatkosuunnittelussa läheisessä vuorovaikutuksessa tontinomistajan, kaavoittajan ja Helsingin Energian kesken.

Lisätiedot

Jouni Kivirinne, Kehityspäällikkö, puhelin: +358 9 617 2936

**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



30.03.2016

Kaj/7

jouni.kivirinne(a)helen.fi

Rakennusvirasto 22.4.2014

HEL 2011-003984 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa asemakaavan muutosluonnoksesta 1102-00/13, Konala.

Kaavamuutos koskeen kolmea kerrostalotonttia osoitteissa Aittatie 13, 14 ja 16 (tontit 32025/1, 32026/1 ja 32032/1), osaa Aittatien katualueesta ja osia tonttien etelä- ja länsipuolisista puistoalueista.

Asemakaavan muutos mahdollistaa neljän uuden nelikerroksisen asuinkerrostalon, yhteensä 4 800 k-m<sup>2</sup>, rakentamisen osin nykyisille korttelialueille, osin nykyiselle puistoalueelle.

Aittatie 13 ja 14 nykyisiä tontteja on tarkoitus laajentaa nykyiselle puistoalueelle vähäisessä määrin siten, että uusia asuinkerrostaloja varten on mahdollista lohkoa omat tontit. Käärtipolku 2:n ja Aittatie 16:n välinen puistoalue on suunniteltu muutettavaksi kerrostalotontiksi siten, että kulkuyhteys Käärtipolulta Aittalehdon puistoon säilyy. Muutkin puistoalueella olevat kulkureitit säilyvät. Puistossa olevan pelikentän jäljelle jäävä osa on tarkoitus muuttaa nurmipintaiseksi. Aittatien käänköpaikan muotoa muutetaan.

Asemakaavaluonnoksen mukaiset katu- ja puistoalueiden toteutuskustannukset rakennusvirastolle ovat yhteensä noin 85 000 euroa.

Rakennusvirastolla ei ole huomauttamista asemakaavaluonnoksesta

14.6.2013 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