



30.03.2016

Kaj/7

§ 88

Detaljplaneändring för kvarteren 32025 och 32032, tomten 1 i kvarteret 32026 och gatu- och parkområden i Kånala (nr 12262, Bodvägen 13, 14 och 16)

HEL 2011-003984 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för kvarteret 32025, tomten 1 i kvarteret 32026, kvarteret 32032 och gatu- och parkområden i 32 stadsdelen (Kånala) enligt ritning nr 12262, daterad 31.3.2015 och ändrad 20.10.2015, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Behandling

Stadsfullmäktige beslutade konstatera att ledamoten Kauko Koskinen var jävig och inte deltog i behandlingen av ärendet.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Katri Erroll, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Bilagor

- 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

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-

Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, ase-



30.03.2016

Kaj/7

| | |
|---|---|
| ja ympäristökeskus | makaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen Förslagstext Bilaga 1 Bilaga 2 Bilaga 3 Bilaga 4 Bilaga 5 Bilaga 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 |

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Detaljplaneändringen gör det möjligt att bygga fyra nya flervåningshus i fyra våningar på sammanlagt 5 000 m² vy i Bodvägens norra ände och i norra kanten av parken Bodlunden i Kånala. Området får ca 120 nya invånare. Nybyggnaderna placeras dels i nuvarande kvartersområden, dels i nuvarande parkområde. Gatunätet för fordonstrafik utvidgas inte. Nybyggandet och gårds- och parkeringsarrangemangen styrs genom detaljplanebestämmelser så att enhetligheten i området bibehålls. De kulturhistoriskt och landskapsmässigt värdefulla flervåningshusen från decennieskiftet 1950/1960 skyddas.

Föredragandens motiveringar

Detaljplaneändringen följer de riksomfattande målen för områdesanvändningen och Generalplan 2002 för Helsingfors med rättsverkningar och den bidrar till att staden kan nå sina strategiska mål i enlighet med stadsfullmäktiges beslut.

Utgångspunkterna och motiveringarna för detaljplanelösningen framgår mer i detalj av den bifogade detaljplanebeskrivningen.



Planläggningen av de nuvarande kvartersområdena har gjorts på tomtägarnas ansökan och detaljplaneändringens innehåll har förhandlats med sökandena. Parkområdena har planlagts på initiativ av staden.

Området ligger mellan parken Bodlunden och Kånalavägen. Planområdet gränsar till Gärdesstigens ände i väster, lågstadieskolan Konalan ala-asteen koulus tomt och Loftparken i norr och Kånalavägen i öster.

Utgångspunkter

I Generalplan 2002 för Helsingfors tas området upp som ett flervåningshusdominerat område för boende eller verksamhetslokaler. Det är fråga om ett kulturhistoriskt, arkitektoniskt och för landskapskulturen värdefullt område.

Den gällande detaljplanen för området fastställdes år 1962. Enligt detaljplanen utgör området ett kvartersområde för flervåningshus och park- och gatuområde. I detaljplanen anvisas sju byggnadsytor för flervåningshus i 3–4 våningar. Byggrätten uppgår till sammanlagt 7 320 m² vy.

Allmän beskrivning av området och markinnehav

I planeringsområdet finns sju flervåningshus i fyra våningar som uppfördes vid decennieskiftet 1950/1960. Områdets enhetlighet och bevarade karaktär har beaktats i den gällande generalplanen genom att beteckna området som ett kulturhistoriskt, arkitektoniskt och för landskapskulturen värdefullt område. Byggnadstillsynsverket har beaktat områdets värden genom att utarbeta en kartläggning över området i västra kanten av Kånala och reparationsanvisningar för området.

Tomterna är i privat ägo. Tomterna gränsar till parkområden och en skoltomt, vilka är i stadens ägo. Det omgivande byggnadsbeståndet är av varierande åldrar.

Detaljplaneändringens innehåll och motiveringar

Bostadsproduktionsmålen uppställda av Helsingfors stadsfullmäktige förutsätter kompletteringsbyggande i ytterstadsområdena. Målet för detaljplaneändringen är att komplettera det nuvarande området med nya flervåningshus som passar in i den enhetliga miljön. Dessutom syftar man till att bevara den befintliga byggnadsgruppens och den tillhörande gårdsmiljöns enhetlighet och värdefulla drag.

De tomtägare som ansökt om detaljplaneändring syftar till att göra det möjligt att stycka separata tomter för de nya flervåningshusen.



Detaljplaneändringen gör det möjligt att bygga fyra nya flervåningshus i fyra våningar på sammanlagt 5 000 m² vy dels i nuvarande kvartersområden, dels i nuvarande parkområde. Nybyggnadernas lägen bygger på en utredning om möjligheterna att kompletteringsbygga i Kånala som stadsplaneringskontoret låtit göra. Nybyggnadernas gestalt och gårds- och tomtarrangemangen har granskats mer i detalj i referensplanen för kompletteringsbyggande i samarbete med de tomtägare som ansökt om detaljplaneändring och stadsplaneringskontoret.

Nybyggandet anvisas i kvartersområden med beteckningen AK (kvartersområde för flervåningshus). Bilplatserna förutsatta i detaljplanen kan anläggas i marknivå. Trafiken till de nya tomterna styrs dels via Bodvägen, dels via Gärdesstigen. Bullret och utsläppen från gatutrafiken på Kånalavägen har beaktats i lösningen för nybyggandet i kvartret 32032.

De nuvarande flervåningshusen med gårdar är belägna i kvartersområdet med beteckningen AK/s (kvartersområde för flervåningshus, som är kulturhistoriskt och för landskapsbilden värdefullt och där miljön bevaras). De kulturhistoriskt och med tanke på landskapsbilden värdefulla flervåningshusen från decennieskiftet 1950/1960 skyddas.

Trots att parkområdet blir mindre bevaras parkgångarna på sina nuvarande platser.

Detaljplaneändringens konsekvenser och kostnader

Detaljplanen gör det möjligt att bygga nya bostäder i hus med hiss i ett område där största delen av lägenheterna ligger i hus som saknar hiss. De nya husen följer de befintliga byggnadernas skala och placering mellan varandra. Det är möjligt att bevara de nuvarande flervåningshusen och husgårdarna som utgör en värdefull helhet. Detaljplanen förutsätter inte att nya gator ska anläggas. Trafikmängden på Bodvägen och Gärdesstigen beräknas öka med ca 50 fordon om dygnet på vardera gatan. De nuvarande förbindelserna i parkområdena bevaras.

Detaljplanen förutsätter i viss mån gatu- och parkbyggande och tillbyggande av näten för samhällsteknisk försörjning. Detaljplaneändringen medför staden kostnader på sammanlagt ca 100 000 euro.

Planeringsfaser och växelverkan

Ägarna till tomterna 32025/1, 32026/1 och 32032/1 har tillsammans låtit göra en referensplan om kompletteringsbyggandet på tomten och ansökt om detaljplaneändring för att göra det möjligt att kompletteringsbygga. Planläggningen av parkområdena inleddes på initiativ av staden.



30.03.2016

Kaj/7

Deltagandet och växelverkan ordnades i enlighet med programmet för deltagande och bedömning som utgör bilaga till detaljplanebeskrivningen. Under beredningen ordnades två informationsmöten för allmänheten och en detaljplanepromenad. Beredningsmaterialet har också varit framlagt på Sockenbacka bibliotek.

Myndighetssamarbete

I samband med beredningen av detaljplaneändringen har myndighetssamarbete bedrivits med de berörda förvaltningarna och samkommunerna.

Myndigheternas ställningstaganden gällde de kommunaltekniska näten, konsekvenserna av trafiken på Kånalavägen för luftkvaliteten och bullerförhållandena och skyddet av den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

De frågor som tagits upp i ställningstagandena har beaktats under beredningen av förslaget till detaljplan.

Åsikter

Under beredningen av detaljplaneändringen kom det in 33 skrivelser med åsikter, varav 28 gällde programmet för deltagande och bedömning och 5 utkastet till detaljplaneändring. I en del av åsikterna om programmet för deltagande och bedömning ingick namnlister med flera undertecknare. Åsikter har dessutom framförts muntligt vid invånarmötena och under detaljplanepromenaden och per e-post till beredaren av detaljplanen.

Åsikterna gällde främst följande teman:

- parkering, trafiksäkerhet och vinterunderhåll av gator
- förändringar i landskapet och i områdets karaktär, minskning av parken i Gärdesstigens ände, utsikterna och trivseln, försvinnande av upplevda kvalitetsfaktorer, oro över värdeminskning på bostäder
- förändringar i fågelbeståndet, i träden och i den övriga växtligheten i området

Åsikterna har beaktats i planläggningen enligt följande:

- fordonstrafiken till de nya bostadstomterna fördelas mellan Bodvägen och Gärdesstigen för att förändringen inte ska bli orimligt stor för invånarna vid någondera av gatorna.



- myndighetssamarbete har bedrivits med stadsmuseet och miljöcentralen i syfte att säkerställa att de avsevärda naturvärdena och kulturhistoriska värdena bibehålls i samband med nybyggandet.

I den bifogade rapporten om växelverkan anges myndigheternas ställningstaganden och åsikterna i sammandrag och gemälena till dessa mer i detalj. Promemoriorna från diskussionsmötena och detaljplane-promenaden har fogats till rapporten om växelverkan.

Förslaget till detaljplan framlagt

Stadsplaneringsnämnden beslutade 31.3.2015 framställa att stadsstyrelsen ska godkänna förslaget till detaljplaneändring för kvarteret 32025, tomten 1 i kvarteret 32026, kvarteret 32032 och gatu- och parkområden i 32 stadsdelen (Kånala), daterad 31.3.2015.

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 24.4–25.5.2015.

Tre anmärkningar gjordes mot förslaget. En skrivelse kom in före framläggandet. Helen Elnät Ab, samkommunen Helsingforsregionens miljö-tjänster HRM, stadsmuseet, fastighetsnämnden, räddningsnämnden, nämnden för allmänna arbeten och miljöcentralen gav utlåtande om förslaget. Helen Ab gav inget utlåtande. Behandlingen av nämndernas utlåtanden omfattade inga omröstningar.

Anmärkningar och skrivelse

Det togs upp i anmärkningarna att områdets nuvarande spatiösa karaktär inte har beaktats i detaljplaneändringen i tillräcklig mån. Man är rädd för att kompletteringsbyggandet förstör områdets värden och trivsel. Nybyggandet på tomten 32026/8 upplevs komma för nära de nuvarande flervåningshusen vid Gärdesstigen 1 och 2. Gärdesstigen anses som trång och parkeringsarrangemangen som svåra.

Det föreslogs i skrivelsen att kollektivtrafiken i området ska ökas eftersom bussarna ofta är fullsatta.

Anmärkningarna och skrivelsen har inte föranlett justeringar i förslaget till detaljplan. Gemälena anges i rapporten om växelverkan.

Utlåtanden

Stadsmuseet konstaterar att den byggda kulturmiljön bra har beaktats i förslaget till detaljplaneändring. Fastighetsnämnden konstaterar att detaljplaneändringen förutsätter områdesarrangemang mellan staden och privata markägare. Markpolitiska förhandlingar behöver inte föras. Fastighetsnämnden påpekar dessutom att den lilla mängden metallslag på tomten 32026/8 senast i samband med byggandet ska avlägsnas till



30.03.2016

Kaj/7

en tillbörlig förläggningsplats. Vattenförsörjningen vid HRM och nämnden för allmänna arbeten påpekade om tillbyggandet av vattenförsörjningen och behandlingen av dagvatten. Räddningsnämnden fäste avseende på tillräcklig tillgång till släckvatten och räddningsvägsarrangemangen. Helen Elnät Ab föreslog justeringar i beteckningarna för ledningsområden.

Förslaget till detaljplaneändring har justerats med anledning av utlåtandena så att en beteckning för en ledningsgränd för en jordkabel med medelspänning har tillagts på detaljplanekartan i parkområdet mellan Bodvägens vändplats och Soldatåkersvägen.

Ändringen är inte väsentlig och det har därför inte varit nödvändigt att framlägga förslaget på nytt.

I rapporten om växelverkan anges anmärkningarna, skrivelsen och utlåtandena i sammandrag och gemälena till dessa mer i detalj.

Till slut

Förslaget gäller delvis område i statens fastighetsregister.

Beslutsförslaget motsvarar stadsplaneringsnämndens justerade framställning. Framställningen godkändes enhälligt.

Detaljplaneändringen höjer inte avsevärt byggrätten på tomterna, och därför är det inte nödvändigt att föra förhandlingar i enlighet med stadsstyrelsens markpolitiska beslut 9.6.2014.

Detaljplaneändringen förutsätter områdesarrangemang mellan staden och privata markägare. Föravtalen om överlåtelse av markområden ska ingås innan detaljplanen godkänns. Avtalen undertecknades 10.2.2016 och 2.3.2016.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Katri Erroll, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Bilagor

- 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



30.03.2016

Kaj/7

- 5 Vuorovaikutusraportti 31.3.2015 liitteineen, täydennetty 20.10.2015
6 Osa päätöshistoriaa, internet-versio
7 Tehdyt muutokset

Bilagematerial

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

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Oy

Helen Sähköverkko Oy

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä/Vesihuolto

Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Förslagstext

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 5

Bilaga 6

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

För kännedom

Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski
Kaupunginmuseo
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta



30.03.2016

Kaj/7

Rakennusvalvontavirasto
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristölautakunta
Pelastuslautakunta

Beslutshistoria

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.



30.03.2016

Kaj/7

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 suo-



jellaan. 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-m².

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 m²:n suuruinen osa, joka liitetään uuteen AK-tonttiin 32026/8. Lisäksi kaupungin tulee hankkia yhtiöiltä yhteensä noin 98 m²:n suuruiset alueet liitettäväksi puistoon ja noin 86 m² suuruinen alue Aittatien katualueeseen.

Edelleen kaavan toteuttamiseksi kaupunki myy yhtiöille nykyisestä puistoalueesta 33-9903-1 yhteensä noin 998 m²:n suuruiset alueet liitettäväksi muodostettavaan AK-tonttiin 32025/3 (570 m²) ja 32032/3 (428 m²).

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



30.03.2016

Kaj/7

Yleisten töiden lautakunta 09.06.2015 § 279

HEL 2011-003984 T 10 03 03

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-m², rakentamisen osin nykyisille korttelialueille, osin nykyiselle puistoalueelle.

Puistoalueen pienenemisestä huolimatta puiston kulkureitit säilyvät nykyisillä paikoillaan. Aittatien kääntöpaikalle 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 tulvareitti-merkintä, 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, mitoituksesta 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



käätöpaikka. Käätöpaikkaa sivuavan jalankulku- ja pyörätien turvallisuus paranee, kun se erotetaan reunakivellä käätöpaikasta.

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 Käärtipolun 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.

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-m², 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 rappausta. 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 mittakaavaa ja julkisivumateriaaleja, pihojen toteutusta ja puiden säilyttämistä.



30.03.2016

Kaj/7

Helsingin kaupunginmuseo puoltaa asemakaavaehdotuksen hyväksymistä.

9.4.2014 Lausunto annettu

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 rakennettävien 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 järjestämi-



nen huomioidaan jatkosuunnittelussa läheisessä vuorovaikutuksessa tontinomistajan, kaavoittajan ja Helsingin Energian kesken.

Lisätiedot

Jouni Kivirinne, Kehityspäällikkö, puhelin: +358 9 617 2936
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-m², 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 kääntöpäikän 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