



8.12.2015

Akp/5

5

Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys Etelä-Haagan Kultareunan alueen asemakaavan muutokseksi (nro 12370) (a-asia)

HEL 2013-011673 T 10 03 03

Ksv 0653_1, Etelä-Haaga, karttaruutu 677493

Esitysehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 8.12.2015 päivätyn 29. kaupunginosan (Haaga, Etelä-Haaga) korttelin 29062 tonttien 1, 2 ja 5, korttelien 29063, 29065-29067, korttelin 29068 tonttien 5 ja 6, korttelin 29069, korttelin 29071 tontin 1, korttelin 29073 tonttien 5-7, korttelin 29075 tontin 10 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutosehdotuksen nro 12370 hyväksymistä
- asemakaavan muutosehdotuksen asettamista nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Samalla lautakunta päättää

- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin
- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijoilta Kustannukset -liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa Haagan Kultareunan alueen arvokkaan rakennuskannan ja ympäristön säilymisen ja suojelun. Suojelluissa asuinrakennuksissa toteutunutta kerrosalaa on noin 45 270 k-m².

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan tontin 29069/10 asuinrakennusten korottaminen yhdestä kahteen kerroksella, sekä suojeltujen rakennusten ullakko- ja maantasokerroksen ottaminen osittain asumis-



käyttöön. Lisärakennusoikeus tontilla 29069/10 on 850 k-m². Asumiskäyttöön muutettavaa ullakkotilaa (korkeus yli 1 600 mm) alueella on noin 1 600 k-m², maanpäällisten kellareiden asumiskäyttöön muutettavaksi soveltuvien tilojen laajuus määrittyy rakennushankkeiden toteutuessa.

Asemakaavan muutoksessa tontti 29068/5 (Lapinmäen päiväkotito) säilyy lähipalvelurakennusten korttelialueena. Tontin kerrosalaksi on merkitty 1 500 k-m², mikä mahdollistaa alueen tarpeisiin vastaavan, nykyistä suuremman päiväkodin rakentamisen tontille.

Esittelijän perustelut

Asemakaavan muutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Maakuntakaavassa esitetyt seudullisesti tärkeät viheryhteydet on otettu valmistelussa huomioon.

Kaavoitustyö on käynnistetty yksityisten asunto-osakeyhtiöiden ja kiinteistöosakeyhtiön kaavamuutoshakemuksesta sekä kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

Asemakaavalla suojellaan Kultareunan kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta ja miljöö.

Asemakaava hyödyntää olemassa olevaa asuinrakennuskantaa sekä infrastruktuuria, ja mahdollistaa lisärakentamisen suojeltujen rakennusten ulkovaipan sisäpuolella sekä tontilla 29069/10 lisäkerroksin. Asemakaava mahdollistaa kivijalkaliikkeiden säilymisen sekä päiväkotitoiminnan jatkumisen alueella.

Alueen sijainti

Alue sijaitsee Etelä-Haagan länsiosassa Vihdintien ja Huopalahdentien välisellä alueella. Alueeseen kuuluu asuin kerrostalo- ja rivitalotontteja Vanhan viertotien, Kangaspellontien, Ansaritien, Vihdintien, Ruusutarhantien ja Korppaantien varsilla, päiväkotitontti Kangaspellontien mutkassa sekä Kangaspellon puistoalue päiväkotitontin eteläpuolella.

Huopalahdentietä ja Vihdintietä yhdistävä Lapinmäentie kulkee alueen kautta. Kaava-alueeseen osittain sisältyvä Kangaspellon puistoalue liittyy laajaan virkistys- ja puistoalueeseen (ns. Helsingin läntinen vihersormi). Kaava-alueen lounaispuolella sijaitsee vakuutusyhtiö Pohjolan entinen pääkonttori.

Lähtökohdat



Asemakaavan muutoksen tärkeänä tavoitteena on ollut Kultareunan alueen kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaan ja yhtenäisen kokonaisuuden suojeleminen. Alueella sijaitsevat rakennukset on rakennettu vuosina 1940–1970.

Valtaosan rakennuksista suunnitteli arkkitehti Eino Tuompo vakuutusosakeyhtiö Pohjolan työntekijöiden vuokra-asunnoiksi. Puhtaaksimuuratut punatiilit julkisivut sekä kuparipellitetyt katot muodostavat koko aluetta yhdistävän aiheen. Kuparipellitetyt katoissa ja yksityiskohdissa antoi alueelle sen nimen "Kultareuna". Rakennukset ovat säilyttäneet hyvin ominaispiirteensä ja alue on arvostettu.

Arkkitehti Tuompo suunnitteli osaan asuinrakennuksia katutasossa sijaitsevia liike- ja toimistotiloja. Liiketilat etenkin Vihdintien ja Vanhan viertotien varressa ovat tärkeitä alueenkaupunkimaisen luonteen ja lähipalvelujen kannalta ja ne elävöittävät katu ympäristöä. Kaava-alueelta löytyy mm. kukkakauppa, kirpputori, kampaamo, kahvila, kolme ravintolaa sekä eri alojen toimistoja. Kahdessa rakennuksessa liiketilat on peruskorjauksen yhteydessä muutettu asunnoiksi.

Kultareunan alue rajautuu suuriin liikenneväyliin, Vihdintiehen ja Huopalahdentiehen sekä vilkkaaseen Lapinmäentiehen, jotka aiheuttavat liikennemelua. Asukkaat kokevat etenkin Lapinmäentien läpiajoliikenteen melun häiritsevänä.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa lukuun ottamatta neljää kerrostalotonttia, jotka ovat kaupungin omistuksessa ja vuokrattu yksityisille taloyhtiöille. Kadut ja puistoalueet omistaa Helsingin kaupunki.

Asemakaavan muutoksen sisältö ja perustelut

Asemakaavan muutoksessa ei alueelle ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja. Alueelle syntyy lisää rakennusoikeutta asuinrakennusalojen ulakoille (noin 1 600 k-m²) ja maanpäällisiin kellarikerroksiin, tontilla 29069/10 lisäkerroksiin (850 k-m²). Pääosa olemassa olevista asuinrakennuksista on suojeltu merkinnöillä sr-2 ja sr-3. Suojelumääräykset edellyttävät rakennusten ulkoasun kaupunkikuvallisten, rakennustaiteellisten ja historiallisten arvojen ja ominaispiirteiden säilyttämistä. Rakennusten vesikaton ja ulkoseinien sisäpuolella voidaan tehdä muutoksia ottamalla esimerkiksi ullakko- ja varastotiloja asuinkäyttöön.

Kaavamääräykset edellyttävät keskeisten katujen varsilla sijaitsevien tilojen säilyttämistä liike-, myymälä-, ravintola-, toimisto- tai työtilakäytössä. Säilytettäviä liike- ja toimistotiloja on yhteensä noin 1500 k-m².

Aluekokonaisuuden kannalta tärkeitä piha-alueita koskevat niiden säilyttämistä, hoitamista ja uusimista edellyttävät kaavamääräykset.



Asemakaavan muutoksessa rakennusoikeutta ei suojeltujen rakennusten osalta ole merkitty kerrosalaneliömetrilukuna kaavakarttaan, vaan säilyvä rakennusvolyymi on ilmoitettu kerrosluvun ja rakennusten ulko-seiniä seurailevien rakennusalojen avulla. Kerrosluku määrittyy nykyisen laskentatavan mukaan, jossa kaikki maanpäälliset kerrokset (myös ns. maanpäällinen kellari) lasketaan kerrokseksi.

Lapinmäen päiväkodin tontti säilyy päiväkotikäytössä. Tontin rakennusoikeutta on nostettu 1 500 k-m²:iin, mikä mahdollistaa sekä olemassa olevan päiväkodin säilyttämisen ja laajentamisen, että korvaamisen uudella päiväkotirakennuksella.

Puistoalueet ja alueen liikenneverkko säilyvät nykyisellään. Tonttipysäköinti pihoilla ja autotalleissa säilyy ennallaan. Lisä- ja ullakkorakentamisen yhteydessä tulee tontilla toteuttaa vähintään lisärakentamisen edellyttämät autopaikat.

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä, eikä edellytä vesihuoltoverkon tai muun teknisen huollon verkoston lisärakentamista.

Asemakaavamuutoksen vaikutukset ja kustannukset

Asemakaavalla suojellaan Kultareunan kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta ja miljö. Asemakaava suojelee myös 1960-luvun harvinaisen korttelipihan. Kaavamääräykset ja -merkinnät edellyttävät alueen arvokkaan jalopuulajiston ja kasvillisuussommitelmien sekä piha-alueiden säilyttämistä, hoitamista ja kunnostamista, jolloin nykytilanne paranee.

Kaavaratkaisu mahdollistaa nykyistä suuremman päiväkotiyksikön sijoittumisen alueelle. Keskeisten katujen varsilla sijaitsevat liike- ja toimistotilat säilyvät liike-, myymälä-, ravintola-, toimisto- ja työtiläkäytössä.

Alueelle sijoittuva lisärakennusoikeus (ullakkotilat, maanpäällisten kellareiden tilat sekä AK -tontin lisäkerrokset) edesauttaa toteutuessaan alueen palveluiden säilymistä ja kehittymistä.

Asemakaava hyödyntää olemassa olevaa teknistä infrastruktuuria: liikenneverkkoa sekä energia-, vesi- ja jätehuollon verkostoja. Asemakaava ei lisää merkittävästi liikennettä alueella.

Asemakaava edistää Kultareunan alueen vehreän miljööän säilymistä. Asemakaava turvaa osaltaan viheralueverkoston säilyminen sellaisena, että se jatkossakin tarjoaa virkistysmahdollisuuksia sekä eri suuntiin suuntautuvia ulkoiluyhteyksiä.



Kaavan toteuttaminen ei aiheuta kaupungille kustannuksia.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö käynnistettiin alueen yksityisten asunto-osakeyhtiöiden ja kiinteistöosakeyhtiön kaavamuutoshakemuksesta sekä kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta. Kultareunan alueen asemakaavan muutos viireilletulosta on ilmoitettu vuoden jo 2007 kaavoituskatsauksessa, jossa se on nimellä Kangaspellon alue. Viireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 9.5.2008).

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti. Suunnitelma oli nähtävänä 19.5.–6.6.2008 ja sitä sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita esiteltiin asukastilaisuudessa 20.5.2008.

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 30.9.–18.10.2013 kaupungintalon ilmoitustaululla, kaupunkisuunnitteluvirastossa, Etelä-Haagan kirjastossa ja viraston internetsivuilla. Asemakaavan muutosluonnoksesta pidettiin asukastilaisuus 10.10.2013. Tilaisuus järjestettiin suunnittelualueella, Päiväkoti Lapinmäen tiloissa.

Viranomaisyhteistyö ja esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin kaupungin museon, rakennusviraston, rakennusvalvontaviraston, varhaiskasvatusviraston, kiinteistöviraston ja kaupunginkanslian sekä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kannanotto kaupungin museolta.

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 17 mielipidettä, joista 2 koski kaavoituskatsausta, 13 osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja 2 asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi mielipiteitä on esitetty suullisesti asukastilaisuuksissa kaavan valmistelijoille. Mielipiteissä korostuivat seuraavat teemat:

- aluekokonaisuuden suojelun tärkeys
- lisä- ja täydennysrakentamisen vastustaminen
- Ansaritien katkaisun vastustaminen
- päiväkodin tarve alueella ja Lapinmäen päiväkodin purkamisen vastustaminen sekä
- Lapinmäentien häiritsevä läpiajoliikenne.



Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet laajemmin. Vuorovaikutusraportin liitteenä on muistio keskustelutilaisuudesta.

Kannanotot ja saapuneet mielipidekirjeet on otettu huomioon kaavaehdotusta valmisteltaessa.

Jatkotoimenpiteet

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta Helen Oy:n ja Helen Sähköverkko Oy:n, HSY:n vesihuollon, kiinteistölautakunnan/kiinteistöviraston, yleisten töiden lautakunnan/rakennusviraston, rakennusvalvontaviraston, kaupunginmuseon, varhaiskasvatuslautakunta/varhaiskasvatusvirasto, pelastuslautakunnan ja ympäristölautakunnan/ympäristökeskuksen, sekä muut mahdollisesti tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Nina Välkepinta-Lehtinen, arkkitehti, puhelin: 310 37024
nina.valkepintalehtinen(a)hel.fi
Niina Strengell, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37458
niina.strengell(a)hel.fi
Taina Toivanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37280
taina.toivanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12370 kartta, päivätty 8.12.2015
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12370 selostus, päivätty 8.12.2015
- 5 Havainnekuva, 8.12.2015
- 6 Arkkitehdit ja rakennusvuodet -kartta
- 7 Tilastotiedot
- 8 Kustannukset
- 9 Vuorovaikutusraportti 8.12.2015 ja keskustelutilaisuuden muistio 10.10.2013
- 10 Mielipidekirjeen lähettäneet -luettelo
- 11 Mielipidekirjeet
- 12 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku



8.12.2015

Akp/5

Kustannusten osalta

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakijat

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 7
Liite 8
Liite 9
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 7
Liite 9

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Erroll, Hakola
Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski