



26.1.2016

Akp/3

3

Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys Konalan kerrostaloalueen (Vähäntuvantie 7–9) asemakaavan muutokseksi (nro 12384) (a-asia)

HEL 2014-012897 T 10 03 03

Ksv 1565_3, karttaruutu 679491, 680491

Esitysehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 26.1.2016 päivätyn 32. kaupunginosan (Konalan) korttelin 32013 tonttien 12 ja 13 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12384 hyväksymistä.

Samalla lautakunta päättää

- asettaa ehdotuksen nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti
- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa laskuttamaan hakijoilta Kustannukset -liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee kerrostaloaluetta, joka sijaitsee Konalassa, osoitteessa Vähäntuvantie 7–9. Kaavaratkaisu mahdollistaa kahden uuden viisikerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen. Nykyiset asuinkerrostalot säilyvät entisellään, mutta pysäköinti järjestetään tonteilla uudelleen.

Tavoitteena on täydentää väljästi rakennettua aluetta uusilla asuinkerrostaloilla Helsingin kaupunginvaltuuston asettamien asuntotuotantotavoitteiden mukaisesti.

Uutta asuntokerrosalaa syntyy 3 380 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 80.



26.1.2016

Akp/3

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alue muuttuu tiiviimmäksi ja kaupunkikuva eheytyy. Lisärakentaminen ei ole niin suurta, että liikenteen lisääntyminen aiheuttaisi ongelmia alueen katuverkkoon.

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Esittelijän perustelut

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

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavaehdotuksen mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on 1970-luvulla valmistuneet lamellitalot, jotka kuuluvat Vähäntuvantiehen rajautuvaan kuuden kerrostalon ryhmään. Rakennukset ovat nelikerroksisia pohjoisosasta ja eteläosasta viisikerroksisia. Autotallit on sijoitettu rakennusten eteläosaan katutasoon.

Pihatilat rajautuvat rakennusten väleihin. Pysäköintialueet on sijoitettu rakennusten ja Vähäntuvantien väliselle alueelle. Täydennysrakentaminen sijoittuu tälle nykyisin pysäköintikäytössä olevalle alueelle.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1966) alue on merkitty kerrostalojen korttelialueeksi. Autopaikkoja on oltava vähintään yksi paikka asuntoa kohden.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Helen Oy
- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- ympäristökeskus
- pelastuslaitos



Helsingin kaupungin ympäristökeskus otti esiin kannanotossaan Kehä I:n ja Konalantien liikenteestä aiheutuvan melun ja sen vaikutukset suunnittelualueelle. Lisäksi ympäristökeskus mainitsi, että hulevesien käsittely tulee suunnitella kaupungin hulevesistrategian mukaisesti. Kiinteistövirasto mainitsi kannanotossaan, että kaavamuutos vaikuttaa tontin arvoon ja käynnistänee tästä syystä maankäytösopimusmenettelyn. Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa. Ympäristökeskuksen kannanotto otettiin huomioon siten, että pihan leikki- ja oleskelualueet sijoitettiin melulta suojattuihin paikkoihin. Lisäksi pysäköintialueilla tulee suosia vettäläpäiseviä materiaaleja

Luonnosaineiston osalta järjestettiin viranomaisten yhteistyöpalaveri, johon osallistui Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tonttiosasto, rakennusvalvontavirasto ja ympäristökeskus. Kaupunginmuseolta ja rakennusvirastolta on pyydetty kaavaluonnoksesta kommentit. Ympäristökeskuksen kommentit kohdistuivat hulevesien käsittelyyn ja meluhaittoihin. Rakennusvalvontaviraston kommentit kohdistuivat kaupunkikuvaan ja rakennusten katulinjaa rytmittävään massoitteeluun. Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa. Luonnosaineistoa koskevissa viranomaisten kommentissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että hulevesien pidättämistä varten kaavaan on merkitty alue, johon tulee rakentaa painanne. Lisäksi uusille rakennuksille lisättiin kahdelle julkisivulle ääneneristysmääräys meluselvityksen perusteella. Katulinjan massoitteelun rytmitys otettiin huomioon siten, että uusiin rakennuksiin tulee rakentaa osittainen kuudes kerros, joista toiseen tulee sijoittaa sauna, yhteistiloja ja kattoterassi.

Mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita esiteltiin kaavapäivystystilaisuudessa 8.6.2015. Tilaisuuteen osallistui noin 30 henkilöä. Muistio tilaisuudesta on esityslistan liitteenä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevia mielipiteitä ei saapunut.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Jatkotoimenpiteet



26.1.2016

Akp/3

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Liikennevirasto
- Museovirasto
- kaupunginmuseo
- kiinteistölautakunta/kiinteistövirasto
- pelastuslautakunta
- rakennuslautakunta/rakennusvalvontavirasto
- yleisten töiden lautakunta/rakennusvirasto
- ympäristölautakunta/ympäristökeskus
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaavaehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Kiinteistövirasto käynnistää kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaisen maankäytösopimusmenettelyn yksityisten maanomistajien kanssa.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Tytti Wiinikka, arkkitehti, puhelin: 310 37300
tytti.wiinikka(a)hel.fi
Pirjo Koivunen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37128
pirjo.koivunen(a)hel.fi
Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12384 kartta, päivätty 26.1.2016
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12384 selostus, päivätty 26.1.2016
- 5 Havainnekuva, 26.1.2016
- 6 Tilastotiedot
- 7 Kustannukset
- 8 Asukastilaisuuden 8.6.2015 muistio
- 9 Osa päätöshistoriaa



26.1.2016

Akp/3

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakijat

Otteen liitteet
Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 6
Liite 7

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Erroll, Hakola
Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski