



§ 304

Ruonasalmentie 17, asemakaavan muuttaminen (nro 12471)

HEL 2017-005309 T 10 03 03

Hankennumero 2261_4

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Risto Rautava: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anri Linden, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37352

anri.linden(a)hel.fi

Juuso Ala-Outinen, suunnittelija, puhelin: 310 20769

juuso.alaoutinen(a)hel.fi

Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37129

jussi.jaaska(a)hel.fi

Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37347

karri.kyllastinen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- hyväksyä 4.6.2019 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12471 mukaisena. Asemakaavan muutos koskee 44. kaupunginosan (Tammisalo) korttelin 44039 tonttia 11
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloaikana saatuihin lausuntoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko



www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - As Oy Mäntypaasi: 3 000 euroa

Kaupunkiympäristölautakunta päättää asemakaavan muutoksesta hallintosäännön 16 luvun 1 §:n kohdan 2 perusteella, koska kaavaratkaisulla ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee korttelin 44039 tonttia 11, joka sijaitsee osoitteessa Ruonasalmentie 17. Kaavaratkaisu mahdollistaa olemassa olevan rivitalotontin täydennysrakentamisen kahdella uudella rivitalolla sekä pihasaunan rakentamisen. Samalla määritellään tonttia koskevat auto- ja polkupyöräpaikkavaatimukset ja pihaa koskevat määräykset.

Tontilla oleva talousrakennus on tarkoitus purkaa kellaria lukuun ottamatta, joka on tarkoitus säilyttää osana uudisrakennusta. Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa 1 607 k-m² ja on muutoksen jälkeen yhteensä 5 930 k-m². Tontin tehokkuusluku on muutoksen jälkeen e=0,28.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että vajaakäyttöisen tontin pohjoisosan täydennysrakentaminen lisää asuntotarjontaa Tammisalossa.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Kaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontilla sijaitsee yksi 720 k-m² ja kolme 870 k-m² laajuista rivitaloa sekä 585 k-m² laajuinen talousrakennus, jossa on muun muassa autosuojia. Huolellisesti maastoon sovitettujen rivitalot suunnitteli arkkitehti Aulis Salo vuonna 1957. Rakennusten arkkitehtuuri on aikakaudelle tyypillistä julkisivumateriaaleineen, vaaleine tehosteväreineen ja punatiili-verhoiluineen sekä pitkine, yhtenäisine ikkunauhoineen. Piha-alue rajautuu pohjoisessa Ruonasalmen rantapuistoon, luoteessa viereisiin tontteihin ja muualla katualueisiin sekä kävely- ja pyöräilyraittiin. Luoteen puolei-



silla tonteilla rajan tuntumassa on korkeita yhtenäisiä pensasaitoja. Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1971.

Tontti on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty tontin omistajan hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Asemakaavamuutos nostaa tontin arvoa ja tuottaa omistajalle merkittävää taloudellista hyötyä. Maankäyttökorvauksista on sovittu maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) vesihuolto
- pelastuslaitos

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat maankäyttöneuvotteluihin, lämmöntoimitukseen, jätevesiviemärin johtosiirtoon, maaperätietoihin, tulvariskialueisiin, luontotietoihin ja leikkipaikan isoihin puihin.

Kannanotoissa esitetyt asiat on selvitetty ja otettu huomioon kaavaehdotuksessa, johtokuja on esitetty kaavakartassa ja rakentamiskorkeudesta korkeustason +3,44 alapuolelle on määrätty kaavassa.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kaupunkirakenteen tiivistymiseen, rakennusoi-keuteen, rakennusalaan, rakennusten massaan ja korkeuteen sekä sijoittumiseen tontilla, parkkipaikkoihin, meluhaittoihin ja viihtyvyyteen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä soveltuvilta osin. Kaavassa on määrätty rakennusten enimmäiskorkeudeksi yhdeksän met-



riä. Autokatoksista ja pysäköintipaikkojen sijoittelusta on annettu kaavassa tarkentavia määräyksiä. Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 29.9.–30.10.2017

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa: Asemakaavan toteuttaminen edellyttää jätevesiviemäriin NS 300 siirtämistä tontin 44039/11 alueella noin 55 metrin matkalta. Koska kyseessä on nk. yksityinen johtosiirto, tulee hankkeeseen ryhtyvän suunnitella ja toteuttaa jätevesiviemäriin siirto HSY:n hyväksymällä tavalla ja vastata aiheutuneista kustannuksista. Johtosiirto tulee suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä ja sen kustannuksella yhteistyössä HSY:n kanssa. Suunnitelmat tulee hyväksyttäväksi HSY:llä. Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole huomautettavaa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen. Tehdyt muutokset ovat luonteeltaan vähäisiä, joten kaavaehdotusta ei ole ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtävillä.

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyvät tarvittavat maankäyttösopimusmenettelyt on saatettu päätökseen. Maankäyttösopimus on allekirjoitettu 31.1.2019 (tonttipäällikön päätös § 68, 17.12.2018).



Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 §, 51 §, 52 §, 54 §, 57 §, 59 §, 62 §.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anri Linden, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37352
anri.linden(a)hel.fi
Juuso Ala-Outinen, suunnittelija, puhelin: 310 20769
juuso.alaoutinen(a)hel.fi
Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37129
jussi.jaaska(a)hel.fi
Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37347
karri.kyllastinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12471 kartta, päivätty 4.6.2019
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12471 selostus, päivätty 4.6.2019
- 5 Havainnekuva, 24.9.2015
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 25.9.2017, täydennetty 4.6.2019
- 9 Päätöshistoria

Oheismateriaali

- 1 Mieliapiteet

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen



04.06.2019

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoit- teensa	Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto Liite 7 Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muut- taminen Liite 8
HSY Vesihuolto	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muut- taminen Liite 8
Uudenmaan elinkeino-, lii- kenne- ja ympäristökeskus	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muut- taminen Liite 3 Liite 4 Liite 8
Helen Sähköverkko Oy	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muut- taminen Liite 8

Tiedoksi

Kymp/Aska/Hirvonen, Salmi, Laasonen (kuulutus)
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)
Pelastuslaitos