



## § 556

### Kiviportintie 46-48:n asemakaavan muuttaminen (nro 12582)

HEL 2018-009619 T 10 03 03

Hankenumero 4386\_5

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 5.11.2019 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12582 mukaisena. Asemakaavan muutos koskee 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45270 tonttia 34 ja katualuetta
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi)

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
  - As. Oy Kiviportintie 46-48: 5 000 euroa

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

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Juuso Ala-Outinen, suunnittelija, puhelin: 310 20769  
juuso.alaoutinen(a)hel.fi  
Anri Linden, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37352  
anri.linden(a)hel.fi  
Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37129  
jussi.jaaska(a)hel.fi  
Pekka Leivo, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37388



05.11.2019

pekka.leivo(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12582 kartta, päivätty 5.11.2019
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12582 selostus, päivätty 5.11.2019, päivitetty Kylk:n päätöksen 5.11.2019 mukaiseksi
- 5 Tilastotiedot
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Vuorovaikutusraportti 24.5.2019, täydennetty 5.11.2019
- 8 Päätöshistoria

## Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

## Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakija	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto Liite 6
Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 7
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 7
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 7
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 3 Liite 4 Liite 7
Helen Oy	Esitysteksti



Helen Sähköverkko Oy

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Liite 7  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Liite 7

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), joka sijaitsee Vartiokylässä osoitteessa Kiviportintie 46–48. Kaavaratkaisu mahdollistaa Vartioharjun pientalovaltaiseen asuinalueen täydentämisen alueelle sopivilla rakennustyypeillä.

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa täydennysrakentamista ja nostaa tehokkuutta jo rakennetulla alueella. Tontille suunnitellaan 3-kerroksista kytkettyä pienkerrostaloa, joka mukautuu arkkitehtuuriltaan ja julkisivuiltaan ympäröivälle alueelle. Samalla asemakaavan muutosta esitetään toteutettavaksi siten, että uudelle kerrostalolle muodostetaan oma tontti.

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa 1 085 k-m<sup>2</sup>, kerrosala on yhteensä 4 292 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan muutoksen jälkeen tontilla on käyttämätöntä kerrosalaa yhteensä 1 600 k-m<sup>2</sup>. Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on  $e=0,41$ . Täydennysrakentaminen tontilla mahdollistaa noin 20 uutta asukasta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että pienkerrostaloasuntotarjonta alueella lisääntyy ja täydennysrakentamista edistetään.

## Päätökset kaavaratkaisun pohjana

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

## Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontilla on voimassa asemakaava nro 10017, joka on saanut lainvoiman 2.12.1993. Tontin rakennusaloista viisi on rakennettu ja yksi on



rakentamaton. Toteutunut rakennusoikeus on 2 692 k-m<sup>2</sup>. Rakennukset ovat 3-kerroksisia pienkerrostaloja, jotka ovat valmistuneet vuosina 1969–1971. Kaava-alueetta ympäröi pientaloalue.

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

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa.

#### 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

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuollolta ja Itä-Helsingin yrittäjät ry:ltä, joilla ei ollut huomautettavaa kaavaratkaisuun.

#### Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennusoikeuden määrään, tonttitehokkuuteen, naapuritonttien olosuhteisiin, alueen kaupunkikuvaan, liikenteeseen ja viherarvoihin liittyen.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl, joista kaikki olivat adresseja (allekirjoittajia yhteensä 16).

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 24.5.–24.6.2019

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



Kaavaehdotuksesta tehtiin 3 muistutusta, joista 2 olivat adresseja (allekirjoittajia yhteensä 9).

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakennusoikeuden määrään ja tonttitehokkuuteen, kaavamuutoksen ja uudisrakennuksen vaikutukseen koskien naapuritonttien olosuhteita, autopaikkoihin ja liikenteeseen, maiseman suojeluarvoihin ja viheralueisiin sekä asemakaavaehdotuksen, selostuksen ja vuorovaikutusraportin sisältöön.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) esitti lausunnoissaan, että aluetta palvelevat vesihuoltolinjat on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä vesihuollon lisärakentamista eikä rakennettujen vesihuoltojen siirtämistä. Helen Oy:llä ja Helen Sähköverkko Oy:llä ei ollut huomautettavaa.

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole ollut tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

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

Kaavaratkaisun johdosta ei maanomistajille koidu merkittävää hyötyä, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaiselle maankäyttösopimusmenettelylle ei ole tarvetta.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.



## Sovelletut säännökset

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

## Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

## Lisätiedot

Juuso Ala-Outinen, suunnittelija, puhelin: 310 20769  
juuso.alaoutinen(a)hel.fi  
Anri Linden, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37352  
anri.linden(a)hel.fi  
Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37129  
jussi.jaaska(a)hel.fi  
Pekka Leivo, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37388  
pekka.leivo(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12582 kartta, päivätty 5.11.2019
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12582 selostus, päivätty 5.11.2019
- 5 Tilastotiedot
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Vuorovaikutusraportti 24.5.2019, täydennetty 5.11.2019
- 8 Päätöshistoria

## Oheismateriaali

- 1 Mielenpitoet
- 2 Muistutukset

## Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

## Otteet

**Ote**  
Hakija

Ne mielenpitoensa esittäneet,  
jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

## Otteen liitteet

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto  
Liite 6  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen



Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoit- teensa	Liite 7 Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muut- taminen
Helsingin seudun ympäristö- palvelut -kuntayhtymä	Liite 7 Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muut- taminen
Uudenmaan elinkeino-, lii- kenne- ja ympäristökeskus	Liite 7 Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muut- taminen
Helen Oy	Liite 3 Liite 4 Liite 7 Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muut- taminen
Helen Sähköverkko Oy	Liite 7 Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muut- taminen Liite 7

## Tiedoksi

Kymp/Aska/Hirvonen, Salmi (Kuulutus)  
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimit-  
tauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 02.05.2019 § 37