



06.09.2022

Asia/9

§ 452

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Riskitikon korttelin länsiosan (Ajomiehentie 13, Kyttäläntie 8) tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12776)

HEL 2021-008999 T 10 03 03

Hankennumero 5884_5

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle

- 6.9.2022 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12776 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaava koskee 32. kaupunginosan (Kona) korttelin 32037 tontteja 1 ja 2 sekä katualuetta.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - o Lehto Asunnot Oy: 8 000 euroa

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Minna Koskinen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Minna Koskinen, arkkitehti, puhelin: 310 37469
minna.koskinen(a)hel.fi
Eeva Väistö, liikenneinsinööri (liikenne), puhelin: 310 37353
eeva.vaisto(a)hel.fi
Kati Immonen, tiimipäällikkö (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37254
kati.immonen(a)hel.fi



06.09.2022

Asia/9

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12776 kartta, päivätty 6.9.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12776 selostus, päivätty 6.9.2022, päivitetty Kylk:n 6.9.2022 päätöksen mukaiseksi
- 5 Viitesuunnitelma (Sigge Arkkitehdit 1.3.2022)
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti päivätty 2.5.2022, täydennetty 6.9.2022
- 9 Päätöshistoria

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Kymp/Talouden tuki

Otteen liitteet

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

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos koskee toimitilarakennusten korttelialuetta, joka sijaitsee Konalan keskiosassa, kauppakeskus Ristikon välittömässä läheisyydessä. Kaavaratkaisu mahdollistaa alueen muuttamisen asumisen alueeksi. Asuinrakennusten maantasokerrokseen keskeisille paikoille osoitetaan kivijalkaliiketiloja. Osa Konalantien katualueesta muutetaan tonttimaaksi. Kaavaratkaisu edellyttää alueella olemassa olevien rakennusten purkamista.



Tavoitteena on kehittää alueesta kaupunkimainen lähikeskusta-alue, jossa lähipalvelut ja asuminen liittyvät luontevasti toisiinsa. Erityistä huomiota on kiinnitetty jalankulkijan mittakaavaan ja asuinrakennusten maantasokerrosten virikkeellisyyteen. Alueen sijainti Konalan kaupallisen keskuksen välittömässä läheisyydessä tarjoaa loistavan lähtökohdan alueen kehittämiseen toiminnoiltaan sekoittuneena lähikeskusta-alueena.

Uutta asuntokerrosalaa on 8 600 k-m² ja liiketilakerrosalaa 400 k-m². Kaavaratkaisu mahdollistaa noin 200 asukkaan muuttamisen alueelle. Tontin tehokkuusluku on e=1,8.

Kaavaratkaisu perustuu Konalankujan kaavamuutoksen yhteydessä laadittuun liikennesuunnitelmaan (piir.nro 7016). Kyseisen liikennesuunnitelman tavoitteena on muuttaa Konalantien katualue nykyistä kaupunkimaisemmaksi ja tiiviimmäksi. Konalantien kehittämisessä on etusijalla jalankulkijoiden turvallisuus, järjestelyiden selkeys, katutilan viihtyisyys ja asioinnin helppous. Konalantien katualueen toimintoja tiivistämällä osa Konalantien katualueesta on mahdollista muuttaa osaksi tonttimaata.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta tiivistämällä ja monipuolistamalla kaupunkirakennetta. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella sijaitsee nykyisin kaksi pienteollisuusrakennusta. Osoitteessa Ajomiehentie 13 sijaitsee kauppavarastorakennus (valmistunut vuonna 1957) ja osoitteessa Kyttäläntie 8 sijaitsee teollisuuden tuotantorakennus (valmistunut vuonna 1969). Olemassa olevat rakennukset ovat keskeiseen sijaintiinsa nähden kooltaan vaatimattomia. Rakennuksia lukuun ottamatta alue on pääosin asfalttipinnoitteinen pysäköintikenttinen ja kulkuväyläinen. Konalantien katualue on mitoitukseltaan ja luonteeltaan maantiemäinen.

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa: Asemakaava 11558 (2007) ja Asemakaava 5151 (1962). Asemakaavassa 5151 alue on merkitty katualueeksi ja Asemakaavassa 11558 alue on merkitty toimitilarakennusten korttelialueeksi. Alueen rakennusoikeus on merkitty voimassa olevassa asemakaavassa tehokkuusluvulla e=1,0. Rakennukset saavat olla enintään IV-kerroksisia.



Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hake-
muksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kans-
sa.

Kaavaratkaisun kustannukset

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

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupun-
kiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen
kanssa:

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

Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä (HSY) esitti kannanotossaan, että aluetta palvelevat vesihuoltolinjat on rakennettu valmiiksi, eikä asemakaavamuutos edellytä vesihuollon lisärakentamista. Pelastuslaitos totesi kannanotossaan, että uudisrakennuksista on tehtävä palotekninen suunnitelma rakennuslupavaiheessa.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluai-
neistosta kohdistuivat alueella sijaitsevien tietoliikennekaapeleiden
mahdolliseen siirtoon, uudisrakennusten suuriin lasi-ikkunoihin, piha-
/puistoalueen pienuuteen/puuttumiseen, korkeimman rakennusosan si-
jaintiin sekä uudisrakentamisen määrään ja suunniteltujen uudisraken-
nusten värimaailmaan ja yleisilmeeseen. Lisäksi mielipiteet kohdistuivat
alueen liikennejärjestelyihin, kuten asiointipysäköinnin määrään, bussipysäkin sijaintiin, jalkakäytävän turvallisuuteen sekä Kyttäläntien ja Konalantien risteyksen toimivuuteen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että lintujen törmäysriskin pienentämiseksi kirkkaita/läpinäkyviä lasikaiteita on edellytetty vältettävän. Tietoliikennekaapeleita koskeva mielipide on välitetty tiedoksi kaavamuutoksen hakijalle ja alueen tulevalle toteuttajalle. Kannanoton sisältö on lisätty kaavaselostuksen kohtaan asemakaavan kuvaus, yhdyskuntatekninen huolto.



06.09.2022

Asia/9

Kirjallisia mielipiteitä saapui 6 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 2.5.– 31.5.2022

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta on lähetetty kirje ulkokuntalaiselle maan omistajalle / maan haltijalle.

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa kaavaehdotukseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Kaavakartan määräykseen ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen liittyy maankäytösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Minna Koskinen, arkkitehti, puhelin: 310 37469
minna.koskinen(a)hel.fi
Eeva Väistö, liikenneinsinööri (liikenne), puhelin: 310 37353



06.09.2022

Asia/9

eeva.vaisto(a)hel.fi

Kati Immonen, tiimipäällikkö (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37254

kati.immonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12776 kartta, päivätty 6.9.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12776 selostus, päivätty 6.9.2022
- 5 Viitesuunnitelma (Sigge Arkkitehdit 1.3.2022)
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti päivätty 2.5.2022, täydennetty 6.9.2022
- 9 Päätöshistoria

Oheismateriaali

- 1 Mielenpito

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Ne mielenpiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Kympp/Talouden tuki

Otteen liitteet

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

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto