



## § 319

### Ruonasalmentie 17, asemakaavan muuttaminen (nro 12471)

HEL 2017-005309 T 10 03 03

Hankenumero 2261\_4

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- 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 valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin. 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)

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

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

## 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



11.06.2019

3	Asemakaavan muutoksen nro 12471 kartta, päivätty 4.6.2019
4	Asemakaavan muutoksen nro 12471 selostus, päivätty 4.6.2019, päivitetty Kylk:n 11.6.2019 päätöksen mukaiseksi
5	Havainnekuva, 24.9.2015
6	Tilastotiedot
7	Tehdyt muutokset
8	Vuorovaikutusraportti 25.9.2017, täydennetty 4.6.2019
9	Päätöshistoria

## Muutoksenhaku

	Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Kustannusten osalta	Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

## Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakija	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto Liite 7
Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 8
HSY Vesihuolto	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 8
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 3 Liite 4 Liite 8
Helen Sähköverkko Oy	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 8

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## 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 kellarialue lukuun ottamatta, joka on tarkoitus säilyttää osana uudisrakennusta. Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa 1 607 k-m<sup>2</sup> ja on muutoksen jälkeen yhteensä 5 930 k-m<sup>2</sup>. 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 toteuttamista. Kaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukainen.

## Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontilla sijaitsee yksi 720 k-m<sup>2</sup> ja kolme 870 k-m<sup>2</sup> laajuista rivitaloa sekä 585 k-m<sup>2</sup> 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 pyöräilyraiteihin. Luoteen puoleisilla 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 valmisteluaihana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaihana 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, lämmön-toimitukseen, jätevesiviemärin johtosiirtoon, maaperätietoihin, tulvaris-kialueisiin, 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 si-joittumiseen tontilla, parkkipaikkoihin, meluhaittoihin ja viihtyvyyteen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä soveltuvilta osin. Kaa-  
vassa on määrätty rakennusten enimmäiskorkeudeksi yhdeksän met-  
riä. Autokatoksista ja pysäköintipaikkojen sijoittelusta on annettu kaa-  
vassa 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 maan-  
käyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julki-  
sesti 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 viranomaisista 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 yksityiskohdaisesti 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



11.06.2019

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 Mielenpito

## Muutoksenhaku

Kustannusten osalta Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

## Otteet

**Ote**  
Hakija

Ne mielenpitoensa esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

HSY Vesihuolto

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

## Otteen liitteet

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto  
Liite 7  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Liite 8  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Liite 8  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Liite 3



11.06.2019

Asia/7

Helen Sähköverkko Oy

Liite 4  
Liite 8  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-  
taminen  
Liite 8

### Tiedoksi

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

### Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 04.06.2019 § 304