



04.03.2013

Kaj/1

## § 244

### V Vartiokylän tontin 45475/1 asemakaavan muuttaminen (nro 12139; Vartioharjun hoivakoti)

HEL 2011-007117 T 10 03 03

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Vartioharju) korttelin nro 45475 tontin nro 1 asemakaavan muutoksen 11.9.2012 päivätyn piirustuksen nro 12139 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

#### Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12139 kartta, päivätty 11.9.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12139 selostus, päivätty 11.9.2012, täydennetty 13.2.2013
- 3 Sijaintikartta
- 4 Ilmakuva
- 5 Vuorovaikutusraportti 11.9.2012, täydennetty 13.2.2013
- 6 Osa päätöshistoriaa

#### Otteet

##### Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

##### Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Esitysteksti  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 5  
Liite 6

Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut-  
kuntayhtymä/Vesihuolto  
Helen Sähköverkko Oy



## Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäne esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäne hyväksyä 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Vartioharju) korttelin nro 45475 tontin nro 1 asemakaavan muutoksen 11.9.2012 päivätyn piirustuksen nro 12139 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

## Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa Vartioharjun pientaloalueella sijaitsevan hoivakodin laajentamisen (Linnanharjun hoivakoti). Tontin uudeksi rakennusoikeudeksi on kaavaehdotuksessa esitetty 5200 kerrosneliömetriä, mikä tarkoittaa rakennusoikeuden lisäämistä 2 469 k-m<sup>2</sup>. Laajennusosa on kaksikerroksinen ja sijoittuu Muinaislinnantien varteen. Tontin 23 autopaikkaa sijoitetaan tontille.

Kaupunki omistaa tontin, joka on vuokrattu edelleen toiminnanharjoittajalle.

## Esittelijä

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on pientalovaltaista aluetta, jolla myös palvelut on sallittu. Ehdotus on yleiskaavan mukainen. Tontilla on voimassa vuonna 1979 vahvistettu asemakaava nro 7930, jossa tontti on opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta. Tonttitehokkuus  $e=0,30$  ja kerrosluku enintään kaksi. Alueen rakennusoikeus on lähes käytetty. Tontin itäreunassa on puilla istutettavaksi merkitty alueen osa.

Kaupunki omistaa tontin, joka on vuokrattu Kiinteistö Oy Rauhanlähde 1:lle. Alueen länsiosaan on vuonna 2010 valmistunut nykyisen asemakaavan puitteissa kaksikerroksinen hoivakoti (2 675 k-m<sup>2</sup>), jota on nyt tarpeen laajentaa.

## Asemakaavan muutoksen sisältö ja tavoitteet

Asemakaavan muutoksessa tontti on merkitty vanhemman väestön hoiva-asuntojen korttelialueeksi (AYS-1). Muutosalueen pinta-ala on 9 102 m<sup>2</sup> ja uusi rakennusoikeus on 5 200 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa tonttitehokkuutta  $e=0,57$ . Kerrosluku säilyy edelleen enintään kahtena. Uuden rakennuksen tarkempi, rinteeseen mukaan porrastettu korkeus määräytyy kaavassa annetuilla räystäiden enimmäiskorkeusasemilla. Rakennusalojen ulkopuolella pääosa tontista on merkitty istutettavaksi alueen osaksi, jolle on sijoitettava myös puita ja pensaita.



Tontin autopaikkavelvollisuus 23 ap. Tämä vastaa 1 ap / 226 k-m<sup>2</sup>, joka sopii hyvin hoiva-asuntotyypilliselle erityisasumiselle, jossa autopaikkatarve ei ensi sijassa perustu asukkaiden ajoneuvoihin. Pysäköinnin suunnitteluohjeen mukaan tällainen erityisasuminen edellyttää autopaikkojen tapauskohtaisen selvittämisen. Ajo pysäköintialueelle on Vartioharjuntietä.

Tontilla, sen pohjoisrajalla kulkevat nykyiseenkin kaavaan kuuluvat jalankulku- ja pyöräilytie ja johtokuja.

Asemakaavan toteuttaminen vahvistaa olemassa olevan teknisen huollon verkoston käyttöä eikä siitä aiheudu kaupungille kustannuksia.

### Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Kaavoitustyö on tullut vireille sen jälkeen, kun sosiaalivirasto puolsi kaavahanketta Tyvene Oy/ Attendo MedOne Hoiva Oy:n pyynnöstä.

Kaavaluonnoksesta esitetyissä mielipiteissä arvosteltiin rakentamista nykyisin rakentamattomalle viihtyisälle paikalle, talon korkeutta ja sen sijoittamista liian lähelle Muinaislinnantietä. Hoivakotiyhtiön edustajat ja mielipiteen esittäjät neuvottelivat suunnitelmasta, jota täsmennettiin toivottuun suuntaan.

Viranomaisyhteistyötä on tehty sosiaaliviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston, rakennusviraston, pelastuslaitoksen, Helsingin Energian ja Helsingin seudun ympäristöpalvelujen (HSY Vesihuolto) kanssa, joilla ei ollut huomauttamista. Rakennusvalvontaviraston esittämä kerrosluvun merkitsemistä koskeva huomautus on otettu huomioon. Rakennusviraston toivomuksesta on kaavaan merkitty seudullinen kevyen liikenteen yhteys ja hulevesien käsittely tulee ottaa rakennuslupavaiheessa huomioon rakennusviraston esittämällä tavalla.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 5.10.-5.11.2012. Muistutuksia ei esitetty.

Kaavamuutoksesta on saatu Helsingin Energia -liikelaitoksen ja Helen Sähköverkko Oy:n, Helsingin seudun ympäristöpalvelut/veden, sosiaaliviraston, kiinteistöviraston, rakennusviraston ja pelastuslautakunnan lausunnot. Lausunnot on referoitu tarkemmin ja niihin on annettu vastineet liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

Lausunnoissa ei ollut erityistä huomautettavaa eikä asemakaavan muutosehdotusta siten ole lausuntojen johdosta tarpeen muuttaa.



04.03.2013

Kaj/1

Esittelijä toteaa, että esitys on kaupunkisuunnittelulautakunnan ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12139 kartta, päivätty 11.9.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12139 selostus, päivätty 11.9.2012, täydennetty 13.2.2013
- 3 Sijaintikartta
- 4 Ilmakuva
- 5 Vuorovaikutusraportti 11.9.2012, täydennetty 13.2.2013
- 6 Osa päätöshistoriaa

**Otteet**

**Ote**

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

**Otteen liitteet**

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Esitysteksti  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 5  
Liite 6

Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä/Vesihuolto  
Helen Sähköverkko Oy

**Tiedoksi**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kiinteistölautakunta  
Rakennuslautakunta  
Rakennusvirasto  
Ympäristökeskus  
Helsingin Energia -liikelaitos  
Pelastuslautakunta  
Kiinteistövirasto  
Sosiaali- ja terveysvirasto

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
hallintokeskus@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



04.03.2013

Kaj/1

## Päätöshistoria

Rakennusvirasto 21.11.2012

HEL 2011-007117 T 10 03 03

Asemakaavan muutos mahdollistaa Vartioharjun hoivakodin laajentamisen. Tontin rakennusoikeutta lisätään 2 469 kerrosmetrillä. Laajennusosa on kaksikerroksinen ja sijoittuu Muinaislinnantien varteen. Rakennusoikeuden lisäyksen myötä tontille tulee myös yhdeksän uutta autopaikkaa. Asemakaavan muutoksesta ei koidu kustannuksia rakennusvirastolle.

Rakennusvirasto totesi aiemmassa kannanotossaan, että hulevesien käsittely tulisi järjestää ensisijaisesti tontilla. Kaavassa tulisi taata kevyen liikenteen jatkuvuus Valkamatielle. Asemakaavaehdotuksessa on säilytetty rakennusviraston tarkoittama kevyen liikenteen yhteys, ja selostuksessa mainitaan, että hulevesien käsittely tulee ottaa rakennuslupavaiheessa huomioon rakennusviraston lausunnon esittämällä tavalla.

Rakennusvirasto puoltaa kaavaehdotuksen hyväksymistä.

15.5.2012 Lausunto annettu

Lisätiedot

Nina Mouhu, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39838  
nina.mouhu(a)hel.fi

Jenna Ikonen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939  
jenna.i.ikonen(a)hel.fi

Kiinteistövirasto 13.11.2012

HEL 2011-007117 T 10 03 03

Karttalehti K5 T3, Muinaislinnantie 2

Kiinteistövirasto toteaa, että asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Kaupunki omistaa muutoksen kohteena olevan tontin 45475/1. Tontti on vuokrattu Kiinteistö Oy Rauhanlähde 1:lle vanhusten palvelutaltoa varten ajaksi 1.12.2009 - 31.12.2060.

Asemakaavan muutos mahdollistaa vuonna 2010 valmistuneen Vartioharjun hoivakodin laajentamisen.

Muutoksessa nykyinen opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen tontti (YOS) muutetaan vanhemman väestön hoiva-asuntojen korttelialueen tontiksi (AYS-1). Tontin uusi rakennusoikeus on 5 200 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa tonttitehokkuutta 0,57. Rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 2 469 k-m<sup>2</sup>.



04.03.2013

Kiinteistövirasto tulee tekemään vuokralaisen nykyiseen maanvuokrasopimukseen asemakaavan muutoksen aiheuttamat muutokset.

Kiinteistövirasto toteaa, että asemakaavan muutoksen mukainen tontin käyttötarkoituksmerkintä (AYS-1) on liian yksityiskohtainen ja merkintä tulisi muuttaa palvelurakennusten korttelialueeksi.

Kiinteistövirasto puoltaa edellä mainitulla huomautuksella asemakaavan muutoksen hyväksymistä.

Lisätiedot

Kirsi Federley, insinööri, puhelin: 310 36451  
kirsi.federley(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 16.10.2012 § 125

HEL 2011-007117 T 10 03 03

Päätös

Pelastuslautakunta päätti todeta, ettei sillä ole huomautettavaa 45.kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45475 tontin 1 asemakaavan muutosehdotukseen nro 12139.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua. Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §.

Esittelijä

va pelastuskomentaja  
Jorma Lilja

Lisätiedot

Pulmu Waitinen, palotarkastaja, puhelin  
pulmu.waitinen(a)hel.fi

Helsingin Energia -liikelaitos 12.10.2012

HEL 2011-007117 T 10 03 03

Helsingin Energian lausunto on liitteessä 1.

Lisätiedot

Jouni Kivirinne, Kehityspäällikkö, puhelin: +358 9 617 2936  
jouni.kivirinne(a)helen.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.09.2012 § 294

HEL 2011-007117 T 10 03 03



04.03.2013

Kaj/1

Ksv 0749\_14, Vartioharjuntie 3, Muinaislinnantie 2, karttaruutu K5/T3

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 11.9.2012 päivätyn 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45475 tontin 1 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12139 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa vuorovaikutusraportin mukaisen vastineen esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että

- asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus/Kaj:n rooteli

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Kari Piimies, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37327  
kari.piimies(a)hel.fi