



5.11.2013, täydennetty 6.5.2014

---

**KIVIHAANTIE 1 ja 6  
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 12239**

Hankenro 0740\_26  
HEL 2012-008850

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan muutosluonnos  
nähtävillä 10.–27.6.2013**

Viranomaisyhteistyö

- Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet

Mielipidekirjeet

- Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet

**Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 3.1.–3.2.2014**

Muistutukset

- Tiivistelmät muistutuksista ja vastineet

Lausunnot

- Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet

---

**Postiosoite**

PL 2100  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

**Käyntiosoite**

Kansakoulukatu 3  
HELSINKI 10  
<http://www.hel.fi/ksv>

**Puhelin**

+358 9 310 1673

**Faksi**

+358 9 310 37409

**Tilinumero**

800012-62637

**Y-tunnus**

0201256-6  
Alv. nro  
FI02012566



5.11.2013, täydennetty 6.5.2014

---

Mielipiteiden esittäjät on ilmaistu koodein, kun kyseessä on yksityishenkilö. Koska henkilötietojen ja henkilörekisterin esittämistä avoimessa verkossa rajoittavat henkilötietolaki ja laki viranomaistoiminnan julkisuudesta, ei koodien selitystä yksityishenkilöiden osalta ole julkaistu vuorovaikutusraportin internet-versiossa.

Jäljennökset kaikista kannanotoista ja mielipiteistä sekä koodien selitys ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan muutosluonnos nähtävillä 10.–27.6.2013**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos olivat nähtävänä 10.–27.6.2013 kaupungintalon ilmoitustaululla, kaupunkisuunnitteluvirastossa, Etelä-Haagan kirjastossa ja viraston internetsivuilla.

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kaksi viranomaiskannanottoa ja kaksi mielipidekirjettä koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty nähtävillä olon yhteydessä Etelä-Haagan kirjastossa.

#### **Viranomaisyhteistyö**

Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet

**Helsingin kaupunginmuseo** toteaa kannanotossaan (17.6.2013), että Kivihaka on kaupunkikuvallisesti yhtenäinen alue.

Kaupunginmuseo pitää Kivihaantie 6:n asuinkerrostalolle kaavaluonnoksessa esitettyä suojelumääräystä asianmukaisena.

Kaupunginmuseo ei myöskään näe estettä uudelle rakennukselle Kivihaantie 1:n tontilla.

Museo katsoo, että Kivihaantie 6:n suojeltavan rakennuksen korottaminen on ristiriidassa rakennuksen arvojen ja suojelun suhteen, sillä korottaminen merkitsisi muutoksia katon muotoon, uusia aukotuksia ja mahdollisesti parvekkeiden ja terassien rakentamista. Muutostyö muuttaisi rakennuksen ominaispiirteitä olennaisesti. Museo ei puolla rakennuksen ullakkokerroksen muuttamista asuinkäyttöön, mutta katsoo, et-



5.11.2013, täydennetty 6.5.2014

---

tä ylimmän kerroksen asuntojen laajentaminen ullakkotilaan kattoa korottamatta on mahdollista.

Kaupunginmuseon mukaan Kivihaantie 6:n tontilla sijaitsevan autotallin paikalle esitetty uusi rakennusala on vastoin alueen rakentamisperiaatteita. Kaupunginmuseo katsoo, että tontilla tulee tutkia rakennuksen sijoittamista kadun suuntaisesti siten, että rakennuksen ja kadun väliin jää istutusvyöhyke.

### Vastine

Kaupunginmuseon kannanotossaan ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa.

Kivihaantie 6 asuinkerrostalossa on suuri ullakkotila, joka on nykyisin lähes käyttämättömänä säilytystilana. On perusteltua ottaa tämä suuri tila asumiskäyttöön. Kaavakartalle on osoitettu Kivihaantie 6:n suojeltavan asuinkerrostalon enimmäiskorkeudet nykyisten korkeuksien mukaisesti, joten rakennusta ei voi korottaa eikä kattomuotoa muuttaa.

Luonnosvaiheen jälkeen on kaavamääräyksiin lisätty määräys: "Vinoihin katonlappesiin ei saa tehdä syvennyksiä eikä aukkoja."

Uusi rakennusala Kivihaantie 6:n tontilla on laajennettu niin suureksi, että sen mukaan on mahdollista rakentaa sekä kaupunginmuseon ehdottama kadun varteen sijoittuva rakennus että hakijan ehdottama rakennus, kuitenkin vähintään 2 metrin päähän tonttirajasta.

Rakennusvalvontavirasto on neuvotteluissa edellyttänyt vähintään 2–4 metrin etäisyyttä tonttirajasta.

**Rakennusvirasto** toteaa kannanotossaan (24.6.2013), että Kivihaantie 1 tontin viereisen viheralueen kalliolta valuu tontille hulevesiä, jotka täytyy ottaa huomioon rakennuksen ja tontin kuivatuksen suunnittelussa.

### Vastine

Asemakaavaan on lisätty määräys, jonka mukaan korttelin 29201 rakennusten ja tontin kuivatuksen suunnittelussa tulee ottaa huomioon itäpuoliselta virkistysalueelta valuvat hulevedet.

Voimassa olevan kaavan mukainen olemassa olevan sadevesiviemärin merkintä on edelleen kaavakartalla rakennusviraston mainitsemassa kohdassa.



5.11.2013, täydennetty 6.5.2014

---

## Mielipidekirjeet

### Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet

Mielipiteet kohdistuivat lisärakentamisen aiheuttamiin liikenteen haittoihin, suojaavien puiden kaatamiseen, nykyisten pysäköintipaikkojen häviämiseen ja ahtauteen.

Mielipiteen esittäjä **Mi1** toteaa, että autojen pysäköinti on jo nykyisin ongelma Kivihaantie 1 tontilla ja Kivihaantien varrella. Autoja on ajoittain pysäköity pihalle merkitsemättömille paikoille siten, että ne haittaavat liikkumista ja hälytysajoneuvojen ajoa. Mielipiteen esittäjän mielestä on selvää, että uusilla asukkailla on autot eivätkä pysäköintipaikat ja autotallit tule riittämään.

Uuden rakennuksen vuoksi joudutaan kaatamaan puita, jotka suojaavat Kivihaantie 1 tonttia Hakamäentien melulta ja pölyltä. Virkamiesten tulisi käydä paikalla, mitata etäisyyksiä ja melutasoa.

**Asunto Oy Kivihaantie 3 (M2)** katsoo, että lisärakentaminen hävittää Kivihaantie 1 ja 6 piha-alueiden luontoa ja asukkaiden asumismukavuutta ja että se tuhoaisi Kivihaantie 6:n alkuperäisen arkkitehtuurin ilmeen.

Rakennusten harjakorkeus on osa alueen ympäristöilmettä, ja harjakorkeuden nostaminen tekee asumisesta ahtaampaa.

Kivihaantie on ahdas, eikä pysäköintitilaa ole riittävästi nykyisinkään, etenkin talvella. Kivihaantien läpiajokieltoa ei valvota ja liikenne on jatkuvaa ja vilkasta.

### Vastineet aiheittain

Asemakaavan mukaan tonteille on rakennettava 1 autopaikka /125 k-m<sup>2</sup>, mikä merkitsee Kivihaantie 1:n tontille 6–12 autopaikkaa ja Kivihaantie 6:n tontille 10–15 autopaikkaa lisää nykytilanteeseen verrattuna riippuen nykyisten pihalla olevien autopaikkojen säilymisestä. Uudet autopaikat on rakennettava asuntorakentamisen yhteydessä suurimmaksi osaksi uusien rakennusten pohjakerrosten autotalleihin.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon myös siten, että pihalle on lisätty puin ja pensain istutettavia alueen osia sekä kadun varteen istutettavat puurivit. Kaupunkisuunnitteluviraston ja kaupunginmuseon suunnittelijat ja tutkijat ovat käyneet tonteilla useasti. Kivihaantie 1:n tontin etäisyys Hakamäentiestä on noin 93 metriä ja välissä on noin 10



5.11.2013, täydennetty 6.5.2014

---

m korkea kallio. Ulkoalueiden melutaso tontilla on noin 45–50 dB. Asemakaavamuutoksen seurauksena melutaso nousee hyvin vähän ja täyttää edelleen piha-alueille asetetut ohjearvot.

Puusto lisääntyy tonteilla, sillä asemakaavan mukaan kadun varressa on säilytettävä tai istutettava puurivi sekä pihalla tulee säilyttää tai istuttaa puita niin, että niiden määrä on vähintään 1 tontin pinta-alan 100 m<sup>2</sup> kohti.

### **Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 3.1.–3.2.2014**

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 3.1–3.2.2014.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin kiinteistölautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, pelastuslautakunnan, Helsingin Energian, Helen Sähköverkko Oy:n ja HSY:n vesihuollon lausunnot. Ehdotuksesta tehtiin kaksi muistutusta.

#### **Muistutusten tiivistelmät ja vastineet**

**Muistutuksen (Mu1)** tekijät esittävät muistutuksessaan (28.1.2014), että kaavaehdotus Kivihaantie 6 tontille suunnitellun lisärakennuksen osalta hylätään.

Muistuttajat katsovat, että kaavaehdotuksessa nykyisen autotallin tilalle piirretty vähintään 2-kerroksinen asuinrakennus on hyväksytty rakennettavaksi vähintään 4 metriä tontin rajasta ja samalla lähemmäksi nykyistä asuintaloa. Tällöin maisemallisesti arvokas, pyöreä pihapuisto suurine honkineen jouduttaisiin tuhoamaan. Muistuttajien mielestä pihapuisto pitäisi säilyttää.

Muistuttajat toteavat, että Kivihaantie 6:n kaikki ulkopysäköinti tapahtuu kadun varressa. Autokannan ja pysäköinnin lisääntyminen vaikeuttaa kulkemista jalkakäytävillä, erityisesti kouluikäisten lasten osalta.

Lisäksi he toteavat, että Kivihaantie 6:n asukkaat eivät ole yhteisessä osakaskokouksessa päättäneet kyseisen lisärakennuksen rakentamisesta tontille, joten asukkaiden kanta hankkeeseen ei ole selvillä.

**As. Oy Kivihaantie 3 (Mu2)** katsoo (31.1.2014), että toinen talo Kivihaantie 6:n pihalla rikkoo suojelukohteen arvokkaan 50 vuotta vanhan ympäristön ja pilaa suojellun rakennuksen arvon.

Lisärakentamisen kohdalla Kivihaantien pysäköintiongelmia ei ole otettu vakavasti, sillä nykyisinkään pysäköintipaikkoja ei ole riittävästi ja



5.11.2013, täydennetty 6.5.2014

---

kaavamuutoksella tarvellaan 10–15 nykyistä pysäköintipaikkaa pihatonteilta. Lisärakennusten tuleville asukkaille ei voida osoittaa pihatonteilta uusia paikkoja.

Lisäksi muistuttaja ihmettelee, miksi kaavamuutosta ja lisärakentamista käsitellään yhtenä asiana, vaikka kyseessä on kaksi erillistä taloyhtiötä.

### **Vastineet aiheittain**

#### Kivihaantie 6 lisärakennus ja sen sijainti

Kivihaantie 6 nykyisen autotallin kohdalle ei ole mahdollista rakentaa kelvollista asuinrakennusta, sillä siinä tapauksessa osa asuinhuoneista jäisi ilman ikkunoita ja muiden asuinhuoneiden ikkunat suuntautuisivat pelkästään pohjois-koilliseen, mitä ei voida pitää tyydyttävänä asuintaloratkaisuna. Rakennusvalvontavirasto on lisäksi edellyttänyt, että rakennuksen etäisyys tontin rajasta on vähintään kaavaan merkityt 2 metriä, mieluummin 4 metriä, jotta rakennuksen perustukset mahtuvat omalle tontille ja julkisivuja voidaan huoltaa oman tontin puolelta.

#### Pihapuiden säilyminen

Vain osa pihapuista joudutaan kaatamaan, ja kaadetut puut on korvattava uusilla puilla. Asemakaavamääräyksen mukaan tonteilla tulee säilyttää tai istuttaa puita ja pensaita niin, että niiden määrä on vähintään 1 tontin pinta-alan 100 m<sup>2</sup> kohti.

Kivihaantie 6 tontille osoitettu lisärakennus peittää vain noin 250 m<sup>2</sup> tontin yli 2 700 m<sup>2</sup>:n vapaa-alasta. Tontille jää riittävästi pinta-alaa virkistykseen sekä puille ja pensaille.

Taitavalla rakennus- ja pihasuunnittelulla tonteista saadaan edelleen vehreitä ja viihtyisiä.

#### Vaikutukset suojeltavan rakennuksen arvoon

Suojeltavan rakennuksen läheisyyteen voidaan osoittaa uusia rakennuksia, kun uudetkin rakennukset noudattavat olemassa olevan rakennetun ympäristön ominaisuuksia ja lainalaisuuksia.

#### Autopaikkojen sijainti ja riittävyys

Asemakaavan mukaan autopaikat on sijoitettava rakennusten maantas- tai kellarikerrokseen autotalleihin tai istutusten avulla jäsennöiden



5.11.2013, täydennetty 6.5.2014

---

tonteille. Näin ollen uusi rakentaminen ei lisää pysäköintiä kadun varressa.

#### Asemakaava ja rakentamispäätösten tekeminen asunto-osakeyhtiöissä

Asemakaavan muutosvaiheessa asunto-osakeyhtiötä edustaa yhtiön hallitus ja yhtiön valtuuttama isännöitsijä, joka on hakenut asemakaavan muutosta.

Asemakaava antaa mahdollisuuden rakentaa. Rakentamista varten tarvitaan yhtiön päätös suunnitteluttaa uusi rakennus, hakea sille rakennuslupa ja rakentaa.

#### Asemakaava usealle tontille

Asemakaava laaditaan kulloinkin tarkoituksenmukaista kokonaisuutta varten. Asemakaavassa osoitetaan, mihin alueita on mahdollisuus käyttää ja miten alueiden liikenne ja muut tarpeet hoidetaan. Tämä asemakaavan muutos on käynnistynyt tontin haltijoiden aloitteesta.

### Lausunnot

Kiinteistölautakunnalla, yleisten töiden lautakunnalla, pelastuslautakunnalla, HSY Vesihuollolla, Helsingin Energialla ja Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kiinteistölautakunnan lausunnossa todettiin, että kaavamutoksesta ei koidu tontin 29202/2 omistajalle kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen edellyttämää merkittävää hyötyä, joten maapoliittisia neuvotteluja ei ole siten tarpeen käydä.

**Pelastuslautakunta** päätti (17.12.2013) antaa asiasta lausunnon, jonka mukaan asemakaavan muutoksessa tulee huomioida pelastuslaitoksen ohje 36/16/RIHOS ”Pelastustien suunnittelu ja toteutus”.

### Vastine

Kaavaselostukseen on pelastuslaitoksen ohjeen mukaisesti lisätty pelastustiekaavio.