



27.08.2014

Kaj/16

## § 271

### Haagan tonttien 29201/1 ja 29202/2 sekä katualueen asemakaavan muuttaminen (nro 12239, Kivihaantie 1 ja 6)

HEL 2012-008850 T 10 03 03

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 29. kaupunginosan (Haaga, Kivihaka) korttelin nro 29201 tontin nro 1 ja korttelin 29202 nro tontin nro 2 sekä katualueen asemakaavan muutosehdotuksen 5.11.2013 päivätyn piirustuksen nro 12239 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36045  
suvi.ramo(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12239 kartta, päivätty 5.11.2013, päivitetty Kslk:n 12.11.2013 päätöksen mukaiseksi
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12239 selostus, päivätty 5.11.2013, täydennetty 6.5.2014, päivitetty Kslk:n 6.5.2014 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 5.11.2013, täydennetty 6.5.2014
- 4 Osa päätöshistoriaa

#### Otteet

##### Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

##### Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Esitysteksti  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4

Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä  
Helen Sähköverkko Oy

#### Päätösehdotus

##### Postiosoite

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

##### Käyntiosoite

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

##### Puhelin

+358 9 310 1641

##### Faksi

+358 9 655 783

##### Y-tunnus

0201256-6

##### Tilinro

F10680001200062637

##### Alv.nro

F102012566



27.08.2014

Kaj/16

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Alue sijaitsee Kivihaan eteläosassa ja siihen kuuluvat asuinkerrostalotontit osoitteessa Kivihaantie 1 ja 6.

Asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa Haagan Kivihaantie 1 ja 6 asuinkerrostaloteille alueen luonteeseen sopivien uusien lisärakennusten sekä Kivihaantie 6:lle rakennukseen sopeutuvien ullakkoasuntojen rakentamisen. Samalla suojellaan asemakaavamääräyksellä (sr-2) Kivihaantie 6 asuinrakennus. Tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus kasvaa 2 252 k-m<sup>2</sup>.

## Esittelijän perustelut

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi asumisen ja toimitilojen alueeksi. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Voimassa olevan Kivihaan eteläosan asemakaavan nro 4552 mukaan tontit ovat asunto- ja liiketontteja.

Tontti 29202/2 on yksityisomistuksessa. Tontti 29201/1 on Helsingin kaupungin omistama ja vuokrattu asunto-osakeyhtiölle.

## Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty Asunto Oy Kivihaanpuiston ja Asunto Oy Kivihaantie 1:n hakemusten johdosta. Suojelun osalta kaavamuutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet kohdistuivat lisärakentamisen aiheuttamiin liikenteen haittoihin, suojaavien puiden kaatamiseen, nykyisten pysäköintipaikkojen häviämiseen ja ahtauteen. Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että uusien asuntojen pysäköinti on osoitettu autotalleihin ja istutusten rajaamana pihaille. Lisäksi pihaille on lisätty puin ja pensain istutettavia alueen osia.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 3.1.–3.2.2014.

Ehdotuksesta on tehty kaksi muistutusta. Muistutuksissa vastustettiin lisärakentamista, koska sen vuoksi jouduttaisiin kaatamaan puita, rakentamaan pihalle uusia pysäköintipaikkoja, jätteiden keruupaikkoja



ja leikki- ja oleskelupaikkoja sekä pilataan suojeltavan rakennuksen ympäristö.

Vastineena muistutuksiin todettiin, että vain osa pihapuista joudutaan kaatamaan ja tonteilla tulee säilyttää tai istuttaa puita niin, että niiden määrä on vähintään 1 tontin pinta-alan 100 m<sup>2</sup> kohti. Suojelukohteen ympäristöön voidaan rakentaa uusia rakennuksia, kun uudetkin rakennukset noudattavat olemassa olevan rakennetun miljööän lainalaisuuksia. Uusien asuntojen autopaikat on sijoitettava rakennusten maantaso- tai kellarikerrokseen autotalleihin tai istutusten avulla jäsennöityinä tonteille.

Asemakaavan muutosehdotusta ei ole muistutusten johdosta muutettu.

Pelastuslautakunnan lausunnossa esitettiin, että asemakaavan muutoksessa tulee huomioida pelastustiet. Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Lausunnot on otettu huomioon siten, että asemakaavan selostukseen on liitetty pelastustiekaavio.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät muistutuksista ja lausunnoista sekä niiden vastineet laajemmin.

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

Päätösehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksen mukainen.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36045  
suvi.ramo(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12239 kartta, päivätty 5.11.2013, päivitetty Kslk:n 12.11.2013 päätöksen mukaiseksi
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12239 selostus, päivätty 5.11.2013, täydennetty 6.5.2014, päivitetty Kslk:n 6.5.2014 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 5.11.2013, täydennetty 6.5.2014
- 4 Osa päätöshistoriaa

#### Oheismateriaali



27.08.2014

Kaj/16

1 Ilmakuva

## Otteet

### Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

### Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Esitysteksti  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä  
Helen Sähköverkko Oy

## Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kiinteistölautakunta  
Rakennuslautakunta  
Yleisten töiden lautakunta  
Pelastuslautakunta  
Helsingin Energia -liikelaitos  
Kaupunkisuunnitteluvirasto

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 23.06.2014 § 732

HEL 2012-008850 T 10 03 03

Esitys

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 29. kaupunginosan (Haaga, Kivihaka) korttelin nro 29201 tontin nro 1 ja korttelin 29202 tontin nro 2 sekä katualueen asemakaavan muutosehdotuksen 5.11.2013 päivätyn piirustuksen nro 12239 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä



27.08.2014

Kaj/16

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36045  
suvi.ramo(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 06.05.2014 § 140

HEL 2012-008850 T 10 03 03

Ksv 0740\_26, Kivihaantie 1 ja 6, karttaruutu G5/P1

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 5.11.2013 päivätyn ja 6.5.2014 muutetun 29. kaupunginosan (Haaga, Kivihaka) korttelin 29201 tontin 1 ja korttelin 29202 tontin 2 sekä katualueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12239 hyväksymistä ja etteivät tehdyt muistutukset ja annetut lausunnot anna aihetta muihin toimenpiteisiin.
- ettei kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päätti

- antaa kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä ja vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyihin muistutuksiin.

12.11.2013 Ehdotuksen mukaan

05.11.2013 Pöydälle

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Päivi Sarmaja, arkkitehti, puhelin: 310 37279  
paivi.sarmaja(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 06.02.2014 § 64

HEL 2012-008850 T 10 03 03

Kiinteistökartta G5 P1, Kivihaantie 1 ja 6

Päätös

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle 29. kaupunginosan (Haaga, Kivihaka) korttelin 29201 tontin 1 ja korttelin 29202 tontin 2 sekä katualueen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12239 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että kaava-alueen tontti 29202/2 on yksityisomistuksessa. Kaupunki omistaa tontin 29201/1 sekä katualueen. Tontti 29201/1 on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Asunto Oy Kivihaantie 1:lle ajaksi 1.2.1964 - 31.12.2025.

Asemakaavan muutoksessa on osoitettu uutta asuinrakennusoikeutta yhteensä 2 252 k-m<sup>2</sup>. Kaupungin omistaman tontin 29201/1 rakennusoikeus lisääntyy 931 k-m<sup>2</sup> ja yksityisen omistuksessa olevan tontin 29202/2 rakennusoikeus lisääntyy 1 321 k-m<sup>2</sup>.

Kaupunginvaltuuston hyväksymien kaupungin vuokratonttien täydennysrakentamisperiaatteiden mukaisesti tontin 29201/1 vuokralaiselle tullaan maksamaan 1/3 kaavoituksen vuokratontille tuomasta kohtuullisesta nettoarvonnoususta.

Kaavamuutoksesta ei koidu tontin 29202/2 omistajalle kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen edellyttämää merkittävää hyötyä, ja maapoliittisia neuvotteluja ei ole siten tarpeen käydä.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse asemakaavan muutosehdotuksen johdosta.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Yleisten töiden lautakunta 21.01.2014 § 22

HEL 2012-008850 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:



27.08.2014

Kaj/16

Asemakaavan muutosehdotus koskee 29. kaupunginosan (Haaga, Kivihaka) korttelin 29201 tonttia 1, korttelin 29202 tonttia 2 ja katualuetta. Tontit sijaitsevat osoitteissa Kivihaantie 1 ja 6.

Tontilla 29201/1 on neljä asuinkerrosta ja autotallikerroksen sisältävä asuinkerrostalo, joka on rakennettu 1965. Tontilla 29202/2 on kolme asuinkerrosta ja autotallikerroksen sisältävä asuinkerrostalo sekä yksikerroksinen autotalli, jotka on rakennettu 1961.

Asemakaavan muutos mahdollistaa Haagan Kivihaantie 1 ja 6 asuinkerrostalotonteille uusien lisärakennusten sekä Kivihaantie 6:lle ullakkoasuntojen rakentamisen. Kivihaantie 6 asuinrakennus suojellaan asemakaavamääräyksellä.

Asemakaavan muutosehdotuksesta ei aiheudu kuluja rakennusvirastolle.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutoksen nro 12239 hyväksymistä.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti  
Jukka Kauto

Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857  
jere.saarikko(a)hel.fi  
Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237  
marko.jylhanlehto(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 17.12.2013 § 148

HEL 2012-008850 T 10 03 03

Päätös

Pelastuslautakunta päätti antoi asiasta seuraavan lausunnon: Asemakaavan muutoksessa nro 12239, Kivihaantie 1 ja 6 tulee huomioida pelastuslaitoksen ohje 36/16/RIHOS "Pelastustien suunnittelu ja toteutus".

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

Esittelijä

pelastuskomentaja  
Simo Wecksten

Lisätiedot

Juha Rintala, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31235

Postiosoite

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



27.08.2014

Kaj/16

juha.rintala(a)hel.fi

## Rakennusvirasto 24.6.2013

HEL 2012-008850 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusvirastolta mielipidettä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1108-00/13, Haaga, Kivihaka.

Suunnittelualueeseen kuuluu kaksi kerrostalotonttia osoitteissa Kivihaantie 1 ja 6 (29201/1 ja 29202/2). Kivihaantie kulkee tonttien välistä.

Tonteille on suunnitteilla lisärakentamista. Kivihaantie 6 ullakolle on tavoitteena rakentaa ullakkoasuntoja, purkaa pihalla oleva autotalli ja rakentaa sen paikalle rivitalo. Kivihaantie 1 tontin eteläosaan on tarkoitus osoittaa lisärakennus.

Kivihaantie 1 tontin viereisen viheralueen kalliolta valuu tontille hulevesiä, jotka täytyy ottaa huomioon rakennuksen ja tontin kuivatuksen suunnittelussa.

Rakennusvirastolla ei ole edellä esitetyn lisäksi muuta huomauttamista asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Rakennusviraston yhdyshenkilöinä toimivat lisätiedonantajat.

### Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857  
jere.saarikko(a)hel.fi

Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237  
marko.jylhanlehto(a)hel.fi

## Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 17.6.2013

HEL 2012-008850 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 11.6.2013

Helsingin kaupunginmuseo lausuu Kivihaan korttelia 29201 tonttia 1 ja korttelia 29202 tonttia 2 koskevasta asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja asemakaavaluonnoksesta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta seuraavan.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kahden tontin lisärakentaminen. Kivihaantie 6:n asuinkerrostalolle osoitetaan rakennusoikeus, joka mahdollistaa talon ullakon rakentamisen asunnoiksi. Lisäksi tontilla sijaitsevan autotallin paikalle on osoitettu





rakennusoikeus rivitalolle. Kivihaantie 1 tontin eteläosaan osoitetaan lisärakennusoikeus. Asemakaavalla suojellaan Kivihaantie 6 asuinkerrostalo.

Kivihaassa on voimassa alkuperäinen, vuoden 1959 asemakaava, joka toimi pohjana alueen rakentamiselle. Alue rakennettiin maastonmuotoja noudattaen pitkähköillä ja usein taitteisilla asuinkerrostaloilla. Kerrostalot ovat pääosin kolmi-nelikerroksia. Kivihaan rakennuskanta on pääosin peräisin 1960-luvulta ja siten alue on kaupunkikuvallisesti yhtenäinen.

Kivihaantie 6:n suunnitteli arkkitehti Eino Tuompo ja rakennus valmistui vuonna 1961. Rakennus sisältyy Haagan rakennukset ja arvotus - inventointiin vuodelta 1998, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt ohjeellisena noudatettavaksi alueen asemakaavojen muutoksissa. Inventoinnissa rakennus on arvotettu luokkaan 3. Rakennukselle on annettu asemakaavaluonnoksessa suojelumerkintä sr-2 ja suojelumääräys: ”Kaupunkikuvallisesti ja ympäristöllisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus-, lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka heikentävät rakennuksen kaupunkikuvallista arvoa tai muuttavat rakennuksen ominaispiirteitä.” ja ”Korjaus-, lisärakentamis- ja muutostöiden yhteydessä rakennuksen julkisivut, ikkunat, ulko-ovet, vesikatto ja rakenteet tulee kunnostaa alkuperäisen rakennustavan mukaisesti.” Kaupunginmuseo katsoo, että suojelumääräys on asianmukainen.

Kivihaantie 6:n asuinkerrostalolle esitetään kaavaluonnoksessa suojelun lisäksi myös rakennusoikeuden korotusta niin, että ylin kerros eli nykyinen ullakko, on mahdollista muuttaa asuinkerrokseksi. Rakennuksessa on pulpettikatto. Kaupunginmuseo katsoo, että suojeltavan rakennuksen korottaminen on ristiriidassa rakennuksen arvojen ja sen tulevan suojelun suhteen. Korottaminen merkitsisi muutoksia rakennuksen katon muotoon, uusia aukotuksia ja mahdollisesti myös parvekkeiden tai terassien rakentamista. Muutostyö on museon näkemyksen mukaan sellainen toimenpide, joka muuttaisi rakennuksen ominaispiirteitä olennaisesti. Näin ollen museo ei voi puoltaa rakennuksen ylimmän kerroksen muuttamista asuinkäyttöön asemakaavassa. Museo katsoo kuitenkin, että ylimmän kerroksen asuntojen laajentaminen ullakkotilaan kattoa korottamatta on mahdollista.

Kivihaantie 6:n tontilla sijaitsevan autotallin paikalle esitetään kaavassa uuden rakennusalan paikka. Rakennusala on esitetty sijoitettavaksi rakennuksen pääty katuun päin. Tämä on kuitenkin vastoin alueen alkuperäisen asemakaavasta johdetun rakentamisen periaatteita. Kaupunginmuseo katsoo, että tontilla tulee tutkia rakennuksen



sijoittamista kadun suuntaisesti, mutta kuitenkin niin, että rakennus ei tule kiinni katuun vaan väliin jää istutusvyöhyke.

Kivihaantie 1 tontilla sijaitseva nelikerroksinen asuinkerrostalo valmistui vuonna 1965. Sen suunnitteli arkkitehti Eija Saijonmaa. Kaavaluonnoksessa tontille esitetään rakennuksen jatkoksi lisärakennusoikeus nelikerroksiselle asuinkerrostalolle. Rakennus ei tule kuitenkaan kiinni olemassa olevaan taloon vaan uudisrakennuksen ja olemassa olevan rakennuksen väliin jää tilaa. Rakennukselle ei ole esitetty suojelutavoitteita inventoinnissa eikä kaupunginmuseo näe estettä uudelle rakennusoikeudelle.

Muilta osin kaupunginmuseolla ei ole asemakaavan muutosluonnoksesta huomautettavaa.

Lisätiedot

Johanna Björkman, tutkija, puhelin: +358 9 310 36473  
johanna.bjorkman(a)hel.fi