



27.03.2019

Asia/9

## § 115

### Konalan Vuorikummuntien asemakaavan muutos (nro 12506)

HEL 2017-007704 T 10 03 03

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 32. kaupunginosan (Konala) korttelin 32011 tontteja 1,2,3,5 ja 6 ja katualuetta koskevan asemakaavan muutoksen 4.9.2018 päivätyn piirustuksen numero 12506 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

Timo Lindén, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36550  
timo.linden(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12506 kartta, päivätty 4.9.2018
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12506 selostus, päivätty 4.9.2018, päivitetty Kylk:n 4.9.2018 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 4.9.2018
- 4 Tehdyt muutokset
- 5 Päätöshistoria

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

#### Otteet

##### Ote

Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristö-  
keskus

##### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4  
Liite 5

Helen Oy  
Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun lii-  
kenne -kuntayhtymä  
Helsingin seudun ym-

#### Postiosoite

PL 1  
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



27.03.2019

Asia/9

päristöpalvelut -kuntayhtymä

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee Konalantien ja Vähäntuvantien risteyksen kaakkoispuolella sijaitsevaa asuinkerrostalojen korttelialuetta. Kaavaratkaisu mahdollistaa kahden uuden kuusi- ja seitsemänkerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen. Alueella sijaitsevat asuinkerrostalot säilyvät. Osa Vuorikumuntien eteläpään sijoittuvan kääntöpaikan katualueesta muutetaan pysäköintipaikkojen korttelialueeksi. Osa Konalantien ja Vähäntuvantien risteykseen sijoittuvan tontin luoteisnurkasta muutetaan katualueeksi tulevaisuudessa mahdollisesti rakennettavaa liikenneympyrää varten. Uudisrakentamista ja pihajärjestelyjä ohjataan kaavamääräyksiin.

Uutta asuntokerrosalaa tulee 5 500 k-m<sup>2</sup>. Asukasmäärän lisäys on arviolta 140 asukasta. Alueen korttelitehokkuus kaavamuutoksen jälkeen on noin  $e = 0,70$ . Alueen korttelitehokkuus ilman kaavamuutosta on noin  $e = 0,40$ .

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta. Kaavaratkaisu on voimassa olevan uuden yleiskaavan mukainen.

Konalantien itäpuolen kerrostaloalue on rakennettu pääosin 1960-luvulla ja 1970-luvun alussa. Lamellikerrostalot sijoittuvat väljästi toisiinsa nähden ja niiden väliin jäävät puoliavoimet piha-alueet. Alueen yleisilme on vehreä. Pysäköinti sijaitsee pääosin tonteilla maantasossa. Suunnittelualueelle sijoittuu viisi asuinkerrostaloa, joissa on kolme asuinkerrosta. Rakennukset ovat hissittömiä. Suunnittelualan itäpuolelle sijoittuu Konalanpuisto ja Leikkipuisto Vähätupa.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1962.

## Suunnittelun vaiheet

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.



27.03.2019

Asia/9

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja vuorovai-  
kutussuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävävillä 4.5.–  
4.6.2018. Ehdotuksesta saatiin yksi muistutus.

#### Muistutus

Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat uudisrakennusten korkeuteen, varjostavuuteen ja olemassa olevan ympäristön huomiointiin kaavamutoksen suunnittelussa.

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenveto kaavaehdotuksesta saadusta muistutuksesta sekä vastine muistutuksessa esitettyihin huomautuksiin.

#### Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin Helen Sähköverkko Oy:n ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) lausunnot. Helen Sähköverkko Oy:llä ei ollut huomautettavaa kaavaehdotukseen. HSY totesi lausunnossaan, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä vesihuollon lisärakentamista eikä rakennettujen vesihuoltolinjojen siirtämistä. Helen Oy ja Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä ilmoittivat, ettei niillä ollut lausuttavaa kaavaehdotuksesta.

#### Kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Kaupungille kohdistuu tuloja yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksina.

#### Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Kaavakartan määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävyyden jälkeä muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Muutokset on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

#### Lopuksi

Maankäyttösopimus on allekirjoitettu 29.1.2019.

Päätösehdotus on kaupunkiympäristölautakunnan esityksen mukainen.



27.03.2019

Asia/9

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Timo Lindén, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36550  
timo.linden(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12506 kartta, päivätty 4.9.2018
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12506 selostus, päivätty 4.9.2018, päivitetty Kylk:n 4.9.2018 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 4.9.2018
- 4 Tehdyt muutokset
- 5 Päätöshistoria

**Oheismateriaali**

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Havainnekuva

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

**Otteet**

**Ote**

Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristö-  
keskus

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4  
Liite 5

Helen Oy  
Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun lii-  
kenne -kuntayhtymä  
Helsingin seudun ym-  
päristöpalvelut -kun-  
tayhtymä

**Tiedoksi**

Asemakaavoitus  
Kaupunkiympäristölautakunta

**Postiosoite**

PL 1  
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



27.03.2019

Asia/9

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 11.03.2019 § 172

HEL 2017-007704 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 32. kaupunginosan (Konala) korttelin 32011 tontteja 1,2,3,5 ja 6 ja katualuetta koskevan asemakaavan muutoksen 4.9.2018 päivätyn piirustuksen numero 12506 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

vs. kansliapäällikkö  
Marja-Leena Rinkineva

Lisätiedot

Timo Lindén, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36550  
timo.linden(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit Tonttipäällikkö 08.11.2018 § 61

HEL 2017-007704 T 10 03 03

Vuorikummuntie

Päätös

Tonttipäällikkö päätti tehdä tonttien 91-32-011-1,91-32-011-2, 91-32-011-3, 91-32-011-5 ja 91-32-011-6 (Konala) omistajan Asunto Oy Vuorikummun (Y-tunnus 0221755-3) kanssa liitteen 2 mukaisen maankäytösopimuksen ja esisopimuksen.

Samalla tonttipäällikkö päätti oikeuttaa hallinto- ja tukipalveluiden kiinteistölakimiehen allekirjoittamaan edellä mainitun sopimuksen sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

(MA132-7)

Päätöksen perustelut

Maankäytösopimus ja esisopimus

Sopimuksen kohde ja maanomistus

---

**Postiosoite**

PL 1  
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



27.03.2019

Asia/9

Sopimus koskee Konalassa sijaitsevia rakennettuja asuinkerrostalojen korttelialueen tontteja 32011/1 - 3, 5 ja 6 (AK). Voimassa olevan asemakaavan mukaan tonteille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 5 650 k-m<sup>2</sup>.

Tontit omistaa Asunto Oy Vuorikumpu.

#### Vireillä oleva asemakaavan muutos

Tonteilla on vireillä asemakaavan muutosehdotus nro 12506, joka mahdollistaa kahden uuden asuinkerrostalon rakentamisen alueelle. Nykyiset asuinkerrostalot säilyvät ennallaan. Tontista 32011/1 osa muutetaan katualueeksi tulevaisuudessa mahdollisesti rakennettavaa liikenneympyrää varten.

Korttelin asuntokerrosala kasvaa muutoksessa 5 500 k-m<sup>2</sup> ja asukasmäärän lisäys on arviolta noin 140 asukasta.

Kaupungin omistamasta katualueesta osa muutetaan autopaikkojen korttelialueen tontiksi 32011/12, joka osoitetaan korttelin 32011 asukkaiden käyttöön.

Kaavamuuotos korottaa tontin arvoa merkittävästi, joten maanomistajan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut.

Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä 2 oleva maankäyttösopi-  
mus ja esisopimus.

#### Maankäyttökorvaus

Sopimuksen mukaan maanomistaja suorittaa osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksina kaupungille korvausta 805 000 euroa sekä luovuttaa korvauksetta kaupungille noin 67 m<sup>2</sup>:n suuruisen yleisen alueen osan.

Rahakorvaus tulee maksaa kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman.

Rahakorvausta korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamishetkestä maksupäivään saakka kahdella prosentilla vuodessa.

#### Kaupunki sitoutuu vuokraamaan pysäköintitontin

Kaavan toteuttamiseksi kaupunki on sitoutunut vuokraamaan maanomistajalle tai määräämälleen katualueesta 91-32-9901-0 noin 206 m<sup>2</sup>:n suuruisen, tulevan kaavamutoksen mukaisen LPA-tontin 32011/12.

---

**Postiosoite**

PL 1  
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



27.03.2019

Asia/9

Tontti tullaan vuokraamaan vuokraushetkellä vallitsevien ja kaupungin hyväksymien autopaikoitusalueita koskevin vakioehdoin.

#### Alueluovutus

Maanomistaja luovuttaa kaupungille kiinteistöstä 91-32-011-1 rasitteista vapaana noin 67 m<sup>2</sup> suuruisen, asemakaavan muutoksessa katualueeksi osoitetun liitekartan mukaisen määrääjän korvauksetta kaupunginhallituksen 9.6.2014 §685 perusteella.

Lopullinen kauppakirja on allekirjoitettava kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.

#### Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunnan 26.9.2017 (115§) tekemän päätöksen mukaan tonttipäällikkö päättää maankäytösopimuksen hyväksymisestä ja siihen liittyvistä aluejärjestelyistä 1 500 000 euron kokonaisuuteen saakka.

#### Lisätiedot

Kirsi Federley, vs. tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 36451  
kirsi.federley(a)hel.fi

Tom Qvisén, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 34201  
tom.qvisen(a)hel.fi

#### Kaupunkiympäristölautakunta 04.09.2018 § 417

HEL 2017-007704 T 10 03 03

Hankennumero 1565\_4

#### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 4.9.2018 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12506 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 32. kaupunginosan (Kotala) korttelin 32011 tontteja 1, 2, 3, 5 ja 6 sekä katualuetta.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan



27.03.2019

Asia/9

info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä internet-sivuilla: Pää-  
töksenteko.

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi)

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
  - YIT Rakennus Oy, c/o Asunto Oy Vuorikumpu:  
5 000 euroa

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Minna Koskinen, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 310 37469  
minna.koskinen(a)hel.fi  
Taina Toivanen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37433  
taina.toivanen(a)hel.fi  
Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37094  
jarkko.nyman(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 06.03.2018 § 13

HEL 2017-007704 T 10 03 03

Hankennumero 1565\_4

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12506 pohjakartan kaupunginosassa 32 Konala.  
Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12506  
Kaupunginosa: 32 Konala

Postiosoite

PL 1  
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





27.03.2019

Asia/9

Kartoituksen työnumero: 4/2018  
Pohjakartta valmistunut: 24.1.2018  
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25  
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

Lisätiedot

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31967  
merja.kyyro(a)hel.fi  
Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883  
timo.tolkki(a)hel.fi