



31.03.2021

Asia/15

§ 77

Konalan Kolsarintie 7-11 asemakaavan muuttaminen (nro 12616)

HEL 2019-006748 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 32. kaupunginosan (Konala, Konala) korttelin 32016 tonttien 1–3 asemakaavan muutoksen 5.5.2020 päivätyn piirustuksen nro 12616 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilme-nevin perustein.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12616 kartta, päivätty 5.5.2020
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12616 selostus, päivätty 5.5.2020, päivitetty Kylk:n 5.5.2020 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 19.2.2020, täydennetty 5.5.2020
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Havainnekuva, 5.5.2020

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Kaavamuutoksen hakuja

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysteksti

Esitysteksti

Esitysteksti



31.03.2021

Asia/15

kuntayhtymä

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee korttelia 32016, joka sijaitsee Konalassa, Kolsarintien ja Kolsarinkujan risteyksen länsipuolella. Kaavaratkaisu mahdollistaa yhden uuden 7-kerroksisen kerrostalon rakentamisen. Tavoitteena on kaava-alueen täydennysrakentaminen Helsingin yleiskaavan (2016) periaatteiden ja kaupungin strategisten tavoitteiden mukaisesti. Uudisrakentaminen on tavoitteena sovittaa olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön. Kaavamuutosalueen nykyiset asuinkerrostalot säilyvät ennallaan ja uudet autopaikat sijoittuvat uudisrakennuksen tontille. Uutta rakentamista ja kaavamuutosalueen pihajärjestelyjä ohjataan kaavamääräyksiin.

Uutta asuntokerrosalaa tulee kortteliin yhteensä 2 450 k-m². Asukasmäärän lisäys on arviolta 60 asukasta. Alueen korttelitehokkuus kaavamuutoksen jälkeen on noin $e=0,65$. Alueen korttelitehokkuus ilman kaavamuutosta on noin $e=0,40$.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista mahdollistamalla asuntorakentamista olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen lähelle Konalan palveluja. Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on asuntovaltaista aluetta merkinnällä A3. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kolsarintien ympäristön kerrostaloalue on rakentunut suurilta osin 1960-luvun alkupuolella. Ympäristö on rakentunut Konalan eteläosan asuinaluetta koskeneen ensimmäisen asemakaavan perusteella (nro. 5151, 1962) yleisilmeeltään väljäksi ja vehreäksi. Alueella on 4–6 -kerroksisia piste- ja lamellitaloja, joiden pihat ovat pääasiassa avoimia ja aitaamattomia. Pysäköinti on Kolsarintien alueella järjestetty tonteille maantasoon. Kaavamuutosalueella on kolme olemassa olevaa, 6-kerroksista pistetaloa, joiden pysäköinti sijaitsee korttelialueen pohjoisosassa. Kaavamuutosalueen eteläpuolelle on vuonna 2007 tullut voimaan asemakaavan muutos, jonka myötä kaava-alueen kaakkoispuolelle, Kolsarintien ja Vähätuvantien risteykseen on rakennettu kaksi 6-kerroksista asuinkerrostaloa 2010-luvulla.



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

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa.

Kaavaratkaisun johdosta on tehty maankäyttösopimus, josta on kaupungin osalta päätetty tonttipäällikön päätöksellä 24.11.2020 ja joka on allekirjoitettu 18.2.2021.

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 ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto.

Viranomaisilla ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman tai valmisteluaineiston sisältöön. HSY mainitsi kannanotossaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta, että aluetta palvelevat vesihuoltolinjat on rakennettu valmiiksi, eikä asema-kaavan muutos edellytä vesihuollon lisärakentamista. Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat uudisrakentamisen sijaintiin, korkeuteen ja kokoon, varjostavuuteen ja näkyymiin, arkkitehtuuriin, täydennysrakentamisen vaikutuksiin alueen luonteeseen ja vehreyteen, hulevesijärjestelyihin, muutoksen haittojen ja hyötyjen kohdistumiseen naapurustossa, piha- ja pysäköintijärjestelyyn, läpikulkuun, liikenteeseen ja tonttiajoon sekä vieraspysäköinnin järjestämiseen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uudisrakennuksen arkkitehtuuria on kaavamääräyksin sovitettu yhteen alueella olemassa olevan rakennuskannan kanssa sekä määrätty tontin istuttamisesta ja viherkertoimesta. Uudisrakennuksen varjostavuushaittaa olemassa oleviin rakennuksiin on selvitetty varjostavuustutkielman avulla.



Kirjallisia mielipiteitä saapui 8 kpl. Mielipidekirjeistä yksi oli taloyhtiö Asunto Oy Kolsarintie 5:n nimissä laadittu, jossa oli taloyhtiön viiden hallituksen jäsenen lisäksi 42 allekirjoittajaa, joista 15 muista taloyhtiöistä. Lisäksi eräässä mielipiteessä oli yhteensä 10 allekirjoittajaa. Suullisia mielipiteitä esitettiin puhelimitse ja kaavapäivystystilaisuudessa.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 19.2.-19.3.2020, mistä ilmoitettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Nähtävälle asettamisesta lähetettiin kirje ulkokuntalaiselle maan omistajalle.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 3 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat aiempien mielipiteiden tapaan uudisrakentamisen sijaintiin, korkeuteen ja kokoon, rakentamisen ympäristöön sopeutumiseen ja sen vaikutuksiin ympäristössä, esimerkiksi alueen arvoon, varjostavuuden ja naapureiden aurinkosähkön tuottamisen edellytyksiin, tiivistyvään kaupunkirakenteeseen, liikenteen, pysäköinnin sekä huoltoliikenteen muutoksiin ja niistä aiheutuviin haittoihin kuten meluun, hulevesien käsittelyyn sekä kaavasta saadun palautteen huomioimiseen. Yhdessä muistutuksessa katsotaan myös, ettei asemakaavaehdotus täytä rakentamiselle maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 54 §:ssä ympäristön viihtyisyydelle ja turvallisuudelle asetettuja vaatimuksia eikä kaavatyö perustu riittäviin selvityksiin rakentamisen alueella aiheuttamista haitoista. Muistutuksessa pyydetään muuttamaan asemakaavaratkaisua uudisrakennuksen sijainnin, korkeuden ja koon osalta, jota havainnollistetaan muistutuksen liitteissä.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaislausunnot samoilta tahoilta kuin aiemmassa vaiheessa eikä niissä ollut huomautettavaa asemakaavamuutosehdotuksen sisältöön. Helen Oy:n lausunnossa todettiin, että korttelin nykyinen kaukolämpöjohto on huomioitava suunnittelussa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin. Vastineen mukaan kaavamuuotos ohjaa uudisrakennuksen arkkitehtuuria rakennuksen koon, julkisivumateriaalin, värityksen, parvekeratkaisujen, kattorakentamisen ja rakennuksen sijainnin suhteen. Muita ja tarkempia uuden rakentamisen arkkitehtonisia suunnitteluratkaisuja ohjataan rakennuslupavaiheessa. Kaavamääräyksillä on pyritty varmis-



31.03.2021

Asia/15

tamaan uudisrakentamisen riittävä arkkitehtoninen laatutaso ja sovittamaan uusi rakentaminen olemassa olevaan kaupunkikuvaan.

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu tehdyt muutokset -liitteeseen.

Tarkemmat perustelut

Kaavaratkaisun vaikutukset ja tarkemmat perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12616 kartta, päivätty 5.5.2020
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12616 selostus, päivätty 5.5.2020, päivitetty Kylk:n 5.5.2020 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 19.2.2020, täydennetty 5.5.2020
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Havainnekuva, 5.5.2020

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Muistutukset
- 4 Tehdyt muutokset
- 5 Kaavamuuotoshakemus 10.6.2019, Kolsarintie 7-11
- 6 Konala Kolsarintie 7-11 maankäyttösopimus

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristö-

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,

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

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



31.03.2021

Asia/15

keskus rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Kaavamuutoksen haki- ja Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helen Oy Esitysteksti
Helen Sähköverkko Oy Esitysteksti
Helsingin seudun ympäristöpalvelut - Esitysteksti
kuntayhtymä

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto
Asemakaavoitus
Asemakaavoitus/Koski

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 22.03.2021 § 196

HEL 2019-006748 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 32. kaupunginosan (Konala, Konala) korttelin 32016 tonttien 1–3 asemakaavan muutoksen 5.5.2020 päivätyn piirustuksen nro 12616 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 05.05.2020 § 251

HEL 2019-006748 T 10 03 03

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



31.03.2021

Asia/15

Hankennumero 0740_59

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 5.5.2020 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12616 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 32. kaupunginosan (Konnala, Konala) korttelin 32016 tontteja 1–3.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

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:
 - o Rakennusliike Lapti Oy c/o Asunto Oy Kolsarintie 7–11:
6 000 euroa

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Lotta Aulamo, arkkitehti, puhelin: 310 22792

[lotta.aulamo\(a\)hel.fi](mailto:lotta.aulamo(a)hel.fi)

Eeva Väistö, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37353

[eeva.vaisto\(a\)hel.fi](mailto:eeva.vaisto(a)hel.fi)

Tiina Uusitalo, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 20764

[tiina.uusitalo\(a\)hel.fi](mailto:tiina.uusitalo(a)hel.fi)

Tomi Varjus, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 26530

[tomi.varjus\(a\)hel.fi](mailto:tomi.varjus(a)hel.fi)

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

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



31.03.2021

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 12.11.2019 § 62

HEL 2019-006748 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12616 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: 12616
Kaupunginosa: 32 Konala
Kartoituksen työnumero: 32/2019
Pohjakartta valmistunut: 22.8.2019
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 31911
merja.kyyro(a)hel.fi
Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883
timo.tolkki(a)hel.fi