



12.11.2013

Akp/5

## 5

### Haagan Kivihaantie 1 ja 6 tonttien asemakaavan muutosehdotus (nro 12239) (b-asia)

Pöydälle 05.11.2013

HEL 2012-008850 T 10 03 03

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

### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäne

- lähettää 5.11.2013 päivätyn 29. kaupunginosan (Haaga, Kivihaka) korttelin 29201 tontin 1 ja korttelin 29202 tontin 2 sekä katualueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12239 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päättäne esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Lisäksi lautakunta päättäne kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijoilta Kustannukset-liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

### Tiivistelmä

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

### Esittelijä

Alueen sijainti

Alue sijaitsee Haagassa Kivihaan eteläosassa.

Lähtökohdat

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista aluetta.

Alueella voimassa oleva asemakaava on vahvistettu vuonna 1959. Asemakaavan mukaan tontit ovat asunto- ja liiketontteja.



Rakennusoikeudet on kaavassa osoitettu rakennusaloin ja kerrosluvuin. Tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on kiinteistörekisterin mukaan 5 948 k-m<sup>2</sup>.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 16.4.1998 hyväksynyt Etelä-Haagan kaavoitusperiaatteet, Haagan viheralueet – kaupunkirakenteen tiivistämisen reunaehdot, (Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 1999:1) sekä Haagan rakennukset ja arvotus -selvityksen (Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 1998:4) ohjeellisina noudatettaviksi alueen asemakaavan muutosehdotuksia laadittaessa. Päätösten mukaan alueen arvokas rakennettu ja luonnon ympäristö suojellaan ja muille alueille osoitetaan ympäristöön sopivaa täydennysrakentamista.

Tontti 29202/2 sisältyy Etelä-Haagan rakennuskieltoalueeseen, jolla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi.

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

Kivihaka on pienehkö Haagan osa-alue, joka sijaitsee Hakamäentien, Hämeenlinnanväylän, Keskuspuiston ja rantaradan välissä. Alue on yhtenäinen 1960-luvun asuinkeuhkualue lehtevän puuston keskellä. Kivihaantie 1 ja 6 sijaitsevat alueen eteläosassa, osana rakennusten muodostamaa porttia alueelle saavuttaessa.

#### Asemakaavan muutoksen sisältö ja sen perustelut

Asemakaavan muutos mahdollistaa kahden uuden alueen luonteeseen sopivan asuinrakennuksen rakentamisen Kivihaantie 6:n purettavan yksikerroksisen autotallirakennuksen kohdalle sekä Kivihaantie 1:n tontin rakentamattomaan eteläosaan.

Lisäksi asemakaava mahdollistaa Kivihaantie 6:n nykyiseen asuinkeuhkualueeseen sopeutuvat ullakkoasunnot. Asemakaavan muutos pohjautuu lisärakentamisen osalta hakijoiden laatimaan viitesuunnitelmaan, jota on kaavaprosessin aikana kehitetty.

Tontin 29201/1 rakennusoikeus lisääntyy 931 k-m<sup>2</sup> ja tonttitehokkuus nousee arvoon  $e = 1,10$ . Tontin 29202/2 rakennusoikeus lisääntyy 1 321 k-m<sup>2</sup> ja tonttitehokkuus nousee arvoon  $e = 0,90$ . Tonttien yhteenlaskettu kerrosala lisääntyy 2 252 k-m<sup>2</sup>. Näin korkeat tonttitehokkuudet ovat mahdolliset, sillä sekä olemassa olevien että uusien rakennusten maantasokerroksissa on kauttaaltaan autotallit.

Kaavaan on merkitty Etelä-Haagan kaavoitusperiaatteiden mukaisesti rakennusten julkisivumateriaalit, kattomuodot, julkisivujen ja päätyjen



enimmäisleveydet sekä istutusmääräys. Kivihaantien varteen on merkitty puurivi.

Samalla suojellaan asemakaavamääräyksellä sr-2 tontin 29202/2 asuinkerrostalo, joka on suositeltu suojeltavaksi Haagan rakennukset ja arvotus -inventointiraportissa.

#### Asemakaavamuutoksen vaikutukset

Kaavamuutos mahdollistaa noin 40 uuden asunnon rakentamisen tonteille käyttäen hyväksi olemassa olevaa katuverkkoa ja muuta infrastruktuuria.

Uudet asuinrakennukset mukautuvat hyvin Kivihaan rakennettuun ympäristöön. Kivihaantien varsi säilyy vehreänä, kun sen varteen kaavamuutoksen mukaisesti istutetaan puurivit.

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen. Kaavamuutos ei aiheuta kaupungille kustannuksia.

#### Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Tontin 29201/1 haltija ja tontin 29202/2 omistaja ovat 11.6.2012 ja 7.2.2013 hakeneet asemakaavan muuttamista siten, että tonteille voisi rakentaa lisärakennukset ja Kivihaantie 6 asuinkerrostaloon ullakkoasuntoja.

Suojelun osalta kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 28.5.2013). Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Kaavan valmistelija on ollut tavattavissa Etelä-Haagan kirjastossa, missä valmisteluaineisto on ollut nähtävänä.

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä kaupungin museon ja rakennusvalvontaviraston kanssa.

Viranomaisten kannanotot kohdistuivat tontille 29202/2 suunnitellun lisärakennuksen sijoituspaikkaan tontilla sekä ullakkokerroksen käsittelyyn.

Kaupungin museon ja rakennusvalvontaviraston ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta valmisteltaessa.



12.11.2013

Akp/5

Viranomaisten kannanotot ovat liitteenä.

#### Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse kaksi mielipidettä, jotka koskivat asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Saapuneet mielipidekirjeet (2 kpl) ovat liitteenä.

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

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että pihoilta on lisätty puin ja pensain istutettavia alueen osia.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet laajemmin.

#### Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kuulumatonta aluetta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta Helsingin Energia liikelaitoksen ja Helen Sähköverkko Oy:n, HSY:n vesihuollon, kiinteistölautakunnan/kiinteistöviraston, yleisten töiden lautakunnan/rakennusviraston ja pelastuslautakunnan sekä muut mahdollisesti tarvittavat lausunnot.

Kiinteistövirasto käynnistää yksityisen maanomistajan kanssa kaupunginhallituksen edellyttämät maapoliittiset neuvottelut.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

#### Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

#### Lisätiedot

Päivi Sarmaja, arkkitehti, puhelin: 310 37279  
paivi.sarmaja(a)hel.fi  
Olga Bernitz, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37280  
olga.bernitz(a)hel.fi  
Leena Makkonen, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37262  
leena.makkonen(a)hel.fi  
Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248  
peik.salonen(a)hel.fi  
Lauri Sipilä, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37094



12.11.2013

Akp/5

lauri.sipila(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12239 kartta, päivätty 5.11.2013
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12239 selostus, päivätty 5.11.2013
- 5 Havainnekuva, 5.11.2013
- 6 Tilastotiedot
- 7 Kustannukset
- 8 Vuorovaikutusraportti 5.11.2013
- 9 Mielipidekirjeen lähettäneet -luettelo
- 10 Mielipidekirjeet

## Otteet

### Ote

Hakijat

Ne mielipiteensä esittäneet,  
jotka ovat ilmoittaneet  
osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Hallintovalitus, tavallinen  
tiedoksianto  
Muutoksenhakukielto, valmistelu  
Liite 6  
Liite 7  
Liite 8  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu  
Liite 6  
Liite 8

## Tiedoksi

Kaupunginhallitus  
Hallintokeskus/Rämö  
Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski