



19.8.2014

Akp/6

6

Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys Kannelmäen Kantelettarentie 9 asemakaavan muutokseksi (nro 12275) (b-asia)

HEL 2013-010702 T 10 03 03

Ksv 0740_30, Kantelettarentie 9, karttaruutu F3/T6

Esitysehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 19.8.2014 päivätyin 33. kaupunginosan (Kaarela, Kannelmäki) korttelin 33130 tontin 2 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12275 hyväksymistä
- asemakaavan muutosehdotuksen asettamista nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Samalla lautakunta päättää

- antaa jäljempänä olevan vastineen esitettyihin mielipiteisiin
- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset-liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Tiivistelmä

Tontti säilyy asuinkerrostalojen korttelialueena (AK). Asemakaavan muutos mahdollistaa nelikerroksisen uudisrakennuksen rakentamisen ja nykyisen rakennuksen korottamisen yhdellä kerroksella. Uutta rakennusoikeutta tulee yhteensä 1 943 k-m² ja uusia asuntoja noin 20.

Esittelijän perustelut

Tontti sijaitsee Hämeenlinnanväylän ja Kehä I:n luoteiskulmaan sijoittuvalla kerrostaloalueella, Kannelmäen ostoskeskuksen eteläpuolella.

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista aluetta.

Voimassa olevan asemakaavan (vahvistettu vuonna 1960) mukaan tontti on asutokerrostalojen korttelialuetta (AK). Rakennusoikeus on



määritelty siten, että merkitylle rakennusalueelle saa rakentaa kolmikerroksisen, enintään 11 m korkean rakennuksen.

Tontti on yksityisessä omistuksessa.

Tontilla on 1960-luvulla rakennettu punatiilinen rakennus, jossa on maanpäällinen kellarikerros ja kolme asuinkerrosta. Autopaikat on sijoitettu pihalle ja maanpäällisen kellarikerroksen autotalleihin. Tontin eteläosa on rakentamaton.

Kantelettarentien ajoneuvoliikenne aiheuttaa alueelle liikennemelua.

Asemakaavan muutoksen sisältö

Hyvien palveluiden ja liikenneyhteyksien äärellä sijaitseva tontti on rakennettu pienellä tehokkuudella ($e = 0,49$), joten tehokkuuden nostaminen on tarkoituksenmukaista (uusi $e = 0,9$).

Tontti säilyy asuinkerrostalojen korttelialueena (AK) ja se on esitetty jaettavaksi kahdeksi erilliseksi tontiksi.

Nykyisen rakennuksen kokonaisrakennusoikeudeksi on merkitty 3 000 k-m² ja kerrosluvuksi viisi. Rakennuksen maanpäällinen kellarikerros lasketaan nykykäytännön mukaisesti kerrokseksi. Rakennukseen voidaan rakentaa yksi lisäkerros ja samassa yhteydessä hissit. Rakennuksessa on nykyisin 45 pientasuntoa ja lisäkerrokseen voidaan rakentaa myös perheasuntoja.

Uudisrakennuksen rakennusoikeus on 1 200 k-m² ja kerrosluku neljä. Asuntoja tulee noin 12, joista vähintään puolet tulee rakentaa perheasuntoina.

Kantelettarentien katuliikenteen aiheuttamat ympäristöhäiriöt on otettu huomioon valmistelussa.

Voimassa olevassa asemakaavassa tontti (4 597 m²) on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) ja nykyinen rakennusoikeus on 2 257 k-m². Tontin käyttötarkoitus säilyy nykyisellään ja uusi kokonaisrakennusoikeus on 4 200 k-m².

Asemakaavamuutoksen vaikutukset

Alue on hyvä täydennysrakentamisalue, koska kaavamuutos ei edellytä uusia investointeja teknisen huollon verkostoihin, katuihin tai viheralueisiin. Uusi rakentaminen täydentää kaupunkikuvaa ja uudet asukkaat sijoittuvat valmiiksi rakennettujen hyvien palvelujen piiriin. Liikenne ei lisäänty merkittävästi.



Nykyisen rakennuksen korottamisen vaikutukset lähiympäristön asukkaiden olosuhteisiin ovat vähäiset. Väljät näkymät kevyen liikenteen reitiltä ja uudisrakennuksen lähimmistä naapuritaloista Kantelettarentien suuntaan muuttuvat kaupunkimaisemmiksi.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Tontin 33130/2 omistaja on 14.8.2013 hakenut asemakaavan muuttamista siten, että olemassa olevaa rakennusta voidaan korottaa yhdellä kerroksella ja tontin eteläosaan rakentaa uusi asuinkerrostalo.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 29.1.2014).

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupungin ilmoitustaululla, Info- ja näyttelytila Laiturilla ja Kanneltalon aulassa 12.5.–6.6.2014 sekä viraston internetsivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä asianomaisten hallintokuntien ja liikelaitosten kanssa.

Ympäristökeskus ilmoittaa, että kaavoituksen yhteydessä tulee huomioida liikenteen aiheuttamat melu- ja ilmanlaatuhaitat. Kiinteistöviraston tonttiosasto ilmoittaa, että kaavamuutos korottaa tontin arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontin omistajan kanssa. Muilla hallintokunnilla ei ole ollut huomautettavaa.

Ympäristökeskuksen ja kiinteistöviraston ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta valmisteltaessa.

Viranomaisten kannanotot ovat liitteenä.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yksi osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja kaksi kaavaluonnosta koskevaa mielipidettä.

Saapuneet mielipidekirjeet (3 kpl) ovat liitteenä.



Mielipidekirjeessä M1 (27.2.2014) toivotaan, että tyhjää, vihreää tontinosaa ei käytetä uudisrakentamiseen eikä nykyistä rakennusta koroteta. Asukasmäärän lisäys kuormittaisi alueen palveluita ja lisäisi liikennettä häiritsevästi.

Mielipidekirjeissä Mi2 (As. Oy Raitamaantie 12, 5.6.2014) ja Mi3 (6.6.2014) ilmoitetaan, että taloyhtiö ei ole saanut kaavamuutoksesta virallista tietoa. Kirjeissä vastustetaan kaavamuutosta, koska uusi nelikerroksinen rakennus vaikuttaisi negatiivisesti asumisviihtyisyyteen ja yksityisyyteen, vähentäisi valoa ja pilaisi puistomaiset näkymät. Rakentaminen myös tuhoaisi alueen merkittävää eläinkantaa ja rakennustyömaa haittaisi kulkuyhteyksiä.

Vastine

Täydennysrakentaminen valmiin kunnallistekniikan ja palveluiden äärellä on kaupungin tavoitteiden mukaista.

Kaupunkisuunnitteluvirasto lähettää vakiintuneen käytännön mukaan kaavan valmistelua koskevat ilmoituskirjeet taloyhtiöiden isännöitsijöille, joita pyydetään toimittamaan tieto kaavoituksesta asukkaille, osakkaille ja kiinteistössä toimiville yrityksille.

Kaavamuutoksen vireilletulosta ja nähtävilläolosta on ilmoitettu kirjeillä osallisille ja lisäksi on ilmoitettu kaksi kertaa lehti-ilmoituksella. Valmisteluaineistoa on pidetty esillä Kanneltalossa, kaupunkisuunnitteluvirastossa, kaupungin ilmoitustaululla ja viraston internetsivuilla.

Rakentaminen muuttaa lähiympäristön näkymiä sekä lisää asukkaiden määrää ja liikennettä, mutta tämän kokoisen hankkeen vaikutukset eivät ole merkittäviä. Nelikerroksisen uudisrakennuksen korkeus on noin 15 metriä ja etäisyys lähimmistä naapuritaloista on yli 20 metriä, joten etäisyyttä mm. varjostuksen kannalta voidaan pitää riittävänä. Myös lähimmät autopaikat ja mahdolliset jäteastiat sijoittuvat yli 20 metrin etäisyydelle. Ympäristökeskuksen luontotietojärjestelmän mukaan alueella ei ole arvokkaita luontokohteita.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavan valmistelussa, mutta suunnitelmia ei ole niiden johdosta muutettu.

Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta Helsingin Energia liikelaitoksen ja Helen Sähköverkko Oy:n, HSY:n vesihuollon,



19.8.2014

Akp/6

kiinteistölautakunnan/kiinteistöviraston, yleisten töiden lautakunnan/rakennusviraston, pelastuslautakunnan ja ympäristölautakunnan/ympäristökeskuksen sekä muut mahdollisesti tarvittavat lausunnot.

Kiinteistövirasto käynnistää yksityisten maanomistajien kanssa kaupunginhallituksen edellyttämät maapoliittiset neuvottelut.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Eeva-Liisa Hamari, arkkitehti, puhelin: 310 37300
eeva-liisa.hamari(a)hel.fi
Pirjo Koivunen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37128
pirjo.koivunen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12275 kartta, päivätty 19.8.2014
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12275 selostus, päivätty 19.8.2014
- 5 Havainnekuva 19.8.2014
- 6 Tilastotiedot
- 7 Kustannukset
- 8 Mielipidekirjeen lähettäneet -luettelo
- 9 Mielipidekirjeet
- 10 Osa päätöshistoriaa

Otteet

Ote
Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet
osoitteensa

Otteen liitteet

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

Tiedoksi

Kaupunginhallitus



19.8.2014

Akp/6

Kaupunginkanslia/Anna Villeneuve, Kirsi Hakola
Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski (laskutus)

Postiosoite

PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin

+358 9 310 1673

Faksi

+358 9 310 37409

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566