



14.6.2016

Akp/5

## 5

### Kaupunkisuunnittelulautakunnan tarkistettu esitys Etelä-Haagan Kultareunan alueen asemakaavan muutokseksi (nro 12370) (a-asia)

HEL 2013-011673 T 10 03 03

Ksv:n hankenumero 0653\_1, karttaruutu 677493

#### Esitysehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 8.12.2015 päivätyn ja 14.6.2016 muutetun 29. kaupunginosan (Haaga, Etelä-Haaga) korttelin 29062 tonttien 1, 2 ja 5, korttelien 29063, 29065-29067, korttelin 29068 tonttien 5 ja 6, korttelin 29069, korttelin 29071 tontin 1, korttelin 29073 tonttien 5–7, korttelin 29075 tontin 10 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutosehdotuksen nro 12370 hyväksymistä. Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti liitteestä ja kaavaselostuksesta.

Lisäksi lautakunta päättää

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa esityksestään perusteluineen ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton tehtyyn muistutukseen

#### Tiivistelmä

Kaavaratkaisu mahdollistaa Haagan Kultareunan alueen arvokkaan rakennuskannan ja ympäristön säilymisen ja suojelun. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan tontin 29069/10 asuinrakennusten korottaminen yhdestä kahteen kerroksella, sekä osassa suojeltuja rakennuksia ullakko- tai maantasokerroksen ottaminen osittain asumiskäyttöön. Suojelluissa asuinrakennuksissa toteutunutta kerrosalaa on noin 45 270 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavan muutoksessa tontti 29068/5 (Lapinmäen päiväkotitoimitus) säilyy lähipalvelurakennusten korttelialueena. Tontin kerrosalaksi on merkitty 1 500 k-m<sup>2</sup>, mikä mahdollistaa alueen tarpeisiin vastaavan, nykyistä suuremman päiväkodin rakentamisen tontille.

Kaavoitustyö on käynnistetty alueen yksityisten asunto-osakeyhtiöiden ja kiinteistöosakeyhtiön kaavamuuoshakemuksesta sekä kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta. Kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa. Helsingin kaupunki omistaa Lapinmäen päiväkodin



tontteineen. Asuinkerrostaloista neljä sijaitsee kaupungin vuokramaalla, muut tontit rakennuksineen ovat yksityisessä omistuksessa.

Asemakaavan muutos on jo pääosin toteutunut, koska kyseessä on ns. suojelukaava. Asuinkerrostalojen lisärakentamishankkeiden toteutuminen riippuu yksityisten asunto- ja kiinteistösaakeyhtiöiden päätöksistä ja aikatauluista. Asemakaavan suojelumääräykset ovat ohjeena olemassa olevaa rakennuskantaa sekä katu- ja piha-alueita koskevissa korjaus- ja muutoshankkeissa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot ja yksi muistutus. Kaavaehdotukseen tehtiin pieniä muutoksia ja tarkennuksia, jotka on esitetty kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

## Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue sijaitsee Etelä-Haagan länsiosassa Vihdintien ja Huopalahdentien välisellä alueella. Alueeseen kuuluu asuinkerrostalo- ja rivitalotontteja Vanhan viertotien, Kangaspellontien, Ansaritien, Vihdintien, Ruusutarhantien ja Korppaantien varsilla, päiväkotitontti Kangaspellontien mutkassa sekä Kangaspellon puistoalue päiväkotitontin eteläpuolella. Huopalahdentietä ja Vihdintietä yhdistävä Lapinmäentie kulkee alueen kautta.

Kaava-alueeseen sisältyvä Kangaspellon puisto liittyy laajaan virkistys- ja puistoalueeseen (ns. Helsingin läntinen vihersormi), joka etelässä jatkuu Pikku Huopalahden ja Meilahden kautta Seurasaareen, ja pohjoisessa Talin puistoalueiden kautta Espoon Leppävaaraan saakka.

Asemakaavan muutosalueella sijaitsevat rakennukset on rakennettu vuosina 1940–1970. Valtaosan rakennuksista suunnitteli arkkitehti Eino Tuompo vakuutusosakeyhtiö Pohjolan työntekijöiden vuokra-asunnoiksi. Osaan rakennuksista on suunniteltu liiketiloja katutasoon; nämä tilat ovat pääosin edelleen liike- ja toimistokäytössä. Tuompo suunnitteli myös nykyisen Lapinmäen päiväkodin rakennuksen vuonna 1970. Päiväkoti oli osa Pohjolan työntekijöilleen tarjoamia palveluja. Pohjolan pääkonttori valmistui Kultareunan alueen lounaispuolelle vuonna 1969. Pohjola luopui työsuhdeasunnoista 2000-luvun alussa ja pääosa rakennuksista myytiin SATO Oyj:lle. Asunnot ovat nykyisin SATO Oyj:n vuokra-asuntoja.



14.6.2016

Akp/5

Rakennussuojelun näkökulmasta tärkeimmän osan muodostaa alueen 21 arkkitehti Tuompon suunnittelemaa erikokoista lamelli-, piste- ja rivitaloa, jotka ovat rakentuneet vuosien 1959 ja 1965 välillä. Rakennukset ovat laadukkaita niin suunnittelultaan kuin rakennusmateriaaleiltaan. Perusolemuksestaan rakennukset ovat hyvin samankaltaisia ja arkkitehtuuri on selkeää. Kultareunan aluetta on pidetty yhtenä aikansa edustavimmista asuinalueista ja Tuompon päätyönä. Rakennukset ovat säilyttäneet hyvin ominaispiirteensä ja alue on arvostettu.

Tuompon suunnitteleminen rakennusten lisäksi suojeluarvoja on myös kaava-alueella neljällä muulla asuinrakennuksella. Kaava-alueeseen kuuluu myös entinen talouskoulu ja samalla tontilla sijaitseva asuinrakennus.

Koska alue rakennettiin kokonaisuutena, voitiin myös piha-alueet suunnitella ja rakentaa yhtenäisiksi. Kultareunan alue onkin ympäristöltään poikkeuksellisen vehreää ja harmonista.

Alueen voimassa olevat asemakaavat ovat vuosilta 1952, 1969 ja 1989. Näissä kaavoissa merkinnät vaihtelevat suuresti ja ne ovat sisältyneet vanhentuneita mm. suojelunäkökulmasta.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksesta ja lausunnoista sekä vastineet niihin.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä 8.12.2015 ja sen jälkeen kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 29.1.–29.2.2016.

#### Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus. Muistutuksen teki SATO Oyj ja se koski Ansaritie 3 ensimmäisen kerroksen liike- ja toimistotilojen säilyttämistä liike-, myymälä-, ravintola-, toimisto- tai työtiläkäytössä. Muistutuksessa esitettiin, että Ansaritie 3:n pohjakerroksesta puolet varattaisiin liiketiloille ja puolet asunnoille. Kaavaratkaisuun ei ole tehty muutoksia muistutuksen johdosta.

#### Lausunnot

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin Helen Sähköverkko Oy:n, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY), kaupungin-



14.6.2016

Akp/5

museon, kiinteistöviraston, pelastuslautakunnan, yleisten töiden lautakunnan ja ympäristölautakunnan lausunnot.

HSY:n lausunnossa kiinnitettiin huomiota korttelin 29065 keskellä sijaitsevan suojeltavan yhteispihan kautta kulkevan yleisen jätevesi- ja hulevesiviemäriin johtokujaan: alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä tai muutoin raskaita rakenteita eikä istuttaa puista tai pensaita, jotka voivat vaikeuttaa yleisten viemäreiden käyttöä tai kunnossapitoa.

Kiinteistövirasto katsoi lausunnossaan, että asemakaavan kaikille tonteille pitää määritellä rakennusoikeus.

Pelastuslautakunta totesi lausunnossaan, että asemakaavassa tulee huomioida ullakkorakentamisen osalta rakenteille asetettavat paloturvallisuuteen liittyvät erityisvaatimukset, että asemakaavassa on huomioitava riittävien pelastusteiden ja nostopaikkojen tilavaraukset ja suunnittelu ja että asemakaavassa on otettava huomioon asuinpinta-alan kasvun vaikutus tarvittavaan väestönsuojien suojapaikkojen määrään ja sitä kautta mahdolliseen väestönsuojien lisärakentamisen aiheuttamaan kasvaneeseen tilantarpeeseen.

Ympäristölautakunnan lausunnossa kiinnitettiin huomiota Vihdintien ja Lapinmäentien aiheuttamaan melu- ja ilmanlaatuhaittoja kaava-alueella. Lautakunta toivoi suojeltujen rakennusten sisäilmanlaadun parantamiseen tähtäävää taloteknistä määräystä sekä Lapinmäen liikenneturvallisuuksuunnitelman pikaista toteuttamista.

Helen Sähköverkko Oy, kaupungin museo ja yleisten töiden lautakunta totesivat lausunnoissaan, ettei niillä ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei niillä ole lausuttavaa: rakennusvalvontavirasto ja varhaiskasvatusvirasto.

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Kiinteistöviraston lausunnon johdosta järjestetyssä neuvottelussa sovittiin, että kaavakartassa ja -määräyksissä määritellään lisärakentamisen enimmäismäärä. Määrittely on toteutettu seuraavasti:

- rakennukset, joiden ullakoille saa rakentaa asuintiloja enintään 20 % normaalikerroksen kerrosalasta, on merkitty asemakaavakarttaan u -merkinnällä
- rakennukset, joissa ensimmäiseen kerrokseen (ent. maanpäällinen kellari) voidaan sijoittaa uutta asuintilaa, on merkitty kerrosalaneliömetrilukuna (esim. +a170).



14.6.2016

Akp/5

Edellä mainitut lisärakentamisen määrää koskevat lisäykset on tehty kaavamuutosehdotukseen. Muiden lausuntojen johdosta ei kaavaratkaisua ole katsottu olevan tarpeen muuttaa. Lisäksi kaavaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

Muistutuksen ja lausuntojen tiivistelmät sekä niihin annetut vastineet on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotukseen on tehty muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti liitteessä ja kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden sekä luvun "Lähtökohdat" kohdan "Yleiskaava", luvun "Asemakaavan muutoksen kuvaus" kohtien "Mitoitus" ja "Pelastusturvallisuus" sekä luvun "Suunnitteluvaiheet" kohdan "Lapinmäen päiväkotia koskevat neuvottelut" osalta.

Muistutus, lausunnot ja vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Kaarvaratkaisun kustannukset

Kaarvaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

#### Jatkotoimenpiteet

Kaavamuutoksen johdosta ei maanomistajille koidu merkittävää hyötyä, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaiselle maankäytösopimusmenettelylle ei ole tarvetta.

#### Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

#### Lisätiedot

Nina Välkepinta-Lehtinen, arkkitehti, puhelin: 310 37024  
nina.valkepintalehtinen(a)hel.fi  
Niina Strengell, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37458  
niina.strengell(a)hel.fi  
Taina Toivanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37280  
taina.toivanen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen kartta nro 12370 päivätty 8.12.2015, muutettu 14.6.2016
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12370 selostus, päivätty



14.6.2016

Akp/5

|    |   |
|----|---|
|    | 8.12.2015, täydennetty 14.6.2016  |
| 5  | Havainnekuva 14.6.2016  |
| 6  | Tehdyt muutokset  |
| 7  | Vuorovaikutusraportti 8.12.2015, muutettu 14.6.2016 ja asukastilaisuuden muistio 10.10.2013 |
| 8  | Mielipidekirjeen ja muistutuksen lähettäneet -luettelo                                      |
| 9  | Muistutus   |
| 10 | Osa päätöshistoriaa   |

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

**Ote**  
Hakija

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 7

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Rämö, Hakola