



9.5.2017

Akp/5

## 5

### Alppiharjun Harjuportin asemakaavaehdotus ja sen asettaminen nähtäville (nro 12460) (a-asia)

HEL 2015-007839 T 10 03 03

Ksv 0858\_3, karttaruutu 675497c

#### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

- asettaa 9.5.2017 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12460 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 12. kaupunginosan (Alppiharju) korttelin 358 tontteja 59 ja 61.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilla: kohdassa Päätöksenteko

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

- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa laskuttamaan hakijoilta Kustannukset -liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12460 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

#### Tiivistelmä

Postiosoite  
PL 2100  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite  
Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10  
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin  
+358 9 310 1673  
Faksi

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
FI0680001200062637  
Alv.nro  
FI02012566



Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee osoitteita Hämeentie 62 ja 64, jotka sijaitsevat Alppiharjussa, Kurvissa. Kaavaratkaisu mahdollistaa tonteilla sijaitsevien asuinkerrostalojen korottamisen. Lisäksi Hämeentie 62 (12/358/59) tontilla piharakennuksen käyttötarkoitus muutetaan kokonaan asumiseksi.

Tavoitteena on mahdollistaa tonttien täydennysrakentaminen joukkoliikenteen solmukohtien yhteydessä. Lisäksi tavoitteena on kaupunkikuvan eheyttäminen.

Uutta asuntokerrosalaa on 3 210 k-m<sup>2</sup>. Asukasmäärän lisäys on noin 70.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että kaupunkirakennetta tiivistetään metroaseman ympäristössä. Kurvin pohjoisnurkan korottaminen parantaa ja eheyttää alueen kaupunkikuvaa. Korotuksen myötä Hämeentien ja Mäkelänkadun risteysalueen talot saavat yhtenäisemmän mittakaavan.

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

## Esittelijän perustelut

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

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavaehdotuksen mukainen.

## Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on tällä hetkellä 5-kerroksiset asuinkerrostalot.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1982) alue on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK).

## Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

### Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- rakennusvalvontavirasto
- ympäristökeskus
- kiinteistövirasto



Ympäristökeskuksen kannanotto kohdistui Hämeentien ja Teollisuuska-  
dun liikenteen aiheuttamien melun ja ilmanepäpuhtauksien tarkempaan  
huomioimiseen kaavaratkaisussa. Kaupunginmuseon kannanotto koh-  
distui kaavaratkaisun yksityiskohtaisen ulkoasun määrittämisestä ai-  
heutuviin mahdollisiin myöhempiin ongelmiin. Kiinteistöviraston tilakes-  
kus kiinnitti huomiota naapurirakennuksen pihan varjoisuuteen korotuk-  
sen toteutuessa.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koske-  
vissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon  
kaavatyössä siten, että ilmanvaihtoa koskevia määräyksiä on tarken-  
nettu ja selostusta on tarkennettu ilmanlaadun osalta, lisäksi ulkoasua  
koskevia määräyksiä on yleistetty.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kannanotot ja vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

#### Mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koske-  
via mielipidekirjeitä saapui 5 kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty  
asukastilaisuudessa ja puhelimitse. Mielipiteet kohdistuivat rakennuk-  
sen ulkonäköön, piharakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisen tar-  
koituksenmukaisuuteen. Nähtiin, että kaavamuuotos rajoittaa naapuri-  
tonttien käyttöä. Lisäksi toivottiin, että nykyisin tontille sijoittuva raken-  
nus (Hämeentie 64) puretaan ja tilalle suunniteltaisiin kokonaan uusi  
rakennus ja samalla tarkasteluun otettaisiin nykyinen Lääkäriliiton talo  
(Mäkelänkatu 2). Nähtiin myös, että korotus varjostaa naapuri raken-  
nuksia ja johtaa tuuliolosuhteiden muutoksiin Kurvissa. Lisäksi mielipi-  
teissä tuotiin esiin yksittäisten kaavamääräysten, kuten yksinomaan  
Hämeentielle avautuvien asuntojen kieltäminen sekä perheasuntoja  
vaativan määräyksen johtavan liian kalliiseen toteutukseen. Mielipitees-  
sä tuotiin esiin, ettei alue ja tontit ole lapsiperheille soveltuvia.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaavamääräyk-  
siä korotusosan suhteen on väljennetty, lisäksi ilmanlaatua on tutkittu  
yhteistyössä ympäristökeskuksen kanssa.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Mielipidekirjeet sekä vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

#### Tarkemmat perustelut



9.5.2017

Akp/5

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

#### Jatkotoimenpiteet

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kaupunginmuseo
- kiinteistölautakunta/kiinteistövirasto
- pelastuslautakunta
- rakennuslautakunta/rakennusvalvontavirasto
- yleisten töiden lautakunta/rakennusvirasto
- ympäristölautakunta/ympäristökeskus
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaavaehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Kiinteistövirasto käynnistää kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaisen maankäytösopimusmenettelyn yksityisten maanomistajien kanssa.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

#### Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Marja Piimies

#### Lisätiedot

Perttu Pulkka, arkkitehti, puhelin: 310 37465  
perttu.pulkka(a)hel.fi  
Juuso Helander, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37134  
juuso.helander(a)hel.fi  
Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37482  
raila.hoivanen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12460 kartta, päivätty 9.5.2017



9.5.2017

Akp/5

4	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12460 selostus, päivätty 9.5.2017
5	Viitesuunnitelma
6	Tilastotiedot
7	Kustannukset
8	Vuorovaikutusraportti 9.5.2017 ja asukastilaisuuden 7.12.2015 muistio
9	Mielipidekirjeet
10	Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Kustannusten osalta Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

## Otteet

**Ote**  
Hakijat

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto  
Liite 7

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Hyttinen, Villeneuve, Hakola  
Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski (laskutus)