



04.09.2018

Asia/7

§ 417

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Vuorikummuntien tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12506)

HEL 2017-007704 T 10 03 03

Hankenumero 1565_4

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 4.9.2018 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12506 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 32. kaupunginosan (Kona) korttelin 32011 tontteja 1, 2, 3, 5 ja 6 sekä katualuetta.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä internet-sivuilla: Päättöksenteko.

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 YIT Rakennus Oy, c/o Asunto Oy Vuorikumpu:
5 000 euroa

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Minna Koskinen, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 310 37469
minna.koskinen(a)hel.fi
Taina Toivanen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37433



04.09.2018

taina.toivanen(a)hel.fi
Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12506 kartta, päivätty 4.9.2018
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12506 selostus, päivätty 4.9.2018, päivitetty Kylk:n 4.9.2018 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 4.9.2018
- 9 Päätöshistoria

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Liite 7

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos koskee asuinkerrostalojen korttelialuetta, joka sijaitsee Konalantien ja Vähäntuvantien risteyksen kaakkoispuolella.



Kaavaratkaisu mahdollistaa kahden uuden kuusi- ja seitsemänkerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen. Nykyiset asuinkerrostalot säilyvät ennallaan. Osa Vuorikummuntien eteläpään sijoittuvan kääntöpaikan katualueesta muutetaan pysäköintipaikkojen korttelialueeksi. Osa Konalantien ja Vähäntuvantien risteykseen sijoittuvan tontin luoteisnurkasta muutetaan katualueeksi tulevaisuudessa mahdollisesti rakennettavaa liikenneympyrää varten. Uudisrakentamista ja pihajärjestelyjä ohjataan kaavamääräyksiin.

Uutta asuntokerrosalaa tulee 5 500 k-m². Asukasmäärän lisäys on arviolta 140 asukasta. Alueen korttelitehokkuus kaavamuutoksen jälkeen on noin $e = 0,70$. Alueen korttelitehokkuus ilman kaavamuutosta on noin $e = 0,40$.

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

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista. Kaavaratkaisu on voimassa olevan oikeusvaikutteisen Yleiskaava 2002:n mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Konalantien itäpuolen kerrostaloalue on rakennettu pääosin 1960-luvulla ja 1970-luvun alussa. Lamellikerrostalot sijoittuvat väljästi toisiinsa nähden ja niiden väliin jäävät puoliavoimet piha-alueet. Alueen yleisilme on vehreä. Pysäköinti sijaitsee pääosin tonteilla maantasossa. Suunnittelualueelle sijoittuu viisi asuinkerrostaloa, joissa on kolme asuinkerrosta. Rakennukset ovat hissittömiä. Suunnittelualueen itäpuolelle sijoittuu Konalanpuisto ja Leikkipuisto Vähätupa.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1962.

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

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Kaupungille kohdistuu tuloja yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksina.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana



Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana 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
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä viitesuunnitelma-aineistosta kohdistui uuden vesihuollon tarpeen arvioimiseen ja hulevesien imeytys- ja viivytysmahdollisuuksien selvittämiseen. Kannanotossa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaavamuuotosalueelle on kaavamutoksen laatimisen aikana teetetty hulevesien hallinnan periaatteet. Periaatteiden perusteella kaavamääräyksiin on lisätty velvoite Helsingin viherkertoimen tavoitetason saavuttamisesta. Lisäksi vesihuoltoverkoston mitoituksen riittävyttä on arvioitu ja se on todettu riittäväksi. Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja viitesuunnitelma-aineiston sisältöön.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä viitesuunnitelma-aineistosta kohdistuivat uudisrakennusten sijaintiin, arkkitehtuuriin, hallintamuotoon, korkeuteen, varjostavuuteen, uusien asuntojen kokoon sekä olemassa olevan ympäristön huomioimiseen kaavamutoksen suunnittelussa. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uudisrakennusten arkkitehtuuria on kaavamääräyksiin sovitettu yhteen alueen olemassa olevan rakennuskannan kanssa. Uudisrakennusten varjostavuushaittaa olemassa oleviin rakennuksiin nähden on selvitetty varjostavuustutkimuksella. Kirjallisia mielipiteitä saapui 4 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 4.5.–4.6.2018

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus. Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat uudisrakennusten korkeuteen, varjostavuuteen



ja olemassa olevan ympäristön huomioimiseen kaavamuutoksen suunnittelussa.

Kaavaehdotuksesta saatiin lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa kaavamuutosehdotukseen.

Toimenpiteet julkisen nähtävillälöön jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenveto kaavaehdotuksesta saadusta muistutuksesta sekä vastine muistutuksessa esitettyihin huomautuksiin.

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

Kaavakartan määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävillälöön jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Muutokset on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävillälöön jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen liittyy maankäyttösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Minna Koskinen, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 310 37469
minna.koskinen(a)hel.fi



04.09.2018

Taina Toivanen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37433
taina.toivanen(a)hel.fi

Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12506 kartta, päivätty 4.9.2018
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12506 selostus, päivätty 4.9.2018
- 5 Havainnekuva
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 4.9.2018
- 9 Päätöshistoria

Oheismateriaali

- 1 Mielenpiteet
- 2 Muistutus

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Ne mielenpiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Liite 7
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 8

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola, Lindén
Kymp/Koski (laskutus)