



06.03.2023

Asia/7

§ 149

V 15.3.2023, Konalan Kyttäläntie 8 ja Ajomiehentie 13 asemakaavan muutos (nro 12776)

HEL 2021-008999 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 32. kaupunginosan (Konala) korttelin 32037 tonttien 1 ja 2 sekä katualueen asemakaavan muutoksen 6.9.2022 päivätyn piirustuksen nro 12776 mukaisena ja asemakaava-selostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12776 kartta, päivätty 6.9.2022
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12776 selostus, päivätty 6.9.2022, päivitetty Kylk:n 6.9.2022 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti päivätty 2.5.2022, täydennetty 6.9.2022
- 4 Päätöshistoria

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Kymp/Talouden tuki
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



06.03.2023

Asia/7

	Liite 1
	Liite 2
	Liite 3
	Liite 4
Kaavamuutoksen haki- ja	Esitysteksti Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos koskee toimitilarakennusten korttelialuetta, joka sijaitsee Konalan keskiosassa, kauppakeskus Ristikon välittömässä läheisyydessä. Kaavaratkaisu mahdollistaa alueen muuttamisen asumisen alueeksi. Asuinrakennusten maantasokerrokseen keskeisille paikoille osoitetaan kivijalkaliiketiloja. Osa Konalantien katualueesta muutetaan tonttimaaksi. Kaavaratkaisu edellyttää alueella olemassa olevien rakennusten purkamista.

Tavoitteena on kehittää alueesta kaupunkimainen lähikeskusta-alue, jossa lähipalvelut ja asuminen liittyvät luontevasti toisiinsa. Erityistä huomiota on kiinnitetty jalankulkijan mittakaavaan ja asuinrakennusten maantasokerrosten virikkeellisyyteen. Alueen sijainti Konalan kaupallisen keskuksen välittömässä läheisyydessä tarjoaa loistavan lähtökohdan alueen kehittämiseen toiminnoiltaan sekoittuneena lähikeskusta-alueena.

Uutta asuntokerrosalaa on 8 600 k-m² ja liiketilakerrosalaa 400 k-m². Kaavaratkaisu mahdollistaa noin 200 asukkaan muuttamisen alueelle. Tontin tehokkuusluku on $e=1,8$.

Kaavaratkaisu perustuu Konalankujan kaavamuutoksen yhteydessä laadittuun liikennesuunnitelmaan (piir.nro 7016). Kyseisen liikennesuunnitelman tavoitteena on muuttaa Konalantien katualue nykyistä kaupunkimaisemmaksi ja tiiviimmäksi. Konalantien kehittämisessä on etusijalla jalankulkijoiden turvallisuus, järjestelyiden selkeys, katutilan viihtyisyys ja asiointin helppous. Konalantien katualueen toimintoja tiivistämällä osa Konalantien katualueesta on mahdollista muuttaa osaksi tonttimaata.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana



Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on merkitty lähikeskusta-alueeksi C3. Helsingin maanalaisen yleiskaavan 2021 mukaan alueella ei ole maanalaisia tilavarauksia. Nyt laadittu kaavaratkaisu on em. yleiskaavojen mukainen.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta tiivistämällä ja monipuolistamalla kaupunkirakennetta.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella sijaitsee nykyisin kaksi pienteollisuusrakennusta. Osoitteessa Ajomiehentie 13 sijaitsee kauppavarastorakennus (valmistunut vuonna 1957) ja osoitteessa Kyttäläntie 8 sijaitsee teollisuuden tuotantorakennus (valmistunut vuonna 1969). Olemassa olevat rakennukset ovat keskeiseen sijaintiinsa nähden kooltaan vaatimattomia. Rakennuksia lukuun ottamatta alue on pääosin asfalttipinnoitteinen pysäköintikenttineen ja kulkuväylineen. Konalantien katualue on mitoitukseltaan ja luonteeltaan maantiemäinen.

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa: Asemakaava nro 11558 vuodelta 2007 ja asemakaava nro 5151 vuodelta 1962. Asemakaavassa nro 5151 alue on merkitty katualueeksi ja asemakaavassa nro 11558 alue on merkitty toimitilarakennusten korttelialueeksi. Alueen rakennusoikeus on merkitty voimassa olevassa asemakaavassa tehokkuusluvulla $e=1,0$. Rakennukset saavat olla enintään IV-kerroksisia.

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

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa merkittävästi, joten kaavamutoksen johdosta on tehty maankäyttö- ja kiinteistökaupan esisopimus, joka on kaupungin puolesta hyväksytty tonttipäällikön päätöksellä 30.12.2022 § 72. Sopimus on allekirjoitettu 31.1.2023.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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 lisäksi seuraavien tahojen kanssa:

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi**Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



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

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) esitti kannanotossaan, että aluetta palvelevat vesihuoltolinjat on rakennettu valmiiksi eikä asemakaavamuutos edellytä vesihuollon lisärakentamista. Pelastuslaitos totesi kannanotossaan, että uudisrakennuksista on laadittava palotekninen suunnitelma rakennuslupavaiheessa.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueella sijaitsevien tietoliikennekaapeleiden mahdolliseen siirtoon, uudisrakennusten suuriin lasi-ikkunoihin, piha-/puistoalueen pienuuteen tai puuttumiseen, korkeimman rakennusosan sijaintiin sekä uudisrakentamisen määrään ja suunniteltujen uudisrakennusten värimaailmaan ja yleisilmeeseen. Lisäksi mielipiteet kohdistuivat alueen liikennejärjestelyihin, kuten asiointipysäköinnin määrään, bussipysäkin sijaintiin, jalkakäytävän turvallisuuteen sekä Kyttäläntien ja Konalantien risteyksen toimivuuteen.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että lintujen törmäysriskin pienentämiseksi kirkkaita/läpinäkyviä lasikaiteita on edellytetty vältettävän. Tietoliikennekaapeleita koskeva mielipide on välitetty tiedoksi kaavamuutoksen hakijalle ja alueen tulevalle toteuttajalle. Kannanoton sisältö on lisätty kaavaselostuksen kohtaan asemakaavan kuvaus, yhdyskuntatekninen huolto.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 6 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 2.5.– 31.5.2022, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Kaavaehdotuksen nähtävillä asettamisesta on lähetetty kirje ulkokuntalaiselle maan omistajalle/maan haltijalle.

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot Helen Sähköverkko Oy:ltä, HSL:ltä ja HSY:ltä.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Kaavakartan määräykseen ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavase-



lostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu tehdyt muutokset -
liitteeseen.

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

Tarkemmat perustelut

Kaavaratkaisun vaikutukset ja tarkemmat perustelut ilmenevät liitteenä
olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12776 kartta, päivätty 6.9.2022
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12776 selostus, päivätty 6.9.2022, päivi-
tetty Kylk:n 6.9.2022 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti päivätty 2.5.2022, täydennetty 6.9.2022
- 4 Päätöshistoria

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Maankäyttösojimus ja kiinteistökaupan esisopimus_ak 12776 ilman
allekirj

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hy-
väksyminen

Otteet

Ote

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun lii-
kenne -kuntayhtymä
Helsingin seudun ym-
päristöpalvelut -
kuntayhtymä
Kymp/Talouden tuki

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti



Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Kaavamuutoksen haki-
ja

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto

Asemakaavoitus

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 06.09.2022 § 452

HEL 2021-008999 T 10 03 03

Hankenumero 5884_5

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle

- 6.9.2022 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12776 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaava koskee 32. kaupunginosan (Kona) korttelin 32037 tontteja 1 ja 2 sekä katualuetta.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi



- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - o Lehto Asunnot Oy: 8 000 euroa

Käsittely

06.09.2022 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Minna Koskinen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Minna Koskinen, arkkitehti, puhelin: 310 37469
minna.koskinen(a)hel.fi
Eeva Väistö, liikenneinsinööri (liikenne), puhelin: 310 37353
eeva.vaisto(a)hel.fi
Kati Immonen, tiimipäällikkö (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37254
kati.immonen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 13.01.2022 § 4

HEL 2021-008999 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12776 pohjakartan kaupunginosassa 32 Konala. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12776
Kaupunginosa: 32 Konala
Kartoituksen työnumero: 54/2021
Pohjakartta valmistunut: 11.1.2022
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.



06.03.2023

Asia/7

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

Lisätiedot

Kari Rajala, paikkatietosuunnittelija, puhelin: 31031976

kari.rajala(a)hel.fi

Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883

timo.tolkki(a)hel.fi