



§ 251

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Konalan Kolsarintie 7–11:n tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12616)

HEL 2019-006748 T 10 03 03

Hankennumero 0740_59

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 5.5.2020 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12616 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 32. kaupunginosan (Konala, Konala) korttelin 32016 tontteja 1–3.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

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 Rakennusliike Lapti Oy c/o Asunto Oy Kolsarintie 7–11: 6 000 euroa

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Lotta Aulamo, arkkitehti, puhelin: 310 22792
lotta.aulamo(a)hel.fi



05.05.2020

Eeva Väistö, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37353
eeva.vaisto(a)hel.fi

Tiina Uusitalo, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 20764
tiina.uusitalo(a)hel.fi

Tomi Varjus, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 26530
tomi.varjus(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12616 kartta, päivätty 5.5.2020
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12616 selostus, päivätty 5.5.2020, päivitetty Kylk:n 5.5.2020 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 5.5.2020
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 19.2.2020, täydennetty 5.5.2020
- 9 Osa päätöshistoriaa

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
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
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 (kaavaratkaisu) koskee korttelia 32016, joka sijaitsee Konalassa, Kolsarintien ja Kolsarinkujan risteyksen länsipuolella. Kaavaratkaisu mahdollistaa yhden uuden 7-kerroksisen kerrostalon rakentamisen. Tavoitteena on kaava-alueen täydennysrakentamisen mahdollistaminen Helsingin yleiskaavan (2016) periaatteiden ja kaupungin strategisten tavoitteiden mukaisesti. Uudisrakentaminen on tavoitteena sovittaa olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön. Kaavamuutosalueen nykyiset asuinkerrostalot säilyvät ennallaan ja uudet autopaikat sijoittuvat uudisrakennuksen tontille. Uutta rakentamista ja kaavamuutosalueen pihajärjestelyjä ohjataan kaavamääräyksin.

Uutta asuntokerrosalaa tulee kortteliin yhteensä 2 450 k-m². Asukasmäärän lisäys on arviolta 60 asukasta. Alueen korttelitehokkuus kaavamuutoksen jälkeen on noin e=0,65. Alueen korttelitehokkuus ilman kaavamuutosta on noin e=0,40.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista. Kaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kolsarintien ympäristön kerrostaloalue on rakentunut suurilta osin 1960-luvun alkupuolella. Ympäristö on rakentunut Konalan eteläosan asuinaluetta koskeneen ensimmäisen asemakaavan perusteella (nro. 5151, 1962) yleisilmeeltään väljäksi ja vehreäksi. Alueella on 4–6-kerroksisia piste- ja lamellitaloja, joiden pihat ovat pääasiassa avoimia ja aitaamattomia. Pysäköinti on Kolsarintien alueella järjestetty tonteille maantasoon. Kaavamuutosalueella on kolme olemassa olevaa, 6-kerroksista pistetaloa, joiden pysäköinti sijaitsee korttelialueen pohjoisosassa. Kaavamuutosalueen eteläpuolelle on vuonna 2007 tullut voimaan asemakaavan muutos, jonka myötä kaava-alueen kaakkoispuolelle, Kolsarintien ja Vähätuvantien risteykseen on rakentunut kaksi 6-kerroksista asuinkerrostaloa 2010-luvulla.

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

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana



Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana 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 ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

Viranomaisilla ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston sisältöön. Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä mainitsi kannanotossaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta, että aluetta palvelevat vesihuoltolinjat on rakennettu valmiiksi, eikä asemakaavan muutos edellytä vesihuollon lisärakentamista.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat uudisrakentamisen sijaintiin, korkeuteen ja kokoon, varjostavuuteen ja näkymiin, arkkitehtuuriin, täydennysrakentamisen vaikutuksiin alueen luonteeseen ja vehreyteen, hulevesijärjestelyihin, muutoksen haittojen ja hyötyjen kohdistumiseen naapurustossa, piha- ja pysäköintijärjestelyyn, läpikulkuun, liikenteeseen ja tonttiajoon sekä vieraspysäköinnin järjestämiseen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uudisrakennuksen arkkitehtuuria on kaavamääräyksiin sovitettu yhteen alueella olemassa olevan rakennuskannan kanssa sekä määrätty tontin istuttamisesta ja viherkertoimesta. Uudisrakennuksen varjostavuushaittaa olemassa oleviin rakennuksiin on selvitetty varjostavuustutkielman avulla.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 8 kpl. Mielipidekirjeistä yksi oli taloyhtiö Asunto Oy Kolsarintie 5:n nimissä laadittu, jossa oli taloyhtiön viiden hallituksen jäsenen lisäksi 42 allekirjoittajaa, joista 15 muista taloyhtiöistä. Lisäksi eräässä mielipiteessä oli yhteensä 10 allekirjoittajaa. Suullisia mielipiteitä esitettiin puhelimitse ja kaavapäivystystilaisuudessa.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 19.2.–19.3.2020



Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta on lähetetty kirje ulkokuntalaiselle maanomistajalle.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 3 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat uudisrakentamisen sijaintiin, korkeuteen ja kokoon, rakentamisen ympäristöön sopeutumiseen ja sen vaikutuksiin ympäristössä, esimerkiksi alueen arvoon, varjostavuuden ja naapureiden aurinkosähkön tuottamisen edellytyksiin, tiivistyvään kaupunkirakenteeseen, liikenteen, pysäköinnin sekä huolto- liikenteen muutoksiin ja niistä aiheutuviin haittoihin kuten meluun, hulevesien käsittelyyn sekä kaavasta saadun palautteen huomioimiseen. Yhdessä muistutuksessa katsotaan myös, ettei asemakaavaehdotus täytä rakentamiselle Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 54 §:ssä ympäristön viihtyisyydelle ja turvallisuudelle asetettuja vaatimuksia eikä kaavatyö perustu riittäviin selvityksiin rakentamisen alueella aiheuttamista haitoista. Muistutuksessa pyydetään muuttamaan asemakaavaratkaisua uudisrakennuksen sijainnin, korkeuden ja koon osalta, jota havainnollistetaan muistutuksen liitteissä.

Ehdotusvaiheessa saadut muistutukset liittyvät osittain samoihin aiheisiin, joista on esitetty mielipiteitä aiemmin kaavaprosessissa osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä. Aiempiin mielipiteisiin on vastattu aihepiireittäin vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat toteamaan alueen kunnallisteknisen tilanteen. Helen Oy:n lausunnossa todettiin, että korttelin nykyinen kaukolämpöjohto on huomioitava suunnittelussa. Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa asemakaavamuutos- ehdotuksen sisältöön.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.



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

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävillälölon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäytösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Lotta Aulamo, arkkitehti, puhelin: 310 22792
lotta.aulamo(a)hel.fi
Eeva Väistö, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37353
eeva.vaisto(a)hel.fi
Tiina Uusitalo, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 20764
tiina.uusitalo(a)hel.fi
Tomi Varjus, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 26530
tomi.varjus(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12616 kartta, päivätty 5.5.2020
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12616 selostus, päivätty 5.5.2020
- 5 Havainnekuva, 5.5.2020
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 19.2.2020, täydennetty 5.5.2020
- 9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpiteet
- 2 Muistutukset

Muutoksenhaku



05.05.2020

Asia/13

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

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 7

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Lindén, Hakola
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)