



§ 95

Vesala, Koskenhaantie 34, asemakaavan muuttaminen (nro 12539)

HEL 2011-004354 T 10 03 03

Hankenumero 4021_3

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 26.2.2019 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12539 mukaisena. Asemakaavan muutos koskee 47. kaupunginosan (Mellunkylä) korttelin 47111 tonttia 23.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, 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:
 - Helsingin Eläinlääkärikeskus Ky: 3 500 euroa

Kaupunkiympäristölautakunta päätti asemakaavan muutoksesta hallintosäännön 16 luvun 1 §:n kohdan 2 perusteella, koska kaavaratkaisulla ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Juuso Ala-Outinen, suunnittelija, puhelin: 310 20769
[juuso.alaoutinen\(a\)hel.fi](mailto:juuso.alaoutinen(a)hel.fi)
Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37129
[jussi.jaaska\(a\)hel.fi](mailto:jussi.jaaska(a)hel.fi)
Mari Soini, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37479
[mari.soini\(a\)hel.fi](mailto:mari.soini(a)hel.fi)
Pekka Leivo, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37388
[pekka.leivo\(a\)hel.fi](mailto:pekka.leivo(a)hel.fi)



26.02.2019

Liitteet

1	Sijaintikartta
2	Ilmakuva
3	Asemakaavan muutoksen nro 12539 kartta, päivätty 26.2.2019
4	Asemakaavan muutoksen nro 12539 selostus, päivätty 26.2.2019, päivitetty Kylk:n 26.2.2019 päätöksen mukaiseksi
5	Tilastotiedot
6	Tehdyt muutokset
7	Vuorovaikutusraportti 26.2.2019
8	Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

	Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Kustannusten osalta:	Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakija	Esitysteksti Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 6
Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 7
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 7
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 7
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 3 Liite 4 Liite 7
Helen Sähköverkko Oy	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan



muuttaminen
Liite 7

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee liike- ja teollisuusrakennusten korttelialuetta (ALT), joka sijaitsee osoitteessa Koskenhaantie 34. Kaavaratkaisu mahdollistaa tontin käyttötarkoituksen muutoksen liike- ja teollisuusrakennusten korttelialueesta asuinpienalojen korttelialueeksi.

Tavoitteena on, että käyttötarkoituksen muutoksella tontilla sallitaan asuntorakentaminen toimisto- ja pienteollisuusrakentamisen sijasta. Tonttitehokkuus samalla nousee. Tontilla sijaitsee toimitilarakennus, joka vuodesta 1985 on toiminut eläinlääkäriasemana. Olemassa oleva huonokuntoinen toimitilarakennus on tarkoitus purkaa.

Uutta asuntokerrosalaa on 138 k-m². Yhteensä kerrosalaa on 628 k-m² ja tonttitehokkuus on e=0,30.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että täydennysrakentamista edistetään.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Kaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa asemakaava nro 8247 (vahvistettu 8.7.1980). Kaavan mukaan tontti on liike- ja teollisuusrakennusten korttelialuetta (ALT). Tontille osoitettu rakennusalan rakennusoikeus on 490 k-m².

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty tontinomistajan hakemuksen 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 valmisteluaihana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuollolla ei ole huomautettavaa.

Mielipiteet

Mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui rakennusten sijoittumiseen, korkeuteen ja pintavesien poisjohtamiseen.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 19.10.–19.11.2018

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakennusten korkeuksiin sekä rakennusalan ja rakennusten pohjapiirrosten esittämiseen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa kaavaratkaisuun.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen



26.02.2019

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saadusta muistutuksesta ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin. Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset –liitteeseen. Tehdyt muutokset ovat luonteeltaan vähäisiä, joten kaavaehdotusta ei ole ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtävälle.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

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

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 §, 51 §, 52 §, 54 §, 57 §, 59 §, 62 §.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Juuso Ala-Outinen, suunnittelija, puhelin: 310 20769
juuso.alaoutinen(a)hel.fi
Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37129
jussi.jaaska(a)hel.fi
Mari Soini, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37479
mari.soini(a)hel.fi
Pekka Leivo, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37388
pekka.leivo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12539 kartta, päivätty 26.2.2019
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12539 selostus, päivätty 26.2.2019
- 5 Tilastotiedot
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Vuorovaikutusraportti 26.2.2019



26.02.2019

8 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

1 Mieli-pide
2 Muistutus

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedok-sianto

Otteet

Ote
Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jot-ka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne muistutuksen esittäneet, jot-ka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Helsingin seudun ympäristöpal-velut -kuntayhtymä

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-ja ympäristökeskus

Helen Sähköverkko Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedok-sianto

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Liite 6

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Liite 7

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Liite 7

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Liite 7

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Liite 3
Liite 4

Liite 7
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Liite 7

Tiedoksi



26.02.2019

Asia/16

Kaupunginkanslia/Liisanantti (kuulutus)
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)