



12.03.2024

Asia/7

## § 152

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Haaga, Kivihaantie 5 tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12833)

HEL 2022-007605 T 10 03 03

Hankennumero 0740\_83

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 12.3.2024 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12833 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 29. kaupunginosan (Haaga, Kivihaka) korttelin 29201 tonttia 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, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2022-007605>

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
  - o Helsingin Diakonissalaitoksen säätiö sr: 7 000 euroa

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Heini Hiukka, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 09 31024569  
heini.hiukka(a)hel.fi

Ville Andersson, liikenneinsinööri, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 09 310 33029  
ville.andersson(a)hel.fi



Harald Arlander, maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 09 310 42146

harald.arlander(a)hel.fi

Kirsi Lilja, projektipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 76793

kirsi.t.lilja(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12833 kartta, päivätty 12.3.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12833 selostus, päivätty 12.3.2024, päivitetty Kylk:n 12.3.2024 päätöksen mukaiseksi
- 5 Viitesuunnitelma, Kivihaantie 5, (Arkkitehtitoimisto AJAK, 27.6.2023)
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 20.11.2023, päivitetty 12.3.2024
- 9 Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Kustannusten osalta Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

## Otteet

**Ote**  
Hakija

### Otteen liitteet

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

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 8

KYMP Myyntilaskut

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee asuinkerrostalotonttia 29201/3, joka sijaitsee Kivihaassa keskuspuiston, Kivihaankallion ja Kivihaantien välissä osoitteessa Kivihaantie 5. Kaavaratkaisu mahdollis-



taa uuden 5-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen nykyisen tontin kaakkoiskulmaan. Kaavaratkaisu on tehty, koska tontilla on luonteva paikka kaupunkirakennetta tiivistävään täydennysrakentamiseen. Hakijan tavoitteena on uudisrakentamisen lisäksi peruskorjata tontilla olemassa olevat asuinrakennukset. Kaava mahdollistaa vanhusten ja muiden erityisryhmien palveluasumisen, mutta uudisrakentaminen voidaan toteuttaa myös tavanomaisena asuinkerrostalona.

Uutta asuntokerrosalaa on 2 245 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuutostontin tehokkuusluku kaavamuutoksen jälkeen on e=1,07. Asukasmäärän lisäys on noin 50–60 asukasta.

### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä kestävästi huomioiden alueen erityispiirteet. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaava-alueen vuonna 1962 rakennettujen rinnetonteille sijoittuvien lamellikerrostalot ovat julkisivuiltaan tiilipintaisia tai rapattuja ja katto-  
muodoiltaan joko harjakattoisia tai murrettuja harjakattoja. Rakennuksien suunnittelijoita ovat arkkitehdit Tauno Salo ja Toivo Kortteinen. Maasto on alueella mäkistä ja näkymät ovat lyhyitä maastonmuotojen ja katujen mutkitteluveduuden takia. Helsingin kaupunki on vuonna 1961 myynyt kaavamuutosta koskevan tontin 29201/3 Diakonissalaitoksen säätiölle. Tuolloin Diakonissalaitos on antanut sitoumuksen, jolla on sitouduttu vuokraamaan tontille tuolloin rakennettujen kahden asuintalon huoneistot pääasiassa Diakonissalaitoksen henkilökunnalle tai helsinkiläisille ikäihmisille.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1961. Kaavan mukaan alue on asuntokerrostalojen korttelialuetta. Asemakaavaan on merkitty rakennusala 4-kerroksisia ja enintään 13 m korkeita asuinrakennuksia varten. Rakennusala saa käyttää rakentamiseen 80 %.

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.

### Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana



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
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo
- sosiaali- ja terveystoimiala

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat Ruskeasuon lämpökeskuksen vaikutusten arviointiin, kaavamuuotosalueen tietoliikennekaapeleihin, alueen vesihuollon lisärakentamiseen sekä johtoihin. Lisäksi kannanotot kohdistuivat uudisrakennuksen sovittamiseen ympäröivään rakennuskantaan, Kivihaan alueen metsäisen tunnelman ja olemassa olevien rakennusten säilymiseen.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että Ruskeasuon lämpökeskuksen vaikutuksia, tietoliikennekaapeleita ja vesihuoltoa koskevat kannanotot on välitetty tiedoksi kaavamuuoksen hakijalle ja tutkittu kaavaratkaisussa. Lisäksi kaupunginmuseon kannanotossa esitettyjen kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteuttamiseksi on tehty puusto- ja hulevesiselvitykset ja selvitetty olemassa oleviin rakennuksiin suunnitellun peruskorjauksen periaatteet. Tavoitteet on otettu huomioon kaavaratkaisun piha-alueita ja rakennuksia koskevissa määräyksissä.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

### Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat uudisrakennuksen vaikutuksiin Kivihaan naapurustossa ja uudisrakennuksen sopeutumiseen olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön. Mielipiteet kohdistuivat erityisesti uudisrakennuksen sijaintiin, korkeuteen ja kokoon, varjostavuuteen, ympäröivien rakennusten näkymiin, arkkitehtuuriin ja paloturvallisuuteen. Lisäksi mielipiteissä ilmaistiin huoli täydennysrakentamisen vaikutuksiin alueen luontoon, puustoon, eliöstöön, lintujen pesäpaikkoihin ja kallioalueisiin



sekä kaavamuuotosalueen idänpuoleisen keskuspuiston luontoarvojen säilymiseen.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uudisrakennuksen arkkitehtuuria on kaavamääräyksin sovitettu yhteen alueella olemassa olevan rakennuskannan kanssa. Lisäksi on määrätty tontin rakennuksen suurten ja yhtenäisten lasiosien lintuturvallisuudesta, hulevesien käsittelystä, liittymisestä ympäröiviin puistoalueisiin ja osoitettu tontille runsaasti puin ja pensain istutettavan alueen osia sekä säilytettäviä puita.

Kaava-alueen olemassa olevasta puustosta on tehty paikkamittaus ja lajiston tunnistus ja puiden muutoskestävyyttä on arvioitu. Lisäksi kaavamuuotosalueelle on tehty hulevesiselvitys, jossa on arvioitu kaava muutoksen vaikutuksia tontin hulevesienhallintaan.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 20.11.–19.12.2023

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin 3 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat uudisrakennuksen korkeuteen, sopivuuteen Kivihaan rakennuskantaan, varjostusvaikutukseen, sijaintiin tontilla, vaikutuksiin Kivihaantie 3:n asuinkeuhkeroon, alueen linnustoon, lintujen pesäpaikkoihin, eläimiin ja puustoon sekä Kivihaan kaupunkirakenteen tiivistymiseen. Lisäksi huomautukset kohdistuivat kaavaratkaisun eroihin voimassa olevaan kaavaan (vuodelta 1961), Helsingin kaupungin Itä-Pasilan asemakaavaan (vuodelta 1983), sekä Kivihaantie 1 ja 6 asemakaavamuuotukseen (vuodelta 2013).

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Helsingin vanhusneuvoston lausunnossa esitetyt huomautukset kohdistuivat parkkialueiden mitoituksen riittävyyden huomioon ottamiseen, luonnon olosuhteiden huomioiminen kaikkina vuoden aikoina, liikenteen mahdollisiin meluhaittoihin, asuntojen asuinolosuhteisiin (valoisuus ja kuumuus) ja lähiympäristön puistoalueiden laatuun. Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY) lausunto koski aluetta palvelevia vesihuoltolinjoja ja tontin jätehuollon järjestämistä. Kaupunginmuseon lausunnossa todetaan, että museo katsoo kaavaratkaisun olevan perusteltu ja lähtökohdat on sopeutettu riittävässä



määrin alueen ympäristöön. Kaupunginmuseon lausunnon huomautus kohdistui kaavakartassa osoitettuun kerroslukuun verrattuna voimassa olevan kaavan kerroslukuun. Helen Sähköverkko Oy toteaa lausunnon-  
saan, ettei heillä ole asemakaavan muutosehdotukseen huomautetta-  
vaa. Lausunnot on välitetty tiedoksi kaavamuutoksen hakijalle.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helsingin vanhusneuvosto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

Lisäksi sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala ilmoitti, että heillä ei ole lausuttavaa.

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista 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 yksityiskoh-  
taisesti kaavaselostuksen 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

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Jatkotoimenpiteet

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

#### Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

#### Lisätiedot



Heini Hiukka, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 09 31024569  
heini.hiukka(a)hel.fi  
Ville Andersson, liikenneinsinööri, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 09 310 33029  
ville.andersson(a)hel.fi  
Harald Arlander, maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 09 310 42146  
harald.arlander(a)hel.fi  
Kirsi Lilja, projektipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 76793  
kirsi.t.lilja(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12833 kartta, päivätty 12.3.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12833 selostus, päivätty 12.3.2024
- 5 Viitesuunnitelma, Kivihaantie 5, (Arkkitehtitoimisto AJAK, 27.6.2023)
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 20.11.2023, päivitetty 12.3.2024
- 9 Osa päätöshistoriaa

## Oheismateriaali

- 1 Mielenpitoet
- 2 Muistutukset

## Muutoksenhaku

Kustannusten osalta Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

## Otteet

**Ote**  
Hakija

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

KYMP Myyntilaskut

### Otteen liitteet

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

## Tiedoksi



12.03.2024

Asia/7

---

Kaupunginkanslia tiedoksi

## Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 18.12.2023