## § 349
## Konala, Hilapellontie 2, asemakaavan muutosehdotus (nro 12216)

HEL 2011-006892 T 10 03 03

Ksv 2081_1, Hilapellontie 2, karttaruutu F6/P3

### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 5.11.2013 päivätyn 32. kaupunginosan (Konala) korttelin 32067 sekä puistoalueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12216 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Lisäksi lautakunta päätti kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset -liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Mikael Ström, arkkitehti, puhelin: 310 37470
mikael.strom(a)hel.fi
Pirjo Koivunen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37128
pirjo.koivunen(a)hel.fi

### Liitteet

| | |
|---|---|
| 1 | Sijaintikartta |
| 2 | Ilmakuva |
| 3 | Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12216 kartta, päivätty 5.11.2013 |
| 4 | Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12216 selostus, päivätty 5.11.2013 |
| 5 | Havainnekuva, 5.11.2013 |
| 6 | Tilastotiedot |
| 7 | Vuorovaikutusraportti 5.11.2013 |
| 8 | Mielipidekirjeen lähettäneet -luettelo |
| 9 | Mielipidekirje |
| 10 | Kustannukset |
| 11 | Osa päätöshistoriaa |
| 12 | Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12216 selostus, päivätty 5.11.2013, päivitetty Kslk:n 5.11.2013 päätöksen mukaiseksi |

## Otteet

| **Ote** | **Otteen liitteet** |
|---|---|
| Hakija | Esitysteksti<br>Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto<br>Muutoksenhakukielto, valmistelu<br>Liite 6<br>Liite 7<br>Liite 10 |
| Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa | Esitysteksti<br>Muutoksenhakukielto, valmistelu<br>Liite 6<br>Liite 7 |

## Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättänee

- lähettää 5.11.2013 päivätyn 32. kaupunginosan (Konala) korttelin 32067 sekä puistoalueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12216 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päättänee esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Lisäksi lautakunta päättänee kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset-liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

## Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa kahden uuden asuinkerrostalon rakentamisen kortteliin 32067. Korttelin kerrosala kasvaa 2 387 k-m²:llä. Pihojen ja pysäköinnin järjestelyjä muutetaan uudisrakentamisen johdosta.

Vajaakäyttöisen liiketilasiiven purkamisen myötä voidaan Hilapellontien varteen rakentaa uusi nelikerroksinen asuinkerrostalo. Apu- ja yhteistilat sijoittuvat ensimmäiseen, osittain maanalaiseen kerrokseen.

Hilapellon puistoalueen reunaan on mahdollista rakentaa uusi, neljä asuinkerrosta käsittävä asuinkerrostalo. Viidenteen kerrokseen saa sijoittaa asukkaiden yhteistiloja. Uusien pihajärjestelyjen myötä

nykyiset huonokuntoiset pihavarastorakennukset korvataan uusilla. Korttelialue laajenee lounaisrajalla vähäisesti puistoalueelle.

**Esittelijä**

Alueen sijainti

Alue sijaitsee Konalassa, Konalantien länsipuolella, osoitteessa Hilapellontie 2.

Lähtökohdat

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista aluetta. Hilapellon puisto on merkitty kaupunkipuistoksi.

Alueella voimassa oleva asemakaava on vahvistettu vuonna 1981. Kaavan mukaan suunnittelualue on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) ja puistoaluetta (P). Rakennusoikeutta on yhteensä 7 053 k-m².

Yksityisomistuksessa olevalla tontilla 32067/1 sijaitsee nelikerroksinen asuinkerrostalo ja yksikerroksinen myymäläsiipi. Kaupungin omistamalla tontilla 32067/2 on kuusi kolmikerroksista asuinkerrostaloa ja kylmiä piharakennuksia. Suunnittelualueen ympäristössä on vaihtelevan ikäisiä, lähinnä 1960-luvun jälkeen rakennettuja kerrostalo- ja pientalokortteleita. Lounais- ja kaakkoisreunaltaan suunnittelualue rajoittuu Hilapellon puistoon.

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on uusien asuntojen mahdollistaminen jo rakennetuille tonteille. Kaupungin tavoitteena on esikaupunkialueiden täydennysrakentaminen. Kaupunki on myös asettanut tavoitteita kaupungin vuokrataloyhtiöiden tonttien täydennysrakentamista koskien.

AK-korttelialueen yhteenlaskettu rakennusoikeus kasvaa 2 387 k-m²:llä. Uusien asukkaiden määrä tulee olemaan noin 60. Aiemmassa kaavassa oli osa kerrosalasta varattu myymälätiloille, joiden kysyntä on osoittautunut vähäiseksi lähistölle (Ajomiehentie ja Malminkartanontie) syntyneiden palvelukeskittymien myötä. Asemakaavan muutoksessa kaikki kerrosala varataan asuntoja varten. Kerrosalan lisäksi saa rakentaa varasto- ja yhteistiloja asukkaiden käyttöön.

Asemakaavan muutoksessa on esitetty ohjeellinen uusi tonttijako, jonka mukaan voidaan tarvittaessa lohkoa erilliset tontit uudisrakennuksia varten. Uudisrakentaminen johtaa mm. yhteistilojen, pihatoimintojen ja pysäköinnin uudelleenjärjestelyihin, osittain tonttien yhteisinä ratkaisuina.

Tontille 3 saa rakentaa uuden nelikerroksisen asuinkerrostalon, jonka kerrosala on 1 300 k-m². Apu- ja yhteistilat sijoittuvat ensimmäiseen, osittain maanalaiseen kerrokseen. Yhtenäisen räystäskorkeuden avulla uudisrakennus liittyy sen lounaispuolella olevaan kerrostalojen ryhmään.

Tontille 6 saa rakentaa 1 350 k-m² laajuisen asuinkerrostalon. Neljän asuinkerroksen lisäksi saa rakentaa vajaakokoisen viidennen kerroksen asukkaiden yhteistiloja varten. Suunnittelualueen lounaisreunalla nykyistä korttelialuetta esitetään laajennettavaksi 6 metrin kaistaleen verran puistoalueelle, alueelle jolla jo sijaitsee taloyhtiön rakennuksia yhdistävä pihapolku.

Autopaikat sijoitetaan pihoille maantasoon. Tontin 32067/4 asuinrakennuksessa on joitakin autotalleja. Voimassa olevan kaavan mukainen autopaikkamitoitus (1 ap/80 k-m²) lievennetään olemassa olevien asuntojen osalta tasolle 1 ap /100 k-m², mikä vastaa korttelissa toteutunutta autopaikkatilannetta. Uusien asuntojen autopaikkamitoitus noudattaa autopaikkamäärien laskentaohjetta (Kslk 7.2.2012).

Asemakaavamuutoksen vaikutukset

Kaavan toteuttaminen johtaa korttelin reuna-alueiden tiivistymiseen alueen nykyiseen rakennuskantaan sopeutuvalla tavalla. Uusien asukkaiden määrä tulee olemaan noin 60. Kaavan toteuttaminen lisää esteettömien eli hissillisten asuntojen määrää alueella ja vahvistaa olemassa olevan teknisen huollon verkoston käyttöä. Kaavan toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Myymälätiloille osoitetun kerrosalan poistaminen ei heikennä alueen palveluja, sillä lähistöllä on monipuoliset kaupalliset palvelut. Lisärakentaminen vaikuttaa joidenkin nykyisten asuntojen ikkunanäkymiin. Rakennusten väleissä säilyy silti pitkiä näkymiä korttelin 32067 sisäosiin.

Korttelialueen vähäinen laajeneminen puistoalueelle ei heikennä kaupunkipuiston virkistysarvoja ja yhtenäistä virkistysalueverkostoa. Liikennemäärän muutoksilla ei ole merkittävää vaikutusta ympäröivän katuverkon liikenteen toimivuuteen. Katuverkkoon ei aiheudu muutoksia.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Asunto Oy Hilapellontie 2 b on tontin 32067/1 omistajana 25.10.2011 hakenut asemakaavan muuttamista huonokuntoisen liikesiiven purkamiseksi ja uuden asuinkerrostalon rakentamiseksi sen tilalle. Tontin 32067/2 asemakaavan muutoksesta on neuvoteltu Hekan (Helsingin kaupungin asunnot Oy) kanssa ja se liittyy kaupungin

tavoitteeseen kaupungin vuokrataloyhtiöiden tonttien täydennysrakentamisesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 21.11.2012). Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä rakennusviraston, rakennusvalvontaviraston, ympäristökeskuksen ja HSY:n vesihuollon kanssa.

HSY:n vesihuollon esityksestä suunnittelualuetta sivuavan päävesijohdon johtokuja-aluetta on levennetty aiemmasta. Muilla hallintokunnilla ei ole ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tai asemakaavaluonnoksesta.

Viranomaisten kannanotot ja lausunnot ovat liitteenä.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yksi mielipide, joka koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Lisäksi yksi suullinen mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on esitetty kaavapäivystyksessä. Asemakaavan muutosluonnoksesta ei ole esitetty mielipiteitä.

Saapunut mielipidekirje on liitteenä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet sisälsivät uutta rakentamista vastustavia ja epäileviä kantoja, joissa oletettiin alueen viihtyisyyden, valoisuusolosuhteiden, näkymien, pysäköinnin ja talviaikaisen liikenteen huonontuvan tai vaikeutuvan, mikäli uudisrakentaminen toteutuu.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että vierekkäisten rakennusalojen väliset etäisyydet on pyritty määrittelemään riittävän suuriksi. Lisäksi on määrätty pihojen istuttamisesta ja vierasautopaikkojen sijoittamisesta katualueen sijaan tonteille.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet laajemmin.

Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta Helsingin Energia liikelaitoksen ja Helen Sähköverkko Oy:n, HSY:n vesihuollon, kiinteistölautakunnan/kiinteistöviraston, yleisten töiden lautakunnan/rakennusviraston, pelastuslautakunnan, ympäristölautakunnan/ympäristökeskuksen sekä muut mahdollisesti tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Mikael Ström, arkkitehti, puhelin: 310 37470
mikael.strom(a)hel.fi
Pirjo Koivunen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37128
pirjo.koivunen(a)hel.fi

## Liitteet

| | |
|---|---|
| 1 | Sijaintikartta |
| 2 | Ilmakuva |
| 3 | Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12216 kartta, päivätty 5.11.2013 |
| 4 | Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12216 selostus, päivätty 5.11.2013 |
| 5 | Havainnekuva, 5.11.2013 |
| 6 | Tilastotiedot |
| 7 | Vuorovaikutusraportti 5.11.2013 |
| 8 | Mielipidekirjeen lähettäneet -luettelo |
| 9 | Mielipidekirje |
| 10 | Kustannukset |
| 11 | Osa päätöshistoriaa |

## Otteet

| **Ote** | **Otteen liitteet** |
|---|---|
| Hakija | Esitysteksti<br>Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto<br>Muutoksenhakukielto, valmistelu<br>Liite 6<br>Liite 7<br>Liite 10 |
| Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa | Esitysteksti<br>Muutoksenhakukielto, valmistelu<br>Liite 6<br>Liite 7 |

## Tiedoksi

Kaupunginhallitus
Hallintokeskus/Rämö
Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski

## Päätöshistoria

Rakennusvirasto 6.9.2013

HEL 2011-006892 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa Konalassa, osoitteessa Hilapellontie 2 sijaitsevien tonttien asemakaavaluonnoksesta 6.9.2013 mennessä.

Suunnittelualueeseen kuuluu kaksi kerrostalotonttia korttelissa 32067, osoitteissa Hilapellontie 2a ja 2b sekä kaistale niiden eteläpuolista puistoa.

Asemakaavan muutos mahdollistaa korttelin 32067 täydennysrakentamisen kahdella uudella asuinkerrostalolla. Hilapellontie 2a:n tontin länsikulmaan voidaan rakentaa uusi nelikerroksinen asuinkerrostalo. Tämä johtaa pysäköintialueen ja piharakennusten uudelleenjärjestelyihin. Tonttia laajennetaan lounaisrajalla puistoon päin, jotta taloyhtiön käytössä oleva käytävä saadaan liitettyä tonttiin. Hilapellontie 2b:ssä asemakaavan muutos mahdollistaa liiketilasiiven purkamisen ja uuden asuinkerrostalon rakentamisen.

Rakennusvirastolla ei ole huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta.

11.1.2013 Lausunto annettu

Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857
jere.saarikko(a)hel.fi
Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
marko.jylhanlehto(a)hel.fi