



19.09.2022

Asia/4

## § 609

### V 5.10.2022, Kaarelan Pihkatien asemakaava ja asemakaavan muuttaminen (nro 12690)

HEL 2016-011807 T 10 03 03

## Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 33. kaupunginosan (Kaarela, Malminkartano) katualueen asemakaavan ja 33. kaupunginosan (Kaarela, Malminkartano) korttelin 33235 tontin 1 ja korttelin 33236 tonttien 2,3,4 ja 5 (muodostuvat uudet korttelit 33237, 33238, 33239, 33278 ja 33430) sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutoksen 9.3.2021 päivätyn ja 12.10.2021 muutetun piirustuksen nro 12690 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

## Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

## Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12690 kartta, päivätty 9.3.2021, muutettu 12.10.2021
- 2 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12690 selostus, päivätty 9.3.2021, muutettu 12.10.2021, päivitetty 21.6.2022
- 3 Vuorovaikutusraportti päivätty 9.3.2021, täydennetty 12.10.2021
- 4 Muistutukset
- 5 Päätöshistoria
- 6 Liikennesuunnitelma (Piirno 7137/12.10.2021)
- 7 Havainnekuva 9.3.2021

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Helen Oy  
Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä  
Helsingin seudun ym-

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Esitysteksti  
Esitysteksti  
Esitysteksti



19.09.2022

Asia/4

päristöpalvelut -  
kuntayhtymä

Kymp/Talouden tuki  
Turvallisuus- ja kemi-  
kaalivirasto (Tukes),  
Helsinki

Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristö-  
keskus

Kaavamuutoksen haki-  
ja

Esitysteksti

Esitysteksti

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Pihkatien, Kaarnatien, Naapuripellontien, Neulastien ja Kartanonmetsäntien reunustamia korttelialueita, jotka sijaitsevat Malminkartanon luoteisosassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa uusien asuinrakennusten, koulurakennuksen, liiketilojen ja julkisen puiston rakentamisen. Kaavaratkaisu on tehty, koska nykyiset, Ammattienedistämislaitossäätiö AEL:n omistamat opetus- ja hallitilat eivät enää sovellu nykyiseen opetustapaan, joten rakennusten käyttöaste on vähäinen. Lisäksi rakennukset vaativat laajoja korjaustoimenpiteitä. Alue kuuluu kaupungin täydennysrakentamisen määräaikaiseen alueelliseen kokeiluun, nk. MAPO2:een.

Alueelle on suunniteltu monipuolinen asuinalue, jonka läpi mutkittelee hulevesipuro. Sille on suunniteltu myös uusi puisto, joka yhdistää Pihkapuiston ja Malminkartanonhuipun viherkäytäväksi. Tämän lisäksi alueelle on tutkittu alueellisen energiantuotantolaitoksen (biokaasulaitos) sijoittamista toiseen pysäköintilaitokseen. Kaarnatien ja Kartanonmetsäntien risteykseen on varattu tontti uudelle koulurakennukselle. Alueen suunnittelun pohjana on käytetty vuonna 2017 ratkaistun arkkitehtuurikilpailun voittajaehdotusta.

Uutta asuntokerrosalaa on 52 750 k-m<sup>2</sup>. Asukasmäärän lisäys on noin 1 300. Liiketilakerrosalaa on 400 k-m<sup>2</sup> ja energiatuotantotilaa enintään 250 k-m<sup>2</sup>. Uuden koulun kerrosala on 4 000 k-m<sup>2</sup>.



Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7137/12.10.2021), jonka mukaan Naapuripellontiellä mm. pyöräily ja jalankulun yhteyksiä parannetaan sekä sille rakennetaan kaksi uutta hidastinbussipysäkkiä. Kartanonmetsäntien, Kaarnatien, Pihkatien ja Neulastien tonttikatujen liikennettä rauhoitetaan kadunvarsipysäköinnillä ja hidasteilla, kun niiden kautta kulkevat bussireittien on tarkoitus siirtyä Naapuripellontielle.

Kaavaratkaisun toteuttaminen uudistaa Malminkartanoa ja kasvattaa alueen elinvoimaisuutta. Kaavaratkaisun myötä alueelle saadaan uusia asukkaita ja palveluja erityisesti Malminkartanon pohjoisosaan. Kaavassa luodaan edellytykset ilmastoviisaalle ja monipuolisia asukaspalveluja tarjoavalle uudelle asuinalueelle, jossa on erityisen laadukas huulevesipuisto. Kaavamääräysten mukaan asuinkerrostalojen korttelialueilla on tuotettava uusiutuvaa energiaa lämmitykseen tai liityttävä alueelle suunniteltuun hiilineutraaliin lähien energiaverkkoon, minkä lisäksi tonteilla tulee tuottaa aurinkoenergiaa.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on asuntovaltaista aluetta. Helsingin maanlaisessa yleiskaavassa 2021 ei ole aluetta koskevia varauksia. Kaavaratkaisu on em. yleiskaavojen mukainen.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta edistämällä täydennysrakentamista hyvien liikenneyhteyksien varrella, vahvistamalla kaupunginosan elävyyttä ja omaleimaisuutta sekä ehkäisemällä alueiden välistä eriytymistä.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on AEL:n koulurakennuksia, jotka ovat peräisin 1980-luvulta. Rakennukset ovat matalia ja pääosin betonirakenteisia, joista osassa on hallitiloja ja osassa muita opetuskäyttöön soveltuvia tiloja. Alueella on myös pieni uimahalli ja hotelli, joka on palvellut vierailevien opettajien majoitustarpeita.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1978–1984.

Helsingin kaupunki omistaa tontin 33236/2 ja Naapuripellontien laidassa olevat puistoalueet. Muut korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia (10/2020 taso, alv. 0 %) seuraavasti: Johtosiirrot 4,5 milj. euroa, joista



merkittävin on korkeapaineisen maakaasun siirtoputken siirto Naapuripellontielle, sekä katualueet ja aukiot, puistot ja virkistysalueet 3,4 milj. euroa, yhteensä 7,9 milj. euroa. Tarkempi kustannusten jakautuminen eri tarkoituksiin on esitetty kaavaselostuksessa. Kustannusten jakautuminen kaupungin ja operaattoreiden välillä sovitaan voimassa olevien sopimusten ja käytäntöjen perusteella.

Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa merkittävästi. Maankäytösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus on kaupungin puolesta hyväksytty kaupunginhallituksen päätöksellä 15.8.2022. Sopimukset on allekirjoitettu. Sopimuksen mukaan maanomistaja vastaa tarvitsemansa uuden kunnallistekniikan suunnittelusta ja rakentamisesta omalla alueellaan ja suorittaa kustannuksellaan omistamallaan alueilla mahdollisesti sijaitsevat, asemakaavan mukaisesta rakentamisesta johtuvat johtosiirrot.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 22.3.– 20.4.2021.

Kaavaehdotuksesta tehtiin kolme muistutusta. Ensimmäinen muistutus kohdistui bussiyhteyden muutokseen, jossa toivottiin, että bussilinjat 39 ja 51 noudattaisivat vanhaa reittiä. Toinen muistutus liittyi rakennusten kerroslukumäärään ja siinä toivottiin, että alueen kolmekerroksiset rakennukset olisivat korkeampia. Kolmas muistutus liittyi ikkunapintoihin sekä lintujen turvallisuuteen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat alueen maanalaisen infrastruktuurin aluevarauksiin. Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun liikenne - kuntayhtymä (HSL), Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES).

#### 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-



19.09.2022

taisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu tehdyt muutokset -liitteeseen.

## 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 ja asemakaavan muutoksen nro 12690 kartta, päivätty 9.3.2021, muutettu 12.10.2021
- 2 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12690 selostus, päivätty 9.3.2021, muutettu 12.10.2021, päivitetty 21.6.2022
- 3 Vuorovaikutusraportti päivätty 9.3.2021, täydennetty 12.10.2021
- 4 Muistutukset
- 5 Päätöshistoria
- 6 Liikennesuunnitelma (Piirno 7137/12.10.2021)
- 7 Havainnekuva 9.3.2021

## Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Ammattienedistämislaitossäätiö AEL sr, asemakaavan muutoshakemus, Jälsitie 5
- 5 Maankäyttösopimus Kaarelan Pihkatie (nro 12690) allekirj

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

## Otteet

### Ote

Helen Oy  
Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä  
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Esitysteksti  
Esitysteksti  
Esitysteksti



19.09.2022

Asia/4

Kymp/Talouden tuki	Esitysteksti
Turvallisuus- ja kemi- kaalivirasto (Tukes), Helsinki	Esitysteksti
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristö- keskus	Esitysteksti Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen Liite 1 Liite 2 Liite 3
Kaavamuutoksen haki- ja	Esitysteksti Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

## Tiedoksi

Asemakaavoitus  
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto  
Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto  
Kaupunkiympäristölautakunta

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 12.10.2021 § 551

HEL 2016-011807 T 10 03 03

Hankennumero 4001\_4, 2823

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 9.3.2021 päivätyn ja 12.10.2021 muutetun asemakaava- ja asema-  
kaavan muutosehdotuksen nro 12690 hyväksymistä. Asemakaava  
koskee Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Kaarela, Malmin-  
kartano) katualuetta ja asemakaavan muutos koskee 33. kaupungi-  
nosan (Kaarela, Malminkartano) korttelin 33235 tonttia 1 ja korttelin  
33236 tontteja 2,3,4 ja 5 sekä katu- ja puistoalueita (muodostuvat  
uudet korttelit 33237, 33238, 33239, 33278 ja 33430).

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville



19.09.2022

- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätökset

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://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.

### Käsittely

12.10.2021 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana olivat arkkitehti Tytti Wiinikka ja liikenneinsinööri Taina Toivanen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

09.03.2021 Ehdotuksen mukaan

### Esittelijä

va. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

### Lisätiedot

Tytti Wiinikka, arkkitehti, puhelin: 310 37300  
tytti.wiinikka(a)hel.fi  
Taina Toivanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37433  
taina.toivanen(a)hel.fi  
Pihla Sillanpää, Maisema-arkkitehti, puhelin: 31033671  
pihla.sillanpaa(a)hel.fi  
Jarkko Nyman, insinööri, puhelin: 310 37094  
jarkko.nyman(a)hel.fi  
Valtteri Lankiniemi, diplomi-insinööri, puhelin: 09 310 22467  
valtteri.lankiniemi(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 20.01.2021 § 3

HEL 2016-011807 T 10 03 03

### Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12690 pohjakartan kaupunginosassa 33 Kaarela. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

### Päätöksen perustelut

#### 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

FI0680001200062637

#### Alv.nro

FI02012566



Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12690  
Kaupunginosa: 33 Kaarela  
Kartoituksen työnumero: 11/2020  
Pohjakartta valmistunut: 3.4.2020  
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25  
Korkeusjärjestelmä: N2000

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

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

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911  
merja.kyyro(a)hel.fi  
Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883  
timo.tolkki(a)hel.fi

Nimistötoimikunta 11.03.2020 § 4

HEL 2016-011807 T 10 03 03

Arkkitehti Tytti Wiinikka esitteli.

Nimistötoimikunta päätti esittää alueelle seuraavia uusia nimiä:

Sydänpuunpuisto–Kärnvedsparken

(puisto)

Perustelu: Ryhmänimi (puun rakenneosat). Kielitoimiston sanakirjassa: sydänpuu 'puun sisusosa, ydinpuu'.

Kevätpuunkuja–Vårvedsgränden





19.09.2022

Asia/4

(katu)

Perustelu: Ryhmänimi (puun rakenneosat). Kielitoimiston sanakirjassa: kevätpuu 'puun vuosiluston keväällä muodostunut harvasyinen osa'.

Kesäpuunaukio–Sommarvedsplatsen

(aukio)

Perustelu: Ryhmänimi (puun rakenneosat). Kielitoimiston sanakirjassa: kesäpuu 'puun vuosiluston kesällä muodostunut tiivis osa'.

Lisätiedot

Johanna Lehtonen, nimistönsuunnittelija, puhelin: 310 37386  
johanna.lehtonen(a)hel.fi