



24.05.2023

Asia/13

## § 126

### Kaarelan Ultramariinikuja 2 ja 4 asemakaavan muutos (nro 12789)

HEL 2020-001797 T 10 03 03

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 33. kaupunginosan (Kaarela, Kuninkaantammi) korttelin 33389 tonttien 1, 2 ja 3 asemakaavan muutoksen 11.10.2022 päivätyn piirustuksen nro 12789 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12789 kartta, päivätty 11.10.2022, korjattu 31.10.2022
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12789 selostus, päivätty 11.10.2022, korjattu 31.10.2022
- 3 Vuorovaikutusraportti päivätty 25.7.2022, täydennetty 11.10.2022
- 4 Havainnekuva
- 5 Muistutukset
- 6 Päätöshistoria

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

#### Otteet

##### Ote

Helen Oy  
Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -  
kuntayhtymä  
Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristö-  
keskus

##### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Esitysteksti  
Esitysteksti  
  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3



24.05.2023

Asia/13

Kaavamuutoksen haki- ja	Esitysteksti
Kymp/Talouden tuki	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
	Esitysteksti

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee korttelia 33389 (tontit 1–3) Kuninkaantammen keskustassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa nykyiseen kaavaan verrattuna enemmän asuntorakentamista sekä uuden toimitilan rakentamisen. Korttelissa sijaitsevat laboratoriorakennukset puretaan. Kaavaratkaisu on tehty, koska Suomen ympäristökeskuksen laboratoriotointilla on päättynyt ja sen käytössä olleet rakennukset ovat jääneet tyhjilleen eikä uutta käyttäjää ole löytynyt. Tavoitteena on toiminnoiltaan sekoittunut kortteli jatkossakin. Kaupunkirakenteellisena tavoitteena on noudattaa Kuninkaantammen keskustan rakentamistapaa ja –tehokkuutta sekä muodostaa yhtenäinen ja vehreä korttelipiha, jolla nykyinen puusto pääosin säilyy.

Alueelle on suunniteltu yksi 4–5-kerroksinen ja yksi 3–4-kerroksinen asuinrakennus sekä puurakenteisina rakennettavat 2-kerroksinen rivitalo ja 4-kerroksinen toimitilarakennus. Uutta asuntokerrosalaa on 6 740 k-m<sup>2</sup> ja uutta liiketilaa on 400 k-m<sup>2</sup>. Toimitilakerrosala vähenee 2 010 k-m<sup>2</sup>. Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on e=1,35. Asukasmäärän lisäys on noin 170 asukasta. Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että laboratoriorakennusten purkamisen jälkeen on mahdollista rakentaa nykyistä asemakaavaa tehokkaampi kortteli, jossa autopaikat on osoitettu pihakansien alle ja rakennusten kellareihin, mikä mahdollistaa vehreän ja yhteisöllisen piha-alueen muodostumisen.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Asemakaavoitusta alueella ohjaa Kuninkaantammen osayleiskaava vuodelta 2008. Sen mukaan alue on keskustatoimintojen ja lähipalvelujen aluetta (C) sekä kerrostalovaltaista aluetta (AK). Nyt laadittu kaavaratkaisu on osayleiskaavan mukainen.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta edistämällä asuntotuotantoa ja kaupungin kestävästä kasvusta ja il-



mastoviisasta rakentamista, sekä mahdollistamalla monipuolisia sijaintipaikkoja yrityksille.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on vuonna 1989 Suomen ympäristökeskuksen käyttöön rakennettu laboratorion kokonaisuus sekä siihen liittyvä puustoinen piha-alue. Rakennukset ovat olleet vuodesta 2019 tyhjiään eikä tiloihin ole löytynyt uutta vuokralaista. Tyhjät tilat aiheuttavat kuluja ja ovat alttiina ilkvallalle. Muu osa korttelista on asumiseen kaavoitettua mutta toteuttamatta jäänyttä aluetta, joka on toiminut muun muassa väliaikaisena pysäköintialueena. Kiinteistö rakennuksineen on ollut myynnissä, mutta nykyisen asemakaavan toteuttamisesta kiinnostuneita ostajia ei ole löytynyt. Kortteli sijaitsee Kuninkaantammenkierrolla hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2014. Sen mukaan alue on toimitilarakennusten sekä opetus-, tutkimus- ja näihin verrattavaa toimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta, asuinkerrostalojen korttelialuetta ja asuinpienalojen korttelialuetta.

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. Maankäyttö- ja kiinteistökaupan esisopimus on kaupungin osalta hyväksytty tonttipäällikön päätöksellä 22.2.2023 § 13 ja se on allekirjoitettu 11.4.2023.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana saaduista viranomaisten ja muiden tahojen kannotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien tahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) vesihuolto.



HSY:n kannanoton mukaan korttelia 33389 ympäröiville katualueille on suunniteltu ja rakennettu yleiset vesihuoltolinjat Kuninkaantammen keskustan asemakaava-alueen katuhankkeiden yhteydessä. Kortteli on liitettävissä ko. rakennettuihin vesihuoltolinjoihin. Asemakaavan muutos ei edellytä vesihuollon lisärakentamista.

### Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat mm. rakennusoikeuden määrään, kaupunkirakenteen tiivistymiseen ja muuttuviin näkymiin, pysäköintimahdollisuuksiin alueella sekä lintujen elinoloihin. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakentamisen määrää on tarkistettu.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 4 kpl.

### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 25.7.– 26.8.2022, mistä ilmoitettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 3 muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakentamisen määrään sekä suhteeseen nykyisiin asuinrakennuksiin ja Turkoosikujaan, nykyisen puuston säilymiseen, vaikutuksiin kadunvarsipysäköintipaikkojen määrään, toimistorakennuksen sijoittamiseen asuinalueen keskelle sekä yhteisöllisyyden vahvistamiseen pihasaunan rakentamisella.

Kaavaehdotuksesta saatiin yksi lausunto sen ollessa julkisesti nähtävillä. HSY:n lausunnossa esitetyt huomautukset kohdistuivat alueen vesihuoltoon, Turkoosikujalla olevan yleiseen vesijohtoon ja sen huomiointiin tontin suunnittelussa ja rakentamisessa sekä uusiin jätehuoltomääräyksiin ja tulevien tonttien jätehuollon suunnitteluun ja toteutukseen.

### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja viranomaisen lausunnosta sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

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

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ei tehty muutoksia julkisen nähtävilläolon jälkeen. Aineistoon tehdyt muut täydennykset on esitetty kaavaselostuksen viimeisessä luvussa ja tehdyt muutokset -liitteessä.



24.05.2023

Asia/13

## Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

### Esittelijä

Kaupunginhallitus

### Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12789 kartta, päivätty 11.10.2022, korjattu 31.10.2022
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12789 selostus, päivätty 11.10.2022, korjattu 31.10.2022
- 3 Vuorovaikutusraportti päivätty 25.7.2022, täydennetty 11.10.2022
- 4 Havainnekuva
- 5 Muistutukset
- 6 Päätöshistoria

## Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Kaavamuutoshakemus 10.2.2020
- 5 Maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus\_ Ultramariinikuja 11.4.2023

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

## Otteet

### Ote

Helen Oy  
Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -  
kuntayhtymä  
Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristö-  
keskus

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Esitysteksti  
Esitysteksti  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3

### 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

F10680001200062637

### Alv.nro

F102012566



24.05.2023

Asia/13

Kaavamuutoksen haki- ja  
Kymp/Talouden tuki

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Esitysteksti

## Tiedoksi

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

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 15.05.2023 § 304

HEL 2020-001797 T 10 03 03

### Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 33. kaupunginosan (Kaarela, Kuninkaan-  
tammi) korttelin 33389 tonttien 1, 2 ja 3 asemakaavan muutoksen  
11.10.2022 päivätyn piirustuksen nro 12789 mukaisena ja asemakaa-  
vaselostuksesta ilmenevin perustein.

### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

### Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 11.10.2022 § 566

HEL 2020-001797 T 10 03 03

Hankenumero 0585\_12

### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 11.10.2022 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12789 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 33. kau-



24.05.2023

Asia/13

punginosan (Kaarela, Kuninkaantammi) korttelin 33389 tontteja 1, 2 ja 3.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet julkisena nähtävilläoloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

[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.
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
  - o Senaatti-kiinteistöt 7 000 euroa

Käsittely

11.10.2022 Ehdotuksen mukaan

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan kuuden esityksen kokouksen asiana nro 11.

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Ulla Jaakonaho. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Ulla Jaakonaho, arkkitehti, puhelin: 310 37113  
ulla.jaakonaho(a)hel.fi  
Valtteri Lankiniemi, diplomi-insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 09 310 22467  
valtteri.lankiniemi(a)hel.fi  
Anu Haahla, ympäristöasiantuntija (ympäristöhäiriöt), puhelin: +358 9 310 28916  
anu.haahla(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 17.05.2022 § 35



24.05.2023

Asia/13

HEL 2020-001797 T 10 03 03

## Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12789 pohjakartan kaupunginosassa 33 Kaarela. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

## Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12789  
Kaupunginosa: 33 Kaarela  
Kartoituksen työnumero: 7/2022  
Pohjakartta valmistunut: 3.3.2022  
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