



04.03.2024

Asia/8

## § 123

### V 13.3.2024, Kaarelan Vellikellontie 4 asemakaavan muutos (nro 12845)

HEL 2022-006146 T 10 03 03

## Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 33. kaupunginosan (Kaarela, Malminkartano) korttelin 33245 tontin 4 sekä katualueiden asemakaavan muutoksen 7.11.2023 päivätyn piirustuksen nro 12845 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

## Esittelijä

kansliapäällikkö  
Jukka-Pekka Ujula

## Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12845 kartta, päivätty 7.11.2023
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12845 selostus, päivätty 7.11.2023, päivitetty Kylk:n 7.11.2023 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti päivätty 21.8.2023, täydennetty 7.11.2023
- 4 Muistutukset
- 5 Päätöshistoria
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7435/7.11.2023)

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

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

### Otteen liitteet

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



04.03.2024

Asia/8

	Liite 3
	Liite 4
	Liite 5
Kaavamuutoksen haki- ja	Esitysteksti Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Kymp/Talouden tuki	Esitysteksti

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee tonttia 33245/4 sekä Puustellinpolun ja Vellikellontien katualuetta. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuntojen ja liiketilan rakentaminen tontille 33245/4. Tontilla sijaitseva, vuonna 1981 valmistunut teollisuuden tuotantorakennus puretaan. Rakennuksessa ei ole ollut käyttötarkoituksen mukaista toimintaa useisiin vuosiin. Uusien puurakenteisten asuinkerrostalojen kerrosluku on 4–7 kerrosta. Liiketilat sijoitetaan maantasoon Puustellinpolun puolelle.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty varmistamaan edellytykset kaupunkiuudistusalueelle määritellylle 30 prosentin asuntokannan lisäykselle vuoteen 2035 mennessä. Helsingin kaupunki on sitoutunut toteuttamaan Malminkartanon kaupunkiuudistusalueella AM-ohjelmassa määriteltyjä toimenpiteitä.

Uutta asuntokerrosalaa on 6 250 k-m<sup>2</sup> ja liiketilaa on 250 k-m<sup>2</sup>. Tontin tehokkuusluku on e=1,6. Asukasmäärän lisäys on noin 156.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7435), jossa liikennejärjestelyitä muutetaan. Vellikellontien käänköpaikkaa pienennetään ja vapautuneelle tilalle istutetaan puita ja pensaita.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että se edistää kaupunkiuudistusalueen tasapainoista kehitystä monipuolistamalla asuntotuotantoa ja lisäämällä kaupunkiympäristön viihtyisyyttä.

## Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on asuntovaltaista aluetta (A3). Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa 2021 ei ole osoitettu tilavaroja suunnittelualueelle. Nyt laadittu kaavaratkaisu on em. yleiskaavojen mukainen.



Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta edistämällä alueiden tasapainoista kehitystä panostamalla kaupunki uudistusalueisiin, monipuoliseen asuntotuotantoon ja kaupunkiympäristön viihtyisyyteen. Tavoitteena on kaupunki, jossa asuinalueet eivät eriydy ja kaikkialla on mahdollista elää turvallista ja viihtyisää elämää positiivisesti omaleimaisissa kaupunginosissa.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Malminkartanon suunnitteluperiaatteet 30.5.2023 jatkosuunnittelun pohjaksi.

### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontilla sijaitsee nykyisin 1981 valmistunut kaksikerroksinen teollisuuden tuotantorakennus, jonka on suunnitellut arkkitehtuuritoimisto Osmo Solansuu Ky. Rakennus on alun perin suunniteltu Viljavuuspalvelu Oy:n käyttöön, laboratorio- ja toimistorakennukseksi. Tällä hetkellä rakennuksessa toimii mm. Helsingin kaupungin nuorten vastaanottoyksikkö.

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa: nro 7970 (vahvistettu 9.5.1979) ja nro 8310 (vahvistettu 23.7.1981). Kaavan 8310 mukaan tontti on ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue (TY). Kaavassa 7970 kaava-alueita koskevat alueet ovat katualuetta.

Helsingin kaupunki omistaa tontin. Kaavaratkaisu on tehty kiinteistön vuokralaisen hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa Vellikellontien kääntöpaikan liikennejärjestelyjen osalta. Kääntöpaikkaa pienennetään ja sille istutetaan viherrakenteita. Muutostöiden kustannusarvio on noin 150 000 €.

Lisäksi Puustellinpolun hulevesiviemäri saatetaan joutua siirtämään noin 35 metrin matkalta, jonka kustannusarvio on noin 20 000 euroa. Kustannusjaosta neuvotellaan hankkeen ja HSY:n kesken toteutus- ja suunnitteluvaiheessa.

Tontti on kaupungin omistuksessa. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on noin 3,5 milj. euroa.

### Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana



04.03.2024

Asia/8

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
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala.

Viranomaisen kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui vesihuoltolinjoihin, jotka tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että uudet rakennukset voivat liittyä olemassa oleviin vesihuollon linjoihin.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

#### Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat uudisrakennusten korkeuteen. Liikenteen määrän lisääntymisestä ja pysäköintipaikkojen riittävydestä oltiin niin ikään huolissaan. Mielipiteissä tuotiin esiin myös huoli purkamiseen ja rakentamiseen liittyvistä haitoista. Lisäksi tuotiin esiin huoli lintujen turvallisuudesta ja kolopuiden riittävydestä. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakennuksen korkeinta osaa on madallettu yhdellä kerroksella. Liikennettä ei ohjata Puustellinpolulle ja korttelin pysäköintipaikat on osoitettu tontille kaksikerroksiseen pysäköintilaitokseen. Lintujen turvallisuus on otettu huomioon kaavamääräyksissä siten, että kirkkaita lasikaiteita tulee välttää.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

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

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 21.8. - 19.9.2023, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.



04.03.2024

Asia/8

Kaavaehdotuksesta tehtiin 3 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui 1 kirje.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat lintujen kolopesintään, arkadikäytävään, rakennusten korkeuteen, kulttuuriympäristöön, varjostukseen, liikenteen määrän ja pysäköintirakennuksen julkisivuun, asuntokannan monipuolisuuteen, korjausrakentamiseen sekä leikki- paikkaan.

Kirjeessä esitetyt huomautukset kohdistuivat liikenteen määrän lisääntymiseen ja pysäköintipaikkojen riittävyyteen, purkamisen ja rakentamisen aiheuttamiin haittoihin sekä rakennuksen varjostukseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakennuksessa olevaan muuntamoon ja sen purkuun sekä uudisrakennuksen sähkönjakeluverkkoon liittämiseen. Lisäksi lausunnoissa mainittiin huomioimaan katualueelle suunnitellun uuden istutusalueen mahdollisten puiden etäisyys vesijohdosta. Lisäksi muistutettiin hulevesiviemärin mahdollisen siirtämisen kustannuksista.

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista, kirjeistä ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

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

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.



04.03.2024

Asia/8

## Jatkotoimenpiteet

Tontista tulee olla tehtynä tontinvaraus ennen kaavan hyväksymistä. Kaupunginhallitus hyväksyi tontinvarauksen 11.12.2023 (HEL 2023-013149).

### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Jukka-Pekka Ujula

### Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12845 kartta, päivätty 7.11.2023
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12845 selostus, päivätty 7.11.2023, päivitetty Kylk:n 7.11.2023 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti päivätty 21.8.2023, täydennetty 7.11.2023
- 4 Muistutukset
- 5 Päätöshistoria
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7435/7.11.2023)

## Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Hakemus 22.4.2022
- 5 Havainnekuva, 7.11.2023

## 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



04.03.2024

Asia/8

	Liite 4
	Liite 5
Kaavamuutoksen haki- ja	Esitysteksti Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Kymp/Talouden tuki	Esitysteksti

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta  
Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto  
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto  
Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala  
Asemakaavoitus

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 07.11.2023 § 564

HEL 2022-006146 T 10 03 03

Hankenumero 4001\_9

### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 7.11.2023 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12845 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavavan muutos koskee 33. kaupunginosan (Kaarela, Malminkartano) korttelia 33245 tonttia 4 sekä katualueita.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyihin mielipiteisiin. Päätössiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 2211), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

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



04.03.2024

Asia/8

- 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:
  - Kiinteistö Oy Helsingin Vellikellontie 4: 8 500 euroa.

#### Käsittely

07.11.2023 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Tytti Wiinikka ja liikenneinsinööri Ville Andersson. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Tytti Wiinikka, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 09 310 37300  
tytti.wiinikka(a)hel.fi  
Ville Andersson, liikenneinsinööri, liikenne, puhelin: 09 310 33029  
ville.andersson(a)hel.fi  
Harald Arlander, maisema-arkkitehti, maisemasuunnittelu, puhelin: 09 310 42146  
harald.arlander(a)hel.fi  
Tomi Varjus, projektipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 26530  
tomi.varjus(a)hel.fi  
Jarkko Nyman, projektipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 37094  
jarkko.nyman(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 05.04.2023 § 26

HEL 2022-006146 T 10 03 03

#### Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12845 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:





04.03.2024

Asia/8

Asemakaavan numero: 12845  
Kaupunginosa: 33 Kaarela  
Kartoituksen työnumero: 43/2022  
Pohjakartta valmistunut: 13.1.2023  
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

Kari Rajala, paikkatietosuunnittelija, puhelin: 09 310 31976  
kari.rajala(a)hel.fi  
Juho Pajukoski, paikkatietoinsinööri, puhelin: 09 310 34336  
juho.pajukoski(a)hel.fi