



## § 564

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Vellikellontie 4:n tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12845) (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2022-006146 T 10 03 03

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

## Käsittely

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

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12845 kartta, päivätty 7.11.2023
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12845 selostus, päivätty 7.11.2023, päivitetty Kylk:n 7.11.2023 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 7.11.2023
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7435/7.11.2023)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti päivätty 21.8.2023, täydennetty 7.11.2023
- 10 Päätöshistoria

#### Muutoksenhaku

Kustannusten osalta Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

#### Otteet

**Ote**  
Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa  
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

#### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 8  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 9



## KYMP Myyntilaskut

### Esitysehdotus

Esitys 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. Uuden puurakenteisten asuinkerrostalojen kerrosluku on 4–7 kerrosta. Liiketilat sijoitetaan maantasoon Puustellinpolun puolelle.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty varmistamaan edellytykset kaupunki uudistusalueelle määritellylle 30 prosentin asuntokannan lisäykselle vuoteen 2035 mennessä. Helsingin kaupunki on sitoutunut toteuttamaan Malminkartanon kaupunki uudistusalueella 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 kaupunki uudistusalueen tasapainoista kehitystä monipuolistamalla asuntotuotantoa ja lisäämällä kaupunki ympäristön viihtyisyyttä.

### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista siten, että alueiden tasapainoista kehitystä edistetään panostamalla kaupunki uudistusalueisiin, monipuoliseen asuntotuotantoon ja kaupunki ympäristön viihtyisyyteen. Helsingin tavoitteena on olla kaupunki, jossa asuinalueet eivät eriydy ja kaikkialla on mahdollista elää turvallista viihtyisää elämää positiivisesti omaleimaisissa kaupunginosissa. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Kaupunki ympäristölautakunta hyväksyi Malminkartanon suunnitteluperiaatteet 30.5.2023 jatkosuunnittelun pohjaksi.



## Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontilla sijaitsee nykyisin 1981 valmistunut kaksikerroksinen teollisuuden tuotantorakennus. Talon on suunnitellut arkkitehtuuri- ja insinööritoimisto 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 arvonnäköalaa 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 valmisteluajaksi

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajaksi 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-, terveystoimi- 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 §) 21.8. - 19.9.2023

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

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 riittävyteen, purkamisen ja rakentamisen aiheuttamiin haittoihin sekä rakennuksen varjostukseen.



Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakennuksessa olevaan muuntamoon ja sen purkuun sekä uudisrakennuksen sähköjakeluverkkoon liittämiseen. Lisäksi lausunnoissa mainittiin huomioimaan katualueelle suunnitellun uuden istutusalueen mahdollisten puiden etäisyys vesijohdosta. Lisäksi muistutettiin hulevesiviemärin mahdollisen siirtämisen kustannuksista.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

#### 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 yksityiskohtaisesti 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.

#### Jatkotoimenpiteet

Tontista tulee olla tehtynä tontinvaraus ennen kaavan hyväksymistä.

#### 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



07.11.2023

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

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12845 kartta, päivätty 7.11.2023
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12845 selostus, päivätty 7.11.2023
- 5 Havainnekuva, 7.11.2023
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7435/7.11.2023)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti päivätty 21.8.2023, täydennetty 7.11.2023
- 10 Päätöshistoria

## Oheismateriaali

- 1 Mielenpitoet
- 2 Muistutukset
- 3 Kirje

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Kustannusten osalta Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

## Otteet

### Ote Hakija

Ne mielenpitoensa esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa  
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

KYMP Myyntilaskut

### Otteen liitteet

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

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 9

## Tiedoksi

Postiosoite  
PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite  
Työpajankatu 8  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

Puhelin  
09 310 1691

Y-tunnus  
0201256-6



07.11.2023

Asia/11

---

Kaupunginkanslia tiedoksi