



§ 304

V 24.5.2023, Kaarelan Ultramariinikuja 2 ja 4 asemakaavan muutos (nro 12789)

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

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12789 kartta, päivätty 11.10.2022, korjat-
tu 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

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

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

Otteen liitteet

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



	Liite 2
	Liite 3
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 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 päätynyt 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 vihreä 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-m² ja uutta liiketilaa on 400 k-m². Toimitilakerrosala vähenee 2 010 k-m². 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 vihreän 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 ilmastoviisasta rakentamisesta, 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 tyhjillään eikä tiloihin ole löytynyt uutta vuokralaista. Tyhjät tilat aiheuttavat kuluja ja ovat alttiina ilkivallalle. 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, asuinkeuhkalojen korttelialuetta ja asuinpienalojen korttelialuetta.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen 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 viranomaisien ja muiden tahojen kannanotoista 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.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun 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 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-

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,



keskus	rakennusjärjestyksen hyväksyminen Liite 1 Liite 2 Liite 3
Kaavamuutoksen hakija	Esitysteksti Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Kymp/Talouden tuki	Esitysteksti

Tiedoksi

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

Päätöshistoria

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. kaupunginosan (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

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavas-



15.05.2023

Asia/12

ta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - 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 Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 17.05.2022 § 35

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



15.05.2023

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

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