



§ 780

V 10.11.2021 Kaarelan Honkasuon asemakaava ja asemakaavan muutos (nro 12540)

HEL 2014-002344 T 10 03 03

**Päätös**

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 33. kaupunginosan (Kaarela, Honkasuo) kortteleiden 33428–33429 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan sekä 33. kaupunginosan (Kaarela, Honkasuo) kortteleiden 33373–33376 sekä katu-, puisto- ja lähivirkistysalueiden asemakaavan muutoksen 9.10.2018 päivätyn ja 25.5.2021 muutetun piirustuksen nro 12540 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

**Liitteet**

- 1 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12540 kartta, päivätty 9.10.2018, muutettu 1.6.2021
- 2 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12540 selostus, päivätty 9.10.2018, muutettu 1.6.2021, päivitetty Kylk:n 1.6.2021 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 9.10.2018, täydennetty 25.5.2021
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6878)
- 6 Honkasuo\_Ely\_päätös 24.7.2020
- 7 Havainnekuva, 25.5.2021
- 8 Alueen yleiskuvaus -kartta

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**

Helen Oy  
Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Esitysteksti  
Esitysteksti



01.11.2021

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Esitysteksti

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 5

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee asuinrakennusten (A) ja asuinpienalojen (AP) korttelialueita 33373–33376, katu-, puisto- ja lähivirkistysalueita sekä asemakaavoittamatonta aluetta Honkasuon luoteisosassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa puukerrostalojen, niitä palvelevan pysäköintitalon, kaupan ja liiketilöiden, katujen ja virkistysyhteyksien rakentamisen.

Osa Honkasuon länsiosaan jo kaavoitetuista mutta rakentamattomista asuinkortteleista sijaitsee uuden rakennettavuusselvityksen mukaan rakentamiseen huonosti soveltuvalla turvealueella. Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa nykyiseen kaavaan verrattuna tiiviimpi rakentaminen toteuttamiskelpoisemmalla maaperällä. Kaupunkikuvallisena tavoitteena on liittää uudet 3–7-kerroksiset puukerrostalokorttelit luontevaksi osaksi Honkasuon aluekokonaisuutta. Tavoitteena on uusien asuntojen sekä päivittäistavarakaupan sijoittuminen olemassa olevan joukkoliikenteen palvelualueelle. Tärkeinä tavoitteina ovat lisäksi Malminkartanonhuipun ja Myyrmäen ulkoilupuiston välisen seudullisen viheryhdyden vahvistaminen sekä energiatehokas rakentaminen ja muuttuviin ilmasto-olosuhteisiin sopeutuminen. Tavoitteena on rakentaa omaleimainen ja elävä kaupunginosa.

Uutta asuntokerrosalaa muodostuu 18 750 k-m<sup>2</sup>. Yhteensä asuintontteilla on kerrosalaa 30 300 k-m<sup>2</sup>, josta vähintään 200 k-m<sup>2</sup> tulee rakentaa liiketiloiksi. Liikerakennusten korttelialueella on liiketilaa 1000 k-m<sup>2</sup>. Asukasmäärän lisäys nykyiseen asemakaavaan verrattuna on noin 500, kokonaismäärä on noin 800 asukasta. Asuintonttien keskimääräinen tonttitehokkuusluku on  $e = 1,41$ .



Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 6878), jonka mukaan toteutettava Honkasuontie tulee yhdistämään Honkasuon asuinalueen Vantaan puolella kulkevaan Rajatorpantiehen ja edelleen Myyrmäkeen sekä Vihdintielle.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista mahdollistamalla monipuolista ja energiatehokasta puurakentamista joukkoliikennepysäkin ja palvelujen piiriin. Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on asuntovaltaista aluetta A3, jonka korttelitehokuus on pääasiassa 0,4–1,2. ja perustellusti korttelikohtainen tehokuus voi olla tätä suurempikin. Kaavaratkaisu perustuu kerrostalorakentamiseen maaperän huonon rakennettavuuden vuoksi alueen läntisellä osalla. Kaavan toteutuessa Honkasuo on kuitenkin edelleen pientalovaltainen asuinalue. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen. Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa 2021 (nro 12704) ei ole tähän liittyviä varauksia. Kaavaselostuksessa on vielä viitattu aiempaan maanalaiseen yleiskaavaan vuodelta 2011, koska uusi maanalainen yleiskaava ei vielä ollut lainvoimainen lautakunnan käsitellessä kaava-asiaa.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) on myöntänyt 24.7.2020 kaupungille luonnonsuojelulain (1096/1996) 49 §:n 3 momentin mukaisen poikkeusluvan asemakaavan toteuttamisen mahdollistamiseksi. Poikkeuslupa koskee liito-oravan elinympäristöä. Poikkeaminen on voitu erityisistä syistä myöntää, koska vaihtoehtoista ratkaisua kaavan toteuttamiseksi ei ole löydetty eikä hanke vaaranna liito-oravan suotuisan suojelun tasoa.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualue on osa Honkasuon rakenteilla olevaa puurakentamisaluetta. Alue on pääosin rakentamatonta metsää. Alueen länsiosa on rakentamiseen huonosti soveltuvaa turvealuetta. Alue rajautuu Vantaan kaupunginrajaan. Vantaan puolella Raappavuorentielle sijaitsee Metropolia-ammattikorkeakoulun kampusalue, polttoaineen jakeluasema sekä runkolinjan 560 päätepysäkki noin 100 metrin päässä suunnittelualueen rajasta.

Osalla kaava-aluetta on voimassa asemakaava vuodelta 2015. Sen mukaan alue on asuinrakennusten (A) ja asuinpientalojen (AP) korttelialuetta, autopaikkojen korttelialuetta (LPA), katualuetta (Honkasuontie), puistoa sekä lähivirkistysaluetta. Osa alueesta on asemakaavoittamatonta aluetta.



Helsingin kaupunki omistaa alueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

Esirakentaminen	1,6 milj. euroa
Kadut ja liikennealueet	1,4 milj. euroa
Puistot ja virkistysalueet	0,4 milj. euroa
<b>Yhteensä</b>	<b>3,4 milj. euroa</b>

Honkasuontien katualue on esirakennettu asemakaavamuutoksen valmistelun aikana ja rakentaminen on maksanut noin 0,7 miljoonaa euroa. Esirakentaminen muun kaava-alueen osalta maksaa arviolta 0,9 miljoonaa euroa. Honkasuontie on rakenteilla ja kadun kustannusarvio on noin 0,9 miljoonaa euroa. Katurakentaminen muun kaava-alueen osalta maksaa noin 0,5 miljoonaa euroa.

Uutta kaavoitettavaa kerrosalaa kohden investointikustannuksia aiheutuu noin 130 euroa. Asemakaavan toteuttamisesta kohdistuu kaupungille tuloja tonttien myymisen ja vuokraamisen kautta. Rakennusoikeuden arvoksi arvioidaan noin 14 miljoonaa euroa.

Lisäksi asemakaavan toteuttaminen edellyttää yhdyskuntateknisen huollon verkostojen rakentamista, jonka kustannuksista vastaa verkonhaltija. Vesihuoltoverkoston kustannuksiksi on arvioitu noin 400 000 euroa ja kaukolämpöverkoston noin 70 000 euroa. Kustannusarvio sisältää Honkasuontien rakentamisen aikana mahdollisesti rakennetut verkostot.

Rakennusten perustamiskustannuksien on arvioitu olevan keskimäärin noin 200 €/k-m<sup>2</sup>, vaihdellen noin 150 €/k-m<sup>2</sup> ja 270 €/k-m<sup>2</sup> välillä. Pysäköintipaikkojen sijoittaminen erilliseen pysäköintilaitokseen mahdollistaa pysäköintipaikkojen kohtuulliset kustannukset. Asemakaava antaa hyvät edellytykset monipuolisen rahoitus- ja hallintamuotojakauman toteuttamiselle.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 22.11.-21.12.2018.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus, jonka teki Helsingin luonnon-suojeluyhdistys r.y. Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat mm. kaavaehdotuksen tietopohjan riittävyteen luontoarvojen osalta,



rakentamisen määrän vähentämiseen metsäalueen säästämiseksi, seudullisesti tärkeään viheryhteyteen Malminkartanonhuipun ja Van-  
taan Raappavuoren välillä sekä lähivirkistysalueen kaavamääräykseen.

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta.

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

Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat muuntamon sijoittu-  
miseen alueelle, keskijänniteverkkomerkintään selostuksen liitekartas-  
sa, bussipysäkkien sijoittumiseen, alueen vesihuollon järjestämiseen  
sekä kierrätyspisteiden järjestämiseen kaupan yhteyteen.

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy, Van-  
taan kaupunki.

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenveto kaavaehdotuksesta  
saadusta muistutuksesta 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-  
taisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu teh-  
dyt muutokset -liitteeseen.

#### Tarkemmat perustelut

Kaavaratkaisun vaikutukset ja tarkemmat perustelut ilmenevät liitteenä  
olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12540 kartta, päivätty  
9.10.2018, muutettu 1.6.2021
- 2 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12540 selostus, päivätty



01.11.2021

9.10.2018, muutettu 1.6.2021, päivitetty Kylk:n 1.6.2021 päätöksen mukaiseksi

- 3 Vuorovaikutusraportti 9.10.2018, täydennetty 25.5.2021
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6878)
- 6 Honkasuo\_Ely\_päätös 24.7.2020
- 7 Havainnekuva, 25.5.2021
- 8 Alueen yleiskuvaus -kartta

## Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Muistutus
- 4 Tehdyt muutokset

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

## Otteet

### Ote

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

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Esitysteksti  
Esitysteksti  
Esitysteksti  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 5

## Tiedoksi

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

## Päätöshistoria



01.11.2021

Asia/15

Kaupunkiympäristölautakunta 01.06.2021 § 291

HEL 2014-002344 T 10 03 03

Hankennumero 0584\_2

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 9.10.2018 päivätyn ja 1.6.2021 muutetun asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12540 hyväksymistä. Asemakaava koskee 33. kaupunginosan (Kaarela, Honkasuo) kortteleita 33428–33429 sekä katu- ja puistoalueita ja asemakaavan muutos koskee 33. kaupunginosan (Kaarela, Honkasuo) kortteleita 33373–33376 sekä katu-, puisto- ja lähivirkistysalueita.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutukseen. 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)

25.05.2021 Pöydälle

30.10.2018 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

23.10.2018 Pöydälle

09.10.2018 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Ulla Jaakonaho, arkkitehti, puhelin: 310 37113

[ulla.jaakonaho\(a\)hel.fi](mailto:ulla.jaakonaho(a)hel.fi)

Taina Toivanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37433

[taina.toivanen\(a\)hel.fi](mailto:taina.toivanen(a)hel.fi)

Pihla Sillanpää, maisema-arkkitehti, puhelin: 31033671

[pihla.sillanpaa\(a\)hel.fi](mailto:pihla.sillanpaa(a)hel.fi)

Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37094

[jarkko.nyman\(a\)hel.fi](mailto:jarkko.nyman(a)hel.fi)



01.11.2021

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 16.02.2021 § 12

HEL 2014-002344 T 10 03 03

### Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12540 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: 12540

Kaupunginosa: 33 Kaarela

Kartoituksen työnumero: 27/2017

Pohjakartta valmistunut: 4.12.2020 Uusinta (ensi tilaus 2017)

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.

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 22.08.2018 § 30

### 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