



06.08.2012

Kaj/2

§ 801

V Kaarelan kortteleiden nro 33350 - 33376 ym. alueiden (Honkasuo) asemakaavan hyväksyminen (nro 11870)

HEL 2011-001369 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 33. kaupunginosan (Kaarela, Malminkartano) kortteleiden nro 33350–33376 sekä katu-, puisto- ja lähivirkistysalueiden asemakaavan kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 11.12.2008 päivätyn ja 15.5.2012 muutetun piirustuksen nro 11870 mukaisena.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Paula Vartiainen, kaavoitussihteeri, puhelin: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavaehdotuksen nro 11870 kartta, päivätty 11.12.2008, muutettu 15.5.2012, päivitetty Kslk:n 15.5.2012 päätöksen mukaiseksi
- 2 Asemakaavaehdotuksen nro 11870 selostus, päivätty 11.12.2008, muutettu 15.5.2012, päivitetty Kslk:n 15.5.2012 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuva 15.5.2012
- 4 Vuorovaikutusraportti kaupunginvaltuustoon
- 5 Osa päätöshistoriaa (kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys 11.12.2008 kaupunginhallitukselle)
- 6 Honkasuo, asemakaavaehdotuksesta nro 11870 annetut lausunnot... - päätöshistoria

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti



Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäne esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäne hyväksyä 33. kaupunginosan (Kaarela, Malminkartano) kortteleiden nro 33350–33376 sekä katu-, puisto- ja lähivirkistysalueiden asemakaavan kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 11.12.2008 päivätyn ja 15.5.2012 muutetun piirustuksen nro 11870 mukaisena.

Tiivistelmä

Alue sijaitsee Malminkartanon pohjoisosassa ja rajoittuu Vantaan kaupungin Rajatorppaan ja Myyrmäkeen. Eteläpuolelle jää Malminkartanon täyttömäki. Kaakkoispuolella ovat Malminkartanon Naapuripellontien korttelialueet. Se on osa Espoon, Helsingin ja Vantaan seudullista projektialuetta, nk. Kuninkaankolmion aluetta, jota mahdollisesti tulevaisuudessa yhdistää nk. Kehä II:n jatke Vihdintieltä Hämeenlinnan väylälle.

Asemakaava mahdollistaa noin 1 600 asukkaan tiiviin, puurakentamiseen ja ekologisen rakentamisen periaatteisiin perustuvan "kaupunkikylän" rakentamisen Honkasuolle. Kokonaiskerrosalasta (64 928 m²) on asuinkerrosalaa 63 428 m². Alueelle tulee monipuolinen rakennuskanta omakotitaloista kaupunkipientaloihin, rivitaloista yhtiömuotoisiin erillistaloihin ja pienkerrostaloihin. Honkasuolla noudatetaan matalaenergiarakentamisen periaatteita ja uusiutuvan energian tuottamiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtonista ilmettä.

Alueelle rakennetaan päiväkotia ja tilat peruskoulun alaluokille. Asuntorakennusten pohjakerroksiin osoitetaan liike- ja työtiloja, jotka mahdollistavat etätyöskentelyä ja lähipalvelujen syntymistä sekä elävöittävät katukuvaa. Alueen sydän on kalliokumpareen ympärille kiertyvä niittypuisto palstaviljelyalueineen, pelikenttineen ja leikkipaikkoineen. Pienempiä korttelipuistikkoja on rakentamisen lomassa. Honkasuon länsireunan metsittyneelle turvesuolle rakennetaan seudullisesti merkittävä virkistysreitti etelästä pohjoiseen.

Esittelijä

Kaupunkisuunnittelulautakunnan aikaisempi päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 23.2.2006 Honkasuon, Malminkartanon täyttömäen sekä niiden ympäristön maankäytön suunnitteluperiaatteet jatkosuunnittelun pohjaksi.



Lähtökohdat

Maakuntakaava, yleiskaava ja rakennuskiellot

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa alue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle, jolle on lisäksi on merkitty etelä-pohjois-suuntainen viheryhteystarve. Alueella tulee varautua moottoriväylän rakentamiseen Vihdintieltä Hämeenlinnanväylälle, osittain tunnelissa.

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on pientalovaltaista asuinalueita ja virkistysaluetta. Yleiskaavakartalla esiintyy myös tunneliin osoitettu pääkatu eli Kehä II:n jatke Vihdintieltä itään, mutta siihen liitetyn indeksin mukaan yleiskaavan hyväksymispäätös ei koske tätä pääkatumerkintää välillä Vihdintie–Hämeenlinnanväylä.

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi.

Muut suunnitelmat

Uudenmaan tiepiiri on laatinut suunnitelmia Kehä II:n jatkamisesta välillä Turuntie–Hämeenlinnanväylä. Ympäristövaikutusten arviointi ja alustava yleissuunnitelma valmistuivat vuonna 2002. Myös yleissuunnitelma on valmistunut.

Kaupunkisuunnitteluvirastossa on teetetty aluetta koskevia maisemallisia suunnitelmia. Laajempaa kokonaisuutta koskeva ”Honkasuo–Malminkartano–Kuninkaantammi, viheraluerakenteen ideasuunnitelma” on valmistunut vuonna 2005 ja Honkasuon ja Malminkartanonhuipun maisemanhoitosuunnitelma vuonna 2006. Kuninkaankolmio - projekti on tehnyt yhteistä suunnittelua alueella ja yhdessä Aalto-yliopiston ja Culminatumin kanssa alueelle on valmisteltu puurakentamisen pilottikohteita.

Maanomistus

Kaupunki omistaa alueen.

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueella on avoin niitty ja metsää. Länsiosassa on ojitettu ja metsittynyt turvesuo ja eteläosassa kalliainen, metsäinen pohjoisrinne. Suunnittelualueen etelä- ja lounaispuolella on vilkkaassa virkistyskäytössä olevaa metsä- ja kallioaluetta polkuineen sekä Malminkartanon asuinkortteleita. Parinsadan metrin päässä sijaitsevat Malminkartanon täyttömäki ja Vihdintien varressa Konalan teollisuusalue.



Rakennettu ympäristö

Kaava-alue on rakentamaton lukuun ottamatta kevyen liikenteen reittejä. Vantaan rajaa pitkin kaakkoon ja suunnittelualan poikki etelään on rakennettu päällystetty kävely- ja pyörätie, jonka vieressä kulkee maakaasuputki. Kaava-alueen eteläosassa pohjoisrinteessä kulkee ulkoilutie idästä länteen. Naapurustossa ovat pohjoisessa Myyrmäen kerrostalokorttelit sekä Metropolian ammattikorkeakoulu. Rajatorpantien pohjoispuolella on Myyrmäen urheilupuisto hallirakennuksineen. Malminkartanon lähimmissä kortteleissa on yhtiömuotoisia, 1–2-kerroksisia pientaloja.

Palvelut

Honkasuon alue sijaitsee kiinni Myyrmäen aluekeskuksessa, jossa on erinomaiset kaupalliset palvelut. Matkaa aluekeskuksen ytimeen on vain noin puoli kilometriä. Kaupallisten palvelujen lisäksi alueella on monipuoliset julkiset, kulttuuri- ja urheilupalvelut. Päivittäistavarakauppoja on kilometrin säteellä myös Vapaalassa sekä Malminkartanossa. Pihkapuiston leikkipuisto on lähietäisyydellä.

Luonnonympäristö

Kaava-alueen länsireunan rahkasammalkohosuo on todettu ympäristökeskuksen inventoinnissa paikallisesti arvokkaaksi geologiseksi muodostumaksi. Suota on ojitettu turpeen noston yhteydessä noin 50 vuotta sitten, minkä tuloksena suo on metsittynyt. Suon keskiosassa korkeimmalla kohdalla kasvaa mäntyjä ja reunoilla kuusivaltaista metsää. Kenttäkerroksen kasveja ovat suolle tyypilliset varvut, kuten suopursu ja juolukka. Metsän pohjalla on suokasvillisuutta varpuineen, sammalineen ja suopursuineen.

Honkasuon länsireuna liittyy Helsingin läntiseen vihersormeen. Koko suunnittelualue metsineen ja niittyineen on linnustolle merkittävä paikallisella tasolla. Niitty on asukashavaintojen mukaan myös hyvä perhosniitty. Kaava-alueen eteläreunassa on pohjoiseen viettävä kallioinen rinne ja monimuotoista, vilkkaassa ulkoilukäytössä olevaa metsää.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alueella on vain vähän rakennettua teknistä huoltoa. Keskivaiheille sijoittuvan ulkoilutien alla on kaasu-, kaukolämpö-, sähkö- ja viestiliikennejohtoja. Alueen kaakkoisreunassa on 110 kV:n sähkölinja.

Maaperä

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Kaava-alueella maaperä on vaihteleva. Etelä- ja itäosassa on kallioista kitkamaata, keskiosassa ja pohjoisessa savikkoa sekä lännessä turpeista rahkasuota, jossa turpeen paksuus on 2,5–4 metriä. Maanpinnan korkeus on tasossa +28 ... +35. Pohjavesi on maanpinnan tasossa.

Ympäristöhäiriöt

Helsingin kaupungin meluselvityksen 2007 mukaan liikenteen aiheuttama melutaso alueella on selvästi alle melutason ulko-ohjearvojen. Vantaan kaupungin puolella sijaitsevan Rajatorpantien liikenne aiheuttaa lähiympäristöönsä melua. Rajatorpantien liikennemäärä Honkasuon kohdalla on nykyisin noin 20 000 ajoneuvoa/vrk. Rajatorpantien liikennemäärän ennustetaan kuitenkin pienenevän tulevaisuudessa.

Kaava-alueen ulkopuolella, noin 200 metrin päässä suunnitelluista asuinrakennuksista lounaaseen on määräajan voimassa olevat ympäristöluvut betoni- ja asfalttiasemille.

Tavoitteet

Tavoitteena on, että Malminkartanon Honkasuolle, aluekeskuksen ja kahden juna-aseman tuntumaan syntyy persoonallinen, tiivis kaupunkikylä noin 1 600 asukkaalle. Alueella pyritään pitämään rakentamisesta ja asumisesta aiheutuvat hiilidioksidipäästöt matalalla tasolla ja osaltaan tukemaan niitä toimintatapojen muutoksia, joita tarvitaan ilmastonmuutoksen torjumiseksi. Korttelirakenteen muotoilu ovat ohjanneet tavoitteet suotuisan pienilmaston luomisesta lähtökohdiltaan vaikealle alueelle ja passiivisen aurinkoenergian hyödyntämisestä.

Honkasuo kuuluu Helsingin, Vantaan ja Espoon yhteiseen maankäytön ja palveluiden kehittämisvyöhykkeeseen ”Kuninkaankolmioon”, sen rakentaminen yhdistää Malminkartanon Myyrmäen aluekeskukseen. Tavoitteena alueella on, että kaupallisten palveluiden lisäksi myös julkiset palvelut ja joukkoliikenne ovat käytettävissä kuntarajasta riippumatta, ja ne suunnitellaan yhteistyössä. Honkasuon katuverkko on pyritty suunnittelemaan siten, että alueelta on hyvät yhteydet sekä Malminkartanoon että Myyrmäkeen, mutta haitallista läpiajoa ei synny.

Tavoitteena ovat myös sujuvat kävelyreitit ja työmatka- ja asiointipyöräilyn tukeminen sekä seudullisten viheryhteyksien ja paikallisen luonnon monimuotoisuuden säilyminen.

Asemakaavaehdotus

Yleisperustelu ja -kuvaus

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Yleiskaavan mukaisesti Honkasuo on suunniteltu pientalovaltaiseksi, mutta urbaanin tiiviiksi ja rakennustyypeiltään monipuoliseksi asuinalueeksi. Tehokas rakentaminen on perusteltua, koska Myyrmäen aluekeskukseen ja sen palvelukeskittymään on vain noin puolen kilometrin matka. Honkasuolle rakennetaan kylätalo, johon tulee päiväkotit ja tiloja peruskoululle. Rakennuksen käyttö iltaisin ja lomaaikoina asukkaiden yhteistiloina mahdollistaa monipuolista yhteistoimintaa alueella.

Honkasuolla on itsenäinen identiteetti. Kaupunkikylällä on selkeät rajat ja oma kyläkeskus. Korttelirakenne kiertyy keskipuiston ympärille. Kytkeytyvät pientalot ja rivitalot reunustavat aluetta kaareutuen rinteiden käyrille ja suon laitaan. Honkasuo varataan puurakentamiselle. Pääkadun varressa asuntorakennusten pohjakerrokseen osoitetaan liiketiloja, jotka mahdollistavat etätyöskentelyä ja lähipalvelujen syntymistä.

"Kuninkaankolmion" alueelle kolmen kunnan rajavyöhykkeelle rakennetaan tulevina vuosina asuntoja noin 14 000 uudelle asukkaalle. Kun rakentamaton alue supistuu, kasvaa virkistysalueina säilyvien alueiden merkitys ja käyttöaste. Honkasuolle on laadittu ideasuunnitelma viheralueiden kehittämiseksi. Asuinalueen keskeiseksi puistoksi on osoitettu entisen Honkasuon (Hongasmossa) talon pihapiiri ja sitä ympäröivä niitty. Hienot avokalliot ja muistumat alueen paikallishistoriasta on pyritty säästämään viheralueilla korttelialueiden välissä. Länsiosassa säilytettävän suon ja korttelialueiden väliin on suunniteltu perustettavaksi suo- ja korttelialueiden välissä.

Välittömästi nyt kaavoitettavan alueen eteläpuolelle tullaan jatkossa laatimaan asemakaava, joka käsittää Malminkartanon täyttömäen sekä sen pohjoispuolisen kalliometsän laajan virkistysaluekokonaisuuden. Honkasuolta tulee olemaan viheryhteys myös pohjoiseen Myyrmäen urheilupuistoon sekä etelään Mätäjäkilaaksoon.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 314 670 m². Pientalovaltaiselle alueelle rakennetaan 63 428 m² asuntokerrosalaa ja 1 500 k-m² julkisia lähipalveluja. Asuntokortteleiden tonttitehokkuudet ovat noin e = 0.35–0.75, keskimääräisen tehokkuusluku e = 0.53.

Kaikki korttelialueet

Alueella tulee noudattaa matalaenergiarakentamisen periaatteita ja varautua uusiutuvan energian hyödyntämiseen. Uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitettavat laitteet tulee suunnitella osana rakennusten tai rakennelmien arkkitehtuuria.



Rakennusten tulee olla puurakenteisia ja julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Rakennusten tulee olla värikkäitä. Viereiset rakennukset eivät saa olla saman sävyisiä.

Asuinrakennusten korttelialueet (A)

A-korttelialueilla kolme- ja neljäkerroksiset rakennukset sijoittuvat Honkasuontien varteen, Perhosniityn pohjoispuolelle ja Haapaperhosentien pohjoisosaan. Rakennukset muodostavat suotuisaa pienilmastoa torjumalla pohjoistuulia ja liittyvät mittakaavaltaan Myyrmäen kerrostaloalueisiin. Perhosenkierto-kadun varteen bussipysäkin tuntumaan varataan liiketilaa myymälää varten. Keskeisten suorkortteleiden pohjoisreunaan rakennetaan paikalla syntyvistä massoista vähintään 1,5 metrin korkuinen istutettava maavalli. Perhosniityn eteläreunaan rakennetaan kaksikerroksisia yhtiömuotoisia kaupunkivilloja, joissa asunnot voivat olla myös päällekkäin. Tonttitehokkuusluku on $e = 0.4-0.8$.

Pientalojen korttelialueet (AP)

Kytkeyt pientaloasunnot on tarkoitettu jäseneltäväksi siten, että asunnot erottuvat toisistaan kaupunkipientalojen tapaan. Rakennuksilla on yhtenäinen kattokulma ja tumma katto. Tehokkuusluku on $e = 0.4-0.5$ ja kerrosluku kaksi.

Pientalojen korttelialueet (AP-1)

Kytkeyt pientaloasunnot on tarkoitettu toteutettavaksi osittain yhtiömuotoisina, osittain kaupunkipientaloina, joilla on oma tontti. Rakennettaessa pohjoiseen viettävään kalliorinteeseen tulee tasoero hoitaa siten, että rakennukset ovat kadulle päin kolmekerroksisia ja pihamaalle etelään kaksikerroksisia. Autot pysäköidään pohjakerrokseen talleihin, 5 metrin etäisyydelle kadunrajasta. Tonttien puiston puoleisessa reunassa talousrakennuksiin saa sijoittaa mm. pihasaunoja rakennusoikeuden lisäksi. Tonttitehokkuusluku on $e = 0.5-0.6$.

Erillispientalojen korttelialueet (AO)

Tontit kiertyvät avokalliokumpareen ja mäntysaarekkeen ympärille. Tonttitehokkuusluku on $e = 0.35-0.4$. Kerrosluku on kaksi. Rakennukset on rakennettava massiivipuusta ja niiden tulee olla ilmeeltään moderneja. Tonteille saa rakentaa talousrakennuksia tai autosuojia enintään 25 m² asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Asumista palvelevat yhteiskäyttöiset korttelialueet (AH)

Korttelialueille saa sijoittaa asukkaiden yhteistiloja, kuten sauna-, pesula- ja kokoontumistiloja.



Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL)

Päiväkoti- ja koulurakennus sijoittuu pääkadun (Perhosenkierron) varteen keskeiselle paikalle. Tontti rajautuu toisaalta Honkasuon keskellä sijaitsevaan puistoon, toisaalta torialueeseen. Tonttirajoja kiertävät puurivit. Julkinen rakennus yhdessä torille rakennettavan kioskin kanssa muodostaa pienen kyläkeskuksen Honkasuon eteläisen bussipysäkin kohdalle. Tontin kerrosala on 1 500 m².

Autopaikkojen korttelialueet (LPA)

Korttelialueille saa sijoittaa naapurikorttelien autokatoksia sekä jätekatoksia. Varaus-merkintä osoittaa tarvittaessa myöhemmin toteutettavan alueellisen autopaikkojen korttelialueen, joka jätetään ensimmäisessä vaiheessa rakentamatta ja sen aluetta hoidetaan luonnontilaisena metsänä.

Puistot (VP)

Honkasuon keskeinen puistoalue, Perhosniitty, muodostuu Honkasuon torpan entisen pihapiirin tuntumaan. Talo on sijainnut mäenkumpareella, ympärillään metsän keskelle raivattu pelto ja niitty sekä lampola viereisellä matalalla kalliokumpareella. Pihapiirissä on säilynyt syreenejä, omenapuu ja muuta pihapuustoa. Rakennuksista on jäljellä enää jäänteitä kivijaloista. Puistoa on tarkoitus kehittää olemassa olevan kulttuuriympäristön pohjalta. Peltoalueelle varataan asukkaiden käyttöön tarkoitettuja viljelypalstoja ja avoimeksi niityksi jäävällä osalla on tarkoitus suosia erityisesti perhosten ravinnoksi soveltuvaa niittykasvillisuutta. Päiväkodin ja koulun tontin tuntumaan rakennetaan pieni pelikenttä erityisesti alueen lapsia ja nuoria varten.

Honkasuon itäosan korttelipuisto, Haapaperhosenpuisto, on tarkoitus pitää melko luonnonmukaisena, se muodostuu hienosta avokalliokumpareesta ja sen ympärillä kasvavasta mäntyvaltaisesta puustosta.

Länsiosaan suunnitellusta suopuistosta, Honkasuonpuistosta, voisi ainutlaatuisuudessaan ja erikoisen kasvillisuutensa ansiosta tulla laajemminkin kiinnostusta herättävä puistotyyppi. Suopursut, alppiruusut, niittyvillat ym. muualla harvinaiset kasvit viihtyvät soilla luonnostaan. Pitkospuut ja mystisen tummavetiset kosteikot vahvistavat paikan henkeä.

Pihkapuisto laajentaa aiemmin kaavoitettua havupuuvaltaista puistoaluetta. Puistoon rakennetaan hulevesien viivyttämistä varten kosteikkopainanteita, kuten myös Niittyperhosenpuistoon. Naapuripellonpuistoa on tarkoitus käyttää viereisten tonttien asukkaiden pienimuotoiseen kaupunkiviljelyyn. Sen kautta



Leiripuistoon ja Niittyperhosenpuistoon jatkuu olemassa oleva paljon käytetty reitti Malminkartanon ja Myyrmäen välillä.

Lähivirkistysalue (VL)

Honkasuon kaavoituksessa on pidetty huolta sekä seudullisten että paikallisten reitistöjen ja ns. läntisen vihersormen viheryhteyksien jatkuvuudesta. Lähivirkistysalueiksi on Honkasuon asuinalueen ympärillä osoitettu monipuolisesti suo-, metsä- ja kalliomaastoa.

Liikenne

Honkasuon alue liitetään pääkatuverkkoon alueen läpi kulkevilla paikallisilla kokoojakaduilla Honkasuontie ja Perhosenkierto. Ne liittyvät etelässä Naapuripellontiehen ja pohjoisessa Vantaan puolella Rajatorpantiehen. Katu on linjattu siten, että se houkuttelee mahdollisimman vähän läpikulkuliikennettä. Asuinalueet liitetään kokoojakatuun tonttikaduilla, joista pääosin muodostetaan pihakatuja. Keskeisen kokoojakadun liikennemääräksi on arvioitu noin 1 000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Kokoojakadulla ja tonttikaduilla on jalkakäytävät ja pyöräily on ajoradalla. Lisäksi alueella on useita kevyen liikenteen reittejä ja puistokäytäviä, jotka johtavat myös ympäröiville virkistysalueille ja reiteille. Kaavassa varaudutaan rakentamaan kevyen liikenteen alikulku pohjoiseen Rajatorpantien ali.

Asuntojen autopaikat sijoitetaan pääosin tonteille. Alueen kadunvarsipaikat toimivat vierailu- ja saattopaikkoina. Kuorma-autojen pysäköinnille on varattu tilaa Naapuripellontien länsireunasta.

Honkasuon rakentamisalueen reunalta mitattuna etäisyyttä on noin 600 metriä Myyrmäen juna-asemalle, 900 metriä Malminkartanon juna-asemalle. Jokeri 2 -linjan ensimmäisen vaiheen päätepysäkillä on 60 metriä ja linjan jatkamisen jälkeen tulevalle pysäkillä noin 150 metriä. Lisäksi Honkasuolla ja sen lähellä kulkee useita bussilinjoja. Linjan 45 bussipysäkit sijoittuvat päiväkodin kohdalle Perhosenkierrolle ja Honkasuontien itäpäähän.

Alueelle on varauduttava rakentamaan vähintään kaikki esikaupunkialueen laskentaohjeen mukaiset henkilöautojen pysäköintipaikat. Hyväksyessään laskentaohjeen kaupunkisuunnittelulautakunta kehotti kaupunkisuunnitteluvirastoa mahdollisuuksien mukaan kaavoittamaan osan pysäköintipaikoista siten, että paikkojen määrää voidaan lisätä joustavasti kysynnän mukaan. Lautakunta edellytti myös, että selvitetään miten autopaikkamäärien laskentaohjeisiin voitaisiin lisätä aluekohtaista joustavuutta. Vähäistä joustoa syntyy Honkasuolla siten, että keski- ja



länsiosassa laskentaohjeen mukaisesta autopaikkamäärästä rakennetaan 90 % tonteille ja korttelikohtaisille LPA-korttelialueille ja loput 10 % kysynnän mukaan myöhemmin toteutettavalle alueelliselle autopaikkojen korttelialueelle kortteliin 33371.

Maakuntakaavan mukaisesti Honkasuon alueella tulee varautua mahdolliseen Kehä II -moottoriväylän rakentamiseen. Hankkeen toteutuminen ja sen aikataulu ovat vielä epävarmoja. Tiehallinnon laatiman yleissuunnitelman mukaan väylä kulkisi Honkasuolla syvällä kalliotunnelissa, eikä yhteyksiä maanpinnalle ole kaava-alueella. Pientalojen rakentaminen maan päälle ei vaaranna kallioresurssin säilymistä. Asian varmistukseksi on asemakaavassa osoitettu Kehä II:n yleissuunnitelmaan perustuva, moottoriväylän ja sen vaatiman varoalueen pohjoisimman rajan mukainen linjaus, jonka eteläpuolella katutasoa alemmas ulottuvien kellareiden rakentaminen on kielletty.

Palvelut

Honkasuolta johdetaan useita sujuvia kevyen liikenteen yhteyksiä Myyrmäen aluekeskukseen ja urheilupuistoon, Pihkapuiston koululle ja Malminkartanon keskustaan. Palvelut ovat vaivatta saavutettavissa myös autolla.

Honkasuolle rakennetaan lasten päiväkoti, joka voi palvella myös Vantaan lapsiperheitä. Päiväkodin yhteyteen on tarkoitus sijoittaa koulun alaluokkia. Rakennus voi iltaisin ja loma-aikoina toimia asukkaiden yhteistilana.

Ekologinen kestävyys ja ilmastovaikutukset

Helsingiläisten kasvihuonekaasupäästöistä 44 % tulee rakennusten lämmityksestä, 30 % sähkön tuotannosta ja 20 % liikenteestä. Maankäytönsuunnittelussa tehdyt ratkaisut vaikuttavat olennaisesti suurimpiin päästölähteisiin. Tiivis rakentaminen hyviin joukkoliikenneyhteyksiin ja kevyen liikenteen yhteyksiin tukeutuen alentaa liikenteen päästöjä huomattavasti verrattuna hajanaisempaan yhdyskuntarakenteeseen. Honkasuon rakentaminen on hyvä esimerkki seudullisesti keskeisen vyöhykkeen maankäytön tehostamisesta. Alueelta on jo nykyisin hyvät joukkoliikenneyhteydet, joiden toimintaedellytyksiä alueen uudet asukkaat tulevat vielä parantamaan. Asemakaavan laatimisen yhteydessä on tutkittu eri tavoin alueen aiheuttamia hiilidioksidipäästöjä ja niiden vähentämistä.

Honkasuon alueelliset ilmastovaikutukset pyritään pitämään pieninä. Asemakaavaehdotuksessa on määräys, jonka mukaan alueella on sovellettava matalaenergiarakentamisen periaatteita ja varauduttava uusiutuvan energian hyödyntämiseen. Kun rakennusten lämmitystehon tarve on pieni, vievät uusiutuvan energiantuotannon ratkaisut aluetta



kohti tavoitetilaa, ns. nollaenergiatasoa, jossa alueella tuotettu energiamäärä olisi yhtä suuri kuin alueella kulutettu energiamäärä. Mahdollisia uusiutuvan energiantuotannon tapoja Honkasuolla ovat mm. aurinkosähköpaneelit, ilma- ja maalämpöpumput ja pientuulivoimalat.

Rakentaminen itsessään on merkittävä kasvihuonepäästöjen tuottaja. Rakennusaikaisten päästöjen määrä riippuu pitkälti rakennuksessa käytettävistä materiaaleista. Puu on ilmaston lämpenemisen ehkäisemisen kannalta paras rakennusmateriaali. Esimerkiksi betonielementin valmistus kuormittaa ilmastoa moninkertaisesti verrattuna puurakenteeseen. Rakennettaessa puusta estetään puun sisältämää hiiltä vapautumasta ilmakehään koko rakennuksen eliniän ajan. Asemakaavassa on määräys, jonka mukaan kaikilla korttelialueilla rakennusten tulee olla puurakenteisia ja julkisivumateriaalina on myös käytettävä puuta. Lisämääräyksenä osa rakennuksista tulee rakentaa massiivihirrestä.

Honkasuon hulevedet ohjataan ekologisesti kestäväällä tavalla viivytyks- ja imeytyskosteikkojen kautta vesistöön. Alueella tavoitellaan paikallista massatasapainoa. Aloituskortteleissa syntyvät louheet ja massat käytetään myöhemmin toteutettavien kortteleiden täyttöihin. Suon laidan kortteleista poistettavat turpeet käytetään suopuiston muotoiluun.

Asuntojen yhteyteen rakennettavat työ- tai liiketilat mahdollistavat etätyöskentelyn ja lähipalveluiden syntymistä. Päiväkodin ja koulun iltakäyttö asukastiloina tukee sosiaalisen yhteenkuuluvuuden, me- hengen, syntymistä alueelle. Yhteistilat mahdollistavat vaikkapa lähiruokapiirin, tavaralainaan, kierrätyksen tai muun kestävä- n kehityksen mukaisen elämäntavan vaatimia järjestelyjä. Pyöräilyn tukemiseksi jokaista asuntoa kohti tulee varata kolme polkupyöräpaikkaa.

Liikennesuunnittelun osalta ei nähty mahdolliseksi Honkasuon asuinalueen ohjaamista vähäautoiseksi pysäköintipaikkojen määrää rajoittamalla tai alentamalla tavanomaiseen esikaupunkialueeseen nähden minimimäärää, joka tonttien on varauduttava pysäköintipaikkoja rakentamaan. Joustoa on kuitenkin esitetty siten, että ensimmäisessä vaiheessa pientaloihin riittää yksi autopaikka asuntoa kohti, ja loput rakennetaan tarpeen ilmentyessä.

Luonnonympäristö

Alueella säilyy sille ominaisia erilaisia luontotyyppejä suosta kallioihin ja niitystä monimuotoiseen metsään. Puistoja suunniteltaessa otetaan lähtökohdaksi luonnon ominaispiirteet kullakin alueella. Honkasuolle

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



tulee suopuisto, perhosniitty ja kalliopuisto. Ekologisten käytävien ja seudullisten viheralueiden jatkuvuus on otettu huomioon.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueelle rakennetaan uusi teknisen huollon verkko. Teknisen huollon järjestelyt edellyttävät yhteistyötä Vantaan kaupungin kanssa. Vesijohto ja jätevesiviemäri liitetään etelässä Helsingin kaupungin verkkoon ja pohjoisessa Vantaan kaupungin verkkoon.

Nykyisin suurin osa pintavesistä johdetaan Vantaan kaupungin sadevesiviemäriin. Alueen rakentaminen kuitenkin lisää pintavesien määrää, eikä Vantaan sadevesiviemäriverkko pysty vastaanottamaan lisävesiä. Tavoitteena on, ettei Vantaan suuntaan johdettava maksimivirtaama kasva nykyisestä ja siksi asemakaavaehdotuksessa on Honkasuontien varteen varattu alue virtaamien tasaamiseksi tarvittavia viivytysrakenteita varten. Pääosa alueen hulevesistä on suunniteltu johdettavaksi koillisen suuntaan rakennettavaa viemäriä pitkin Mätäojaan. Myös tämän suunnan valuntaa hidastetaan ja viivytetään.

Sähkönsyöttö tapahtuu Naapuripellontien suunnasta ja kaukolämpöverkko liitetään alueella olevaan johtoon.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Savi- ja turvealueilla rakennukset perustetaan tukipaaluilla kantavan pohjamaan varaan. Paalupituudet ovat 5–10 metriä. Kallio- ja kitkamaa-alueilla käytetään anturaperustusta. Pihojen, katujen ja johtojen rakentaminen savi- ja turvealueilla edellyttää esirakentamista. Esirakentamistoimenpiteinä tulevat kysymykseen painopenger ja syvästabilointi. Pohjanvahvistukset on järkevintä toteuttaa keskitettynä esirakentamisena. Näin saadaan riittävä laatu, pinnan tasaisuuden, kuivatuksen, esteettisyyden sekä teknisten järjestelmien toimivuuden ja kokonaiskustannusten kannalta.

Tiedossa ei ole maaperän pilaantuneisuutta.

Ympäristöhäiriöt

Kaava-alueen sisäisen liikenteen arvioidaan jäävän melun kannalta vähäiseksi. Asuinpihoilla ja ulko-oleskeluun tarkoitetuilla alueilla arvioidaan alitettavan melutason ohjearvot ulkona. Rajatorpantien viereisellä puisto-alueella ylitetään paikoin 55 dB:n ohjearvo. Ohjearvo rakennusten sisällä arvioidaan saavutettavan tavanomaisin rakentein.

Konalan teollisuusalueen toimintojen haitoista ja niiden vähentämismahdollisuuksista on neuvoteltu toimijoiden ja ympäristölupaviranomaisen kanssa. Neuvottelujen perusteelle



teollisuusalueella ei kokonaisuudessaan arvioida olevan suunnittelualueelle sellaisia ympäristövaikutuksia, jotka tulisi ottaa huomioon nyt kaavoitettavalla alueella.

Kehä II:n suunnittelun lähtökohtana on ollut Helsingin hyväksymät Kehä II:n suunnittelutavoitteet sekä Honkasuon suunnitteluperiaatteet, joiden mukaan Honkasuon asuinalueen rakentamismahdollisuudet tulee turvata, ja Kehä II:n tunneli tulee rakentaa siten, että melu ja päästöt eivät leviä asuinalueelle.

Nimistö

Alueen nimistön teemana ovat päiväperhoset. Honkasuon niittypuistoa on tarkoitus kehittää perhosia houkuttavana elinympäristönä säilyttämällä ja istuttamalla perhosten ravinnoksi sopivaa kasvillisuutta. Nimet ovat nimistötoimikunnan 17.10.2007, 15.10.2008 ja 1.2.2012 ehdotusten mukaiset.

Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset

Honkasuon asemakaavan toteuttaminen parantaa Helsingin asuntotilannetta, tiivistää pääkaupunkiseudun kaupunkirakennetta kestäväen kehityksen mukaisesti ja vahvistaa sekä Myyrmäen aluekeskusta että Malminkartanon palveluiden säilymistä. Honkasuo monipuolistaa asumisen kirjoa tarjoten viihtyisää maanläheistä asumista urbaanilla tehokkuudella, joka puolestaan edesauttaa sosiaalisesti aktiivisen asuinyhteisön syntymistä. Liikennemäärät kasvavat lähikaduilla. Rakentamisen takia luonnonmukaisen metsä- ja suoalueen pinta-ala pienenee. Kevyen liikenteen reitistö paranee. Teknisen huollon järjestäminen edellyttää yhteistyötä Vantaan kaupungin kanssa.

Rakentaminen ja asuminen vaikuttavat hiilidioksidipäästöihin ja sen myötä ilmaston lämpenemiseen. Honkasuolla negatiivista vaikutusta, ns. ekologista jalanjälkeä, pyritään monin keinoin pienentämään.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille n. 15,2 milj. euron kustannukset (alv 0 %), jotka jakautuvat seuraavasti: esirakentaminen 4,3 milj. euroa, julkiset rakennukset 2,5 milj. euroa, kadut 3,2 milj. euroa, puistot 0,8 milj. euroa, vesihuolto 2,7 milj. euroa, sähkö 0,7 milj. euroa ja kaukolämpö 1,1 milj. euroa.

Esirakentamiskustannukset perustuvat koko pehmeikköalueen syvästabilointiin.

Suunnittelun vaiheet



Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Honkasuon, Malminkartanon täyttömäen sekä niiden lähiympäristön asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 24.10.2005). Sitä sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 17.11.2005.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi alueen maankäytön suunnitteluperiaatteet 23.2.2006 jatkosuunnittelun pohjaksi.

Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2005 kaavoituskatsauksessa.

Tarkennettu Honkasuon asuinalueita koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin osallisille 18.9.2008.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos olivat nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 29.9.–17.10.2008. Luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin 30.9.2008.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä kiinteistöviraston, rakennusviraston, rakennusvalvontaviraston, talous- ja suunnittelukeskuksen, liikuntaviraston, sosiaaliviraston, Helsingin Energian, Helsingin Veden, ympäristökeskuksen ja liikennelaitoksen kanssa. Yhteistyötä on tehty lisäksi Uudenmaan ympäristökeskuksen (nykyisen Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen), Uudenmaan tiepiirin (vrt. edellinen täsmennys), Pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunnan (nykyiset Helsingin seudun liikenne ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymät), Vantaan kaupunkisuunnittelun ja sosiaaliviraston sekä Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen kanssa.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosastolle saapui 7 mielipidekirjettä ja kannanottoa. Lisäksi suullisia mielipiteitä esitettiin keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse. Alueen rakentamista ei ole vastustettu.

Mielipiteet kohdistuivat sosiaaliviraston tilatarpeisiin, liikennekysymyksiin, joukkoliikenteen järjestämiseen, kevyen liikenteen yhteyksiin, rakennetun alueen rajaukseen, Kehä II:n liikenneväylän asemakaavoittamiseen ja hulevesin hallintaan.



Mielipiteet on kaavoituksessa otettu huomioon siten, että kevyen liikenteen yhteyksiä on parannettu toivotulla tavalla, katumitoitus on tarkistettu telibusseille sopivaksi, kaavaan on lisätty varauksia hulevesijärjestelmän vaatimille kosteikoille ja kallioresurssin louhimisrajoitetta on täsmennetty Kehä II:n yleissuunnitelmassa väylälle varatulla alueella.

Viranomaisyhteistyö, mielipiteet ja vastineet niihin on selostettu yksityiskohtaisemmin vuorovaikutusraportissa.

Ehdotuksen nähtävillä olo ja lausunnot

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 6.2.–9.3.2009. Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa ympäristölautakunta, Helsingin Energia ja Helen Sähköverkko Oy, yleisten töiden lautakunta, pelastuslautakunta, terveyskeskus, sosiaalivirasto, opetusvirasto, kiinteistölautakunta, asuntotuotantotoimikunta, Helsingin Vesi, Vantaan kaupunki ja Tiehallinnon Uudenmaan tiepiiri.

Lausunnot

Pelastuslautakunnalla ja terveyskeskuksella ei ole huomautettavaa.

Ympäristölautakunnan mielestä suunnittelussa on erinomaisesti otettu huomioon sekä alueen luonnon ominaispiirteet että ilmastonmuutoksen torjunta ja sen vaikutusten hallinta, mm. matalaenergiarakentamista ja hulevesien hallintaa koskevin määräyksin. Kaava-alue kytkeytyy hyvin julkiseen liikenteeseen ja palveluihin ja toimivat yhteydet edistävät pyöräilyä ja kävelyä. Konalan teollisuusalueen toiminnanharjoittajien ja lupaviranomaisten kanssa olisi tarpeen neuvotella toimintojen haittojen vähentämismahdollisuuksista.

Helsingin Energia ja Helen Sähköverkko Oy toteavat, että Honkasuon asemakaavaehdotuksessa ja selostuksessa kiinnitetään poikkeuksellisen paljon huomiota rakentamisen energiatehokkuuteen ja alueen energiaomavaraisuuteen uusiutuvien energialähteiden keinoin. Kaavamääräys matalaenergiarakentamisesta pienentää alueen lämpöenergian kulutusta. Lämmitysenergian tarpeen väheneminen mahdollistaa kaukolämpöjärjestelmän keventämisen matalammalle lämpötila- ja painetasolle, josta Honkasuo tulee olemaan koerakentamiskohde. Laitetilan rakennusala tulee lisätä kaavaan.

Sosiaalivirasto esittää kehitysvammaisten ryhmäkodin varaamista Honkasuolta.

Opetusviraston mielestä YL-tontin kerrosalaa tulisi tarkistaa siten, että päiväkodin yhteyteen mahtuu kahden opetusryhmän kouluyksikkö.



Helsingin Vesi (nykyisin Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymä HSY) esittää jätevedenpumppaamon aluevarausta ja johtokujia koskevia määräyksiä lisättäväksi kaavaan.

Yleisten töiden lautakunnan mukaan keskeisten kortteleiden huolto-, palo- ja pelastusreittejä tulee tutkia, joidenkin reittien tarpeellisuutta, sijaintia tai leveyttä on syytä harkita ja puistoja ja polkuja tulisi nimetä laajemmin. Puistojen rajoilla rakennusalat tulee määritellä niin, että rakenteet ja huolto mahtuvat tontille.

Kiinteistölautakunta katsoo, että ehdotus sisältää liian tarkkoja ja yksityiskohtaisia määräyksiä, joita ei ole perusteltua sisällyttää asemakaavaan. Määräyksiä on esimerkiksi rakennusten runkojen ja välipohjien materiaaleista. Koska alue on kokonaan kaupungin omistuksessa, voidaan tarvittaessa suunnittelua ja rakentamista ohjata muilla keinoin. Lisäksi lautakunta kiinnittää huomiota heikon maapohjan lisäkustannuksiin ja ehdotuksen korkeisiin rakentamis- ja asumiskustannuksiin, jotka voivat osin estää alueen rakentamisen. Kiinteistölautakunnan käsityksen mukaan asemakaavaehdotusta ei ole syytä tällaisenaan puoltaa, vaan toteutuskelpoisuuden parantamiseksi se vaatisi olennaisia muutoksia.

Asuntotuotantotoimikunnan mielestä alueen rakentamistehokkuutta tulisi nostaa ja teettää tontikohtaisesti selvitykset perustamiskustannuksista. Liike- ja työtilojen rakentamista ei pitäisi esittää pakolliseksi. Pysäköinti tulisi toteuttaa tonteilla eikä LPA-alueilla. Asemakaavassa ei tulisi ohjata rakentamaan kattoterasseja. Passiivienergiarakentamisesta ei ole Suomessa kokemusta, riskit tulevat kasvamaan. Määräyksistä, joiden mukaan rakennusten tulee olla puurakenteisia tai massiivihirrestä rakennettuja, tulisi luopua. Kaavaehdotuksessa on yksityiskohtaisia määräyksiä ja rakennusalat ovat liian tiukat. Epäedullinen maaperä suhteessa talotyyppiin, perustamiskustannusten kalleus, pysäköintiratkaisut ja energiatehokkuudelle asetetut tavoitteet ovat tekijöitä, joiden asuntotuotantotoimikunta arvioi nostavan asuntojen hintatasoa yli alueen tavanomaisen hintatason. Asemakaavaehdotuksen sisältöä tulisi arvioida uudelleen matalamman kustannustason saavuttamiseksi.

Vantaan kaupunki katsoo, että Kehä II tulisi osoittaa asemakaavassa.

Kuntaraja ei pidä olla esteenä palveluiden yhteiskäytölle. Rakentamistehokkuuden, Metropolian aluevarauksen, katujärjestelyjen ja kevyen liikenteen järjestelyjen, hulevesien ym. aiemmassa lausunnossa esitettyjen seikkojen osalta Vantaan kannanotot on otettu riittävästi huomioon.

Tiehallinnon Uudenmaan tiepiiri toteaa, että asemakaavassa ei ole osoitettu maanalaista liikennealuetta Kehä II:lle. Kaavassa on kuitenkin



alustava linjaus ja teksti, joka kieltää katutason alapuoliset kellarirakenteet. Koska kaavamääräyksissä on edellytetty matalaenergiarakentamista ja uusiutuvan energian käyttämistä, kaavamääräyksiin tulee lisätä Kehä II tunnelin kohdalle ja välittömään läheisyyteen määräys, joka kieltää kellarikerrosten lisäksi porakaivot/maalämpökaivot.

Lausunnot on otettu kaavaehdotuksessa huomioon siten, että kaavan länsiosan pehmeikön alueelta on jätetty pois tehdyn selvityksen mukaan perustamiskustannuksiltaan kalleimmat pientalokorttelit ja katualueet ja tiivistetty suunniteltua kaupunkirakennetta alueen luoteisosassa paremmalla maaperällä. Kaava-alueen asuntokerrosala on kasvanut 61 473 m² 63 428 m²:in.

Lisäksi kaavaan on lisätty aluevarauksia yhdyskuntateknistä huoltoa varten ja kerrosalaa YL-tontille. Reittejä on tarkistettu ja puistoja ja polkuja nimetty. Rakennusaloja, tonttijakoja ja pysäköintiratkaisuja on tarkistettu. Kaavassa on tarkennettu määräystä kallioresurssin säilyttämisestä rajoittamalla kellareiden ja porakaivojen rakentamista mahdollisesti myöhemmin kaavoitettavan maanalaisen liikennetunnelin vyöhykkeellä.

Vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät lausunnoista ja niiden vastineet laajemmin.

Muut muutokset

Kaavaa on tarkistettu Honkasuon ekotehokkaan kaupunkikylän tontinvarauskilpailun voittajien kanssa yhteistyössä vastaamaan kilpailun tuloksena valikoituja suunnitelmia. Kaavaehdotuksen laatimisen jälkeen puurakentamisen edellytykset ovat parantuneet ja kaupunki on sitoutunut edistämään osaltaan puurakentamisen kehitystä. Kaavan puurakentamismääräystä on laajennettu koskemaan koko Honkasuon rakentamisaluetta.

Asemakaavaehdotukseen tehdyt muutokset

Asemakaavaehdotusta on muutettu seuraavasti:

Lausuntojen johdosta tehdyt muutokset

- Korttelirakennetta on muutettu Perhosenkierto-kadun länsipuolella Honkasuontien ja Keltaperhosenpolun välillä. Perustamisolosuhteiltaan vaikeimmasta kohdasta Keltaperhosenpolun pohjoispuolelta on poistettu katu ja kaksi pientalokorttelia ja merkitty niiden tilalle lähivirkistysaluetta, puistoa (Honkasuonpuisto) sekä varaus autopaikkojen korttelialueelle. Honkasuontien varressa rakentamistehokkuutta



on nostettu korvaamalla erillispientalojen korttelialueita pienkerrostalo- ja rivitalotonteilla (korttelit 33374 ja 33375). Yksi Honkasuontien poikkikatu on poistettu kaavasta. Suunnittelualueella virkistysalueen määrä on hieman kasvanut ja katualueen ja korttelialueiden yhteenlaskettu pinta-ala vastaavasti pienentynyt.

- Asuntokorttelien keskimääräinen tonttitehokkuus on noussut arvosta $e = 0.49$ arvoon $e = 0.52$. Muutos johtuu lähinnä erillispientalojen korvaamisesta rivitaloilla ja kerrostaloilla alueen länsiosassa. Kaava-alueen asuntokerrosala on kasvanut 61 473 m²:stä 63 428 m²:in, mikä tarkoittaa noin 50 asukkaan lisäystä. Asukkaita olisi lähes 1 600.
- Korttelinumerointia on muutettu alueen länsiosassa, koska korttelialueita on vähemmän kuin aiemmassa kaavaehdotuksessa.
- Rakennusaloja on väljennetty useissa kortteleissa.
- Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueen rakennusala ja tonttia on suurennettu. Rakennusoikeus on nostettu 1 200 k-m²:sta 1 500 k-m²:in. Päiväkodin lisäksi tontilla on tarkoitus toimia peruskoulun alaluokat. Asukastiloja varten osoitettu erillinen rakennusoikeus (100 k-m²) on liitetty rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaiseen rakennusoikeuteen, koska koulun tilat voivat toimia myös asukastiloina.
- Kortteleiden 33366 ja 33367 pysäköintipaikat on sijoitettu autokatoksiin tai -talleihin. Rakennuksen ensimmäisen kerroksen tasoon sijoitettu pysäköintikerros on poistettu. Korttelialueiden rajauksia ja rakennusaloja on muutettu.
- Määräys autotallien tai talousrakennusten katoille rakennettavista terasseista on poistettu.
- Rakennusten tarkkoja värisävyjä koskevat määräykset on poistettu. Rakennusten tulee kaikilla korttelialueilla olla värikkäitä, vierekkäiset rakennukset eivät saa olla saman sävyisiä.
- Kaavaehdotukseen on lisätty nimet Niittyperhosenpuisto, Leiripuisto, Naapuripellonpuisto, Pihkapuisto, Perhosenlento ja Naapuripellonpolku.



- Määräyksiä työ- ja liiketiloista on muutettu. Kortteleihin 33360 ja 33375 on osoitettu rakennettavaksi työ- ja liiketiloja, jotka saa liittää yläkerran asuntoon, ja kortteliin 33367 on merkitty rakennusala, jolle saa sijoittaa myymälän.
- Kadun tasoa alemmas rakennettavia kellareita rajoittavaa merkintää on muutettu, sen määräys on täydennetty kuulumaan: Linjaus, jonka eteläpuolella kallioresurssi tulee säästää mahdollisesti myöhemmin maanalaisella asemakaavalla kaavoitettavaa liikennetunnelia varten, eikä kadun tasoa alemmas ulottuvia kellareita tai porakaivoja saa rakentaa.
- Kaavan puistoalueilta on varattu kaksi alueen osaa yhdyskuntateknistä huoltoa varten, toinen maanalaista kaukolämpölaitteistoa ja toinen pumppaamoja varten.
- Haapaperhosentieltä Vantaan puolelle johtava reittiyhteys on muutettu viheralueesta katualueeksi ja sille on lisätty tontille ajo tontin 33352/1 pysäköintiä varten.
- Perhosenkierrolta Neitoperhosentielle johtavan viheryhteyden sijaintia on siirretty länteen päin.

Muut muutokset

- Puurakentamismääräys on laajennettu koskemaan koko rakentamisaluetta.
- Kaavaehdotuksen rakennusaloja ja ehdotettuja tonttijakoja on muutettu. Kaava-alueen itäosa on muutettu vastaamaan Honkasuon ekotehokkaan kaupunkikylän tontinvarauskilpailun voittaneita suunnitelmia.
- AO-1-korttelialueet on muutettu AO-korttelialueiksi ja A-1-korttelialueet A-korttelialueiksi. Indeksit kävivät tarpeettomiksi pysäköintiä ja puurakentamista koskevien kaavaehdotukseen tehtyjen muutosten vuoksi.
- Rakennusoikeudet on esitetty tonttitehokkuusluvun sijaan kerrosalaneliömetreinä.
- Keltaperhosentie on muutettu Keltaperhosenkaareksi.
- Hulevesipainanne on siirretty Honkasuontieltä Perhosenkierron pohjoisosaan.



- Alueen kierrätyspiste on siirretty päiväkodin vierestä korttelin 33367 yhteyteen.
- Määräys tiilimuureista on poistettu.
- Kortteleissa 33365 ja 33368 on erotettu AH-tontit yhteistilojen rakentamista varten sekä LPA-tontit pysäköintijärjestelyjä varten.
- Autopaikkojen vaaditut vähimmäismäärät on muutettu esikaupunkialueen laskentaohjetta noudattaviksi. Kaksivaiheista autopaikkojen toteutusta on muutettu siten, että autopaikoista 90 % sijoitetaan tontille tai korttelia varten osoitetulle LPA-korttelialueelle ja loput 10 % rakennetaan tarvittaessa myöhemmin toteutettavalle alueelliselle autopaikkojen korttelialueelle kortteliin 33371.

Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei tarvitse asetta uudelleen nähtäville.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Paula Vartiainen, kaavoitussihteeri, puhelin: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavaehdotuksen nro 11870 kartta, päivätty 11.12.2008, muutettu 15.5.2012, päivitetty Kslk:n 15.5.2012 päätöksen mukaiseksi
- 2 Asemakaavaehdotuksen nro 11870 selostus, päivätty 11.12.2008, muutettu 15.5.2012, päivitetty Kslk:n 15.5.2012 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuva 15.5.2012
- 4 Vuorovaikutusraportti kaupunginvaltuustoon
- 5 Osa päätöshistoriaa (kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys 11.12.2008 kaupunginhallitukselle)
- 6 Honkasuo, asemakaavaehdotuksesta nro 11870 annetut lausunnot... - päätöshistoria

Oheismateriaali

- 1 Havainnekuva 15.5.2012

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



06.08.2012

Kaj/2

rakennusjärjestyksen
hyväksyminen
Esitysteksti

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Asuntotuotantotoimikunta
Helsingin Energia -liikelaitos
Opetusvirasto
Pelastuslautakunta
Sosiaalivirasto
Terveyskeskus
Ympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.05.2012 § 178

HEL 2011-001369 T 10 03 03

Ksv 0584_1, karttaruutu F7/P2

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 11.12.2008 päivätyn ja 15.5.2012 muutetun 33. kaupunginosan (Kaarela, Malminkartano) kortteleita 33350–33376 sekä katu-, puisto- ja lähivirkistysalueita koskevan asemakaavaehdotuksen nro 11870 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä, ja esittää etteivät annetut lausunnot anna aihetta muihin toimenpiteisiin.

Lautakunta päätti muuttaa asemakaavaehdotusta seuraavasti:

Lausuntojen johdosta tehdyt muutokset

- Korttelirakennetta on muutettu Perhosenkierto-kadun länsipuolella Honkasuontien ja Keltaperhosenpolun välillä. Perustamisolosuhteiltaan vaikeimmasta kohdasta Keltaperhosenpolun pohjoispuolelta on poistettu katu ja kaksi pientalokorttelia ja merkitty niiden tilalle lähivirkistysaluetta, puistoa (Honkasuonpuisto) sekä varaus autopaikkojen korttelialueelle. Honkasuontien varressa rakentamistehokkuutta



on nostettu korvaamalla erillispientalojen korttelialueita pienkerrostalo- ja rivitalotonteilla (korttelit 33374 ja 33375). Yksi Honkasuontien poikkikatu on jäänyt pois. Suunnittelualueella virkistysalueen määrä on hieman kasvanut, katualueen sekä korttelialueiden yhteenlaskettu pinta-ala on vastaavasti pienentynyt.

- Asuntokorttelien keskimääräinen tonttitehokkuus on noussut arvosta $e = 0,49$ arvoon $e = 0,52$. Muutos johtuu lähinnä erillispientalojen korvaamisesta rivitaloilla ja kerrostaloilla alueen länsiosassa. Kaava-alueen asuntokerrosala on kasvanut 61 473 k-m²:stä 63 428 k-m²:in, mikä tarkoittaa noin 50 asukkaan lisäystä. Asukkaita olisi lähes 1 600.
- Korttelinumerointia on muutettu alueen länsiosassa, koska korttelialueita on vähemmän kuin aiemmassa kaavaehdotuksessa.
- Rakennusaloja on väljennetty useissa kortteleissa.
- Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueen rakennusala ja tonttia on suurennettu. Rakennusoikeus on nostettu 1 200 k-m²:sta 1 500 k-m²:in. Päiväkodin lisäksi tontilla on tarkoitus toimia peruskoulun alaluokat. Asukastiloja varten osoitettu erillinen rakennusoikeus (100 k-m²) on liitetty rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaiseen rakennusoikeuteen, koska koulun tilat voivat toimia myös asukastiloina.
- Kortteleiden 33366 ja 33367 pysäköintipaikat on sijoitettu autokatoksiin tai -talleihin. Rakennuksen ensimmäisen kerroksen tasoon sijoitettu pysäköintikerros on poistettu. Korttelialueiden rajauksia ja rakennusaloja on muutettu.
- Määräys autotallien tai talousrakennusten katoille rakennettavista terasseista on poistettu.
- Rakennusten tarkkoja värisävyjä koskevat määräykset on poistettu. Rakennusten tulee kaikilla korttelialueilla olla värikkäitä, vierekkäiset rakennukset eivät saa olla saman sävyisiä.
- Kaavaehdotukseen on lisätty nimet Niittyperhosenpuisto - Gräsfjärilsparken, Leiripuisto - Lagerparken, Naapuripellonpuisto - Naboängsparken, Pihkapuisto - Kådparken, Perhosenlento - Fjärilsflykten ja Naapuripellonpolku - Naboängsstigen.
- Määräyksiä työ- ja liiketiloista on muutettu. Kortteleihin 33360 ja 33375 on osoitettu rakennettavaksi työ- ja liiketiloja, jotka saa



liittää yläkerran asuntoon ja kortteliin 33367 on merkitty rakennusala, jolle saa sijoittaa myymälän.

- Kadun tasoa alemmas rakennettavia kellareita rajoittavaa merkintää on muutettu, sen määräys on täydennetty kuulumaan: Linja, jonka eteläpuolella kallioresurssi tulee säästää mahdollisesti myöhemmin maanalaisella asemakaavalla kaavoitettavaa liikennetunnelia varten, eikä kadun tasoa alemmas ulottuvia kellareita tai porakaivoja saa rakentaa.
- Kaavan puistoalueilta on varattu kaksi alueen osaa yhdyskuntateknistä huoltoa varten, toinen maanalaista kaukolämpölaitteistoa ja toinen pumppaamoja varten.
- Haapaperhosentieltä Vantaan puolelle johtava reittiyhteys on muutettu viheralueesta katualueeksi ja sille on lisätty tontille ajo tontin 33352 pysäköintiä varten.
- Perhosenkierrolta Neitoperhosentielle johtavan viheryhteyden sijaintia on siirretty länteen päin.

Muut muutokset

- Puurakentamismääräys on laajennettu koskemaan koko rakentamisaluetta.
- Kaavaehdotuksen rakennusaloja ja ehdotettuja tonttijakoja on muutettu. Kaava-alueen itäosa on muutettu vastaamaan Honkasuon ekotehokkaan kaupunkikylän tontinvarauskilpailun voittaneita suunnitelmia.
- AO-1-korttelialueet on muutettu AO-korttelialueeksi ja A-1-korttelialueet on muutettu A-korttelialueiksi. Indeksit kävivät tarpeettomiksi pysäköintiä ja puurakentamista koskevien kaavaehdotukseen tehtyjen muutosten vuoksi.
- Rakennusoikeudet on esitetty tonttitehokkuusluvun sijaan kerrosalaneliömetreinä.
- Keltaperhosentie on muutettu Keltaperhosenkaareksi.
- Hulevesipainanne on siirretty Honkasuontieltä Perhosenkierron pohjoisosaan.
- Alueen kierrätyspiste on siirretty päiväkodin vierestä korttelin 33367 yhteyteen.
- Määräys tiilimuureista on poistettu.



- Kortteleissa 33365 ja 33368 on erotettu AH-tontit yhteistilojen rakentamista varten sekä LPA-tontit pysäköintijärjestelyjä varten.
- Autopaikkojen vaaditut vähimmäismäärät on muutettu esikaupunkialueen laskentaohjetta noudattaviksi. Kaksivaiheista autopaikkojen toteutusta on muutettu siten, että autopaikoista 90 % sijoitetaan tontille tai korttelia varten osoitetulle LPA-korttelialueelle ja loput 10 % rakennetaan tarvittaessa myöhemmin toteutettavalle alueelliselle autopaikkojen korttelialueelle kortteliin 33371.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, ettei kaavaehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Päätöksen jakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus, Kaj:n rooteli *****

Käsittely

15.05.2012 Ehdotuksen mukaan

Olavi Veltheim: Esittelijä muutti ehdotustaan seuraavasti:

Kaavamääräykseen:

Jos tontilla on kaupungin vuokra-asuntoja, voidaan autopaikkojen määrää vähentää 20 %.

Lisätään sanojen "autopaikkojen määrää" jälkeen sanat " niiden osalta"

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Suvi Tyynilä, projektipäällikkö, puhelin: 310 37264
suvi.tyynila(a)hel.fi

Eila Saarainen, maisema-arkkitehti, maisemasuunnittelu, puhelin: 310 37225
eila.saarainen(a)hel.fi

Leena Saransaari, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37193
leena.saransaari(a)hel.fi

Mikko Stenius, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37252
mikko.stenius(a)hel.fi