



10.12.2012

Kaj/1

§ 1409

Kaarelan kortteleiden nro 33350 - 33376 ym. alueiden (Honkasuo) asemakaavan määrittäminen osittain voimaan ennen lainvoimaisuutta (nro 11870)

HEL 2011-001369 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti määrätä 33. kaupunginosan (Kaarela, Malminkartano) kortteleiden nro 33350 - 33376 sekä katu-, puisto- ja lähivirkistysalueiden asemakaavan nro 11870 voimaan lukuun ottamatta AO-kortteleita koskevia puurakenteita ja massiivipuurakentamista koskevia määräyksiä.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Pirkko Vainio, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
pirkko.vainio(a)hel.fi

Liitteet

1 Asemakaava nro 11870, josta on poistettu AO-kortteleita koskevat valituksenalaiset määräykset

Otteet

Ote

Helsingin hallinto-oikeus
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Valituksen tekijät

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäne määrätä 33. kaupunginosan (Kaarela, Malminkartano) kortteleiden nro 33350 - 33376 sekä katu-, puisto- ja lähivirkistysalueiden asemakaavan nro 11870 voimaan lukuun ottamatta AO-kortteleita koskevia puurakenteita ja massiivipuurakentamista koskevia määräyksiä.

Esittelijä

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa (21.11.2012) mm. seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto on 29.8.2012 (240 §) hyväksynyt 33. kaupunginosan (Kaarela, Malminkartano) kortteleiden 33350 - 33376



sekä katu-, puisto- ja lähivirkistysalueiden asemakaavan 11.12.2008 päivätyn ja 15.5.2012 muutetun piirustuksen nro 11870 mukaisena.

Betoniteollisuus ry ja ***** ovat tehneet valituksen valtuuston päätöksestä Helsingin hallinto-oikeudelle.

Valituksessa on pyydetty hallinto-oikeutta kumoamaan kortteleita nro 33350 - 33379 ym. koskevan asemakaavan AO- ja AO-1-kortteleita koskevan kaavamääräyksen, siltä osin kuin kaavamääräyksessä määrätään, että rakennusten tulee olla puurakenteisia sekä kumoamaan AO-1-kortteleita koskevan kaavamääräyksen, jonka mukaan rakennusten tulee olla massiivihirrestä rakennettuja.

Valituksen perusteina on mm. todettu, että asemakaavassa ei voida antaa määräyksiä rakennusten rakennusmateriaalista eikä asemakaavaviranomaisen toimivaltaan kuulu antaa määräyksiä rakennusten kantavien rakenteiden materiaalista. Kaavamääräykset, joiden mukaan rakennuksen kantavien rakenteiden materiaalina on käytettävä puuta ja massiivihirttä ovat MRL 50 §:n ja 54 §:n 2 momentin vastaisia. Kaavamääräykset rakennusten sisäisistä materiaaleista eivät ole maankäytön suunnittelun ja kaavajärjestelmän ohjausvaikutuksen kannalta tarpeellisia (MRL 57 §).

Rakentamismateriaaleista päättäminen kuuluu valittajan mukaan rakentajalle, edes rakennuslupaviranomainen ei voi määrätä käyttämään vain tiettyä rakennusmateriaalia.

Valittaja katsoo, että asemakaavamääräyksiä on perusteltu väärin. Asemakaavan selostuksessa on todettu, että puu on ilmaston lämpenemisen ehkäisemisen kannalta paras rakennusmateriaali ja että betonielementin valmistus kuormittaa ilmastoa moninkertaisesti verrattuna puurakenteeseen. Kaavassa on korostettu rakentamisen ja käytön aikaista ympäristörasitusta, mutta jätetty huomiotta rakennuksen purkamisen ja siten rakennusmateriaalijätteen aiheuttama rasitus.

Valituksen mukaan asemakaavamääräys, joka estää muiden rakennusmateriaalien kuin puun käytön asuntorakentamiseen, rajoittaa puun kanssa kilpalevien rakennusmateriaalien tuontia. Asemakaavamääräys on EU-oikeuden vastainen.

Kaupunkisuunnitteluvirasto esittää, että kaupunginhallitus käyttää maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:ssä säädettyä mahdollisuutta määrätä kaava tulevaksi voimaan niiltä osin, joihin valituksen ei katsota kohdistuvan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaan kunnanhallitus voi valitusajan kuluttua määrätä yleis- ja asemakaavan tulemaan voimaan



ennen kuin se on saanut lainvoiman kaava-alueen siltä osalta, johon valitusten ei voida katsoa kohdistuvan. Kunnan on annettava päätös viivytyksettä tiedoksi valittajalle ja muutoksenhakuviranomaisille. Muutoksenhakuviranomainen voi kieltää päätöksen täytäntöönpanon, vaikka päätös täytäntöönpanoa koskevana ei ole valituskelpoinen.

Kaavan määrääminen osittain voimaan ennen sen lainvoimaisuutta on keino nopeuttaa tarpeellisia rakennushankkeita silloin, kun osittaisella täytäntöönpanolla ei mitä ilmeisemmin ole vaikutusta valituksen ratkaisemiseen.

Valituksessa on siis pyydetty hallinto-oikeutta kumoamaan kortteleita 33350 - 33379 ym. koskevan asemakaavan AO- ja AO-1-kortteleita koskevan kaavamääräyksen, siltä osin kuin kaavamääräyksessä määrätään, että rakennusten tulee olla puurakenteisia sekä kumoamaan AO-1-kortteleita koskevan kaavamääräyksen, jonka mukaan rakennusten tulee olla massiivihirrestä rakennettuja.

Asemakaavassa nro 11870 ei ole kortteleita 33377, 33378 ja 33379 eikä korttelia AO-1. Valitus kohdistuu valmisteilla olleeseen asemakaavaehdotukseen ja sen mukaiseen erillispientaloja koskevaan määräykseen. Asemakaavaehdotusta muutettiin lausuntojen johdosta ennen kaavan hyväksymistä. Kaavaehdotuksen AO-1-korttelialueet muutettiin kaavassa AO-korttelialueeksi (erillispientalojen korttelialue).

Hallinto-oikeudelle annetussa lausunnossa on kaupunkisuunnitteluviraston mielestä oikein katsottu, että valitus koskee vain asemakaavaan sisältyvää erillispientalojen AO-korttelialuetta eikä muuta aluetta. Näin ollen olisi perusteltua, että asemakaava saatettaisiin voimaan muilta osin kuin AO-korttelialuetta koskevien seuraavien määräysten osalta, joita valittaja on vaatinut poistettavaksi:

" tulee rakennusten olla puurakenteisia" ja

"rakennusten tulee olla massiivipuusta rakennettuja".

Kaupunginhallitus on 3.12.2012 päättänyt antaa hallinto-oikeudelle lausunnon, jossa kaupunki pyytää hallinto-oikeutta hylkäämään valitus perusteettomana.

Esittelijä toteaa, että kaavan voimaansaattaminen muilta osin ei johda siihen, että valitus kävisi hyödyttömäksi. Hallinto-oikeus voi tutkia mainittujen kaavamääräysten lainmukaisuuden ja valittajan oikeus toteutuu.



AO-korttelialueiden rakennukset on kyseisten määräysten poisjättämisen jälkeenkin mahdollista toteuttaa puurakenteisina ja massiivipuusta, mutta ehdotonta velvoitetta tähän ei ole.

Edellä esitetyin perustein esittelijä katsoo, että asemakaava nro 11870 tulisi määrätä voimaan lukuun ottamatta AO-kortteleita koskevia puurakenteita ja massiivipuurakentamista koskevia määräyksiä.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Pirkko Vainio, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
pirkko.vainio(a)hel.fi

Liitteet

1 Asemakaava nro 11870, josta on poistettu AO-kortteleita koskevat valituksenalaiset määräykset

Otteet

Ote

Helsingin hallinto-oikeus
Uudenmaan elinkeino-, liikenne-
ja ympäristökeskus
Valituksen tekijät

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluvirasto
Oikeuspalvelut

Päätöshistoria

Kaupunginvaltuusto 29.08.2012 § 240

HEL 2011-001369 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti 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.

Käsittely

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



29.08.2012 Ehdotuksen mukaan

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja esitti selontekona, että keskustelun kuluessa oli valtuutettu Yrjö Hakanen ehdottanut hyväksyttäväksi seuraavan toivomusponnen:

Hyväksyessään Kaarelan (Honkasuon) alueen kaavaesityksen valtuusto toteaa, että se ei tässä yhteydessä ota kantaa Kehä II –hankkeeseen.

Puheenjohtaja totesi, ettei valtuutettu Yrjö Hakanen ehdottamaa toivomusponntta ollut kannatettu, joten se raukesi.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

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

Kaupunginhallitus 06.08.2012 § 801

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

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 aiheutta 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.
- Haapaperhosentietä 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:



10.12.2012

Kaj/1

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