



25.05.2021

Asia/6

§ 274

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Honkasuo, Honkasuontie, tarkistettu asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12540) (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2014-002344 T 10 03 03

Hankenumbero 0584_2

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Ulla Jaakonaho ja maisema-arkkitehti Pihla Sillanpää. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Mia Haglund: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Ulla Jaakonaho, arkkitehti, puhelin: 310 37113
ulla.jaakonaho(a)hel.fi
Taina Toivanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37433
taina.toivanen(a)hel.fi
Pihla Sillanpää, maisema-arkkitehti, puhelin: 31033671
pihla.sillanpaa(a)hel.fi
Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12540 kartta, päivätty 9.10.2018, muutettu 25.5.2021
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12540 selostus, päivätty 9.10.2018, muutettu 25.5.2021
- 5 Havainnekuva, 25.5.2021
- 6 Alueen yleiskuvaus -kartta
- 7 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6878)
- 8 Tilastotiedot



9	Tehdyt muutokset
10	Vuorovaikutusraportti 9.10.2018, täydennetty 25.5.2021
11	Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 9.10.2018 päivätyn ja 25.5.2021 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 päättää

- 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

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

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

Osa Honkasuon länsiosaan jo kaavoitetuista mutta rakentamattomista asuinkortteleista sijaitsee tuoreen rakennettavuus selvityksen 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. Tavoitteena on Malminkartanonhuipun ja Myyrmäen ulkoilupuiston välisen seudullisen viheryhteyden vahvistaminen. Tavoitteena on energiatehokas rakentaminen, muuttuviin ilmasto-olosuhteisiin sopeutuminen sekä omaleimainen ja elävä kaupunginosa.

Uutta asuntokerrosalaa muodostuu 18 750 k-m². Yhteensä asuintonteilla on kerrosalaa 30 300 k-m², josta vähintään 200 k-m² tulee rakentaa liiketiloiksi. Liikerakennusten korttelialueella on liiketilaa 1000 k-m². 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 toteutusta. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

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 suunnittelualan 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
Yhteensä	3,4 milj. euroa

Honkasuontien katualue on esirakennettu asemakaavamuutoksen valmistelun aikana, 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 voidaan arvioida 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-m², vaihdellen noin 150 €/k-m² ja 270 €/k-m² välillä. Pysäköintipaikkojen sijoittaminen erilliseen pysäköintilaitokseen mahdollistaa pysäköintipaikkojen kohtuulliset kustannukset. Asemakaava antaa hyvät edellytykset monipuolisen rahoitus- ja hallintamuotojakauman toteuttamiselle.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 22.11.–21.12.2018

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle/kaupunkiympäristölautakunnalle 9.10.2018 ja lautakunta päätti 30.10.2018 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus. Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat mm. kaavaehdotuksen tietopohjan riittävyteen luontoarvojen osalta, rakentamisen määrän vähentämiseen metsäalueen säästämiseksi, seudullisesti tärkeään viheryhteyteen Malminkartanonhuipun ja Vantaan Raappavuoren välillä sekä lähivirkistysalueen kaavamääräykseen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat muuntamon sijoittumiseen alueelle, keskijänniteverkkomerkintään se-



lostuksen liitekartassa, bussipysäkkien sijoittumiseen, alueen vesihuollon järjestämiseen sekä kierrätyspisteen järjestämiseen kaupan yhteyteen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy, Vantaan 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 yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Ulla Jaakonaho, arkkitehti, puhelin: 310 37113
ulla.jaakonaho(a)hel.fi
Taina Toivanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37433
taina.toivanen(a)hel.fi
Pihla Sillanpää, maisema-arkkitehti, puhelin: 31033671
pihla.sillanpaa(a)hel.fi
Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12540 kartta,



25.05.2021

Asia/6

4	päiväty 9.10.2018, muutettu 25.5.2021 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12540 selostus, päiväty 9.10.2018, muutettu 25.5.2021
5	Havainnekuva, 25.5.2021
6	Alueen yleiskuvaus -kartta
7	Liikennesuunnitelma (piir.nro 6878)
8	Tilastotiedot
9	Tehdyt muutokset
10	Vuorovaikutusraportti 9.10.2018, täydennetty 25.5.2021
11	Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

1	Muistutus
---	-----------

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Lindén, Rämö, Hakola

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 30.10.2018 § 518