



08.04.2019

Asia/4

**§ 234**

**V 24.4.2019, Kaarelan Muotokuvankadun asemakaavan muutos (nro 12504)**

HEL 2017-010533 T 10 03 03

**Päätös**

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 33. kaupunginosan (Kaarela, Kuninkaan-  
tammi) korttelin 33399 ja katualueen asemakaavan muutoksen  
10.4.2018 päivätyn ja 11.2.2019 muutetun piirustuksen numero 12504  
mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

**Esittelijä**

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

**Lisätiedot**

Timo Lindén, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36550  
timo.linden(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12504 kartta, päivätty 10.4.2018  
(nimiö päivitetty 11.2.2019)
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12504 selostus, päivätty  
10.4.2018, täydennetty 11.2.2019
- 3 Päätöshistoria (HSY-kuntayhtymän kannanotto)

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**

Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristö-  
keskus

**Otteen liitteet**

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

Helen Sähköverkko Oy  
Helen Oy  
Helsingin seudun ym-  
päristöpalvelut -kun-  
tayhtymä

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566



## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee Muotokuvankadun varrella olevaa korttelia sekä osaa Kuninkaantammenrinteen katualueesta. Kaavaratkaisu mahdollistaa 3–5 -kerroksisten puukerrostalojen rakentamisen sekä katusuunnittelun kannalta tarpeettomaksi jääneen katualueen liittäminen tonttiin ja puistoon.

Tavoitteena on kaupunkikuvallisesti tärkeällä paikalla olevan korttelin rakentaminen nykyistä asemakaavaa tehokkaammin ja pääkadun tiiviimpi rajaaminen sekä lähipalveluiden sijoittuminen alueelle. Kaavaratkaisussa painotetaan ekologisesti kestäviä ratkaisuja ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi ja muuttuviin ilmasto-olosuhteisiin sopeutumisen edistämiseksi.

Alueelle tulee kerrosalaa yhteensä 7 700 k-m<sup>2</sup>, josta uutta kerrosalaa on 3 700 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi tulee rakentaa liiketilaa 100 k-m<sup>2</sup> pääkadun varteen. Asukasmäärän lisäys nykyiseen asemakaavaan verrattuna on noin 100, kokonaismäärä on noin 200 asukasta. Pohjavesiolosuhteista johtuen asukaspysäköinti toteutetaan tonteilla maanpäällisenä pysäköintilaitoksena, joka katetaan pihakannella. Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on  $e=0,96$ .

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu on voimassa olevan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Alue on pääosin asuntorakentamiseen kaavoitettua, mutta edelleen virkistyskäytössä olevaa metsää. Nykyisen asemakaava mahdollistaa Kuninkaantammenrinteen varrelle kolme- ja nelikerroksiset kerrostalot ja muu osa korttelia tulee toteuttaa kaksikerroksisina erillispientaloina. Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa vuosilta 2013 ja 2014.

Helsingin kaupunki omistaa alueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

## Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja vuorovaikutussuunnitelman mukaisesti.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 27.4.–28.5.2018.



08.04.2019

Asia/4

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

#### Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) lausunto. HSY totesi lausunnossaan, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit ovat rakennettu valmiiksi. Tontin koillisosassa sijaitsee käytössä oleva vesijohto sekä jätevesi- ja hulevesiviemärit, jotka jäävät uuden rakennusalan alle. Vesihuoltolinjat voidaan hylätä, kun tontin pohjoispuoliset katualueet ja niille suunnitellut vesihuoltolinjat on rakennettu.

Helen Oy ja Helen Sähköverkko Oy ilmoittivat, ettei niillä ole lausuttavaa asiassa.

#### Lopuksi

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ei tehty muutoksia julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Päätösehdotus on kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun tarkistetun esityksen mukainen.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Timo Lindén, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36550  
timo.linden(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12504 kartta, päivätty 10.4.2018 (nimiö päivitetty 11.2.2019)
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12504 selostus, päivätty 10.4.2018, täydennetty 11.2.2019
- 3 Päätöshistoria (HSY-kuntayhtymän kannanotto)

#### Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

#### Otteet

##### Ote

##### Otteen liitteet

**Postiosoite**  
PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**  
+358 9 310 1641  
**Faksi**  
+358 9 655 783

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI0680001200062637  
**Alv.nro**  
FI02012566



Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristö-  
keskus

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Helen Sähköverkko Oy  
Helen Oy  
Helsingin seudun ym-  
päristöpalvelut -kun-  
tayhtymä

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta  
Asemakaavoitus

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus  
Asemakaavoitus 11.2.2019

HEL 2017-010533 T 10 03 03

Hankennumero 0585\_11

Asemakaavoituspalvelu on tarkistanut 10.4.2018 päivätyn 33. kaupunginosan (Kaarela, Kuninkaantammi) korttelin 33399 sekä katualueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12504.

Asemakaavoituspalvelu toteaa, ettei kaavakartan merkintöihin tai määräykseen ole tehty muutoksia julkisen nähtävillälöön jälkeen, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

## Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee korttelia 33399 (A, AO) Muotokuvankadun varrella sekä osaa Kuninkaantammenrinteen katua-  
luetta. Kaavaratkaisu mahdollistaa 3–5-kerroksisten puukerrostalojen rakentamisen (AK) sekä katusuunnittelun kannalta tarpeettomaksi jääneen katualueen liittämisen tonttiin ja puistoon.

Tavoitteena on korttelin rakentaminen nykyistä asemakaavaa tehokkaammin kaupunkikuvallisesti tärkeällä paikalla ja pääkadun tiiviimpi rajaaminen, sekä lähipalveluiden sijoittuminen alueelle. Kaavaratkai-

### Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

### Käyntiosoite

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

### Puhelin

+358 9 310 1641

### Faksi

+358 9 655 783

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

FI0680001200062637

### Alv.nro

FI02012566



08.04.2019

Asia/4

lussa painotetaan ekologisesti kestäviä ratkaisuja ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi ja muuttuviin ilmasto-olosuhteisiin sopeutumisen edistämiseksi.

Alueelle tulee kerrosalaa yhteensä 7 700 k-m<sup>2</sup>, josta uutta kerrosalaa on 3 700 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi tulee rakentaa liiketilaa 100 k-m<sup>2</sup> pääkadun varteen. Asukasmäärän lisäys nykyiseen asemakaavaan verrattuna on noin 100, kokonaismäärä on noin 200 asukasta. Pohjavesiolosuhteista johtuen asukaspysäköinti toteutetaan tonteilla maanpäällisenä pysäköintilaitoksena, joka katetaan pihakannella. Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on e=0,96.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Kaavaratkaisu on voimassa olevan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukainen.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue sijaitsee Kuninkaantammen lounaisosassa ja rajautuu Helene Schjerfbeckin puistoon, Muotokuvankatuun ja Kuninkaantammenrinteen kokoojakatuun.

Alue on pääosin asuntorakentamiseen kaavoitettua, mutta edelleen virkistyskäytössä olevaa metsää. Nykyisen asemakaavan mukaan Kuninkaantammenrinnettä reunustaa kolme- ja nelikerroksinen kerrostalo ja muu osa korttelia tulee toteuttaa kaksikerroksisina erillispientaloina. Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa vuosilta 2013 ja 2014.

Helsingin kaupunki omistaa alueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisu mahdollistaa korttelin rakentamisen tehokkaammin nykyiseen kaavaan verrattuna. Kaavaratkaisun toteuttaminen ei edellytä uusia investointeja teknisen huollon verkostoihin, katuihin tai viheralueisiin.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 27.4.–28.5.2018

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 10.4.2018 ja lautakunta päätti 10.4.2018 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.



08.04.2019

Asia/4

Kaavaehdotuksesta saatiin yksi lausunto sen ollessa julkisesti nähtävillä. Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) esitti lausunnossaan seuraavaa:

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä vesihuollon lisärakentamista eikä rakennettujen vesihuoltolinjojen siirtämistä. Tontin koillisosassa sijaitsee käytössä olevat vesijohto, jätevesi- ja hulevesiviemärit, jotka jäävät asemakaavamuutoksen mukaisen uuden rakennusalan alle. Vesihuoltolinjat voidaan hylätä, kun tontin pohjoispuoliset katualueet ja niille suunnitellut vesihuoltolinjat on rakennettu.

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy.

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ei tehty muutoksia julkisen nähtävilläolon jälkeen.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Lisätiedot

Ulla Jaakonaho, arkkitehti, puhelin: 310 37113  
ulla.jaakonaho(a)hel.fi

#### Kaupunkiympäristölautakunta 10.04.2018 § 183

HEL 2017-010533 T 10 03 03

Hankennumero 0585\_11

#### Päätös

#### Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- asettaa 10.4.2018 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12504 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 33. kaupunginosan (Kaarela, Kuninkaantammi) korttelia 33399 ja katualueet-



08.04.2019

Asia/4

ta.

- Päättösasiakirjat ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi)

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12504 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Ulla Jaakonaho, arkkitehti, puhelin: 310 37113  
ulla.jaakonaho(a)hel.fi  
Suvi Tyynilä, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37264  
suvi.tyynila(a)hel.fi  
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37311  
matti.neuvonen(a)hel.fi  
Taina Toivanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37433  
taina.toivanen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 26.02.2018 § 11

HEL 2017-010533 T 10 03 03

Hankennumero 0585\_11

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12504 pohjakartan kaupunginosassa 33 Kaarela.  
Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



08.04.2019

Asia/4

---

### Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12504  
Kaupunginosa: 33 Kaarela  
Kartoituksen työnumero: 45/2017  
Pohjakartta valmistunut: 3.11.2017  
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.

### Lisätiedot

Anni Karhunen, kiinteistöinsinööri, puhelin: 310 29076  
anni.karhunen(a)hel.fi  
Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31967  
merja.kyyro(a)hel.fi