



23.10.2018

Asia/6

## § 507

### Honkasuo, Honkasuontie, asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12540) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2014-002344 T 10 03 03

Hankenumbero 0584\_2

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi 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  
Mikko Juvonen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37252  
mikko.juvonen(a)hel.fi  
Tiina Uusitalo, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 20764  
tiina.uusitalo(a)hel.fi

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 9.10.2018 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12540 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. 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
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti 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 esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12540 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aihetta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

## 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 ilmastolosuhteisiin sopeutuminen sekä omaleimainen ja elävä kaupunginosa.

Uutta asuntokerrosalaa muodostuu 18 750 k-m<sup>2</sup>. Yhteensä asuintonteilla 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



23.10.2018

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.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Kaavaratkaisu on voimassa olevan oikeusvaikutteisen yleiskaavan 2002 mukainen. Nyt laaditussa kaavaratkaisussa on myös otettu huomioon Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteet.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualue on osa Honkasuon rakenteilla olevaa puurakentamisaluetta. Alue on pääosin rakentamatonta metsää. Alueen länsiosassa 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, puistoa sekä lähivirkistysaluetta. Honkasuontie yhdistää Honkasuon alueen Vantaan puolella kulkevaan Rajatorpantiehen. Honkasuontien ja Vantaan kaupunginrajan välinen alue on asemakaavoittamatonta aluetta.

Helsingin kaupunki omistaa alueen.

#### 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>



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.

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.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Gasum Oy
- Vantaan kaupunki

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kaava-alueen lähellä kulkevan kaasuputkeen ja sen asettamiin rakentamisrajoituksiin, vesihuollon putkien ja laitteiden vaatimiin tilavarauksiin, vesihuollon yleissuunnitelman laatimiseen ja vesihuollon kapasiteetin riittävyyden tarkistamiseen. Lisäksi pyydettiin varaamaan tilan kierrätyspistettä varten kaupan yhteyteen.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että maakaasun siirtojohto rakentamisrajoituksineen on huomioitu, vesihuollon vaatimat tilavaraukset on huomioitu, vesihuollon yleissuunnitelma kustannusarvioineen on laadittu ja vesihuollon kapasiteetti on tar-



kistettu. Voimassa olevassa kaavassa on varattu katutilan osa kierrätyspistettä varten kaava-alueen ulkopuolella, kaupan tonttia vastapäätä.

#### Mielipiteet

Mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui alueen luontoarvoihin. Mielipiteessä esitetyt selvitystarpeet on huomioitu. Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Vantaan kaupunki
- sekä muut mahdolliset tahot

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

#### 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  
Mikko Juvonen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37252  
mikko.juvonen(a)hel.fi  
Tiina Uusitalo, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 20764  
tiina.uusitalo(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12540 kartta, päivätty 9.10.2018
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12540 selostus, päivätty 9.10.2018



23.10.2018

Asia/6

5	Havainnekuva, 9.10.2018
6	Alueen yleiskuvaus -kartta
7	Liikennesuunnitelma (piir.no 6878 / 9.10.2018)
8	Tilastotiedot
9	Vuorovaikutusraportti 9.10.2018
10	Päätöshistoria

### Oheismateriaali

1	Mielipidekirje
---	----------------

### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

### Otteet

#### Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

#### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

### Tiedoksi

Kaupunginkansliila/ Villeneuve, Hakola, Lindén

### Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 09.10.2018 § 476