



## § 422

### Puotilan ostarin asemakaavan muutosehdotus (nro 12595) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2018-005995 T 10 03 03

Hankenumero 4385\_2

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

#### Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Mikko Näveri ja liikenneinsinööri Jussi Jääskä. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Eveliina Heinäluoma: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Mikko Näveri, arkkitehti, puhelin: 310 37331  
mikko.naveri(a)hel.fi  
Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37129  
jussi.jaaska(a)hel.fi  
Pekka Leivo, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37388  
pekka.leivo(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 27.8.2019 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12595 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Puotila) korttelia 45205 ja katualueita.



- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielpiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, 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
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
  - o Puotilan ostoskeskus Oy: 10 000 euroa

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12595 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Puotilan ostarin tonttia, sen pohjoispuolella olevaa pysäköintilaitoksen tonttia, pienen rajamuutoksen osalta pysäköintilaitoksen pohjoispuolella olevaa asuinkerrostalotonttia sekä viereisiä katualueita.

Kaavaratkaisu mahdollistaa Puotilan ostarin nykyisten rakennusten korvaamisen uudella liikekeskuksella, jonka yhteyteen rakennetaan asuntoja. Lisäksi kaava mahdollistaa viereisen 2-kerroksisen pysäköintilaitoksen laajentamisen tehostuvan maan-käytön tarpeisiin.

Tavoitteena on säilyttää ostarin tontti lähiympäristönsä kaupallisena keskuksena ja kaupunkikuvallisena keskipisteenä nykyisten rakennusten purkamisen jälkeenkin.

Ostarin tontille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 10 650 k-m<sup>2</sup>, josta vähintään 1 450 k-m<sup>2</sup> on liikekerrosalaa ja enintään 9 200 k-m<sup>2</sup>



asuntokerrosalaa. Tonttitehokkuus nousee noin lukemaan  $e=2,3$ . Arvio uusien asukkaiden lukumäärästä on noin 200.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 6985). Liikennesuunnitelmassa on mm. kohennettu ja ajanmukaistettu pyöräilyn ja jalankulun järjestelyitä Rättärinpolulla ja Rusthollarintien laidalla.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että nykyinen, kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi luokiteltu yksikerroksinen ostarirakennus puretaan ja korvataan 6-8-kerroksisella uudisrakentamisella. Toisaalta kaava mahdollistaa nykyisen kaltaisen liiketoiminnan jatkumisen tontilla ja yhdyskuntarakennetta tiivistävän asuntorakentamisen kaupunginosakeskuksessa.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Kaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukainen.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Ostarin tontilla sijaitsee yksikerroksinen, vuonna 1961 valmistunut liikerakennus sekä sitä palvelemaan rakennettu pieni lämpövoimalarakennus. Ostarin pohjoispuolella olevalla LPA-tontilla sijaitsee vuonna 2003 valmistunut pysäköintitalo. LPA-tontin pohjoispuolella olevalla AK-tontilla on kaupungin omistamia asuinkerrostaloja.

Alueella on voimassa asemakaavat vuosilta 1959 ja 2000.

Helsingin kaupunki omistaa alueet. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia (06/2019) ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

Johtosiirrot	0,1 milj. euroa
Liikennejärjestelyt	0,15 milj. euroa
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>0,25 milj. euroa</b>

Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Uuden kaavoitettavan rakennusoiden arvo on AM-ohjelman mukaisen rahoitus- ja hallintamuotojakauden mukaisesti arvioiden n. 5 milj. euroa.



## Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaihana 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:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / Kaupunginmuseo

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat vesihuoltolinjoihin, ostarin purkamiseen ja uudisrakentamisen kaupunkikuvalliseen vaikutukseen. Vesihuoltoon liittyvässä kannanotossa esitetyt asiat on otettu huomioon mm. yhdyskuntateknisten verkostojen sijoittumista tonteille koskevin määräyksin ja merkinnöin. Uudisrakentamisen kaupunkikuvallista vaikutusta koskeva kannanotto on otettu huomioon siten, että rakennusosien massoittelua ja korkeuksia on muokattu kaavaehdotusta varten.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

### Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat voittopuolisesti rakennusten massoitteluun ja korkeuteen, joita pidettiin paikkaansa sopimattomina ja liian korkeina. Runsaasti kriittisiä mielipiteitä esitettiin myös nykyisen ostarirakennuksen purkamisesta ja sen perusteista. Useammassa mielipiteessä esitettiin lisäksi huomioita ja toiveita asuntotyypeistä ja hallintamuodoista, pysäköinnistä, sekä nykyisten liikeyrittäjien mahdollisuudesta jatkaa toimintaa kohteessa. Lisäksi on esitetty mielipiteitä mm. julkisten ulkotilojen laadusta ja käytöstä, katuvihreän määrästä, huoltoliikenteen turvallisuudesta, Puotilan asukkaiden käyttöön toivotusta yhteistilasta, tontin varauksesta, varauksen ehdoista ja varaukseen liittyvän vuorovaikuttamisen puutteesta.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakennusosien massoittelua ja korkeuksia on muokattu kaavaehdotusta varten, vain yleiseen pysäköintiin osoitettavien kadunvarsipaikkojen määrää on lisätty, kohteeseen rakennettavien liiketilojen vähimmäismäärästä on annettu määräys ja tontilla olevien julkisten ulkotilojen ja erityisesti liiketilakerroksen julkisivujen laadusta on annettu kaavassa määräyksiä.



Liikennesuunnitelmassa on huomioitu Klaavuntien ja Rusthollarintien risteuksen turvallisuuden lisääminen ajoradan korotuksella.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 14 kpl.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- sekä muut mahdolliset tahot

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Mikko Näveri, arkkitehti, puhelin: 310 37331  
mikko.naveri(a)hel.fi  
Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37129  
jussi.jaaska(a)hel.fi  
Pekka Leivo, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37388  
pekka.leivo(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12595 kartta, päivätty 27.8.2019
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12595 selostus, päivätty 27.8.2019
- 5 Viitesuunnitelma, 26.6.2019
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6985)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 27.8.2019
- 9 Osa päätöshistoriaa

#### Oheismateriaali

- 1 Mielipidekirjeet



27.08.2019

Asia/20

---

## Muutoksenhaku

Kustannusten osalta:

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

## Otteet

**Ote**  
Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

## Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Lindén, Hakola  
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)

## Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 27.2.2019