



02.05.2017

PEK/9

## § 48

### Pelastuslautakunnan lausunto Kauppakartanonkatu 16 asemakaavan muutoksesta nro 12443

HEL 2015-013166 T 10 03 03

#### Lausunto

Pelastuslaitos antoi seuraavan lausunnon Kauppakartanonkatu 16 asemakaavan muutoksesta nro 12443:

Jatkosuunnittelussa tulee huomioida pelastusteiden ajoreittien ja nostopaikkojen tarkemmat järjestelyt rakennusta ympäröivillä ajo- ja kevyenliikenteen väylillä sekä piha-alueella. Huomioitavaa on muun muassa, että pihakannelle tulee kantavuusvaatimus pelastustien vuoksi.

Jatkosuunnittelussa tulee myös huomioida porrashuoneiden sivukäytävien palo- ja poistumisturvallisuuteen liittyvät järjestelyt, kuten savunpoisto ja käytävien savu- ja palo-osastointi.

#### Esittelijä

pelastuskomentaja  
Simo Wecksten

#### Lisätiedot

Katja Seppälä, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31236  
katja.seppala(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Asemakaavan muutos koskee Itäkeskuksessa Kauppakartanonkadun varrella sijaitsevaa kiinteistöä, jossa on nyt Helsingin kaupungin asunnot Oy:n vuokra-asuntoja, kivijalan liiketiloja sekä kaksi pientä päivähoidon yksikköä. Heka Oy on arvioinut, että kohteen rakennustekniset ongelmat ovat suuria ja rakennukset ovat laajamittaisen peruskorjauksen tarpeessa lähivuosina. Peruskorjaus on arvioitu kannattamattomaksi.

Kaavamuutos perustuu nykyisten rakennusten purkamiseen, rakennusoikeuden määrän kasvattamiseen ja uuden umpikorttelimaisen asuintalokokonaisuuden rakentamiseen. Kadun varteen rakennetaan nykyiseen tapaan kivijalan liiketiloja. Tontille ei sijoiteta jatkossa päivähoidon



yksikköjä. Asuintonttia laajennetaan kaakkoiskulmassa vähäisessä määrin nykyisen puiston puolelle. Autopaikat sijoittuvat vieressä sijaitsevalle, useamman tontin käytössä olevalla pysäköintikentälle ja rakennuksen-/ pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen.

Rakennusoikeuden määrä on kaavamuutoksessa yhteensä 20 300 k-m<sup>2</sup>. Uutta asuntokerrosalaa on 8 500 k-m<sup>2</sup>. Asukasmäärän lisäys on noin 200.

Esittelijä

pelastuskomentaja  
Simo Wecksten

Lisätiedot

Katja Seppälä, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31236  
katja.seppala(a)hel.fi

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Tiedoksi**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

**Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.02.2017 § 114

HEL 2015-013166 T 10 03 03

Ksv:n hankenumero 0750\_11, karttaruudut 676504, 677504

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- asettaa 28.2.2017 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12443 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Itäkeskus) korttelin 45048 tontteja 8 ja 9 sekä puistoaluetta.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilla: kohdassa Päätöksenteko



02.05.2017

PEK/9

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

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

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12443 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Mikko Näveri, arkkitehti, puhelin: 310 37331  
mikko.naveri(a)hel.fi  
Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37129  
jussi.jaaska(a)hel.fi  
Peik Salonen, insinööri, puhelin: 310 37248  
peik.salonen(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 21.6.2016

HEL 2015-013166 T 10 03 03

Kohde sijaitsee savialueella ja saven reuna-alueella. Savikerros paksu-  
nee länteen päin ja on paksuimmillaan alueen länsireunalla noin 6 m.  
Kauppakartanonkadun osalta savikerrokset on suunnitelmatietojen mu-  
kaan stabiloitu. Tontin osalla stabilointia todennäköisesti ei ole. Saven  
yläpuolella ovat pihan rakennekerrokset ja alapuolella kitkamaakerrok-  
set ennen kallionpintaa.

Pohjaveden korkeusasema on vuosina 2006...2007 vaihdellut noin  
0,6...1,5 m maanpinnasta tontin itäreunassa sijaitsevassa mittauspis-  
teessä. Lähin puupaaluilla perustettu ja siten pohjaveden painetason  
vaihteluille herkkä rakennus sijaitsee kohteesta noin 150 m päässä.

Nykyiset rakennukset on todennäköisesti perustettu paaluilla. Raken-  
nuksia purettaessa tulee maahan jäävien paalujen osalta toimittaa nii-



02.05.2017

den tarketiedot (yläpään xyz) Kv/geotekniselle osastolle.

Piha-alueiden mahdollinen nykyinen pohjanvahvistus ja tuleva pohjanvahvistustarve tulee selvittää erityisesti mikäli tontin maanpintaa nostetaan nykyisestä saven haitallisten painumien ehkäisemiseksi.

Lisätiedot

Mirva Koskinen, geotekniikkapäällikkö, puhelin: 310 37821  
mirva.koskinen(a)hel.fi

Rakennusvirasto 20.6.2016

HEL 2015-013166 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1249-00/16, koskien Vartiokylän (45.ko), Itäkeskuksen, Kauppakartanonkatu 16 asemakaavan muutosta 22.6.2016 mennessä.

Osoitteessa Kauppakartanonkatu 16 suunnitellaan nykyisten rakennusten purkamista ja korvaamista uusilla asuinkerrostaloilla.

Kaavamuutosalue rajautuu Ystävyyspuistoon, johon on vuonna 2007 tehty Ystävyyspuiston ja väestönsuojan maanpäällisiin alueisiin liittyvä yleissuunnitelma. Väestönsuojahanketta ei ole toteutettu.

Rakennusvirasto voi tarvittaessa varautua toteuttamaan Ystävyyspuiston yleissuunnitelman tavoitteita. Tonttiin rajautuvaa metsämaata voidaan avartaa metsänhoitotoimin.

Rakennusviraston yhteyshenkilöinä asemakaavan laadinnassa toimivat aluesuunnittelija Nina Mouhu ja suunnitteluinsinööri Silja Hurskainen.

Lisätiedot

Nina Mouhu, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39838  
nina.mouhu(a)hel.fi  
Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939  
silja.hurskainen(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 7.6.2016

HEL 2015-013166 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 12.5.2016

**Postiosoite**

PL 112  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
helsinginpelastuslaitos@hel.fi

**Käyntiosoite**

Agricolankatu 15 A  
Helsinki 53  
http://www.hel.fi/pel

**Puhelin**

+358 9 310 1651

**Faksi**

+358 9 310 30029

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



Kauppakartanonkatu 16:ssa sijaitsee Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) vuokra-asuntoja ja kaksi pientä päiväkotiyksikköä. Hekan arvion mukaan kohteen laajamittainen peruskorjaaminen ei ole kannattavaa. Suunnittelun lähtökohdaksi on asetettu kiinteistön purkaminen ja uusien, nykyhetken ja tulevaisuuden tarpeisiin paremmin vastaavien asuinrakennusten toteuttaminen tilalle. Kohteessa toimivien kunnallisten päiväkotien hoitopaikat tullaan korvaamaan uusilla paikoilla lähialueella.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueen kaupunkikuvaa luontevalla tavalla täydentävä, mutta nykytilannetta tehokkaampi asuntorakentaminen. Suunnittelualueeseen kuuluu Kauppakartanonkatu 16 tontin lisäksi viereinen pysäköintitontti sekä pieni pala puistoa alueen itänurkassa, jota suunnitellaan liitettäväksi osaksi asuntotonttia. Helsingin kaupunki omistaa alueen. Kaavoitus on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1975) tontti nro 45048/9 on asuntolarakennusten korttelialuetta (AKS) ja tontti 45948/8 on autopaikkojen korttelialuetta (AP) Muutosalue ulottuu vähäisessä määrin puiston puolelle kaakkoiskulmassa. Yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista asumisen ja toimitilojen aluetta. Helsingin uudessa yleiskaavaehdotuksessa (2015) alue sijaitsee osittain liike- ja palvelukeskustan alueella C1 ja osittain asuntovaltaisella alueella A2.

Kauppakartanonkatu 16 nykyiset rakennukset ovat valmistuneet vuonna 1978. Suunnittelijana toimi arkkitehti Erkki Valovirta/arkkitehtitoimisto Söderlund-Valovirta. Punatiilelementein verhoiltujen asuinkerrostalojen kerroslukumäärä on neljä. Korttelin sisällä sijaitsee lisäksi yksikerroksinen, lautaverhoiltu päiväkotirakennus. Asuintalot omistaa Helsingin kaupunki/Helsingin kaupungin asunnot Oy (Heka). Kohteen omistaja on arvioinut, että kohteen ongelmat ovat suuria ja rakennukset ovat laajamittaisen peruskorjauksen tarpeessa lähivuosina. Mm. epäkäytännölliset huoneistopohjat ja kohteen yleinen tilojen tehottomuus (alun perin rakennettu opiskelija-asunnoiksi) tekevät peruskorjauksesta kuitenkin kannattamatonta. Suunnittelussa on lähdetty siitä, että kiinteistöt puretaan ja niiden tilalle rakennetaan uudet.

Kaavamuutoksella lisätään korttelin rakentamistehokkuutta lähes kaksinkertaiseksi. Korttelin nykyinen tonttitehokkuus on noin  $e=1,0$ . Tontille esitetään uutta umpikorttelia, jonka kerroslukumäärä on kauttaaltaan 6 tai pääasiallisesti 6 ja vähäisin osin enintään 7-8 (esim. julkisivuista sisäänvedetty kattokerros). Julkisivut olisivat pääosin punatiiltä. Luonnoismateriaalin mukaan rakennuksen/rakennusten laajuutta, massoitte-lua ja arkkitehtuuria tutkitaan tarkemmin kaavaehdotuksen valmistumista edeltävän viitesuunnittelun yhteydessä.



## Itäkeskuksen rakentumisesta

Itäkeskus rakennettiin aluekokonaisuutena, jonka suunnittelu alkoi 1970-luvulla. Helsingin kasvussa näkyi tuolloin voimakas rakentamis-  
paine itään päin ja Itäkeskus oli yksi uusista Helsingin keskustoista, joi-  
ta suunniteltiin 1970-luvun alussa Kampin ja Pasilan lisäksi. Itäkeskuk-  
sen rakentaminen poikkesi muusta lähiörakentamisesta siinä mielessä,  
että painopiste siellä oli pääkaupunkiseudun alueellisen keskuksen ra-  
kentamisessa. Itäkeskus olikin osa nk. cityn tukineliötä, johon kuuluvat  
myös Malmi, Leppävaara ja Tapiolan aluekeskus. Itäisen aluekeskuk-  
sen tutkimisessa päädyttiin vuonna 1971 lopulliseen paikkaan entisen  
Porvoontien molemmin puolin. Lännessä alue rajautui Marjaniemen  
siirtolapuutarhaan, etelässä Marjaniemen asuntoalueeseen, pohjoises-  
sa Puotinharjuun ja idässä Puotilan 1960-luvulla rakennettuun lähiöön.  
Itäkeskuksen paikalla oli tuolloin peltoa. Metro aloitti toimintansa 1982  
ja Itäkeskus oli metrolinjan päätepysäkki idässä vuoteen 1986 saakka.

Itäkeskuksen osayleiskaavan kaavarunkosuunnittelu alkoi 1972 ja kaa-  
va hyväksyttiin vuonna 1974. Aluekeskuksen ydin oli pohjois-etelä-  
suuntainen kolmen aukion sarja ja niitä yhdistävä kävelyakseli jalankul-  
kusiltoineen Itäväylän ja Turunlinnantien yli. Itäkeskus jaettiin suunnitel-  
missa selkeästi työpaikka- ja asuinalueisiin. Keskustarakenteen moni-  
puolistamiseksi sinne suunniteltiin myös kulttuuripalveluja. Itäkeskuk-  
sen suunnittelussa haluttiin tarkoituksella korjata itäisen Helsingin tilan-  
netta niin, että asuntojen rinnalle tulisi myös työpaikkoja ja palveluja.  
Modernin kaupunkisuunnittelun idea alueiden toiminnallisesta eriyttämi-  
sistä, jossa esimerkiksi asuminen, työpaikat, teollisuus ja liikenne pyrit-  
tiin sijoittamaan kukin tietylle alueelle kaupungissa, ei ollut osoittautu-  
nut aina toimivaksi ja johti kasvavassa kaupungissa liikennemuutoksiin ja  
esimerkiksi uusien lähiöiden lähipalveluiden puutteeseen. Itäkeskuksen  
asuntorakentaminen aloitettiin vuonna 1975 ja monelle lähiölle tyypilli-  
seen tapaan palvelut saatiin sinne myöhemmin. Itäkeskuksen kauppa-  
keskus valmistui vuonna 1984.

Itäkeskuksen arkkitehtuuria pidettiin kaupunkisuunnittelijoiden näke-  
myksissä hyvin tärkeänä: sen avulla luotaisiin omaperäisyyttä ja virik-  
keinen ympäristö. Rakennusten suunnittelusta järjestettiin kaksi  
suunnittelukilpailua: monitoimitalon ja seurakuntakeskuksen kilpailu  
1976–77 ja Rakennuskunta Hakan järjestämä kutsukilpailu (1977–78)  
Itäkeskuksen maamerkistä. Muidenkin rakennusten suunnittelijoiksi tuli  
nimekkäitä arkkitehteja.

Itäkeskus on yhtenäinen ja omana aikansa suunnitteluihanteita edusta-  
va aluekokonaisuus. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan sen omi-  
naispiirteiden tulisi toimia suunnittelun lähtökohtana jatkossakin. Mu-



02.05.2017

PEK/9

---

seolla ei ole asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitel-  
masta ja luonnosmateriaalista huomautettavaa.

Lisätiedot

Johanna Björkman, tutkija, puhelin: +358 9 310 36473  
johanna.bjorkman(a)hel.fi

---

**Postiosoite**

PL 112  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
helsinginpelastuslaitos@hel.fi

**Käyntiosoite**

Agricolankatu 15 A  
Helsinki 53  
<http://www.hel.fi/pel>

**Puhelin**

+358 9 310 1651

**Faksi**

+358 9 310 30029

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566