



19.09.2017

Asia/3

## § 96

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Itäkeskuksen Kauppakartanonkatu 16:n tarkistetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12443 hyväksymiseksi

HEL 2015-013166 T 10 03 03

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

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 28.2.2017 päivätyn ja 19.9.2017 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12443 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Itäkeskus) korttelin 45048 tontteja 8 ja 9 sekä puistoaluetta.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyihin mielipiteisiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkiympäristön toimialan internet-sivuilla kohdassa Päätöksenteko

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

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

## Käsittely

Esteelliset: Anni Sinnemäki (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Mikko Näveri, arkkitehti, puhelin: 310 37331  
mikko.naveri(a)hel.fi  
Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37129

Postiosoite

00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10

Puhelin

Faksi

Y-tunnus

Tilinro

Alv.nro



19.09.2017

jussi.jaaska(a)hel.fi  
Peik Salonen, insinööri, puhelin: 310 37248  
peik.salonen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12443 kartta, päivätty 28.2.2017, muutettu 19.9.2017
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12443 selostus, päivätty 28.2.2017, muutettu 19.9.2017, päivitetty Kylk:n 19.9.2017 päätöksen mukaiseksi
- 5 Viitesuunnitelma, 12.1.2017
- 6 Lähtötietoliite, 28.2.2017
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 28.2.2017, täydennetty 12.9.2017
- 9 Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 8

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Itäkeskuksessa Kauppakartanonkadun varrella sijaitsevaa kiinteistöä, jossa on nyt Helsingin kaupungin asunnot Oy:n vuokra-asuntoja, kivijalan liiketiloja sekä kaksi pientä päivähoiton 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 lähes kaksinkertaistamiseen 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 olevalle pysäköintikentälle ja rakennuksen-/pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen.

Tavoitteena on täydentää aluetta nykyistä tehokkaammalla asuntorakentamisella, joka volyymiltaan ja arkkitehtuuriltaan sopeutuu nykyiseen kaupunkikuvaan, mutta samalla luo alueelle uutta ajallista kerrostumaa ja entistä kaupunkimaisempaa ilmettä.

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.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että asukasmäärä lisääntyy hyvien kaupallisten ja liikenteellisten palveluiden äärellä.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on kaupunginvaltuuston hyväksymän yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontilla 45048/9 (Kauppakartanonkatu 16) on 4-kerroksisia asuinkerrostaloja ja sisäpihalla pieni päiväkotirakennus (valmistuneet vuosina 1978–1979), joiden koko on yhteensä 13 165 k-m<sup>2</sup>. Tontti 45048/8 on autopaikkojen korttelialuetta. Pysäköintikenttä on vuokrattu kolmelle eri asuntoyhtiölle. Muutosalueen kaakkoiskulma on kaavallisesti puistoa, mutta käytännössä tontilla sijaitsevan päiväkodin käytössä ja aidattuna.

Voimassa olevissa asemakaavoissa (1975 ja 1977) alue on merkitty asuntolarakennusten korttelialueeksi, autopaikkojen korttelialueeksi ja vähäisiltä osin puistoksi.

Helsingin kaupunki omistaa alueet. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) (24.3.–24.4.2017)

---

**Postiosoite**

00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**

Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10

**Puhelin**

Faksi

**Y-tunnus****Tilinro**

Alv.nro



Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 28.2.2017 ja lautakunta päätti asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville.

#### Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 6 muistutusta. Muistutukset kohdistuivat mm. purkamiseen ja sen perusteisiin yleisesti, kaavamuutoksesta tiedottamiseen ja kuulemisen järjestämiseen, uudisrakentamisen mitta-kaavaan, massoitteluun ja korttelityyppiin, muutoksen aiheuttamiin varjostus- ja meluhaittoihin, purku- ja perustusolosuhteisiin, kulkureittien ja kasvillisuuden säilyttämiseen sekä ruotsinkielisen päivähoidon tilojen tulevaisuuteen ja siihen liittyvään vaikutusten arviointiin.

#### Kirjeet

Nähtävilläoloajan ulkopuolella on saapunut kaksi kirjettä. Kirjeissä esitetyt huomiot kohdistuivat muistutusten tapaan purkamiseen ja sen perusteisiin yleisesti, kaavamuutoksesta tiedottamiseen ja kuulemisen järjestämiseen.

#### Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- pelastuslautakunta
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristölautakunta.

ELY-keskuksen lausunnossa esitettiin huomautuksia liikenteen aiheuttamiin ympäristöhäiriöihin ja niihin liittyviin kaavamääräyksiin.

Ympäristölautakunnan lausunto kohdistui liikenteen aiheuttamiin ympäristöhäiriöihin ja niihin liittyviin kaavamääräyksiin. Pelastuslautakunnan lausunto kohdistui jatkosuunnittelussa huomioon otettaviin asioihin.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista, kirjeistä ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.



19.09.2017

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavan tavoitteet huomioon ottaen ja tarkoituksenmukaisilta osin. Kaavaehdotukseen on tehty muutoksia, jotka eivät olennaisesti muuta kaavaehdotuksen sisältöä.

Selostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta sekä muokattu ympäristöhäiriöiden selostuksen osalta. Kaavaselostukseen on liitetty melututkimus kohteesta.

#### Tarkemmat perustelut

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisestä luvusta. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

#### 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  
Peik Salonen, insinööri, puhelin: 310 37248  
peik.salonen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12443 kartta, päivätty 28.2.2017, muutettu 12.9.2017
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12443 selostus, päivätty 28.2.2017, muutettu 12.9.2017
- 5 Viitesuunnitelma, 12.1.2017
- 6 Lähtötietoliite, 28.2.2017
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 28.2.2017, täydennetty 12.9.2017
- 9 Osa päätöshistoriaa

#### Oheismateriaali

- 1 Muistutukset
- 2 Kirjeet

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

---

**Postiosoite**

00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**

Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10

**Puhelin**

**Faksi**

**Y-tunnus****Tilinro**

**Alv.nro**



19.09.2017

Asia/3

**Ote**

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 8

**Tiedoksi**

Kaupunginkanslia/ Villeneuve, Hakola, Lindén

**Päätöshistoria**

Kaupunkiympäristölautakunta 12.09.2017 § 88

HEL 2015-013166 T 10 03 03

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

**Esitys**

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

**Käsittely**

12.09.2017 Pöydälle

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian viikoksi pöydälle Mai Kivelän ehdotuksesta.

**Esittelijä**

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

**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

Pelastuslautakunta 02.05.2017 § 48

HEL 2015-013166 T 10 03 03

**Lausunto**

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Kauppakartanonkatu 16 asemakaavan muutoksesta nro 12443:

**Postiosoite**

00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**

Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10

**Puhelin**

**Faksi**

**Y-tunnus**

**Tilinro**

**Alv.nro**



19.09.2017

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

Yleisten töiden lautakunta 25.04.2017 § 152

HEL 2015-013166 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutos koskee Itäkeskuksessa Kauppakartanonkadun varrella sijaitsevaa kiinteistöä, jossa on nyt Helsingin kaupungin asunnot Oy:n vuokra-asuntoja, kivijalan liiketiloja sekä kaksi pientä päivähoiton 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. Tavoitteena on täydentää aluetta nykyistä tehokkaammalla asuntorakentamisella, joka volyymiltaan ja arkkitehtuuriltaan sopeutuu nykyiseen kaupunkikuvaan, mutta samalla luo alueelle uutta ajallista kerrostumaa ja entistä kaupunkimaisempaa ilmettä.

Asuintonttia laajennetaan kaakkoiskulmassa vähäisessä määrin nykyisen puiston puolelle. Kulmassa oleva leikkipaikka ei ole rakennusviraston hallinnassa.

Asemakaavan muutoksesta ei aiheudu kustannuksia rakennusvirastolle.

Esittelijä

Postiosoite

00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10

Puhelin

Faksi

Y-tunnus

Tilinro

Alv.nro



19.09.2017

va. kaupunginarkkitehti  
Sonja Liljeblad

Lisätiedot

Nina Mouhu, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39838  
nina.mouhu(a)hel.fi

Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939  
silja.hurskainen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 25.04.2017 § 131

HEL 2015-013166 T 10 03 03

Lausunto

Ympäristölautakunta antoi seuraavan lausunnon.

Umpikorttelirakenne suojaa hyvin piha-alueita liikenteen melulta. Kaavaselostuksen mukaan liikenteen aiheuttamat kadun puoleiseen julkisivuun kohdistuvat päiväajan keskiäänitasot ovat noin 65–66 dB. Julkisivuun kohdistuvan melutason ollessa  $\geq 65$  dB, on suositeltavaa, että asunnot avautuvat myös hiljaisemman julkisivun puolelle. Hiljaisemmalta puolella tarkoitetaan lähtökohtaisesti suuntaa, jolla melutason ohjearvot alittuvat.

Kaavaehdotuksessa on annettu määräys, jonka mukaan parvekkeet tulee lasittaa. Oleskeluparvekkeilla tulee saavuttaa melutason ohjearvot (Vnp 993/1992). Tältä osin kaavamääräystä on hyvä täydentää.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Anu Haahla, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 28916  
anu.haahla(a)hel.fi

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 rakennusase-





19.09.2017

tuksen 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-sivuilta: kohdassa Päätöksenteko

[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