



17.08.2020

Asia/3

§ 431

V 26.8.2020, Kauppamylyntien ympäristön asemakaava ja asemakaavan muutos (nro 12646)

HEL 2017-012228 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa.

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Myllypuro) asemakaavan (muodostuu uusi kortteli 45279 ja virkistysaluetta) sekä 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Myllypuro ja Roihupelto) korttelin 45200 tonttien 6 ja 8, korttelin 45196 tonttien 2, 3, 6, 11, 12 ja 20 sekä virkistys-, katu-, raideliikenne- ja suojaviheralueiden asemakaavan muutoksen (muodostuvat uudet korttelit 45234 ja 45279 sekä katu-, virkistys- ja suojaviheraluetta) 9.6.2020 päivätyn piirustuksen nro 12646 mukaisena ja asemakaavaselistuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12646 kartta, päivätty 9.6.2020
- 2 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12646 selostus, päivätty 9.6.2020, päivitetty Kylk:n 9.6.2020 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 9.3.2020, täydennetty 9.6.2020
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7029)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristökes-
kus

Otteen liitteet

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



17.08.2020

Asia/3

Liite 5

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun liikenne -
kuntayhtymä
Helsingin seudun ympäris-
töpalvelut -
kuntayhtymä/Vesihuolto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Roihupellon teollisuusaluetta Viilarintien ympäristössä ja vähäisiltä osiltaan Myllypuron lounaisosan aluetta. Se mahdollistaa Viilarintielle tulevan Raide-Jokeri -raitiotien pysäkkien läheisyyteen uutta toimitilarakentamista sekä uuden liikuntaan ja hyvinvointiin painottuvan vapaa-ajan keskuksen rakentamisen Viilarintien ja Kauppamylyntien risteykseen.

Tavoitteena on tehostaa nykyisen Roihupellon metrovarikkoalueen ja vajaasti rakennettujen teollisuustonttien maankäyttöä. Kaavaratkaisulla on erityisesti pyritty siihen, että Viilarintien teollisuusympäristömainen ilme uudistuu kaupunkimaiseksi toimitilarakentamisen rajaamaksi kaduksi juuri Raide-Jokerin pysäkin ympäristössä.

Kaava-alueen kokonaiskerrosala on 155 823 k-m², josta uutta kerrosalaa on yhteensä noin 41 200 k-m². Käyttötarkoituksmerkinnät kaava-alueen sisällä muuttuvat siten, että toimitilakerrosalaa KTY-1 merkinnän on noin 27 200 k-m² ja KTY-2 merkinnän on noin 36 200 k-m² eli yhteensä noin 63 400 k-m² ja yhdyskuntateknisen huollon kerrosalaa noin 92 400 k-m². Samalla teollisuus- ja varastotoimintojen kerrosalaa poistuu noin 20 400 k-m². Toimitilakorttelien keskimääräinen tehokkuus on $e=1,26$. Rakennusten kerrosalaluokka vaihtelee enimmäkseen III-VI välillä.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piirustus nro 7029). Liikennesuunnitelma sisältää muutoksia vain Kauppamylyntielle ja Ratasmylyntielle Kauppamylyntieltä etelään. Uusia rakennettavia katuja ovat Viilarinkuja ja Varikkokuja.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Viilarintien nykyinen teollisuusmainen katu ympäristö muuttuu kaupunkimaiseksi



maankäytön tehostuessa alueella merkittävästi. Kaavaratkaisu myös parantaa metsä- ja puustoisien verkoston nykyisin sirpaleista paikallista yhteyttä Kauppamylyntien varressa, kun osa nykyisestä tonttimaasta muutetaan viheralueeksi.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista edistämällä Helsingin kehittämistä raideliikenteen verkostokaupunkina sekä mahdollistamalla hyvin saavutettavia sijaintipaikkoja yrityksille. Kaupunkistrategian mukaan liikunta- ja kulttuuritarjontaa kehitetään liikkumiseen ja arkiaktiivisuuteen kannustavaksi tasapuolisesti eri kaupunginosissa. Raide-Jokerin kannattavuus varmistetaan riittäväällä maankäytön tehokkuudella. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 tavoitteiden mukainen.

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on toimitila- ja yhdyskuntateknisen huollon aluetta ja vähäiseltä osin asuntovaltaista aluetta ja lähikeskusta-alueita. Varikkotielle ja Viilarintielle on osoitettu pikaraitiotie ja alueen läpi kulkee itä-länsi -suuntainen viheryhteysmerkintä. Kauppamylyntien kautta kulkee pyöräilyn laatukäytävä baana. Kaavaratkaisu on yleiskaavan mittakaava ja sen tarkentuminen asemakaavassa huomioon ottaen yleiskaavan ja sen tavoitteiden mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaava nro 11830 mukaan alue on kallioressialuetta ja esikaupunkien pintakallioaluetta ja alueelle on osoitettu nykyisen raideliikenteen tunneli ja tilavaraus tunnelille. Kaavaratkaisu on myös tämä yleiskaavan mukainen.

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto varasi 4.6.2019 WasaGroup Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun tontin 45196/3 ja määräalan tontista 45196/18.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 16.4.2019 Raide-Jokerin katu-, puisto- ja siltasuunnitelmat; osa 1 ja 28.5.2019 Raide-Jokerin katu-, puisto- ja siltasuunnitelmat; osa 2.

Kaupunkiympäristölautakunta teki 21.5.2019 kaksi poikkeamispäätöstä (§:t 13 ja 14), jotka mahdollistavat uuden bussivarikon ja Raide-Jokerin raitiotievarikon rakentamisen kaava-alueelle.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Roihupellon teollisuusalueen suunnitteluperiaatteet 29.5.2018 jatkosuunnittelun pohjaksi.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaava-alueella sijaitsee nykyisin Roihupellon teollisuusalueen teollisuus-, varasto- ja varikkotontteja sekä jonkin verran rakentamatonta



metsäaluetta. Viilarintien itäpuolella on laaja varikkoalue, jolla sijaitsevat bussi- ja metrovarikot rakennuksineen. Varikkoalueella on käynnistynyt vuonna 2019 uuden bussivarikon sekä Raide-Jokerin varikon rakennustyöt. Viilarintien länsipuolella, suunnittelualueen pohjoisosassa on suojaviheralueeksi kaavoitettua sekä kaavoittamatonta metsäistä aluetta. Suunnittelualueen jyrkän kallioinen pohjoisosa on osa niin sanottua Karhumetsää. Sen eteläpuolella Holkkitien varrella sijaitsee tällä hetkellä rakentamattomia teollisuustontteja.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1975-2017, joissa alue on merkitty yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T), liikerakennusten korttelialueeksi (KL), autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), suojaviheralueeksi (EV), lähivirkistysalueeksi (VL) ja katualueeksi.

Helsingin kaupunki omistaa maa-alueet. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

- Kadut	3,2 milj. euroa
- Puistot	0,8 milj. euroa

Muita kaavan kustannuksia ovat:

- Varikon hulevesiviemäri ja viivytyksallas	0,9 milj. euroa
- Vesihuolto	0,2 milj. euroa
- Kaukolämpö	0,5 milj. euroa
- Sähkö	0,8 milj. euroa
- Kaasunjakelu	0,04 milj. euroa

Liikennesuunnitelmassa esitetty baanatasoinen pyörätie ei ole kaavan toteuttamisen edellytysinvestointi ja voidaan toteuttaa pyöräliikenteen tavoiteverkon toteuttamisohjelman mukaisesti. Kunnallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä Ratasmyllyntien 2-suuntaisen pyörätien kustannuksiksi arvioitiin 0,6 milj. €.

Kokonaisuudessaan asemakaavan toteuttamisesta on arvioitu aiheutuvan kaupungille 4,0 – 4,9 miljoonan euron kustannukset. Kustannukset



eivät sisällä Raide-Jokerista aiheutuvia muutostarpeita Viilarintiellä ja Varikkokujalla, jotka sisältyvät Raide-Jokerin kustannuksiin.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Uuden kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on noin 20 milj. euroa.

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 lisäksi seuraavien tahojen kanssa: Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) vesihuolto, kaupunginmuseo, kasvatuksen ja koulutuksen toimiala, kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala. Vuoro-vaikutusraportissa on esitetty saadut huomautukset ja niihin annetut vastaukset.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) saatujen kirjallisten mielipiteiden (9kpl) huomautukset kohdistuivat mm. luontoon, virkistykseen ja ekologiin kestävyyteen liittyviin asioihin, tulevaan rakentamiseen ja sen sijoittumiseen, liikenteeseen, reitteihin ja meluun, kaasunjakeluaseman siirtämiseen, tietoliikennekaapeleiden huomiointiin sekä kaavahankkeen OAS-tiedottamisen menettelytapaan.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että on laadittu kaava-alueita laajempi metsä- ja puustoisien verkoston suunnitelma viheryhteyksiä koskien. Lisäksi kaavaratkaisussa on varattu Kauppamylyntien varteen viheralue, joka vahvistaa metsä- ja puustoisien verkoston paikallista yhteyttä. Ratasmylyntien varteen on osoitettu istutettava puurivi. Lisäksi on varauduttu raitiotievarikon päälle rakentamiseen ja selvitetty metrovarikon melu- ja valosaastetta aiheuttavaa toimintaa. Kaasunjakeluasemalle on osoitettu uusi sijainti kaava-alueelta.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 9.3.-7.4.2020, mistä ilmoitettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 3 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat tulevaan rakentamiseen sekä sen tehokkuuteen ja sijoittumiseen, met-



17.08.2020

säverkostoon, viheryhteyksiin ja ekologisiin yhteyksiin, virkistysyhteyksiin, asemakaavan suhteeseen lainsäädäntöön, ylemmän asteen kaavoihin sekä muihin kaavoitusta ohjaaviin lähtökohtiin, kaavamateriaaliin, kaavaprosessiin ja vuorovaikutukseen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaislausunnot seuraavilta tahoilta: HSL, HSY ja kaupunginmuseo. HSL:n lausunto kohdistui Raide-Jokerin varikon tarpeellisuuteen ja bussivarikkokokonaisuuden toimivuuteen, sähköbussien määrän kasvuun varautumiseen sekä sujuvien yhteyksien järjestämiseen joukkoliikenteen pysäkeille. HSY:n lausunto kohdistui tulvamitoitetun hulevesiviemärin johtokuja-aluevaraukseen sekä vesihuollon kustannuksiin. Kaupunginmuseon lausunto kohdistui Viilarintien ja Kauppamyllyntien risteyksen pohjoispuolella sijaitsevaan luolaan ja siihen liittyvään yhdystiehen.

Lisäksi Helen Sähköverkko Oy ilmoitti, ettei sillä ole lausuttavaa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla.

Tarkemmat perustelut

Kaavaratkaisun vaikutukset ja tarkemmat perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

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



17.08.2020

Asia/3

- 1 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12646 kartta, päivätty 9.6.2020
- 2 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12646 selostus, päivätty 9.6.2020, päivitetty Kylk:n 9.6.2020 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 9.3.2020, täydennetty 9.6.2020
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7029)

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristökes-
kus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaa-
van, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 5

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun liikenne -
kuntayhtymä
Helsingin seudun ympäris-
töpalvelut -
kuntayhtymä/Vesihuolto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta
Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kaupunginmuseo
Asemakaavoitus

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 09.06.2020 § 352

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



HEL 2017-012228 T 10 03 03

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 9.6.2020 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12646 hyväksymistä. Asemakaava koskee 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Myllypuro) muodostuu uusi kortteli 45279 ja virkistysaluetta ja asemakaavan muutos koskee 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Myllypuro ja Roihupelto) korttelin 45200 tonttia 6 ja 8, korttelin 45196 tontteja 2, 3, 6, 11, 12 ja 20 sekä virkistys-, katu-, raideliikenne- ja suojaviheralueita (muodostuvat uudet korttelit 45234 ja 45279 katu-, virkistys- sekä suojaviheraluetta).

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

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

09.06.2020 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Leena Holmila ja liikennesuunnittelija Jussi Jääskä. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Leena Holmila, arkkitehti, puhelin: 310 21333
leena.holmila(a)hel.fi

Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37129
jussi.jaaska(a)hel.fi

Elise Lohman, Maisema-arkkitehti, maisemasuunnittelu, puhelin: 310 26349
elise.lohman(a)hel.fi

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



17.08.2020

Reetta Kuronen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 27148
reetta.kuronen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 25.02.2020 § 12

HEL 2017-012228 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12646 pohjakartan kaupunginosassa 45 Vartiokylä. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12646
Kaupunginosa: 45 Vartiokylä
Kartoituksen työnumero: 47/2019
Pohjakartta valmistunut: 8.11.2019
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

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911
merja.kyyro(a)hel.fi
Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883
timo.tolkki(a)hel.fi

Nimistötoimikunta 13.11.2019 § 79

HEL 2017-012228 T 10 03 03



17.08.2020

Arkkitehti Leena Holmila esitteli.

Nimistötoimikunta päätti esittää alueelle seuraavia uusia nimiä:

Varikkokuja–Depågränden

(katu)

Perustelu: Liitynnäinen, Varikkotien mukaan.

Viilarinkuja–Filargränden

(katu)

Perustelu: Ryhmänimi (teollisuusammattilaiset); liitynnäinen, Viilarintien mukaan.

Viilarinpolku–Filarstigen

(jalankulku- ja pyöräily-yhteys)

Perustelu: Ryhmänimi (teollisuusammattilaiset); liitynnäinen, Viilarintien mukaan.

Valmisteilla olevan asemakaavan alueella sijaitseva Metrovarikonkuja–Metrodepågränden muuttuu tontilla olevaksi ajoyhteydeksi, mutta nimistötoimikunnan mielestä nimeä ei tule poistaa, koska ajoyhteys säilyy maastossa ja se on muun muassa pelastusturvallisuuden ja orientoitinnan kannalta merkittävä yhteys varikkoalueelle.

Lisätiedot

Johanna Lehtonen, nimistösuunnittelija, puhelin: 310 37386
johanna.lehtonen(a)hel.fi