



10.12.2019

Asia/8

## § 644

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Puotilan ostarin tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12595)

HEL 2018-005995 T 10 03 03

Hankenumero 4385\_2, 4385\_3

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 27.8.2019 päivätyn ja 10.12.2019 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12595 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Puotila) korttelia 45205 ja kaualueita.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. 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)

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

## Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Mikko Näveri. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

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

Postiosoite  
PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite  
Sörnäistenkatu 1  
Helsinki 10  
<https://www.hel.fi/>

Puhelin  
09 310 1691  
Faksi

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
FI06 8000 1200 0626 37  
Alv.nro  
FI02012566



- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12595 kartta, päivätty 27.8.2019, muutettu 10.12.2019
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12595 selostus, päivätty 27.8.2019, muutettu 10.12.2019, päivitetty Kylk:n 10.12.2019 päätöksen mukaiseksi
- 5 Viitesuunnitelma 26.6.2019
- 6 Liikennesuunnitelma (piinro 6985)
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 27.8.2019, täydennetty 10.12.2019
- 9 Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Hakija

Ne muistutuksen esittäneet jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne hyväksymispäätöksen pyytäneet jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 7

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Puotilan ostarin tonttia, sen pohjoispuolella olevaa pysäköintilaitoksen tonttia, pienen rajamuurituksen 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 maankäytön 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 rakennusohjelman arvo on AM ohjelman mukaisen rahoitus- ja hallintamuotojakauden mukaisesti arvioiden n. 5 milj. euroa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 18.9.–17.10.2019

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 27.8.2019 ja lautakunta päätti 3.9.2019 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 2 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui 1 kirje. Muistutuksissa ja kirjeessä esitetyt huomautukset kohdistuivat nykyisen ostarin purkamiseen, uudisrakennusten korkeuteen, massoitteluun ja arkkitehtoniseen ilmeeseen, pysäköintiratkaisuun, asuntojakaumaan ja asukastiloihin. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapuneessa kirjeessä liitteenä oli vaihtoehtoinen rakennussuunnitelma ostarin tontille.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat puuistutusten sijaintiin, puuttuviin johtokarttoihin, ostarin tontin läpi linjattuun johtokujaan, kulttuuriympäristön huomioimiseen ja uudisrakennusten korkeuteen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo

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.



10.12.2019

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

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Jatkotoimenpiteet

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on pyydetty lähettämään tieto.

#### 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, muutettu 10.12.2019
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12595 selostus, päivätty 27.8.2019, muutettu 10.12.2019
- 5 Viitesuunnitelma 26.6.2019
- 6 Liikennesuunnitelma (piirnro 6985)
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 27.8.2019, täydennetty 10.12.2019
- 9 Osa päätöshistoriaa

#### Oheismateriaali

- 1 Muistutukset ja kirje

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

**Ote**  
Hakija

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-



10.12.2019

Asia/8

---

Ne muistutuksen esittäneet jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	täntöönpano Liite 7 Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 8
Ne hyväksymispäätöksen pyytäneet jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 8

### Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Lindén, Hakola

### Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 3.10.2019