



#### 4

### **Puotilan metroaseman alueen asemakaavan muutosehdotus (nro 12919) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman) (a-asia)**

Pöydälle 22.10.2024

HEL 2021-012201 T 10 03 03

Hankenumero 4385\_4

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 22.10.2024 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12919 (liite nro 3) julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 45. kaupunginosan (Vartiokylä) kortteleita 45203, 45240, 45241, 45246, 45247 ja 45257 sekä urheilu- ja virkistyspalvelu-, puisto-, suojaviher-, kauttakulku- tai sisääntulotie-, raideliikenne-, katu- ja torialueita (muodostuu uusi kortteli 45593)
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2021-012201>

- 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:
  - Sato-Rakennuttajat Oy: 14 500 euroa
  - EKE-Rakennus Oy: 25 000 euroa
  - Kiinteistö Oy M2-Kodit: 10 500 euroa
- merkitä tiedoksi laaditut korttelikortit, jotka ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle



- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12919 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheetta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

## Esittelijän perustelut

### Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee nykytilanteessa pääosin rakentamatonta Puotilan metroaseman aluetta, joka sijaitsee Puotilan ja Puotinharjun osa-alueiden rajalla molemmin puolin Itäväylää.

Kaavaratkaisu mahdollistaa jo vuosikymmeniä väliaikaiskäytössä olleen ja sijainniltaan poikkeuksellisen keskeisen alueen kehittämisen metroon kytkeytyväksi, urbaaniksi asumisen ja palveluiden keskittymäksi. Alueen rakentaminen kuroo yhteen Puotilan, Puotinharjun ja Vartioharjun asuinalueita ja luo erityisesti idästä saavuttaessa kaupunkikuvallisen portin kehittyvälle Itäkeskuksen keskusta-alueelle. Tavoitteena on kehittää aluetta voimassa olevan yleiskaavan (2016) sekä Itäkeskuksen ja sen ympäristön suunnitteluperiaatteiden (2022) mukaisesti tehokkaasti rakennettuna, asuntovaltaisena, mutta samalla toiminnoiltaan sekoittuneena keskusta-alueena, jonka ytimessä rakennusten pohjakerrokset liiketiloineen avautuvat kävelypainotteiseen ympäristöön. Tavoitteena on parantaa alueen kävely- ja pyöräily-yhteyksiä ja muuttaa metron lippuhallien ympäristöt viihtyisiksi ja aktiivisiksi kaupunkitiloiksi. Katutilojen mitoituksessa varaudutaan mahdolliseen Itäkeskuksesta itään liikennöivään pikaraitiotiehen. Itäväylä muutetaan kaavamuuosalueen kohdalla asemakaavallisesti kauttakulku- tai sisään tulotiestä kaduksi.

Alueelle on suunniteltu kolme lamellitaloista muodostuvaa asuinkorttelia ja kaksi asuintornin ja pysäköintitalon yhdistelmistä muodostuvaa korttelia. Itäväylän ja Brahelinnantien risteykseen on sijoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialue, joka ulottuu metroaseman pohjoisen lippuhallin alueelle. Alueelle voi toteuttaa myös hotellin. Alueella oleva nykyinen lippuhallirakennus on mahdollista säilyttää tai korvata kaksikerroksisella, toimitilatorniin liittyvällä, uuden lippuhallin sisältävällä rakennusosalla. Muutosalueen ytimessä sijaitsee kaksi uutta, luonteeltaan puistomaista aukiota, joita yhdistää Itäväylän ali ulottuvat metroasema sekä jalankulun- ja pyöräilyn alikulkutunneli.

Asuinkerrostalojen kortteleissa on rakennusoikeutta yhteensä 42 950 k-m<sup>2</sup>, josta 1 500 k-m<sup>2</sup> on liiketilojen kerrosalaa. Liike- ja toimistorakennusten korttelissa ja metroaseman eteläisessä lippuhallissa on toimitilakerrosalaa yhteensä 10 600 k-m<sup>2</sup>. Koko asutokerrosalan määrä on uutta, toimitilakerrosalan määrä sen sijaan vähenee 27 700 k-m<sup>2</sup> voi-



massa olevaan kaavaan nähden. Yleisten rakennusten korttelialueella (Puotilan ala-aste) rakennusoikeuden määrä 7 280 k-m<sup>2</sup> säilyy nykyisellään. AK- ja AK-1 ja K-kortteleiden keskimääräinen tehokkuusluku on  $e=2,45$ . Asukasmäärän lisäys on 1 100.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7694). Lukuun ottamatta Puotilan metrokadun siirtoa ja muutosta pyöräkaduksi, katuverkko ja ajoratojen kaistamäärät säilyvät likimain nykyisellään. Yleiskaavanmukaisen raitiotieverkon toteutumiseen varaudutaan Brahelinnantiellä ja Itäväylällä riittävin tilavarauksin katu- ja tiealueella. Liikennesuunnitelmassa on esitetty, miten katualuetta käytetään ennen raitiotien toteutusta. Liikennesuunnitelmassa on huomioitu eri liikennemuotoja koskevat tavoiteverkot.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että yhdyskuntarakenne joukkoliikenteen solmukohtassa tiivistyy ja pitkään keskeneräisenä olleen alueen ilme muuttuu voimakkaasti nykyistä keskustamaisemmaksi. Alueen toteuttaminen laajentaa kahden metroaseman väliin sijoittuvaa seudullisesti tärkeää keskusta-alueita. Näkymät kaukomaisemassa muuttuvat tavanomaista korkeampien rakennusten toteutuessa. Uuden rakentamisen lomaan toteutettavat julkiset ulkotilat ja kivijalkakerrosten palvelut lisäävät alueen aktiivisuutta ja viihtyisyyttä. Itäväylän rajaaminen rakennuksilla vähentää meluhaittoja ympäröiville alueille.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista siten, että Helsinkiä kehitetään raideliikenteen verkostokaupunkina ja täydennysrakentamista toteutetaan erityisesti raideliikenteen varrella ja asemien ympäristöissä. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista edistämällä kaupungin kasvua uuden asuntotuotannon myötä. Rakentamista ei osoiteta kaupungin arvokkaimmille luontoalueille.

Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 hyväksyä 29.3.2022 päivätyt Itäkeskuksen ja sen ympäristön suunnitteluperiaatteet jatko-suunnittelun pohjaksi.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Puotilan metroaseman korttelit kaavoitettiin noin 25 vuotta sitten uutta, Vuosaaren johtavaa metrolinjaa ja sen asemaa sekä liike- ja toimistorakentamista varten. Kaavasta ovat käytännössä toteutuneet vain met-



ro ja asema lippuhalleineen. Rakentamattomat liike- ja toimistotontit ovat palvelleet sittemmin liityntäpysäköintiä ja vaihtelevaa väliaikaiskäyttöä kuten polttoainejakelua, renkaiden vaihtoa ja asuntovaunumyyntiä.

Muutosalueeseen kuuluu lisäksi ympäröiviä puistokaistaleita, kaupungin katuja, valtiolle kuuluva Itäväylän tiealuetta ja sen viereisiä suojaviera-alueita, koulutontti, jonne on vuonna 2022 valmistunut uusi Puotilan ala-asteen rakennus, sekä palanen Puotilan urheilupuistoa, jonka pohjoiskärjessä on nykyisin lähiliikuntapiste.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1959–2001.

Helsingin kaupunki omistaa alueet lukuun ottamatta Itäväylän tiealuetta, joka on valtion omistuksessa.

Kaupunginhallitus päätti 3.10.2022 varata Itäkeskuksen Puhoksen ja Puotilan metroaseman ympäristöstä alueita Itis Siti -konsortiolle (osapuolinaan Bonava Suomi Oy, EKE-Rakennus Oy, Y-Säätiö sr, Sato Oyj ja Suomen Asuntokehitys Oy) asuin- ja liikerakennushankkeiden kehittämistä ja toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten.

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2023 edellä mainittujen kehittämisva-  
rauksen saaneiden yksityisten osapuolien tekemän kaavamuutosha-  
kemuksen johdosta ja kaupungin aloitteesta. Kaavamuutoshakemusta  
on päivitetty vuoden 2024 aikana. Kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu  
hakijoiden kanssa.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti (09/24):

Kadut ja liikennealueet	8,3 milj. euroa
Metron rakenteet ja alikulku	1,4 milj. euroa
Kunnallistekniikka	3,0 milj. euroa
<b>YHT</b>	<b>12,7 milj. euroa</b>

Kustannusarvio ei sisällä raitiotien rakentamista. Liikenteen väliaikaisjärjestelyt eivät myöskään sisälly kustannusarvioon.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan rakennusoi-  
keuden arvo on karkeasti arvioiden n. 25 milj. euroa.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana



Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana 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:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Kaupunkiliikenne Oy
- Uudenmaan ELY-keskus
- kaupunginkanslian aluerakentaminen
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / liikuntapalvelukokonaisuus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat pikaraitiovaraukseen, liityntäpysäköintiin, joukkoliikenteen vaihtoyhteyksiin, metroliikenteen häiriöttömyyden turvaamiseen, vesijohtoihin, Puotilan urheilupuistoon ja sen saavutettavuuteen sekä kaupungin perhekeskukseen varautumiseen.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä seuraavasti: Kaavoituksen yhteydessä on neuvoteltu Kaupunkiliikenne Oy:n kanssa liityntäpysäköintipaikoista, metroliikenteen häiriöttömyyden turvaamisesta on annettu kaavamääräys, bussipysäkit ja niiden käytön sujuvuus on huomioitu alueen liikennesuunnittelussa. Ulkokuntoilusalun siirrosta on neuvoteltu ja alustavasti sovittu Liikuntapalveluiden kanssa, kaavamuutos mahdollistaa myös lisäkuntoilupisteen sijoituksen alueelle. Urheilupuiston pallokenttien säilyminen nykyisillä sijainneilla on huomioitu suunnitelmissa. Kadunvarsipysäköintiä on sijoitettu mahdollisuuksien rajoissa Puotilan metrokadulle. Alueen suunnittelussa on tutkittu pelastusliikenteen reittejä ja sammutuspaikkoja sekä omatoimisia poistumistiejärjestelyitä. Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan asiantuntijoiden kanssa on neuvoteltu perhekeskuksen sijainnista Itäkeskuksen alueella. Kaavatyön aikana on laadittu alueesta kunnallistekninen yleissuunnitelma.

### Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat mm. rakennusten korkeuteen, materiaaleihin,



laatuun ja muihin kaupunkikuvallisiin seikkoihin, liiketilojen määrään, yleisessä käytössä olevien asukastilojen tarpeeseen, asuntotyyppeihin ja niiden rahoitukseen, suunnitteilla olevan alueen ja yleisesti ottaen Helsingin houkuttelevuuteen asuinpaikkana, lintujen elinympäristöön, pyöräilyn reitteihin ja olosuhteisiin sekä tietoliikennekaapeleihin.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä seuraavasti: Viitesuunnitelmaa on jatkokehitetty ja tarkennettu arkkitehtonisen yleisilmeen osalta. Kaavassa on annettu rakentamisen ja materiaalien laatuun vaikuttavia määräyksiä ja kaavan liitteeksi on laadittu korttelikortit, jotka antavat kaavamääräyksiä tarkentavia ohjeita erityisesti kaupunkikuvan laatuun liittyen. Kaavassa on annettu määräyksiä liiketiloista, viherrakentamisesta ja lintuturvallisuudesta. Pyöräliikenteen reitistön jatkuvuudesta on huolehdittu ja kaavatyon aikana on laadittu kunnallistekninen yleissuunnitelma.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 5 kpl.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Kaupunkiliikenne Oy
- Väylävirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo ja liikuntapalvelukokonaisuus
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala / pelastuslaitos ja sosiaali- ja terveystoimiala
- sekä muut mahdolliset tahot

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski



29.10.2024

#### Lisätiedot

Mikko Näveri, johtava arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 09 310 37331  
mikko.naveri(a)hel.fi

Elina Inkiläinen, maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 09 310 52971

elina.inkilainen(a)hel.fi

Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 09 310 37129  
jussi.jaaska(a)hel.fi

Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 37347  
karri.kyllastinen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12919 kartta, päivätty 22.10.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12919 selostus, päivätty 22.10.2024
- 5 Lähtötietoja, 22.10.2024
- 6 Viitesuunnitelma liitteineen, 16.9.2024
- 7 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7694 / 22.10.2024)
- 8 Östersundomin raitiotien alustava tilavaraus
- 9 Tilastotiedot
- 10 Vuorovaikutusraportti 22.10.2024 liitteineen
- 11 Yhteenvedo OAS-vaiheen vuorovaikutuksesta ja mielipiteistä, 5.10.2023
- 12 Stoa-Puhos-Puotila, raportti etnografisesta tutkimuksesta, Miltton, 14.12.2023
- 13 Palautteen hyödyntäminen suunnittelussa – Puotilan metroaseman alue, FEMMA Planning, 13.9.2024
- 14 Osa päätöshistoriaa

#### Oheismateriaali

- 1 Mielipidekirjeet

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Kustannusten osalta Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

#### Otteet

**Ote**  
Hakijat

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoitta-

#### Otteen liitteet

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



29.10.2024

Asia/4

neet osoitteensa  
KYMP Myyntilaskut

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto  
Kymp/Asemakaavoituspalvelu (kuulutus) tiedoksianto