



## § 428

### Kumpulan kärjen asemakaavan muutosehdotus (nro 12852) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2013-005863 T 10 03 03

Hankenumero 0819\_4

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- asettaa 29.8.2023 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12852 (liite nro 3) julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee Helsingin kaupungin 24. kaupunginosan (Kumpula) korttelia 954, korttelia 24957 sekä puisto- ja katualueita (muodostuu uusi kortteli 24986).
- 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: Päätöksenteko

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

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

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12852 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

## Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat johtava arkkitehti Sari Ollila, yksikön päällikkö Antti Varkemaa, liikenneinsinööri Eetu Saloranta ja erityisasiantuntija Katharina Mead. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.



29.08.2023

Asia/6

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Sari Ollila, arkkitehti, puhelin: 310 37373  
sari.ollila(a)hel.fi  
Antti Varkemaa, pohjoisen alueyksikön päällikkö, puhelin: 09 310 37053  
antti.varkemaa(a)hel.fi  
Eetu Saloranta, liikenneinsinööri (liikennesuunnittelu), puhelin: 09 310 20498  
eetu.saloranta(a)hel.fi  
Stefan Eklöf, maisema-arkkitehti (maisemasuunnittelu), puhelin: 09 310 52239  
stefan.eklof(a)hel.fi  
Olli Kontkanen, projektipäällikkö (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 09 310 34521  
olli.kontkanen(a)hel.fi  
Sakari Mentu, arkkitehti (rakennussuojelu), puhelin: 09 310 37217  
sakari.mentu(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12852 kartta, päivätty 29.8.2023
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12852 selostus, päivätty 29.8.2023
- 5 Havainnekuva, 29.8.2023
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7434)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 29.8.2023
- 9 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Kumpulan kärjen korttelia (Koskelan varikko), joka sijaitsee Kustaa Vaasan tien, Koskelantien ja Valtimontien rajaamassa kolmiossa. Mukana kaava-alueessa on li-



säksi Valtimontie ja Koskelantien katualueen osa sekä LPA-tontti Valtimontielle.

Kaavaratkaisu on tehty, koska raitiotieliikenteen lisääntyessä tarvitaan nykyistä isompi varikkorakennus ja tilaa uudelle huoltoraiteelle sekä uutta käyttöä Kaupunkiliikenteeltä muutoksen myötä käyttämättömiksi jääviin Kaarihalliin ja Ananastaloon (nykyinen varikon työntekijöiden asuintalo korttelin keskellä). Nykyiset varikkorakennukset on tarkoitus purkaa, Kaarihalli ja Ananastalo suojellaan. Lisäksi tavoitteena on lisätä asumista hyvien liikenneyhteyksien äärellä ja osoittaa puistoksi osa nykyistä puistoaluetta. Tavoitteena on, että kortteli liittyy luontevasti kantakaupunkiin ja ympäröiviin kortteleihin, se on elävä ja vehreä keidas monipuolisine kaupallisine- ja puistopalveluineen, siellä on helppo liikua, riittävästi puustoa liito-oravan kulkuyhteyden turvaamiseen ja alue on ekologisesti monimuotoinen.

Kortteliin mahdollistetaan kaupallinen keskittymä. Kaavamääräyksiin pyritään siihen, että kortteliin voi sijoittua monenlaisia toimijoita, liiketilat ovat muuntojoustavia ja toiminta elävöittää ulkotilaa.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan erilaisten käyttötarkoitusten sovittaminen kortteliin, jossa on tasoeroja, ympäristöhäiriöitä, tavoite liikkumisyhteyksien parantamisesta ja liito-oravayhteyden turvaamisesta Kustaa Vaasan tien yli. Lisäksi on pyritty edistämään kiertotaloutta mm. turvaamalla kahden rakennuksen säilyminen, edellyttämällä muuntojoustavia liiketiloja, selvittämällä kaavatyön aikana mahdollisuutta liiketilojen kiertotalouskonseptiin ja tutkimalla kiertotaloustavarataloa Kaarihalliin.

Uutta asuntokerrosalaa on 27 900 k-m<sup>2</sup> ja liiketilakerrosalaa vähintään 13 500 k-m<sup>2</sup>. (Lisäksi ET-korttelialueella saa olla liike-, toimisto-, liikunta-, vapaa-ajan- sekä pysäköintitiloja enintään puolet kerrosalasta.) Asukasmäärän lisäys on n. 700 asukasta.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7434), jonka mukaan Kustaa Vaasan tien ja Valtimontien risteysaluetta selkiytetään ja etelän suuntainen bussipysäkki siirretään Kustaa Vaasan tiellä Valtimontien eteläpuolelle. Lisäksi Kunnalliskodintien ja Koskelantien risteysalueelle tulee suurempi tonttiliittymä raitiovaunuvarikon ja kaarihallin toimintoja varten. Muilta osin liikennejärjestelyt säilyvät nykyisenkaltaisena.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että mahdollistetaan kaupunkitasoisesti raitiotievarikon laajentaminen, alueelle tulee uusia asukkaita, alueen kaupalliset palvelut paranevat ja korttelin pohjoisreunaan rakennetaan huoltoraide Koskelan ja Käpylän suuntaan.



29.08.2023

Asia/6

Puisto ja kenttä pienenevät nykyisestä ja liito-oravan kulku Kustaa Vaasan tien yli turvataan.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa seuraavien kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista: Asuntotuotannon kasvun nopeutuminen AM-ohjelman mukaisesti, asumiskustannusten nousun hillintä, tasapainoisten kaupunginosien luominen ja asumistiheyden nousu. Kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet. Tiivistyvän kaupungin liikennejärjestelmän riittävä kapasiteetti ja toimivuus varmistetaan suunnittelemalla kaikki kulkumuodot ja huomioimalla niiden kytkeytyminen toisiinsa.

Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan 2002 mukainen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi alueen maankäytön periaatteet ja Koskelan varikon alueen suunnittelukilpailun lähtökohdat ja tavoitteet vuonna 2013.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa asemakaavat vuosilta 1951, 1977 ja 1996.

Helsingin kaupunki omistaa kaava-alueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta. Kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu Kaupunkilii-kenteen kanssa.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia seuraavasti (alv 0, 06/23):

Katualueet	2,0 milj. euroa
Pilaantuneen maaperän kunnostaminen	1,5 milj. euroa
Kunnallistekniikka	1,5 milj. euroa
Meluesteet	0,4–0,7 milj. euroa
Yleiset alueet ja puistot	3,0 milj. euroa
Palvelurakentaminen	3–5 milj. euroa
<b>Yhteensä</b>	<b>n. 12–14 milj. euroa</b>

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan rakennusoi-keuden arvo on n. 30–60 milj. euroa. Ensimmäinen arvo ei sisällä vari-



29.08.2023

Asia/6

kon alueelle kaavan mahdollistamaa kerrosalaa ja toinen arvo sisältää kaavan mahdollistaman kerrosalan kokonaisuudessaan.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaihana 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:

- Helsingin energia
- Liikennelaitos (HKL)
- Helsingin seudun liikenne (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sosiaali- ja terveystoimiala
- ympäristökeskus
- pelastuslaitos

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat mm. varikon alueella sijaitseviin johtolinjoihin, vesihuollon yleissuunnitelman ja kustannusarvion esittämis- tarpeeseen, ympäristöhäiriöihin, kävelyn- ja pyöräilyn yhteyksiin, huoltoraiteen ajoitukseen ja rakennushistoriaselvityksen tarpeeseen. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä mm. siten, että alueelle on teetetty rakennushistoriaselvitys. Linja-autovarikko, nk. Ananastalo sekä osa kivimuuria on kaavaratkaisussa suojeltu. Korttelin keskellä oleva Ananaspuisto mahdollistaa alueen hengittävyden ja rakennusten välisen visuaalisen yhteyden säilymisen. Kaavoituksen yhteydessä on tehty suunnitelma HSY:n vesihuoltolinjojen siirtämisestä pois tonttien alueelta katualueelle. Hulevesiputken HV1200 siirron toteuttamiskelpoisuus on tarkasteltu. Siirrettävien ja rakennettavien vesihuoltolinjojen tilantarve ja mahtuminen muun kunnallistekniikan rinnalle on varmistettu. Kaikille johtosiirroille ja rakennettaville linjoille on tutkittu kustannukset.

### Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat mm. liito-oravayhteyteen, lintujen turvallisuuteen, urheilu- ja puistoalueeseen ja liikkumiseen kuten Kustaa Vaasan tien



ylityskohtaan. Alueelle toivottiin kaupunkimaista ilmettä, enemmän asuinrakentamista ja uusia kulkureittejä. Suunnitelmaa, kiertotalous-kauppakeskusideaa ja päivittäistavarakaupan tuloa alueelle pidettiin hyvänä. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että liito-oravayhteys turvataan, kaavaratkaisu mahdollistaa kaupunkimaisen ratkaisun Kustaa Vaasan tien varteen, valtimontien ja Kustaa Vaasan tien risteysalue selkiytyy ja lintujen törmäysriskiä on pyritty minimoimaan kaavamääräyksellä.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 5 kpl.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

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

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Sari Ollila, arkkitehti, puhelin: 310 37373

sari.ollila(a)hel.fi

Antti Varkemaa, pohjoisen alueyksikön päällikkö, puhelin: 09 310 37053

antti.varkemaa(a)hel.fi

Eetu Saloranta, liikenneinsinööri (liikennesuunnittelu), puhelin: 09 310 20498

eetu.saloranta(a)hel.fi

Stefan Eklöf, maisema-arkkitehti (maisemasuunnittelu), puhelin: 09 310 52239

stefan.eklof(a)hel.fi

Olli Kontkanen, projektipäällikkö (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 09 310 34521

olli.kontkanen(a)hel.fi



29.08.2023

Asia/6

Sakari Mentu, arkkitehti (rakennussuojelu), puhelin: 09 310 37217  
sakari.mentu(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12852 kartta, päivätty 29.8.2023
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12852 selostus, päivätty 29.8.2023
- 5 Havainnekuva, 29.8.2023
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7434)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 29.8.2023
- 9 Osa päätöshistoriaa

## Oheismateriaali

- 1 Mielipikekirjeet

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksi  
Kymp/Asemakaavoituspalvelu (kuulutus) tiedoksi

## Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 3.12.2021

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 19.12.2013