



§ 197

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Gotlanninkatu 1-3 tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12599)

HEL 2018-004631 T 10 03 03

Hankenumero 0750_13

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 7.4.2020 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12599 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Itäkeskus) korttelia 45052 sekä puisto- ja katualueita (muodostuu uusi kortteli 45055).

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloaikana 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

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Mikko Näveri ja yksikön päällikkö Anri Linden. Asiantuntijat poistuivat 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



Liitteet

1	Sijaintikartta
2	Ilmakuva
3	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12599 kartta, päivätty 7.4.2020
4	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12599 selostus, päivätty 7.4.2020, päivitetty Kylk:n 7.4.2020 päätöksen mukaiseksi
5	Gotlanninkatu 1–3, viitesuunnitelma, 8.8.2019
6	Gotlanninpuistikko, viitesuunnitelma, 6.6.2019
7	Liikennesuunnitelma (piir.nro 7008), päivätty 7.4.2020
8	Tilastotiedot
9	Tehdyt muutokset
10	Vuorovaikutusraportti, päivätty 7.4.2020
11	Päätöshistoria

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 10

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos koskee korttelia 45052 ja sen länsipuolella olevaa puistoaluetta sekä puistoa reunustavia jalankulun ja pyöräilyn katuja Asujanpolku ja Itäpolku. Kaavaratkaisu mahdollistaa lisärakentamisen opiskelija-asumista varten siten, että nykyinen liikenteen aiheuttamille ympäristöhäiriöille altistuva puistoalue pienenee kooltaan, mutta paranee merkittävästi laatutasoltaan. Uudisrakennus liittyy nykyiseen Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön (HOAS) kohteeseen nykyisellä tontilla 45052/2. Uudisrakennuksen suojaamalle puolelle aluetta jää pieni puistoalue, joka nimetään Gotlanninpuistikoksi. Kaavoituksen yhteydessä laaditun puistosuunnitelman mukaan Gotlanninpuistikko rakennetaan erityisesti liikunnallisia aktiviteetteja varten.

Asemakaavan muutos mahdollistaa noin 7 100 k-m² kokoisen asuinrakennuksen rakentamisen kahden eri tontin alueelle siten, että Asujanpolun katualue kulkee rakennuksen ali. Perusteena tavanomaisesta



poikkeavalle ratkaisulle eli rakennuksen ulottamiselle kadun päälle on uusien asuntojen, pihan ja uusittavan puistikon mahdollisimman hyvä suojaus Itäväylältä kantautuvalta liikennemelulta ja toisaalta Asujanpolun säilyttäminen ilman katkoksia kaupungin hallinnassa ja ylläpidossa olevana katualueena.

Viitesuunnitelman mukaan uudisrakennukseen tulee noin 200 kpl pääasiassa yhden huoneen opiskelija-asuntoja. AK-tonttien yhteinen tontti-tehokkuus on noin $e=1,45$.

Kohde sijaitsee noin 160 m etäisyydellä Itäkeskuksen metroasemasta, joten opiskelija-asuntoja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja. Kaavassa on kuitenkin määrätty, että uudisrakennuksen sisäpihalle on toteutettava vähintään 2 kpl autopaikkoja liikuntaesteisten käyttöön. Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7008), jonka mukaan Asujanpolku ja Itäpolku uudistetaan siten, että ne ovat osa vaiheittain valmistuvaa pyöräilyn baanaverkkoa.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien ja kaupallisten palveluiden sekä mm. Myllypuron uuden ammattikorkeakoulukampuksen läheisyyteen voidaan toteuttaa lisää opiskelija-asuntoja. Kaavamuuos pienentää alueella olevan puiston kokoa, mutta nostaa puiston laatutasoa ja käytettävyyttä ja parantaa pyöräilyn olosuhteita.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Nykyisellä asuntolarakennusten (AKS) tontilla 45052/2 on vuonna 1977 valmistunut opiskelija-asuntoja sisältävä luhtikäytävä-rakennus. Asuntolatontin pohjoispuolella, Gotlanninkatuun ja Asiakkaankatuun rajautuvalla LPA-tontilla on pysäköintialue, jossa on noin 83 parkkiruutua kolmen eri asuntotontin käytössä. Gotlanninkadun ja LPA-tontin välissä pieni kaistale suojaviheraluetta. AKS- ja LPA-tonttien länsipuolella on puistoalue, jota reunustaa ja halkoo jalankulun ja pyöräilyn kadut Asujanpolku ja Itäpolku. Puistoalue on jäänyt ympäröivän ajoneuvoliikenteen puristuksiin ja on vähäisellä käytöllä.

Alueella on voimassa asemakaavat vuodelta 1975 ja 2013.

Helsingin kaupunki omistaa alueet. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

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



Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia (09/2019, alv 0 %) seuraavasti:

Katualueet	0,5 milj. euroa
Puistot	0,4 milj. euroa
Kunnallistekniikka	0,1 milj. euroa
Johtosiirrot	0,1 milj. euroa

Yhteensä 1,1 milj. euroa

Katualueen kustannukset kertyvät liikennesuunnitelman mukaisista kaava-alueen katuihin kohdistuvista rakentamistöistä. Kustannusarvio ei sisällä kaava-alueen ulkopuolisten katutöiden kustannuksia.

Puistojen kustannukset sisältävät Gotlanninpuistikon kustannukset (Loci kustannusarvio) sekä muutokset kaavan muilla VP alueilla.

Kunnallistekniikka pitää sisällään Gotlanninkadulle, Asujanpolun ja Asiakkaankadun väliselle osuudelle, rakennettavien vesi- ja jätevesi- viemärijohtojen rakentamiskustannukset.

Johtosiirrot sisältävät kaavan uusilta tonttialueilta yleisille alueille uusiksi rakennettavien johtojen ja kaapelien kustannukset.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan rakennusoi- keuden arvo on AM-ohjelman mukaisen hallinta- ja rahoitusmuotoja- kauman mukaisesti arvioiden n. 3 - 4 milj. euroa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaa- van valmisteluaikana saaduista viranomaisten kannanotoista sekä vas- tineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupun- kiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto



HSY:n kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui vesihuollon ja riittävien johtokujien tarpeen huomioimiseen.

Mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta ei saatu kirjallisia mielipiteitä.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 21.11.–23.12.2019

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 2 muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat pyöräliikenteen järjestelyihin ja lintujen huomioimiseen

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnot kohdistuivat kunnallisteknisen verkoston osiin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy.

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 yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Tarkemmat perustelut



Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12599 kartta, päivätty 7.4.2020
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12599 selostus, päivätty 7.4.2020
- 5 Gotlanninkatu 1–3, viitesuunnitelma, 8.8.2019
- 6 Gotlanninpuistikko, viitesuunnitelma, 6.6.2019
- 7 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7008), päivätty 7.4.2020
- 8 Tilastotiedot
- 9 Tehdyt muutokset
- 10 Vuorovaikutusraportti, päivätty 7.4.2020
- 11 Päätöshistoria

Oheismateriaali

- 1 Muistutukset

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 10

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Lindén, Hakola

Päätöshistoria



Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 09.10.2019 § 57

Nimistötoimikunta 13.02.2019 § 17