



20.1.2025

Asia/5

5

V 5.2.2025, Kumpulankärjen asemakaavan muutos nro 12852 (sis. liikennesuunnitelman)

HEL 2013-005863 T 10 03 03

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 24. kaupunginosan (Kumpula) kortteleiden 954 ja 24957 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan 29.8.2023 päivätyn ja 19.11.2024 muutetun piirustuksen nro 12852 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein (muodostuu uusi kortteli 24986).

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Kumpulankärjen korttelia (Koskelan varikko), joka sijaitsee Kustaa Vaasan tien, Koskelantien ja Valtimontien rajaamassa kolmiossa. Mukana kaava-alueessa on lisäksi Valtimontie ja Koskelantien katualueen viereisen puistoalueen osa sekä LPA-tontti Valtimontiellä.

Kaavaratkaisu on tehty, koska raitiotieliikenteen lisääntyessä tarvitaan nykyistä isompi varikkorakennus sekä uutta käyttöä Kaupunkiliikenteeltä käyttämättömiksi jääviin Kaarihalliin (entinen bussivarikko) ja Ananastaloon (nykyinen varikon työntekijöiden asuintalo korttelin keskellä). Samalla lisätään asuntoja hyvien liikenneyhteyksien äärellä.

Nykyiset varikkorakennukset on tarkoitus purkaa, Kaarihalli ja Ananastalo suojellaan.

Tavoitteena on, että kortteli liittyy luontevasti kantakaupunkiin ja ympäröiviin kortteleihin, se on elävä ja vehreä keidas monipuolisine kaupallisine- ja puistopalveluineen. Tavoitteena on lisäksi helppo liikkuminen korttelissa ja liito-oravan kulkuyhteyden turvaaminen.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty sovittamaan erilaiset käyttötarkoitukset korttelissa, jossa on mm. isoja tasoeroja ja liikenteen ympäristöhäiriöitä, ja johon liittyy tavoite liikkumisyhteyksien parantamisesta.

Suunnittelualueen pinta-ala on 105 713 m². Kaavaratkaisun myötä kerrosala kasvaa 79 754 k-m²:llä. ET-korttelialueella tehokkuusluku on e=1.5, joka on kerrosalana 79 844 k-m². Asuntokerrosalaa on 28 900 k-



20.1.2025

Asia/5

m², josta uutta asuntokerrosalaa on 27 900 k-m² (Ananastalossa on nyt asumista n. 1 000 k-m²). Liiketilakerrosalaa on 13 500 k-m², josta 1 000 k-m² on AK-korttelialueella. Lisäksi ET-korttelialueelle saa sijoittaa liike-, toimisto-, liikunta-, vapaa-ajan- sekä pysäköintitiloja enintään puolet kerrosalasta.

Koko alueen tonttitehokkuus on n. e=1.15 ja AK-korttelialueella se on n. e=2. 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 kaupunkitasoisesti raitiotievarikon laajentaminen mahdollistuu, alueelle tulee uusia asukkaita, alueen kaupalliset palvelut paranevat ja liito-oravan kulku Kustaa Vaasan tien yli turvataan. Puisto ja kenttä pienenevät nykyisestään.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on C2-aluetta eli Keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Kustaa Vaasan tien yhteyteen on merkitty raideliikenteen runkoyhteys. Kustaa Vaasan tien vieriset yleiskaavan ruutumerkinnot on korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä kumottu, samoin Koskelantien kohdalle merkitty pääkadun maanalainen tai katettu osuus. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen ja kumottujen ruutujen osalta voimassa olevan yleiskaava 2002:n mukainen. Yleiskaava 2002:n mukaan alue on työpaikka-aluetta (teollisuus, toimistot, satama) ja jolle saa rakentaa tiloja julkista palvelua, yhdyskuntateknistä huoltoa, virkistystä ja liikennettä varten. Alue on mukana Viikinrannan osayleiskaavatyössä. Maanalaisessa yleiskaavassa 2021 (nro 12704) ei ole varauksia alueella, joten kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Kaavaratkaisu edesauttaa seuraavien kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumisesta: 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 erityispiir-



20.1.2025

Asia/5

teet. Tiivistyvän kaupungin liikennejärjestelmän riittävä kapasiteetti ja toimivuus varmistetaan suunnittelemalla kaikki kulkumuodot ja huomioimalla niiden kytkeytyminen toisiinsa.

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 Kaupunkiliikenne Oy:n 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
Yhteensä	n. 12–14 milj. euroa

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan rakennusoiden arvo on n. 30–60 milj. euroa. Ensimmäinen arvo ei sisällä varikon alueelle kaavan mahdollistamaa kerrosalaa ja toinen arvo sisältää kaavan mahdollistaman kerrosalan kokonaisuudessaan.

Kaavaratkaisu mahdollistaa Koskelan raitiovaunuvarikon rakentamisen, jonka kustannusarvio on noin 274 milj. euroa. Rakennustyöt on aloitettu ja varikko on tarkoitus rakentaa vuosina 2025-2028. Koskelan varikko tulee olemaan Helsingin raitiotieliikenteen toinen päävarikko Ruskeasuon varikon rinnalla.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 29.8.2023 ja se oli julkisesti nähtävillä 7.9.–6.10.2023.

Kaavaehdotuksesta tehtiin kuusi muistutusta.



20.1.2025

Asia/5

Kaavaratkaisuun oltiin pääosin tyytyväisiä. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat mm. alueen toimintoihin, puistoon, kulkureitteihin ja lintuihin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala, pelastuslaitos

Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat mm. rakennusten korkeuteen, tukimuuriin, johtoihin, palopelastukseen ja liikennemeluun.

Lisäksi kasvatuksen ja koulutuksen toimiala totesi, ettei sillä ole lausuttavaa: Alueen palvelutarpeen muutoksiin on varauduttu Koskelan alueen ja päiväkodin laajennuksilla.

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 kaavaratkaisuun on tehty muutoksia pääosin Kaupunkiliikenne Oy:n suunnitelmista johtuen. Tehdyistä muutoksista on tiedusteltu kaupunginmuseon näkemystä sähköpostitse, mutta kaupunginmuseo ei kommentoinut ratkaisua.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Toimivalta

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kansliapäällikkö



20.1.2025

Asia/5

Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12852 kartta, päivätty 29.8.2023, muutettu 19.11.2024
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12852 selostus, päivätty 29.8.2023, muutettu 19.11.2024, päivitetty Kylk:n 19.11.2024 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 29.8.2023, täydennetty 19.11.2024
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Muistutukset
- 6 Liikennesuunnitelma (7434/19.11.2024), päivitetty Kylk:n 19.11.2024 päätöksen mukaiseksi

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -
kuntayhtymä HSY
Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 6

Tiedoksi

Asemakaavoitus

Kaupunginmuseo

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto

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

Y-tunnus

0201256-6



20.1.2025

Asia/5

Kaupunkiympäristölautakunta
Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala/Pel
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala