



## § 352

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Kauppamylyntien ympäristön tarkistettu asemakaava- ja asema- kaavan muutosehdotus (nro 12646)

HEL 2017-012228 T 10 03 03

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 9.6.2020 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12646 hyväksymistä. Asemakaava koskee 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Myllypuro) muodostuu uusi kortteli 45279 ja virkistysaluetta ja asemakaavan muutos koskee 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Myllypuro ja Roihupelto) korttelin 45200 tonttia 6 ja 8, korttelin 45196 tontteja 2, 3, 6, 11, 12 ja 20 sekä virkistys-, katu-, raideliikenne- ja suojaviheralueita (muodostuvat uudet korttelit 45234 ja 45279 katu-, virkistys- sekä suojaviheraluetta).

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana 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](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 kuultavina olivat arkkitehti Leena Holmila ja liikennesuunnittelija Jussi Jääskä. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Leena Holmila, arkkitehti, puhelin: 310 21333



leena.holmila(a)hel.fi  
Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37129  
jussi.jaaska(a)hel.fi  
Elise Lohman, Maisema-arkkitehti, maisemasuunnittelu, puhelin: 310 26349  
elise.lohman(a)hel.fi  
Reetta Kuronen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 27148  
reetta.kuronen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12646 kartta, päivätty 9.6.2020
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12646 selostus, päivätty 9.6.2020, päivitetty Kylk:n 9.6.2020 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva 9.6.2020
- 6 Viilarintien vapaa-ajankeskus (Muuan Oy 31.1.2020)
- 7 Raide-Jokerin raitiovaunu- ja bussivarikko (Raide-Jokeri APRT 31.1.2020)
- 8 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7029)
- 9 Viikki-Kivikko-Mustapuronlaakso, metsä- ja puustoisien verkoston suunnitelma (Sitowise 9.12.2019)
- 10 Tilastotiedot
- 11 Tehdyt muutokset
- 12 Vuorovaikutusraportti 9.3.2020 täydennetty 9.6.2020
- 13 Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Kustannusten osalta Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

## Otteet

<b>Ote</b> Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	<b>Otteen liitteet</b> Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 12
---	--

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut



## Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Roihupellon teollisuusaluetta Viilarintien ympäristössä ja vähäisiltä osiltaan Myllypuron lounaisosan aluetta. Kaavaratkaisu mahdollistaa Viilarintielle tulevan Raide-Jokerin pysäkkien läheisyyteen uutta toimitilarakentamista sekä uuden liikuntaan ja hyvinvointiin painottuvan vapaa-ajankeskuksen rakentamisen Viilarintien ja Kauppamylyntien risteykseen.

Tavoitteena on tehostaa nykyisen Roihupellon metrovarikkoalueen ja vajaasti rakennettujen teollisuustonttien maankäyttöä. Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että Viilarintien teollisuusympäristömäinen ilme uudistuu kaupunkimaiseksi toimitilarakentamisen rajaa-maksi kaduksi erityisesti Raide-Jokerin pysäkin ympäristössä.

Uutta kerrosalaa on yhteensä noin 41 200 k-m<sup>2</sup>. Uutta toimitilakerrosalaa on yhteensä noin 58 300 k-m<sup>2</sup> ja yhdyskuntateknisen huollon rakentamisen kerrosalaa noin 3300 k-m<sup>2</sup>. Teollisuus- ja varastotoimintojen kerrosalaa poistuu n. 20 400 k-m<sup>2</sup>. Toimitilakorttelien keskimääräinen tehokkuus on noin  $e=1,26$ . Rakennusten kerrosaluku vaihtelee enimmäkseen III-VI välillä.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7029). Liikennesuunnitelma sisältää muutoksia vain Kauppamylyntielle ja Ratasmylyntielle Kauppamylyntieltä etelään. Uusia rakennettavia katuja ovat Viilarinkuja ja Varikkokuja.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Viilarintien nykyinen teollisuusmainen katu ympäristö muuttuu kaupunkimaiseksi maankäytön tehostuessa alueella merkittävästi. Kaavaratkaisu myös parantaa metsä- ja puustoisien verkoston nykyisin sirpaleista paikallista yhteyttä Kauppamylyntien varressa, kun osa nykyisestä tonttimaasta muutetaan viheralueeksi.

## Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta siten, että se edistää Helsingin kehittämistä raideliikenteen verkostokaupunkina sekä mahdollistaa hyvin saavutettavia sijaintipaikkoja yrityksille. Kaupunkistrategian mukaan liikunta- ja kulttuuritarjontaa kehitetään liikkumiseen ja arkiaktiivisuuteen kannustavaksi tasapuoliseksi eri kaupunginosissa. Raide-Jokerin kannattavuus varmistetaan riittäväällä maankäytön tehokkuudella. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 tavoitteiden mukainen.



Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto varasi 4.6.2019 WasaGroup Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun tontin 45196/3 ja määräalan tontista 45196/18.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 16.4.2019 Raide-Jokerin katu-, puisto- ja siltasuunnitelmat; osa 1 ja 28.5.2019 Raide-Jokerin katu-, puisto- ja siltasuunnitelmat; osa 2.

Kaupunkiympäristölautakunta teki 21.5.2019 kaksi poikkeamispäätöstä, jotka mahdollistavat uuden bussivarikon ja Raide-Jokerin raitiotievarikon rakentamisen kaava-alueelle:

- §13 Vartiokylä Metrovarikonkuja 4, poikkeamispäätös
- §14 Vartiokylä Viilarintie 5, poikkeamispäätös

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Roihupellon teollisuusalueen suunnitteluperiaatteet 29.5.2018 jatkosuunnittelun pohjaksi.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaava-alueella sijaitsee nykyisin Roihupellon teollisuusalueen teollisuus-, varasto- ja varikkotontteja sekä jonkin verran rakentamatonta metsäaluetta. Viilarintien itäpuolella on laaja varikkoalue, jolla sijaitsevat nykyisin bussi- ja metrovarikot rakennuksineen. Varikkoalueella on käynnistynyt vuonna 2019 uuden bussivarikon sekä Raide-Jokerin varikon rakennustyöt. Viilarintien länsipuolella, suunnittelualueen pohjoisosassa on suojaviheralueeksi kaavoitettua sekä kaavoittamatonta metsäistä aluetta. Suunnittelualueen jyrkän kallioinen pohjoisosa on osa niin sanottua Karhumetsää. Sen eteläpuolella Holkkitien varrella sijaitsee tällä hetkellä rakentamattomia teollisuustontteja.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1975-2017, joissa alue on merkitty yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T), liikerakennusten korttelialueeksi (KL), autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), suojaviheralueeksi (EV), lähivirkistysalueeksi (VL) ja katualueeksi.

Helsingin kaupunki omistaa maa-alueet. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonnalisäveroa seuraavasti:

- Kadut	3,2 milj. euroa
- Puistot	0,8 milj. euroa



#### Muita kaavan kustannuksia ovat

- Varikon hulevesiviemäri ja viivytyksallas	0,9 milj. euroa
- Vesihuolto	0,2 milj. euroa
- Kaukolämpö	0,5 milj. euroa
- Sähkö	0,8 milj. euroa
- Kaasunjakelu	0,04 milj. euroa

Liikennesuunnitelmassa esitetty baanatasoinen pyörätie ei ole kaavan toteuttamisen edellytysinvestointi ja voidaan toteuttaa pyöräliikenteen tavoiteverkon toteuttamisohjelman mukaisesti. Kunnallisteknisen yleisuunnitelman yhteydessä Ratasmyllyntien 2-suuntaisen pyörätien kustannuksiksi arvioitiin 0,6 milj. €.

Kokonaisuudessaan asemakaavan toteuttamisesta on arvioitu aiheutuvan kaupungille noin 4,0 – 4,9 miljoonan euron kustannukset. Kustannukset eivät sisällä Raide-Jokerista aiheutuvia muutostarpeita Viilarintiellä ja Varikkokujalla, jotka sisältyvät Raide-Jokerin kustannuksiin.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Uuden kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on noin 20 milj. euroa.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

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 Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Kaupunginmuseo
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Yhteenvedo viranomaisten kannanotoista:



- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL) kannanotto kohdistui Raide-Jokerin varikon tarpeellisuuteen ja bussivarikkokokonaisuuden toimivuuteen, sähköbussien kasvuun varautumiseen sekä sujuvien yhteyksien järjestämiseen joukkoliikenteen pysäkeille
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) kannanotto kohdistui vesihuollon verkostoon kustannusarvioineen ja hulevesien hallintaan
- Helen Oy:n kannanotto totesi olemassa olevan kaukolämpöjohdon jäävän uuden Raide-Jokerin varikon alle
- Kaupunginmuseon kannanotto kohdistui Viilarintien ja Kauppamyllyntien risteyksen pohjoispuolella sijaitsevaan yhdystien huomioimiseen.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että

- kaavaratkaisussa on varattu raitotievarikolle ja bussivarikolle laajennusvaraa sisältävä rakennusala ja rakennusoikeus
- on laadittu kunnallistekninen yleissuunnitelma, joka sisältää vesihuollon yleissuunnitelman kustannusarvioineen ja hulevesien hallintasuunnitelman, selvityksen tulokset on huomioitu kaavaratkaisussa
- Kauppamyllyntielle on osoitettu bussipysäkit, joille on turvallinen jalankulkuyhteys
- Yhdystiestä suojelulle luolalle on neuvoteltu kaupunginmuseon kanssa ja todettu, että sen merkitseminen asemakaavaan ei ole tarpeellista, sillä tie on kadonnut Viilarintien aikaisempien rakentamisvaiheiden yhteydessä.

### Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat

- luontoon, virkistykseen ja ekologisiin kestävyysliittymiin asioihin
- tulevaan rakentamiseen ja sen sijoittumiseen
- liikenteeseen, reitteihin ja meluun
- kaasunjakeluaseman siirtämiseen
- tietoliikennekaapeleiden huomiointiin
- kaavahankkeen OAS-tiedottamisen menettelytapaan

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että

- on laadittu kaava-alueetta laajempi metsä- ja puustoisien verkoston suunnitelma viheryhteyksiä koskien. Kaavaratkaisussa on varattu Kauppamyllyntien varteen viheralue, joka vahvistaa metsä- ja puustoisien verkoston paikallista yhteyttä.



- Ratasmyllyntien varteen on osoitettu istutettava puurivi.
- on varauduttu raitiotievarikon päälle rakentamiseen.
- on selvitetty metrovarikon melu- ja valosaastetta aiheuttavaa toimintaa.
- Gasumin kaasunjakeluasemalle on osoitettu uusi sijainti kaava-alueelta

Kirjallisia mielipiteitä saapui 9 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 9.3.-7.4.2020

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Kaavaehdotuksen nähtävälle asettamisesta on lähetetty kirje ulkokuntalaiselle maan haltijalle.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 3 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat:

- tulevaan rakentamiseen sekä sen tehokkuuteen ja sijoittumiseen
- metsäverkostoon, viheryhteyksiin ja ekologiin yhteyksiin
- virkistysyhteyksiin
- asemakaavan suhteeseen lainsäädäntöön, ylemmän asteen kaavoihin sekä muihin kaavoitusta ohjaaviin lähtökohtiin
- kaavamateriaaliin, kaavaprosessiin ja vuorovaikutukseen

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä.

- Helsingin seudun liikenne – kuntayhtymän (HSL) lausunto kohdistui Raide-Jokerin varikon tarpeellisuuteen ja bussivarikkokokonaisuu- den toimivuuteen, sähköbussien kasvuun varautumiseen sekä sujuvien yhteyksien järjestämiseen joukkoliikenteen pysäkeille
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymän (HSY) lausunto kohdistui tulvamitoitetun hulevesiviemärin johtokuja-aluevaraukseen sekä vesihuollon kustannuksiin
- Kaupunginmuseon lausunto kohdistui Viilarintien ja Kauppamyllyn- tien risteyksen pohjoispuolella sijaitsevaan luolaan ja siihen liitty- vään yhdystiehen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo



Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Sähköverkko 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. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Leena Holmila, arkkitehti, puhelin: 310 21333  
leena.holmila(a)hel.fi  
Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37129  
jussi.jaaska(a)hel.fi  
Elise Lohman, Maisema-arkkitehti, maisemasuunnittelu, puhelin: 310 26349  
elise.lohman(a)hel.fi  
Reetta Kuronen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 27148  
reetta.kuronen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12646 kartta, päivätty 9.6.2020
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12646 selostus, päivätty 9.6.2020
- 5 Havainnekuva 9.6.2020
- 6 Viilarintien vapaa-ajankeskus (Muuan Oy 31.1.2020)
- 7 Raide-Jokerin raitiovaunu- ja bussivarikko (Raide-Jokeri APRT 31.1.2020)





8	Liikennesuunnitelma (piir.nro 7029)
9	Viikki-Kivikko-Mustapuronlaakso, metsä- ja puustoisien verkoston suunnitelma (Sitowise 9.12.2019)
10	Tilastotiedot
11	Tehdyt muutokset
12	Vuorovaikutusraportti 9.3.2020 täydennetty 9.6.2020
13	Osa päätöshistoriaa

## Oheismateriaali

1	Mielipiteet
2	Muistutukset

## Muutoksenhaku

	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta	Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

## Otteet

<b>Ote</b> Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	<b>Otteen liitteet</b> Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 12
---	--

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Lindén, Hakola

## Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 22.4.2020

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 21.3.2019