



## § 28

### Vallilan pohjoisosan asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12508) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2015-002907 T 10 03 03

Hankennumero 5317\_1

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- asettaa 22.1.2019 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12508 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaava koskee 22. kaupunginosan (Vallila) osaa korttelia 22586 sekä puistoaluetta ja asemakaavan muutos koskee 22. kaupunginosan (Vallila) korttelin 22556 tonttia 2, korttelin 585 tontteja 1, 7, 12, 13 ja 14, korttelin 22586 tonttia 4 sekä katu- ja puistoalueita ja 24. kaupunginosan (Kumpula) puistoaluetta
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internetsivuilla: 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
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
  - AVA-Instituutin Säätiö / Pohjola Rakennus Oy Uusimaa: 8 000 euroa
  - Kiinteistö Oy Osakunta: 5 000 euroa

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle



- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12508 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aihetta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

## Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Milla Nummikoski. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

### Lisätiedot

Milla Nummikoski, arkkitehti, puhelin: 310 37477  
milla.nummikoski(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12508 kartta, päivätty 22.1.2019
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12508 selostus, päivätty 22.1.2019
- 5 Liikennesuunnitelma (nro 6805) / 22.1.2019
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 22.1.2019
- 8 Osa päätöshistoriaa (2)

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Kustannusten osalta Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

## Otteet

**Ote**  
Hakijat

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätösehdotus



Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

### Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos koskee aluetta, joka sijaitsee itäisen kantakaupungin pohjoislaidalla. Kaavamuutosalueeseen kuuluu Mäkelänrinteen uintikeskuksen tontti, opiskelija- ja asuinkerrostalojen alue (Rautalammintie–Karstulantie–Sammatintie) sekä Vallilanpuisto ja osia Vallilanlaakson puistoalueesta.

Kaavaratkaisu mahdollistaa uintikeskuksen laajentamisen sekä uusien asuinkerrostalojen ja yleisen pysäköintilaitoksen rakentamisen. Mäkelänrinteen uintikeskuksen tontille sijoitetaan uusi laajennusosa sekä huoltoluiskan sisäänajorakennelma. Karstulantie 4–6 rakennus on esitetty purettavaksi ja tilalle rakennettavaksi kaksi uutta asuinrakennusta. Karstulantien/Sammatintien varrelle osittain Vallilanrinteeseen on suunniteltu muodostettavaksi uusi tontti, jolle sijoittuu kolme uutta asuinrakennusta. Vallilanpuiston hiekkakentän alle suunnitellaan yleistä pysäköintilaitosta. Rautalammintie 3 ja 5 tonttien osista muodostettavalle uudelle tontille suunnitellaan uutta asuinrakennusta opiskelijoille.

Asemakaavan muutos perustuu laajemmalle Vallilan pohjoisosan alueelle tehtyyn kokonaistarkasteluun, jonka tarkoituksena on tiivistää alueen kaupunkirakennetta yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti sekä parantaa alueen julkista ulkotilaa ja kävelyliikenteen reitistöä. Täydennysrakentamisen yhtenä päätavoitteena on alueen sosiaalinen eheyttäminen tasapainottamalla asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotoja sekä asuntotyyppejä. Suunnitelmissa aluetta täydennetään vanhan Vallilan kaupunkirakenteeseen ja henkeen sovittaen. Alueelle on suunnitteilla useita rakennushankkeita ja haettu useita kaavamuutoksia, joista Mäkelänrinteen urheilukampuksen asemakaava ja asemakaavamuutos on tullut voimaan 31.10.2018.

Kaavaratkaisun myötä alueen kaavoitettu kerrosala (rakennusoikeus) kasvaa 19 900 k-m<sup>2</sup>. Asuinrakennusten rakennusoikeus kasvaa 15 850 k-m<sup>2</sup> ja urheilurakennusten 2 900 k-m<sup>2</sup>. Toteutunutta kerrosalaa poistuu 3 120 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeudesta laskettuna (ei sisällä teknisiä ja yhteistiloja) asuinrakennusten korttelialueiden keskimääräinen tonttitehokkuus on 1,59 ja urheilurakennusten korttelialueen tonttitehokkuus 0,76. Asukasmäärän lisäys on noin 480 henkeä. Yleinen pysäköintilaitos mitoitetaan 170 autolle.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 6805), jonka mukaan uintikeskuksen tontilta varataan alueen osat yleiselle jalankululle ja pyöräilylle johtaen Vallilanlaaksosta Mäkelänkadul-



le/Mäkelänkadun ylittävälle sillalle. Mäkelänkadun ylittävä yhteys on pääpyörätieyhteys, jonka rakentamisessa tulee pyrkiä laadukkaaseen toteutukseen ja jonka tavoitejärjestelyt on esitetty suunnitelmassa. Vallilanlaakson puistoalueelta on osoitettu puistotie yleiselle jalankululle ja pyöräilylle (Vallilantaival). Sammatintien katulinjausta siirretään Sammatintie 12 kohdalla. Kadun eteläpuolelle ja pohjoispuolisille osille, joissa pelastuskaluston nostopaikalle ei ole tarvetta, voidaan sijoittaa kadunvarsipysäköintiä. Uusia ja nykyisiä jalankululle, pyöräilylle sekä huollolle varattuja yhteyksiä sijaitsee Karstulantie 8 tontilla sekä Karstulantien/Sammatintie ja Rautalammintie 3 ja 5 uusilla muodostettavilla tonteilla. Vallilanpuiston alle sijoittuvaan pysäköintilaitoksen sisäänajo sijoitetaan Kangasalantielle.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että maankäyttöä tehostetaan jo rakennetulla alueella ja luodaan kantakaupunkimaisen tiiviisti rakennettua ympäristöä. Tonttien kehittämisen ja täydennysrakentamisen yhteydessä parannetaan alueen julkisia ulkotiloja, katutilaa ja kävelyliikenteen reitistöä. Uuden rakentamisen myötä Vallilanlaakson puistoalueen rajausta muutetaan ja puiston reuna-alueita käsitellään uudelleen.

Merkittävimmät kaupunkikuvalliset muutokset tapahtuvat erityisesti Vallilanlaakson rinnealueella, jossa uudet rakennukset asettuvat kauko- maisemassa näkyväksi osaksi kantakaupungin reunan rakennusrivistöä, sekä liittyen Karstulantie 4–6 uusiin, korkeutensa vuoksi kaukaa näkyviin rakennuksiin. Myös alueen sisäiset näkymät muuttuvat uuden rakentamisen myötä.

Karstulantie 4–6 pohjakerrokseen toteutetaan liiketilaa vähintään 120 k-m<sup>2</sup>, johon voi sijoittua yritystoimintaa ja/tai palveluja. Yleinen pysäköintilaitos voi palvella alueen taloyhtiöitä tai yksittäisiä asukkaita tulevasta toimintamallista riippuen.

Alueellisesti väestöpohjan kasvattaminen tuo uusia asiakkaita alueen palveluille.

Helsingin kaupunki omistaa täydennettävät tontit ja muut rakennettavaksi esitetyt maa-alueet. Kaavaehdotus on laadittu tontinhaltijoiden hakemusten johdosta ja kaavaratkaisun sisältö neuvoteltu hakijoiden kanssa.

## Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan (2016) mukainen.

Karstulantien/Sammatintien ympäristö ja Vallilanpuisto:



Kaupunginhallitus päätti 8.5.2017 varata Pohjola Rakennus Oy Uusi-maalle alueen, joka muodostuu tontista 22585/13 sekä osista tontteja 22585/1 ja 14, ja alueen, joka muodostuu osasta tonttia 22556/2 ja 22585/1 sekä osista asemakaavan mukaisia katu- ja puistoalueita 22K ja 22P (91-410-2-13) kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten, sekä alueen, joka muodostuu osasta puistoaluetta P101 (91-22-9903-101), pysäköintilaitoksen suunnittelua varten 31.12.2019 saakka. Päätöksessä esitetään useita ehtoja suunnitteluva-raukselle koskien muun muassa suunnittelua, kustannuksia ja asunto-  
jen hallintatyyppejä.

Rautalammintie 3 ja 5:

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 16.5.2017 hyväksyä Kiinteistö Oy Rautalammintie 5 :n ja Kiinteistö Oy Osakunnan asemakaavaa nro 5571 ja asemakaavaa nro 9035 koskevan poikkeamishakemuksen päätöksessä mainituin ehdoin.

Kaupunginhallitus päätti 19.3.2018 varata Helsingin kaupungin 22. kau-punginosan (Vallila) korttelin nro 22585 suunnitellun tontin 17 valtion tukemien opiskelija-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2019 saakka Kiinteistö Oy Rautalammintien Huipulle.

Kaupunginvaltuusto oikeutti 16.5.2018 kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 22. kaupunginosan (Vallila) korttelin nro 22585 suunniteltu tontti (AKS) 17 lautakunnan määräämästä ajan-kohdasta alkaen 31.12.2080 päätöksessä mainituin ehdoin.

Uintikeskuksen ympäristö:

Vallilanlaakson puistoalueen osaa koskee Vallilanlaakson raitiotien asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12531, Kaupun-kiympäristölautakunta 21.8.2018) ja liikennesuunnitelma. Nähtävillä-olon jälkeen kaavaehdotuksen rajausta on muutettu siten, ettei päälle-käisyyttä Vallilan pohjoisosan asemakaava- ja asemakaavan muuto-sehdotuksen kanssa tule.

## Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaavamuutosalueen asuntola- ja asuinrakennuksista muodostuva ra-kennuskanta on syntynyt pääasiassa 1960-luvun kaupunkiuudistuksen myötä. Alueen rakentaminen koostuu kahdeksankerroksisista pisteta-loista ja 3–8-kerroksisista usean porrashuoneen lamellitaloista. Vallilan-laakson reunalle on vuonna 1987 rakennettu matala opiskelijakerrosta-lo, joka rajaa osaltaan pistetalojen korttelialuetta erottaen sen puisto-alueesta. Mäkelänrinteen julkisten palveluiden korttelialueella rakennuk-set sijaitsevat tonteilleen melko vapaasti sijoiteltuna, uintikeskus vuo-



delta 1999 sijaitsee tontilla poikittain suhteessa Mäkelänkatuun. Alueen ulkotilat koostuvat nykyisellään katu-, puisto- ja piha-alueista sekä laajoista pysäköintikentistä.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1940–1997 ja se käsittää lisäksi asemakaavoittamattoman alueen osan Vallilanlaaksossa.

Helsingin kaupunki omistaa alueet. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta ja hakemuksien johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttaminen edellyttää johtosiirtoja sekä katujen ja yleisten alueiden muutoksia. Tarkempi kustannusjako sovitaan hankkeiden kanssa käytävissä jatkoneuvotteluissa.

Alustavasti kaupungille voidaan arvioida kohdistuvan kustannuksia seuraavasti:

Katu- ja puistoalueiden muutostyöt	0,5 milj. €
Johtosiirrot	1,0 milj. €

Pysäköintilaitoksen toteuttamisen yhteydessä tarvittavia johtosiirtoja ei ole sisällytetty kustannusarvioon. Lisäksi asemakaavan toteuttaminen edellyttää mm. uusia porrasyhteyksiä ja puistoteiden muutoksia. Näistä kustannuksista vastaavat hankkeet ja ne täsmentyvät hankkeiden jatkosuunnittelun yhteydessä.

Kaupungille kohdistuu tuloja tonttien rakennusoikeuden myymisestä ja vuokraamisesta.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana 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 ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)
- pelastuslaitos
- kaupunkiympäristötoimiala (ent. kiinteistöviraston geotekninen osasto, ent. kiinteistöviraston tilakeskus, ent. kiinteistöviraston tonttiosasto, ent. rakennusvirasto, ent. ympäristökeskus)

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennettuihin kaukolämpö- ja vesi-johtoihin ja viemäreihin sekä uusiin johtotarpeisiin, sähköaseman sijoittamiseen alueelle, Mäkelänkadun ilmanlaatuun ja meluhaittaan, alueen rakennusten kulttuurihistoriallisiin arvoihin, näkymiin ja kaupunkikuvaan, alueen maaperään ja maanalaisiin rakenteisiin, asuntotuotannon lisäämiseen ja hintatasoon sekä kerrostalotuotantoon alueella, yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattujen alueiden sijoittamiseen, Vallilanlaakson arvokkaaseen lintukohteeseen sekä ilmastonmuutoksen hillinnän ja sopeutumisen huomioon ottamiseen valmistelussa hulevesien hallinnan ja uusiutuvan energiantuotannon osalta. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että teknisistä tilavarauksista, melusuojauksesta ja ilmanvaihdosta, yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattujen alueiden sijoittamisesta ja toteutuksen laatutasosta, uudisrakentamisen sijoittamisesta, arkkitehtuurista ja toteutuksen laatutasosta, hulevesien huomioon ottamisesta sekä uusiutuvan energian tuotannon mahdollistamisesta määrätään kaavaehdotuksessa.

#### Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat muun muassa rakentamisen tyyppiin, määrään ja sijoitteluun, pysäköintiin, liikennemäärään ja liikenneyhteyksiin sekä alueen toimintoihin ja palveluihin. Alueen täydennysrakentamisen tutkimista pidettiin hyvänä. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakentamisen määrää ja rakennustyyppejä on tarkistettu asuinrakennusten osalta, pysäköintilaitokseen on tutkittu vaihtoehtoja ajoreittiä Karstulantieltä ja Vallilanpuiston toimintoja ja peruskorjausta on suunniteltu alustavalla tasolla. Rakentamisen sovittamista alueelle ja laatutasoa ohjataan useilla määräyksillä.

Kirjallisia mielipiteitä koskien laajemman alueen kehittämistä saapui 20 kpl. Kaavamuutoksen kohteena olevia tontteja koski näistä yhteensä 19 kpl.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.



## Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- sekä muut mahdolliset tahot

Kaupunki käynnistää kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaisen maankäyttösopimusmenettelyn yksityisten maanomistajien kanssa.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

## Lisätiedot

Milla Nummikoski, arkkitehti, puhelin: 310 37477  
milla.nummikoski(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12508 kartta, päivätty 22.1.2019
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12508 selostus, päivätty 22.1.2019
- 5 Liikennesuunnitelma (nro 6805) / 22.1.2019
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 22.1.2019
- 8 Osa päätöshistoriaa

## Oheismateriaali

- 1 Mieliopidekirjeet

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Kustannusten osalta Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

## Otteet

### Ote

### Otteen liitteet





22.01.2019

Asia/7

Hakijat

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Lindén, Liisanantti  
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)