



19.11.2024

Asia/8

8

**Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle,  
Kumpulankärjen tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro  
12852) (sisältää liikennesuunnitelman) (a-asia)**

HEL 2013-005863 T 10 03 03

Hankennumero 0819\_4

**Esitysehdotus**

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 29.8.2023 päivätyn ja 19.11.2024 muutetun asemakaavan muutossehdotuksen nro 12852 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 24. kaupunginosan (Kumpula) kortteleita 954 ja 24957 sekä katu- ja puistoalueita (muodostuu uusi kortteli 24986).

Lisäksi lautakunta päättää

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätökset-  
teko

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2013-005863>

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

**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 Valtimonttiellä.

Kaavaratkaisu on tehty, koska raitiotieliikenteen lisääntyessä tarvitaan nykyistä isompi varikkorakennus sekä uutta käyttöä Kaupunkiliikenteeltä käyttämättömiksi jääviin Kaarihalliin (entinen bussivarikko) ja Ana-



nastaloon (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 m<sup>2</sup>. Kaavaratkaisun myötä kerrosala kasvaa 79 754 k-m<sup>2</sup>:llä. ET-korttelialueella tehokkuusluku on  $e=1.5$ , joka on kerrosalana 79 844 k-m<sup>2</sup>. Asuntokerrosalaa on 28 900 k-m<sup>2</sup>, josta uutta asuntokerrosalaa on 27 900 k-m<sup>2</sup> (Ananastalossa on nyt asumista n. 1 000 k-m<sup>2</sup>). Liiketilerakrosalaa on 13 500 k-m<sup>2</sup>, josta 1 000 k-m<sup>2</sup> 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

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

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 7.9.–6.10.2023

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 29.8.2023 ja lautakunta päätti 29.8.2023 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksesta tehtiin kuusi muistutusta.



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

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat mm. rakennusten korkeuteen, tukimuuriin, johtoihin, palopelastukseen ja liikennemeluun.

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

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: kasvatuksen ja koulutuksen toimiala. Alueen palvelutarpeen muutoksiin on varauduttu Koskelan ala-asteen 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 Kaupunkiliikenteen suunnitelmista johtuen. Tehdyistä muutoksista on tiedusteltu kaupunginmuseon näkemystä sähköpostitse. Kaupunginmuseo ei kommentoinut ratkaisua.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Toimivalta

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.



Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Sari Ollila, tiimipäällikkö, asemakaavakoordinaatio, puhelin: 09 310 37373  
sari.ollila(a)hel.fi

Antti Varkemaa, yksikön päällikkö, pohjoinen alueyksikkö, asemakaavoitus, puhelin:  
09 310 37053

antti.varkemaa(a)hel.fi

Eetu Saloranta, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 20498  
eetu.saloranta(a)hel.fi

Mirja Vallinoja, maisema-arkkitehti, puhelin: 09 310 52186  
mirja.vallinoja(a)hel.fi

Nasti Korhonen, projektipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 52773  
nasti.korhonen(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, muutettu 19.11.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12852 selostus, päivätty 29.8.2023, muutettu 19.11.2024
- 5 Havainnekuva, 19.11.2024
- 6 Liikennesuunnitelma (7434 / 19.11.2024)
- 7 Tilastotiedot, 19.11.2024
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti 29.8.2023, täydennetty 19.11.2024
- 10 Osa päätöshistoriaa

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 9

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksi