



25.04.2017

Ysp/8

§ 131

Ympäristölautakunnan lausunto asemakaavaehdotuksesta nro 12443, Kauppakartanonkatu 16

HEL 2015-013166 T 10 03 03

Lausunto

Ympäristölautakunta antoi seuraavan lausunnon.

Umpikorttelirakenne suojaa hyvin piha-alueita liikenteen melulta. Kaa-vaselostuksen mukaan liikenteen aiheuttamat kadun puoleiseen julkisivi- vuun kohdistuvat päiväajan keskiäänitasot ovat noin 65–66 dB. Julkisi- vuun kohdistuvan melutason ollessa ≥ 65 dB, on suositeltavaa, että asunnot avautuvat myös hiljaisemman julkisivun puolelle. Hiljaisemmal- la puolella tarkoitetaan lähtökohtaisesti suuntaa, jolla melutason ohjear- vot alittuvat.

Kaavaehdotuksessa on annettu määräys, jonka mukaan parvekkeet tu- lee lasittaa. Oleskeluparvekkeilla tulee saavuttaa melutason ohjearvot (Vnp 993/1992). Tältä osin kaavamääräystä on hyvä täydentää.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Anu Haahla, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 28916
anu.haahla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12443 kartta, päivätty 28.2.2017
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12443 selostus, päivätty 28.2.2017

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää lausuntoa 10.5.2017 mennessä.

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Itäkeskuksessa Kauppa- kartanonkadun varrella sijaitsevaa kiinteistöä, jossa on nyt Helsingin



kaupungin asunnot Oy:n vuokra-asuntoja, kivijalan liiketiloja sekä kaksi pientä päivähoiton yksikköä. Heka Oy on arvioinut, että kohteen peruskorjaus on kannattamaton.

Kaavamuutos perustuu nykyisten rakennusten purkamiseen, rakennusoikeuden määrän kasvattamiseen ja uuden umpikorttelimaisen asuintalokokonaisuuden rakentamiseen. Kadun varteen rakennetaan nykyiseen tapaan kivijalan liiketiloja. Tontille ei sijoiteta jatkossa päivähoiton yksikköjä. Asuintonttia laajennetaan kaakkoiskulmassa vähäisessä määrin nykyisen puiston puolelle. Käytännössä alue on tontilla sijaitsevan päiväkodin käytössä aidattuna leikkialueena. Autopaikat sijoittuvat vieressä sijaitsevalle nykyiselle useamman tontin käytössä olevalla pysäköintikentälle ja rakennuksen-/pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen.

Tavoitteena on täydentää aluetta nykyistä tehokkaammalla asuntorakentamisella. Rakennusoikeuden määrä on kaavamuutoksessa yhteensä 20 600 k-m², josta vähintään 400 k-m² on toteutettava liike-, ravintola-, toimisto- tai palvelutiloina kadunvarsirakennuksen ensimmäiseen kerrokseen. Uutta asuntokerrosalaa on 8 500 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 200. Enimmäiskerroslukumäärä alueella on pääosin kuusi. Enintään 8-kerroksisia rakennusosia sijoittaa vain Kauppakartanonkadun varrelle.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että asukasmäärä lisääntyy hyvien kaupallisten ja liikenteellisten palveluiden äärellä.

Nykyistä tehokkaampi rakentaminen vähentää jonkin verran kasvillisuutta ja hulevesiä imevää maanpintaa alueella. Vaikutusta pyritään kompensoimaan kaavamääräyksin. Asuinkerrostalojen korttelialueella rakennuksiin on rakennettava hulevesiä pidättävä viherkatto ja jatko-suunnittelussa tulee tutkia viherkertoimen käyttöä. Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavien laitteistojen integroiminen rakennuksiin on sallittua.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Anu Haahla, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 28916
anu.haahla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12443 kartta, päivätty 28.2.2017
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12443 selostus, päivätty 28.2.2017



Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.02.2017 § 114

HEL 2015-013166 T 10 03 03

Ksv:n hankenumero 0750_11, karttaruudut 676504, 677504

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- asettaa 28.2.2017 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12443 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Itäkeskus) korttelin 45048 tontteja 8 ja 9 sekä puistoaluetta.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilla: kohdassa Päätöksenteko

www.hel.fi/ksv

- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12443 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim



Lisätiedot

Mikko Näveri, arkkitehti, puhelin: 310 37331
mikko.naveri(a)hel.fi
Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37129
jussi.jaaska(a)hel.fi
Peik Salonen, insinööri, puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 21.6.2016

HEL 2015-013166 T 10 03 03

Kohde sijaitsee savialueella ja saven reuna-alueella. Savikerros paksu-
nee länteen päin ja on paksuimmillaan alueen länsireunalla noin 6 m.
Kauppakartanonkadun osalta savikerrokset on suunnitelmatietojen mu-
kaan stabiloitu. Tontin osalla stabilointia todennäköisesti ei ole. Saven
yläpuolella ovat pihan rakennekerrokset ja alapuolella kitkamaakerrok-
set ennen kallionpintaa.

Pohjaveden korkeusasema on vuosina 2006...2007 vaihdellut noin
0,6...1,5 m maanpinnasta tontin itäreunassa sijaitsevassa mittauspis-
teessä. Lähin puupaaluilla perustettu ja siten pohjaveden painetason
vaihteluille herkkä rakennus sijaitsee kohteesta noin 150 m päässä.

Nykyiset rakennukset on todennäköisesti perustettu paaluilla. Raken-
nuksia purettaessa tulee maahan jäävien paalujen osalta toimittaa nii-
den tarketiedot (yläpään xyz) Kv/geotekniselle osastolle.

Piha-alueiden mahdollinen nykyinen pohjanvahvistus ja tuleva pohjan-
vahvistustarve tulee selvittää erityisesti mikäli tontin maanpintaa noste-
taan nykyisestä saven haitallisten painumien ehkäisemiseksi.

Lisätiedot

Mirva Koskinen, geotekniikkapäällikkö, puhelin: 310 37821
mirva.koskinen(a)hel.fi

Rakennusvirasto 20.6.2016

HEL 2015-013166 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa osal-
listumis- ja arviointisuunnitelmasta 1249-00/16, koskien Vartiokylän



(45.ko), Itäkeskuksen, Kauppakartanonkatu 16 asemakaavan muutosta 22.6.2016 mennessä.

Osoitteessa Kauppakartanonkatu 16 suunnitellaan nykyisten rakennusten purkamista ja korvaamista uusilla asuinkerrostaloilla.

Kaavamuutosalue rajautuu Ystävydenpuistoon, johon on vuonna 2007 tehty Ystävydenpuiston ja väestönsuojan maanpäällisiin alueisiin liittyvä yleissuunnitelma. Väestönsuojahanketta ei ole toteutettu.

Rakennusvirasto voi tarvittaessa varautua toteuttamaan Ystävydenpuiston yleissuunnitelman tavoitteita. Tonttiin rajautuvaa metsämaata voidaan avartaa metsänhoitotoimin.

Rakennusviraston yhteyshenkilöinä asemakaavan laadinnassa toimivat aluesuunnittelija Nina Mouhu ja suunnitteluinsinööri Silja Hurskainen.

Lisätiedot

Nina Mouhu, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39838
nina.mouhu(a)hel.fi

Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
silja.hurskainen(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 7.6.2016

HEL 2015-013166 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 12.5.2016

Kauppakartanonkatu 16:ssa sijaitsee Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) vuokra-asuntoja ja kaksi pientä päiväkotiyksikköä. Hekan arvion mukaan kohteen laajamittainen peruskorjaaminen ei ole kannattavaa. Suunnittelun lähtökohdaksi on asetettu kiinteistön purkaminen ja uusien, nykyhetken ja tulevaisuuden tarpeisiin paremmin vastaavien asuinrakennusten toteuttaminen tilalle. Kohteessa toimivien kunnallisten päiväkotien hoitopaikat tullaan korvaamaan uusilla paikoilla lähialueella.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueen kaupunkikuvaa luontevalla tavalla täydentävä, mutta nykytilannetta tehokkaampi asuntorakentaminen. Suunnittelualueeseen kuuluu Kauppakartanonkatu 16 tontin lisäksi viereinen pysäköintitontti sekä pieni pala puistoa alueen itänurkassa, jota suunnitellaan liitettäväksi osaksi asuntotonttia. Helsingin kaupunki omistaa alueen. Kaavoitus on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.



Voimassa olevassa asemakaavassa (1975) tontti nro 45048/9 on asuntolarakennusten korttelialuetta (AKS) ja tontti 45948/8 on autopaikkojen korttelialuetta (AP) Muutosalue ulottuu vähäisessä määrin puiston puolelle kaakkoiskulmassa. Yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista asumisen ja toimitilojen aluetta. Helsingin uudessa yleiskaavaehdotuksessa (2015) alue sijaitsee osittain liike- ja palvelukeskustan alueella C1 ja osittain asuntovaltaisella alueella A2.

Kauppakartanonkatu 16 nykyiset rakennukset ovat valmistuneet vuonna 1978. Suunnittelijana toimi arkkitehti Erkki Valovirta/arkkitehtitoimisto Söderlund-Valovirta. Punatiilelementein verhoiltujen asuinkerrostalojen kerroslukumäärä on neljä. Korttelin sisällä sijaitsee lisäksi yksikerroksinen, lautaverhoiltu päiväkotirakennus. Asuintalot omistaa Helsingin kaupunki/Helsingin kaupungin asunnot Oy (Heka). Kohteen omistaja on arvioinut, että kohteen ongelmat ovat suuria ja rakennukset ovat laajamittaisen peruskorjauksen tarpeessa lähivuosina. Mm. epäkäytännölliset huoneistopohjat ja kohteen yleinen tilojen tehottomuus (alunperin rakennettu opiskelija-asunnoiksi) tekevät peruskorjauksesta kuitenkin kannattamatonta. Suunnittelussa on lähdetty siitä, että kiinteistöt puretaan ja niiden tilalle rakennetaan uudet.

Kaavamuutoksella lisätään korttelin rakentamistehokkuutta lähes kaksinkertaiseksi. Korttelin nykyinen tonttitehokkuus on noin $e=1,0$. Tontille esitetään uutta umpikorttelia, jonka kerroslukumäärä on kauttaaltaan 6 tai pääasiallisesti 6 ja vähäisin osin enintään 7-8 (esim. julkisivuista sisäänvedetty kattokerros). Julkisivut olisivat pääosin punatiiltä. Luonnosmateriaalin mukaan rakennuksen/rakennusten laajuutta, massoitte- lua ja arkkitehtuuria tutkitaan tarkemmin kaavaehdotuksen valmistumista edeltävän viitesuunnittelun yhteydessä.

Itäkeskuksen rakentumisesta

Itäkeskus rakennettiin aluekokonaisuutena, jonka suunnittelu alkoi 1970-luvulla. Helsingin kasvussa näkyi tuolloin voimakas rakentamispaine itään päin ja Itäkeskus oli yksi uusista Helsingin keskustoista, joita suunniteltiin 1970-luvun alussa Kampin ja Pasilan lisäksi. Itäkeskuksen rakentaminen poikkesi muusta lähiörakentamisesta siinä mielessä, että painopiste siellä oli pääkaupunkiseudun alueellisen keskuksen rakentamisessa. Itäkeskus olikin osa nk. cityn tukineliötä, johon kuuluvat myös Malmi, Leppävaara ja Tapiolan aluekeskus. Itäisen aluekeskuksen tutkimisessa päädyttiin vuonna 1971 lopulliseen paikkaan entisen Porvoontien molemmin puolin. Lännessä alue rajautui Marjaniemen siirtolapuutarhaan, etelässä Marjaniemen asuntoalueeseen, pohjoisessa Puotinharjuun ja idässä Puotilan 1960-luvulla rakennettuun lähiöön. Itäkeskuksen paikalla oli tuolloin peltoa. Metro aloitti toimintansa 1982 ja Itäkeskus oli metrolinjan päätepysäkki idässä vuoteen 1986 saakka.



Itäkeskuksen osayleiskaavan kaavarunkosuunnittelu alkoi 1972 ja kaava hyväksyttiin vuonna 1974. Aluekeskuksen ydin oli pohjois-eteläsuuntainen kolmen aukion sarja ja niitä yhdistävä kävelyakseli jalankulkusiltoineen Itäväylän ja Turunlinnantien yli. Itäkeskus jaettiin suunnitelmassa selkeästi työpaikka- ja asuinalueisiin. Keskustarakenteen monipuolistamiseksi sinne suunniteltiin myös kulttuuripalveluja. Itäkeskuksen suunnittelussa haluttiin tarkoituksella korjata itäisen Helsingin tilannetta niin, että asuntojen rinnalle tulisi myös työpaikkoja ja palveluja. Modernin kaupunkisuunnittelun idea alueiden toiminnallisesta eriyttämisestä, jossa esimerkiksi asuminen, työpaikat, teollisuus ja liikenne pyrittiin sijoittamaan kukin tietyille alueille kaupungissa, ei ollut osoittautunut aina toimivaksi ja johti kasvavassa kaupungissa liikennemuutoksiin ja esimerkiksi uusien lähiöiden lähipalveluiden puutteeseen. Itäkeskuksen asuntorakentaminen aloitettiin vuonna 1975 ja monelle lähiölle tyyppiseen tapaan palvelut saatiin sinne myöhemmin. Itäkeskuksen kauppakeskus valmistui vuonna 1984.

Itäkeskuksen arkkitehtuuria pidettiin kaupunkisuunnittelijoiden näkemyksissä hyvin tärkeänä: sen avulla luotaisiin omaperäisyyttä ja virikkeinen ympäristö. Rakennusten suunnittelusta järjestettiin kaksi suunnittelukilpailua: monitoimitalon ja seurakuntakeskuksen kilpailu 1976–77 ja Rakennuskunta Hakan järjestämä kutsukilpailu (1977–78) Itäkeskuksen maamerkistä. Muidenkin rakennusten suunnittelijoiksi tuli nimekkäitä arkkitehteja.

Itäkeskus on yhtenäinen ja omana aikansa suunnitteluihanteita edustava aluekokonaisuus. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan sen ominaispiirteiden tulisi toimia suunnittelun lähtökohtana jatkossakin. Museolla ei ole asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja luonnosmateriaalista huomautettavaa.

Lisätiedot

Johanna Björkman, tutkija, puhelin: +358 9 310 36473
johanna.bjorkman(a)hel.fi