



28.02.2017

Akp/9

§ 114

Kauppakartanonkatu 16 asemakaavaehdotus (nro 12443) ja sen asettaminen nähtäville

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



28.02.2017

Akp/9

jussi.jaaska(a)hel.fi
Peik Salonen, insinööri, puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi

Liitteet

1	päätöshistor
2	_____
3	_____
4	_____
5	_____
6	_____
7	_____
8	_____
9	_____
10	_____

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

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 rakennustekniset ongelmat ovat suuria ja rakennukset ovat laajamittaisen peruskorjauksen tarpeessa lähivuosina. Peruskorjaus on arvioitu kannattamattomaksi.

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. Autopaikat sijoittuvat vieressä sijaitsevalle, useamman tontin käytössä olevalla pysäköintikentälle ja rakennuksen-/pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen.



28.02.2017

Akp/9

Tavoitteena on täydentää aluetta nykyistä tehokkaammalla asuntorakentamiselle, joka volyymiltaan ja arkkitehtuuriltaan sopeutuu nykyiseen kaupunkikuvaan, mutta samalla luo alueelle uutta ajallista kerrostumaa ja entistä kaupunkimaisempaa ilmettä.

Rakennusoikeuden määrä on kaavamuutoksessa yhteensä 20 300 k-m². Uutta asuntokerrosalaa on 8 500 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 200.

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

Helsingin kaupunki omistaa alueet. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on kaupunginvaltuuston hyväksymän yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontilla 45048/9 (Kauppakartanonkatu 16) on 4-kerroksisia asuinkerrostaloja ja sisäpihalla pieni päiväkotirakennus (valmistuneet 1978–1979), joiden koko on yhteensä 13 165 k-m². Tontti 45048/8 on autopaikkojen korttelialuetta. Pysäköintikenttä on vuokrattu kolmelle eri asuntoyhtiölle. Muutosalueen kaakkoiskulma on kaavallisesti puistoa, mutta käytännössä tontilla sijaitsevan päiväkodin käytössä ja aidattuna.

Voimassa olevissa asemakaavoissa (1975 ja 1977) alue on merkitty asuntolarakennusten korttelialueeksi, autopaikkojen korttelialueeksi ja vähäisiltä osin puistoksi.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- asuntotuotantotoimisto (ATT)
- kaupunginmuseo



28.02.2017

Akp/9

- kiinteistöviraston geotekninen osasto
- kiinteistöviraston tilakeskus
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- opetusvirasto
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- varhaiskasvatusvirasto
- ympäristökeskus.

Rakennusviraston kannanotto kohdistui muutosalueen ulkopuolella olevaan Ystävyyspuistoon, jonne on tehty keskeneräinen väestönsuojakaava ja toteutumaton puiston yleissuunnitelma, jonka tavoitteita rakennusvirasto voi tarvittaessa varautua toteuttamaan.

Kiinteistöviraston geoteknisen osaston lausunto kohdistui kohteen perustamisolosuhdetietoihin.

Kiinteistöviraston tonttiosasto on ilmoittanut, että suunnitelma on hyvä ja tehokas ja että pihan mahdollinen yhteinen käyttö varmistettaisiin kaavamääräyksin eikä osoittamalla piha yhteispihatontiksi.

Ympäristökeskuksen kannanotossa todetaan, että rakentamistehokkuuden nostaminen hyvien joukkoliikenteen yhteyksien äärellä on järkevää ja että umpikorttelirakenne suojaa hyvin pihaa melulta. Ilmastonmuutoksen teema on jatkosuunnittelussa hyvä nostaa kokonaisvaltaisesti esiin ja kadun puoleiseen julkisivuun kohdistuva melutaso on arvioitava.

Asuntotuotantotoimisto on pyytänyt huomioimaan kaavan valmistelussa kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteuttamisedellytykset.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että pihan yhteinen käyttö on huomioitu kaavassa kiinteistöviraston toivomalla tavalla. Kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteuttamisedellytykset on huomioitu laatimalla viitesuunnitelma ja sen mukainen kaavan yhteistyössä asuntotuotantotoimiston kanssa. Kadun puoleiseen julkisivuun kohdistuva melutaso on arvioitu. Kaavassa on määräykset viherkatoista ja viherkertoimen käytöstä jatkosuunnittelussa.

Kannanotot ja vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Mielipiteet



28.02.2017

Akp/9

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 14 kpl. Valtaosassa kirjeistä on useita allekirjoittajia ja useissa kirjeissä on samoja allekirjoittajia. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuuksissa.

Kriittiset mielipiteet kohdistuivat mm. purkamiseen ja sen perusteisiin, rakentamisen tehokkuuden nostoon, korttelityyppiin, kulkureittien ja kasvillisuuden säilyttämiseen, päivähoiton tilojen tulevaisuuteen ja kaavamuutoksesta tiedottamiseen. Kriittisten mielipiteiden tai suunnitelmien kategorisen vastustamisen lisäksi kahdessa mielipiteessä nykyisten rakennusten purkamista ja uusien rakentamista pidettiin hyvänä ratkaisuna ja lisäkerroksia toivottiin jopa enemmän kuin luonnossuunnitelmissa.

Lisäksi mielipiteitä on esitetty runsaasti muutoksen kohteena olevan vuokratalon kiinteistön hoidosta, aikaisemmista remonteista sekä isännöinnistä. Mielipiteissä on esitetty myös toiveita uudisrakennusten varustelutasosta ja muista toteutussuunnitteluun liittyvistä asioista sekä mielipiteitä jo lautakuntavaiheen ohittaneesta Ystävyyspuiston väestönsuojakaavasta. Näihin mielipiteisiin, jotka eivät kohdistuneet tämän kaavamuutoksen sisältöön tai kaavavaiheiden suunnitteluun, ei ole annettu vastineita.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Mielipidekirjeet sekä vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Uudenmaan ELY-keskus
- asuntotuotantotoimisto (ATT)
- kiinteistölautakunta/kiinteistövirasto
- opetuslautakunta/opetusvirasto
- pelastuslautakunta



28.02.2017

Akp/9

- rakennuslautakunta/rakennusvalvontavirasto
- varhaiskasvatuslautakunta/varhaiskasvatusvirasto
- yleisten töiden lautakunta/rakennusvirasto
- ympäristölautakunta/ympäristökeskus
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaavaehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

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

Liitteet

- 1 päätöshistori
- 2 _____
- 3 _____
- 4 _____
- 5 _____
- 6 _____
- 7 _____
- 8 _____
- 9 _____
- 10 _____

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Hyttinen, Villeneuve, Hakola



28.02.2017

Akp/9

Päätöshistoria

[20.6.2016virast](#)

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 suunnitelmätietojen mu-
kaan stabiloitu. Tontin osalla stabilointia todennäköisesti ei ole. Saven
yläpuolella ovat pihan rakennekerrokset ja alapuolella kittkamaakerrok-
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 (yläpäin 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

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 rakennus-
ten purkamista ja korvaamista uusilla asuinkerrostaloilla.



28.02.2017

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

Rakennusvirasto voi tarvittaessa varautua toteuttamaan Ystävyyspuiston 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

7.6.2016/impäristö

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 yleiskaavaehdo-



tuksessa (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. Punatiilielementein 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 (alun perin 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 rakentamis- paine itään päin ja Itäkeskus oli yksi uusista Helsingin keskustoista, joi- ta suunniteltiin 1970-luvun alussa Kampin ja Pasilan lisäksi. Itäkeskuk- sen rakentaminen poikkesi muusta lähiörakentamisesta siinä mielessä, että painopiste siellä oli pääkaupunkiseudun alueellisen keskuksen ra- kentamisessa. Itäkeskus olikin osa nk. cityn tukineliötä, johon kuuluvat myös Malmi, Leppävaara ja Tapiolan aluekeskus. Itäisen aluekeskuk- sen tutkimisessa päädyttiin vuonna 1971 lopulliseen paikkaan entisen Porvoontien molemmin puolin. Lännessä alue rajautui Marjaniemen siirtolapuutarhaan, etelässä Marjaniemen asuntoalueeseen, pohjoises- sa 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 kaa- va hyväksyttiin vuonna 1974. Aluekeskuksen ydin oli pohjois-etelä- suuntainen kolmen aukion sarja ja niitä yhdistävä kävelyakseli jalankul- kusiltoineen Itäväylän ja Turunlinnantien yli. Itäkeskus jaettiin suunnitel-



28.02.2017

Akp/9

missa 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 tietylle alueelle 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 tyypilliseen 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 näkemysten 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