



12.09.2017

Asia/9

## § 88

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Itäkeskuksen Kauppakartanonkatu 16:n tarkistetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12443 hyväksymiseksi

HEL 2015-013166 T 10 03 03

Ksv:n hankenumero 0750\_11, karttaruudut 676504, 677504

#### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

#### Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian viikoksi pöydälle Mai Kivelän ehdotuksesta.

#### Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

#### 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

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 28.2.2017 päivätyn ja 12.9.2017 muutetun asemakaavan muutossehdotuksen nro 12443 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Itäkeskus) korttelin 45048 tontteja 8 ja 9 sekä puistoaluetta.

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyihin mielipiteisiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti

#### Postiosoite

00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

#### Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10

#### Puhelin

Faksi

#### Y-tunnus

#### Tilinro

Alv.nro



ovat luettavissa kaupunkiympäristötoimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkiympäristön toimialan Internet-sivuilla kohdassa 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.

## Esittelijän perustelut

### Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Itäkeskuksessa Kauppakartanonkadun 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 lähes kaksinkertaistamiseen ja uuden umpikorttelimaisen asuintalokokonaisuuden rakentamiseen. Kadun varteen rakennetaan nykyiseen tapaan kivijalan liiketiloja. Tontille ei sijoiteta jatkossa päivähoiton yksikköjä. Asuintonttia laajennetaan kaakkoiskulmassa vähäisessä määrin nykyisen puuston puolelle. Autopaikat sijoittuvat vieressä sijaitsevalle, useamman tontin käytössä olevalle pysäköintikentälle ja rakennuksen-/pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen.

Tavoitteena on täydentää aluetta nykyistä tehokkaammalla asuntorakentamisella, 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-m<sup>2</sup>. Uutta asuntokerrosalaa on 8 500 k-m<sup>2</sup>. Asukasmäärän lisäys on noin 200.

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

### Päätökset kaavaratkaisun pohjana



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 vuosina 1978–1979), joiden koko on yhteensä 13 165 k-m<sup>2</sup>. 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.

Helsingin kaupunki omistaa alueet. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) (24.3. – 24.4.2017)

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 28.2.2017 ja lautakunta päätti asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville.

#### Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 6 muistutusta. Muistutukset kohdistuivat mm. purkamiseen ja sen perusteisiin yleisesti, kaavamuutoksesta tiedottamiseen ja kuulemisen järjestämiseen, uudisrakentamisen mitta-kaavaan, massoitteluun ja korttelityyppiin, muutoksen aiheuttamiin varjostus- ja meluhaittoihin, purku- ja perustusolosuhteisiin, kulkureittien ja kasvillisuuden säilyttämiseen sekä ruotsinkielisen päivähoidon tilojen tulevaisuuteen ja siihen liittyvään vaikutusten arviointiin.

#### Kirjeet

Nähtävilläoloajan ulkopuolella on saapunut kaksi kirjettä. Kirjeissä esitetyt huomiot kohdistuivat muistutusten tapaan purkamiseen ja sen perusteisiin yleisesti, kaavamuutoksesta tiedottamiseen ja kuulemisen järjestämiseen.



## Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- pelastuslautakunta
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristölautakunta.

ELY-keskuksen lausunnossa esitettiin huomautuksia liikenteen aiheuttamiin ympäristöhäiriöihin ja niihin liittyviin kaavamääräyksiin.

Ympäristölautakunnan lausunto kohdistui liikenteen aiheuttamiin ympäristöhäiriöihin ja niihin liittyviin kaavamääräyksiin. Pelastuslautakunnan lausunto kohdistui jatkosuunnittelussa huomioon otettaviin asioihin.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

## Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista, kirjeistä ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavan tavoitteet huomioon ottaen ja tarkoituksenmukaisilta osin. Kaavaehdotukseen on tehty muutoksia, jotka eivät olennaisesti muuta kaavaehdotuksen sisältöä.

Selostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta sekä muokattu ympäristöhäiriöiden selostuksen osalta. Kaavaselostukseen on liitetty melututkimus kohteesta.

## Tarkemmat perustelut

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisestä luvusta. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

## Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

## Lisätiedot

Mikko Näveri, arkkitehti, puhelin: 310 37331  
mikko.naveri(a)hel.fi



12.09.2017

Asia/9

Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37129  
jussi.jaaska(a)hel.fi  
Peik Salonen, insinööri, puhelin: 310 37248  
peik.salonen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12443 kartta, päivätty 28.2.2017, muutettu 12.9.2017
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12443 selostus, päivätty 28.2.2017, muutettu 12.9.2017
- 5 Viitesuunnitelma, 12.1.2017
- 6 Lähtötietoliite, 28.2.2017
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 28.2.2017, täydennetty 12.9.2017
- 9 Osa päätöshistoriaa

## Oheismateriaali

- 1 Muistutukset
- 2 Kirjeet

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 8

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia/ Villeneuve, Hakola, Lindén

## Päätöshistoria

Pelastuslautakunta 02.05.2017 § 48

Yleisten töiden lautakunta 25.04.2017 § 152

Ympäristölautakunta 25.04.2017 § 131

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.02.2017 § 114