



27.04.2020

Asia/2

## § 259

### V 27.5.2020 Vartiokylän korttelin 45052 ym. alueiden asemakaavan muuttaminen (12599), Gotlanninkatu 1-3

HEL 2018-004631 T 10 03 03

## Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Vartiokylän korttelia 45052 sekä puisto- ja katualueita koskevan asemakaavan muutoksen 7.4.2020 päivätyn piirustuksen nro 12599 mukaisena ja asemakaavaselistuksesta ilme-  
nevin perustein (muodostuu uusi kortteli 45055).

## Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

## Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36154  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12599 kartta, päivätty 7.4.2020
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12599 selostus, päivätty 7.4.2020, päivitetty Kylk:n 7.4.2020 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti, päivätty 7.4.2020
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7008), päivätty 7.4.2020
- 6 Gotlanninkatu 1–3, viitesuunnitelma, 8.8.2019

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristö-  
keskus

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4  
Liite 5  
Liite 6

Helen Oy

## Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

## Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

## Puhelin

+358 9 310 1641

## Faksi

+358 9 655 783

## Y-tunnus

0201256-6

## Tilinro

F10680001200062637

## Alv.nro

F102012566



27.04.2020

Asia/2

Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -  
kuntayhtymä

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos koskee korttelia 45052 ja sen länsipuolella olevaa puistoaluetta sekä puistoa reunustavia jalankulun ja pyöräilyn katuja Asujanpolku ja Itäpolku. Kaavaratkaisu mahdollistaa lisärakentamisen opiskelija-asumista varten siten, että nykyinen liikenteen aiheuttamille ympäristöhäiriöille altistuva puistoalue pienenee kooltaan, mutta paranee merkittävästi laatutasoltaan. Uudisrakennus liittyy nykyiseen Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön (HOAS) kohteeseen nykyisellä tontilla 45052/2. Uudisrakennuksen suojaamalle puolelle aluetta jää pieni puistoalue, joka nimetään Gotlanninpuistikoksi. Kaavoituksen yhteydessä laaditun puistosuunnitelman mukaan Gotlanninpuistikko rakennetaan erityisesti liikunnallisia aktiviteetteja varten.

Asemakaavan muutos mahdollistaa noin 7 100 k-m<sup>2</sup> kokoisen asuinrakennuksen rakentamisen kahden eri tontin alueelle siten, että Asujanpolun katualue kulkee rakennuksen ali. Perusteena tavanomaisesta poikkeavalle ratkaisulle eli rakennuksen ulottamiselle kadun päälle on uusien asuntojen, pihan ja uusittavan puistikon mahdollisimman hyvä suojaus Itäväylältä kantautuvalta liikennemelulta ja toisaalta Asujanpolun säilyttäminen ilman katkoksia kaupungin hallinnassa ja ylläpidossa olevana katualueena.

Viitesuunnitelman mukaan uudisrakennukseen tulee noin 200 l pääasiassa yhden huoneen opiskelija-asuntoa. AK-tonttien yhteinen tontti-tehokkuus on noin  $e=1,45$ .

Kohde sijaitsee noin 160 m etäisyydellä Itäkeskuksen metroasemasta, joten opiskelija-asuntoja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja. Kaavassa on kuitenkin määrätty, että uudisrakennuksen sisäpihalle on toteutettava vähintään 2 kpl autopaikkoja liikuntaesteisten käyttöön. Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7008), jonka mukaan Asujanpolku ja Itäpolku uudistetaan siten, että ne ovat osa vaihteittain valmistuvaa pyöräilyn baanaverkkoa.



Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että erinomaisen joukkoliikenneyhteyksien ja kaupallisten palveluiden sekä mm. Myllypuron uuden ammattikorkeakoulukampuksen läheisyyteen voidaan toteuttaa lisää opiskelija-asuntoja. Kaavamuuotos pienentää alueella olevan puiston kokoa, mutta nostaa puiston laatutasoa ja käytettävyyttä ja parantaa pyöräilyn olosuhteita.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että rakentaminen sijoittuu joukkoliikenteen ja erityisesti raideliikenteen palvelualueelle ja edistää asuntotuotantoa.

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan muutosalue sijaitsee liike- ja palvelukeskustan alueella C1 ja asuntovaltaisella alueella A1. Kaavaratkaisu on em. yleiskaavan mukainen ja myös Helsingin maanalaisen yleiskaavan (nro 11830 ) mukainen.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Nykyisellä asuntolarakennusten (AKS) tontilla 45052/2 on vuonna 1977 valmistunut opiskelija-asuntoja sisältävä luhtikäytävä-rakennus. Asuntolatontin pohjoispuolella, Gotlanninkatuun ja Asiakkaankatuun rajautuvalla LPA-tontilla on pysäköintialue, jossa on noin 83 parkkiruutua kolmen eri asuntotontin käytössä. Gotlanninkadun ja LPA-tontin välissä on kaavassa pieni kaistale suojaviheraluetta. AKS- ja LPA-tonttien länsipuolella on puistoalue, jota reunustaa ja halkoo jalankulun ja pyöräilyn kadut Asujanpolku ja Itäpolku. Puistoalue on jäänyt ympäröivän ajoneuvoliikenteen puristuksiin ja on vähäisellä käytöllä.

Alueella on voimassa asemakaavat vuosilta 1975 ja 2013.

Helsingin kaupunki omistaa alueet. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia (09/2019, alv 0 %) seuraavasti:

Katualueet	0,5 milj. euroa
Puistot	0,4 milj. euroa
Kunnallistekniikka	0,1 milj. euroa
Johtosiirrot	0,1 milj. euroa

**Yhteensä** 1,1 milj. euroa



Katualueen kustannukset kertyvät liikennesuunnitelman mukaisista kaava-alueen katuihin kohdistuvista rakentamistöistä. Kustannusarvio ei sisällä kaava-alueen ulkopuolisten katutöiden kustannuksia.

Puistojen kustannukset sisältävät Gotlanninpuistikon kustannusarvion sekä muutokset kaavan muilla VP alueilla.

Kunnallistekniikka pitää sisällään Gotlanninkadulle, Asujanpolun ja Asiakkaankadun väliselle osuudelle rakennettavien vesi- ja jätevesiviemärijohtojen rakentamiskustannukset.

Johtosiirrot sisältävät kaavan uusilta tonttialueilta yleisille alueille uusiin rakennettavien johtojen ja kaapelien kustannukset.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan rakennusosuuden arvo on AM-ohjelman mukaisen hallinta- ja rahoitusmuotojakauden mukaisesti arvioiden n. 3-4 milj. euroa.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista viranomaisten kannanotoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin. Yhteistyötä on tehty Helen Oy:n ja Helen Sähköverkko Oy:n sekä Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY:n vesihuollon kanssa. HSY:n kannanotto kohdistui vesihuollon ja riittävien johtokujien tarpeen huomioimiseen.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 21.11.–23.12.2019, mistä ilmoitettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 2 muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat pyöräliikenteen järjestelyihin ja lintujen huomioimiseen julkisivujen lasisia osuuksia rakennettaessa.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausunnot Helen Sähköverkko Oy:ltä ja HSY:ltä. Lausunnot kohdistuivat kunnallisteknisen verkoston osiin. Helen Oy:llä ei ollut lausuttavaa.

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskoh-



27.04.2020

Asia/2

taisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

## Tarkemmat perustelut

Kaavaratkaisun vaikutukset ja tarkemmat perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

## Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

## Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36154  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12599 kartta, päivätty 7.4.2020
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12599 selostus, päivätty 7.4.2020, päivitetty Kylk:n 7.4.2020 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti, päivätty 7.4.2020
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7008), päivätty 7.4.2020
- 6 Gotlanninkatu 1–3, viitesuunnitelma, 8.8.2019

## Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Muistutukset
- 4 Tehdyt muutokset

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

## Otteet

### Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4



27.04.2020

Asia/2

Liite 5

Liite 6

Helen Oy  
Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -  
kuntayhtymä

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta  
Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto  
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto  
Asemakaavoitus

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 07.04.2020 § 197

HEL 2018-004631 T 10 03 03

Hankennumero 0750\_13

### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 7.4.2020 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12599 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Itäkeskus) korttelia 45052 sekä puisto- ja katualueita (muodostuu uusi kortteli 45055).

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi)



27.04.2020

Asia/2

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

#### Käsittely

07.04.2020 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Mikko Näveri ja yksikön päällikkö Anri Linden. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Mikko Näveri, arkkitehti, puhelin: 310 37331  
mikko.naveri(a)hel.fi  
Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37129  
jussi.jaaska(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 09.10.2019 § 57

HEL 2018-004631 T 10 03 03

#### Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12599 pohjakartan kaupunginosassa 45 Vartiokylä. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

#### Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12599  
Kaupunginosa: 45 Vartiokylä  
Kartoituksen työnumero: 19/2019  
Pohjakartta valmistunut: 18.4.2019  
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25  
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.



27.04.2020

Asia/2

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

Lisätiedot

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911  
merja.kyyro(a)hel.fi  
Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883  
timo.tolkki(a)hel.fi

Nimistötoimikunta 13.02.2019 § 17

HEL 2018-004631 T 10 03 03

Nimistötoimikunta päätti esittää alueelle seuraavan uuden nimen:

Gotlanninpuistikko–Gotlandsparken

(puisto)

Perustelu: Ryhmänimi (kaupankäynti, hansakauppa); liitynnäinen, Gotlanninkadun mukaan.

Lisätiedot

Johanna Lehtonen, nimistösuunnittelija, puhelin: 310 37386  
johanna.lehtonen(a)hel.fi