



25.03.2020

Asia/13

## § 103

### Puotilan ostarin asemakaavan muuttaminen (nro 12595)

HEL 2018-005995 T 10 03 03

#### Päätös

Puheenjohtajan ehdotuksesta kaupunginvaltuusto pani asian pöydälle.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12595 kartta, päivätty 27.8.2019, muutettu 10.12.2019
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12595 selostus, päivätty 27.8.2019, muutettu 10.12.2019, päivitetty Kylk:n 10.12.2019 päätöksen mukaiseksi
- 3 Liikennesuunnitelma (piirno 6985)
- 4 Vuorovaikutusraportti 27.8.2019, täydennetty 10.12.2019
- 5 Osa päätöshistoriaa

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Puotila) korttelin 45205 ja katualueiden asemakaavan muutoksen 27.8.2019 päivätyn ja 10.12.2019 muutetun piirustuksen nro 12595 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

#### Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Puotilan ostarin tonttia, sen pohjoispuolella olevaa pysäköintilaitoksen tonttia, pienen rajamuutoksen osalta pysäköintilaitoksen pohjoispuolella olevaa asuinkeuhkotonttia sekä viereisiä katualueita. Kaavaratkaisu sisältää liikennesuunnitelman (piirustus nro 6985).

Kaavaratkaisu mahdollistaa Puotilan ostarin nykyisten rakennusten korvaamisen uudella liikekeskuksella, jonka yhteyteen rakennetaan asuntoja. Lisäksi kaava mahdollistaa viereisen 2-kerroksisen pysäköin-



tilaitoksen laajentamisen tehostuvan maankäytön tarpeisiin. Tavoitteena on säilyttää ostarin tontti lähiympäristönsä kaupallisena keskuksena ja kaupunkikuvallisena keskipisteenä nykyisten rakennusten purkamisen jälkeenkin.

Ostarin tontille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 10 650 k-m<sup>2</sup>, josta vähintään 1 450 k-m<sup>2</sup> on liikekerrosalaa ja enintään 9 200 k-m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa. Tonttitehokkuus nousee noin lukemaan e=2,3. Arvio uusien asukkaiden lukumäärästä on noin 200.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma, jossa on mm. kohennettu ja ajanmukaistettu pyöräilyn ja jalankulun järjestelyitä Rättärinpolulla ja Rusthollarintien laidalla.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että nykyinen, kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi luokiteltu yksikerroksinen ostarirakennus korvataan 6-8-kerroksisella uudisrakentamisella. Samalla kaava kuitenkin mahdollistaa nykyisen kaltaisen liiketoiminnan jatkumisen tontilla ja yhdyskuntarakennetta tiivistävän asuntorakentamisen kaupunginosakeskuksessa. Kaavaratkaisu perustuu kokonaisarvioon, jonka mukaan rakennuksen suojelulle ja sen käytännössä edellyttämälle mittavalle peruskorjaukselle ei yhtäältä ole riittäviä edellytyksiä, ja toisaalta alueen keskeinen sijainti asettaa yleiskaavallisen ja strategisen tavoitteen maankäytön tehostamisesta.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista. Kaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Ostarin tontilla sijaitsee yksikerroksinen, vuonna 1961 valmistunut liikerakennus sekä sitä palvelemaan rakennettu pieni lämpövoimalarakennus. Ostarin pohjoispuolella olevalla LPA-tontilla sijaitsee vuonna 2003 valmistunut pysäköintitalo. LPA-tontin pohjoispuolella olevalla AK-tontilla on kaupungin omistamia asuinkerrostaloja. Alueella on voimassa asemakaavat vuosilta 1959 ja 2000.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia (06/2019) ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

Johtosiirrot	0,1 milj. euroa
<u>Liikennejärjestelyt</u>	<u>0,15 milj. euroa</u>



---

YHTEENSÄ

0,25 milj. euroa

Helsingin kaupunki omistaa alueet. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Uuden kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on AM ohjelman mukaisen rahoitus- ja hallintamuotojakautuksen mukaisesti arvioiden n. 5 milj. euroa.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 18.9.–17.10.2019. Siitä tehtiin 2 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui 1 kirje. Muistutuksissa ja kirjeessä esitetyt huomautukset kohdistuivat nykyisen ostarin purkamiseen, uudisrakennusten korkeuteen, massoitteluun ja arkkitehtoniiseen ilmeeseen, pysäköintiratkaisuun, asuntojakaumaan ja asukastiloihin. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapuneessa kirjeessä liitteenä oli vaihtoehtoinen rakennussuunnitelma ostarin tontille.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausunnot Helen Oy:ltä, Helen Sähköverkot Oy:ltä, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:ltä ja kaupunginmuseolta. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat puuistutusten sijaintiin, puuttuviin johtokartoihin, ostarin tontin läpi linjattuun johtokujan, kulttuuriympäristön huomioimiseen ja uudisrakennusten korkeuteen.

#### 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. Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdallisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostitse.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus



25.03.2020

Asia/13

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12595 kartta, päivätty 27.8.2019, muutettu 10.12.2019
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12595 selostus, päivätty 27.8.2019, muutettu 10.12.2019, päivitetty Kylk:n 10.12.2019 päätöksen mukaiseksi
- 3 Liikennesuunnitelma (piirnro 6985)
- 4 Vuorovaikutusraportti 27.8.2019, täydennetty 10.12.2019
- 5 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Asemakaavamuutoshakemus 24.5.2018

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

**Ote**

Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristö-  
keskus

Päätöksestä tiedon  
pyytäneet

Kaavamuutoksen haki-  
ja

Helen Oy  
Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -  
kuntayhtymä

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysteksti

Tiedoksi

**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**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



25.03.2020

Asia/13

Kaupunkiympäristölautakunta  
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto  
Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto  
Kaupunginmuseo  
Asemakaavoitus  
Asemakaavoitus/Koski

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 09.03.2020 § 166

HEL 2018-005995 T 10 03 03

### Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Puotila) korttelin 45205 ja katualueiden asemakaavan muutoksen 27.8.2019 päivätyn ja 10.12.2019 muutetun piirustuksen nro 12595 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

### Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 10.12.2019 § 644

HEL 2018-005995 T 10 03 03

Hankennumero 4385\_2, 4385\_3

### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 27.8.2019 päivätyn ja 10.12.2019 muutetun asemakaavan muutossehdotuksen nro 12595 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Puotila) korttelia 45205 ja katualueita.

Lisäksi lautakunta päätti

---

#### 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

FI0680001200062637

#### Alv.nro

FI02012566



25.03.2020

Asia/13

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: 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.

#### Käsittely

10.12.2019 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Mikko Näveri. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

03.09.2019 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

27.08.2019 Pöydälle

#### 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  
Pekka Leivo, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37388  
pekka.leivo(a)hel.fi

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 3.10.2019

HEL 2018-005995 T 10 03 03

Kaupunginmuseo on tutustunut asemakaavan muutosehdotukseen kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt antaa seuraavan lausunnon.

Aiemmissa lausunnoissaan kaupunginmuseo on tähdentänyt Puotilan ostoskeskuksen kulttuurihistoriallista arvoa, viitaten ostoskeskusinvent-

---

#### 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

FI0680001200062637

#### Alv.nro

FI02012566



tointiin, jossa rakennus arvotettiin korkeimpaan 1-luokkaan perusteena rakennuksen erittäin harkittu ja viimeistelty arkkitehtuuri. Tämän johdosta kaupunginmuseo esitti täydennysrakentamisen tutkimista ostoskeskuksen liikeosan luoteispuolelle, vanhan talonmiehen asunnon paikalle ostoskeskusrakennus säilyttäen. Kaupunginmuseo on pitänyt erittäin valitettavana, että hyvin suunniteltu ja arkkitehtuuriltaan ajanmukainen, kulttuurihistoriallisesti arvokas ostoskeskusrakennus on pakotettu väistymään uudisrakentamisen tieltä.

OAS-lausunnossaan museo on puolestaan todennut, että Puotilaan suunnitteluun liittyy erityisiä asemakaavahistoriallisia arvoja. Kaava-alueen erityisyys on todennettu paitsi Puotilan rakennusinventoinnissa, myös yleiskaavaa varten tehdyssä selvityksessä Kaupungin muutos ja kulttuuriympäristö. Tämän johdosta ostoskeskuksen paikalle suunniteltavan rakentamisen lähtökohtana tulisi olla alueen ominaispiirteet, joita ovat mm. pienipiirteinen mittakaava, väljyys, matalien lamellitalojen muodostamat puoliksi avoimet korttelit.

Museo kritisoi OAS:n viitesuunnitelman uudisrakennuksia, ja piti Rusthollarintien varteen esitettyä rakentamista paikkaan liian korkeana. Suunnitelmassa tulisikin ottaa huomioon Rusthollarintien ja Klaavuntien alkuperäinen rakennuskanta ja sen mitoitus, ja tavoitteena tulisi olla uudisrakentamisen sovittaminen olemassa olevaan rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Viitesuunnitelmaa, jonka mukaan kaavaratkaisu on laadittu, on jonkin verran muokattu OAS-vaiheen jälkeen. Vastineessa todetaan, että rakennusosien korkeuksia on muutettu osittain matalammiksi, massoitte-lua on selkeytetty ja samalla uudisrakennuksen kansipihan avaruutta ja viihtyisyyttä on parannettu. Kaavaehdotuksessa uudisrakennuksen osien enimmäiskorkeus vastaa Rättärinpolkuun rajautuvien, 2000-luvulla rakennettujen naapurirakennusten korkeutta lukuun ottamatta Rusthollarintien ja Klaavuntien kulmaan sijoittuvaa 8-kerroksista osaa. Kaupunkikuvallinen korostus paikallisesti tärkeässä kadunkulmassa ja Rusthollarintien puistoakseliin avautuvassa paikassa on vastineessa katsottu olevan perusteltu.

Kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta yksikerroksisen ostarin purkaminen on jo itsessään Puotilan kaupunkikuvaa huomattavasti muuttava ja lopullinen tapahtuma. Ostarin korvaaminen 6-8- kerroksisella uudisrakentamisella, tukeutuen argumentoinnissa alueen erityisten asemakaavahistoriallisten arvojen vastaisesti myöhemmin toteutuneisiin korkeisiin kerrostaloihin, ei huomio mitenkään kulttuuriympäristön reunaehtoja, eikä vastaa arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi todetun alueen kehittämistä. Kaupunginmuseo esittää edelleen uudisrakentamisen mataloittamista.

**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



25.03.2020

Lisätiedot

Juha Vuorinen, tutkija, puhelin: 310 36940  
juha.h.vuorinen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 02.07.2019 § 46

HEL 2018-005995 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12595 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: 12595  
Kaupunginosa: 45 Vartiokylä  
Kartoituksen työnumero: 18/2019  
Pohjakartta valmistunut: 29.4.2019  
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25  
Korkeusjärjestelmä: N2000

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

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