



29.11.2017

Ärende/14

## § 418

### Detaljplaneändring för Handelshusgatan 16 i Östra centrum (nr 12443)

HEL 2015-013166 T 10 03 03

#### Beslut

Stadsfullmäktige godkände detaljplaneändring för tomterna 8 och 9 i kvarteret 45048 i 45 stadsdelen (Botby, Östra centrum) enligt ritning nr 12443, daterad 28.2.2017 och ändrad 19.9.2017, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

#### Behandling

Biträdande borgmästare Anni Sinnemäki meddelade att hon var jävig och deltog inte i behandlingen av ärendet.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Anna Villeneuve, stadssekreterare, telefon: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi  
Timo Linden, stf. biträdande stadssekreterare, telefon: 310 36550  
timo.linden(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12443 kartta, päivätty 28.2.2017, muutettu 19.9.2017
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12443 selostus, päivätty 28.2.2017, muutettu 19.9.2017, päivitetty Kylk:n 19.9.2017 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 28.2.2017, täydennetty 12.9.2017
- 4 Osa päätöshistoriaa

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan\_detaljplan\_byggnadsordning

#### Utdrag

##### Utdrag

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

##### Bilagor till utdrag

Förslagstext  
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan\_detaljplan\_byggnadsordning  
Bilaga 1  
Bilaga 2



29.11.2017

Ärende/14

Bilaga 3

Bilaga 4

Helen Elnät Ab

## Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

## Sammandrag

Detaljplaneändringen gäller en fastighet vid Handelshusgatan i Östra centrum, som för närvarande inrymmer Helsingfors stads bostäder Ab:s (Heka) hyresbostäder, affärslokaler i gatunivå och två små dagvårdsenheter. Heka Ab har bedömt att de byggnadstekniska problemen i objektet är stora och att byggnaderna behöver en omfattande ombyggnad inom de närmaste åren. Enligt bedömningen är det olönsamt att genomföra en ombyggnad.

Detaljplaneändringen baserar sig på att de nuvarande husen rivs, byggrätten nästan fördubblas och en ny bostadshushelhet som liknar ett slutet kvarter byggs. Vid gatan byggs affärslokaler i gatunivå på samma sätt som i nuläget. Till tomten förläggs inga dagvårdsenheter i fortsättningen. Bostadstomten utvidgas i dess sydöstra hörn i viss mån till den nuvarande parkens område. Bilplatserna förläggs till ett bredvidliggande parkeringsfält, som utnyttjas av flera tomter, och till en parkeringsanläggning under byggnaden/gårdsdäcket.

Målet är att komplettera området med mer effektivt bostadsbyggande än i nuläget. Volymen på bostadsbyggandet och arkitekturen anpassas till den nuvarande stadsbilden men samtidigt ger det området ett nytt tidsskikt och ett mer urbant uttryck.

Byggrätten i detaljplaneändringen uppgår till sammanlagt 20 300 m<sup>2</sup> vy. Den nya bostadsytan uppgår till 8 500 m<sup>2</sup> vy. Antalet invånare ökar med ca 200.

## Föredragandens motiveringar

Detaljpanelösningen följer de riksomfattande målen för områdesanvändningen och generalplanen med rättsverkningar och bidrar till att staden kan uppnå sina strategiska mål. Detaljpanelösningen stämmer också överens med målen för den nya generalplanen, godkänd 26.10.2016 av stadsfullmäktige.

I de gällande detaljplanerna (1975 och 1977) har området betecknats som kvartersområde för internatbyggnader, kvartersområde för bilplatser och till små delar som parkområde. På tomten 45048/9 (Handelshusgatan 16) finns bostadshus i fyra våningar och en liten daghems-



byggnad på innergården (blev färdiga åren 1978–1979), vilka omfattar sammanlagt 13 165 m<sup>2</sup> vy. Tomten 45048/8 hör till ett kvartersområde för bilplatser. Parkeringsplatsen är utarrenderad till tre olika bostadsbolag. Sydöstra hörnet av detaljplaneområdet anges som parkområde i detaljplanen, men i praktiken är området i daghemmets bruk och har omgärdats.

Att detaljpanelösningen genomförs innebär inga kostnader för staden.

#### Planeringsfaser och växelverkan

Områdena är i Helsingfors stads ägo. Detaljpanelösningen har utarbetats på initiativ av staden.

Deltagandet och växelverkan har ordnats i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 24.3–24.4.2017. Det gjordes sex anmärkningar mot förslaget och två skrivelser kom in utanför framläggningstiden.

#### Anmärkningar och skrivelser

Sex anmärkningar gjordes mot förslaget till detaljplan. Anmärkningarna gällde bl.a. rivningen och grunderna för denna i allmänhet, informationen om detaljplaneändringen och arrangemangen kring hörandet, dimensionen för nybyggande, byggnadsmassorna och kvarterstypen, skuggnings- och bullerolägenheterna från detaljplaneändringen, rivnings- och grundläggningsförhållandena, bevarandet av stråken och växtligheten samt framtiden för den svenska dagvårdens lokaler och konsekvensbedömningen för dessa.

Två skrivelser inkom utanför framläggningstiden. Iakttagelserna i skrivelserna gällde i likhet med anmärkningarna rivningen och grunderna för denna i allmänhet, informationen om detaljplaneändringen och arrangemangen kring hörandet.

#### Utlåtanden

Helen Elnät Ab, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen), fastighetskontorets tomtavdelning, räddningsnämnden, nämnden för allmänna arbeten och miljönämnden gav utlåtande om förslaget till detaljplaneändring.

NTM-centralen påpekade i sitt utlåtande om miljöstörningar som trafiken orsakar och de detaljplanebestämmelser som gäller dessa.



29.11.2017

Ärende/14

Räddningsnämndens utlåtande gällde frågor som ska beaktas i den fortsatta planeringen.

Miljönämndens utlåtande gällde miljöstörningar som trafiken orsakar och de detaljplanebestämmelser som gäller dessa.

I de övriga utlåtandena fanns ingenting att påpeka.

Utlåtandena framgår i sin helhet av beslutshistorien, och referat av dessa och gemälena ingår i rapporten om växelverkan (bilaga 3).

### Ändringar i förslaget till detaljplaneändring

Det som framförts i anmärkningarna, skrivelserna och utlåtandena har beaktats i ändamålsenliga delar med hänsyn till detaljplanens målsättningar. I förslaget till detaljplaneändring har det gjorts ändringar som inte väsentligt förändrar innehållet i förslaget. Förslaget behöver inte läggas fram på nytt. Ändringarna i detaljplaneförslaget framgår i detalj av detaljplanebeskrivningens (bilaga 2) näst sista kapitel.

Beslutsförslaget stämmer överens med stadsplaneringsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Anna Villeneuve, stadssekreterare, telefon: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi

Timo Linden, stf. biträdande stadssekreterare, telefon: 310 36550  
timo.linden(a)hel.fi

### Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12443 kartta, päivätty 28.2.2017, muutettu 19.9.2017
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12443 selostus, päivätty 28.2.2017, muutettu 19.9.2017, päivitetty Kylk:n 19.9.2017 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 28.2.2017, täydennetty 12.9.2017
- 4 Osa päätöshistoriaa

### Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva

### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan\_detaljplan\_byggnadsordning

### Utdrag

Postadress  
PB 10  
00099 HELSINGFORS STAD  
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress  
Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon  
+358 9 310 1641  
Telefax  
+358 9 655 783

FO-nummer  
0201256-6

Kontonr  
FI0680001200062637  
Moms nr  
FI02012566



29.11.2017

Ärende/14

### Utdrag

Närings-, trafik- och miljöcentra-  
len i Nyland

### Bilagor till utdrag

Förslagstext  
Kommunalbesvär, godkännande av  
generalplan\_detaljplan\_byggnads-  
ordning  
Bilaga 1  
Bilaga 2  
Bilaga 3  
Bilaga 4

Helen Elnät Ab

### För kännedom

Stadsmiljönämnden  
Stadsmiljönämndens miljö- och tillståndssektion  
Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden  
Räddningsnämnden

### Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 13.11.2017 § 1037

HEL 2015-013166 T 10 03 03

#### Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Itäkeskus) korttelin 45048 tonttien 8 ja 9 sekä puistoalueen asemakaavan muutoksen 28.2.2017 päivätyn ja 19.9.2017 muutetun piirustuksen numero 12443 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

#### Käsittely

13.11.2017 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Anni Sinnemäki

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Anna Villeneuve, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi

Timo Linden, vs. apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 36550  
timo.linden(a)hel.fi

#### Postadress

PB 10  
00099 HELSINGFORS STAD  
kaupunginkanslia@hel.fi

#### Besöksadress

Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

#### Telefon

+358 9 310 1641  
**Telefax**  
+358 9 655 783

#### FO-nummer

0201256-6

#### Kontonr

FI0680001200062637

#### Moms nr

FI02012566



29.11.2017

Ärende/14

Kaupunkiympäristölautakunta 19.09.2017 § 96

HEL 2015-013166 T 10 03 03

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

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 28.2.2017 päivätyn ja 19.9.2017 muutetun asemakaavan muutos-ehdotuksen nro 12443 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Itäkeskus) korttelin 45048 tontteja 8 ja 9 sekä puistoaluetta.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyihin mielipiteisiin. Päätössiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan 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.

Käsittely

19.09.2017 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Anni Sinnemäki (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

12.09.2017 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Mikko Näveri, arkkitehti, puhelin: 310 37331



29.11.2017

Ärende/14

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

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 22.08.2017 § 12

HEL 2015-013166 T 10 03 03

Hankennumero 0750\_11

### Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12443 pohjakartan kaupunginosassa 45 Vartiokylä. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

### Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12443  
Kaupunginosa: 45 Vartiokylä  
Kartoituksen työnumero: 48/2016  
Pohjakartta valmistunut: 17.11.2016  
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

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



29.11.2017

Ärende/14

---

Pelastuslautakunta 02.05.2017 § 48

HEL 2015-013166 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Kauppakartanonkatu 16 asemakaavan muutoksesta nro 12443:

Jatkosuunnittelussa tulee huomioida pelastusteiden ajoreittien ja nostopaikkojen tarkemmat järjestelyt rakennusta ympäröivillä ajo- ja kevyenliikenteen väylillä sekä piha-alueella. Huomioitavaa on muun muassa, että pihakannelle tulee kantavuusvaatimus pelastustien vuoksi.

Jatkosuunnittelussa tulee myös huomioida porrashuoneiden sivukäytävien palo- ja poistumisturvallisuuteen liittyvät järjestelyt, kuten savunpoisto ja käytävien savu- ja palo-osastointi.

Esittelijä

pelastuskomentaja  
Simo Wecksten

Lisätiedot

Katja Seppälä, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31236  
katja.seppala(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 25.04.2017 § 152

HEL 2015-013166 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutos 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 kasvattamiseen ja uuden umpikorttelimaisen asuintalokokonaisuuden rakentamiseen. Tavoitteena on täydentää aluetta nykyistä tehokkaammalla asuntorakentamisella, joka volyymiltaan ja arkkitehtuuriltaan sopeutuu nykyiseen kaupunkikuvaan, mutta samalla





29.11.2017

Ärende/14

luo alueelle uutta ajallista kerrostumaa ja entistä kaupunkimaisempaa ilmettä.

Asuintonttia laajennetaan kaakkoiskulmassa vähäisessä määrin nykyisen puiston puolelle. Kulmassa oleva leikkipaikka ei ole rakennusviraston hallinnassa.

Asemakaavan muutoksesta ei aiheudu kustannuksia rakennusvirastolle.

Esittelijä

va. kaupunginarkkitehti  
Sonja Liljeblad

Lisätiedot

Nina Mouhu, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39838  
nina.mouhu(a)hel.fi  
Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939  
silja.hurskainen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 25.04.2017 § 131

HEL 2015-013166 T 10 03 03

Lausunto

Ympäristölautakunta antoi seuraavan lausunnon.

Umpikorttelirakenne suojaa hyvin piha-alueita liikenteen melulta. Kaavaselostuksen mukaan liikenteen aiheuttamat kadun puoleiseen julkisivuun kohdistuvat päiväajan keskiäänitasot ovat noin 65–66 dB. Julkisivuun kohdistuvan melutason ollessa  $\geq 65$  dB, on suositeltavaa, että asunnot avautuvat myös hiljaisemmän julkisivun puolelle. Hiljaisemmalta puolella tarkoitetaan lähtökohtaisesti suuntaa, jolla melutason ohjearvot alittuvat.

Kaavaehdotuksessa on annettu määräys, jonka mukaan parvekkeet tulee 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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.02.2017 § 114

Postadress

PB 10  
00099 HELSINGFORS STAD  
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



29.11.2017

Ärende/14

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 Laurilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilta: kohdassa Päätöksenteko

[www.hel.fi/ksv](http://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 aiheita 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



29.11.2017

Ärende/14

---

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 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 mittauspiste-  
essä. Lähin puupaaluilla perustettu ja siten pohjaveden painetaso-  
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 rakennus-  
ten purkamista ja korvaamista uusilla asuinkerrostaloilla.

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



29.11.2017

Rakennusvirasto voi tarvittaessa varautua toteuttamaan Ystävyyspuiston yleissuunnitelman tavoitteita. Tonttiin rajautuvaa metsämaismaa 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 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/arkkitehtitoi-



misto 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, massoitelua ja arkkitehtuuria tutkitaan tarkemmin kaavaehdotuksen valmistumisesta 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 pääte pysäkki 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 eriyttämi-



sestä, 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 näkemyksen mukaan sen ominaispiirteiden tulisi toimia suunnittelun lähtökohdana 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