



28.2.2017

Akp/9

---

## Päätöshistoria

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 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

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.

---



28.2.2017

Akp/9

Osoitteessa Kauppakartanonkatu 16 suunnitellaan nykyisten rakennusten purkamista ja korvaamista uusilla asuinkerrostaloilla.

Kaavamuuotosalue 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

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 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 puo-



lelle kaakkoiskulmassa. Yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltais-  
ta asumisen ja toimitilojen aluetta. Helsingin uudessa yleiskaavaehdo-  
tuksessa (2015) alue sijaitsee osittain liike- ja palvelukeskustan alueel-  
la C1 ja osittain asuntovaltaisella alueella A2.

Kauppakartanonkatu 16 nykyiset rakennukset ovat valmistuneet vuon-  
na 1978. Suunnittelijana toimi arkkitehti Erkki Valovirta/arkkitehtitoimis-  
to Söderlund-Valovirta. Punatiilielementein verhoiltujen asuinkerrostalo-  
jen kerroslukumäärä on neljä. Korttelin sisällä sijaitsee lisäksi yksiker-  
roksinen, lautaverhoiltu päiväkotirakennus. Asuintalot omistaa Helsingin  
kaupunki/Helsingin kaupungin asunnot Oy (Heka). Kohteen omista-  
ja on arvioinut, että kohteen ongelmat ovat suuria ja rakennukset ovat  
laajamittaisen peruskorjauksen tarpeessa lähivuosina. Mm. epäkäytän-  
nölliset huoneistopohjat ja kohteen yleinen tilojen tehottomuus (alun-  
perin rakennettu opiskelija-asunnoiksi) tekevät peruskorjauksesta kui-  
tenkin kannattamatonta. Suunnittelussa on lähdetty siitä, että kiinteistöt  
puretaan ja niiden tilalle rakennetaan uudet.

Kaavamuutoksella lisätään korttelin rakentamistehokkuutta lähes kak-  
sinkertaiseksi. 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 si-  
säänvedetty kattokerros). Julkisivut olisivat pääosin punatiiltä. Luon-  
nosmateriaalin mukaan rakennuksen/rakennusten laajuutta, massoitte-  
lua ja arkkitehtuuria tutkitaan tarkemmin kaavaehdotuksen valmistumis-  
ta 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 rak-  
entamisessa. 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 pääte pysäkki 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 jalankulkusiltaoneen Itäväylän ja Turunlinnan tien yli. Itäkeskus jaettiin suunnitelmassa selkeästi työpaikka- ja asuinalueisiin. Keskustarakenteen monipuolistamiseksi sinne suunniteltiin myös kulttuuripalveluja. Itäkeskuk- sen suunnittelussa haluttiin tarkoituksella korjata itäisen Helsingin tilan- netta niin, että asuntojen rinnalle tulisi myös työpaikkoja ja palveluja. Modernin kaupunkisuunnittelun idea alueiden toiminnallisesta eriyttämi- sestä, jossa esimerkiksi asuminen, työpaikat, teollisuus ja liikenne pyrit- tiin sijoittamaan kukin tietylle alueelle kaupungissa, ei ollut osoittautu- nut aina toimivaksi ja johti kasvavassa kaupungissa liikennemuutoksiin ja esimerkiksi uusien lähiöiden lähipalveluiden puutteeseen. Itäkeskuksen asuntorakentaminen aloitettiin vuonna 1975 ja monelle lähiölle tyypilli- seen tapaan palvelut saatiin sinne myöhemmin. Itäkeskuksen kauppaa- keskus valmistui vuonna 1984.

Itäkeskuksen arkkitehtuuria pidettiin kaupunkisuunnittelijoiden näke- myksissä hyvin tärkeänä: sen avulla luotaisiin omaperäisyyttä ja virik- keinen 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 edusta- va aluekokonaisuus. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan sen omi- naispiirteiden tulisi toimia suunnittelun lähtökohdana jatkossakin. Mu- seolla ei ole asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitel- masta ja luonnosmateriaalista huomautettavaa.

Lisätiedot

Johanna Björkman, tutkija, puhelin: +358 9 310 36473  
johanna.bjorkman(a)hel.fi

---