



## § 208

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Vallilan pohjoisosan tarkistettu asemakaava- ja asemakaavan muutossehdotus (nro 12508)

HEL 2015-002907 T 10 03 03

Hankennumero 5317\_1

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 22.1.2019 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12508 hyväksymistä ja ettei tehty muistutukset ja annetut lausunnot anna aihetta muutoksiin. Asemakaava koskee 22. kaupunginosan (Vallila) osaa korttelia 22586 sekä puistoaluetta ja asemakaavan muutos koskee 22. kaupunginosan (Vallila) korttelin 22556 tonttia 2, korttelin 585 tontteja 1, 7, 12, 13 ja 14, korttelin 22586 tonttia 4 sekä katu- ja puistoalueita ja 24. kaupunginosan (Kumpula) puistoaluetta.

Lisäksi lautakunta päätti

- 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

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Milla Nummikoski. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Milla Nummikoski, arkkitehti, puhelin: 310 37477  
milla.nummikoski(a)hel.fi



## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12508 kartta, päivätty 22.1.2019
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12508 selostus, päivätty 22.1.2019, täydennetty 16.4.2019, päivitetty Kylk:n päätöksen 16.4.2019 mukaiseksi
- 5 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6805)/22.1.2019
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 22.1.2019, täydennetty 16.4.2019
- 8 Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Hakijat

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne hyväksymispäätöksen pyytäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 7

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 7

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos koskee aluetta, joka sijaitsee itäisen kantakaupungin pohjoislaidalla. Kaavamuutosalueeseen kuuluu Mäkelänrinteen uintikeskuksen tontti, opiskelija- ja asuinkerrostalojen alue (Rautalamintie–Karstulantie–Sammatintie) sekä Vallilanpuisto ja osia Vallilanlaakson puistoalueesta.

Kaavaratkaisu mahdollistaa uintikeskuksen laajentamisen sekä uusien asuinkerrostalojen ja yleisen pysäköintilaitoksen rakentamisen. Mäkelänrinteen uintikeskuksen tontille sijoitetaan uusi laajennusosa sekä



huoltoluiskan sisäänajorakennelma. Karstulantie 4–6:n rakennus on esitetty purettavaksi ja tilalle rakennettavaksi kaksi uutta asuinrakennusta. Karstulantien/Sammatintien varrelle osittain Vallilanrinteeseen on suunniteltu muodostettavaksi uusi tontti, jolle sijoittuu kolme uutta asuinrakennusta. Vallilanpuiston hiekkakentän alle suunnitellaan yleistä pysäköintilaitosta. Rautalammintie 3 ja 5 tonttien osista muodostettavalle uudelle tontille suunnitellaan uutta asuinrakennusta opiskelijoille.

Asemakaavan muutos perustuu laajemmalle Vallilan pohjoisosan alueelle tehtyyn kokonaistarkasteluun, jonka tarkoituksena on tiivistää alueen kaupunkirakennetta yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti sekä parantaa alueen julkista ulkotilaa ja kävelyliikenteen reitistöä. Täydennysrakentamisen yhtenä päätavoitteena on alueen sosiaalinen eheyttäminen tasapainottamalla asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotoja sekä asuntotyyppejä. Suunnitelmissa aluetta täydennetään vanhan Vallilan kaupunkirakenteeseen ja henkeen sovittaen. Alueelle on suunnitteilla useita rakennushankkeita ja haettu useita kaavamuuoksia, joista Mäkelänrinteen urheilukampuksen asemakaava- ja asemakaavan muutos on tullut voimaan 31.10.2018.

Kaavaratkaisun myötä alueen kaavoitettu kerrosala (rakennusoikeus) kasvaa 19 900 k-m<sup>2</sup>. Asuinrakennusten rakennusoikeus kasvaa 15 850 k-m<sup>2</sup> ja urheilurakennusten 2 900 k-m<sup>2</sup>. Toteutunutta kerrosalaa poistuu 3 120 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeudesta laskettuna (ei sisällä teknisiä ja yhteistiloja) asuinrakennusten korttelialueiden keskimääräinen tonttitehokkuus on 1,59 ja urheilurakennusten korttelialueen tonttitehokkuus 0,76. Asukasmäärän lisäys on noin 480 henkeä. Yleinen pysäköintilaitos mitoitetaan 170 autolle.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 6805), jonka mukaan uintikeskuksen tontilta varataan alueen osat yleiselle jalankululle ja pyöräilylle johtaen Vallilanlaaksosta Mäkelänkadulle/Mäkelänkadun ylittävälle sillalle. Mäkelänkadun ylittävä yhteys on pääpyörätieyhteys, jonka rakentamisessa tulee pyrkiä laadukkaaseen toteutukseen ja jonka tavoitejärjestelyt on esitetty suunnitelmassa. Vallilanlaakson puistoalueelta on osoitettu puistotie yleiselle jalankululle ja pyöräilylle (Vallilantaival). Sammatintien katulinjausta siirretään Sammatintie 12:n kohdalla. Kadun eteläpuolelle ja pohjoispuolisille osille, joissa pelastuskaluston nostopaikalle ei ole tarvetta, voidaan sijoittaa kadunvarsipysäköintiä. Uusia ja nykyisiä jalankululle, pyöräilylle sekä huollolle varattuja yhteyksiä sijaitsee Karstulantie 8:n tontilla sekä Karstulantien/Sammatintien ja Rautalammintie 3:n ja 5:n uusilla muodostettavilla tonteilla. Vallilanpuiston alle sijoittuvaan pysäköintilaitoksen sisäänajo sijoitetaan Kangasalantielle.



Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että maankäyttöä tehostetaan jo rakennetulla alueella ja luodaan kantakaupunkimaisen tiiviisti rakennettua ympäristöä. Tonttien kehittämisen ja täydennysrakentamisen yhteydessä parannetaan alueen julkisia ulkotiloja, katutilaa ja kävelyliikenteen reitistöä. Uuden rakentamisen myötä Vallilanlaakson puistoalueen rajausta muutetaan ja puiston reuna-alueita käsitellään uudelleen.

Merkittävimmät kaupunkikuvalliset muutokset tapahtuvat erityisesti Vallilanlaakson rinnealueella, jossa uudet rakennukset asettuvat kauko- maisemassa näkyväksi osaksi kantakaupungin reunan rakennusrivistöä, sekä liittyen Karstulantie 4–6 uusiin, korkeutensa vuoksi kaukaa näkyviin rakennuksiin. Myös alueen sisäiset näkymät muuttuvat uuden rakentamisen myötä.

Karstulantie 4–6 pohjakerrokseen toteutetaan liiketilaa vähintään 140 k-m<sup>2</sup>, johon voi sijoittua yritystoimintaa ja/tai palveluja. Yleinen pysäköintilaitos voi palvella alueen taloyhtiöitä tai yksittäisiä asukkaita tulevasta toimintamallista riippuen.

Alueellisesti väestöpohjan kasvattaminen tuo uusia asiakkaita alueen palveluille.

Helsingin kaupunki omistaa täydennettävät tontit ja muut rakennettavaksi esitetyt maa-alueet. Kaavaehdotus on laadittu tontinhaltijoiden hakemusten johdosta ja kaavaratkaisun sisältö neuvoteltu hakijoiden kanssa.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta tehtiin neljä muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat muun muassa rakentamisen tyyppiin, määrään ja sijoitteluun, pysäköintiin, liikennejärjestelyihin ja -määrään, kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin, puistoalueiden järjestelyihin sekä asuntojen hallintamuotoihin. Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat siirrettävään muuntamoon ja kaapeleihin, verkonrakentamiskustannuksiin, poistuvan erillismuuntamon käyttöaikaan, yleisen vesihuollon lisärakentamiseen ja johtosiirtoihin, olemassa olevan viemäritunnelin kaavamerkintöihin, yleisen vesihuollon määrä- ja kustannusarvioon ja kustannusten jakoon. Kaavaehdotukseen ei tehty muutoksia.

## Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan (2016) mukainen.

Karstulantien/Sammatintien ympäristö ja Vallilanpuisto:



Kaupunginhallitus päätti 8.5.2017 varata Pohjola Rakennus Oy Uusi-maalle alueen, joka muodostuu tontista 22585/13 sekä osista tontteja 22585/1 ja 14, ja alueen, joka muodostuu osasta tonttia 22556/2 ja 22585/1 sekä osista asemakaavan mukaisia katu- ja puistoalueita 22K ja 22P (91-410-2-13) kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten, sekä alueen, joka muodostuu osasta puistoaluetta P101 (91-22-9903-101), pysäköintilaitoksen suunnittelua varten 31.12.2019 saakka. Päätöksessä esitetään useita ehtoja suunnitteluvaukselle koskien muun muassa suunnittelua, kustannuksia ja asuntojen hallintatyyppejä.

Rautalammintie 3 ja 5:

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 16.5.2017 hyväksyä Kiinteistö Oy Rautalammintie 5:n ja Kiinteistö Oy Osakunnan asemakaavaa nro 5571 ja asemakaavaa nro 9035 koskevan poikkeamishakemuksen päätöksessä mainituin ehdoin.

Kaupunginhallitus päätti 19.3.2018 varata Helsingin kaupungin 22. kaupunginosan (Vallila) korttelin nro 22585 suunnitellun tontin 17 valtion tukemien opiskelija-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2019 saakka Kiinteistö Oy Rautalammintien Huipulle.

Kaupunginvaltuusto oikeutti 16.5.2018 kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 22. kaupunginosan (Vallila) korttelin nro 22585 suunniteltu tontti (AKS) 17 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 päätöksessä mainituin ehdoin.

Uintikeskuksen ympäristö:

Vallilanlaakson puistoalueen osaa koskee Vallilanlaakson raitiotien asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12531, Kaupunkiympäristölautakunta 21.8.2018) ja liikennesuunnitelma. Nähtävillölon jälkeen kaavaehdotuksen rajausta on muutettu siten, ettei päällekkäisyyttä Vallilan pohjoisosan asemakaava- ja asemakaavan muuto-sehdotuksen kanssa tule.

## Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaavamuutosalueen asuntola- ja asuinrakennuksista muodostuva rakennuskanta on syntynyt pääasiassa 1960-luvun kaupunkiuudistuksen myötä. Alueen rakentaminen koostuu kahdeksankerroksisista pistetalloista ja 3–8-kerroksisista usean porrashuoneen lamellitalloista. Vallilanlaakson reunalle on vuonna 1987 rakennettu matala opiskelijakerrostalo, joka rajaa osaltaan pistetalojen korttelialuetta erottaen sen puistoalueesta. Mäkelänrinteen julkisten palveluiden korttelialueella rakennukset sijaitsevat tonteilleen melko vapaasti sijoiteltuna, uintikeskus vuo-



delta 1999 sijaitsee tontilla poikittain suhteessa Mäkelänkatuun. Alueen ulkotilat koostuvat nykyisellään katu-, puisto- ja piha-alueista sekä laajoista pysäköintikentistä.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1940–1997 ja se käsittää lisäksi asemakaavoittamattoman alueen osan Vallilanlaaksossa.

Helsingin kaupunki omistaa alueet. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta ja hakemuksien johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttaminen edellyttää johtosiirtoja sekä katujen ja yleisten alueiden muutoksia. Tarkempi kustannusjako sovitaan hankkeiden kanssa käytävissä jatkoneuvotteluissa.

Alustavasti kaupungille voidaan arvioida kohdistuvan kustannuksia seuraavasti:

Katu- ja puistoalueiden muutostyöt	0,5 milj. €
Johtosiirrot	1,0 milj. €

Pysäköintilaitoksen toteuttamisen yhteydessä tarvittavia johtosiirtoja ei ole sisällytetty kustannusarvioon. Lisäksi asemakaavan toteuttaminen edellyttää mm. uusia porrasyhteyksiä ja puistoteiden muutoksia. Näistä kustannuksista vastaavat hankkeet ja ne täsmentyvät hankkeiden jatkosuunnittelun yhteydessä.

Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden 21,9 milj. euroa. Kaupungille kohdistuu tulo- ja tonttien rakennusoikeuden myymisestä ja vuokraamisesta.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 13.2.–14.3.2019

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 22.1.2019 ja lautakunta päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Kaavaehdotuksesta tehtiin neljä muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat muun muassa rakentamisen tyyppiin, määrään ja sijoitteluun, pysäköintiin, liikennejärjestelyihin ja -määrään, kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin, puistoalueiden järjestelyihin sekä asuntojen hallintamuotoihin.



Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat siirrettävään muuntamoon ja kaapeleihin, verkonrakentamiskustannuksiin, poistuvan erillismuuntamon käyttöaikaan, yleisen vesihuollon lisärakentamiseen ja johtosiirtoihin, olemassa olevan viemäritunnelin kaavamerkintöihin, yleisen vesihuollon määrä- ja kustannusarvioon ja kustannusten jakoon.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

Lisäksi seuraava taho ilmoitti, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy.

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ei tehty muutoksia julkisen nähtävilläolon jälkeen. Aineistoon tehdyt muut täydennykset on esitetty kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäytösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on pyydetty lähettämään tieto.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Milla Nummikoski, arkkitehti, puhelin: 310 37477  
milla.nummikoski(a)hel.fi



## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12508 kartta, päivätty 22.1.2019
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12508 selostus, päivätty 22.1.2019, täydennetty 16.4.2019
- 5 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6805)/22.1.2019
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 22.1.2019, täydennetty 16.4.2019
- 8 Osa päätöshistoriaa

## Oheismateriaali

- 1 Muistutukset

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Hakijat

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne hyväksymispäätöksen pyytäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 7

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 7

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Lindén, Liisanantti

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 22.01.2019 § 28