



HERMANNI

KORTTELI 21007 TONTTI 6

KORTTELI 21016

KORTTELI 21017

KORTTELI 21021 TONTTI 2

PUISTO - JA KATUALUE

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN NRO 12047 SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12047
PÄIVÄTTY 5.5.2011

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
21. kaupunginosa (Hermannin)
korttelin 21007 tonttia 6,
kortteleita 21016 ja 21017,
korttelin 21021 tonttia 2 sekä
puisto- ja katualuetta

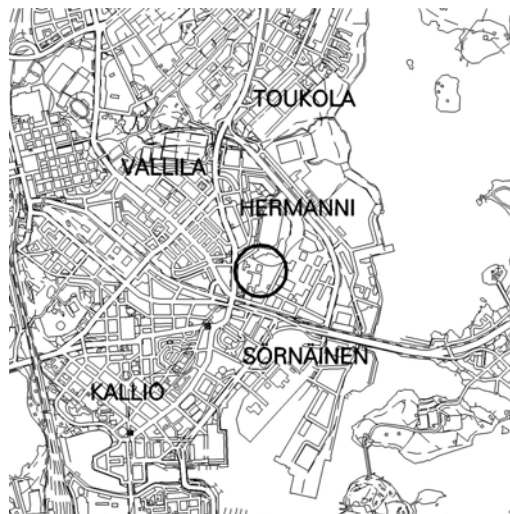
Hankennumero: 1061_4
HEL 2011-001275

Laatija: Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 2.3.2011
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 5.5.2011
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 10.6.–11.7.2011
Kaupunkisuunnitteluvirasto: muutettu 20.12.2011
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee itäisessä kantakaupungissa, osoitteissa Fenixinrinne 11,
Eläinlääkärintäti 7 sekä Sörnäistenkadulla. Alueen etäisyys keskus-
tasta on noin 2,3 km.



LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Seurantalomake
Sijaintikartta
Asemakaavan muutos
Havainnekuva
Ote maakuntakaavasta
Ote Yleiskaava 2002:sta
Ote ajantasa-asemakaavasta
Maaperä
Vesihuolto
Energiahuolto ja tietoliikenne

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutoksessa kaksi toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY) olevaa tonttia 21007/6 ja 21021/2 muutetaan neljäksi asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) olevaksi tontiksi. Muodostuvien uusien asuinkerrostalojen tonttien pysäköintipaikkojen sijoittaminen mahdollistetaan autopaikkojen korttelialueilla 21016 ja 21017. Lisäksi Sörnäistenkadun katualueesta muodostetaan autopaikkojen korttelialueen tontti 21015/2.

Muutosalueen pinta-ala on 9 424 m² ja kokonaiskerrosala on 8 220 k-m². Kokonaiskerrosala vähenee asemakaavan muutoksessa 380 k-m².

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty Senaatti-kiinteistöjen aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävillä Vallilan kirjastossa, kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkisuunnitteluvirastossa sekä viraston nettisivuilla. Muutosluonnoksesta on jätetty yksi mielipide, joka on otettu kaavoitustyössä huomioon.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskee kaksi erityistavoitetta:

- Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille on jätettävä riittävän suuri etäisyys.
- Pilaantuneen maa-alueen puhdistustarve on selvitettävä ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin.

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Kaavaa muutetaan alueella, jolla asuntotuo-

tannolla on hyvät edellytykset toteutua sekä valmiiksi rakennetun katu-ympäristön, palveluverkon, että rakentamisvalmiuden osalta. Kaava-alue sijoittuu metroluokituksen palvelualueelle.

Viereisellä Tukutorin alueella toimivan ammoniakkaa käyttävän kylmä-laitoksen turvaetäisyydet ovat aiemmin estäneet asuinrakennusten si-joitamisen alueelle. Lähitulevaisuudessa kylmälaitos tullaan uusimaan jolloin ammoniakkin käyttö pääasiallisena kylmäaineena loppuu eikä se aiheuta enää vaaraa alueella. Asemakaavassa määrätään, että asuin-rakennukset, joiden turvaetäisyys kylmälaitokseen ei täyty, saa ottaa asuinkäyttöön vasta, kun kylmälaitoksen ammoniakki ei aiheuta vaaraa alueella.

Melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvia haittoja on tutkit-tu Etelä-Hermannin asemakaavoituksen yhteydessä 2000-luvun alussa eikä näiden osalta alueella ole tapahtunut merkittäviä muutoksia.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakun-takaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on kerrostalovaltaista aluetta (asuminen/toimitila), jota kehitetään asumisen, kaupan ja julkisten pal-velujen sekä virkistyksen käyttöön ja ympäristöhaittoja aiheuttamatto-maan toimitilakäyttöön sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat, joita muutetaan:

20.4.2007 lainvoiman saanut asemakaava nro 11481. Kaavan mukaan alue on katualuetta ja toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY). Alueen rakennusoikeus on 8 600 k-m².

25.10.2002 lainvoiman saanut asemakaava nro 10900. Kaavan mu-kaan loppuosa alueesta on puistoa (VP), autopaikkojen korttelialuetta (LPA) ja katualuetta.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 11.2.2011.

Maanomistus

Alue on pääosin Senaatti-kiinteistöjen omistuksessa. Autopaikkojen korttelialueen 21017 tontin 4 omistaa Asunto Oy Helsingin Sininen kuu.

Alueen yleiskuvaus

Etelä-Hermanni on osa Helsingin itäistä kantakaupunkia ja sijaitsee Hämeentien, Hermannin rantatien ja Junatien rajaamalla alueella. Se koostuu toiminnallisesti eriluonteisista osista ja jäsentyy kokonaisuudeksi uuden asuinalueen ja kahden suuren julkisen rakennusryhmän, Sörnäisten vankilan ja Tukutorin, kautta. Asemakaava-alueen lounaispuolelle rakentuu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti uusi tiivis, noin 60 000 k-m² laajuinen asuinalue. Sörnäistenkatu erottaa alueen sen itäpuolisesta Tukutorin alueesta.

Tontilla 21007/6 sijaitsee 1950-luvulla rakennettu 2-kerroksinen tallirakennus, joka on voimassa olevan asemakaavan mukaisesti ehdotettu purettavaksi.

Tontilla 21021/2 sijaitsee 1980-luvulla valmistunut laboratoriorakennus, jota on laajennettu merkittävästi 1990-luvulla. Rakennuksen kerrosala on 4 266 k-m².

Luonnonympäristö

Alue on pääosin vanhaa korttelirakennetta, jossa luonnonympäristö muodostuu pihamaiden kasvillisuudesta. Alueeseen kuuluu myös pieni osa Hermanninpuistoa. Rakennusvirasto on teettänyt Hermanninpuistosta puistosuunnitelman, jota ei ole vielä toteutettu. Suunnitelmassa puiston puutarhamainen ilme säilytetään. Puistoon ehdotetut toiminnot ja oleskelupaikat sijaitsevat puistossa keskeisesti. Kaava-alueeseen

kuuluva Eläinlääkärikadun itäpuolinen puiston osa palvelee kevyen liikenteen viheryhteytenä Hermannin puiston ja Sörnäistenkadun välillä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on nykyiseen verkostoon liitettävissä.

Maaperä

Alueella maaperä on pääosin kitkamaata. Kortteli 21021 on kallioisella alueella, missä maakerroksen paksuus on 0–1 metriä.

Ympäristöhäiriöt

Kaava-alueen läheisyydessä on ollut toimintaa, josta on voinut aiheutua maaperän pilaantumista etenkin maaperään tehtyjen täyttöjen seurauksena. Pilaantunutta maata on lähistöllä todettu ja kunnostettu esimerkiksi Eläinlääkärikadun alueella sekä tontilla 21021/1. Asemakaavan muutosalueelta ei ole tutkimustietoja maaperän pilaantuneisuudesta.

Läheisen Tukkutorin alueella on pakastamo, jonka jäähdytykseen käytetty ammoniakki on vaaraominaisuksiensa vuoksi estänyt alueen ottamisen asumiskäyttöön. Asemakaavan mukaiset asuinrakennukset sijaitsevat Etelä-Hermannin kaavoituksen yhteydessä aiemmin tehtyjen turvallisuustarkastelujen perusteella määritellyn noin 100 metrin suojaetäisyyden tuntumassa. Suojaetäisyys perustuu aiemmissa kaavoitusvaiheissa saatuihin Tukesin ja pelastuslaitoksen lausuntoihin.

Tukkutorin alueelta voi kantautua liikennemelua kaava-alueelle. Liikennettä on pääasiassa aamuyöllä. Tällä hetkellä alueella liikennöi noin 2 000 ajoneuvoa/vrk, joista 20 % on raskasta kalustoa ja loput jakeluautoja. Tukkutorin rakentuminen voimassa olevan asemakaavan mukaisesti tulee suojaamaan kaava-alueita liikennemelulta, kun Tukkutorin Sörnäistenkadun puoleiseen laitaan tulee rakennusrintama.

3 TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontilla 21021/2 sijaitsevan laboratoriorakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön sekä muuttaa Sörnäistenkadun varrella oleva toimitilarakennusten tontti kolmeksi asuinkerrostalojen tontiksi, jotka jatkavat Sörnäistenkadun asuinrakennusten rivistöä. Muutoksen myötä Sörnäistenkadun luonne asuinpainotteisena tonttikatuna vahvistuu ja laboratoriorakennuksen kau-

punkikuvallinen ilme muuttuu paremmin Etelä-Hermannin ilmeeseen sopivaksi. Muutos tuo lisää asukkaita hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle.

4

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Etelä-Hermannin alueen muuttaminen asuinalueeksi alkoi, kun Eläinlääketieteellisen tiedekunnan siirtyminen Viikkiin varmistui. Kaupunkirakenteellisesti alue soveltuu hyvin asumiseen. Hyvät liikenteelliset yhteydet kaikkiin suuntiin mahdollistavat joukkoliikenteeseen tukeutuvan asumisen.

Asemakaavan muutoksessa kaksi nykyistä toimitilarakennusten tonttia muutetaan asuinkäyttöön. Kaavamuutos vastaa Etelä-Hermannin asemakaavan mukaista tavoitetta muuttaa alue asumispainotteisemmaksi.

Tontilla 21021/2 sijaitseva laboratoriorakennus sopii sijaintinsa, rakenteidensa ja runkosyvyytensä puolesta hyvin asumiseen.

Tontista 21007/6 ja pienestä osasta puistoa muodostetaan kolme asuinkerrostalojen tonttia. Puistosta tonttiin liitettävä osa on kuulunut alueella olevan tallirakennuksen pihapiiriin, eikä sillä ole merkittävää virkistysarvoa. Puistosuunnitelmassa esitetty kevyen liikenteen viheryhteys Hermanninpuiston ja Sörnäistenkadun välillä säilyy. Viereisellä Tukutorin alueella toimivan ammoniakkaa käyttävän kylmälaitoksen turvaetäisyydet ovat aiemmin estäneet asuinrakennusten sijoittamisen tontille 21007/6. Lähitulevaisuudessa kylmälaitos tullaan uusimaan jolloin ammoniakain käyttö pääasiallisena kylmäaineena loppuu eikä se aiheuta enää vaaraa alueella.

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 9 424 m², josta 6 153 m² on asuinkerrostalojen korttelialuetta, 2 108 m² on autopaikkojen korttelialuetta, 542 m² on katualuetta ja 621 m² on puistoa. Voimassa olevassa asemakaavassa alueesta 5 421 m² on toimitilarakennusten korttelialuetta ja 1 353 m² on puistoa.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Toimitilarakennusten tontista 21007/6 ja pienestä osasta puistoa muodostetaan asuinkerrostalojen tontit 21007/8–10. Rakennukset jatkavat

Sörnäistenkadun asuinrakennusten rivistöä. Kaksi eteläisintä tonttia ovat kumpikin kerrosalaltaan 1 550 k-m² kuten niiden eteläpuolella olevat vastaavanlaiset asuinkerrostalotontit. Pohjoisin rakennus on peittoalaltaan epätyypillisen pieni ja lisää osaltaan kerrostalorakentamisen moninaisuutta. Tontin kerrosala on 920 k-m². Rakennusten eteläjulkisivut tulee käsitellä muista julkisivuista poikkeavina yhtenäisinä parvekevyöhykkeinä. Ullakkokerrosten julkisivut tulee käsitellä muista julkisivuista poikkeavasti.

Tontista 21021/2 muodostetaan asuinkerrostalojen tontti. Kaavamuutos mahdollistaa laboratoriorakennuksen muuttamisen asuinkäyttöön. Rakennukseen saa rakentaa asuin- ja aputiloja sisältävän ullakkokerroksen, joka saa olla enintään 2/3 rakennuksen pohjapinta-alasta. Rakennuksen eteläjulkisivu tulee käsitellä muista julkisivuista poikkeavana parvekevyöhykkeenä.

Liikenne

Alueen liikennejärjestelyt säilyvät ennallaan. Aluetta rajaavat Sörnäistenkatu, Eläinlääkärinkatu, Tenhonkuja ja Fenixinrinne. Sörnäistenkatu, ja Eläinlääkärinkatu ovat vähäliikenteisiä paikallisia tonttikatuja. Fenixinrinne ja Tenhonkuja ovat kävelylle ja pyöräilylle tarkoitettuja katuja, joilla huoltoajo on sallittu.

Alueen pysäköinti on järjestetty Etelä-Hermannia palvelevassa pysäköintiluolassa ja Sörnäistenkadun varressa sijaitsevilla pysäköintialueilla. Pysäköintiä hallinnoi Etelä-Hermannin pysäköinti Oy, jonka osakkaiksi asunto-osakeyhtiöt liittyvät. Asuinkerrostalojen korttelialuetta varten on autopaikkoja oltava 1 ap/140 k-m². Autopaikkojen korttelialueille 21016 ja 21017 lisätään merkintä, joka sallii uusien asuinkerrostalojen tonttien autopaikkojen sijoittamisen alueille. Paikoitukseen varatuilla alueille on ollut ylimääräistä rakentamatonta kapasiteettia, joka kaavamuutoksen myötä otetaan käyttöön. Lisäksi Sörnäistenkadun varteen on lisätty autopaikkojen korttelialueen tontti 21015/2 Etelä-Hermannin pysäköintiyhtiön käyttöön.

Alue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Kolme raitiovaunulinjaa kulkee noin 300 metrin päässä Hämeentiellä. Lisäksi kolmenkymmentä bussilinjaa kulkee aluetta ympäröivillä kaduilla. Alueelta on noin 800 metrin matka Sörnäisten ja Kalasataman metroasemille.

Kevyen liikenteen paikallinen verkko liittyy toiminnallisesti aluetta ympäröiviin pääraittiverkostoihin, jotka mahdollistavat yhteyden myös ulkoilua, kuntoilua ja virkistystä palveleviin pääulkoilureitteihin.

Luonnonympäristö

Korttelin 21007 ja puiston välinen raja-
aus on suunniteltu siten, että puiston esteettiset ja toiminnalliset arvot säilyvät.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue liitetään olemassa oleviin yhdyskuntateknisen huollon verkkoihin.

Korttelin 21007 pohjoispuoliseen puistoon on muuntamo-
a varten merkitty alue, jolle saa sijoittaa kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja Sörnäistenkadun tasoon.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Saatavilla olevien maaperätietojen mukaan rakennukset ja rakennelmat voidaan perustaa maan- tai kallionvaraisesti. Tarkemmat maaperätutkimukset ja lopulliset perustamistaparatkaisut tehdään rakennusten suunnittelun yhteydessä.

Ympäristöhäiriöt

Asemakaavassa on annettu maaperän pilaantuneisuuden tutkimista ja pilaantuneen maan puhdistamista koskeva kaavamääräys.

Tukkutorin kylmälaitos on suunniteltu uusittavaksi täysin ja nykyinen kylmäaine, ammoniakki, on kaupunginhallituksen 18.10.2010 hyväksymässä hankesuunnitelmassa esitetty korvattavaksi hiilidioksidilla. Asemakaavassa on annettu määräys, jonka mukaan kylmälaitoksesta alle 100 m etäisyydellä sijaitsevia asuinrakennuksia tai niiden osia ei saa ottaa asuinkäyttöön ennen kuin kylmälaitoksen ammoniakkin aiheuttama vaara on poistettu.

Tukkutorin aamuöisestä liikenteestä johtuen tonteilla 21007/8–10 olevien rakennusalojen pohjois- ja itäjulkisivuille on annettu määräys, jonka mukaan ääneneristävyyden on oltava vähintään 35 dBA.

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Asemakaavan toteutumisen myötä Etelä-Hermannin ja erityisesti Sörnäistenkadun kaupunkikuva muuttuu yhtenäisemmäksi ja arviolta 200 asukasta muuttaa uudelle asuinalueelle hyvien joukkoliikenneyhteyksi-

en varrelle. Sörnäistenkadun käyttämätöntä paikoituskapasiteettia otetaan käyttöön ja suunnittelut pysäköintiruudut rakennetaan.

6

SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille Senaatti-kiinteistöjen hakemusten johdosta (saapuneet 23.11.2010 ja 11.2.2011). Autopaikkojen tontti 21015/2 on lisätty kaavamuutokseen Etelä-Hermannin pysäköinti Oy:n hakemuksen johdosta (saapunut 17.11.2011). Autopaikkojen korttelialueet 21016 ja 21017 ovat mukana kaavamuutosalueessa kaupungin aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan muutosluonnos (päivätty 2.3.2011).

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, Helsingin kaupungin kirjaamossa ja Vallilan kirjastossa 14.3.–4.4.2011 sekä viraston internetsivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä talous- ja suunnittelukeskuksen, rakennusviraston sekä ympäristökeskuksen kanssa. Viranomaisten kannanotot kohdistuivat puistoalueen mahdolliseen muuhun käyttöön, meluun ja maaperän pilaantuneisuuteen sekä autopaikkojen sijoittumiseen. Ympäristökeskuksen ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta valmisteltaessa.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yksi mielipide, joka koski asemakaavan muutosluonnosta.

Kaavaluonnoksesta saatu mielipide kohdistui autopaikkojen korttelialueiden mahdollisiin muutoksiin.

Lausunnot sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 10.6.–11.7.2011.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin kiinteistölautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, pelastuslautakunnan, ympäristölautakunnan, HSY vesihuollon ja Helsingin Energian lausunnot. Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Lausunnoissa esitettiin muuntamon lisäämistä puistoalueelle sekä kiinnitettiin huomiota asuinhuoneistojen varateiden järjestämiseen.

Asemakaavan muutosehdotukseen on lausuntojen johdosta tehty seuraava tarkistus:

- Helsingin Energian lausunnon johdosta on puistoalueelle lisätty alue (te), jolle saa sijoittaa kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja Sörnäistenkadun tasoon.

Muut nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset:

- Senaatti-kiinteistöjen pyynnön ja pelastuslaitoksen kanssa käytyjen neuvottelujen johdosta on am1-merkintä muutettu muotoon: "Rakennusala tai sen osa, jolle rakennettavia tiloja ei saa ottaa asuinkäyttöön ennen kuin Tukutorin kylmälaitoksen ammoniakkin aiheuttama vaara on poistettu." Samalla merkinnän rajausta tontilla 21021/2 on muutettu käsittämään vain rakennusalueen itäosa, jolla 100 m suojaetäisyys kylmälaitokseen ei täyty.
- Etelä-Hermannin pysäköinti Oy:n hakemuksen johdosta on asemakaavan muutokseen lisätty autopaikkojen tontti 21015/2. Muutoksen myötä asemakaavan muutoksen pinta-ala kasvoi 198 m².
- Korttelissa 21007 on uusien tonttien 8, 9 ja 10 välisiä rajoja muutettu siten, että tonteille jäävät piha-alueet toimivat paremmin.

Asianomaisten kuuleminen

Naapureita, Senaatti-kiinteistöt ja Tukutori, kuultiin uuden autopaikkojen korttelialueen tontin lisäämisestä asemakaavan muutokseen. Kummallakaan ei ollut huomautettavaa muutoksesta. Asiassa on tehty

viranomaisyhteistyötä rakennusviraston sekä talous- ja suunnittelukeskuksen kanssa.

7 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 5.5.2011 ja se päätti puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 20.12.2011 muuttanut asemakaavan muutosehdotusta.

Helsingissä 20.12.2011

Olavi Veltheim



ETELÄ-HERMANNI, TONTIT 21007/6 ja 21021/2 SEKÄ LPA-ALUEET 21016 ja 21017 ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee osoitteessa Eläinlääkärinkatu 7 sijaitsevaa tonttia 21021/2 ja osoitteessa Fenixinrinne 11 sijaitsevaa tonttia 21007/6, sekä sen pohjoispuolella sijaitsevaa Eläinlääkärinkadun itäpuolista puistoaluetta. Kaavamuutosalueessa on mukana myös autopaikkojen kortteli-alueet 21016 ja 21017 Sörnäistenkadun varrella.

Nykytilanne

Tontilla 21007/6 on tällä hetkellä 2-kerroksinen tallirakennus 1950-luvulta. Voimassa olevassa asemakaavassa rakennus on korvattu 5-kerroksisella toimitilarakennuksella.

Tontilla 21021/2 on tällä hetkellä laboratorio-rakennus 1980-luvulta. Rakennusta on laajennettu merkittävästi 1990-luvulla.

Mitä alueelle suunnitellaan

Tavoitteena on osoittaa lisää asumista kantakaupungin alueelle. Tavoitetta toteutetaan muuttamalla voimassa olevien asemakaavojen käyttötarkoituksia toimitilatonteista asuinkerrostalojen korttelialueiksi. Tontilla 21021/2 sijaitseva laboratoriorakennus on tarkoitus muuttaa asuinrakennukseksi. Sörnäistenkadun varren asuinrakennusten rivistöä jatketaan siten, että toimitilarakennuksille varattua tonttia 21007/6 laajennetaan vähäisessä määrin pohjoisosastaan puistoon ja se jaetaan kolmeksi asuinkerrostaloton-

tiksi uudisrakennuksia varten. Osa uusien asuinkerrostalotonttien autopaikoista osoitetaan LPA-alueille 21016 ja 21017.

Viereisellä Tukkutorin alueella toimivan ammoniakkaa käyttävän kylmälaitoksen turvaetäisyydet ovat aiemmin estäneet asuinrakennusten sijoittamisen sen lähietäisyydelle. Nyt ammoniakain käyttö laitoksessa on loppumassa.

Asemakaavan muutoksessa rakennusoikeus vähenee 380 k-m² ja on muutoksen jälkeen yhteensä 8 220 k-m².

Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille Senaatti-kiinteistöjen hakemuksesta.

Maanomistus

Alueen omistaa Senaatti-kiinteistöt.

Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2007 alue on toimitilarakennusten korttelialuetta, puistoa ja autopaikkojen korttelialuetta.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi asuin- ja toimitila-alueeksi.





Maankäyttösopimus

Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseen tulevan maankäyttösopimuksen haki-
jan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto arvioi kaavan toteuttamisen vaikutuksia kaupunkikuvaan ja liikenteeseen kaavan valmistelun yhteydessä.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille. Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto on esillä 14.3.–4.4.2011:

- Vallilan kirjastossa, Pääjäteentie 5
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt").

Kaavan valmistelija on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta voi esittää mielipiteen **viimeistään 4.4.2011** kirjallisesti osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo, Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10, 00099
HELSINGIN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Kaupungintalo,
Pohjoisesplanadi 11–13)

tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi) tai faksilla (09) 655 783.

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle keväällä 2011.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä keväällä 2011.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Hermanni-Vallila Seura ja Kallio-seura ry
- Helsingin Tukutori
- Helsingin Vanhankaupungin Yrittäjät ry
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kiinteistöviraston tonttiosasto, rakennusviraston katu- ja puisto-osasto, rakennusvalvontavirasto, pelastuslaitos, Helsingin seudun ympäristöpalvelut/Vesi ja Helsingin Energia

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelusta tiedotetaan

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden





toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille)

- www.hel.fi/ksv (kohdassa Nähtävänä nyt!)

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).

Kaavaa valmistelee

arkkitehti Tuukka Linnas
puhelin 31037308
sähköposti [tuukka.linnas\(a\)hel.fi](mailto:tuukka.linnas(a)hel.fi)



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	22.09.2011
Kaavan nimi	21. kaupunginosa, Hermannin, kortteli 21007 tontti 6, kortteli 21016, kortteli 21017, kortteli 21021 tontti 2, puisto- ja katualue		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	05.05.2011
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	02.03.2011
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112047
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,9424	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,9424

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

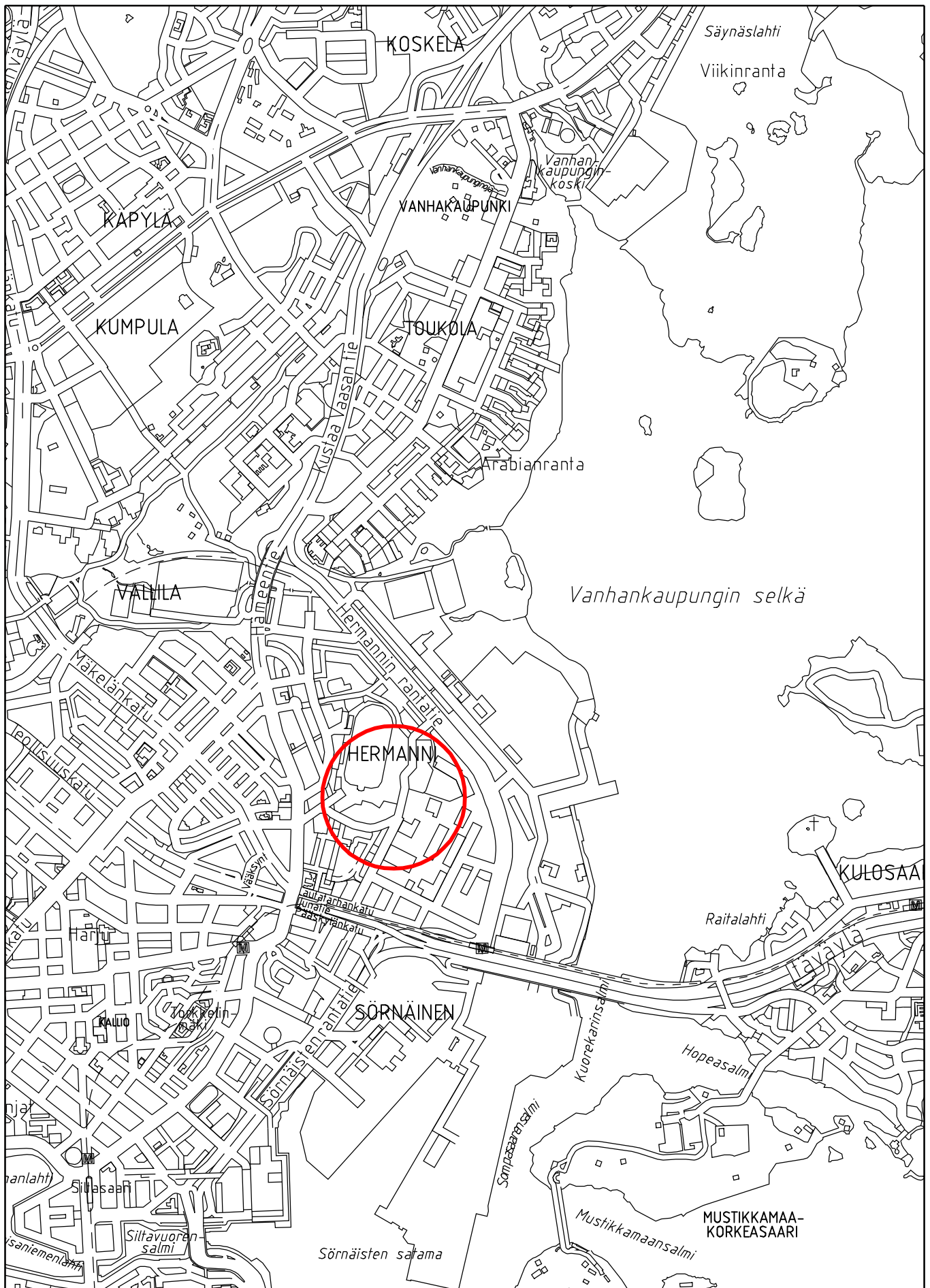
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,9424	100,0	8220	0,87	0,0000	-380
A yhteensä	0,6153	65,3	8220	1,34	0,6153	8220
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,5421	-8600
T yhteensä						
V yhteensä	0,0621	6,6			-0,0732	
R yhteensä						
L yhteensä	0,2650	28,1			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnt

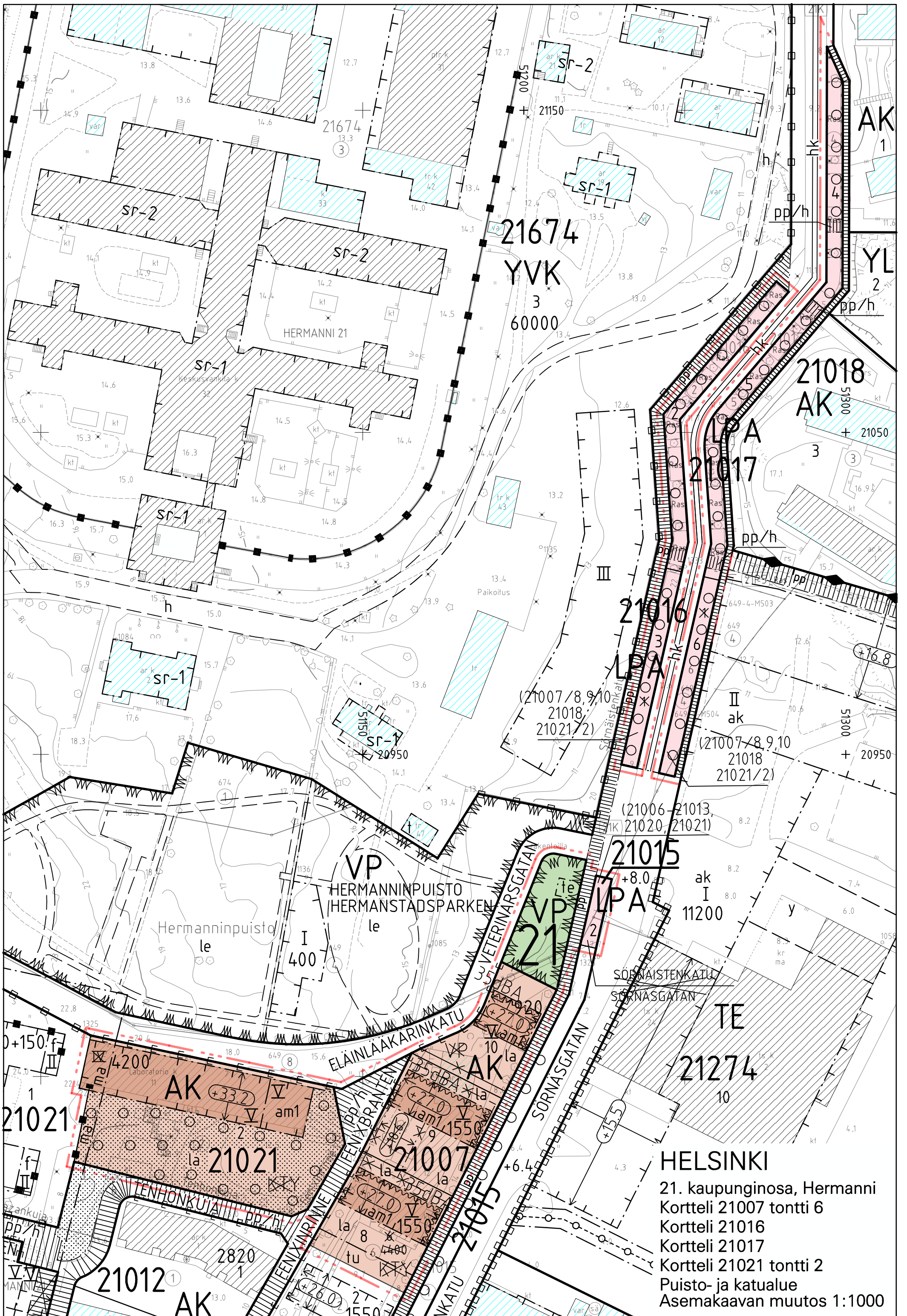
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,9424	100,0	8220	0,87	0,0000	-380
A yhteensä	0,6153	65,3	8220	1,34	0,6153	8220
AK	0,6153	100,0	8220	1,34	0,6153	8220
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,5421	-8600
KTY					-0,5421	-8600
T yhteensä						
V yhteensä	0,0621	6,6			-0,0732	
VP	0,0621	100,0			-0,0732	
R yhteensä						
L yhteensä	0,2650	28,1			0,0000	
Kadut					-0,0110	
Kev.liik.kadut	0,0542	20,5			0,0000	
LPA	0,2108	79,5			0,0110	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Sijaintikartta

Kortteli 21007 tontti 6, kortteli 21016,
kortteli 21017 ja kortteli 21021 tontti 2





21674
YVK
3
60000

21018
AK
5300 + 21050

21017

21016

21015

21274

21021

21007

21012

HELSINKI
21. kaupunginosa, Hermanni
Kortteli 21007 tontti 6
Kortteli 21016
Kortteli 21017
Kortteli 21021 tontti 2
Puisto- ja katualue
Asemakaavan muutos 1:1000

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuikerrostalojen korttelialue.



Puisto.



Autopaikkojen korttelialue. Suluissa olevat numerot osoittavat ne korttelit ja tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



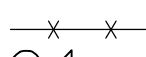
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

21

Kaupunginosan numero.

21007

Korttelin numero.

8

Ohjeellisen tontin numero.

FENIXINRINNE

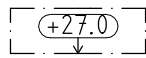
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

1550

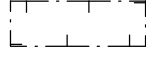
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



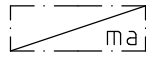
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.



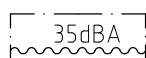
Rakennusala.



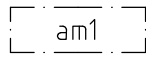
Maanalainen tila. Maan pinnalle saa rakentaa poistumisteitä ja laitteita, jotka palvelevat maanalaisia tiloja ja jotka saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.



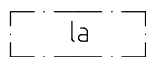
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



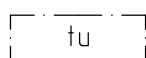
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.



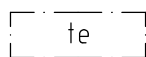
Rakennusala tai sen osa, jolle rakennettavia tiloja ei saa ottaa asuinkäyttöön ennen kuin Tukutorin kylmälaitoksen ammoniakkin aiheuttama vaara on poistettu.



Asukkaiden oleskelua, leikkipaikkoja, kuluteitä sekä katoksia varten varattu tontin osa.



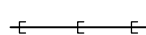
Tulvareitti. Alueelle ei saa tehdä veden virtausta estävää rakenteellista estettä.



Alue jolle saa sijoittaa kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja Sörnäistenkadun tasoon.



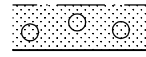
Luonnonkivimuuri tai rakennuksen julkisivun osa, jota ei saa purkaa.



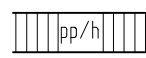
Tontin rajan osa, jolle ei saa rakentaa mureita eikä aittaa.



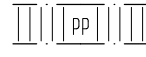
Istutettava puurivi.



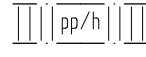
Puilla ja pensailta istutettava tontin osa, jolla olevat suurikokoiset puut tulee suojata purku- ja rakennustöiden ajaksi. Puuta ei saa kaataa ilman rakennusviraston lupaa.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo ja tontille ajo on sallittu.



Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.

AK- korttelialueella:

- Harraste-, kokoontumis- ja muita vastaavia yhteistiloja tulee rakentaa asukkaiden käyttöön 1,5 % tontin kerrosalasta. Pesula on rakennettava, jos tontilla on vähintään 25 asuntoa.

- Rakennusallalla olevan talon porrashuoneesta tulee olla yhteys läpitalon.

- Rakennusten julkisivujen rakennusaineena on oltava paikalla muurattu tiili tai perinteinen rappaus.

- Ullakkokerrokseen on rakennettava sauna ja monikäyttötila asukkaiden käyttöön. Tilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi sen estämättä mitä vesikatkon korkeusasemasta on määrätty.

- Rakennuksen pohjakerroksessa saa olla kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja.

- Saa rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen rakentaa asumista palvelevia yhteis-, varasto- ja huoltotiloja sekä teknisiä tiloja asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

- Tontin puiston- ja kadunpuoleinen raja on aidattava 70 - 120 cm korkealla muurilla lukuunottamatta erikseen merkittyjä tontin rajan osia, joille ei saa rakentaa muuria.

- Ulkoseinän eteen saa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa viherhuoneita, joita varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

- On rakennuksen eteläjulkisivu käsiteltävä muista julkisivuista erottuvana yhtenäisenä parvekevyöhykkeenä.

- On ullakkokerroksen erotuttava julkisivujäsentelyssä muista julkisivuista poikkeavalla materiaalilla, värillä tai käsittelyllä.

- Korttelin 21007 tonteilla 8, 9 ja 10 tulee alimman kerroksen Sörnäistenkadun puoleisen julkisivun olla sisäänvedetty muusta julkisivupinnasta vähintään 120 cm.

- Korttelin 21021 tontille 2 saa rakentaa ullakkokerroksen, jonka pinta-ala on enintään 2/3 rakennuksen pohjapinta-alasta. Ullakkokerrokseen saa sijoittaa yhteistiloja ja rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Korttelin 21021 tontilla 2 rakennus on varustettava koneellisella ilmanvaihdolla, jossa on hätäpysäytysmahdollisuus, mikäli rakennus otetaan asuinkäyttöön ennen kuin Tukutorin kylmälaituksen ammoniakki aiheuttama vaara on poistettu.

- Korttelin 21021 tontilla 2 olemassa oleva rakennus tai sen osa saadaan korjata uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla tutkimuslaitos- tai toimitilakäyttöön.

- Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa edellyttäen, että tämä lisää asumisviihtyvyyttä ja että kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa.

- Autopaikkoja saa olla enintään 1 invapaikka 3000 k-m² kohti.

Autopaikkojen määrät ovat:

- Asuinkerrostalojen korttelialueella 1 ap/140 k-m².

Autopaikat tulee sijoittaa ensisijaisesti Etelä-Hermannin pysäköintiyhtiöön ja toissijaisesti kortteleiden 21016 ja 21017 LPA- tonteille.

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



KORTTELI 21007/6, 21016, 21017 JA 21021/2

HAVAINNEKUVA




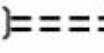



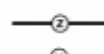







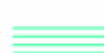





Ksik 5.5.2011

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto / IRA-projekti
 Tuukka Linnas / RJU





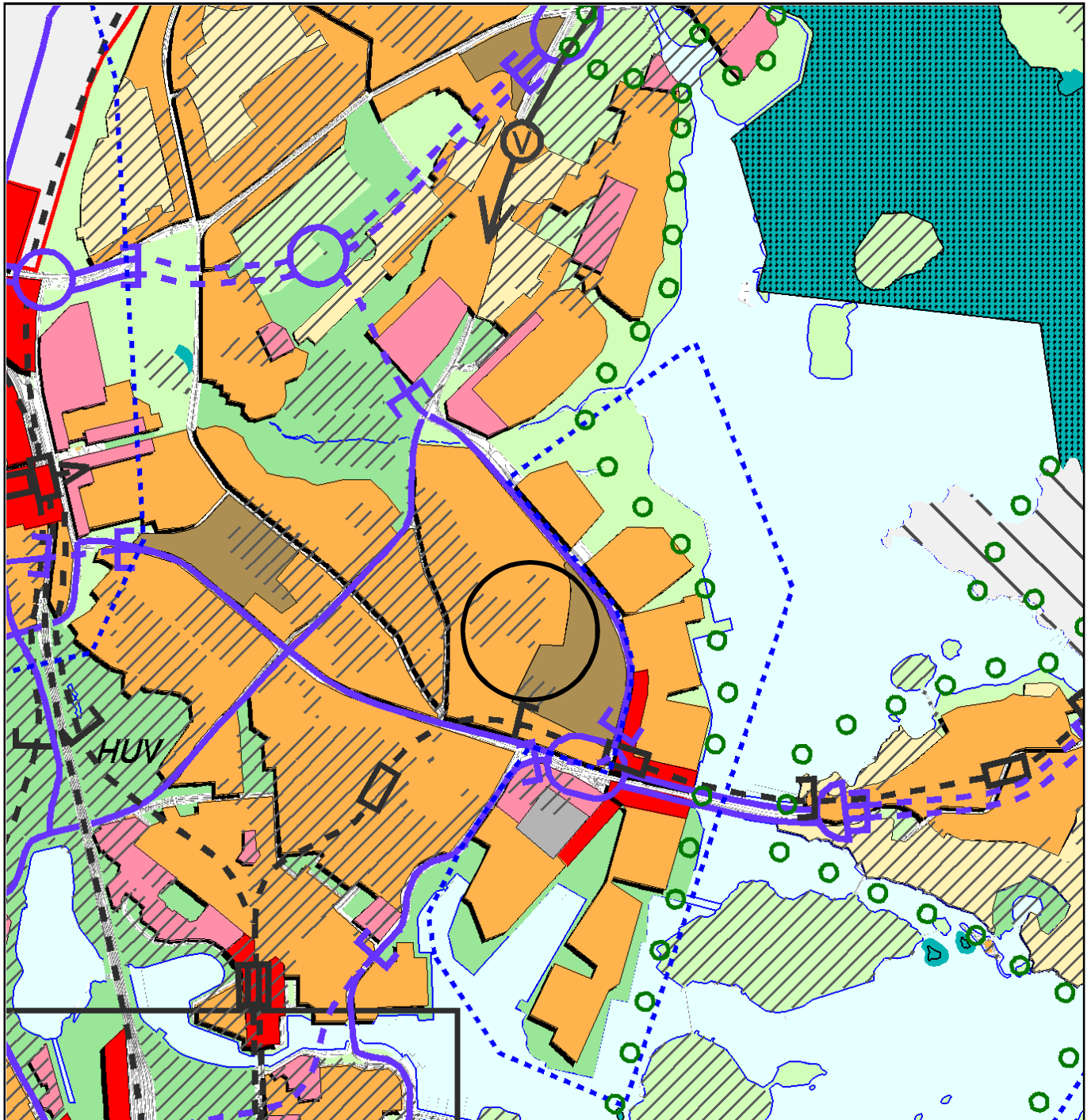
MERKINNÄT






























- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Taajamatoimintojen alue |  | Yhdysrata |
|  | Keskustatoimintojen alue |  | Liikennetunneli |
|  | |  | Liikenneväylän katkoviivamerkintä osoittaa vaihtoehtoisen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen |
|  | Virkistysalue |  | 400 kV voimalinja |
|  | Viheryhteystarve |  | Raakavesitunneli |
|  | Luonnonsuojelualue |  | Jätevesitunneli |
|  | Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue |  | Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue |
|  | Yhdyskuntateknisen huollon alue |  | Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde |
|  | Moottoriväylä |  | Valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäänнос |
|  | Valtatie/Kantatie | | |
|  | Eritasoliittymä | | |
|  | Päärata | | |

Ote maakuntakaavasta

KORTTELI 21007 tontti 6, KORTTELI 21016,
KORTTELI 21017 JA KORTTELI 21021 tontti 2
Liite kaavaan nro 12047/ Kslk 5.5.2011



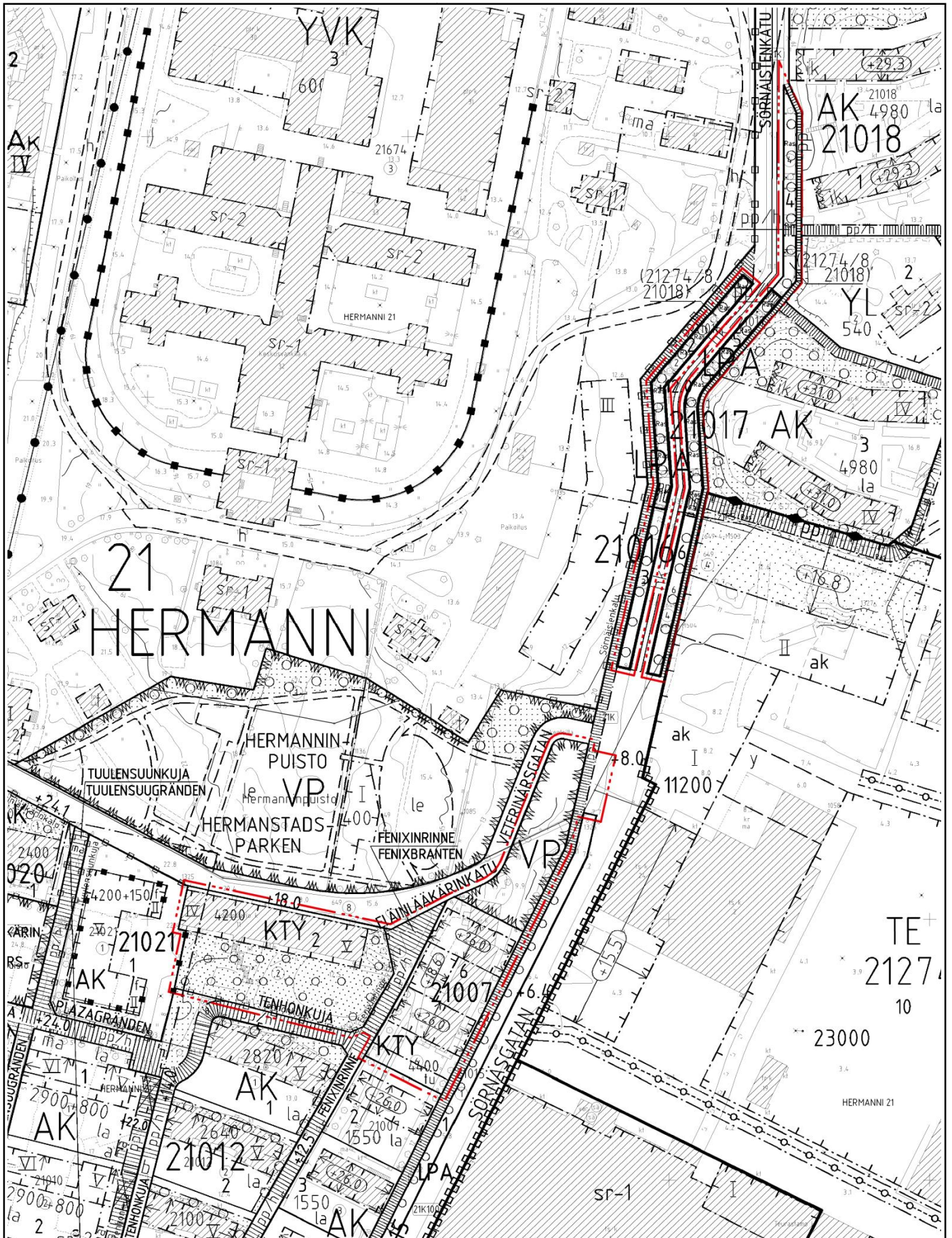


	KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE		VIHKISTYSALUE		VESIALUE
	KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA		Helsinki-puistona kehitettävä alue.		KESKUSPUISTON ALUE
	T Toimitilavaltaisena kehitettävä alue.		LIIKENNEALUE		SUUNNITTELUALUE
	PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN		SATAMA-ALUE		SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RATKAISTAAN YLEISKAAVALLA TAI OSAYLEISKAAVALLA
	HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE		SOTILASALUE		MOOTTORIKATU
	TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/TOIMISTO/SATAMA		(A) Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavakartalla osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois.		PÄÄKATU
	TEKNISEN HUOLLON ALUE		LUONNONSUOJELUALUE		METRO TAI RAUTATIE ASEMIINEEN
	KAUPUNKIPUISTO		KULTTUURIHISTORIALLISESTI, RAKENNUS-TAITEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIN KÄNNÄLTÄ MERKITTÄVÄ ALUE		JOUKKOLIIKENTEEN KEHÄMÄINEN RUNKO-LINJA ASEMIINEEN (JOKERI, bussi tai raitiotie)
	HUV		MAAILMANPERINTÖKOHDE		VIIRA, NOPEAN RAITIOJEN VARAUS
	EA				KÄVELYKESKUSTA
	Ympäristöjäsenen fyysialueena kehitettävä alue. Ekoesimisen kokeilualue.				

Ote yleiskaava 2002:sta

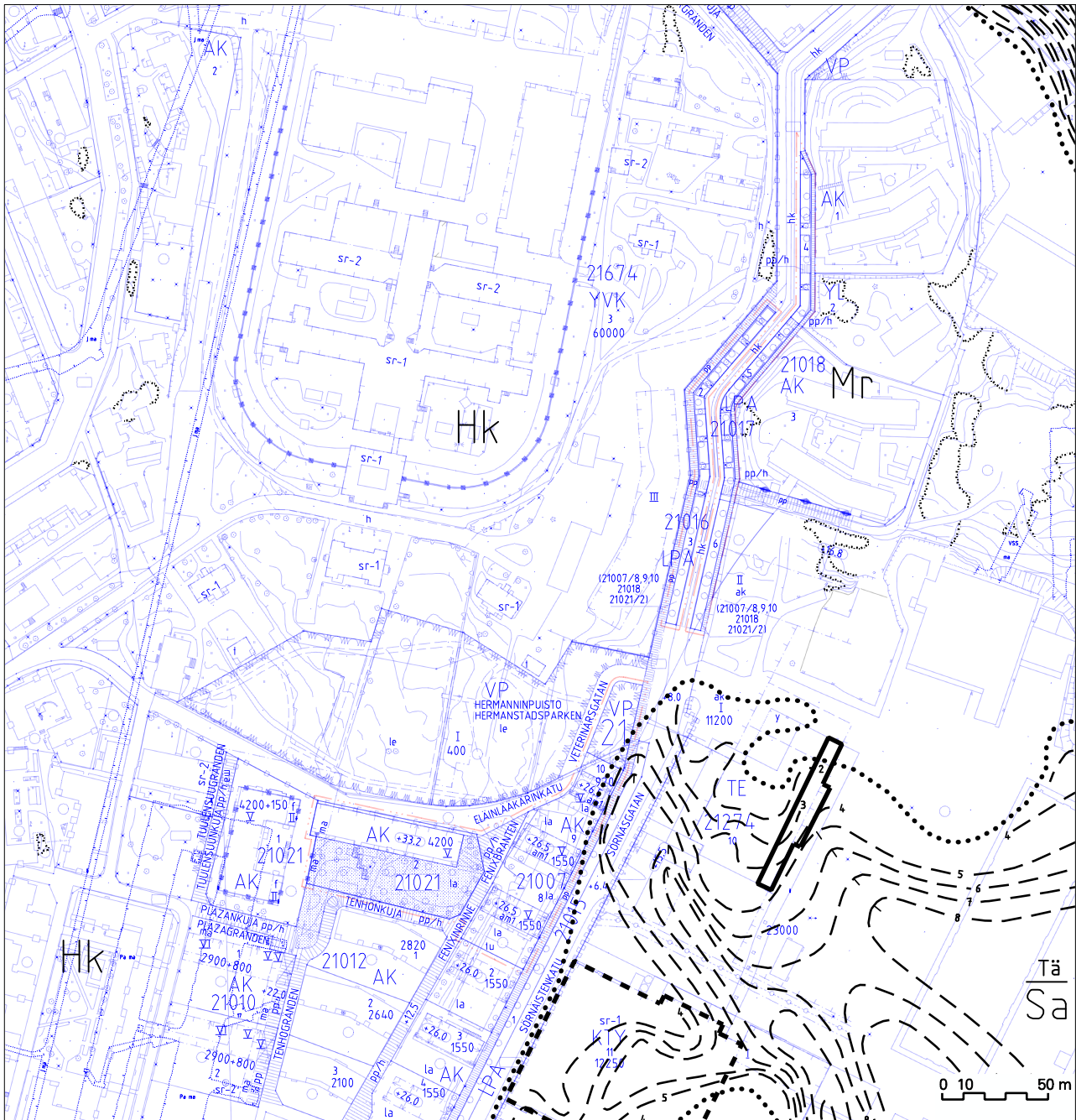
KORTTELI 21007 tontti 6, KORTTELI 21016,
KORTTELI 21017 JA KORTTELI 21021 tontti 2
Liite kaavaan nro 12047/ Kskl 5.5.2011





Ote ajantasa-asemakaavasta
 KORTTELI 21007 tontti 6, KORTTELI 21016,
 KORTTELI 21017 JA KORTTELI 21021 tontti 2
 Liite kaavaan nro 12047/ Kslk 5.5.2011





HERMANNI Fenixinrinne 11 Maaperä

1 : 3000



KALLIOPALJASTUMA



MAALAJIALUEEN RAJA



SAVEN ALAPINNAN ARVIOITU
SYYVYYS MAANPINNASTA



RAKENNUS PERUSTETTU
PUUPAALUILLA



RAKENNUS MAHDOLLISESTI
PERUSTETTU PUUPAALUILLA

Mr

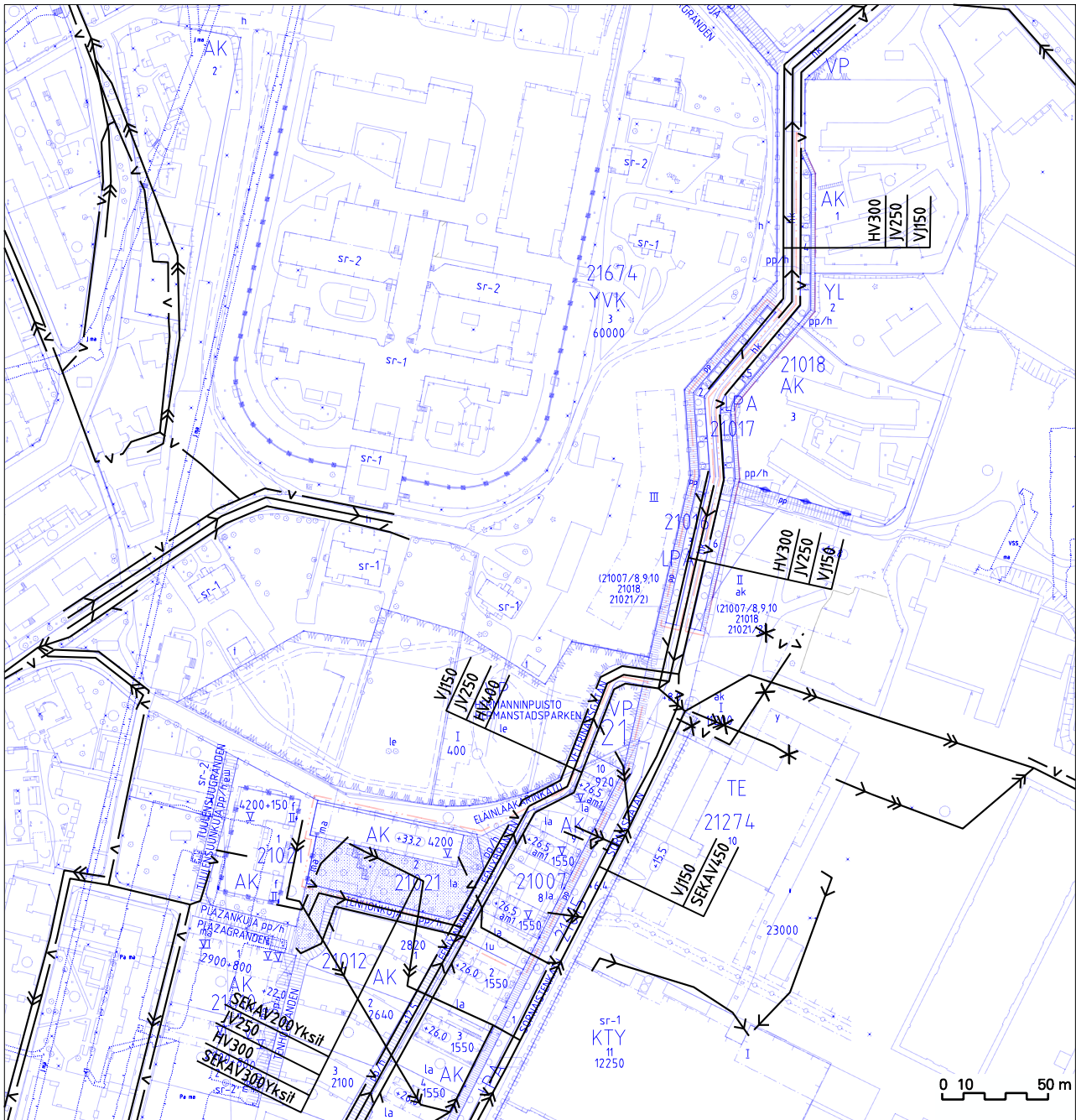
MOREENIALUE, MAANKERROKSEN
PAKSUUS YLI 1m

Hk

HIEKKA-ALUE, MAANKERROKSEN
PAKSUUS YLI 3m

Tä
Sa

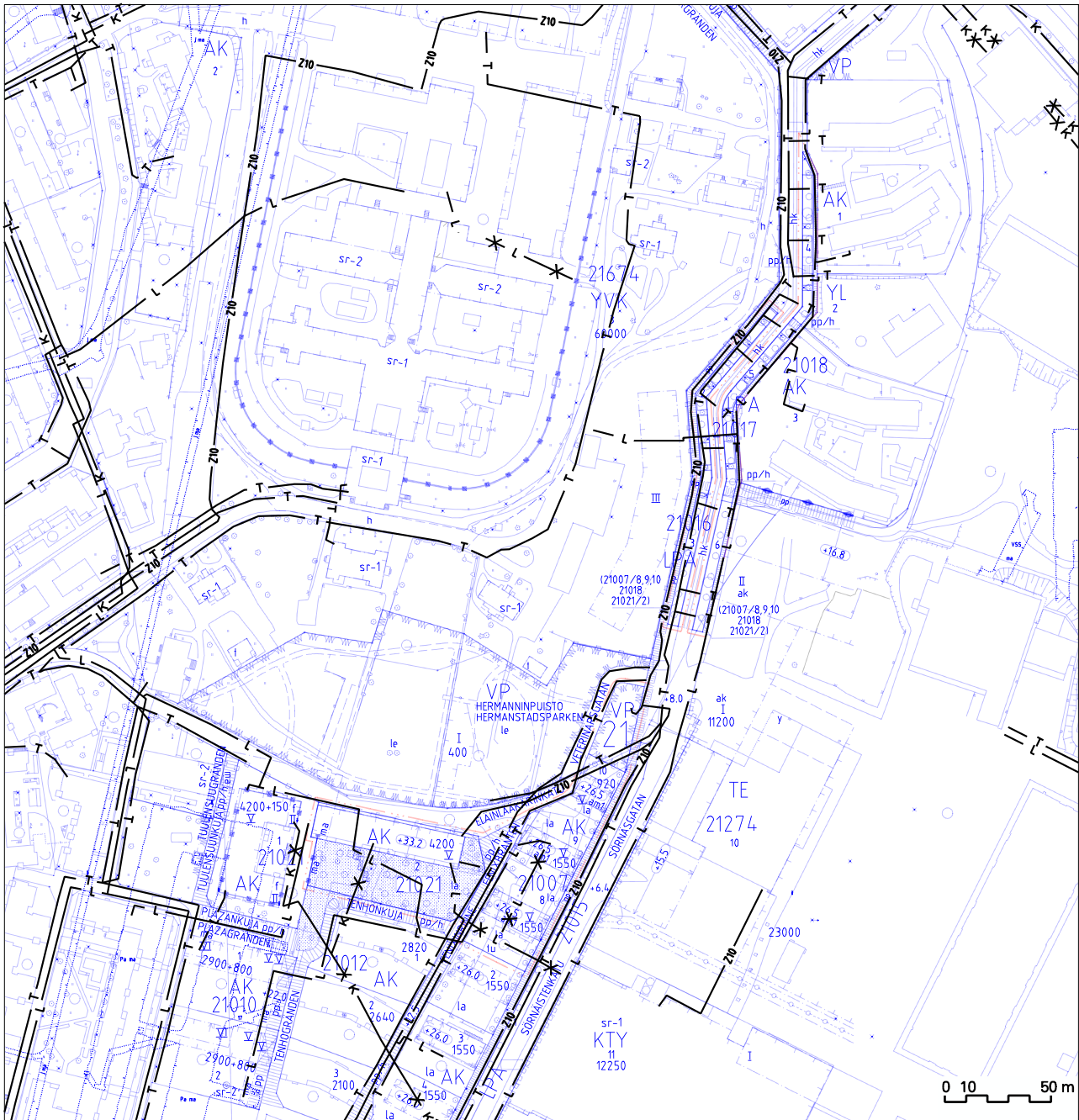
TÄYTEALUE, TÄYTEKERROKSEN
PAKSUUS 1-3m



HERMANNI Fenixrinne 11 Vesihuolto

1 : 3000

- V — NYKYINEN VESIJOHTO
- >— NYKYINEN JÄTEVESIVIEMÄRI
- >>— NYKYINEN HULEVESIVIEMÄRI
- >>>— NYKYINEN SEKAVESIEMÄRI
- X—X— KÄYTÖSTÄ POISTUVA



HERMANNI Fenixinrinne 11 Energiahuolto ja tietoliikenne

1 : 3000

- T — NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPELI
- L — NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO
- K — NYKYINEN KAASUPUTKI
- Z10 — NYKYINEN 10 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI
- ✕ — KÄYTÖSTÄ POISTUVA