



15.04.2013

Kaj/2

§ 419

V Herttoniemen tontin 43011/30 asemakaavan muuttaminen (nro 12120; Hitsaajankatu 7)

HEL 2011-008080 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 43. kaupunginosan (Herttoniemi, Herttoniemenranta) korttelin nro 43011 tontin nro 30 asemakaavan muutoksen 16.10.2012 päivätyn ja 14.3.2013 muutetun piirustuksen nro 12120 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12120 kartta, päivätty 16.10.2012, muutettu 14.3.2013
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12120 selostus, päivätty 16.10.2012, muutettu 14.3.2013
- 3 Sijaintikartta
- 4 Havainnekuvat
- 5 Ilmakuva
- 6 Vuorovaikutusraportti 16.10.2012, täydennetty 14.3.2013
- 7 Osa päätöshistoriaa

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 6
Liite 7

Helsingin seudun



ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Helen Sähköverkko Oy

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäne esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäne hyväksyä 43. kaupunginosan (Herttoniemi, Herttoniemenranta) korttelin nro 43011 tontin nro 30 asemakaavan muutoksen 16.10.2012 päivätyn ja 14.3.2013 muutetun piirustuksen nro 12120 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutosehdotuksella toimisto- ja liikerakennusten tontti 43011/30 (K) muutetaan asuinkerrostalojen tontiksi (AK), jolle saa rakentaa 6–8 -kerroksisia asuinrakennuksia. Tontilla sijaitseva, vuonna 1977 rakennettu toimistotalo puretaan. Rakennusoikeuden määrä on yhteensä 10 250 k-m², mikä on voimassa olevaan asemakaavaan nähden 250 k-m² vähemmän. Autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alaisiin tiloihin tontilla.

Asemakaavan muutoksen perusteena on asuntorakentamisen mahdollistaminen hyvien julkisen liikenteen yhteyksien ja kattavien, jo olemassa olevien kaupallisten ja julkisten palveluiden läheisyydessä.

Esittelijä

Tontti sijaitsee Herttoniemessä, Herttoniemenrannassa, osoitteessa Hitsaajankatu 7. Tontti on kaupungin omistuksessa ja vuokrattu pitkäaikaisella vuokrasopimuksella.

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on keskustatoimintojen aluetta.

Alueella on voimassa asemakaava nro 11355 vuodelta 2005. Kaavan mukaan tontti on toimisto- ja liikerakennusten korttelialuetta, jolle on mahdollista sijoittaa myös julkista tilaa sekä tiloja huvi- ja viihdetarkoituksiin. Tontin rakennusoikeuden määrä on 10 500 k-m², josta enintään 6 % saa olla myymälätilaa.

Muutosalueen tontilla sijaitsee vuonna 1977 valmistunut osittain seitsemänkerroksinen ja osittain kaksikerroksinen toimisto- ja liikerakennus, joka nykyisellään on huonokuntoinen. Idän puoleisella naapuritontilla sijaitsee kooltaan ja massoitteeltaan vastaava toimisto- ja liikerakennus. Lännen puoleisella naapuritontilla sijaitsee kaksi 7–5 -kerroksista asuinkerrostaloa, jotka ovat osa korttelin länsipäädyn



vuosien 2007 ja 2011 välillä valmistunutta asuinkerrostalojen kokonaisuutta.

Asemakaavan muutosehdotuksen sisältö

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on asuntorakentaminen, joka täydentää luontevasti korttelia ja katukuvaa. Hitsaajankadun palvelutaso pyritään turvaamaan rakentamalla kadun varren pohjakerrokseen Herttoniemenrannassa vakiintuneen tavan mukaisesti monikäyttötiloja, joita voidaan käyttää mm. liiketiloina.

Tontin massoittelu jatkaa kadunvarsirakennusten osalta korttelin nykyisten asuinkerrostalotonttien rakennetta ja rakennuskorkeuksia. Rakennuksen asunnoista puolet tulee toteuttaa myös perheasunnoiksi sopivan kokoisina.

Ympäristöhäiriöt

Alueen merkittävimmät melulähteet ovat Itäväylä ja Hitsaajankatu. Tontin etäisyys Itäväylästä on 80 metriä. Kaavassa on määräys, jonka mukaan Hitsaajankadun puoleisen asuinrakennuksen koneellisen ilmastoinnin raittiin ilman sisäänottoa ei saa järjestää kadun puolelta. Meluselvityksessä ja kaavamääräyksissä on otettu huomioon Itäväylälle tulevat uudet katujärjestelyt.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille tontin haltijan Koy Helsingin Hitsaajankatu 7 hakemuksen johdosta vuonna marraskuussa 2011.

Kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet kohdistuivat kivijalkamyymälöiden rakentamiseen Hitsaajankadulle, julkisivumateriaalien meluheijastumiin, kaavoituksesta tiedottamiseen ja Itäväylän melusuojaukseen.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 9.11. - 10.12.2012. Muistutuksia ei esitetty.

Asemakaavan muutosehdotuksesta on saatu rakennusviraston, kiinteistölautakunnan, pelastuslautakunnan, ympäristökeskuksen, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän, Helsingin Energian ja Helen Sähköverkko Oy:n lausunnot.

Pelastuslautakunnan lausunnossa (18.12.2012) todetaan, että tontilla tulee huomioida pelastustien vaatima mitoitus, jotta tontin keskellä olevan pistetalon pelastustyöt ovat mahdollisia.

Helen Sähköverkko Oy esittää lausunnossaan (11.12.2012), että kaavakarttaan tehdään muuntamotilaa kuvaava viitteellinen



kaavamerkintä ja selostukseen merkintää tukeva teksti: Tontille on rakennettava Helen Sähköverkon ohjeen mukainen muuntamotila. Sähköjakelun kannalta sopiva muuntamotilan sijoituspaikka on tontille esitetty urheiluvälinevaraston paikka.

Pelastusteiden tilantarvetta pihoiden on tutkittu kaavasuunnittelun yhteydessä. Pelastusteita koskevat tarkemmat suunnitteluratkaisut tehdään toteutusvaiheessa rakennus- ja pihasuunnittelun yhteydessä.

Asemakaavaan on lisätty ohjeellinen muuntamon rakennusala ja selostukseen on lisätty merkintää tukeva teksti.

Lausunnot on referoitu tarkemmin ja niihin on annettu vastineet liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

Lisäksi kaavakarttaan ja muihin asiakirjoihin on tehty teknisluonteinen tarkistus, joka ei muuta ehdotuksen sisältöä eikä ole olennainen, joten kaavaehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Esitys on kaupunkisuunnittelulautakunnan päätösehdotuksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12120 kartta, päivätty 16.10.2012, muutettu 14.3.2013
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12120 selostus, päivätty 16.10.2012, muutettu 14.3.2013
- 3 Sijaintikartta
- 4 Havainnekuvat
- 5 Ilmakuva
- 6 Vuorovaikutusraportti 16.10.2012, täydennetty 14.3.2013
- 7 Osa päätöshistoriaa

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2



15.04.2013

Kaj/2

Liite 6

Liite 7

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Helen Sähköverkko Oy

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Helsingin Energia -liikelaitos
Pelastuslautakunta
Ympäristökeskus
Rakennusvirasto

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnitteluvirasto 14.3.2013

HEL 2011-008080 T 10 03 03

Hankennumero 3363_1

43. kaupunginosan (Herttoniemi, Herttoniemenranta) korttelin 43011 tonttia 30 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta annetut lausunnot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi 16.10.2012 asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutoksella toimisto- ja liikerakennusten tontti 43011/30 (K) muutetaan asuinkerrostalojen tontiksi (AK), jolle saa rakentaa 6–8-kerroksisia asuinrakennuksia. Tontilla sijaitseva toimistotalo puretaan. Rakennusoikeuden määrä on yhteensä 10 250 k-m², mikä on voimassa olevaan asemakaavaan nähden 250 k-m² vähemmän. Autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alaisiin tiloihin tontilla.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 9.11.–10.12.2012.

Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia. Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin rakennusviraston, kiinteistölautakunnan, pelastuslautakunnan, ympäristökeskuksen, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän, Helsingin Energian ja Helen Sähköverkko Oy:n lausunnot.



Rakennusvirastolla (6.11.2012), ympäristökeskuksella (19.12.2012), kiinteistölautakunnalla (13.12.2012) ja Helsingin Energialla (20.11.2012) ei ole lausunnoissaan huomauttamista asemakaavan muutoksen suhteen.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän lausunnossa (19.12.2012) todetaan, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Pelastuslautakunnan lausunnossa (18.12.2012) todetaan, että tontilla tulee huomioida pelastustien vaatima mitoitus, jotta tontin keskellä olevan pistetalon pelastustyöt ovat mahdollisia.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että pelastusteiden tilantarvetta pihilla on tutkittu kaavasuunnittelun yhteydessä. Pelastusteitä koskevat tarkemmat suunnitteluratkaisut tehdään toteutusvaiheessa rakennus- ja pihasuunnittelun yhteydessä.

Helen Sähköverkko Oy esittää lausunnossaan (11.12.2012), että kaavakarttaan tehdään muuntamotilaa kuvaava viitteellinen kaavamerkintä ja selostukseen merkintää tukeva teksti: Tontille on rakennettava Helen Sähköverkon ohjeen mukainen muuntamotila. Sähköjaketun kannalta sopiva muuntamotilan sijoituspaikka on tontille esitetty urheiluvälinevaraston paikka.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että asemakaavaan on lisätty ohjeellinen muuntamon rakennusala ja selostukseen on lisätty merkintää tukeva teksti.

Lausunnot on referoitu tarkemmin ja niihin on annettu vastineet liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Helen Sähköverkon lausunnon johdosta asemakaavan muutosehdotukseen on tehty seuraavat muutokset:

- Asemakaavaan on lisätty ohjeellinen muuntamon rakennusala ja selostukseen on lisätty merkintää tukeva teksti.

Lisäksi kaavakarttaan ja muihin asiakirjoihin on tehty tekniluonteinen tarkistus, joka ei muuta ehdotuksen sisältöä.

- Tontin numero on korjattu kaikkiin asiakirjoihin kaupunkimittaosaston huomautuksen mukaisesti.

Jatkotoimenpiteet



15.04.2013

Kaava-alueeseen ei liity maankäytösopimusmenettelyä.

Kaupunkisuunnitteluviraston mielestä tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Lisätiedot

Mikko Näveri, arkkitehti, puhelin: 310 37331
mikko.naveri(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 18.12.2012 § 159

HEL 2011-008080 T 10 03 03

Päätös

Pelastuslautakunta päätti seuraavaa: Tontille 43011/13 tulee huomioida pelastustien vaatima mitoitus, jotta tontin keskellä olevan pistetalon pelastustyöt ovat mahdollisia.

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Juha Rintala, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31235
juha.rintala(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 13.12.2012 § 681

HEL 2011-008080 T 10 03 03

Kiinteistökartta J4 R2, Hitsaajankatu 7

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Herttoniemenranta, Hitsaajankatu 7:n asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12120 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että kaavamuutos on tullut vireille kaupungin vuokratontin 43011/13 haltijan hakemuksesta ja tontin käyttötarkoituksen muutoksen perusteena on alueen vähäinen toimistotilan kysyntä ja tontilla sijaitsevan rakennuksen huonokuntoisuus.

Liike- ja toimistorakennusten korttelin (K) tontti 43011/13 on kaupungin omistuksessa ja vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Kiinteistö Oy Helsingin Hitsaajankatu 7:lle liiketarkoituksiin ajaksi 1.1.2001 - 31.12.2050. NCC Rakennus Oy on tehnyt vuokralaisen kanssa esisopimuksen yhtiön koko osakekannan ostamisesta.



Kaavamuutoksen tavoitteena on asuntorakentaminen, joka täydentää luontevasti korttelia, johon on myös aikaisemmin tehty vastaavia käyttötarkoituksen muutoksia. Hitsaajankadun palvelutaso pyritään turvaamaan rakentamalla pohjakerrokseen monikäyttötiloja, joita voidaan käyttää mm. myymälätiloina.

Kaavamuutoksella tontista 43011/13 muodostetaan asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Nykyinen toimisto- ja liiketalo puretaan. Yhteenlaskettu rakennusoikeuden määrä on 10 250 k-m², josta enintään 10 000 k-m² on asuntokerrosalaa ja vähintään 250 k-m² monikäyttötilaa, joka sijoittuu Hitsaajankadun varrelle rakennuksen pohjakerrokseen.

Kaupunginhallitus päätti 24.1.2011 (54 §) kehottaa kiinteistövirastoa kyseisenlaisissa kaavamuutoksissa ja vuokraoikeuden siirroissa siirtymään menettelyyn, jossa kaupunki joko kilpailuttaa vuokraoikeuden tai muutoin varmistaa sen, että vuokraoikeuden uusi haltija toteuttaa hankkeessaan MA-ohjelman mukaista hallintamuotojakaumaa siinä määrin kuin kohteen laajuus huomioiden on mahdollista. Vuokraoikeuden siirron yhteydessä tulee tehdä uusi tontinvaraus, joka tuodaan kaupunginhallituksen käsittelyyn ennen kaavamuutoksen kaupunginvaltuustokäsittelyä.

Lautakunta ilmoittaa, että se tulee alkuvuodesta 2013 tekemään erillisen esityksen kaupunginhallitukselle tontin varaamiseksi asuntotuotantoon em. päätöksen mukaisin ehdoin.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse asemakaavan muutoksen suhteen.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 27.11.2012 § 338

HEL 2011-008080 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antaa ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristöpäällikkö
Päivi Kippo-Edlund



15.04.2013

Lisätiedot

Eeva Pitkänen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31517
eeva.pitkanen(a)hel.fi

Helsingin Energia -liikelaitos 23.11.2012

HEL 2011-008080 T 10 03 03

Helsingin Energian lausunto on liitteenä 1.

Lisätiedot

Jouni Kivirinne, Kehityspäällikkö, puhelin: +358 9 617 2936
jouni.kivirinne(a)helen.fi

Rakennusvirasto 6.11.2012

HEL 2011-008080 T 10 03 03

Tontti sijaitsee Herttoniemenrannan pohjoisosassa melko vilkkaasti liikennöidyn Hitsaajankadun varrella, jossa asuminen, työpaikat ja liiketoiminta sekoittuvat keskenään. Tontti rajoittuu etelälaidaltaan rauhalliseen Niittaajankatuun ja sen toisella puolella sijaitsevaan asuinkerrostalojen kortteliin.

Asemakaavan muutoksella toimisto- ja liikerakennusten tontti 43011/13 muutetaan asuinkerrostalojen tontiksi, jolle saa rakentaa 6-8 -kerroksisia asuinrakennuksia. Tontilla sijaitseva toimistotalo puretaan. Rakennusoikeuden määrä on yhteensä 10 250 k-m², josta enintään 6% saa olla myymälätilaa. Rakennusoikeutta on voimassa olevaan asemakaavaan nähden 250 k-m² vähemmän. Autopaikat sijoitetaan pihakannen alaisiin tiloihin.

Kaavoitustyö on käynnistetty kiinteistön omistajan Koy Helsingin Hitsaajankatu 7 aloitteesta.

Rakennusvirastolla ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotukseen.

25.5.2012 Lausunto annettu

Lisätiedot

Birgitta Rossing, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38640
birgitta.rossing(a)hel.fi

Jenna Ikonen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
jenna.i.ikonen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.10.2012 § 345

HEL 2011-008080 T 10 03 03



Ksv 3363_1

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 16.10.2012 päivätyn 43. kaupunginosan (Herttoniemi, Herttoniemenranta) korttelin 43011 tontin 13 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12120 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Lisäksi lautakunta päätti kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset-liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus/Kaj:n rooteli, Vartiainen
- laskutus, hallintokeskus, Maunula
- laskutus, kaupunkisuunnitteluvirasto, Koski

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Mikko Näveri, arkkitehti, puhelin: 310 37331
mikko.naveri(a)hel.fi
Maija Rekola, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37132
maija.rekola(a)hel.fi
Heikki Hälvä, liikenneinsinööri, liikenteen ymp.vaikutukset, puhelin: 310 37142
heikki.halva(a)hel.fi
Peik Salonen, insinööri, kuntatekniikka, puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 24.5.2012

HEL 2011-008080 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 15.5.2012

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



15.04.2013

Herttoniemen korttelin 43011 tontille 13 valmistellaan asemakaavan muutosta. Tontilla sijaitsee suurikokoinen toimisto- ja liikerakennus, jonka on suunnitellut arkkitehtuuritoimisto Menzi vuonna 1976. Hitsaajankadun puolella on matala kaksikerroksinen liiketilaosa ja Niittaajankujan puoleinen koko tontin mittainen toimistosiipi on kahdeksankerroksinen. Rakennus on aikakaudelle tyypillistä pesubetonielementtirakentamista.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan uudisrakentaminen ja nykyisen toimisto- ja liikerakennuksen purku.

Kaupunginmuseolla ei ole asemakaavan muutoksesta huomautettavaa.

Lisätiedot

Saresto Sari, tutkija, puhelin: +358 9 310 36483
sari.saresto(a)hel.fi