



15.02.2012

Kaj/8

## § 35

### Hermannin tontin 21007/6, kortteleiden nro 21016 ja 21017, tontin 21021/2 sekä puisto- ja katualueen asemakaavan muuttaminen (nro 12047)

HEL 2011-001275 T 10 03 03

## Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 21. kaupunginosan (Hermanni) korttelin nro 21007 tontin nro 6, kortteleiden nro 21016 ja 21017, korttelin nro 21021 tontin nro 2 sekä puisto- ja katualueen asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 5.5.2011 päivätyn ja 20.12.2011 muutetun piirustuksen nro 12047 mukaisena.

### Esittelijä

Kaupunginhallitus

### Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Asemakaavakartta nro 12047
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12047 selostus
- 3 Havainnekuva
- 4 Vuorovaikutusraportti 5.5.2011, täydennetty 20.12.2011
- 5 Päätöshistoria
- 6 Oheismateriaalia

## Otteet

### Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4  
Liite 5

Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä  
Helsingin Energia -liikelaitos

## Päätösehdotus

### Postiosoite

PL 1  
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



Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 21. kaupunginosan (Hermannin) korttelin nro 21007 tontin nro 6, kortteleiden nro 21016 ja 21017, korttelin nro 21021 tontin nro 2 sekä puisto- ja katualueen asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 5.5.2011 päivätyin ja 20.12.2011 muutetun piirustuksen nro 12047 mukaisena.

## Tiivistelmä

Alue sijaitsee itäisessä kantakaupungissa, osoitteissa Fenixinrinne 11, Eläinlääkärinkatu 7 sekä Sörnäistenkadulla.

Asemakaavan muutoksessa kaksi toimitilarakennusten tonttia muutetaan asuinkäyttöön. Sörnäistenkadun varressa sijaitsevasta toteutumattomasta toimitilarakennusten tontista sekä pienestä osasta puistoa muodostetaan kolme asuinkerrostalojen tonttia. Samalla mahdollistetaan toisella toimitilarakennusten tontilla sijaitsevan laboratoriorakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön. 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 m<sup>2</sup> ja kokonaiskerrosala 8 220 k-m<sup>2</sup>. Kokonaiskerrosala vähenee asemakaavan muutoksessa 380 k-m<sup>2</sup>.

## Esittelijä

### Lähtökohdat

Alueella on voimassa asemakaavat nro 11481 (saanut lainvoiman 20.4.2007) ja nro 10900 (saanut lainvoiman 25.10.2002), joiden mukaan alue on toimitilarakennusten korttelialuetta, autopaikkojen korttelialuetta, puistoa ja katualuetta. Rakennusoikeutta alueella on yhteensä 8 600 k-m<sup>2</sup>.

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

Toteutumattomalla toimitilarakennusten tontilla 21007/6 sijaitsee 1950-luvulla rakennettu 2-kerroksinen tallirakennus, joka on voimassa olevan asemakaavan mukaisesti ehdotettu purettavaksi. Tontilla 21021/2 sijaitseva laboratoriorakennus on rakennettu 1980-luvulla ja sitä on laajennettu merkittävästi 1990-luvulla.

Alue on pääosin vanhaa korttelirakennetta, jossa luonnonympäristö muodostuu pihamaiden kasvillisuudesta. Alueeseen kuuluu myös Hermanninpuiston pieni osa, joka palvelee kevyenliikenteen viheryhteytenä Hermanninpuiston ja Sörnäistenkadun välillä.



Toteutumattomalle toimitilarakennusten tontille 21007/6 suunniteltiin asumista jo Etelä-Hermannin asemakaavaa nro 10900 valmisteltaessa vuonna 2000. Tukkutorin pakastamon läheisyys ja sen käyttämän ammoniakkin suuri määrä ovat kuitenkin tähän asti estäneet asuinrakennusten sijoittamisen alueelle. Nyt pakastamo on uusinut ja ammoniakkin käyttö pääasiallisena kylmäaineena on loppumassa.

#### Asemakaavan muutoksen sisältö

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 asumispainotteisena tonttikatuna vahvistuu ja laboratoriorakennuksen kaupunkikuvallinen ilme muuttuu paremmin Etelä-Hermannin ilmeeseen sopivaksi. Muutos tuo lisää asukkaita hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle.

Asemakaavan muutoksessa toimitilarakennusten tontista 21007/6 sekä pienestä osasta puistoa muodostetaan asuinkerrostalojen tontit 21007/8–10. Toimitilarakennusten tontista 21021/2 muodostetaan asuinkerrostalojen tontti. Muodostuvien tonttien autopaikkojen sijoittaminen mahdollistetaan autopaikkojen korttelialueilla 21016 ja 21017.

Muutosalueen pinta-ala on 9 424 m<sup>2</sup> ja kokonaiskerrosala on 8 220 k-m<sup>2</sup>. Kokonaiskerrosala vähenee asemakaavan muutoksessa 380 k-m<sup>2</sup>.

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 autopaikka/140 k-m<sup>2</sup>. Autopaikkojen korttelialueilla 21016 ja 21017 on ollut ylimääräistä rakentamatonta kapasiteettia, joka kaavamuutoksen myötä otetaan käyttöön.

Tukkutorin aiheuttamat ympäristöhäiriöt on ratkaistu asuinkerrostalojen tonttien kaavamääräyksillä. Uudet asuinrakennukset sijaitsevat Etelä-Hermannin kaavoituksen yhteydessä aiemmin tehtyjen turvallisuustarkastelujen perusteella määritellyn noin 100 metrin suojaetäisyyden tuntumassa Tukkutorin kylmälaitoksesta. Suojaetäisyys perustuu aiemmissa kaavoitusvaiheissa saatuihin Tukesin ja pelastuslaitoksen lausuntoihin. Koska suojaetäisyys ei kaikilta osin täyty, on tonteilla määräys, jonka mukaan rakennukset saa



ottaa käyttöön vasta, kun Tukutorin kylmälaitoksen ammoniakkin aiheuttama vaara on poistettu. Lisäksi tonteilla 21007/8–10 on vähimmäisvaatimus Tukutorin puoleisten julkisivujen ääneneristävydestä.

#### Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Asemakaavan muutoksen myötä Etelä-Hermanni kehittyy asumispainotteisemmaksi. Sörnäistenkadun ilme yhtenäistyy ja laboratoriorakennus muuttuu paremmin alueen ilmeeseen sopivaksi. Sörnäistenkadun käyttämätöntä paikoituskapasiteettia otetaan käyttöön ja suunnitellut pysäköintiruudut rakennetaan.

#### Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Senaatti-kiinteistöt on hakenut asemakaavan muuttamista (23.11.2010 ja 11.2.2011) siten, että sen omistamat toimitilarakennusten tontit 21007/6 ja 21021/2 muutetaan asuinkäyttöön. Autopaikkojen korttelialueet 21016 ja 21017 ovat mukana kaavamuutosalueessa kaupungin aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 2.3.2011) sekä kaavaluonnos.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty 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 ja mielipiteet

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä talous- ja suunnittelukeskuksen, rakennusviraston sekä ympäristökeskuksen kanssa.

Viranomaisten kannanotot kohdistuivat puistoalueen mahdolliseen muuhun käyttöön, meluun ja maaperän pilaantuneisuuteen. Ympäristökeskuksen ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta valmisteltaessa.

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yksi mielipide, joka koski asemakaavan muutosluonnosta. Mielipide kohdistui autopaikkojen korttelialueiden mahdollisiin muutoksiin.



Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja mielipiteestä sekä niiden vastineet laajemmin.

## Mitoitus

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

## Ehdotuksen nähtävillä olo ja lausunnot

Ehdotus on ollut julkisesti nähtävänä 10.6.–11.7.2011 maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia.

Asemakaavan muutosehdotuksesta on saatu kiinteistölautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, pelastuslautakunnan, ympäristölautakunnan, Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymän ja Helsingin Energia -liikelaitoksen lausunnot.

Lausunnoissa esitetään muuntamon lisäämistä puistoalueelle sekä kiinnitetään huomiota asuinhuoneistojen varateiden järjestämiseen. Lausunnot on referoitu tarkemmin ja niihin on annettu vastineet liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

Julkisen nähtävillä olon jälkeen saatiin Etelä-Hermannin pysäköinti Oy:n anomus uuden pysäköintitontin muodostamiseksi Sörnäistenkadun katualueesta. Lisäksi Senaatti-kiinteistöt esitti pyynnön teknisluonteisesta tarkistuksesta asemakaavan muutosehdotukseen.

## Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Ehdotukseen on lausuntojen johdosta tehty seuraava tarkistus:

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

Muut nähtävillä olon 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 m<sup>2</sup>.
- Uusien tonttien 21007/8-10 välisiä rajoja on muutettu siten, että tonteille jäävät piha-alueet toimivat paremmin.

Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

#### Asianosaisten 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.

Kaupunginhallitus toteaa lopuksi, että se päätti 21.11.2011 hyväksyä Senaatti-kiinteistöjen kanssa 10.10.2011 ehdollisesti allekirjoitetun 21. kaupunginosan (Hermannin) korttelin nro 21021 tonttia nro 2, korttelin nro 21007 tonttia nro 6 sekä sen pohjoispuolella sijaitsevaa puistoaluetta koskevan, asemakaavan muutosehdotukseen nro 12047 liittyvän maankäytösopimuksen.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Asemakaavakartta nro 12047
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12047 selostus
- 3 Havainnekuva
- 4 Vuorovaikutusraportti 5.5.2011, täydennetty 20.12.2011
- 5 Päätöshistoria

#### Otteet

##### Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

##### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan,



asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen  
hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä  
Helsingin Energia -liikelaitos

## Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kiinteistölautakunta  
Rakennuslautakunta  
Pelastuslautakunta  
Yleisten töiden lautakunta  
Ympäristölautakunta

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 06.02.2012 § 133

HEL 2011-001275 T 10 03 03

### Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 21. kaupunginosan (Hermanni) korttelin nro 21007 tontin nro 6, kortteleiden nro 21016 ja 21017, korttelin nro 21021 tontin nro 2 sekä puisto- ja katualueen asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 5.5.2011 päivätyn ja 20.12.2011 muutetun piirustuksen nro 12047 mukaisena.

### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

### Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 22.09.2011 § 447

### Postiosoite

PL 1  
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



HEL 2011-001275 T 10 03 03

Kiinteistökartta H4 T2, Fenixinrinne 11, Eläinlääkärintäkatu 7

### Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle 21. kaupunginosan (Hermannin) korttelin nro 21021 tontin nro 2 ja korttelin nro 21007 tontin nro 6 sekä puisto- ja katualueen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12047 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että aloitteen toimitilarakennusten tonttien (KTY) ja puisto-alueen (VP) osan muuttamisesta asuinkäyttöön (AK) on tehnyt niiden omistaja Senaatti-kiinteistöt. Autopaikkatontit ovat mukana kaavamuutoksessa kaupungin aloitteesta.

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa KTY-tontilla 21021/2 sijaitsevan laboratoriorakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön sekä muuttaa Sörnäistenkadun varressa sijaitseva KTY-tontti 21007/6 ja sen pohjoispuolella oleva puistoalueen osa kolmeksi asuinkerrostalotontiksi. AK-tonttien kokonaiskerrosala olisi 8 220 k-m<sup>2</sup>.

Kaavamuutos korottaa toimitilatonttien ja puistoalueen osan arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä maanomistajan kanssa. Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin maanomistajan kanssa on tehty sopimus.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotukseen.

### Esittelijä

vs. osastopäällikkö  
Esko Patrikainen

### Lisätiedot

Kirsi Federley, insinööri, puhelin: 310 36451  
kirsi.federley(a)hel.fi  
Esko Patrikainen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36451  
esko.patrikainen(a)hel.fi