



12.02.2014

Kaj/10

§ 40

Pitäjänmäen tontin 46002/19 asemakaavan muuttaminen (nro 12224, Kutomotie 14)

HEL 2012-004777 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin nro 46002 tontin nro 19 sekä katualueen asemakaavan muutosehdotuksen 24.9.2013 päivätyn piirustuksen nro 12224 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12224 kartta, päivätty 24.9.2013
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12224 selostus, päivätty 24.9.2013, täydennetty 16.1.2014
- 3 Havainnekuva, 24.9.2013
- 4 Vuorovaikutusraportti 24.9.2013, täydennetty 16.1.2014 ja keskustelutilaisuuden 21.11.2012 muistio
- 5 Osa päätöshistoriaa
- 6 Osa päätöshistoriaa (allekirjoituksin)

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 4
Liite 6

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut-
kuntayhtymä/Vesihuolto
Helen Sähköverkko Oy

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



12.02.2014

Kaj/10

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättäne hyväksyä 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin nro 46002 tontin nro 19 sekä katualueen asemakaavan muutosehdotuksen 24.9.2013 päivätyn piirustuksen nro 12224 mukaisena ja asemakaavaselistuksesta ilmenevin perustein.

Tiivistelmä

Tontti sijaitsee Pitäjänmäen yritysalueen eteläreunassa välittömästi Talin urheilupuiston vieressä ja se on yksityisomistuksessa. Kutomopolun katualue on kaupungin omistuksessa. Asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa nykyisen teollisuus- ja varastotontin muuttamisen asumiseen vieressä olevan Talinreunan asuntokokonaisuuden jatkeeksi. Tontti soveltuu sijainniltaan hyvin asumiseen ja asunnot avautuvat edullisiin ilmansuuntiin. Tontilla olevat kaksi suojeltua, 1940-luvulta peräisin olevaa teollisuusrakennusta on tarkoitus peruskorjata asuntokäyttöön. Puiston reunalla olevan uudemman tehdasrakennuksen tilalle on suunniteltu kaksi 7-kerroksista asuinkerrostaloa ja Kutomotien varteen 6-kerroksinen uudisrakennus.

Rakennusoikeus säilyy lähes ennallaan. Asuntokerrosalaa tontilla on yhteensä 11 130 k-m², mikä vastaa tontitehokkuutta $e = 1,28$. Tonttia laajennetaan hieman viereiselle Kutomopolun katualueelle. Asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa noin 150 uuden asunnon rakentamisen.

Asemakaavan muutoksesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Esittelijä

Helsingin Yleiskaava 2002:ssa tontti 46002/19 on osa asumisen ja toimitilojen kerrostalovaltaista aluetta. Asemakaavan muutosehdotus on yleiskaavan mukainen. Alueella voimassa olevassa asemakaavassa tontti on teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on lisätä asuntorakentamismahdollisuuksia hyvien joukkoliikenneyhteyksien, palvelutarjonnan sekä ulkoilumahdollisuuksien läheisyydessä. Lisäksi tavoitteena on edistää olemassa olevan teollisuushistorian kannalta arvokkaan rakennuskannan hyödyntämistä ja säilymistä sekä luoda edellytykset hyvälle kaupunkikuvalle.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty Elisa Oyj:n ja Sato-Rakennuttajat Oy:n hakemuksesta.



Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä saadut viranomaisten kannanotot koskivat muun muassa meluselvityksiä, maaperän ja rakenteiden pilaantuneisuutta, katualueen mitoittamista sekä kunnallistekniikan suunnittelu- ja kustannusvastuuta. Kannanotot on otettu kaavoitustyössä huomioon lisäämällä kaavaehdotukseen määräys maaperän pilaantuneisuuden selvittämisestä ennen rakentamiseen ryhtymistä. Meluselvitys on kokonaisuudessaan liitetty kaavaselostukseen. Kutomopolku on kavennettu vain metrillä rakennusviraston kannanoton perusteella. Kutomopolun muutostöistä on järjestetty suunnittelukokous asiaa koskevien tahojen kesken.

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on esitetty suullisia mielipiteitä ja kysymyksiä, jotka eivät ole antaneet aiheutta muutoksiin.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 18.10.–18.11.2013. Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin kiinteistölautakunnan, rakennusviraston, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY), pelastuslautakunnan, ympäristökeskuksen ja Helen Sähköverkko Oy:n lausunnot. Helsingin Energia -liikelaitoksella ei ollut huomautettavaa kaavamuutosehdotuksesta. Lausunnoissa esitettiin joitakin kaavan toteuttamiseen liittyviä huomautuksia. Asemakaavan muutosehdotusta ei ole ollut tarpeen muuttaa lausuntojen johdosta.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät kannanotoista, mielipiteistä ja lausunnoista sekä niiden vastineet laajemmin.

Kaavamuutos korottaa Elisa Oyj:n omistaman tontin arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset maankäyttöneuvottelut on käyty tontin omistajan kanssa. Maankäytösopimus on ehdollisena allekirjoitettu 22.1.2014 ja kaupungin puolesta hyväksytty kaupunginhallituksessa yhtä aikaa asemakaavaehdotuksen kanssa.

Päätösehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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



12.02.2014

Kaj/10

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12224 kartta, päivätty 24.9.2013
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12224 selostus, päivätty 24.9.2013, täydennetty 16.1.2014
- 3 Havainnekuva, 24.9.2013
- 4 Vuorovaikutusraportti 24.9.2013, täydennetty 16.1.2014 ja keskustelutilaisuuden 21.11.2012 muistio
- 5 Osa päätöshistoriaa
- 6 Osa päätöshistoriaa (allekirjoituksin)

Oheismateriaali

- 1 Ilmakuva
- 2 Maankäyttösopimus

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 4
Liite 6

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut-
kuntayhtymä/Vesihuolto
Helen Sähköverkko Oy

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Pelastuslautakunta
Ympäristökeskus
Rakennusvirasto
Kaupunginmuseo
Kaupunkisuunnitteluvirasto

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 27.01.2014 § 90

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



12.02.2014

Kaj/10

HEL 2012-004777 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin nro 46002 tontin nro 19 sekä katualueen asemakaavan muutosehdotuksen 24.9.2013 päivätyn piirustuksen nro 12224 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 09.01.2014 § 25

HEL 2012-004777 T 10 03 03

Kiinteistökartta F5 S2, Kutomotie 14

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Pitäjänmäen korttelin 46002 kaavatontin 19 sekä katualueen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12224 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että Elisa Oyj omistaa kaavatontin 46002/19. Katualueet ovat kaupungin omistuksessa.

Asemakaavan muutosehdotuksessa nykyinen teollisuustontti (TY) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tonttiin liitetään noin yhden metrin levyinen kaistale (79 m²) Kutomopolun katualueesta ja alueista muodostetaan uusi tontti 46002/21. Tontille on osoitettu asuntokerrosalaa yhteensä 11 130 k-m².

Muutoksen toteuttaminen edellyttää aluejärjestelyjä tontin omistajan ja kaupungin välillä. Aluejärjestelyt tullaan toteuttamaan kaavan saatua lainvoiman.

Kaavamuutos korottaa Elisa Oyj:n omistaman tontin arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontin omistajan kanssa.

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tontin omistajan kanssa on tehty sopimus.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotuksen johdosta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi
Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi

Rakennusvirasto 10.12.2013

HEL 2012-004777 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston lausuntoa Kutomotie 14, korttelin 46002 tontin 18 asemakaavan muutosehdotuksesta 11.12.2013 mennessä.

Suunnittelualue sijaitsee Pitäjänmäentien ja Talin liikuntapuiston välissä olevalla työpaikka-alueella, joka vähitellen on muuttumassa asuntovaltaisemmaksi. Asemakaavan muutos koskee tonttia 46002/19 sekä viereisen Kutomopolun katualuetta.

Asemakaavan muutosehdotuksessa teollisuustontti on muutettu asuinrakennusten korttelialueeksi. Tontilla olevat kaksi vanhempaa rakennusta on suunniteltu peruskorjattaviksi asutokäyttöön, ja puiston reunalla olevan uudemman tehdasrakennuksen tilalle on suunniteltu kaksi 7-kerroksista asuinkerrostaloa. Kutomotien varteen on suunniteltu 6-kerroksinen uudisrakennus. Pääosa tontin autopaikoista on suunniteltu maan alle. Asemakaavan muutosehdotuksessa Kutomopolun katualuetta on kavennettu rakennusviraston toiveesta vain metrillä, kuudesta metristä viiteen metriin.

Kutomopolun muutokset tulee suunnitella ja toteuttaa rakennushankkeeseen ryhtyvän toimesta ja sen kustannuksella. Suunnitelmat tulee laatia rakennusviraston ohjeiden mukaan, ja ne tulee hyväksyttävä rakennusvirastossa.

Kutomopolulle sijoittuvien pelastuspaikkojen rakentamisesta ja ylläpidosta vastaa kiinteistö.

Asemakaavan muutosehdotuksesta ei aiheudu kuluja rakennusvirastolle.



12.02.2014

Kaj/10

Rakennusvirastolla ei ole edellä esitetyn lisäksi muuta huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

19.4.2013 Lausunto annettu

7.12.2012 Lausunto annettu

Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857
jere.saarikko(a)hel.fi

Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
marko.jylhanlehto(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 26.11.2013 § 135

HEL 2012-004777 T 10 03 03

Päätös

Pelastuslautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin 46002 tontin 19 sekä katualueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12224 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että sillä ei ole huomautettavaa pelastustoimen osalta koskien 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin 46002 tontin 19 sekä katualueen asemakaavan muutosehdotukseen nro 1224.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua. Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91§

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Esko Rantanen, johtava palotarkastaja, puhelin: 310 31232
esko.rantanen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 29.10.2013 § 311

HEL 2012-004777 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antaa ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristöpäällikkö
Päivi Kippo-Edlund



12.02.2014

Kaj/10

Lisätiedot

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.09.2013 § 295

HEL 2012-004777 T 10 03 03

Ksv 0567_3, Kutomotie 14, karttaruutu F5/S2

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 24.9.2013 päivätyn 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin 46002 tontin 19 sekä katualueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12224 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.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Siv Nordström, arkkitehti, puhelin: 310 37322
siv.nordstrom(a)hel.fi

Olga Bernitz, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37280
olga.bernitz(a)hel.fi

Riitta Salastie, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37218
riitta.salastie(a)hel.fi

Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 5.4.2013

HEL 2012-004777 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 25.3.2013

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Kaupunginmuseo on päättänyt antaa seuraavan lausunnon. Asemakaavan muutos koskee tonttia 46002/19 osoitteessa Kutomotie 14 sekä Kutomopolun aluetta. Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2007 tontti 46002/19 on teollisuus ja varistorakennusten korttelialuetta. Tontilla on kaksi sr-2 -merkinnällä suojeltua rakennusta 1940-luvulta. Nelikerroksisen entisen kutomotehtaan on suunnitellut arkkitehti Erkki Huttunen. Matalampi rakennus on entinen pukutehdas ja se on arkkitehti Eero Syvälahden suunnittelema.

Tontilla olevat kaksi vanhempaa rakennusta peruskorjataan asutokäyttöön. Puiston reunalla olevan uudemman tehdasrakennuksen tilalle on suunniteltu kaksi 7-kerroksista asuinkerrostaloa. Kutomotien varteen on myös suunniteltu 5–6-kerroksinen uudisrakennus.

Entiset teollisuusrakennukset on merkitty suojelumerkinnällä sr-2, kaupunkikuvallisesti ja teollisuushistoriallisesti arvokas rakennus. Määräyksessä todetaan mm., että korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen. Myös porrashuoneista mainitaan kaavamääräyksessä erikseen, samoin entisen kutomotehtaan tehdassalin tilan luonteen säilyttäminen. Uusista parvekkeista ja niiden sijoittamisesta määrätään niin ikään.

Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta.

Lisätiedot

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