



15.01.2020

Asia/8

§ 8

Vallilan korttelin 22367 asemakaavan muuttaminen, Aleksis Kiven katu 5 (nro 12581)

HEL 2017-013708 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 22. kaupunginosan (Vallila) korttelin 22367 asemakaavan muutoksen 14.5.2019 päivätyn ja 1.10.2019 muutetun piirustuksen nro 12581 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12581 kartta, päivätty 14.5.2019, muutettu 1.10.2019
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12581 selostus, päivätty 14.5.2019, muutettu 1.10.2019, päivitetty Kylk:n 1.10.2019 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuva, 14.5.2019
- 4 Tehdyt muutokset
- 5 Vuorovaikutusraportti 14.5.2019, täydennetty 1.10.2019 ja asukastilaisuuden 3.10.2018 muistio

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Kaavamuutoksen haki- ja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,

Postiosoite

PL 1
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



15.01.2020

Asia/8

rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Helsingin seudun lii-
kenne -kuntayhtymä
Helsingin seudun ym-
päristöpalvelut -kun-
tayhtymä
Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee Vallilan kaupunginosan Aleksis Kiven kadun, Kustaankadun, Satamaradankadun ja Fleminginkadun rajamaa korttelia. Se mahdollistaa korttelin lisärakentamisen sekä nykyisten rakennusten osittaisen korvaamisen uudisrakennuksella. Kortteli toimii kokonaisuudessaan nk. Nordean kampuksena, ja siellä sijaitsee myös Nordea Oyj:n pääkonttori. Uutta kerrosalaa on 9 400 k-m², josta vähintään 500 k-m² tulee toteuttaa liike- tai palvelutilana Kustaankadun puolelle. Kustaankadun kulmassa sijaitsevan entisen Kansallis-Osake-Pankin (KOP) ATK-keskuksen jäljelle jäävät kadunpuoleiset osat suojellaan. Kaava mahdollistaa noin 600 uuden työpaikan sijoittumisen kortteliin.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisu) tavoitteena on edistää Nordea Oyj:n toimintaedellytyksiä alueella mahdollistamalla yrityksen muuttuneita tilatarpeita ja toimistotyön nykyisiä vaatimuksia vastaavan uudisrakennuksen rakentaminen. Sen tavoitteena on lisäksi parantaa alueen jalankulkuympäristöä ja lisätä kivijalkaliiketilän määrää. Entisen ATK-keskuksen suojelun tavoitteena on säilyttää rakennuksen asema kaupunkikuvassa sekä korttelin ajallisesti kerroksellinen rakenne.

Kaavamuutoksen mahdollistama uudisrakennus Aleksis Kiven kadun ja Kustaankadun kulmassa porrastuu siten, että katuun ja aukioon rajautuvat rakennusosat ovat kuuden kerroksen korkuisia, korttelin sisäosaan jäävien osien ollessa kahdeksan- ja kymmenenkerroksiset. Korttelin nykyisten rakennusten kerrosluku vaihtelee kahdesta seitsemään. Tontin maanpäällinen tonttitehokkuus on $e_{\square} = 3,70$.



Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueen kaupunkikuva muuttuu rakennetummaksi ja keskustamaisemmaksi ja jalankulkuympäristö elävämmäksi ja toiminnallisesti monipuolisemmaksi. Lisäksi hankkeen toteuttaminen parantaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja mahdollistaa uusia työpaikkoja kaupungin strategian mukaisesti ja tukee alueen kehitystä Helsingin yleiskaava 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) tavoitteiden mukaisena keskusta-alueena.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaavamuutoksen alainen alue sisältyy Teollisuuskadun akselin kaavarungon suunnittelualueeseen. Kaavamuutoksen kohteena oleva kortteli on rakentunut monessa vaiheessa. Kaksi korttelin rakennuksista on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa merkinnällä sr-2. Entinen ATK-keskuksena toiminut rakennus sijaitsee näkyvällä paikalla Dallapén-puiston päätteellä, ja muodostaa oleellisen osan Hämeentien silta-avautuvaa näkymää.

Korttelin rakennukset on vuokrattu pitkäaikaisella sopimuksella Nordea Oy:lle, ja kortteli toimii Nordean kampuksena.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2000. Kaavassa alue on merkitty toimistorakennusten tai ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi. Korttelialueelle sallittu rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on 72 100 + 4 950.

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja sen sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Muutoksen toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia mutta asemakaavamuutos nostaa tontin arvoa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 21.5.–19.6.2019.

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus. Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat Teollisuuskadun akselin kaavarungon aika-tilaan, Dallapénpuiston huomioimiseen tontilla sijaitsevan aukion suunnittelussa, korttelin läpi kulkevaan jalankulkuhytteen, alueen joukkoliikenteeseen sekä pyöräpysäköintiin.



Maantasokerroksen avaamista ja kadulle avautuvia liiketiloja pidettiin hyvänä kehityksenä.

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta viranomaisilta: Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY), Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), Helen Sähköverkko Oy sekä kaupunginmuseo. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat joukkoliikenteen toimintaedellytyksiin, kunnallistekniikkaan ja hulevesiin sekä pohjaveden hallintaan ja maaperään.

ELY-keskuksen mukaan kaavamuutos huomioi rakennussuojelun tavoitteet hyvin. Kaupunginmuseo piti Aleksis Kiven kadun varrelle sijoituvan rakennusosan korkeutta koskevaa kaavamääräystä sekä uudisrakennuksen ulkoasua rajaavia ja ohjaavia kaavamääräyksiä tärkeinä ja katsoi, että niiden myötä rakennetun kulttuuriympäristön vaalimiselle asetetut tavoitteet on riittävällä tavalla otettu huomioon. Helen Oy ilmoitti, ettei sillä ole kaavan muutoksesta lausuttavaa.

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot muistutuksesta ja lausunnoista sekä tarkemmat vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa ja tehdyt muutokset -liitteessä. Muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Tarkemmat kaavamuutoksen perusteet ilmenevät asemakaavaselostuksesta.

Kaava-alueeseen liittyy maankäytösopimusmenettely, ja sopimus on allekirjoitettu 19.11.2019.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12581 kartta, päivätty 14.5.2019, muutettu 1.10.2019
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12581 selostus, päivätty 14.5.2019, muutettu 1.10.2019, päivitetty Kylk:n 1.10.2019 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuva, 14.5.2019
- 4 Tehdyt muutokset
- 5 Vuorovaikutusraportti 14.5.2019, täydennetty 1.10.2019 ja asukastilai-



15.01.2020

Asia/8

suuden 3.10.2018 muistio

Oheismateriaali

- 1 Ilmakuva
- 2 Kiinteistö Oy NorScan Finland Oy, asemakaavan muutoshakemus, Aleksis Kiven katu 5
- 3 NorScan.sopimus.4074

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Kaavamuutoksen hakenaja

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto
Asemakaavoitus
Aska/Koski
Kulttuuriperintöyksikkö

Päätöshistoria

Postiosoite

PL 1
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



Kaupunginhallitus 09.12.2019 § 835

HEL 2017-013708 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 22. kaupunginosan (Vallila) korttelin 22367 asemakaavan muutoksen 14.5.2019 päivätyn ja 1.10.2019 muutetun piirustuksen nro 12581 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 01.10.2019 § 482

HEL 2017-013708 T 10 03 03

Hankennumero 5317_3

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 14.5.2019 päivätyn ja 1.10.2019 muutetun asemakaavan muutossehdotuksen nro 12581 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 22. kaupunginosan (Vallila) korttelia 22367.

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

14.05.2019 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja



15.01.2020

Mikko Aho

Lisätiedot

Tiia Ettala, arkkitehti, puhelin: +358 9 310 20511
ttaa.ettala(a)hel.fi

Inka Lappalainen, aluesuunnittelija, kaupunkitila ja maisemasuunnittelu, puhelin: 310 21344

inka.lappalainen(a)hel.fi

Elina Rundell, liikenneinsinööri, puhelin: 310

elina.rundell(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217

sakari.mentu(a)hel.fi

Mikko Tervola, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 44131

mikko.tervola(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 02.04.2019 § 31

HEL 2017-013708 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12851 pohjakartan kaupunginosassa 22 Vallila. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12851

Kaupunginosa: 22 Vallila

Kartoituksen työnumero: 3/2019

Pohjakartta valmistunut: 17.1.2019

Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25

Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

Lisätiedot

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911

Postiosoite

PL 1
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



15.01.2020

Asia/8

merja.kyyro(a)hel.fi
Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883
timo.tolkki(a)hel.fi

Postiosoite

PL 1
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