



## § 144

### Vanhankaupungin tontin 27671/7 asemakaavan muuttaminen, Hämeentie 157 (12592)

HEL 2016-012443 T 10 03 03

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 27. kaupunginosan (Vanhakaupunki) korttelin 27671 tontin 7 asemakaavan muutosehdotuksen 14.1.2020 päivätyn piirustuksen nro 12592 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 12592 kartta, päivätty 14.1.2010
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12592 selostus, päivätty 14.1.2020, korjattu 13.5.2020
- 3 Vuorovaikutusraportti 14.1.2020
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Havainnekuva 14.1.2020

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

#### Otteet

##### Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Kaavamuutoksen haki- ja

Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -

##### Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen



kuntayhtymä

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee korttelin 27671 tonttia 7, joka sijaitsee osoitteessa Hämeentie 157. Se mahdollistaa nykyisen teollisuus-, varasto- ja toimistorakennuksen muuttamisen asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakentamisen käyttöön.

Tavoitteena on muuttaa nykyinen rakennus monipuoliseen käyttöön ns. hybridirakennukseksi. Suurin osa kerrosalasta osoitetaan asuinkäyttöön ja rakennuksen kolmeen kerrokseen saa rakentaa palveluasumista. Hämeentien varteen on osoitettu katutason liiketilaa ja yksi kerros-tasoista säilytetään toimitilakäytössä. Käyttötarkoituksen muutoksen takia rakennusrunko täytyy osin purkaa asuntojen riittävän valonsaan-nin turvaamiseksi. Poistuva kerrosala on sijoitettu 14 kerrosta korkeaan uudisrakennusosaan, joka tulee olemaan lähiympäristössään kaupunkikuvallinen dominantti.

Uutta asuntokerrosalaa on 9 600 k-m<sup>2</sup>, toimitilaa 800 k-m<sup>2</sup> ja liiketilaa 600 k-m<sup>2</sup>. Tontin tehokkuusluku on e= 4,4. Asukasmäärän lisäys on noin 200 uutta asukasta.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on kantakaupunkialuetta C2. Helsingin maanalaisen yleiskaavan (nro 11830) mukaan alue on esi-kaupungin pintakallioaluetta. Maanalaisessa yleiskaavassa ei ole tila-varauksia alueelle. Nyt laadittu kaavaratkaisu on em. yleiskaavojen mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on 1960-luvun alussa rakennettu seitsenkerroksinen teollisuus-, varasto- ja toimistorakennus. Rakennuksen maantasokerrok-sessa on liiketilaa. Rakennuksen julkisivut ovat puhtaaksi muurattua kahitiiltä ja rappausta. Katutason julkisivussa on suuria näyteikkunoita.

Alue rajautuu pohjoisessa vihreään Verkatehtaanpuistoon ja lännessä Hämeentiehen. Etelässä tontti liittyy saumattomasti osaksi suurta kort-telikokonaisuutta ja viereisen tontin rakennus jatkuu julkisivuiltaan, korkeudeltaan ja kattomuodoiltaan samanlaisena. Idässä ympäristöä täy-



dentää Kaanaanpihalle vuonna 2012 rakennettu, teollisen rakentamisen mittakaavaan istutettu asuinkerrostalo.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1998. Kaavan mukaan alue on ympäristöhaittoja aiheuttamattoman teollisuus- ja varastorakennusten sekä toimistorakennusten korttelialue.

Tontti on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia mutta se nostaa alueen arvoa. Kaavamuutoksen johdosta on neuvoteltu maankäytösopimus, joka on hyväksytty tonttipäällikön päätöksellä 27.2.2020 § 10 ja allekirjoitettu 23.3.2020.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen kanssa. Kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui vesihuollon lisärakentamiseen ja johtosiirtoihin mutta siinä todettiin, ettei asemakaavan muutos aiheuta toimenpiteitä.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat uudisrakentamisen korkeuteen, kaupunkikuvaan sekä varjostusvaikutuksiin, käyttötarkoituksen muuttamiseen toimitilaja pienteollisuustilasta asumiseen, yhtiön teknisiin rasitteisiin, työmaalogistiikkaan sekä liikenteen ja pelastusajon järjestelyihin. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakennukseen on osoitettu toimitilaa vähintään 800 k-m<sup>2</sup> sekä katutason liiketilaa vähintään 600 k-m<sup>2</sup>. Uudisrakentamisen varjostusvaikutuksia on tutkittu erillisellä varjotutkielmalla. Kirjallisia mielipiteitä saapui 5 kpl.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 2.9.–1.10.2019 ja siitä ilmoitettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus. Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat liikenteen sujuvuuteen sekä katualueen ylläpitoon ja turvallisuuteen.



Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta: Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) sekä kaupunginmuseo. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat viemäröintiin, hulevesiin, kaupunkikuvaan, uudisrakentamisen sopeuttamiseen ympäristöönsä ja rakentamisen korkeuteen.

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksesta ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin. Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa ja ne on myös koottu tehdyt muutokset -liitteeseen. Muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa ja niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostitse.

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12592 kartta, päivätty 14.1.2010
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12592 selostus, päivätty 14.1.2020, korjattu 13.5.2020
- 3 Vuorovaikutusraportti 14.1.2020
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Havainnekuva 14.1.2020

#### Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Arabian Kiinteistö Oy, asemakaavan muutoshakemus, Hämeentie 157
- 5 Maankäyttösopimus allekirjoituksin (nro 12592)

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hy-



väksyminen

## Otteet

### Ote

Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristö-  
keskus

Kaavamuutoksen haki-  
ja

Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun ym-  
päristöpalvelut -  
kuntayhtymä

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

## Tiedoksi

Kaupunginmuseo

Kaupunkiympäristölautakunta

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto

Asemakaavoitus

Asemakaavoitus/Koski

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 04.05.2020 § 269

HEL 2016-012443 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 27. kaupunginosan (Vanhakaupunki)  
korttelin 27671 tontin 7 asemakaavan muutosehdotuksen 14.1.2020  
päivätyin piirustuksen nro 12592 mukaisena ja asemakaavaselo-  
stuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

### 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



27.05.2020

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

Kaupunkiympäristölautakunta 21.01.2020 § 27

HEL 2016-012443 T 10 03 03

Hankenumero 0944\_20

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 14.1.2020 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12592 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 27. kaupunginosan (Vanhakaupunki) korttelin 27671 tonttia 7.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutukseen. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päättöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi)

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
  - o Arabian Kiinteistö Oy: 5 000 euroa

14.01.2020 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Salla Hoppu, arkkitehti, puhelin: 310 37240  
salla.hoppu(a)hel.fi  
Kaisa Jama, tiimipäällikkö, puhelin: 310 22980  
kaisa.jama(a)hel.fi



27.05.2020

Riikka Österlund, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37312  
riikka.osterlund(a)hel.fi

Anu Haahla, ympäristöasiantuntija, puhelin: +358 9 310 28916  
anu.haahla(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 19.06.2019 § 45

HEL 2016-012443 T 10 03 03

### Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12592 pohjakartan kaupunginosassa 27 Vanhakaupunki. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

### Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12592

Kaupunginosa: 27 Vanhakaupunki

Kartoituksen työnumero: 40/2018

Pohjakartta valmistunut: 18.6.2019 Uusinta (ensi tilaus 2018)

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.

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 29.04.2019 § 36

### Lisätiedot

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911  
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