



20.1.2015

Akp/1

1

**Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys Herttoniemen yritysalueen  
Puusepänkadun kortteleiden asemakaavan muutokseksi (nro 12319)  
(a-asia)**

Pöydälle 16.12.2014

HEL 2014-004702 T 10 03 03

Ksv 1086\_6, karttaruutu J4

**Esitysehdotus**

Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 9.12.2014 päivätyn 43. kaupunginosan (Herttoniemi, Herttoniemen yritysalue) korttelin 43057 tonttien 4, 5, 7, 8, 9 ja 13, korttelin 43061 tontin 6 sekä katualueiden (muodostuvat uudet korttelit 43077, 43081, 43092 ja 43093) asemakaavan muutosehdotuksen nro 12319 hyväksymistä
- asemakaavan muutosehdotuksen asettamista nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Samalla lautakunta päättää

- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin
- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset -liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

**Tiivistelmä**

Asemakaavan muutoksella korttelin 43057 pääasiassa rakentamaton eteläosa muutetaan teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialueesta asuinkerrostalojen kortteli-alueeksi (AK). Korttelin pohjoisosa säilyy yritystoimintojen alueena. Nykyisen tontin 43057/5 alue muutetaan teollisuus-, varasto- ja



20.1.2015

Akp/1

toimistorakennusten korttelialueesta (TKT) toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Nykyisellä tontilla 8 oleva entinen juuresvarasto puretaan osittain ja suojellaan osittain. Nykyisten kortteleiden 43057 ja 43061 läpi linjataan uusi itä-länsisuuntainen jalankulun ja polkupyöräliikenteen katualue.

Uuden asuinkerrosalan (AK) määrä on yhteensä 46 600 k-m<sup>2</sup>, josta vähintään 1 650 k-m<sup>2</sup> on mm. liiketiloina käytettäviä monikäyttötiloja. Arvioitu asukasmäärä on 1 000. Toimitilatontin (KTY) tehokkuuslukema on  $e = 2,0$ , mikä vastaa likimäärin kerrosalan määrää 7 450 k-m<sup>2</sup>.

### Esittelijän perustelut

Asemakaavan muutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Muutosalue sijaitsee Herttoniemen yritysalueen eteläosassa, missä yritysalueen (entisen teollisuusalueen) toiminnot kohtaavat metroaseman läheisyyteen keskittyneet kaupalliset palvelut ja Herttoniemenrannan asuinalueen.

Kaavan toteuttaminen mahdollistaa yhdyskuntarakennetta tiivistävän asuntorakentamisen kaupunginosakeskuksen ja julkisen liikenteen terminaalin läheisyydessä. Yritystonteista asuintonteiksi muutettavat kiinteistöt ovat olleet jo pitkään joko rakentamattomia tai vajaasti rakennettuja. Alueen ulkoisen ilmeen kohentaminen uudisrakentamisella sekä toiminnallisen rakenteen monipuolistaminen ja elävöittäminen on omiaan kohentamaan alueen yleistä arvostusta ja imagoa. Entisen juuresvarastorakennuksen osittainen suojeleminen turvaa alueen teollisen historian varhaisimpaan vaiheeseen liittyvän rakennuksen arkkitehtonisesti kiinnostavimman osan säilymisen kaupunkikuvassa.

Asuinkerrostalojen korttelialue muodostuu kolmesta ohjeellisesta tontista, joille rakennettavat rakennukset muodostavat kaupunkikuvallisen kokonaisuuden. Asemakaava ohjaa vaihteleviin rakennusten ja rakennusosien korkeuksiin sekä vaihteleviin julkisivujen käsittelyihin. Kaupunkikuvallisena tavoitteena on ympäröivään, esteettisesti kirjavaan yritysalueeseen positiivisella tavalla sopeutuva uudisrakentaminen.

Asuintonttien kehittäminen asemakaavan mukaisesti edellyttää nykyisen puhelinaseman purkamista ja entisen juuresvarastorakennuksen osittaista purkamista. Osa juuresvarastorakennuksesta suojellaan.



Asuintonttien autopaikat sijoittuvat pääosin tonttikohtaisiin, pihakannen alaisiin pysäköintilaitoksiin. Kaupungin vuokra-asuntotuotantoon varatun tontin 43081/1 autopaikkoja on mahdollista sijoittaa lisäksi Kirvesmiehenkadulla sijaitseville LPA-tonteille.

Juuresvarastorakennuksen tontin autopaikkoja voi sijoittaa lisäksi Linnanrakentajantien varressa olevalle etupihalle.

Nykyisten kortteleiden läpi linjataan Sorvaajanpuistosta kohti Suunnittelijankatua johtava uusi jalankulun ja pyöräilyn katualue (Sorvaajankuja). Asuinkorttelin läpi kulkee tonttien puolella yleiseen jalankulkuun varattu raitti.

### Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin, maanomistajien ja kiinteistönhaltijoiden aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 18.12.2012).

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Valmistelun aikana on järjestetty 2 yleisötilaisuutta ja valmisteluaineisto on ollut nähtävillä myös Herttoniemen kirjastossa

### Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin kaupungin kiinteistöviraston, sosiaali- ja terveystieteiden tutkimuskeskuksen, ympäristökeskuksen, rakennusviraston, rakennusvalvontaviraston, kaupunginmuseon, asuntotuotantotoimiston, Helen Sähköverkon, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän kanssa.

Viranomaisten kannanotot ja lausunnot ovat liitteenä.

### Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 12 mielipidettä, joista 6 koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja 6 asemakaavan valmisteluaineistoa. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa.

Saapuneet mielipidekirjeet (12 kpl) ovat liitteenä.

Mielipiteet kohdistuivat mm. rakennusten suojeluun, senioriasuntojen tarpeeseen, rakennusten korkeuteen ja niiden varjostavuuteen, pihojen



20.1.2015

Akp/1

ja koululaisten reittien turvallisuuteen, arkkitehtikilpailun tarpeeseen ja pysäköinnin ratkaisuihin. Rakentamisen tehokkuutta ja kaupunkikuvallisia ratkaisuita pidettiin hyvinä, tosin joissakin mielipiteissä toivottiin vielä suurempaa rakentamisen tehokkuutta. Painokkaimmin mielipiteissä käsiteltiin muutosalueen rajausta sekä siihen liittyen asumisen ja yritystoiminnan kaavoittamisen laajuutta ja vaikutuksia.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavaehdotuksen ratkaisuisissa siten, että osoitteessa Puusepänkatu 5 olevat rakennukset voidaan säilyttää ja niissä oleva toiminta voi jatkua kunnes tontin kehittäminen kaavamuutoksen linjausten mukaisesti on mahdollista.

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

#### Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta Helsingin Energia liikelaitoksen ja Helen Sähköverkko Oy:n, HSY:n vesihuollon, kiinteistölautakunnan/kiinteistöviraston, yleisten töiden lautakunnan/rakennusviraston, pelastuslautakunnan ja ympäristölautakunnan/ympäristökeskuksen sekä muut mahdollisesti tarvittavat lausunnot.

Kiinteistövirasto käynnistää yksityisten maanomistajien kanssa kaupunginhallituksen edellyttämät maapoliittiset neuvottelut.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

#### Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

#### Lisätiedot

Mikko Näveri, arkkitehti, puhelin: 310 37331  
mikko.naveri(a)hel.fi  
Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, pilaantuneet maat, puhelin: 310 37250  
kaarina.laakso(a)hel.fi  
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, liikenteen ympäristöhäiriöt, puhelin: 310 37311  
matti.neuvonen(a)hel.fi  
Maija Rekola, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37424  
maija.rekola(a)hel.fi  
Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248  
peik.salonen(a)hel.fi



20.1.2015

Akp/1

## Liitteet

1	Sijaintikartta
2	Ilmakuva
3	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12319 kartta, päivätty 9.12.2014 (korjattu Kslk:n 16.12.2014 esityksen mukaiseksi)
4	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12319 selostus, päivätty 9.12.2014 (korjattu Kslk:n 16.12.2014 esityksen mukaiseksi)
5	Havainnekuva, 9.12.2014
6	Tilastotiedot
7	Kustannukset
8	Vuorovaikutusraportti 9.12.2014
9	Mielipidekirjeen lähettäneet -luettelo
10	Mielipidekirjeet
11	Osa päätöshistoriaa

## Otteet

### Ote

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet,  
jotka ovat ilmoittaneet  
osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, tavallinen  
tiedoksianto

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Liite 6

Liite 8

## Tiedoksi

Kaupunginhallitus  
Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola  
Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski