



2.2.2016

Akp/2

2
**Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys Herttoniemen yritysalueen
Puusepänkadun kortteleiden asemakaavan muutokseksi (nro 12366)
(a-asia)**

HEL 2014-004702 T 10 03 03

Ksv 1086_6, karttaruutu 675501/675502

Esitysehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 2.2.2016 päivätyn 43. kaupunginosan (Herttoniemi, Herttoniemen yritysalue) korttelin 43057 tonttien 7, 8, 10, 11, 12 ja 13, korttelin 43061 tontin 6 sekä katualueiden (muodostuvat uudet korttelit 43077 ja 43081) asemakaavan muutosehdotuksen nro 12366 hyväksymistä.

Samalla lautakunta päättää

- asettaa ehdotuksen nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti
- 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 laskuttamaan hakijoilta Kustannukset -liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen
- merkitä tiedoksi laaditut korttelikortit, jotka ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksella korttelin 43057 nykyiset ohjeelliset tontit 7, 8, 10, 11 ja 12 muutetaan teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueesta asuin kerrostalojen korttelialueeksi (AK). Saman korttelin tontti 9 on jo aikaisemmassa asemakaavan muutoksessa (nro 12346, voimaantulo 4.12.2015) kaavoitettu asuinrakentamista varten.



Nykyisten kortteleiden 43057 ja 43061 läpi linjataan uusi itä-länsisuuntainen jalankulun ja polkupyöräliikenteen katualue.

Uuden asuinkerrosalan (AK) määrä on yhteensä 56 650 k-m², josta vähintään 1 600 k-m² on mm. liiketiloina käytettäviä monikäyttötiloja. AK-korttelialueiden yhteenlaskettu tehokkuuslukumäärä on $e = 2,3$. Arvioitu asukasmäärä on 1 400.

Kaavan toteuttaminen mahdollistaa yhdyskuntarakennetta tiivistävän asuntorakentamisen kaupunginosakeskuksen ja julkisen liikenteen terminaalin läheisyydessä.

Asemakaava ohjaa vaihteleviin rakennusten ja rakennusosien korkeuksiin sekä vaihteleviin julkisivujen käsittelyihin. Kaupunkikuvallisena tavoitteena on ympäröivään, esteettisesti kirjavaan yritysalueeseen positiivisella tavalla sopeutuva uudisrakentaminen.

Korttelin 43057 tontit 4 ja 5 (voimassa olevassa kaavassa yhtenäinen tontti 12) sekä 10 ovat yksityisomistuksessa. Muut muutosalueen tontit ja alueet ovat kaupungin omistuksessa. Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin, maanomistajien ja kiinteistönhaltijoiden aloitteesta. Kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

Esittelijän perustelut

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

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavaehdotuksen mukainen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Herttoniemen yritysalueen suunnitteluperiaatteet tulevien asemakaavamuuksien pohjaksi 10.11.2015.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan aikaisempi päätös muutosalueen kaavoituksesta koskien 20.1.2015: "Lautakunta palautti uudelleen valmiste luun asemakaavan, joka koskee aluetta, jota rajaavat Puusepänkatu, Kirvesmiehenkatu, Linnanrakentajantie ja Abraham Wetterin tie sekä toisessa korttelissa olevan tontin 43077 niin, että Puusepänkadun, Kirvesmiehenkadun, Linnanrakentajantien ja Abraham Wetterin tien rajama kortteli suunnitellaan kokonaisuutena pääosin asuinkäyttöön. Suunnittelualueen läpi suunnitellaan Sorvaajankadulta Puusepänkadulle kevyen liikenteen yhteys. Suunnittelussa käytetään hyväksi nyt kaupunkisuunnitteluvirastossa valmisteltua kaavaesitystä ja soveltuvilta osin maanomistajien esittämiä vaihtoehtoja. Suunnittelussa tulee kiinnittää



huomiota kaavatalouteen niin, että erityisesti pysäköintiratkaisusta tehdään nyt esitettyä halvempi. Selvitetään myös mahdollisuudet keventää pysäköintinormia hyväksytyn pysäköintipoliittisen ohjelman antamien mahdollisuuksien mukaan samaan tapaan kuin tehtiin Sompasaarissa."

Nyt laadittu kaavaehdotus on lautakunnan palautuspäätöksen mukainen. Ns. Sompasaaren mallin mukainen pysäköintiratkaisu, siltä osin kuin se perustuu alueellisen pysäköintilaitoksen rakentamiseen, todettiin kaavaa uudelleen valmisteltaessa yhdessä kiinteistöviraston ja muutosalueen yksityisten maanomistajien kanssa taloudellisesti ja tilankäytöllisesti epäsuotuisaksi.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue sijaitsee Herttoniemen yritysalueen eteläosassa, missä yritysalueen toiminnot kohtaavat metroaseman läheisyyteen keskittyneet kaupalliset palvelut ja Herttoniemenrannan asuinalueen. Muutosaluetta ja yritysalueen eteläosaa leimaa kaupunkikuvan keskeneräisyys lukuisten rakentamattomien tai vajaakäyttöisten kiinteistöjen vuoksi.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1981–1995). Korttelin 43057 ohjeelliset tontit 7, 8, 10, 11 ja 12 ovat voimassa olevassa kaavassa teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialuetta (TKT). Tontti 43057/13 on autopaikkojen korttelialuetta (LPA). Korttelin tontti 43061/6 on teollisuus- ja/tai varastorakennusten korttelialuetta.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- asuntotuotantotoimisto (ATT)
- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- kiinteistöviraston tilakeskus
- opetusvirasto
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- sosiaali- ja terveystieteiden virasto
- varhaiskasvatusvirasto
- ympäristökeskus



Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kannanotot ja vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Mielipiteet

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

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

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Mielipidekirjeet sekä vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa yleisten alueiden rakentamisesta 900 000 euroa ja sekavesiviemärin siirtämisestä 120 000 euroa. Elisan puhelinkeskuksen siirtämisen kustannukset ovat arviolta 2 miljoonaa euroa. Siirrosta aiheutuvien kustannusten jakautuminen kaupungin, tontinhaltijoiden ja Elisan kesken selviää maankäyttöneuvotteluiden ja rakentamisen aika-
taulujen perusteella. Kustannukset eivät sisällä mahdollisia maaperän kunnostamisesta kaupungille aiheutuvia kustannuksia.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

– Helen Oy



- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- asuntotuotantotoimisto (ATT)
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- Helsingin taidemuseo
- kaupunginmuseo
- kiinteistölautakunta/kiinteistövirasto
- liikuntalautakunta/liikuntavirasto
- pelastuslautakunta
- rakennuslautakunta/rakennusvalvontavirasto
- yleisten töiden lautakunta/rakennusvirasto
- ympäristölautakunta/ympäristökeskus

Kaavaehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Kiinteistövirasto käynnistää kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaisen maankäytösopimusmenettelyn yksityisten maanomistajien kanssa.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Mikko Näveri, arkkitehti, puhelin: 310 37331
mikko.naveri(a)hel.fi
Eeva Väistö, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37353
eeva.vaisto(a)hel.fi
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, liikenteen ympäristöhäiriöt, puhelin: 310 37311
matti.neuvonen(a)hel.fi
Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi
Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, pilaantuneet maat, puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12366 kartta, päivätty 2.2.2016
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12366 selostus, päivätty 2.2.2016
- 5 Havainnekuva, 2.2.2016
- 6 Tilastotiedot
- 7 Kustannukset
- 8 Vuorovaikutusraportti 2.2.2016



2.2.2016

Akp/2

- 9 Mielpidekirjeen lähettäneet -luettelo
10 Mielpidekirjeet
11 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakijat

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 6
Liite 7
Liite 8
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 6
Liite 8

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Erroll, Hakola
Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski