



13.12.2016

Akp/5

## 5 Työnjohtajankadun kortteleiden asemakaavan muutosluonnos (a- asia)

HEL 2011-010482 T 10 03 03

Ksv:n hankenumero 1086\_5, karttaruudut 675501, 675502, 676501, 676502

### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

- hyväksyä 13.12.2016 päivätyn Työnjohtajankadun kortteleiden asemakaavan muutosluonnoksen laadittavan asemakaavan muutosehdotuksen pohjaksi. Asemakaavan muutosluonnos koskee 43. kaupunginosan (Herttoniemi) kortteleita 43052, 43054, 43084 ja korttelin 43053 tonttia 1 sekä katu-, puisto- ja rautatiealueita.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilla: kohdassa Päätöksenteko

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

### Tiivistelmä

Herttoniemen yritysalueen eteläosassa, jossa on poistuvaa teollisuutta ja rakentamattomia tontteja, suunnitellaan asuntoja sekä liike- ja muita toimitiloja. Tavoitteena on rakentaa toiminnallisesti sekoittunutta, urbaania ja arkkitehtonisesti eloisaa kaupunkia hyvien julkisen liikenteen yhteyksien äärelle.

Asemakaavan muutosluonnoksessa korttelit 43084 ja 43052 muutetaan toimistorakennusten korttelialueesta keskustatoimistojen korttelialueiksi, joiden kokonaiskerrosalasta vähintään 30 % tulee käyttää liike-, toimisto- tai palvelurakentamista varten. Tontti 43053/1 muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Pääosa korttelista 43054 muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi sekä osin toimitilarakennusten ja autopaikkojen korttelialueeksi. Autopaikkojen korttelialueelle sijoittuu Itäväylän melulta suojaava pysäköintilaitos, jonka päälle on rakennettava 7500 k-m<sup>2</sup> vuokravarasto- tai toimitiloja. Tontilla 43053/1 ja korttelissa 43054 noin 15 % kokonaisrakennusoikeudesta on liike-, palvelu-, toimisto- tai vuokravarastotilaa. Nykyinen rakennuskanta tonteilla voidaan purkaa lukuun ottamatta G.W. Sohlbergin tehdaskompleksin vanhinta rakennusosaa, joka suojellaan pääosiltaan.



Kaavaluonnoksessa on kerrosalaa yhteensä 166 500 k-m<sup>2</sup>. Uutta asuntokerrosalaa on 128 000 k-m<sup>2</sup>. Asukasmäärän lisäys on noin 3000.

Pysäköinti on ratkaistavissa osin kortteli- tai tonttikohtaisilla maanalaisilla pysäköintiloilla ja osin useita tontteja tai kortteleita palvelevilla pysäköintilaitoksilla, joista suurin on 300 m pitkä maanpäällinen laitos Itäväylän varressa.

Kaikissa kortteleissa osia nykyisistä tonteista muutetaan katualueeksi kasvavien liikennemäärien ja muuttuvien liikennesuunnitelmien johdosta. Käynnissä oleva liikennesuunnittelu kattaa tätä kaavamutosta laajemman alueen. Tonttien 43053/1 ja 43054/1 välissä sijaitseva rautatiealue muutetaan pääosin katualueeksi, josta muodostuu jatke nykyiselle Insinöörinkadulle. Insinöörinkadun jatketta suunnitellaan osin puistomaisena ja osin aukiomaisena, kaupunkimaisena pihakatuna siten, että sen eteläosa on normaali katu pysäköintitaskuineen.

Asentajanpuiston eteläosassa siirretään jalankulun ja pyöräilyn väyliä ja osoitetaan leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, jotta puistoa voidaan kehittää paremmin alueen kasvavan asukasmäärän edellyttämällä tavalla oleskeluun soveltuvana lähipuistona.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Herttoniemen keskusta laajennetaan yritysalueen tonteille monitoimintaisena, kantakaupunkimaisella tehokkuudella rakennettuna alueena, jossa on merkittävä määrä uutta asumista.

Kortteiden 43052, 43053 ja 43054 kaikki tontit ovat yksityisomistuksessa. Kortteli 43084 sekä muut alueet ovat kaupungin omistuksessa. Kaavamutostyö on aloitettu kaupungin ja maanomistajien aloitteesta ja suunnittelua on tehty maanomistajien kanssa neuvotellen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Nyt laadittu kaavaratkaisun luonnos poikkeaa yleiskaava 2002:sta siten, että asuinrakentamisen mahdollistavat kaavaratkaisut ulottuvat yleiskaavan työpaikka-alueelle (arviolta Työnjohtajankadun pohjoispuoliset alueet).

Nyt laadittu kaavaratkaisu on uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Herttoniemen yritysalueen suunnitteluperiaatteet tulevien asemakaavamutosten pohjaksi 10.11.2015. Kaavan muutosalue sijaitsee suunnitteluperiaatteiden se-



koittuneiden toimintojen keskusta-alueella, jossa eri kortteleille on asetettu vaihtelevat tavoitteet asuntojen ja muiden toimintojen määrällisistä suhteesta toisiinsa.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue sijaitsee Herttoniemen yritysalueen eteläosassa, missä yritysalueen (entisen teollisuusalueen) toiminnot kohtaavat metroaseman läheisyyteen keskittyneet kaupalliset palvelut ja Herttoniemenrannan asuinalueen. Yritysalueen eteläosaa leimaa yleisesti ottaen kaupunkikuvan keskeneräisyys lukuisten rakentamattomien tai vajaakäyttöisten kiinteistöjen vuoksi.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1981-2013) ja niissä alueen tontit on merkitty osin teollisuus- ja/tai varastorakennusten korttelialueeksi ja osin toimistorakennusten sekä toimistorakennusten ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi.

#### Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

##### Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston tilakeskus
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- kiinteistöviraston geotekninen osasto
- opetusvirasto
- rakennusvirasto
- varhaiskasvatusvirasto
- ympäristökeskus

Rakennusviraston kannanotto kohdistui Valurin- ja Asentajanpuistojen kehittämiseen. Puistojen pinta-alaa ei tule olennaisesti pienentää. Puistot vaikuttavat olennaisesti tulevien asukkaiden viihtyvyyteen. Asentajanpuiston laidalla olevalle grillikioskille tulee hakea kaava-alueelta paremmin sille soveltuva paikka.

Kiinteistöviraston geoteknisen osaston kannanotto kohdistui perustamisoloihin, jotka alueella ovat hyvät.



Kaupunginmuseon pitää kannanotossaan pitää erittäin tärkeänä, että suunnittelualueen historiasta jää kertomaan edes yksi rakennus. G.W. Sohlbergin tehtaan ensimmäinen rakennusosa on kulttuurihistoriallisesti ja teollisuushistoriallisesti arvokas. Herttoniemen teollisuusalue on osittain muuttumassa pääkäyttötarkoitukseltaan asuinalueeksi. Alueen historian kannalta muutos on merkittävä. Tämän vuoksi kaupunginmuseo esittää, että alueesta tehdään suppea rakennushistoriaselvitys ja se dokumentoidaan valokuvaamalla ennen kuin muutoksiin ryhdytään.

Ympäristökeskuksen kannanotossa todetaan, että tiiviin kaupunkirakenteen laajentaminen ja asumisen mahdollistaminen Herttoniemen yritysalueen eteläosassa on positiivista. Ekologiseen kestävyteen liittyvät teemat ovat myönteisiä elementtejä kaavaluonnoksessa. Jatko-suunnittelussa kannattaa selvittää mahdollisuudet näiden teemojen konkretisointiin. Asentajanpuiston kehittäminen paremmin asukkaiden lähivirkistykseen sopivaksi on varsin kannatettavaa. Hulevesien luonnonmukainen viivyttämisen ja viherrakentamisen teemoja tulisi edelleen kehittää jatko-suunnittelussa ja viedä ratkaisuja kaavamääräystasolle. Itäväylän varteen suunniteltu autopaikkojen korttelialue on hyvä ratkaisu, jonka vaiheittain toteutuminen tulee ottaa huomioon. Itäväylän melulle altistuvien asuinrakennusten julkisivujen melutasot tulee ottaa huomioon. Jatko-suunnittelussa tulee hakea mahdollisuuksia erityisesti Asentajanpuiston leikkialueen melu- ja ilmanlaatuhaittojen vähentämiseksi.

HSL:n kannanotto kohdistui liittymien mitoittamiseen telibussiliikenteelle, mahdollisten raitioteiden tilavarauksien huomioimiseen, bussipysäkkien sijoituksen suunnitteluun, sujuvien pyöräilyn ja kävelyn yhteyksien järjestämiseen ja alueen toteuttamisjärjestyksen suunnitteluun etenkin korttelin 43084 osalta. HSL pitää kannatettavana, että aluetta kehitetään tehokkaalla rakentamisella.

HSY:n kannanotto kohdistui nykyisten vesihuoltolinjojen huomioimiseen, johtokuja-aluevarauksiin, kustannusten arviointiin ja alueen hulevesiviemäroinnin suunnitteluun.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kannanotot ja vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

## Mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, kaavaluonnosta sekä valmisteluaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 7 kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa.



Mielipidekirjeiden yleissävy on kokonaisuudessaan positiivinen suhteessa muutokseen yritystoimintojen alueesta asuttopainotteiseksi, sekoitettujen toimintojen alueeksi. Useammassa mielipiteessä suunnitelmia kiitellään ja niitä kannatetaan lämpimästi. Kriittisiä äänenpainoja on kohdistettu kaavaluonnoksen rakentamisen tehokkuuteen, rakennusten korkeuksiin sekä erikseen korttelin 43054 massoitteeluun ja näiden tekijöiden aiheuttamiin vaikutuksiin viihtyisyydelle ja alueen vetovoimaisuudelle. Tässä yhteydessä tuodaan esille mm. tarve valoisista pihosta ja tuulitunneleiden välttämistä. Toisaalta yhdessä mielipiteessä esitetään tutkittavaksi hieman isompiakin korttelitehokkuuksia kuin luonnoksessa. Toive osoittaa kaupungin omistama tontti julkisten palveluiden kuten kirjaston tai uimahallin rakennuspaikaksi tuodaan esille useassa mielipiteessä. Mielipiteissä muistutetaan, että kasvava väestön määrä tulee huomioida julkisten palveluiden tilojen suunnittelussa alueelle. Nykyisen puuston säästämistä ja inventoimista esitetään. Erillisen kävelysillan rakentamista Itäväylän yli muutosalueen keskivaiheilta esitetään. Konemestarinkadun alikulun parantamista esitetään ja Itäbaanaa esitetään linjattavaksi yritysalueen puolella. Herttoniemen Omakotityhdistyksen mielipiteessä vaaditaan selvitystä melun heijastumisesta ja uudisrakentamisen varjostuksesta Itäväylän länsipuolelle. Herttoniemi-seuran mielipidekirje pohjautuu seuran järjestämään kaavatyöpajaan.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Mielipidekirjeet sekä vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta kaupungille aiheutuvat kustannukset selvitetään kaavaehdotusvaiheessa.

#### Jatkotoimenpiteet

Tavoitteena on, että alueen asemakaavaehdotus esitellään lautakunnalle loppuvuodesta 2017.

#### Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

#### Lisätiedot

Mikko Näveri, arkkitehti, puhelin: 310 37331  
mikko.naveri(a)hel.fi  
Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37088



13.12.2016

Akp/5

markus.ahtiainen(a)hel.fi

Kati Immonen, insinööri (maaperän pilaantuneisuus ja haitta-aineet), puhelin: 310 37254

kati.immonen(a)hel.fi

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

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Työnjohtajankadun kortteleiden asemakaavan muutosluonnoksen kartta, päivätty 13.12.2016
- 4 Työnjohtajankadun kortteleiden asemakaavan muutosluonnoksen selostus, päivätty 13.12.2016
- 5 Rakeisuuskuva 13.12.2016
- 6 Havainnekuva 13.12.2016
- 7 Havainnemateriaalia 13.12.2016
- 8 Vuorovaikutusraportti 13.12.2016
- 9 Mielipidekirjeet
- 10 Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano