



09.12.2014

Akp/3

§ 402

Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys Herttoniemen yritysalueen Puusepänkadun kortteleiden asemakaavan muutokseksi (nro 12319)

HEL 2014-004702 T 10 03 03

Ksv 1086_6, karttaruutu J4

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:
Risto Rautava: Pyydän asian pöydälle.

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

Esitysehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 9.12.2014 päivätyn 43. kaupunginosan (Herttoniemi, Herttoniemen yritysalue) korttelin 43057 tonttien 7, 8, 9, 12 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 korttelialueeksi (AK). Korttelin pohjoisosa säilyy yritystoimintojen alueena. Nykyisen tontin 43057/5 alue muutetaan teollisuus-, varasto- ja 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-m², josta vähintään 1 650 k-m² 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-m².

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 (päiväty 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 terveysviraston, opetusviraston, 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 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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12319 kartta, päivätty 9.12.2014
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12319 selostus, päivätty 9.12.2014
- 5 Havainnekuva, 9.12.2014
- 6 Tilastotiedot
- 7 Kustannukset
- 8 Vuorovaikutusraportti 9.12.2014
- 9 Mielpidekirjeen lähettäneet -luettelo
- 10 Mielpidekirjeet
- 11 Osa päätöshistoriaa

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

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

Ne mielpiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu



09.12.2014

Akp/3

osoitteensa

Liite 6

Liite 8

Tiedoksi

Kaupunginhallitus
Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola
Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski

Päätöshistoria

Rakennusvirasto 11.9.2014

HEL 2014-004702 T 10 03 03

Rakennusvirasto tarkastelee Puusepänkadun korttelien asemakaavan muutosta lähinnä yleisten alueiden; katujen, jalankulku- ja pyöräteiden, aukioiden, viheralueiden sekä kaupunkikuvan näkökulmasta.

Valmisteluaineisto ja muutosalue

Asemakaavan muutos koskee seuraavia Herttoniemen yritysalueen osoitteita: Puusepänkatu 1, 3, 5 ja 7, Kirvesmiehenkatu 1 ja 2 sekä Linnanrakentajantie 6 ja 8. Alueelle suunnitellaan asuinkerrostaloja ja samalla suunnitellaan uusi jalankulun ja polkupyöräilyn reitti, joka jatkuu suunnittelualueelta itään. Asemakaavan muutoksen yhteydessä laaditaan liikennesuunnitelma, joka huomioi yhteyden muutosalueelta Sorvaajanpuistoon.

Asemakaavan muutosta tehdään osalle Herttoniemen yritys- ja teollisuusaluetta. Herttoniemen öljysataman ja rautatien rakentaminen 1930-luvulla olivat lähtökohtana laajemman teollisen keskittymän syntymiselle. Alueen eteläosan ilme ja luonne on viime vuosina muuttunut, kun entisiä teollisuusrakennuksia on purettu Sorvaajanpuiston pohjoisreunan ja Abraham Wetterin tien väliseltä alueelta ja niiden tilalle on rakennettu uusia asuinkerrostaloja ja Sorvaajanpuisto, joka erottaa teollisuusalueen ja uuden asuinkerrostaloalueen toisistaan.

Rakennusviraston kannanotto

Uusien rakennusten sijoittelussa ja katualueen mitoituksessa tulee ottaa huomioon aurauslumien vaatima tila. Tämän lisäksi lumimassojen väliaikaiseen kasaamiseen vaadittava tila on otettava huomioon sekä muutosalueella että siihen rajautuvilla alueilla.



Tulevaisuudessa Sorvaajanpuisto sekä jalankulun ja pyöräilyn reitti luovat yhdessä kokonaisuuden, joka antaa hyvät edellytykset kulkea rauhallisessa ja miellyttävässä ympäristössä Roihuvuoren keskuksesta Roihuvuoren japanilaisvaikutteisen puiston, Kirsikkapuiston ja Sorvaajanpuiston kautta Asentajanpuistoon ja siitä edelleen katuverkostoa pitkin esimerkiksi Herttoniemen metroasemalle ja kaappoihin. Valurinpuistosta voi sujuvasti jatkaa matkaa Asentajanpuiston kautta Siilitien suuntaan.

Sorvaajanpuiston ja Asentajanpuiston välissä oleva alue tulee suunnitella mahdollisimman leveäksi, valoisaksi ja viihtyisäksi vihervyöhykkeeksi, joka samalla luontevasti erottaa teollisuus- ja asuinalueen toisistaan.

Rakennusvirasto esittää, että taloyhtiöille varattuja autopaikkoja (LPA) ei tule osoittaa Kirvesmiehenkadulle vaan tarvittava tila tulee varata tontilta.

Kaavayhteistyön yhteyshenkilöt rakennusvirastossa ovat lisätietojen antajat.

Lisätiedot

Birgitta Rossing, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38640
birgitta.rossing(a)hel.fi

Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
silja.savolainen(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 2.9.2014

HEL 2014-004702 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 21.8.2014

Kaupunginmuseo tarkastelee asemakaavan muutosta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt antaa seuraavan lausunnon.

Asemakaavan muutos koskee Herttoniemen yritysalueella Puusepänkatu 1, 3, 5 ja 7, Kirvesmiehenkatu 1 ja 2 sekä Linnanrakentajantie 6 ja 8:aa. Alueelle suunnitellaan asuinkeuhkaloja. Samalla suunnitellaan uusi jalankulun ja polkupyöräilyn raitti.

Alue on osa omaleimaista Herttoniemen yritys- ja teollisuusaluetta. Herttoniemen öljysataman ja rautatien rakentaminen 1930-luvulla olivat lähtökohdina laajemman teollisen keskittymän syntymiselle. Alueen eteläosan ilme ja luonne on viime vuosina muuttunut, kun entisiä teollisuusrakennuksia on purettu ja niiden tilalle on rakennettu asuinkeuhkaloja.



Suunnittelualueella on säilynyt yksittäisiä vanhoja teollisuus- ja varastorakennuksia. Näistä kaupunginmuseo on esittänyt entisen SOK:n peruna- ja juurikasvaraston säilyttämistä (Linnanrakentajantie 6). Kaupunginmuseo on arvottanut rakennuksen kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi. Sen suunnittelijana toimi arkkitehti Erkki Huttunen 1942, ja 1955 laaditut muutossuunnitelmat teki arkkitehti Pauli Lehtinen. Valkoiseksi maalattu monimuotoinen rakennus on arkkitehtuuriltaan kiinnostava ja omaleimainen osa Herttoniemen teollisuusalueen rakennettua ympäristöä.

Entisen peruna- ja juurikasvaraston naapuritontilla, Linnanrakentajantie 8:ssa sijaitsee puhelinkeskus, jonka ensimmäinen vaihe oli arkkitehti Lars Sonckin suunnittelema vuonna 1941. Se oli arkkitehtuuriltaan laadukas pienimuotoinen kohde. Myöhemmät laajennukset ja muutokset on tehty 1950- ja 70-luvuilla ja niiden myötä kokonaisuuden rakennustaiteelliset arvot ovat merkittäväällä tavalla heikentyneet.

Kolmas alueen teollisesta historiasta kertova rakennus on Puusepänkatu 5:n IKAS OY, jonka suunnittelija on Arthur Elg vuonna 1955. Museo ei ole esittänyt pienimuotoista teollisuusrakentamista edustavalle rakennukselle suojelumerkintää.

Kaupunginmuseo on ollut mukana arvioimassa alueen rakennuskantaan mahdollisesti liittyviä suojelutavoitteita. Kaupunginmuseo pitää entistä SOK:n peruna- ja juurikasvaraston rakennusta suunnittelualueen kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti keskeisimpänä rakennuksena, joten sen säilyminen tulee jatkossakin turvata. Asemakaavamuutoksessa rakennus säilyy, joskin muuntuneena. Rakennuksen käyttötarkoitus muuttuisi niin, että siihen olisi mahdollista rakentaa asuntoja liike-, ravintola- ja toimistotilojen lisäksi. Arkkitehtitoimisto Brunow & Manulan alustavassa idealuonnoksessa on tutkittu asuntojen ja ravintolan sijoittamista siipiosaan. Uusien ikkuna-aukkojen avaaminen olisi käyttötarkoituksen muuttumisen myötä tarpeellista. Asunto-osaan rakennusta kohdistuisi suuria muutoksia, jotka ovat nähtävissä myös julkisivuissa ja vesikatossa. Kaupunginmuseo pitää esitetyn kaltaista lähestymistä mahdollisena. Rakennuksen arkkitehtuuri kestää esitettyjä muutoksia niin, että sen keskeiset ominaispiirteet ja hahmo edelleenkin säilyvät. Kaupunginmuseo esittää, että entisen peruna- ja juuresvaraston suojelutavoitteet otetaan asemakaavan muutoksessa huomioon suojelumerkinnän sisällössä.

Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksen valmisteluaineistosta.

Lisätiedot

Postiosoite
PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin
+358 9 310 1673
Faksi
+358 9 310 37409

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



09.12.2014

Akp/3

Sari Saresto, tutkija, puhelin: +358 9 310 36483
sari.saresto(a)hel.fi

Postiosoite

PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin

+358 9 310 1673

Faksi

+358 9 310 37409

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566