



13.12.2016

Akp/5

§ 440

Työnjohtajankadun kortteleiden asemakaavan muutosluonnos

HEL 2011-010482 T 10 03 03

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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- 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 Lauturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilta: kohdassa Päätöksenteko

www.hel.fi/ksv

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Mikko Näveri, arkkitehti, puhelin: 310 37331

[mikko.naveri\(a\)hel.fi](mailto:mikko.naveri(a)hel.fi)

Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37088

[markus.ahtiainen\(a\)hel.fi](mailto:markus.ahtiainen(a)hel.fi)

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

[kati.immonen\(a\)hel.fi](mailto:kati.immonen(a)hel.fi)

Peik Salonen, insinööri (teknillistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37248

[peik.salonen\(a\)hel.fi](mailto: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

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

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-m² 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-m². Uutta asuntokerrosalaa on 128 000 k-m². 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. Kaavamuutostyö 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 asemakaavamuutosten pohjaksi 10.11.2015. Kaavan muutosalue sijaitsee suunnitteluperiaatteiden sekoittuneiden toimintojen keskusta-alueella, jossa eri kortteleille on asetettu vaihtelevat tavoitteet asuntojen ja muiden toimintojen määrällisestä suhteesta toisiinsa.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue sijaitsee Herttoniemen yritysalueen eteläosassa, missä yritysalueen (entisen teollisuusalueen) toiminnot kohtaavat metroaseman lähei-



syyteen 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 tehtaen 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 kestävyysliittymät 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 ilmanlaatuhaaittojen 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 massoiteluun 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
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

Päätöshistoria

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 27.10.2016

HEL 2011-010482 T 10 03 03

Alueen etelä- ja pohjoislaidalla on pohjasuhdetiedoissa havaittu ohuehko savikerros. Alueen keskiosa sijoittuu kitkamaa-alueelle.

Rakennusten perustamisolosuhteet alueella ovat hyvät.

Etelä- ja pohjoislaidalla rakennukset perustetaan lyöntipaaluilla kantavan kitkamaan tai kallion varaan. Keskialueella matalampien rakennusten (alle 8 krs) osalla olosuhteet maanvaraiselle perustamiselle ovat hyvät. Korkeampien rakennusten osalla maanvaraisen perustamisen mahdollisuutta voidaan harkita tarkempien pohjatutkimustietojen perusteella.

Katujen ja yleisten alueiden perustamisolosuhteet ovat hyvät.

Lisätiedot

Miia Paatsema, projektipäällikkö, puhelin: 310 37820
miia.paatsema(a)hel.fi



Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 11.10.2016

HEL 2011-010482 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 28.9.2016

Herttoniemen yritysalueen eteläosaan, jossa on poistuvaa teollisuutta ja rakentamattomia tontteja, suunnitellaan asuntoja sekä liike-, palvelu- ja muita toimitiloja. Tavoitteena on rakentaa urbaania ja arkkitehtonisesti eloisaa kaupunkia hyvien julkisen liikenteen yhteyksien ja kehittyvien kaupallisten palveluiden äärelle.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1981–2013) ja osa alueen tonteista on toimistorakennusten, osa teollisuus ja varastorakennusten korttelialuetta. Yleiskaava 2002:ssa osa alueesta on merkitty keskustatoimintojen alueeksi ja osa työpaikka-alueeksi. Helsingin uudessa, tarkistetussa yleiskaavaehdotuksessa (2016) alue on merkitty liike- ja palvelukeskustaksi C1, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena.

Osa tonteista on tyhjillään ja osalla sijaitsee monen ikäistä ja vaihtelevaa toimitilojen ja teollisuuden rakennuskantaa 1940-luvulta 1990-luvulle. Kaupunginmuseo pitää erittäin tärkeänä, että suunnittelualueen historiasta jää kertomaan edes yksi rakennus. Punatiilinen kolmikerroksinen G.W. Sohlbergin tehtaan ensimmäinen rakennusosa on merkitty asemakaavan luonnoksessa suojeltavaksi rakennukseksi. Rakennuksen suunnittelivat arkkitehdit Erkki Huttunen ja Einari Teräsvirta ja se rakennettiin vuosina 1945-47. G.W. Sohlberg oli suurimpia Herttoniemeen asettuneita yrityksiä. Kulttuurihistorian vaalimisen näkökulmasta on tärkeää, että alueen teollisesta historiasta jää kerrostumia rikastamaan uudistuvaa kaupunkirakennetta. Tiilinen teollisuusrakennus on kulttuurihistoriallisesti ja teollisuushistoriallisesti arvokas.

Herttoniemen teollisuusalue on osittain muuttumassa pääkäyttötarkoitukseltaan asuinalueeksi. Alueen historian kannalta muutos on merkittävä. Tämän vuoksi kaupunginmuseo esittääkin, että alueesta tehdään suppea rakennushistoriaselvitys ja se dokumentoidaan valokuvaamalla ennen kuin muutoksiin ryhdytään.

Kaupunginmuseolla ei ole osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja asemakaavaluonnoksesta muuta huomautettavaa.



13.12.2016

Lisätiedot

Sari Saresto, tutkija, puhelin: +358 9 503756846
sari.saresto(a)hel.fi

Rakennusvirasto 5.10.2016

HEL 2011-010482 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1082-01/16, Työnjohtajankadun korttelit. Määräaika on 4.11.2016.

Sijainti ja tavoitteet

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

Suunnittelualueeseen kuuluu lisäksi tonttien viereisiä katualueita sekä osa Asentajanpuistosta. Asentajanpuistoa on tavoitteena kehittää vastaamaan paremmin alueen kasvavaan asukasmäärään. Entistä rautatiealuetta kiinteistöjen välissä Konemestarinkadun ja Työnjohtajankadun välillä kehitetään Insinöörinkadun jatkeena ja se siirtyy kaavan myötä katualueeksi.

Lausunto

Herttoniemen teollisuusaluetta ollaan tiivistämässä ja sinne sijoitetaan yhä enemmän myös asuntorakentamista.

Asentajan- ja Valurinpuisto luovat yhdessä tärkeän vihervyöhykkeen ja samalla kevyen-, pyöräliikenteen ja jalankulun reitin Herttoniemenrannasta Itäkeskuksen suuntaan sekä ainoan laajahkon puistokokonaisuuden Herttoniemen teollisuusalueen sisällä. Puistot vaikuttavat olennaisesti tulevien asukkaiden viihtymiseen teollisuusympäristössä. Tämän vuoksi Valurin- ja Asentajanpuiston pinta-alaa ei pidä olennaisesti pienentää. Kaavamutoksen tulisikin luoda puitteet viheralueiden kehittämiselle yhdessä uusien asukkaiden kanssa.

Hampuris-pikaruokaravintolalle tai muulle vastaavalle toiminnalle tulee hakea kaava-alueelta paremmin sille soveltuva paikka. Nykyinen paikka puiston laidalla on tuulinen ja avoin, mikä aiheuttaa roskien leviämistä pitkälle ympäristöön kuten sen vieressä olevaan puistoon. Yleisilme kärsii ravintolan keskeisestä ja näkyvästä sijainnista.



13.12.2016

Akp/5

Lisätiedot

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

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