



§ 254

Työnjohtajankadun kortteleiden asemakaavan muutosehdotus (nro 12481) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2011-010482 T 10 03 03

Hankennumero 1086_5, 1086_10

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- asettaa 28.11.2017 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12481 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos 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 kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - Kiinteistö Oy Työnjohtajankatu 1: 20 000 euroa
 - Helsingin Osuuskappa Elanto: 8000
 - Kiinteistö Oy Insinöörinkatu, Kiinteistö Oy Desing House ja Kiinteistö Oy Helsingin Värjäämö: 8000 euroa
 - Kiinteistö Oy Herttoniemen Laivalahdenkatu 4a: 4000 euroa

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12481 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia



28.11.2017

muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheita asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Mikko Näveri ja liikenneinsinööri Markus Ahtiainen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

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
Pekka Leivo, diplomi-insinööri (teknillistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37388
pekka.leivo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12481 kartta, päivätty 28.11.2017
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12481 selostus, päivätty 28.11.2017
- 5 Muutosalueen havainnekuva, 28.11.2017
- 6 Herttoniemen keskustan havainnekuva, 28.11.2017
- 7 Havainnemateriaalia, 28.11.2017
- 8 Liikennesuunnitelma, 28.11.2017 (piir. nro 6768)
- 9 Tilastotiedot
- 10 Vuorovaikutusraportti 28.11.2017
- 11 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta: Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakijat

Otteen liitteet
Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedok-

Postiosoite

00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10

Puhelin

Faksi

Y-tunnus

Tilinro

Alv.nro



Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa sianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

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

Korttelit 43084 ja 43052 sekä tontti 43053/1 muutetaan keskustatoimistojen korttelialueiksi, joiden kokonaiskerrosalasta korttelialueesta riippuen vähintään 15–30 % on käytettävä liike-, toimisto-, palvelu-, hotelli- tai palveluasuntojen tiloja varten. Pääosa korttelista 43054 muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi sekä osin toimitilarakennusten ja autopaikkojen korttelialueeksi. Autopaikkojen korttelialueelle sijoittuu asuntoja Itäväylän melulta suojaava pysäköintilaitos, jonka päälle on rakennettava 7500 k-m² vuokravarasto-, toimi- tai liikuntatiloja. Korttelissa 43054 noin 15 % kokonaisrakennusoikeudesta on muuta kuin asuntokerrosalaa. Nykyinen rakennuskanta tonteilla voidaan purkaa lukuun ottamatta G.W. Sohlbergin tehdaskompleksin vanhinta rakennusosaa, joka suojellaan pääosiltaan ja muutetaan toimitilakäyttöön.

Korttelin 43084 kaavallinen ratkaisu on periaatteellinen. Tarkempi ratkaisu selviää korttelin toteutuksesta järjestettävän kilpailun yhteydessä.

Kaavamuutoksessa on kerrosalaa yhteensä noin 167 000 k-m². Uutta asuntokerrosalaa on noin 136 000 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 3400. Rakennusten korkeudet vaihtelevat 6 ja 16 kerroksen välillä

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 6768). Kaavaehdotuksen mukainen Suunnittelijankadun leventäminen vaikuttaa liikenne- ja katujärjestelyihin koko Herttoniemen keskustan alueella, minkä vuoksi ne on esitetty kaava-alueetta laajempaan liikenteellisesti yhtenäisenä kokonaisuutena. Liikenne- ja katujärjestelyt ovat kaupunkisuunnittelulautakunnan 9.5.2017 hyväksymien ”Herttoniemen keskustan liikennesuunnitteluperiaatteiden” mukaisia.



Kortteleiden 43053 ja 43054 välissä sijaitseva entinen rautatiealue muutetaan pihakaduksi, josta muodostuu jatke nykyiselle Insinöörinkadulle. Pihakadusta rakennetaan oleskeluun soveltuva, puistomainen miljöö alueelle, jossa on nykyään vain vähän viihtyisiä julkisia ulkotiloja. Asentajanpuistossa 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 keskustaa laajennetaan yritysalueen tonteille monitoimintaisena, kantakaupunkimaisella tehokkuudella rakennettuna alueena, jossa on merkittävä määrä uutta asumista.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

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

Nyt laaditussa kaavaratkaisussa on otettu huomioon Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteet.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi alueen asemakaavan muutoslunnon 13.12.2016 jatkosuunnittelun pohjaksi.

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.

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

Kaavaratkaisun kustannukset

Postiosoite

00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10

Puhelin

Faksi

Y-tunnus**Tilinro**

Alv.nro



Asemakaavan ja kaavamuutosalueen liikennejärjestelyiden toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia (11/2017, Alv 0%) seuraavasti:

Katualueet ja yleiset alueet	4,0 milj. euroa
Johtosiirrot	0,5 milj. euroa
Yhteensä	4,5 milj. euroa

Lisäksi Insinöörinkadun sekaviemärin eriyttämisestä aiheutuu kustannuksia HSY:lle arviolta 300 000 euroa. Kustannuksia aiheutuu lisäksi sähköjakeluverkon laajentamisesta Helen sähköverkko Oy:lle.

Kustannusarvio ei sisällä mahdollisesti pilaantuneen maaperän kunnostamisen kustannuksia.

Liikennesuunnitelma ulottuu tämän kaavamuutosalueen ulkopuolelle. Kaava-alueen ulkopuolisten liikennejärjestelyiden kustannusarvio on noin 6 milj. euroa.

Kaupungin maanomistuksessa olevan uuden kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on noin 12–14 milj. euroa. Lisäksi kaupungille kertyy yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa. Arvioidut kaupungille kertyvät maankäyttökorvaukset ovat noin 12 milj. euroa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

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
- kaupungin museo
- kiinteistöviraston tilakeskus / tilapalvelut
- kiinteistöviraston tonttiosasto / maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
- kiinteistöviraston geotekninen osasto / maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Postiosoite

00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10

Puhelin

Faksi

Y-tunnus

Tilinro

Alv.nro



28.11.2017

- opetusvirasto / kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- rakennusvirasto / kaupunkitila ja maisemasuunnittelu
- varhaiskasvatusvirasto / kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- ympäristökeskus / ympäristöpalvelut

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat mm. Asentajanpuistoon ja sen laidalla olevaan grillikioskiin, rakennussuojelukysymyksiin, hulevesien käsittelyyn, liikenteen ympäristöhaittoihin, joukkoliikenteen tarpeisiin ja yhdyskuntatekniikkaan alueella. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä mahdollisuuksien mukaan.

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 asuntopainotteiseksi, 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 pihoista ja tuulitunneleiden välttämisestä. 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 Omakotiyhdistyksen mielipiteessä vaaditaan selvitystä melun heijastumisesta ja uudisrakentamisen varjostuksesta Itäväylän länsipuolelle. Herttoniemi-seuran mielipidekirje pohjautuu seuran järjestämään kaavatyöpajaan.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä mahdollisuuksien mukaan.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Postiosoite

00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10

Puhelin

Faksi

Y-tunnus**Tilinro**

Alv.nro



28.11.2017

Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- Liikenneliikelaitos (HKL)
- pelastuslaitos
- sekä muut mahdolliset tahot

Kaupunki käynnistää kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaisen maankäyttösopimusmenettelyn yksityisten maanomistajien kanssa.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

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

Pekka Leivo, diplomi-insinööri (teknillistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37388

pekka.leivo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12481 kartta, päivätty 28.11.2017
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12481 selostus, päivätty 28.11.2017
- 5 Muutosalueen havainnekuva, 28.11.2017
- 6 Herttoniemen keskustan havainnekuva, 28.11.2017
- 7 Havainnemateriaalia, 28.11.2017
- 8 Liikennesuunnitelma, 28.11.2017 (piir. nro 6768)
- 9 Tilastotiedot
- 10 Vuorovaikutusraportti 28.11.2017
- 11 Osa päätöshistoriaa

Postiosoite

00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10

Puhelin

Faksi

Y-tunnus

Tilinro

Alv.nro



28.11.2017

Asia/12

Oheismateriaali

1 Mielipidekirjeet

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta:

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakijat

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola, Lindén
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 12.09.2017 § 21

Nimistötoimikunta 05.04.2017 § 28

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.12.2016 § 440

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 27.10.2016

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 11.10.2016

Rakennusvirasto 5.10.2016