



§ 119

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Haapaniemenkatu 4 tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12715)

HEL 2019-007116 T 10 03 03

Hankennumero 2483_4

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 1.3.2022 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12715 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 10. kaupunginosan (Sörnäinen, Vilhonvuori) korttelin 291 tonttia 4.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - o Senaatti-kiinteistöt: 5 000 euroa

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli johtava arkkitehti Perttu Pulkka. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot



Perttu Pulkka, johtava arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 310 37465
perttu.pulkka(a)hel.fi
Mikko Juvonen, tiimipäällikkö, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37252
mikko.juvonen(a)hel.fi
Juha Väisänen, liikenneinsinööri, puhelin: 31026659
juha.vaisanen(a)hel.fi
Oula Rahkonen, arkkitehti, maisemasuunnittelu, puhelin: 310 27273
oula.rahkonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12715 kartta, päivätty 1.3.2022, päivitetty Kylk:n 1.3.2022 päätöksen mukaiseksi
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12715 selostus, päivätty 1.3.2022, päivitetty Kylk:n 1.3.2022 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 1.3.2022
- 6 Viitesuunnitelma
- 7 Ympäristösuunnitelma
- 8 Tilastotiedot
- 9 Tehdyt muutokset
- 10 Vuorovaikutusraportti 8.12.2021, täydennetty 1.3.2022
- 11 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Kymp/Taloudentuki

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Liite 9
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 10

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut



Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee tonttia, joka sijaitsee Sörnäisten Vilhonvuorella. Kaavaratkaisu mahdollistaa liike-, toimitilan ja asumisen yhdistävän hybridirakennuksen rakentamisen tontille. Tavoitteena on mahdollistaa Senaatti-kiinteistöjen järjestämän tontinluovutus- ja arkkitehtuurikilpailun voittaneen ehdotuksen mukainen ratkaisu yksityisomisteiselle tontille. Alueelle on suunniteltu pääosin kahdeksankerroksinen hybridirakennus, korkeimmillaan rakennus on 11 kerrosta. Rakennuksen kahteen ensimmäiseen kerrokseen tulee sijoittaa liike-, kahvila tai ravintolatilaa, ylemmissä kerroksissa on asumista ja toimitilaa. Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, miten uudisrakentamista voidaan sovittaa erityisen arvokkaaseen ympäristöön arkkitehtonisesti ja toiminnallisesti. Uudisrakennuksen räystäslinjat, materiaalit, julkisivujen sommittelu sekä rakennuksen muoto on sovitettu olemassa olevaan ympäristöön. Toimintojen osalta kaavaratkaisu parantaa Vilhonvuoren alueen luonnetta toiminnallisesti sekoittuneena kantakaupungin alueena.

Alueelle on suunniteltu hybridirakennus, joka mahdollistaa toimitilan, asumisen ja liiketilöiden sijoittamisen yhteen rakennukseen. Tontin läpi Haapaniemenkadulta kohti Käenkujaa on mahdollistettu kävelyn ja pyöräilyn julkinen yhteys. Voimassa olevassa asemakaavassa tontille on mahdollistettu 20 900 k-m² toimitilaa. Asemakaavan muutoksen myötä tontin kerrosala kasvaa 1 150 k-m². Tontin uusi kokonaiskerrosala on 22 050 k-m², josta asuntokerrosalaa on 5 340 k-m² ja toimitilakerrosalaa on 16 710 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 120.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että virastorakennusten tontti muuttuu monimuotoiseksi hybridikortteliksi ja tontin tehokkuus kasvaa. Kaavaratkaisun mukainen rakentaminen täydentää hyvin alueen kerroksellista ja arvokasta kaupunkirakennetta. Suunnitelma jatkaa Elannon pääkonttorin räystäs- ja kattolinjoja. Julkisivujen käsittelyssä on käytetty alueen arvokkaalle rakennuskannalle tyypillisiä aiheita kuten selkeälinjaisuutta, muurattua tiilipintaa sekä toistuvuutta julkisivujen sommittelussa.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta siten, että kehitetään keskustan elinvoimaisuutta, turvataan monipuolisia sijaintipaikkoja yrityksille ja mahdollistetaan elävät, omaleimaiset ja turvalliset kaupunginosat. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne



Tontti sijoittuu Sörnäisten ja Hakaniemen metroasemien väliselle vyöhykkeelle, joka on viime vuosina kehittynyt erityisesti kaupunkikulttuurin ja työpaikkojen alueena. Suunnittelualue rajautuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön RKY 2009- kohdeluettelon "Osuusliikkeiden ja teollisuuden Sörnäinen". Hakaniemen ympäristö ja Vilhonvuoren alue ovat toiminnallisesti kantakaupungille tyypillistä monipuolisesti sekoittunutta rakennetta. Alueen katukuvassa on luonteenomaista, että rakennusten kivijaloissa on kattavasti myymälä- ja liiketiloja. Vilhonvuoreen rakentuu myös uutta toimitilaa. Alueelle ovat tyypillisiä pienet yritykset, erityisesti erikoisliikkeet, etniset kaupat sekä ravintolat ja kahvilat. Ympäristöön sijoittuu kattavasti myös julkisia palveluita. Alueen sijainti kaupunkirakenteessa muuttuu merkittävästi, kun Kalasataman keskus ja aluerakentamishanke toteutuvat; Kaupunkirakenteen reunavyöhyke muuttuu keskeiseksi kohdaksi kantakaupunkia. Kalasataman lisäksi Keski-Pasilan kehittyminen siirtää keskustan painopistettä pohjoisemmaksi kohti Kallion kaupunginosaa. Tontti on tällä hetkellä rakentamaton. Tontilla sijaitisi aiemmin, vuonna 2017, purettu virastorakennus.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2014.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hake-
muksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.
Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

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

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat suunnitelman muotoon ja ryhmitte-
lyyn tontilla sekä julkisivujen ja katonlapeiden käsittelyyn. Lisäksi kannanotoissa tuotiin esiin kunnallistekniikan huomioiminen tontin raken-



tamisen aikana. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaavamääräyksiin on asetettu tavoitteita ympäristön huomioimisesta julkisivujen suunnittelussa sekä olemassa olevan kunnallistekniikan huomioimisesta rakentamisen aikana.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kohtuuttomaan lasin määrään julkisivuissa sekä Väinö Tannerin kentän huomioimiseen suunnitelmassa.

Kirjallisia mielipiteitä saapui kaksi kappaletta.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 8.12.2021–17.1.2022

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin kaksi muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat lintujen huomioimiseen rakennuksen julkisivujen käsittelyssä, toiminnan aiheuttamaan meluun lähialueen asuinkortteleissa sekä kadunvarsipaikoituksen riittävyyteen alueella.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat läheisen päävesijohdon sekä sähkökaapelin huomioimiseen rakentamisessa, jätehuollon riittävyyteen sekä rakennuksen sommitteluun tontilla ja julkisivujen ja katon lappeen jäsentelyyn.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL).

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.



Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäyttösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Perttu Pulkka, johtava arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 310 37465
perttu.pulka(a)hel.fi

Mikko Juvonen, tiimipäällikkö, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37252
mikko.juvonen(a)hel.fi

Juha Väisänen, liikenneinsinööri, puhelin: 31026659
juha.vaisanen(a)hel.fi

Oula Rahkonen, arkkitehti, maisemasuunnittelu, puhelin: 310 27273
oula.rahkonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12715 kartta, päivätty 1.3.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12715 selostus, päivätty 1.3.2022
- 5 Havainnekuva, 1.3.2022
- 6 Viitesuunnitelma
- 7 Ympäristösuunnitelma
- 8 Tilastotiedot
- 9 Tehdyt muutokset
- 10 Vuorovaikutusraportti 8.12.2021, täydennetty 1.3.2022
- 11 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali



01.03.2022

Asia/11

- 1 Mielenpiteet
- 2 Muistutukset

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Liite 9
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 10

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Kymp/Taloudentuki

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 17.1.2022

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 30.1.2020