



18.09.2018

Asia/5

§ 433

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Herttoniemen yritysalueen Puusepänkadun kortteleiden tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12366)

HEL 2014-004702 T 10 03 03

Hankennumero 1086_6

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 2.2.2016 päivätyn sekä 28.6.2016 ja 18.9.2018 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12366 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 43. kaupunginosan (Herttoniemi, Herttoniemen yritysalue) korttelin 43057 osaa tontista 9 ja tontteja 10 ja 11.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutukseen sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyihin mielipiteisiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, 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 Kiinteistö Oy Helsingin Kirvesmiehenkatu 4: 1 500 euroa.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Mikko Näveri ja tonttiasiamies Kirsi Federley. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho



18.09.2018

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta 18.9.2018
- 2 Ilmakuva 18.9.2018
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12366 kartta, päivätty 2.2.2016, muutettu 28.6.2016 ja 18.9.2018
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12366 selostus, päivätty 2.2.2016, muutettu 28.6.2016 ja 18.9.2018 (päivitetty Kylk:n 18.9.2018 päätöksen mukaiseksi)
- 5 Havainnekuva 18.9.2018
- 6 Tehdyt muutokset 18.9.2018
- 7 Vuorovaikutusraportti 2.2.2016, täydennetty 18.9.2018
- 8 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakijat

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 6
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 7

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Kaavamuutoksessa korttelin 43057 tontit 10 ja 11 muutetaan teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueesta asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tonttiin 9 kuuluva kaistale, joka voimassa ole-



vassa kaavassa on yleisten rakennusten korttelialuetta ja varattu ajoyhteydelle, muutetaan jalankulun ja polkupyöräliikenteen katualueeksi. Asuntorakennusoikeuden määrä on yhteensä 11 700 k-m², josta 350 k-m² on oltava kivijalan monikäyttötiloja (liike-, ravintola-, toimisto- tai työtila). Tonttitehokkuusluku on keskimäärin noin 2,3.

Asemakaava ohjaa vaihteleviin rakennusten ja rakennusosien korkeuksiin sekä vaihteleviin julkisivujen käsittelyihin. Kaupunkikuvallisena tavoitteena on ympäröivään, esteettisesti kirjavaan yritysalueeseen positiivisella tavalla sopeutuva uudisrakentaminen.

Kaavan toteuttaminen mahdollistaa yhdyskuntarakennetta tiivistävän asuntorakentamisen kaupunginosakeskuksen ja julkisen liikenteen terminaalin läheisyydessä.

Tämä kaavamuutos on aiemmin koskenut korttelin 43057 kaikkia alueita, korttelin 43061 tonttia 6 sekä viereisiä Kirvesmiehenkadun katualueita. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi näitä alueita koskevan kaavamuutosehdotuksen 2.2.2016 ja kaupunkisuunnitteluvirasto muutti ehdotusta 28.6.2016. Kaavamuutoksen ehdotus on palautunut toukuussa 2018 kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun jatkosuunnitteluun. Kaavaehdotusta muutetaan nyt siten, että se koskee vain korttelin 43057 tontteja 10 ja 11 (Kirvesmiehenkatu 4 ja 6) sekä kaupungin hallinnassa olevaa kapeaa maakaistaletta tontin 10 eteläpuolella (osa nykyisestä tontista 9). Lukuun ottamatta muutosalueen laajuutta, muutettu kaavaehdotus vastaa sisällöltään lautakunnan 2.2.2016 hyväksymää ehdotusta.

Perusteena muutosalueen pienentämiselle on se, että tonttien 43057/4 ja 5 omistajien kanssa joudutaan jatkamaan neuvotteluja kaavan sisällöstä ja kaavan toteuttamiseen liittyvistä aluejärjestelyistä. Kaupungin omistamat tontit 43057/7 ja 8 liittyvät kaavaratkaisultaan tonttiin 43057/4, ja ovat siksi rajattu myös tämän kaavan ulkopuolelle. Tontti 43061/6 Kirvesmiehenkadun itäpuolella liittyy kaavallisesti vain uuden Sorvaajankujan raitin linjaamiseen ja on siksi myös tarkoituksenmukaista jättää kaavoituksen seuraaviin vaiheisiin, sillä Sorvaajankujan rakentaminen valmiiksi edellyttää joka tapauksessa kaavamuutosta tonteilla 43057/4 ja 5.

Tontti 43057/10 on mukana supistetussa muutosalueessa, jotta sinne suunniteltua asuntorakennushanketta voidaan edistää edellä lueteltujen, muita alueita koskevan suunnittelun ja neuvottelun jatkuessa. Tontilla 43057/11 ei ole tiedossa kaavamuutoksen mukaista rakennushanketta, mutta tontti on tarkoituksenmukaista ratkaista samassa kaavassa tontin 43057/10 kanssa. Molempien tonttien kaavamuutos ovat mahdollista toteuttaa muista yksityisessä hallinnassa olevista tonteista riippu-



mattomina. Tontin 9 osa on mukana supistetussa muutosalueessa, koska se liittyy tonttia 43057/10 koskevaan rajamuutokseen sekä rakenteilla olevan tontin 43081/1 kulkuyhteyksien toteuttamiseen.

Kaavamuutosalueeseen aikaisemmin kuuluneiden tonttien ja muiden alueiden osalta kaavamuutoksen laatimista jatketaan myöhemmin erillisenä tai erillisinä kaavaprosesseina 2.2.2016 kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymän kaavaehdotuksen pohjalta.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista siten, että kaupunki huolehtii asuntotuotannon edellytyksistä kaavoittamalla vuosittain riittävän määrän asuinkerrosalaa.

Kaavaratkaisu on voimassa olevan oikeusvaikutteisen yleiskaavan 2002 mukainen.

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

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue sijaitsee Herttoniemen yritysalueen eteläosassa, missä yritysalueen toiminnot kohtaavat metroaseman läheisyyteen keskittyneet kaupalliset palvelut ja Herttoniemenrannan asuinalueen. Tontilla 43057/10 olleet rakennukset on purettu vuonna 2017. Tontilla 43057/11 on varasto- ja toimistotalo, joka on valmistunut 2000-luvulla.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1993.

Tontti 43057/10 on yksityisomistuksessa. Muut alueet ovat kaupungin omistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta ja maanomistajan hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille vähäisiä kustannuksia Sorvaajankujan aloitusosan rakentamisen osalta.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 26.2.–1.4.2016

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 2.2.2016 ja lautakunta päätti 2.2.2016 ja esittää kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.



Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat mm. sekavesiviemärin siirtämiseen ja jätehuollon järjestämiseen, Sorvaajakujalle rakennettavan kansirakenteeseen, pelastusajoneuvojen ajoyhteyksiin, palovesiaseman sijoittamiseen alueelle, 2. maailmansodan aikaisen luolan dokumentointiin. Valtaosa lausuntojen huomautuksista kohdistui alueille, jotka ovat tämän muutetun kaavaehdotuksen alueen ulkopuolella.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY), yleisten töiden lautakunta, pelastuslautakunta, ympäristölautakunta ja kaupunginmuseo sekä kiinteistöviraston tonttiosaston kannanotto.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saadusta muistutuksesta ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Asemakaavan muutosehdotusta on muutettu julkisen nähtävilläolon jälkeen. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen puhelimitse ja sähköpostitse. Nykyisten tonttien 43057/4 ja 5 omistajia on kuultu erikseen kirjeitse. Kaavaehdotuksesta saatiin yksi muistutus.

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.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Kaava-alueeseen liittyvä maankäyttösopimusmenettely on saatu päätökseen ja sopimus on allekirjoitettu.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet



- 1 Sijaintikartta 18.9.2018
- 2 Ilmakuva 18.9.2018
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12366 kartta, päivätty 2.2.2016, muutettu 28.6.2016 ja 18.9.2018
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12366 selostus, päivätty 2.2.2016, muutettu 28.6.2016 ja 18.9.2018
- 5 Havainnekuva 18.9.2018
- 6 Tehdyt muutokset 18.9.2018
- 7 Vuorovaikutusraportti 2.2.2016, täydennetty 18.9.2018
- 8 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Muistutus ja muistutuksen korjaus 13.7.2018

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Hakijat

Ne muistutuksen lähettäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 6

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 7

Tiedoksi

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

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnitteluvirasto 28.6.2016

Pelastuslautakunta 12.04.2016 § 50

Yleisten töiden lautakunta 12.04.2016 § 139



18.09.2018

Asia/5

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 11.4.2016

Ympäristölautakunta 05.04.2016 § 144

Ympäristölautakunta 15.03.2016 § 125

Kaupunkisuunnittelulautakunta 02.02.2016 § 32

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.01.2015 § 3