



HELSINGIN KAUPUNKI

ASEMAKAAVOITUS

KAAVANRO 12660

## HAAPANIEMENKATU 5

10. kaupunginosa, kortteli 294 tontit 10 ja 11

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

## Asemakaavan selostus

Päivätty  
Diaarinumero HEL 2019-011288  
Hankenumero 2483\_5  
Asemakaavakartta nro 12660

Kaavaselostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Asemakaavan muutos koskee:  
Helsingin kaupungin  
10. kaupunginosan (Sörnäinen)  
korttelin 294 tontteja 10 ja 11

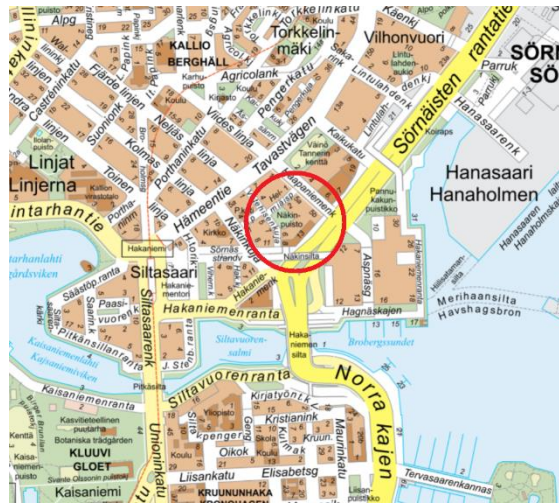
Kaavan nimi:  
Haapaniemenkatu 5

Laatija:  
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 11.3.2020  
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 28.1.–10.2.2021  
Kaupunkiympäristölautakunta:  
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta  
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Haapaniemenkadun ja Sörnäisten rantatien kulmassa. Länsipuolella sitä reunustavat Vetehisenkuja, Helmiäispolku ja Näkinpuisto.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti.

**Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa****Helsingin kaupunkiympäristön toimiala****Asemakaavoitus:**

Niko Latvakoski, suunnittelija

Perttu Pulkka, johtava arkkitehti

**Liikenne- ja katusuunnittelu:** Juha Väisänen, liikenneinsinööri**Rakennussuojelu:** Sakari Mentu, arkkitehti**Teknistaloudelliset asiat:** Anu Haahla, ympäristöasiantuntija

Pelastuslaitos: Pekka Ronkainen, palotarkastaja

**Muut Helsingin kaupungin toimialat**

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala:

Mia Kuokkanen, johtava arkkitehti

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala:

Mikko Lindqvist, rakennustutkija

**Muut viranomaistahot**

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY:

Roosa Silaste, alueinsinööri

**Hakijataho**

Kiinteistö Oy Haapaniemenkatu 5

**Sisällysluettelo**

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| Tiivistelmä .....                                | 6  |
| Asemakaavan kuvaus .....                         | 6  |
| Tavoitteet .....                                 | 6  |
| Mitoitus .....                                   | 7  |
| Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet ..... | 7  |
| Liikenne .....                                   | 8  |
| Palvelut .....                                   | 9  |
| Esteettömyys .....                               | 10 |
| Luonnonympäristö .....                           | 10 |
| Ekologinen kestävyys .....                       | 10 |
| Suojelukohteet .....                             | 10 |
| Vaikutukset .....                                | 11 |
| Suunnittelun lähtökohdat .....                   | 12 |
| Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet .....           | 14 |

---

## **Liitteet**

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
  - Ilmakuva
  - Asemakaavakartta (A4-koossa)
  - Ote ajantasa-asemakaavasta
  - Kuvaliite suojelukohteista

## **Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista**

- Vuorovaikutusraportti
-

## Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee liikerakennuksen ja pysäköintilaitoksen tontteja, jotka sijaitsevat Haapaniemenkadun ja Näkinpuiston välisellä alueella. Kaavaratkaisu mahdollistaa pysäköintilaitoksen tonttiin kuuluvan määräalan liittäminen osaksi osoitteessa Haapaniemenkatu 5b sijaitsevan liikerakennuksen tonttia.

Tavoitteena on Haapaniemenkatu 1 ja 3–5:n välissä olevan pysäköintilaitoksen tonttiin 10/294/11 kuuluvan 91 m<sup>2</sup> määräalan käyttötarkoituksen muuttaminen samaksi kuin liike- ja toimistorakennuksen tontilla 10/294/10 osoitteessa Haapaniemenkatu 5b, jotta tonttijaon muutos ja lohkominen voidaan toteuttaa. Lisäksi aiempia kaavamääräyksiä tarkistetaan ja uudistetaan. Alueelta poistetaan määräys, jonka mukaan liike- ja toimistorakennukselle tulee varata vähintään 1 200 m<sup>2</sup> peruskoulua varten. Suojelukohteisiin ei tehdä olennaisia muutoksia.

Tonttien kerrosala säilyy samana. Asukas- ja pysäköintipaikkamääriin ei tule muutoksia. Pyöräpaikkojen määrää lisätään.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että määräalan liittäminen osaksi liikerakennuksen tonttia edistää elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

## Asemakaavan kuvaus

### Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on Haapaniemenkatu 1 ja 3–5:n välissä sijaitsevan määräalan (yhteensä 91 m<sup>2</sup>) käyttötarkoituksen muuttaminen samaksi kuin liikerakennuksen tontilla (10). Asemakaavan muutos mahdollistaa tonttijaon muutoksen.

Asemakaavan muutoksessa tarkistetaan ja uudistetaan vanhoja kaavamerkintöjä ja -määräyksiä. Aluerajaukset muutetaan vastaamaan nykyistä tilannetta, ja joitain merkintöjä, kuten tilavaraus peruskoulua varten, poistetaan. Rakennussuojelua koskeva merkintä uudistetaan, mutta siten että suojelun taso säilyy ennallaan.

Autopaikkoja koskevat määräykset säilytetään ennallaan. Alueen asuinkortteleiden autopaikat sijoittuvat jatkossakin pysäköintilaitokseen. Pyöräpaikkojen mitoitus laaditaan työpaikka-alueiden pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeen mukaisesti.

Tonteista 10/294/10 ja 10/294/11 muodostetaan uudet ohjeelliset tontit 15 (Haapaniemenkatu 5b) ja 16 (Haapaniemenkatu 5a).

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että se tukee keskustan elinvoimaisuuden kehittymistä.

## **Mitoitus**

Suunnittelualueen pinta-ala on 9 119 m<sup>2</sup>.

Kaavaratkaisun myötä suunnittelualueen kerrosala säilyy ennallaan. Liike- ja toimistorakennuksen tontin 10/294/10 kerrosala on 7 670 k-m<sup>2</sup>. Tontin pinta-ala laajenee 91 m<sup>2</sup>, ja pysäköintilaitoksen tontti 10/294/11 pienenee vastaavasti. Pysäköintilaitoksen tontille ei ole osoitettu kerrosalaa.

## **Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet**

### **Alueen lähtökohdat ja nykytilanne**

Kaavamuutosalue sijoittuu Sörnäisten kaupunginosaan Haapaniemenkadun ja Sörnäisten rantatien kulmaan. Alueen edellisen asemakaavan muutos (vahvistunut 3.2.1982) laadittiin Hämeentien, Haapaniemenkadun, Sörnäisten rantatien sekä Näkinkujan rajaaman vanhan teollisuuskorttelin alueelle. Tuolloin alueelle muodostuivat katu- ja puistoalueiden erottamina uudet asuinkorttelit 207, 208 ja 279. Alkuperäisen teollisuuskorttelin 10/294 jäljelle jäänyt osa Sörnäisten rantatien puolella osoitettiin liikerakennuksia (AL) sekä pysäköintilaitosta (APH, pysäköintiin ja asumispalveluun varattu korttelialue) varten.

Haapaniemenkadun ja Sörnäisten rantatien kulmassa sijaitseva punatiilinen teollisuusrakennus, entinen separaattoritehdas, toimii liike- ja toimistorakennuksena. Aiemmassa asemakaavan muutoksessa sille osoitettiin merkintä ark/yo, jonka mukaan rakennus on rakennustaiteellisesti arvokas, eikä sitä saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia muutos- tai lisärakennustöitä, jotka turmelevat julkisivujen tai vesikattojen rakennustaiteellista arvoa tai tyyliä. Lisäksi tuolloin rakennukselle osoitettiin tilavaraus, jonka mukaan vähintään 1 200 m<sup>2</sup> on varattava peruskoulun ala-astetta varten.

Maanalainen pysäköintilaitos palvelee lähialueen kortteleita. Pysäköintilaitokseen liittyvät autopaikkamääräykset ovat sidoksissa kaava-alueen ulkopuolisiin kiinteistöihin. Pysäköintilaitoksen katto on käyttöpihaa, jolla on voimassa olevan asemakaavan määräysten mukaisesti istutuksia ja pelikenttiä.

### **Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K)**

Tontilla sijaitseva rakennus on suojeltu määräyksellä sr-2: Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja ja vesikattoa sekä sen julkisia sisätiloja. Rakennuksessa tehtävät

korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa.

Rakennuksen pohjoisen julkisivun ensimmäisen kerroksen pohjoispäädyssä tulee olla katutasoon avautuva liiketila.

Rakennuksen aiempi tilavaraus peruskoulua varten (/yo) on poistettu, koska tilavarausta ei ole otettu käyttöön, ja rakennuksen mitoitus voidaan katsoa opetustoiminnan kannalta riittämättömäksi.

### **Autopaikkojen korttelialue (LPA)**

Maanalainen pysäköintilaitos palvelee lähialueen kiinteistöjä. Pysäköintilaitoksen sekä tontin maanpäällisten osien merkinnät ja määräykset on uudistettu vastaamaan nykytilannetta.

## **Liikenne**

### **Lähtökohdat**

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee korttelin 294 liikerakennuksen (10) ja pysäköintilaitoksen (11) tontteja, jotka sijaitsevat Haapaniemenkadun ja Näkinpuiston välisellä alueella. Kaavaratkaisu mahdollistaa pysäköintilaitoksen tonttiin (11) kuuluvan määräalan liittämisen osaksi osoitteessa Haapaniemenkatu 5b sijaitsevan liikerakennuksen tonttia (10). Kortteli 10/294 rajoittuu itäosastaan Haapaniemenkatuun ja Sörnäisten rantatiehen. Haapaniemenkatu on alueellinen kokoojakatu, jonka liikennemääräksi on arvioitu 4 200 ajon./vrk. ja Sörnäisten rantatie pääkatu, jonka liikennemääräksi on arvioitu 48 300 ajon./vrk.

Alueen joukkoliikenneyhteydet ovat hyvät. Sekä Sörnäisten rantatiellä että Hämeentiellä kulkee usea bussilinja ja Hakaniemen metroasemalle on matkaa noin 450 metriä. Lisäksi Siltasaarenkatua, Hämeentietä ja Porthaninkatua pitkin kulkee useita raitioväunulinjoja. Lähin kaupunkipyöräasema on Miina Sillanpään kadun varressa noin 200 metrin etäisyydellä.

Haapaniemenkatu sijaitsee asukas- ja yrityspysäköintitunnusvyöhykkeellä I, missä on noin 3 013 asukaspysäköintitunnuspaikkaa ja myönnettyjä asukas- ja yrityspysäköintitunnuksia 3 385 kappaletta (tilanne 1.1.2020).

Voimassa olevan asemakaavan mukaan:

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat AK-, AKe- ja AKe1-tonttien osalta 1 ap/150 k-m<sup>2</sup> ja AL-tonttien osalta 1 ap/350 k-m<sup>2</sup>.

AK-, AKe- ja AKe1-tonttien kaikki autopaikat on sijoitettava korttelin 294 APH-tontille rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Tämän estämättä saadaan kuitenkin liikuntavammaista varten sijoittaa

autopaikka AK-, AKe- tai AKe1-tontille huoltoajolle sallitun katualueen viereen.

AL-tonttien autopaikat on sijoitettava tontilla sijaitsevaan rakennukseen ja/tai korttelin 294 APH-tontille rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

Korttelin 294 APH-tontille rakennettavaan pysäköintilaitokseen saadaan sijoittaa enintään 500 autopaikkaa.

### **Kaavaratkaisu**

Asemakaavamuutos ei aiheuta muutoksia alueen liikenteellisiin ratkaisuihin tai liikennemääriin. Myös kiinteistöjen ajoyhteydet säilyvät ennallaan.

Koska korttelin 294 tontin 11 pysäköintilaitokseen on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa myös muiden, kuin nyt asemakaavamuutoksen kohteena olevien kiinteistöjen autopaikkoja, on autopaikkanormi tarpeen säilyttää ennallaan asemakaavamuutoksessa.

Työpaikka-alueiden autojen ja pyörien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeen (Kslk 28.2.2017 § 116) mukaan toimistoille ja muille liiketiloille tulee rakentaa pyöräpysäköintipaikkoja vähintään 1 pp/50 k-m<sup>2</sup> sekä vierailijoille 1 pp/1000 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi tulee rakentaa muille kuin toimistoille työntekijöiden pyöräpysäköintipaikkoja vähintään 1 pp/3 työntekijää. Toimistoissa ja muissa työpaikoissa työntekijöiden pyöräpaikoista vähintään 50 % tulee sijaita kate- tussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Kaikkien kohteiden pyöräpaikat suositellaan rakennettavaksi runkolukituksen mahdollistavina.

## **Palvelut**

### **Lähtökohdat**

Tontti 10 on liikerakennusten korttelialuetta (AL). Rakennus on nykyisellään toimisto- ja liikerakennuksena. Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen on sijoitettu ravintolapalveluja.

Tontilla 11 sijaitseva maanalainen pysäköintilaitos on tarkoitettu ympäröivien kiinteistöjen käyttöön.

### **Kaavaratkaisu**

Tonttien käyttötarkoitus säilyy pääosin ennallaan. Kaavaratkaisussa esitetty toimenpide, jossa 91 m<sup>2</sup> määräala liitetään liikerakennuksen tonttiin, mahdollistaa rakennuksessa toimivien palvelujen sijoittamisen katutasoon. Ratkaisu rikastuttaa kaupunkikuvaa ja parantaa alueelle tarpeellista palvelutasoa.

## **Esteettömyys**

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

## **Luonnonympäristö**

### **Lähtökohdat**

Kaavamuutosalueella ei ole erityisiä luonto- tai virkistysarvoja. Piha-alueet ovat pääosin virkistys- ja oleskelualueena. Pihojen päällyste on vaihtelevasti pääosin laattaa tai asfalttia. Pysäköintilaitoksen maanpäällinen osa istutuksineen liittyy saumattomasti Näkinpuistoon ja toimii sen jatkeena.

### **Kaavaratkaisu**

Ympäristö säilytetään nykyisellään.

## **Ekologinen kestävyys**

### **Lähtökohdat**

Tontilla 10/294/10 sijaitseva rakennus on rakennettu vuonna 1916 ja tontin 10/294/11 maanalainen pysäköintitalo on valmistunut 1985. Alue on hyvin saavutettavissa julkisella liikenteellä.

### **Kaavaratkaisu**

Tonttien käyttö säilyy nykyisellään. Istutusalueiden merkinnät ja määräykset uudistetaan vastaamaan nykytilannetta. Kevyen liikenteen edellytyksiä parannetaan lisäämällä pyöräpaikkoja työpaikka-alueiden autojen ja pyörien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeen (Kslk 28.2.2017 § 116) mukaisesti.

## **Suojelukohteet**

### **Lähtökohdat**

Kaavoitettava alue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueelle. Tontti 10/294/10 kuuluu Museoviraston RKY 2009 -kohdeluetteloon osana kokonaisuutta Osuusliikkeiden ja teollisuuden Sörnäinen. Tontilla sijaitseva vuonna 1916 valmistunut rakennus on rakennettu alun perin Wärtsilän separaattoritehtaaksi, ja 1980-luvulta saakka se on ollut toimistokäytössä. Kyseessä on paikalla olleen suuren teollisuuskorttelin rakennuksista ainoa, joka on säilynyt ja suojeltu. Rakennuksen ovat suunnitelleet arkkitehdit Armas Lindgren ja Bertel Liljequist.

Voimassa olevassa kaavassa rakennus on suojeltu kaavamerkinällä ark, jonka mukaan rakennus on rakennustaiteellisesti arvokas. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia

muutos- tai lisärakennustöitä, jotka turmelevat julkisivujen tai vesikattojen rakennustaiteellista arvoa tai tyyliä.

### **Kaavaratkaisu**

Tontilla 10/294/10 sijaitseva rakennus saa suojelumerkinnän sr-2: Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja ja vesikattoa. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa.

## **Vaikutukset**

### **Yhteenveto laadituista selvityksistä**

Asemakaavatyön yhteydessä on arvioitu kaavamuutoksen vaikutuksia liikenteeseen ja tekniseen huoltoon sekä kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön liittyviin suojelutarpeisiin. Kaavamääräyksiä uudistettaessa on arvioitu myös palo- ja pelastusteknisiä sekä meluun ja rakennusten ilmanvaihtoon liittyviä seikkoja.

### **Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset**

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

### **Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen**

Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen. Jalankulun yhteyden poisto rakennuksen päädyistä ei vaikuta alueen jalankulun yhteyksien laatuun, Sörnäisten rantatiellä on järjestetty riittävät tilat jalankululle. Työnaikaisilla liikenteen poikkeusjärjestelyillä voi olla tilapäisiä vaikutuksia alueen liikenteeseen.

Kaavaratkaisun myötä pelastusjärjestelyt säilyvät ennallaan.

### **Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön**

Liike- ja toimistokäytössä oleva entinen teollisuusrakennus sijaitsee näkyvällä paikalla Haapaniemenkadun ja Sörnäisten rantatien risteyksessä. Vieressä sijaitsevan määräalan liittäminen osaksi samaa tonttia ei johda sellaisiin toimenpiteisiin, jotka aiheuttaisivat merkittäviä kaupunkikuvallisia vaikutuksia. Rakennussuojelun taso säilyy ennallaan.

## Suunnittelun lähtökohdat

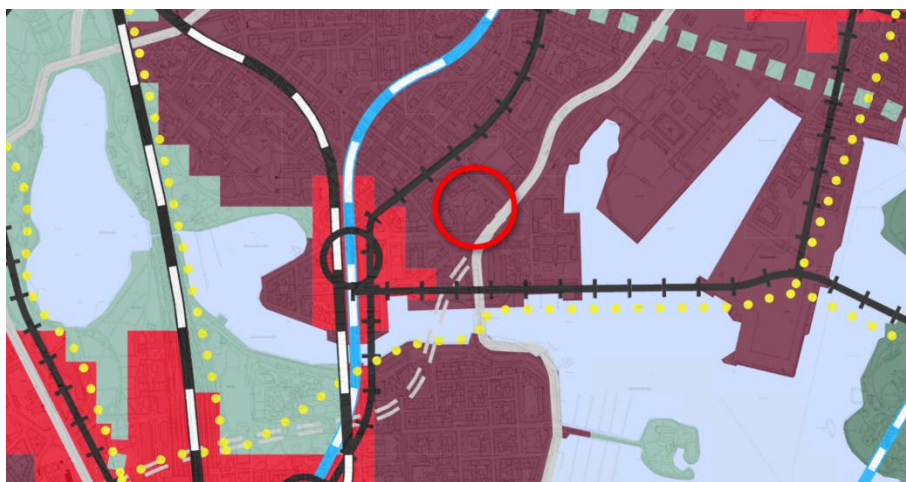
### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

### Yleiskaava

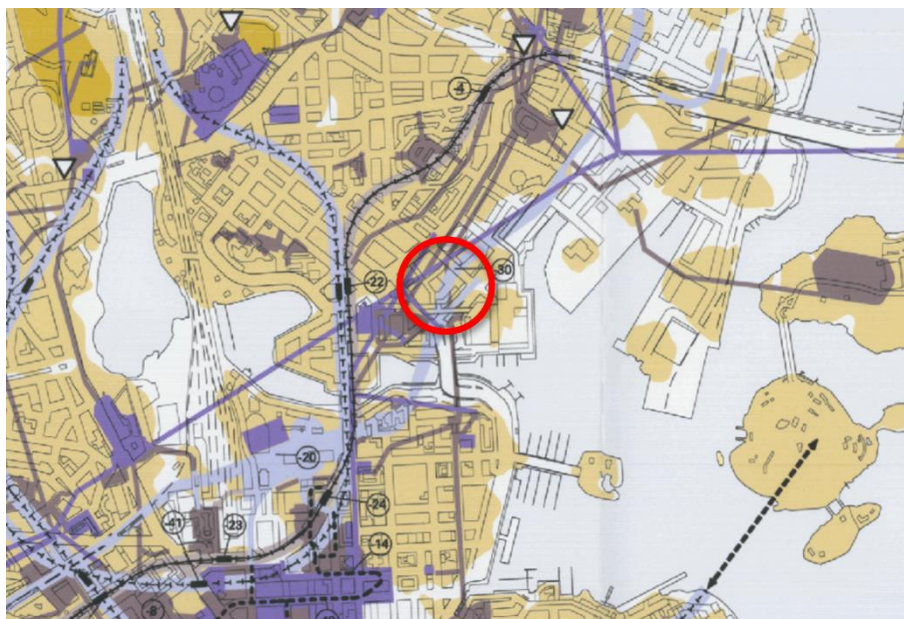
Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on keskusta-alue (Kantakaupunki C2), jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asu- ja kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puisto- ja virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava kantakaupungille ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.



Kuva 2. Ote yleiskaavasta 2016.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on pääosin kantakaupungin pintakallioaluetta. Maanalaisessa yleiskaavassa on tilavaruuksia nykyisille rakennetuille maanalaisille tiloille, suunnitelluille maanalaisille tiloille sekä suunnitelluille liikennetunneleille. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.



Kuva 3. Ote maanalaisesta yleiskaavasta.

### Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 8209 (vahvistettu 3.2.1982). Kaavan mukaan tontti 10/294/10 on liikerakennusten korttelialuetta (AL) ja tontti 10/294/11 on asumispalveluun varattua korttelialuetta (APH). Liikerakennuksen tontilla 10 on rakennusoikeutta 7 670 k-m<sup>2</sup> ja sen läpi kulkee ajoyhteys tontin 11 pysäköintilaitokseen. Liikerakennus on suojeltu merkinnällä ark/yo.

### Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

### Rakennuskiellot

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi/laatimiseksi.

### Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

### Maanomistus

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa.

### Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristö-

ominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asema-kaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

## **Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet**

### **Vireilletulo**

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2019 tontin omistajan hakemuksesta.

### **Viranomaisyhteistyö**

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

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo**

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla [www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 23.3.–6.4.2020 seuraavissa paikoissa:

- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1
- verkkosivuilla [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat).

### **Yhteenveto viranomaisten kannanotoista**

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat suunnittelualueen poikki kulkevaan maanalaiseen tunneliin sekä tontilla 10/294/10 sijaitsevan rakennuksen suojelumääräykseen. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että suunnittelualueelle on lisätty yhdyskuntateknisen tunnelin merkintä, ja vanhaa teollisuusrakennusta koskeva suojelumerkintä on uudistettu.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

### **Yhteenveto mielipiteistä**

Kirjallisia mielipiteitä ei saapunut.

**Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet**

Ehdotus on julkisesti nähtävillä 14 päivän ajan. Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

**Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.**

Helsingissä 28.1.2021

Marja Piimies  
asemakaavapäällikkö

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 27.11.2020  
Kaavan nimi Haapaniemenkatu 5  
Hyväksymispvm Ehdotuspvm  
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 11.03.2020  
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 12660  
Generoitu kaavatunnus  
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,9119 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]  
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] 0,6097 Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,9119

### Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset  
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|---------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|-----------------------------------------|
| Yhteensä      | 0,9119         | 100,0         | 7670                          | 0,84          | 0,0000                    | 0                                       |
| A yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| P yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| Y yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| C yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| K yhteensä    | 0,2882         | 31,6          | 7670                          | 2,66          | 0,0091                    | 0                                       |
| T yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| V yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| R yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| L yhteensä    | 0,6237         | 68,4          | 0                             |               | -0,0091                   | 0                                       |
| E yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| S yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| M yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| W yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------|
| Yhteensä          | 0,6157         | 67,5          | 0                             | -0,0103                   | 0                                       |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset |                     | Suojeltujen rakennusten muutos |                        |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
|                 | [lkm]                 | [k-m <sup>2</sup> ] | [lkm +/-]                      | [k-m <sup>2</sup> +/-] |
| Yhteensä        | 1                     | 7670                | 0                              | 0                      |

## Alamerkinnot

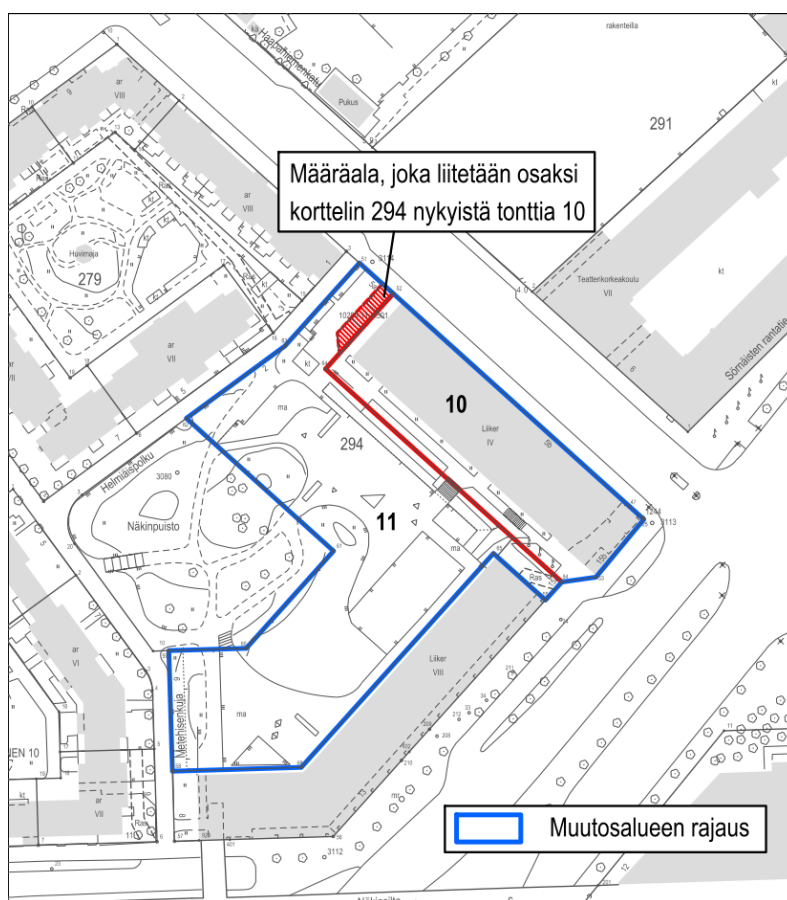
| Aluevaraukset   | Pinta-ala<br>[ha] | Pinta-ala<br>[%] | Kerrosala [k-<br>m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus<br>[e] | Pinta-alan muut.<br>[ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-<br>m <sup>2</sup> +/-] |
|-----------------|-------------------|------------------|-----------------------------------|------------------|------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Yhteensä</b> | <b>0,9119</b>     | <b>100,0</b>     | <b>7670</b>                       | <b>0,84</b>      | <b>0,0000</b>                | <b>0</b>                                    |
| A yhteensä      |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| P yhteensä      |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| Y yhteensä      |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| C yhteensä      |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| K yhteensä      | 0,2882            | 31,6             | 7670                              | 2,66             | 0,0091                       | 0                                           |
| K               | 0,2882            | 100,0            | 7670                              | 2,66             | 0,2882                       | 7670                                        |
| KL              | 0,0000            |                  | 0                                 |                  | -0,2791                      | -7670                                       |
| T yhteensä      |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| V yhteensä      |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| R yhteensä      |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| L yhteensä      | 0,6237            | 68,4             | 0                                 |                  | -0,0091                      | 0                                           |
| LPA             | 0,6237            | 100,0            | 0                                 |                  | -0,0091                      | 0                                           |
| E yhteensä      |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| S yhteensä      |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| M yhteensä      |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| W yhteensä      |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |

| Maanalaiset<br>tilat | Pinta-ala<br>[ha] | Pinta-ala<br>[%] | Kerrosala [k-<br>m <sup>2</sup> ] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|----------------------|-------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Yhteensä</b>      | <b>0,6157</b>     | <b>67,5</b>      | <b>0</b>                          | <b>-0,0103</b>            | <b>0</b>                                |
| ma                   | 0,0060            | 1,0              | 0                                 | -0,0012                   | 0                                       |
| map                  | 0,6097            | 99,0             | 0                                 | -0,0091                   | 0                                       |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset |                     | Suojeltujen rakennusten muutos |                        |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
|                 | [lkm]                 | [k-m <sup>2</sup> ] | [lkm +/-]                      | [k-m <sup>2</sup> +/-] |
| <b>Yhteensä</b> | <b>1</b>              | <b>7670</b>         | <b>0</b>                       | <b>0</b>               |
| Asemakaava      | 1                     | 7670                | 0                              | 0                      |

**HAAPANIEMENKATU 5, ASEMAKAAVAN MUUTOS****OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

**Haapaniemenkatu 1 ja 3–5:n välissä oleva ravintolaterassina toimiva alue siirretään osaksi Haapaniemenkatu 5:n tonttia (yhteensä 91 m<sup>2</sup>). Muutosalue sijoittuu korttelin 294 tonteille 10 ja 11.**

**Suunnittelun tavoitteet ja alue**

Asemakaavan muutos koskee 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 294 tontteja 10 ja 11. Tavoitteena on Haapaniemenkatu 1 ja 3–5:n välissä olevan määräalan siirtäminen osaksi Haapaniemenkatu 5:n tonttia (yhteensä 91 m<sup>2</sup>). Määräala on nykyisin osa korttelin pysäköintilaitoksen tonttia 11. Tavoitteena on muuttaa määräalan käyttötarkoitus samaksi kuin tontilla 10, jotta voitaisiin toteuttaa tonttijaon muutos. Asemakaavan

muutoksessa tarkistetaan ja uudistetaan myös kaavamääräyksiä. Suojelukohteisiin ei tehdä olennaisia muutoksia.

## Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (havainnekuva) on esillä **23.3.–6.4.2020** seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat).

Aineistoon voi käydä tutustumassa Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa (käyntiosoite Sörnäistenkatu 1, ala-aula, avoinna ma–to klo 9–16, pe 10–15), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun [kartta.hel.fi/suunnitelmat](http://kartta.hel.fi/suunnitelmat).

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 6.4.2020**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, avoinna arkisin ma–pe klo 8.15–16) tai sähköpostilla [hel-sinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:hel-sinki.kirjaamo@hel.fi).

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

## Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
  - seurat ja yhdistykset
    - Kallio-Seura ry
    - Helsingin Yrittäjät
  - asiantuntijaviranomaiset
    - Helen Oy
    - Helen Sähköverkko Oy
    - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
    - Helsingin vanhusneuvosto
    - Helsingin vammaisneuvosto
    - Museovirasto
    - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
    - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
    - kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
-

## Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

## Suunnittelun taustatietoa

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta.

Alueella on voimassa asemakaava nro 8209 (vahvistettu 3.2.1982). Kaavan mukaan alue on liikerakennusten korttelialuetta (AL) sekä pysäköintiin ja asumispalveluun varattua korttelialuetta (APH). Tontilla 10 sijaitsevaa liikerakennusta koskee suojelumerkintä "ark-yo", jonka mukaan rakennus on rakennustaiteellisesti arvokas. Sitä ei saa purkaa, eikä siinä saa suorittaa sellaisia muutos- tai lisärakennustöitä, jotka turmelevat julkisivujen ja vesikattojen rakennustaiteellista arvoa tai tyyliä. Lisäksi rakennuksen kerrosalasta on varattava vähintään 1 200 m<sup>2</sup> peruskoulua varten.

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on merkitty kantakaupunkialueeksi (C2), jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena.

Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueelle. Tontti 10 ja viereiset korttelit kuuluvat Museoviraston RKY 2009-kohdeluetteloan Osuusliikkeiden ja teollisuuden Sörnäinen. Tontilla 10 sijaitseva rakennus on rakennettu alun perin Wärtsilän separaattoritehtaaksi, ja 1980-luvulta saakka se on ollut toimistokäytössä. Vuonna 1916 valmistuneen rakennuksen ovat suunnitelleet arkkitehdit Armas Lindgren ja Bertel Liljequist.

Suunnittelualuetta koskeva rakennuskielto:

- Alueella on voimassa rakennuskielto nro 12561, joka koskee rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön rakennuskieltokartassa nro 12561 esiteillä tonteilla 11.12.2020 saakka.

Tontilla 10 sijaitsee nykyisin 4-kerroksinen toimistorakennus ja tontilla 11 sijaitsee kannenalainen pysäköintilaitos. Kannen päällä oleva alue on virkistyskäytössä.

**Lisätiedot suunnittelijoilta****Maankäyttö**

Niko Latvakoski, suunnittelija, p. (09) 310 37020, niko.latvakoski@hel.fi

**Rakennussuojelu**

Sakari Mentu, arkkitehti, p. (09) 310 37217, sakari.mentu@hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata Suunnitelmavahti-palvelun avulla ([www.hel.fi/suunnitelmavahti](http://www.hel.fi/suunnitelmavahti)) sekä sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto ja twitter.com/helsinkikymp).

Helsingissä 11.3.2020

Janne Prokkola  
yksikön päällikkö

## Kaavoituksen eteneminen

### Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2019 tontin omistajan hakemuksesta



### OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 23.3.–6.4.2020
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä ja verkkosivuilla [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat)
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



### Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla [www.hel.fi/kaavakuulutukset](http://www.hel.fi/kaavakuulutukset)
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot



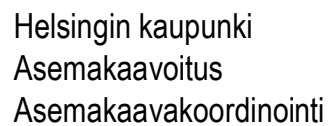
### Hyväksyminen

- mielipiteisiin, lausuntoihin ja muistutuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta [kartta.hel.fi/suunnitelmat](http://kartta.hel.fi/suunnitelmat)
  - kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy kaavan arviolta syksyllä 2020
  - tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana sekä niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa
  - hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan
  - kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.
-

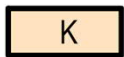


Ilmakuva  
Haapaniemenkatu 5

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Asemakaavakoordinointi



## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



Autopaikkojen korttelialue.



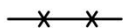
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

10

Kaupunginosan numero.

294

Korttelin numero.

15

Ohjeellisen tontin numero.

7670

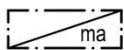
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

+8.3

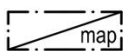
Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen korkeus-  
asema.



Yhdyskuntateknisen huollon tunneli. Tunnelin läheisyy-  
dessä ei saa suorittaa kaivua tai louhintaa siten, että  
siitä aiheutuu tunnelille haittaa.



Maanalainen tila.



Maanalainen pysäköintitila.



Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.



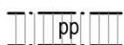
Istutettava alueen osa.



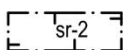
Istutettava ja tarvittaessa uudistettava puurivi.



Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.



Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen  
osa.



Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuval-  
lisesti arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee  
rakennuksen julkisivuja ja vesikattoa. Rakennuksessa  
tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää  
sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta  
ei saa purkaa.

Tontilla 294/15 rakennuksen pohjoisen julkisivun katu-  
tasossa ensimmäisen kerroksen pohjoispäädyssä tulee  
olla katutasoon avautuva liiketila.

Julkisivujen ääneneristävyys tulee mitoittaa siten, että  
saavutetaan melutason ohjearvot sisällä.

Rakennusten ilmanotto tulee järjestää tehokkaasti  
suodatettuna kattotasolta mahdollisimman etäältä  
ja korkealta päästölähteistä tai katualueista.

Maanalaisten pysäköintitilojen poistoilma tulee johtaa  
viereisen rakennuksen katolle asti.

Map-merkityissä tiloissa ei tarvitse rakentaa tonttien  
rajaseiniä. Jos rajaseiniä ei rakenneta, tulee palotekni-  
siä ratkaisuja suunnitella käsitellä alueita yhtenä  
kokonaisuutena riittävän paloteknisen turvallisuustason  
saavuttamiseksi.

Maanalaisen pysäköintitilan kattotaso tulee rakentaa ja  
istuttaa oleskelualueeksi ja viereiseen piha- ja puisto-  
alueeseen liittyväksi. Kattotasoon ei saa tehdä avoimia  
aukkoja.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava  
erillinen tonttijako.

### AUTOPAIKAT:

- K-tontit vähintään 1 ap/350 k-m<sup>2</sup>.

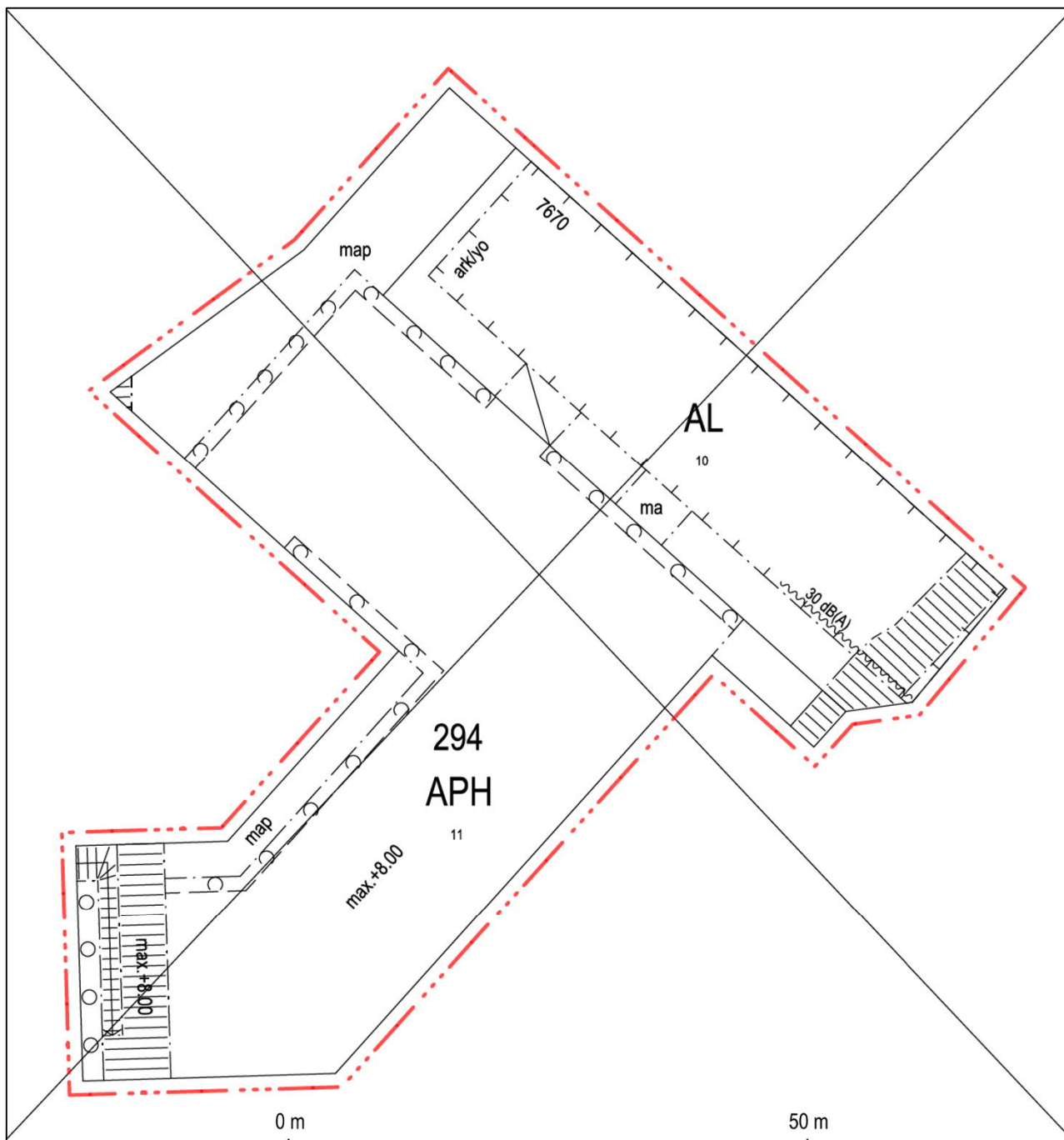
K-tonttien autopaikat tulee sijoittaa tontilla sijaitse-  
vaan rakennukseen ja/tai korttelin 294 LPA-tontilla  
sijaitsevaan maanalaiseen pysäköintitilaan.

Korttelin 294 LPA-tontilla sijaitsevaan pysäköintilai-  
tokseen saadaan sijoittaa enintään 500 autopaikkaa.

### POLKUPYÖRÄPAIKAT:

- Toimistot ja liiketilat vähintään 1 pp/50 k-m<sup>2</sup>.  
Lisäksi vieraspysäköintiä varten 1 pp/1000 k-m<sup>2</sup>.

Lisäksi muissa kuin toimistoissa tulee varata  
1 pp/3 työntekijää.



Asemakaavan nro 8209 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12660 voimaantullessaan kumoo.  
Del av detaljplan nr 8209 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12660 träder i kraft.

Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos.  
De strukna beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.

Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.  
Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplaneändringen.



# Kuvaliite suojelukohteista

Hankenro 2483\_5 HEL-2019-011288 Asemakaava nro 12660

11.2.2020

Valokuva kaava-alueelta, Haapaniemenkatu 5b



Näkymä Haapaniemenkadulta katsottuna, kuvaussuunta etelään.