



20.12.2011

Kaupunginhallitus
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Etelä-Hermannin kortteleita ja tontteja 21007/6, 21016, 21017, 21021/2 sekä puisto- ja katualuetta koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta (nro 12047) annetut lausunnot

HEL 2011-001275 T 10 03 03

Ksv 1061_4

21. kaupunginosan (Hermanni) kortteleita ja tontteja 21007/6, 21016, 21017, 21021/2 sekä puisto- ja katualuetta koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta (muodostuu uudet tontit 21007/8-10 ja 21015/2) annetut lausunnot

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi 5.5.2011 asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutoksessa kaksi toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY) olevaa tonttia 21007/6 ja 21021/2 muutetaan neljäksi asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) olevaksi tontiksi. Muodostuvien uusien asuinkerrostalojen tonttien pysäköintipaikkojen sijoittaminen mahdollistetaan autopaikkojen korttelialueilla 21016 ja 21017. Lisäksi Sörnäistenkadun katualueesta muodostetaan autopaikkojen korttelialueen tontti 21015/2.

Muutosalueen pinta-ala on 9424 m² ja kokonaiskerrosala on 8220 k-m².

Kokonaiskerrosala vähenee asemakaavan muutoksessa 380 k-m².

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 10.6.–11.7.2011.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin kiinteistölautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, pelastuslautakunnan, ympäristölautakunnan, Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymän ja Helsingin Energian lausunnot. Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia.



20.12.2011

Lausunnoissa esitettiin muuntamon lisäämistä puistoalueelle sekä kiinnitettiin huomiota asuinhuoneistojen varateiden järjestämiseen. Lausunnot on referoitu tarkemmin ja niihin on annettu vastineet liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

Asemakaavan muutoksesta aiheutuvat maapoliittiset neuvottelut Senaatti-kiinteistöjen (maanomistaja) kanssa on käyty ja sopimus allekirjoitettu 10.10.2011.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen saatiin Etelä-Hermannin pysäköinti Oy:n anomus uuden pysäköintitontin muodostamiseksi Sörnäistenkadun katualueesta. Lisäksi Senaatti-kiinteistöt esitti pyynnön teknisluonteisesta tarkistuksesta asemakaavan muutosehdotukseen.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotukseen on lausuntojen johdosta tehty seuraava tarkistus:

- Helsingin energian lausunnon johdosta on puistoalueelle lisätty alue (te) jolle saa sijoittaa kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja Sörnäistenkadun tasoon.

Muut nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset:

- Senaatti-kiinteistöjen pyynnön ja pelastuslaitoksen kanssa käytyjen neuvottelujen johdosta on am1-merkintä muutettu muotoon: "Rakennusala tai sen osa, jolle rakennettavia tiloja ei saa ottaa asuinkäyttöön ennen kuin Tukkutorin kylmälaitoksen ammoniakki aiheuttama vaara on poistettu." Samalla merkinnän rajausta tontilla 21021/2 on muutettu käsittämään vain rakennusalueen itäosa jolla 100 m suojaetäisyys kylmälaitokseen ei täyty.
- Etelä-Hermannin pysäköinti Oy:n hakemuksen johdosta on asemakaavan muutokseen lisätty autopaikkojen tontti 21015/2. Muutoksen myötä asemakaavan muutoksen pinta-ala kasvoi 198 m².
- Korttelissa 21007 on uusien tonttien 8, 9 ja 10 välisiä rajoja muutettu siten, että tonteille jäävät piha-alueet toimivat paremmin.

Asianomaisten kuuleminen

Naapureita, Senaatti-kiinteistöt ja Tukkutori, kuultiin uuden autopaikkojen korttelialueen tontin lisäämisestä asemakaavan muutokseen. Kummallakaan ei ollut huomautettavaa muutoksesta. Asiassa on tehty viranomaisyhteistyötä rakennusviraston sekä talous ja suunnittelukeskuksen kanssa.

Postiosoite
PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin
+358 9 310 1673
Tilinro
FI0680001200062637

Faksi
+358 9 310 37378

Y-tunnus
0201256-6
Alv.nro
FI02012566



20.12.2011

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkisuunnitteluviraston mielestä tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Lisätiedot

Tuukka Linnas, arkkitehti, puhelin: 310 37308
tuukka.linnas(a)hel.fi

KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO

Tuomas Rajajärvi
virastopäällikkö

Olavi Veltheim
asemakaavapäällikkö

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12047 kartta, päivätty 5.5.2011, muutettu 20.12.2011
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12047 selostus, päivätty 5.5.2011, muutettu 20.12.2011
- 3 Vuorovaikutusraportti 5.5.2011, täydennetty 20.12.2011



22.9.2011

To/2

§ 447

Lausunto Fenixinrinteen ja Eläinlääkärinkadun asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12047

HEL 2011-001275 T 10 03 03

Kiinteistökartta H4 T2, Fenixinrinne 11, Eläinlääkärinkatu 7

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle 21. kaupunginosan (Hermannin) korttelin nro 21021 tontin nro 2 ja korttelin nro 21007 tontin nro 6 sekä puisto- ja katualueen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12047 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että aloitteen toimitilarakennusten tonttien (KTY) ja puisto-alueen (VP) osan muuttamisesta asuinkäyttöön (AK) on tehnyt niiden omistaja Senaatti-kiinteistöt. Autopaikkatontit ovat mukana kaavamuutoksessa kaupungin aloitteesta.

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa KTY-tontilla 21021/2 sijaitsevan laboratoriorakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön sekä muuttaa Sörnäistenkadun varressa sijaitseva KTY-tontti 21007/6 ja sen pohjoispuolella oleva puistoalueen osa kolmeksi asuinkerrostalotontiksi. AK-tonttien kokonaiskerrosala olisi 8 220 k-m².

Kaavamuutos korottaa toimitilantonttien ja puistoalueen osan arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä maanomistajan kanssa. Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin maanomistajan kanssa on tehty sopimus.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotukseen.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Kirsi Federley, insinööri, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi
Esko Patrikainen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36451
esko.patrikainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirjaote
- 2 Asemakaavakartta määräyksineen
- 3 Havainnekuva



Otteet

Ote
Kaupunkisuunnittelulautakunta

Otteen liitteet

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle 21. kaupunginosan (Hermannin) korttelin nro 21021 tontin nro 2 ja korttelin nro 21007 tontin nro 6 sekä puisto- ja katualueen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12047 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että aloitteen toimitilarakennusten tonttien (KTY) ja puisto-alueen (VP) osan muuttamisesta asuinkäyttöön (AK) on tehnyt niiden omistaja Senaatti-kiinteistöt. Autopaikatontit ovat mukana kaavamuutoksessa kaupungin aloitteesta.

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa KTY-tontilla 21021/2 sijaitsevan laboratoriorakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön sekä muuttaa Sörnäistenkadun varressa sijaitseva KTY-tontti 21007/6 ja sen pohjoispuolella oleva puistoalueen osa kolmeksi asuinkerrostalotontiksi. AK-tonttien kokonaiskerrosala olisi 8 220 k-m².

Kaavamuutos korottaa toimitilatonttien ja puistoalueen osan arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä maanomistajan kanssa. Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin maanomistajan kanssa on tehty sopimus.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotukseen.

Esittelijä

Lausuntopyyntö

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää lähetteellään kiinteistölautakunnan lausuntoa kaupunkisuunnittelulautakunnan 5.5.2011 puoltamasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12047.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan ehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 5.5.2011 lähettää Hermannin korttelin 21007 tonttia 6, korttelin 21021 tonttia 2 ja puisto- ja katualuetta koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12047 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa ehdotuksessaan mm. seuraavaa:

"Tiivistelmä



22.9.2011

Asemakaavan muutoksessa kaksi toimitilarakennusten tonttia muutetaan asuinkäyttöön. Sörnäistenkadun varressa sijaitsevasta toteutumattomasta toimitilarakennusten tontista sekä pienestä osasta puistoa muodostetaan kolme asuinkerrostalojen tonttia. Samalla mahdollistetaan toisella toimitilarakennusten tontilla sijaitsevan laboratoriorakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön. Muodostuvien uusien asuinkerrostalojen tonttien pysäköintipaikkojen sijoittaminen mahdollistetaan autopaikkojen korttelialueilla 21016 ja 21017.

Muutosalueen pinta-ala on 9 226 m² ja kokonaiskerrosala 8 220 k-m². Kokonaiskerrosala vähenee asemakaavan muutoksessa 380 k-m².”

Asemakaavakartta määräyksineen on nähtävänä kokoushuoneen seinällä.

Esittelijän mielestä lautakunnan tulisi antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle ehdotuksen mukainen lausunto,

Esittelijä

toimistopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Kirsi Federley, insinööri, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi
Esko Patrikainen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36451
esko.patrikainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 [Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirjaote](#)
- 2 [Asemakaavakartta määräyksineen](#)
- 3 [Havainnekuva](#)

Otteet

Ote
Kaupunkisuunnittelulautakunta

Otteen liitteet



28.6.2011

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Helsingin kaupungin kirjaamo
kaupunkisuunnitteluvirasto
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11-13)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
- 1. 07. 2011	
Dnro/Dnr	KSik 2010-1548
Tehtäväluokka	523: L3
Uppgiftsklass	T. Linnas

Halken Dnro 2010 - 1548/523, 17.5.2011
HSY:n Dnro 388/10/106/1060/2011, 19.5.2011

LAUSUNTO FENIXINRINTEEN JA ELÄINLÄÄKÄRINKADUN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA (NRO 12047)

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt lausuntoa 21. kaupunginosan (Hermannin) korttelin 21007 tontin 6, korttelin 21016, korttelin 21017, korttelin 21021 tontin 2 sekä puisto- ja katualueen asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 5.5.2011 päivätyssä pöytäkirjanotteessa todetaan asemakaavan muutosehdotuksesta mm. seuraavaa:

"Asemakaavan muutoksessa kaksi toimitilarakennusten tonttia muutetaan asuinkäyttöön. Sörnäistenkadun varressa sijaitsevasta toteutumattomasta toimitilarakennusten tontista sekä pienestä osasta puistoa muodostetaan kolme asuinkerrostalojen tonttia. Samalla mahdollistetaan toisella toimitilarakennusten tontilla sijaitsevan laboratoriorakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön. Kokonaiskerrosala vähenee asemakaavan muutoksessa 380 k-m²."

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Asemakaavan muutosehdotusta koskevaa aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Vesihuollon osalta HSY:n yhteyshenkilönä asiassa toimii alueinsinööri Sini Lehtonen, puh. 09 1561 3054.

Jukka Yli-Kuivila
osastonjohtajan sijainen
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

TIEDOKSI

HSY:n kirjaamo

Aos



28.6.2011

Kaupunkisuunnitteluvirasto
PL 10

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Säspunut/Inkommit	
04. 07. 2011	
Dnro/Dnr	Ks/k 2010-1548
Tehtäväluokka	523/L7
Uppgiftsklass	J. Linnas

217 §
LAUSUNTO KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNNALLE
FENIXINRIINTEEN JA ELÄINLÄÄKÄRINKADUN KORTTELEIDEN
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA (NRO 12047)

Ymk 2011-928
Ksv 2010-1548/523
Esityslistan asia Ystp/5

Ympäristölautakunta päätti antaa seuraavan lausunnon.

Ympäristölautakunnalla ei ole huomauttamista asemakaavan muutos-
ehdotuksesta.

Pöytäkirjanote kaupunkisuunnitteluvirastolle (PL 10) sekä ympäristön-
suojaus- ja tutkimusyksikölle (Pitkänen).

Lisätiedot:
Pitkänen Eeva, ympäristötarkastaja, puhelin (09) 310 31517

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävillä 6.7.2011 ja asianosaista kos-
keva päätös on annettu postin kuljetettavaksi seuraavana päivänä pöy-
täkirjan nähtävänä pitämisestä.

As

Postiosoite
Kirjaamo/ympäristökeskus
PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite/Kirjaamo
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17

Puhelin
+358 9 310 13702
+358 9 310 1635 (vaihe)

Faksi
+358 9 655 783

Tilinro
800012-62637
BIC DABAFIHH
IBAN-tilinumero FI02012566
IBAN FI06 8000 1200 0626 37

Y-tunnus
0201256-6
Alv. nro
FI02012566



14.6.2011

Kaupunkisuunnittelulautakunta

HELSINGIN KAUPUNKIN KIRJASTO	
HELSINGFORS STADS REGISTRAR BOKHÖR	
Sesapunut/Inkommit	
16. 06. 2011	
Dnra/Dnr	KSIR 2010-1548
Tehtäväluokka	523; L6
Uppgiftsklass	T. Linnas

93 §

HERMANNI KORTTELI 21007 TONTTI 6, KORTTELI 21016, KORTTELI 21017, KORTTELI 21021 TONTTI 2, PUISTO- JA KATUALUE ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 12047

Pel 2011-110

Esityslistan asia PEK/10

Lautakunta päätti antaa asiasta seuraavan lausunnon:

Huoneistoihin on suunniteltava varatie, jonka kautta pelastautuminen on mahdollista omatoimisesti tai pelastuslaitoksen toimenpitein (pelastustie).

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua. Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

Pöytäkirjanote kaupunkisuunnittelulautakunnalle.

Lisätiedot:

Laakso Harri, vanhempi palotarkastaja, puhelin 310 31234

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä . . . 2011 ja asianosaista koskeva päätös on annettu postin kuljetettavaksi seuraavana arkipäivänä nähtävänä pitämisestä.


Jorma Lilja
sihteeri

A04



14.6.2011

Kaupunkisuunnittelulautakunta
PL 2100 (Kansakoulukatu 3)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

408 §

LAUSUNTO FENIXINRINTEEN JA ELÄINLÄÄKÄRINKADUN ASEMA-
KAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA (NRO 12047)

HKR 2011-1209, KSV Kslk 2010-1548/523 17.5.2011
Esityslistan asia Ka/1

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO	
HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
23. 06. 2011	
Dnro/Dnr	Kslk 2010-1548
Tehläväluokka	523;44
Uppgiftsklass	

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutoksessa kaksi toimitilarakennusten tonttia muutetaan asuinkäyttöön. Toimitilarakennusten tontista sekä pienestä osasta puistoa muodostetaan kolme asuinkerrostalojen tonttia. Samalla mahdollistetaan toisella toimitilarakennusten tontilla sijaitsevan laboratorio-rakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön. Uusien asuinkerrostalojen tonttien pysäköintipaikat sijoitetaan autopaikkojen korttelialueille 21016 ja 21017.

Muutosalueen pinta-ala on 9 226 m² ja kokonaiskerrosala on 8 220 k-m².

Asemakaavan muutoksesta ei aiheudu kustannuksia rakennusvirastolle.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Pöytäkirjanote kaupunkisuunnittelulautakunnalle ja katu- ja puisto-osastolle.

Lisätiedot:

Markkula Jaakko, kaupunginarkkitehti, puhelin 310 38802
Arponen Petri, aluesuunnittelija, puhelin 310 38955
Jylhänlehto Marko, suunnitteluinsinööri, puhelin 310 38237

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä 22.6.2011


Antti Rautiainen
pöytäkirjanpitäjä



26.5.2011

Syysk. 30.5.11

Arkkitehtuuriosasto

LAUSUNTO FENIXINRINTEEN JA ELÄINLÄÄKÄRINKADUN ASEMA-
KAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA (NRO 12047)

HKR 2011-1209

Yleistä

Asemakaavan muutosehdotus koskee 21. kaupunginosaa (Hermannin). Ehdotus koskee kortteleita 28309 ja 28310 sekä korttelin 21021 tonttia 2 ja korttelin 21007 tonttia 6. Asemakaavan muutosehdotus on mukana myös puisto- ja katualueita. Asemakaavan muutosehdotuksessa muodostuu kortteliin 21007 uudet tontit 8, 9 ja 10. Alue sijaitsee itäisessä kantakaupungissa, osoitteissa Fenixinrinne 11, Eläinlääkärinkatu 7 sekä Sörnäistenkadulla.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontilla 21021/2 sijaitsevan laboratoriorakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön sekä muuttaa Sörnäistenkadun varrella oleva toimitilarakennusten tontti kolmeksi asuinkerrostalojen tontiksi, jotka jatkavat Sörnäistenkadun asuinrakennusten rivistöä. Muutoksen myötä Sörnäistenkadun luonne asuinpainotteisena tonttikatuna vahvistuu ja laboratoriorakennuksen kaupunkikuvallinen ilme muuttuu.

Lausunto

Asemakaavan muutoksesta ei aiheudu katu- ja puisto-osastolle lisäkustannuksia. Katu- ja puisto-osasto puoltaa asemakaavan muutosehdotusta nro 12047.

Lisätiedot.

Arponen Petri, aluesuunnittelija, puhelin 310 38955

Jylhänlehto Marko, suunnitteluinsinööri, puhelin 310 38237

KATU- JA PUISTO-OSASTO


Osmo Torvinen
osastopäällikkö


Jussi Luomanen
toimistopäällikkö



HELSINGIN KAUPUNKI
RAKENNUSVIRASTO
HKR-Rakennuttaja

SÄMP. 30.5.11

HKR-RAK, KTä

30.5.2011

LAUSUNNON ANTAMINEN HERMANNIN KORTTELIN 21007 /TONTIN 6,
KORTTELEIDEN 21016, 21017 JA 21021/ TONTIN 2 SEKÄ PUISTO- JA KATUALUEEN
12047 KAAVAMUUTOKSESTA

KSV dno 2010 – 1548 / 523, 17.5.2011

HKR dno 2011 - 1209 / 523, 18.5.2011

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontilla 21021/2 sijaitsevan laboratoriorakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön sekä muuttaa Sörnäistenkadun varrella oleva toimitilarakennusten tontti kolmeksi asuinkerrostalojen tontiksi, jotka jatkavat Sörnäistenkadun asuinrakennusten rivistöä. Muutoksen myötä Sörnäistenkadun luonne asumispainotteisena tonttikatuna vahvistuu ja laboratoriorakennuksen kaupunkikuvallinen ilme muuttuu paremmin Etelä-Hermannin ilmeeseen sopivaksi. Muutos tuo lisää asukkaita hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle.

HKR-Rakennuttajalla ei ole muuta huomautettavaa kaavan muutosehdotuksesta.

Olavi Tikka
Tulosryhmän johtaja

Stl

Yleis- ja elinkaarisuunnittelu/ Risto Seppänen

8.6.2011

1 (1)

Helsingin kaupungin kirjaamo
kaupunkisuunnitteluvirasto
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11-13)
00099 Helsingin kaupunki

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATÖRSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
- 5. 07. 2011	
Dnro/Dnr	KS/K 2010 - 1548
Tehtäväluokka	523, L1-2
Uppgiftsklass	T. Lihnas

Lausuntopyyntö 2007 - 1548 / 523

FENIXINRINTEEN JA ELÄINLÄÄKÄRINKADUN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS (NRO 12047)

Olemme tarkistaneet otsikossa mainitun asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostuksen.

Asemakaavan muutosalueella Eläinlääkärinkadun varressa puistoalueella sijaitsee tilapäinen Helen Sähköverkon muuntamo. Muuntamo palvelee tällä hetkellä Sörnäistenkadun eteläpään rakenteilla olevia asuinkerrostaloja. Helen Sähköverkko esittää, että kaavakarttaan tehdään tilapäisen muuntamon läheisyyteen katualueeseen rajoittuva määräalamerkintä pysyvä muuntamolle. Määräalan pinta-ala on noin 40 m². Pysyvä muuntamo rakennetaan puiston rakentamisen aikataulussa. Muuntamo tulee palvelemaan Sörnäistenkadun asutokortteleiden sähkönjakelua.

Sörnäistenkadun asutokortteleita palveleva muuntamo oli aikaisemmin suunniteltu rakennettavaksi vankilan uudisrakennuksen yhteyteen. Aiotun uudisrakennuksen rakentaminen on myöhemmin peruuntunut.

Helsingin Energialla ja Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole muutosehdotukseen muuta huomautettavaa.

HELSINGIN ENERGIA


Veikko Hokkanen
vs. toimitusjohtaja

HELEN SÄHKÖVERKKO Oy


Risto Harjanne
toimitusjohtaja

LIITTEET

Palautettavat asiakirjat

Aus



5.5.2011

167 §

FENIXINRINTEEN JA ELÄINLÄÄKÄRINKADUN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS (NRO 12047)

Kslk 2010-1548

Fenixinrinne 11, Eläinlääkärinkatu 7, karttaruutu H4, hankenumero

1061_4

Esityslistan asia Akp/3

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 5.5.2011 päivätyn 21. kaupunginosan (Hermannin) korttelin 21007 tontin 6, korttelin 21016, korttelin 21017, korttelin 21021 tontin 2 sekä puisto- ja katualueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12047 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että

- asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Lisäksi lautakunta päätti

- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset-liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Alueen sijainti

Alue sijaitsee itäisessä kantakaupungissa, osoitteissa Fenixinrinne 11, Eläinlääkärinkatu 7 sekä Sörnäistenkadulla.



5.5.2011



Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksessa kaksi toimitilarakennusten tonttia muutetaan asuinkäyttöön. Sörnäistenkadun varressa sijaitsevasta toteutumatomasta toimitilarakennusten tontista sekä pienestä osasta puistoa muodostetaan kolme asuinkerrostalojen tonttia. Samalla mahdollistetaan toisella toimitilarakennusten tontilla sijaitsevan laboratoriorakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön. Muodostuvien uusien asuinkerrostalojen tonttien pysäköintipaikkojen sijoittaminen mahdollistetaan autopaikkojen korttelialueilla 21016 ja 21017.

Muutosalueen pinta-ala on 9 226 m² ja kokonaiskerrosala on 8 220 k-m². Kokonaiskerrosala vähenee asemakaavan muutoksessa 380 k-m².

Lähtökohdat

Alueella on voimassa asemakaavat nro 11481 (saanut lainvoiman 20.4.2007) ja nro 10900 (saanut lainvoiman 25.10.2002), joiden mukaan alue on toimitilarakennusten korttelialuetta, autopaikkojen korttelialuetta, puistoa ja katualuetta. Rakennusoikeutta alueella on yhteensä 8 600 k-m².

Alue on pääosin Senaatti-kiinteistöjen omistuksessa. Autopaikkojen korttelialueen 21017 tontin 4 omistaa Asunto Oy Helsingin Sininen kuu.



5.5.2011

Toteutumattomalla toimitilarakennusten tontilla 21007/6 sijaitsee 1950-luvulla rakennettu 2-kerroksinen tallirakennus, joka on voimassa olevan asemakaavan mukaisesti ehdotettu purettavaksi. Tontilla 21021/2 sijaitseva laboratoriorakennus on rakennettu 1980-luvulla ja sitä on laajennettu merkittävästi 1990-luvulla.

Alue on pääosin vanhaa korttelirakennetta, jossa luonnonympäristö muodostuu pihamaiden kasvillisuudesta. Alueeseen kuuluu myös Hermannipuiston pieni osa, joka palvelee kevyenliikenteen viheryhteytenä Hermannipuiston ja Sörnäistenkadun välillä.

Toteutumattomalle toimitilarakennusten tontille 21007/6 suunniteltiin asumista jo Etelä-Hermannin asemakaavaa nro 10900 valmisteltaessa vuonna 2000. Tukkutorin pakastamon läheisyys ja sen käyttämän ammoniakkin suuri määrä ovat kuitenkin tähän asti estäneet asuinrakennusten sijoittamisen alueelle. Nyt pakastamoja ollaan uusimassa ja ammoniakkin käyttö pääasiallisena kylmäaineena on loppumassa.

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontilla 21021/2 sijaitsevan laboratoriorakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön sekä muuttaa Sörnäistenkadun varrella oleva toimitilarakennusten tontti kolmeksi asuinkerrostalojen tontiksi, jotka jatkavat Sörnäistenkadun asuinrakennusten rivistöä. Muutoksen myötä Sörnäistenkadun luonne asuinpainotteisena tonttikatuna vahvistuu ja laboratoriorakennuksen kaupunkikuvallinen ilme muuttuu paremmin Etelä-Hermannin ilmeeseen sopivaksi. Muutos tuo lisää asukkaita hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle.

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutoksessa toimitilarakennusten tontista 21007/6 sekä pienestä osasta puistoa muodostetaan asuinkerrostalojen tontit 21007/8–10. Toimitilarakennusten tontista 21021/2 muodostetaan asuinkerrostalojen tontti. Muodostuvien tonttien autopaikkojen sijoittaminen mahdollistetaan autopaikkojen korttelialueilla 21016 ja 21017.

Muutosalueen pinta-ala on 9 226 m² ja kokonaiskerrosala on 8 220 k-m². Kokonaiskerrosala vähenee asemakaavan muutoksessa 380 k-m².

Alueen pysäköinti on järjestetty Etelä-Hermannia palvelevassa pysäköintiluolassa ja Sörnäistenkadun varressa sijaitsevilla pysäköintialueilla. Pysäköintiä hallinnoi Etelä-Hermannin pysäköinti Oy, jonka osak-



5.5.2011

kaiksi asunto-osakeyhtiöt liittyvät. Asuinkerrostalojen korttelialuetta var-
ten on autopaikkoja oltava 1 ap/140 k-m². Autopaikkojen korttelialueilla
21016 ja 21017 on ollut ylimääräistä rakentamatonta kapasiteettia, joka
kaavamuutoksen myötä otetaan käyttöön.

Tukkutorin aiheuttamat ympäristöhäiriöt on ratkaistu asuinkerrostalojen
tonttien kaavamääräyksillä. Uudet asuinrakennukset sijaitsevat Etelä-
Hermannin kaavoituksen yhteydessä aiemmin tehtyjen turvallisuustar-
kastelujen perusteella määritellyn noin 100 metrin suojaetäisyyden tun-
tumassa Tukkutorin kylmälaitoksesta. Suojaetäisyys perustuu aiem-
missä kaavoitusvaiheissa saatuihin Tukesin ja pelastuslaitoksen lau-
suntoihin. Koska suojaetäisyys ei kaikilta osin täyty, on tonteilla määrä-
ys, jonka mukaan rakennukset saa ottaa käyttöön vasta, kun Tukkuto-
rin kylmälaitoksen ammoniakkin aiheuttama vaara on poistettu. Lisäksi
tonteilla 21007/8–10 on vähimmäisvaatimus Tukkutorin puoleisten jul-
kisivujen ääneneristävydestä.

Asemakaavamuutoksen vaikutukset

Asemakaavan muutoksen myötä Etelä-Hermanni kehittyy asumispai-
notteisemmaksi. Sörnäistenkadun ilme yhtenäistyy ja laboratorioraken-
nus muuttuu paremmin alueen ilmeeseen sopivaksi. Sörnäistenkadun
käyttämätöntä paikoituskapasiteettia otetaan käyttöön ja suunnitellut
pysäköintiruudut rakennetaan.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Senaatti-kiinteistöt on hakenut asemakaavan muuttamista (23.11.2010
ja 11.2.2011) siten, että heidän omistamansa toimitilarakennusten tontit
21007/6 ja 21021/2 muutetaan asuinkäyttöön. Autopaikkojen kortteli-
alueet 21016 ja 21017 ovat mukana kaavamuutosalueessa kaupungin
aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston ase-
makaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja ar-
viointisuunnitelma (päiväty 2.3.2011) sekä kaavaluonnos.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointi-
suunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävä-
nä kaupunkisuunnitteluvirastossa, Helsingin kaupungin kirjaamossa ja
Vallilan kirjastossa 14.3.–4.4.2011 sekä viraston internetsivuilla.



5.5.2011

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä talous- ja suunnittelukeskuksen, rakennusviraston sekä ympäristökeskuksen kanssa.

Viranomaisten kannanotot kohdistuivat puistoalueen mahdolliseen muuhun käyttöön, meluun ja maaperän pilaantuneisuuteen.

Ympäristökeskuksen ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta valmisteltaessa.

Viranomaisten kannanotot ovat liitteenä.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yksi mielipide, joka koski asemakaavan muutosluonnosta.

Saapunut mielipidekirje on liitteenä.

Saatu mielipide kohdistui autopaikkojen korttelialueiden mahdollisiin muutoksiin.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja mielipiteestä sekä niiden vastineet laajemmin.

Tilastotiedot

Voimassa oleva asemakaava

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
Toimitilarak. korttelialue (KTY)	5 421	8 600
Puisto (VP)	1 353	0
Autopaikkojen korttelialue (LPA)	1 998	0
Katu	454	0
Yhteensä	9 226	8 600



5.5.2011

Asemakaavan muutosehdotus

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)	6 153	8 220
Puisto (VP)	621	0
Autopaikkojen korttelialue (LPA)	1 998	0
Katu	454	0
Yhteensä	9 226	8 220

Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta Helsingin Energian ja Helsingin Sähköverkko Oy:n, HSY:n vesihuollon, kiinteistölautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, pelastuslautakunnan ja ympäristölautakunnan sekä muut mahdollisesti tarvittavat lausunnot.

Kiinteistövirasto käynnistää Senaatti-kiinteistöjen kanssa kaupunginhallituksen edellyttämät maapoliittiset neuvottelut.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle sekä

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12047 kartta, päivätty 5.5.2011
- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12047 selostus, päivätty 5.5.2011
- vuorovaikutusraportti 5.5.2011
- asemakaavan muutoshakemukset

Pöytäkirjanote ja vuorovaikutusraportti muutoksenhakukieltoineen hakijalle

Kustannukset-liite muutoksenhakukieltoineen hakijalle.

Pöytäkirjanote ja vuorovaikutusraportti sekä muutoksenhakukielto niille mielipiteensä esittäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Pöytäkirjanote, kartta ja selostus hallintokeskukseen (Vartiainen)



5.5.2011

Pöytäkirjanote, kopio hakemuksesta ja Kustannukset-liite kaupunkisuunnitteluviraston hallinto-osastolle (Koski) ja hallintokeskuksen hallintopalvelut-osastolle (Puusaari)

Lisätiedot:

Linnas Tuukka, arkkitehti, puhelin 310 37308

Aaltonen Juuso, liikenneinsinööri, puhelin 310 37076, liikennesuunnittelu

Joensuu Risto, insinööri, puhelin 310 37252, teknistaloudellinen suunnittelu

Laakso Kaarina, diplomi-insinööri, puhelin 310 37250, teknistaloudellinen suunnittelu

LIITTEET

- | | |
|---------|---|
| Liite 1 | <u>Viranomaisten kannanotot</u> |
| Liite 2 | <u>Mielipidekirje</u> |
| Liite 3 | <u>Kustannukset</u> |
| Liite 4 | <u>Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12047 kartta, päivätty 5.5.2011 (sähköinen liite)</u> |
| Liite 5 | <u>Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12047 selostus, päivätty 5.5.2011 (sähköinen liite)</u> |
| Liite 6 | <u>Vuorovaikutusraportti 5.5.2011 (sähköinen liite)</u> |