



23.03.2015

Kaj/3

§ 294

V 8.4.2015, Herttoniemen Hitsaajankatu 9:n asemakaavan muuttaminen (nro 12296, Herttoniemenranta, Hitsaajankatu 9)

HEL 2014-006726 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 43. kaupunginosan (Herttoniemi, Herttoniemenranta) korttelin 43011 tontin 31 asemakaavan muutosehdotuksen 4.11.2014 päivätyn piirustuksen numero 12296 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
katri.erroll(a)hel.fi
Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12296 kartta, päivätty 4.11.2014
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12296 selostus, päivätty 4.11.2014, muutettu 16.2.2015
- 3 Vuorovaikutusraportti 4.11.2014
- 4 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4



23.03.2015

Kaj/3

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Tontti sijaitsee Herttoniemenrannan pohjoisosassa melko vilkkaasti liikennöidyn Hitsaajankadun varrella, jossa asuminen, työpaikat ja liiketoiminta sekoittuvat keskenään. Tontti rajoittuu etelälaidaltaan rauhalliseen Niittaajankatuun ja sen toisella puolella sijaitsevaan asuinkerrostalojen kortteliin.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on asuntorakentaminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja kattavien kaupallisten palveluiden äärelle. Toimisto- ja liikerakennusten tontti 43011/31 muutetaan asuinkerrostalojen tontiksi, jolle saa rakentaa 6–8 -kerroksisia asuinrakennuksia. Tontilla sijaitseva toimistotalo puretaan. Rakennusoikeuden määrä on yhteensä 11 150 k-m², mikä on voimassa olevaan asemakaavaan nähden 650 k-m² enemmän. Muutosalueen arvioitu asukasmäärä on 250. Autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alaisiin tiloihin tontilla. Hitsaajankadun palvelutaso pyritään turvaamaan rakentamalla Herttoniemenrannassa vakiintuneen tavan mukaisesti kadun varren pohjakerrokseen monikäyttötiloja, joita voidaan käyttää mm. liiketiloina. Kaavamuutos vastaa sisällöltään ja ratkaisultaan viereiselle tontille 43011/30 vuonna 2013 voimaan tullutta kaavamuutosta numero 12120.

Esittelijän perustelut

Helsingin yleiskaava 2002:ssa ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan ja maakuntakaavan mukainen.

Alueella on voimassa asemakaava nro 11355 vuodelta 2005. Kaavan mukaan muutoksen kohteena oleva tontti on toimisto- ja liikerakennusten korttelialuetta (K), jolle on mahdollista sijoittaa myös julkista tilaa sekä tiloja huvi- ja viihdetarkoituksiin. Tontin rakennusoikeuden määrä on 10 500 k-m², josta enintään 6 % saa olla myymälätilaa.

Tontti on yksityisomistuksessa. Asemakaavan muutoksesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.



Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty kiinteistön omistajan Koy Helsingin Hitsaajankatu 9:n aloitteesta. Hakija ilmoittaa hakemuksessaan, että tontilla nykyisin oleva vuonna 1976 valmistunut liikerakennus on vanhentunut ja päätetty kannattamattomana purkaa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan havainneaineistosta on jätetty kolme mielipidettä, jotka on otettu kaavoitustyössä huomioon.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 5.12.2014 - 12.1.2015. Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia.

Lausunnot

Asemakaavan muutosehdotuksesta saaduissa kiinteistölautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, pelastuslautakunnan, ympäristökeskuksen, Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymän (HSY) ja Helen Sähköverkko Oy:n lausunnoissa ei ollut kaavaehdotuksen suhteen huomautettavaa. Lisäksi Helsingin Energia on ilmoittanut, ettei sillä ole asiaan huomautettavaa. Kaupunginmuseo on kaavan valmistelun alkuvaiheessa arvioinut hanketta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja todennut, ettei sillä ole muutoksen suhteen huomautettavaa.

Kiinteistölautakunta muistuttaa, että kaavamuutos korottaa tontin arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontinomistajan kanssa.

Pelastuslautakunta toteaa, että jatkosuunnittelussa on varmistettava pelastuslaitoksen yksiköiden pääsy tontille.

Yleisten töiden lautakunta toteaa, että olemassa olevan tiedon mukaan ei ole syytä epäillä maaperän pilaantuneisuutta tontilla. Rakennusvirastolle ei siten aiheudu kustannuksia asemakaavan muutoksen toteuttamisesta.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä toteaa, että alueen yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi, eikä asemakaavan muutosehdotus edellytä niiden siirtämistä.

Helen Sähköverkko Oy tuo esiin, että kaavaselostuksen valmistumisen jälkeen Hitsaajankatu 7:n tontille on ryhdytty rakentamaan jakelumuuntamotilaa, johon varataan sähkönsiirtokapasiteettia myös Hitsaajankatu 9:n sähkönjakelua varten. Jatkosuunnittelussa



23.03.2015

Kaj/3

sähköverkon liitoskohdat kehoitetaan suunnittelemaan Hitsaajankadun katualueen suunnasta.

Lausunnot on referoitu tarkemmin ja niihin on annettu vastineet liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa (liite 3).

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotukseen ei ole tehty muutoksia. Selostusta on muutettu Helen Sähköverkko Oy:n lausunnon mukaisesti. Muutos ei ole olennainen, joten asemakaavan muutosehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Asemakaavan muutoksen hyväksyminen edellyttää kaupunginhallituksen 9.6.2014 vahvistamien maapoliittisten periaatteiden mukaisia maankäyttösopimusneuvotteluja tontin omistajan kanssa. Maankäyttösopimus on allekirjoitettu 18.2.2015.

Päätösehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksen mukainen. Kaupunkisuunnitteluvirasto on tehnyt ehdotukseen edellä mainittuja vähäisiä tarkistuksia.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
katri.erroll(a)hel.fi
Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12296 kartta, päivätty 4.11.2014
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12296 selostus, päivätty 4.11.2014, muutettu 16.2.2015
- 3 Vuorovaikutusraportti 4.11.2014
- 4 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Maankäyttösopimus kaava nro 12296

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan,



23.03.2015

Kaj/3

asemakaavan,
rakennusjärjestyksen
hyväksyminen
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnitteluvirasto
Kiinteistölautakunta
Pelastuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristökeskus

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnitteluvirasto 16.2.2015

HEL 2014-006726 T 10 03 03

Ksv 3363_4

43. kaupunginosan (Herttoniemi, Herttoniemenranta) korttelin 43011 tonttia 31 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta annetut lausunnot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi 4.11.2014 asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutoksella toimisto- ja liikerakennusten tontti 43011/31 muutetaan asuin kerrostalojen tontiksi, jolle saa rakentaa 6–8-kerroksisia asuinrakennuksia. Tontilla sijaitseva toimistotalo puretaan. Rakennusoikeuden määrä on yhteensä 11 150 k-m², mikä on voimassa olevaan asemakaavaan nähden 650 k-m² enemmän. Autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alaisiin tiloihin tontilla. Kaavamuutos vastaa sisällöltään ja ratkaisuiltaan viereiselle tontille 43011/30 vuonna 2013 voimaan tullutta kaavamuutosta.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 5.12.2014–12.1.2015.



Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia. Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin kiinteistölautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, pelastuslautakunnan, ympäristökeskuksen, HSY-kuntayhtymän ja Helen Sähköverkko Oy:n lausunnot. Lisäksi Helsingin Energia ilmoittaa, että sillä ei ole asiaan huomautettavaa.

Lausunnoissa ei ole huomautettavaa itse kaavaehdotukseen.

Lausunnot on referoitu tarkemmin ja niihin on annettu vastineet liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Kaupunkisuunnitteluvirasto katsoo, etteivät lausunnot anna aihetta muuttaa asemakaavan muutosehdotusta, mutta kaavaselostusta on muutettu ja täydennetty Helen Sähköverkko Oy:n lausunnossa esitettyjen seikkojen osalta.

Jatkotoimenpiteet

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

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, ettei asemakaavan muutosehdotukseen ole tehty muutoksia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 22.01.2015 § 28

HEL 2014-006726 T 10 03 03

Kiinteistökartta 77/675 501, Hitsaajankatu 9

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle Herttoniemenrannan tonttia 43011/31 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12296 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että Herttoniemen toimisto- ja liikerakennusten tontti (K) 43011/31 on Kiinteistö Oy Helsingin Hitsaajankatu 9:n omistuksessa. Yhtiön koko osakekannan omistaa Pohjola Kiinteistösijoitus Oy. Tontilla sijaitsee vuonna 1976 valmistunut toimisto- ja liikerakennus.



Alueella voimassa olevassa asemakaavassa nro 11355 (voimaan 1.7.2005) tontti 43011/31 on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), jolle on mahdollista sijoittaa myös julkista tilaa sekä tiloja huvi- ja viihdetarkoituksiin. Tontin rakennusoikeuden määrä on 10 500 k-m², josta enintään 6 % saa olla myymälätilaa.

Kaavoitustyö on käynnistetty kiinteistön omistajan Kiinteistö Oy Helsingin Hitsaajankatu 9:n aloitteesta ja kaavamuutos on laadittu Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy:n tekemän viitesuunnitelman 6.10.2014 pohjalta. Vanhentunut liikerakennus on päätetty kannattamattomana purkaa ja suunnitella tilalle asuinkerrostaloja.

Kaavamuutoksen perusteena on asuntorakentamisen mahdollistaminen hyvien julkisen liikenteen yhteyksien sekä kattavien kaupallisten ja julkisten palveluiden läheisyydessä. Kaavamuutos vastaa sisällöltään ja ratkaisuiltaan viereiselle tontille 43011/30 vuonna 2013 voimaan tullutta kaavamuutosta.

Kaavamuutoksen tavoitteena on asuntorakentaminen, joka täydentää luontevasti korttelia ja katukuvaa. Alueen palvelutaso pyritään turvaamaan rakentamalla katutasoon monikäyttötiloja, joita voidaan käyttää mm. liiketiloina.

Kaavamuutoksella tontista 43011/31 muodostetaan asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Nykyinen toimisto- ja liiketalo puretaan. Korttelialueen yhteenlaskettu rakennusoikeuden määrä on 11 150 k-m², josta enintään 10 900 k-m² on asuntokerrosalaa ja vähintään 250 k-m² toimisto- tai liiketilana käytettävää monikäyttötilaa, joka sijoittuu Hitsaajankadun varrella olevan rakennuksen pohjakerrokseen. Autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alaisiin tiloihin tontilla. Arvioitu asukasmäärä on 250.

Kaavamuutos korottaa yksityisessä omistuksessa olevan liike- ja toimistotontin 43011/31 arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontinomistajan kanssa. Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tontinomistajan kanssa on tehty sopimus.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotuksen johdosta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi



23.03.2015

Kaj/3

Tapio Laalo, tonttiasiamies, puhelin: 310 36442
tapio.laalo(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 20.01.2015 § 18

HEL 2014-006726 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi lausunnon 43. kaupunginosan korttelin 43011 tontin 31 asemakaavan muutoksesta nro 12296 seuraavan lausunnon.

Jatkosuunnittelussa tulee varmistaa, että kadulle mahdollisesti tulevat rakenteet, asennukset tai kadunvarsipysäköinti ei estä pelastuslaitoksen yksiköiden pääsyä tontille.

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

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Harri Laakso, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31234
harri.laakso(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 13.01.2015 § 12

HEL 2014-006726 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Alue sijaitsee Herttoniemenrannassa, osoitteessa Hitsaajankatu 9.

Asemakaavan muutoksella toimisto- ja liikerakennusten tontti 43011/31 muutetaan asuinkeuhkalojen tontiksi, jolle saa rakentaa 6–8-kerroksisia asuinrakennuksia. Tontilla sijaitseva toimistotalo puretaan.

Kaavaa muutetaan alueella, jolla asuntotuotannolla on edellytykset toteutua ja rakentamisvalmiudet ovat hyvät. Asuinrakentaminen tukeutuu valmiiksi rakennettuun katu ympäristöön ja toimivaan palveluverkostoon.

Olemassa olevan tiedon mukaan ei ole syytä epäillä maaperän pilaantuneisuutta tontilla.



Rakennusvirastolle ei aiheudu kustannuksia asemakaavan muutoksen toteuttamisesta.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosta nro 12296 edellä esitetyin huomautuksin.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Birgitta Rossing, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38640
birgitta.rossing(a)hel.fi
Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
silja.hurskainen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 13.01.2015 § 6

HEL 2014-006726 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antoi ympäristökeskus.

Tähän päätökseen ei voi hakea muutosta, koska se koskee asian valmistelua (KuntaL 91 §).

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Anu Haahla, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 28916
anu.haahla(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.11.2014 § 342

HEL 2014-006726 T 10 03 03

Ksv 3363_4, Hitsaajankatu 9, karttaruutu J4

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 4.11.2014 päivätyn 43. kaupunginosan (Herttoniemi, Herttoniemenranta) korttelin 43011 tontin 31 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12296 hyväksymistä



- asemakaavan muutosehdotuksen asettamista nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Samalla lautakunta päätti

- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin
- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset-liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Mikko Näveri, arkkitehti, puhelin: 310 37331

mikko.naveri(a)hel.fi

Maija Rekola, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37424

maija.rekola(a)hel.fi

Heikki Hälvä, projektipäällikkö, liikenteen ympäristövaikutukset, puhelin: 310 37142

heikki.halva(a)hel.fi

Peik Salonen, insinööri, kuntatekniikka, puhelin: 310 37248

peik.salonen(a)hel.fi

Rakennusvirasto 11.9.2014

HEL 2014-006726 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusvirastolta kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1172-00/14, joka koskee asemakaavan muutosta osoitteessa Hitsaajankatu 9 Kiinteistö OY, Herttoniemenranta

Hitsaajankatu 9:ssä, korttelin 43011 tontilla 31 sijaitsevassa rakennuksessa on toimisto- ja liiketiloja. Rakennuksen on suunnitellut Arkkitehtitoimisto KY Jorma Vuorelma vuonna 1974. Rakennus koostuu kahdesta osasta: kadunsuuntainen matala, kaksikerroksinen liikehuoneisto-osa ja siihen liittyvä tontin sisälle vedetty korkea seitsenkerroksinen toimisto-osa. L-n muotoisen rakennuksen julkisivut ovat ajanmukaista pesubetonia.

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



23.03.2015

Kaj/3

Kaavamuutoksella nykyinen toimisto- ja liikerakennus puretaan ja sen tilalle rakennetaan 3 asuinkerrostaloa. Ratkaisu on samanlainen kuin naapuritontilla Hitsaajankatu 7:ssä, jossa toimistotalon purkutyöt ja uudisrakennusten rakennustyöt ovat parhaillaan käynnissä.

Rakennusvirastolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Kaavayhteistyön yhteyshenkilöt rakennusvirastossa ovat lisätietojen antajat.

Lisätiedot

Birgitta Rossing, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38640

birgitta.rossing(a)hel.fi

Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939

silja.savolainen(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 2.9.2014

HEL 2014-006726 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 21.8.2014

Kaupunginmuseo arvioi hanketta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt antaa seuraavan lausunnon.

Hitsaajankatu 9:ssä, korttelin 43011 tontilla 31 sijaitsevassa rakennuksessa on toimisto- ja liiketiloja. Rakennuksen on suunnitellut Arkkitehtitoimisto KY Jorma Vuorelma vuonna 1974. Rakennus koostuu kahdesta osasta: kadunsuuntainen matala, kaksikerroksinen liikehuoneisto-osa ja siihen liittyvä tontin sisälle vedetty korkea seitsenkerroksinen toimisto-osa. L-n muotoisen rakennuksen julkisivut ovat ajanmukaista pesubetonia.

Kaavamuutoksella nykyinen toimisto- ja liikerakennus puretaan ja sen tilalle rakennetaan 3 asuinkerrostaloa. Ratkaisu on samanlainen kuin naapuritontilla Hitsaajankatu 7:ssä, jossa toimistotalon purkutyöt ja uudisrakennusten rakennustyöt ovat parhaillaan käynnissä.

Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksesta.

Lisätiedot

Sari Saresto, tutkija, puhelin: +358 9 310 36483

sari.saresto(a)hel.fi