



06.02.2012

Kaj/1

§ 133

V Hermannin tontin 21007/6, kortteleiden nro 21016 ja 21017, tontin 21021/2 sekä puisto- ja katualueen asemakaavan muuttaminen (nro 12047)

HEL 2011-001275 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 21. kaupunginosan (Hermanni) korttelin nro 21007 tontin nro 6, kortteleiden nro 21016 ja 21017, korttelin nro 21021 tontin nro 2 sekä puisto- ja katualueen asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 5.5.2011 päivätyn ja 20.12.2011 muutetun piirustuksen nro 12047 mukaisena.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavakartta nro 12047
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12047 selostus
- 3 Havainnekuva
- 4 Vuorovaikutusraportti 5.5.2011, täydennetty 20.12.2011
- 5 Päätöshistoria

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Helsingin seudun

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Tilinro

FI0680001200062637

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Alv.nro

FI02012566



06.02.2012

Kaj/1

ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Helsingin Energia -liikelaitos

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäne esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäne hyväksyä 21. kaupunginosan (Hermanni) korttelin nro 21007 tontin nro 6, kortteleiden nro 21016 ja 21017, korttelin nro 21021 tontin nro 2 sekä puisto- ja katualueen asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 5.5.2011 päivätyn ja 20.12.2011 muutetun piirustuksen nro 12047 mukaisena.

Tiivistelmä

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

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. Lisäksi Sörnäistenkadun katualueesta muodostetaan autopaikkojen korttelialueen tontti 21015/2.

Muutosalueen pinta-ala on 9 424 m² ja kokonaiskerrosala 8 220 k-m². Kokonaiskerrosala vähenee asemakaavan muutoksessa 380 k-m².

Esittelijä

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 tontin 21017/4 omistaa Asunto Oy Helsingin Sininen kuu.

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. Tukutorin 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.

Asemakaavan muutoksen sisältö

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.

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 9 424 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 osakkaiksi asunto-osakeyhtiöt liittyvät. Asuinkerrostalojen korttelialuetta varten on autopaikkoja oltava 1 autopaikka/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 turvallisuustarkastelujen perusteella määritellyn noin 100 metrin suojaetäisyyden tuntumassa Tukkutorin kylmälaitoksesta. Suojaetäisyys perustuu aiemmissa kaavoitusvaiheissa saatuihin Tukesin ja pelastuslaitoksen lausuntoihin. Koska suojaetäisyys ei kaikilta osin täyty, on tonteilla määräys, jonka mukaan rakennukset saa ottaa käyttöön vasta, kun Tukkutorin kylmälaitoksen ammoniakkin aiheuttama vaara on poistettu. Lisäksi tonteilla 21007/8–10 on vähimmäisvaatimus Tukkutorin puoleisten julkisivujen ääneneristävydestä.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Asemakaavan muutoksen myötä Etelä-Hermanni kehittyy asumispainotteisemmaksi. Sörnäistenkadun ilme yhtenäistyy ja laboratoriorakennus 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 sen omistamat toimitilarakennusten tontit 21007/6 ja 21021/2 muutetaan asuinkäyttöön. Autopaikkojen korttelialueet 21016 ja 21017 ovat mukana kaavamuutosalueessa kaupungin aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 2.3.2011) sekä kaavaluonnos.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

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

Viranomaisyhteistyö ja mielipiteet

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Tilinro

FI0680001200062637

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Alv.nro

FI02012566



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.

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yksi mielipide, joka koski asemakaavan muutosluonnosta. Mielipide kohdistui autopaikkojen korttelialueiden mahdollisiin muutoksiin.

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

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 9 424 m², josta 6 153 m² on asuinkerrostalojen korttelialuetta, 2 108 m² on autopaikkojen korttelialuetta, 542 m² on katualuetta ja 621 m² on puistoa. Voimassa olevassa asemakaavassa alueesta 5 421 m² on toimitilarakennusten korttelialuetta ja 1 353 m² on puistoa.

Ehdotuksen nähtävillä olo ja lausunnot

Ehdotus on ollut julkisesti nähtävänä 10.6.–11.7.2011 maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia.

Asemakaavan muutosehdotuksesta on saatu kiinteistölautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, pelastuslautakunnan, ympäristölautakunnan, Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymän ja Helsingin Energia -liikelaitoksen lausunnot.

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

Julkisen nähtävillä olon 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

Ehdotukseen on lausuntojen johdosta tehty seuraava tarkistus:

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

Muut nähtävillä olon 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 Tukutorin kylmälaitoksen ammoniakkin 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.
- Uusien tonttien 21007/8-10 välisiä rajoja on muutettu siten, että tonteille jäävät piha-alueet toimivat paremmin.

Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

Asianosaisten kuuleminen

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

Kaupunginhallitus toteaa lopuksi, että se päätti 21.11.2011 hyväksyä Senaatti-kiinteistöjen kanssa 10.10.2011 ehdollisesti allekirjoitetun 21. kaupunginosan (Hermannin) korttelin nro 21021 tonttia nro 2, korttelin nro 21007 tonttia nro 6 sekä sen pohjoispuolella sijaitsevaa puistoaluetta koskevan, asemakaavan muutosehdotukseen nro 12047 liittyvän maankäytösopimuksen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä



06.02.2012

Kaj/1

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavakartta nro 12047
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12047 selostus
- 3 Havainnekuva
- 4 Vuorovaikutusraportti 5.5.2011, täydennetty 20.12.2011
- 5 Päätöshistoria

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-
ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan,
asemakaavan,
rakennusjärjestyksen
hyväksyminen
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Helsingin Energia -liikelaitos

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Pelastuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 22.09.2011 § 447

HEL 2011-001275 T 10 03 03

Kiinteistökartta H4 T2, Fenixinrinne 11, Eläinlääkärintätkatu 7

Päätös

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Tilinro

FI0680001200062637

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Alv.nro

FI02012566



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 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

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