



14.01.2020

Asia/5

§ 5

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Hämeentie 157 tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12592)

HEL 2016-012443 T 10 03 03

Hankenumero 0944_20

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Salla Hoppu. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Jape Lovén: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Salla Hoppu, arkkitehti, puhelin: 310 37240

salla.hoppu(a)hel.fi

Kaisa Jama, tiimipäällikkö, puhelin: 310 22980

kaisa.jama(a)hel.fi

Riikka Österlund, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37312

riikka.osterlund(a)hel.fi

Anu Haahla, ympäristöasiantuntija, puhelin: +358 9 310 28916

anu.haahla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12592 kartta, päivätty 14.1.2010
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12592 selostus, päivätty 14.1.2010
- 5 Havainnekuva 14.1.2020
- 6 Hankesuunnitelma
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti 14.1.2020
- 10 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Sörnäistenkatu 1
Helsinki 10
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 14.1.2020 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12592 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 27. kaupunginosan (Vanhakaupunki) korttelin 27671 tonttia 7.

Lisäksi lautakunta päättää

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutukseen. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päättöksetenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - o Arabian Kiinteistö Oy: 5 000 euroa

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee korttelin 27671 tonttia 7, joka sijaitsee osoitteessa Hämeentie 157. Kaavaratkaisu mahdollistaa nykyisen teollisuus-, varasto- ja toimistorakennuksen muuttamisen asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakentamisen käyttöön.

Tavoitteena on muuttaa nykyinen rakennus monipuoliseen käyttöön ns. hybridirakennukseksi. Suurin osa kerrosalasta osoitetaan asuinkäyttöön, kolmeen kerrokseen saa rakentaa palveluasumista, Hämeentien varteen on osoitettu katutason liiketilaa ja yksi kerrostasoista säilytetään toimitilakäytössä. Käyttötarkoituksen muutoksen takia rakennusrunko täytyy osin purkaa asuntojen riittävän valonsaannin turvaamiseksi. Poistuva kerrosala on sijoitettu 14 kerrosta korkeaan uudisrakennu-



sosaan, joka tulee olemaan lähiympäristössään kaupunkikuvallinen dominantti.

Uutta asuntokerrosalaa on 9 600 k-m², toimitilaa 800 k-m² ja liiketilaa 600 k-m². Tontin tehokkuusluku on e= 4,4. Asukasmäärän lisäys on noin 200 uutta asukasta.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on 60-luvun alussa rakennettu seitsenkerroksinen teollisuus-, varasto- ja toimistorakennus. Rakennuksen maantasokerroksessa on liiketilaa. Rakennuksen julkisivut ovat puhtaaksi muurattua kahitiiltä ja rappausta. Katutason julkisivussa on suuria näyteikkunoita.

Alue rajautuu pohjoisessa vehreään Verkatehtaanpuistoon ja idässä Hämeentiehen. Etelässä tontti liittyy saumattomasti osaksi korttelikonaisuutta, viereisen tontin rakennus jatkuu julkisivuiltaan, korkeudeltaan ja kattomuodoiltaan samanlaisena. Lännessä ympäristöä täydentää Kaanaanpihalle vuonna 2012 rakennettu teollisen rakentamisen mittakaavaan istutettu asuinkerrostalo.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1998. Kaavan mukaan alue on ympäristöhaittoja aiheuttamattoman teollisuus- ja varastorakennusten sekä toimistorakennusten korttelialue.

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

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen kanssa.



Viranomaisen kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat vesihuollon lisärakentamiseen ja johdosiirtoihin. Kannanotossa todettiin, ettei asemakaavan muutos aiheuta toimenpiteitä.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat uudisrakentamisen korkeuteen, kaupunkikuvaan sekä varjostusvaikutuksiin, käyttötarkoituksen muuttamiseen toimitilaja pienteollisuustilasta asumiseen, yhtiön teknisiin rasitteisiin, työmaalogistiikkaan, liikenteen ja pelastusajon järjestelyihin. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakennukseen on osoitettu toimitilaa vähintään 800 k-m² sekä katutason liiketilaa vähintään 600 k-m². Uudisrakentamisen varjostusvaikutuksia on tutkittu erillisellä varjotutkielmalla. Kirjallisia mielipiteitä saapui 5 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 2.9.–1.10.2019

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Muistutus

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus. Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat liikenteen sujuvuuteen, katualueen ylläpitoon ja turvallisuuteen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat viemäröintiin, hulevesiin, kaupunkikuvaan, uudisrakentamisen sopeuttamiseen ympäristöönsä ja rakentamisen korkeuteen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.



Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Salla Hoppu, arkkitehti, puhelin: 310 37240
salla.hoppu(a)hel.fi
Kaisa Jama, tiimipäällikkö, puhelin: 310 22980
kaisa.jama(a)hel.fi
Riikka Österlund, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37312
riikka.osterlund(a)hel.fi
Anu Haahla, ympäristöasiantuntija, puhelin: +358 9 310 28916
anu.haahla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12592 kartta, päivätty 14.1.2010
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12592 selostus, päivätty 14.1.2010
- 5 Havainnekuva 14.1.2020
- 6 Hankesuunnitelma
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti 14.1.2020
- 10 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpito
- 2 Muistutus



14.01.2020

Asia/5

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta:

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Liite 8
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 9

Tiedoksi

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

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 27.9.2019

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 19.06.2019 § 45

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 29.04.2019 § 36