



§ 650

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Hämeentie 3:n tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12892)

HEL 2022-013065 T 10 03 03

Hankenumero 4081_2

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 26.11.2024 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12892 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 11. kaupunginosan (Kallio) korttelin 295 tontteja 9, 10 ja 11.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2022-013065>

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - Kansallis-yhtiöt (Kiinteistö Oy Helsingin Hämeentie 3):
7 000 euroa

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Irene Siljama. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot



26.11.2024

Irene Siljama, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 09 310 33174
irene.siljama(a)hel.fi
Taneli Nissinen, johtava liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 76765
taneli.nissinen(a)hel.fi
Mirja Vallinoja, maisema-arkkitehti, puhelin: 09 310 52186
mirja.vallinoja(a)hel.fi
Mikko Juvonen, tiimipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 37252
mikko.juvonen(a)hel.fi
Anu Haahla, ympäristöasiantuntija, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 28916
anu.haahla(a)hel.fi
Ville Mäntyniemi, projektipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 52614
ville.mantyniemi(a)hel.fi
Juha Korhonen, projektipäällikkö, ympäristöpalvelut, puhelin: 09 310 22558
juha.p.korhonen(a)hel.fi
Raimo Pakarinen, ympäristötarkastaja, ympäristöpalvelut, puhelin: 09 310 31534
raimo.pakarinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12892 kartta, päivätty 26.11.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12892 selostus, päivätty 26.11.2024, päivitetty Kylk:n 26.11.2024 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 24.5.2024
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 26.8.2024, täydennetty 26.11.2024
- 9 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

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

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 7
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-



26.11.2024

neet osoitteensa täntöönpano
Liite 8
KYMP Myyntilaskut

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee korttelialuetta Hämeentien ja Näkinkujan risteyksessä, lähellä Hakaniemen torin läheisyydessä, 11. kaupunginosassa (Kallio).

Tavoitteena on korttelin täydennysrakentaminen uudella asuinrakennuksella ja olemassa olevan kaupunkirakenteen tiivistäminen alueen erityispiirteet huomioon ottaen. Lisäksi tavoitteena on kunnostaa olemassa oleva toimistorakennus ja muuttaa sisäpihan kansi vehreäksi piha-alueeksi.

Suunnitelmissa Hämeentien varrella sijaitseva toimistorakennus säilyy, sen katolla sijaitseva IV-konehuone poistuu ja katolle sijoittuu sisäänvedetty lisäkerros. Rakennuksen käyttö säilyy liiketila- ja toimistokäytössä ja rakennukselle annetaan sr-3 suojelumerkintä. Näkinkujan puoleinen kaksikerroksinen kokoontumistila ja teatterirakennus puretaan ja tilalle rakennetaan kahdeksankerroksinen asuinkeuhkalo, jonka ylimmät kerrokset ovat osittain sisäänvedettyjä. Purettavaa rakennusta koskee rakennusjärjestyksen määräykset, joiden mukaan ennen purkamistyön aloittamista on laadittava purkamissuunnitelma. Käyttökelpoiset rakennusosat on käytettävä uudelleen ensisijaisesti kyseiselle tontille rakennettavien rakennusten ja rakennelmien rakentamisessa tai toissijaisesti muualla tapahtuvassa rakentamisessa.

Ajoyhteys Näkinkujalta olemassa olevan kansirakenteen alle säilyy. Rakennusten huolto järjestetään tämän yhteyden kautta, kannen alla. Pysäköintipaikat sijoittuvat kannen alle, nykytilanteen mukaan, ja kansi-taso kunnostetaan pihakanneksi. Pihalle sijoittuu yksikerroksinen sauna asukkaiden käyttöön sekä pysty-yhteys pihakanne ja maanalaisen pysäköintitilan väliin.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan kuinka uutta asuinkeuhkosalaa voi sijoittaa tiiviiseen kaupunkirakenteeseen sekä kuinka turvata olemassa oleva Hämeentien kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokas katu ympäristö. Lisäksi säilyttämällä toimistoraken-



nuksen käyttötarkoitus, turvataan alueen työpaikkatarjonnan säilyminen.

Asuntokerrosalaa osoitetaan alueelle 4 450 k-m² ja toimitilakerrosalaa 6 050 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 110. KA-korttelin kokonaisrakennusoikeudeksi kirjataan 10 500 k-m².

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alue tiivistyy ja Näkinkujan puoleisen rakennuksen käyttö muuttuu asumiseen. Muutoksen yhteydessä rakennuksen korko muuttuu kaksikerroksisesta 8-kerroksiseksi.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta siten, että olemassa olevaa kaupunkirakennetta tiivistetään, etenkin raideliikenteen varrella ja aluetta kehitetään soveltuvaksi asumiselle ja liiketoiminnalle. Strategian mukaisesti:

- luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle
- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on virasto- ja liiketaloksi suunniteltu Hämeentien puolella kuusikerroksinen ja Näkinkujan puolella matalampi kaksikerroksinen punatiilinen rakennus. Rakennuksen suunnitteli arkkitehti Kurt Simberg ja se valmistui vuonna 1970 Litteratursällskapet i Finland toimeksiannosta.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2008, jossa alue on merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, asuinrakennustalojen korttelialueeksi ja asuinrakennusta sekä liike- ja toimistorakennusta palveleva yhteiskäyttöinen korttelialueeksi.

Korttelin nykyinen toteutus ei vastaa voimassa olevaa asemakaavaa.

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

Kaavaratkaisun kustannukset



Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Asemakaavamuutos nostaa tontin arvoa. Mahdollisista maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä erillisissä neuvotteluissa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

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

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Kaupunkiliikenne Oy
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat uuden asuinrakennuksen liiketilakerrokseen, uudisrakennuksen massoitteluun, värikyseen ja aukoitukseen, olemassa olevan liikerakennuksen korotukseen ja Hämeentie ja Näkinkujan kulmassa sijaitsevaan aukiotilaan. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että suunnitelmia on kehitetty, kaupunkikuvalliset ja -rakenteelliset kannanotossa esitetyt seikat huomioiden.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat olemassa olevan toimistorakennuksen korotukseen, sen terassiin ja naapuritontin liitoskohtiin, uudisrakennuksen massoitteluun, kaupunkikuvaan ja arkkitehtuuriin, naapuritalojen asuntojen näkyymiin ja valoisuuteen, suojelumerkintöihin, rakennuksen ja sen ilmastointilaitteiden aiheuttamaan meluun, suunnitelmien keskeneräisyyteen ja valmisteluaineiston puutteellisuuteen, Hämeentien ja Näkinkujan kulman aukioon, alueen kulttuuritarjontaan, lintujen turvallisuuteen ja pesintöihin. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että suunnitelmia on kehitetty ja muokattu esiin nostetut seikat huomioiden.



Kirjallisia mielipiteitä saapui 5 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 26.8.–24.9.2024

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta on lähetetty kirje ulkokuntalaiselle maan omistajalle.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 3 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat naapurirakennuksen hätäpoistumistiehen, meluasioihin, tuleviin muutoksiin korttelissa, prosessiin, aukion poistoon, aineiston puutteellisuuteen, ja lintujen pesäpaikkoihin.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat työnaikaisiin järjestelyihin, alueen vesihuoltoon, yhdyskuntarakenteeseen ja kaupunkikuvaan, rakennettuun kulttuuriympäristöön, meluntorjuntaan, luonnonsuojeluun sekä ilmastovaikutuksiin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole asemakaavan muutosehdotukseen huomautettavaa.

Lisäksi Museovirasto ilmoitti, että Museoviraston ja alueellisten vastuumuseoiden välisen työnjaon mukaisesti Helsingin kaupunginmuseo vastaa lausunnon antamisesta.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista 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 yksityiskoh-



taisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Toimivalta

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Jatkotoimenpiteet

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Irene Siljama, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 09 310 33174
irene.siljama(a)hel.fi
Taneli Nissinen, johtava liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 76765
taneli.nissinen(a)hel.fi
Mirja Vallinoja, maisema-arkkitehti, puhelin: 09 310 52186
mirja.vallinoja(a)hel.fi
Mikko Juvonen, tiimipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 37252
mikko.juvonen(a)hel.fi
Anu Haahla, ympäristöasiantuntija, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 28916
anu.haahla(a)hel.fi
Ville Mäntyniemi, projektipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 52614
ville.mantyniemi(a)hel.fi
Juha Korhonen, projektipäällikkö, ympäristöpalvelut, puhelin: 09 310 22558
juha.p.korhonen(a)hel.fi
Raimo Pakarinen, ympäristötarkastaja, ympäristöpalvelut, puhelin: 09 310 31534
raimo.pakarinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12892 kartta, päivätty 26.11.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12892 selostus, päivätty 26.11.2024
- 5 Havainnekuva, 24.5.2024
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset



26.11.2024

Asia/13

8 Vuorovaikutusraportti 26.8.2024, täydennetty 26.11.2024
9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

1 Mielenpitoet
2 Muistutukset

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, todisteellinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

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

KYMP Myyntilaskut

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 7

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 8

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
24.9.2024

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 24.3.2023