



## § 106

### Työpajankatu 4:n asemakaavan muuttaminen (nro 12628)

HEL 2017-013101 T 10 03 03

Hankenumero 0953\_5

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 25.2.2020 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12628 mukaisena. Asemakaavan muutos koskee 10. kaupunginosan (Sörnäinen, Kalasatama) korttelin 10575 tonttia 6
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi)

Kaupunkiympäristölautakunta päätti asemakaavan muutoksesta hallintosäännön 16 luvun 1 §:n kohdan 2 perusteella, koska kaavaratkaisulla ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia.

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

## Lisätiedot

Janni Backberg, arkkitehti, puhelin: 310 26891

[janni.backberg@hel.fi](mailto:janni.backberg@hel.fi)

Riikka Österlund, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37312

[riikka.osterlund@hel.fi](mailto:riikka.osterlund@hel.fi)

Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37250

[kaarina.laakso@hel.fi](mailto:kaarina.laakso@hel.fi)

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, puhelin: 09 310 36441

[ilkka.aaltonen@hel.fi](mailto:ilkka.aaltonen@hel.fi)

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12628 kartta, päivätty 25.2.2020
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12628 selostus, päivätty 25.2.2020, päivitetty Kylk:n 25.2.2020 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 25.2.2020
- 6 Vuorovaikutusraportti 25.2.2020

## Postiosoite

PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
[kaupunkiymparisto@hel.fi](mailto:kaupunkiymparisto@hel.fi)

## Käyntiosoite

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

## Puhelin

09 310 1691

## Faksi

## Y-tunnus

0201256-6

## Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

## Alv.nro

F102012566



25.02.2020

Asia/12

7	Tilastotiedot
8	Tehdyt muutokset
9	Päätöshistoria

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

## Otteet

Ote	Otteen liitteet
Helsingin seudun ympäristö- palvelut -kuntayhtymä	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muut- taminen Liite 6
Uudenmaan elinkeino-, lii- kenne- ja ympäristökeskus	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muut- taminen Liite 3 Liite 4 Liite 6
Helen Oy	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muut- taminen Liite 6
Helen Sähköverkko Oy	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muut- taminen Liite 6
Helsingin seudun liikenne - kuntayhtymä	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muut- taminen Liite 6

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Sörnäisissä Tukutorin alueen vieressä, Työpajankadun ja Vanhan talvitien kulmassa sijaitsevaa tonttia 10575/6.

Kaavaratkaisu mahdollistaa olemassa olevan teollisuusrakennuksen korvaamisen kuusikerroksisella asuinrakennuksella, joka sopii osaksi



Työpajanpihan korttelin kokonaissuunnitelmaa. Rakennukseen suunnitellaan opiskelija-asuntolaa, jonka maantasokerrokseen rakennetaan liiketilaa.

Uutta asuntokerrosalaa on 1 990 k-m<sup>2</sup> ja uutta toimitilarakennusalaa 100 k-m<sup>2</sup>. Tontin tehokkuusluku  $e_{\square} = 3,48$ . Asukasmäärän lisäys on noin 50.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että se mahdollistaa ympäröivän korttelin rakentamisen kokonaisuudessaan. Tontin käyttötarkoituksen muuttaminen kasvattaa asukasmäärää hyvien kaupallisten ja liikenteellisten palveluiden äärellä, monipuolistaa alueen asumismuotoja ja edesauttaa alueen elävöitymistä.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta. Kaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukainen.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueen ympäristössä on teollisuus- ja toimitilarakennuksia ja osa ympäristön tonteista on rakentamattomia. Suunnittelualueen lähiympäristön kortteleihin hyväksyttiin vuonna 2017 Työpajanpihan asemakaava muutos, jonka mukaisesti alue tulee täydentymään tehokkaalla toimisto-, liiketila- ja asuntorakentamisella. Kalasataman keskus sijaitsee alueen välittömässä läheisyydessä. Kokonaisuudessaan rakennetulla tontilla sijaitsee pienteollisuusrakennus vuodelta 1965, jota on laajennettu vuonna 1989. Nykyisen rakennuksen säilyttäminen muodostaisi haasteen uuden käyttötarkoituksen toteuttamisessa, josta syystä rakennus tullaan purkamaan ja korvaamaan uudisrakennuksella.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2007. Kaavan mukaan tontti on toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY).

Helsingin kaupunki omistaa alueen. Kaavaratkaisu on alun perin tehty kaupungin aloitteesta. Myöhemmin kaavaratkaisua on kehitetty uuden tontinvarauksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu tontinvaraajan kanssa.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille lisäkustannuksia maaperän pilaantumisesta ja vanhan kiinteistön purkamisesta. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden 1,2 milj. euroa.



## Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaihana saaduista viranomaisten kannanotoista.

### Viranomaisyhteistyö

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

Viranomaisilta tuli yksi kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sekä valmisteluaineistoon. Se kohdistui kaava-alueen viereisillä kaduilla sijaitsevien yleisten vesijohtolinjojen huomioon ottamiseen rakentamisen aikana. Asia on otettu huomioon kaavoitustyössä.

### Mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta ei saapunut yhtään mielipidettä.

## Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 25.11.–30.12.2019

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

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin lausuntoja viranomaisilta sen ollessa julkisesti nähtävillä.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) esitti lausunnossaan, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Asemakaavan muutosehdotus ei edellytä vesihuollon lisärakentamista eikä johtosiirtoja.

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy ja Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL).

## Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia. Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedo kaavaehdotuksesta saaduista viranomaisten lausunnoista.

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.



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. Tehdyt muutokset ovat luonteeltaan vähäisiä, joten kaavaehdotusta ei ole ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtävillä.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista ei ole ollut tarpeen neuvotella asianomaisten osallisten kanssa, tai pyytää uusia viiranomaislausuntoja.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 §, 51 §, 52 §, 54 §, 57 §, 59 §, 62 §.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Janni Backberg, arkkitehti, puhelin: 310 26891  
janni.backberg(a)hel.fi  
Riikka Österlund, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37312  
riikka.osterlund(a)hel.fi  
Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37250  
kaarina.laakso(a)hel.fi  
Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, puhelin:  
09 310 36441  
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12628 kartta, päivätty 25.2.2020
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12628 selostus, päivätty 25.2.2020
- 5 Havainnekuva, 25.2.2020
- 6 Vuorovaikutusraportti 25.2.2020
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Päätöshistoria

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

#### Otteet



25.02.2020

**Ote**

Helsingin seudun ympäristö-  
palvelut -kuntayhtymä

Uudenmaan elinkeino-, lii-  
kenne- ja ympäristökeskus

Helen Oy

Helen Sähköverkko Oy

Helsingin seudun liikenne -  
kuntayhtymä

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-  
taminen

Liite 6

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-  
taminen

Liite 3

Liite 4

Liite 6

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-  
taminen

Liite 6

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-  
taminen

Liite 6

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-  
taminen

Liite 6

**Tiedoksi**

KYMP/Aska/Hirvonen, Salmi (kuulutus)