



02.09.2024

Asia/9

## § 503

### V 11.9.2024, Herttoniemen Puusepänkatu 11 asemakaavan muutos (nro 12904)

HEL 2023-006363 T 10 03 03

#### Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 43. kaupunginosan (Herttoniemi, Herttoniemen yritysalue) korttelin 43061 tontin 1 asemakaavan muutoksen 4.6.2024 päivätyn piirustuksen nro 12904 mukaisena ja asemakaava-selostuksesta ilmenevin perustein.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Jukka-Pekka Ujula

#### Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12904 kartta, päivätty 4.6.2024
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12904 selostus, päivätty 4.6.2024, päivitetty Kylk:n 4.6.2024 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 18.3.2024, täydennetty 4.6.2024
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Muistutus

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

##### Ote

Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -  
kuntayhtymä HSY  
Kymp/Talouden tuki  
Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristö-  
keskus

##### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Esitysteksti

Esitysteksti  
Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Liite 1  
Liite 2



Kaavamuutoksen haki- ja Liite 3  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee tonttia, joka sijaitsee Herttoniemen yritysalueella osoitteessa Puusepänkatu 11. Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden 2-kerroksisen liike- ja toimitilarakennuksen rakentamisen sekä tontilla sijaitsevien rakennusten purkamisen. Kaavaratkaisu on tehty, koska voimassa olevan asemakaavan toimitilarakennusoikeus ei ole ollut houkutteleva eikä ole toteutunut. Alueen yritystoiminta keskittyy monipuoliseen teollisuus-, varasto-, tuotanto- ja liiketoimintaan. Tavoitteena on, että kaavaratkaisu edesauttaa tontin käyttöä monipuolisessa yritystoiminnassa, parantaa yritysalueen veto-voimaisuutta ja edistää mittakaavaltaan ja käyttötarkoitukseltaan alueelle sopivaa korkealaatuista liike- ja toimitilarakentamista. Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että yritysalueen tarpeita vastaava toiminta mahdollistuu tontilla. Kaavaratkaisu mahdollistaa useamman pienemmän yrityksen sijoittumisen rakennukseen ja myös autokaupan, joka ei kuitenkaan ole tontinomistajan ensisijainen toive käyttötarkoitukseksi.

Lähelle uutta asuntorakentamista tulevaa rakennusta ohjataan kaavalla laadukkaaseen ja lähiympäristön huomioivaan suuntaan. Rakennuksen mittakaava ottaa huomioon alueen arkkitehtonisesti merkittävän Marimekon myymälä- ja tehdasrakennuksen. Pitkänomainen kaksikerroksinen rakennus jaetaan sisäänvedetyillä sisäänkäynneillä tai muilla arkkitehtonisilla aiheilla sekä niihin liittyvillä istutuksilla kolmeen osaan. Rakennuksen julkisivut ovat puuverhoillut. Rakennus on 2 metriä irti Puusepänkadun katualueesta, jolloin rakennuksen viereen saadaan istutuksia ja tarvittavia asiakkaiden polkupyöräpaikkoja. Sorvaajankadun varressa oleva puurivi on määrätty säilytettäväksi ja täydennettäväksi.

Toimitilakerrosalaa on kaavassa 5 100 k-m<sup>2</sup>, josta 100 k-m<sup>2</sup> on osoitettava liiketilaksi. Alueen korttelitehokkuus on kaavamuutoksen jälkeen e=1,02. Tontin rakennusoikeus vähenee nykyisestä 6 200 k-m<sup>2</sup>:llä, koska hakija ei pitänyt yli kaksikerroksista rakennusta aiottuun käyttötarkoitukseen käyttökelpoisena.



## Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on liike- ja palvelukeskusta-alueita C1, jotka kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Helsingin maanalaisen yleiskaavan 2021 (nro 12704) mukaan Linnanrakentajan-tietä pitkin kulkee ohjeellisen, suunnitellun liikennetunnelin tilavaraus. Nyt laadittu kaavaratkaisu on em. yleiskaavojen mukainen.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian 2021-2025 toteutumista mahdollistamalla joustavia toimitiloja ja vahvistamalla alueen yritystoiminnan edellytyksiä.

Herttoniemen yritysalueelle on laadittu vuonna 2015 suunnitteluperiaatteet, joissa linjataan alueen kehittämisen tavoitteita. Suunnitteluperiaatteissa yritysalue on jaettu toimitila-alueeseen ja keskusta-alueeseen. Tavoitteena toimitila-alueella on niin nykyisen yritystoiminnan edellytysten ylläpitäminen kuin uuden yritystoiminnan mahdollistaminen, keskusta-alueella tehokkaasti rakennettu kaupunkimainen, sekoitettujen toimintojen ympäristö ja osittainen asumiseen muuttaminen. Kaava-alue sijaitsee suunnitteluperiaatteiden keskusta-alueen osassa, joka säilyy toimitilojen, palvelujen ja kaupan alueena. Kaavaratkaisu on Herttoniemen yritysalueen suunnitteluperiaatteiden mukainen.

## Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaava-alue sijaitsee Herttoniemen yritysalueen eteläosassa. Kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsee yritysalueen teollisuus- ja varastotontteja, joissa on yritysalueelle mittakaavallisesti tyypillisiä, 3 - 5 - kerroksisia rakennuksia. Suunnittelualueella sijaitsee kaksi tuotanto- ja varastotiloina toimivaa rakennusta. Puusepänkadun ja Sorvaajankadun kulmassa sijaitseva v. 1959 rakennettu pienteollisuusrakennus edustaa yritysalueelle tyypillistä alkuperäistä rakennuskantaa, mutta sitä ei ole vuonna 2009 tehdyssä kaupunginmuseon inventoinnissa esitetty suojeltavaksi.

Alueella on voimassa vain tätä tonttia koskeva asemakaava vuodelta 2011, jossa tontille on esitetty yhteensä 11 300 k-m<sup>2</sup> toimitilarakennusoikeutta. Puusepänkadun ja Sorvaajankadun kulmassa olevalle rakennukselle on annettu määräys, että rakennusta korjattaessa sen kaupunkikuvallinen luonne tulee säilyttää. Määräystä ei ole tulkittu varsinaiseksi suojelumääräykseksi.

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



02.09.2024

Asia/9

## Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Kaavaratkaisun johdosta ei maanomistajille koidu merkittävää hyötyä, joten kaupunginhallituksen 26.4.2021 § 310 tekemän päätöksen mukaiselle maankäyttösopimusmenettelylle ei ole tarvetta.

## Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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

## Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) vesihuolto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan kaupunginmuseo
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat olemassa olevien rakennusten säilymiseen ja Sorvaajankadun varren puurivistön säilyttämiseen. Lisäksi todettiin, että asemakaavan muutos ei edellytä vesihuollon lisärakentamista eikä johtosiirtoja.

Kaupunginmuseon kannanotossa esitetyt toiveet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että Puusepänkadun ja Sorvaajankadun kulmassa sijaitsevan rakennuksen uudelleenkäyttö- ja jatkojalostusmahdollisuudet on tutkittu. Rakennuksesta on tehty kuntoarvio sisältäen suositukset korjaustoimenpiteistä, sekä vertailu olemassa olevan rakennuksen ja uudisrakennuksen käyttömahdollisuuksista ja soveltuvuudesta nykyaikaisen yritystoiminnan tarpeisiin.

Kannanotossa esitetty toive Sorvaajankadun kaupunkikuvallisesti merkittävän puurivistön säilyttämisestä on otettu huomioon kaavaratkaisun piha-alueita koskevissa määräyksissä. HSY:n vesihuoltoa koskeva kannanotto on välitetty tiedoksi kaavamuutoksen hakijalle.

## Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat viitesuunnitelmassa esitetyn uudisrakennuksen



ulkoarkkitehtuurin lintuturvallisuuteen. Lisäksi mielipiteissä ilmaistiin huoli lintujen pesäpaikkojen säilymiseen ja turvaamiseen alueella.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uudisrakennuksen arkkitehtuurin lintuturvallisuudesta on määrätty kaavamääräyksiä, ja tontille on osoitettu puin ja pensain istutettavia alueiden osia pesimäpaikkojen turvaamiseksi. Sorvaajankadun varren puurivi on määrätty kaavassa säilytettäväksi ja tarvittaessa uudistettavaksi.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 18.3. - 18.4.2024, mistä ilmoitettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Kaavaehdotuksen nähtävillä asettamisesta on lähetetty kirje ulkokuntalaiselle maan omistajalle (hakija).

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus. Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat lintujen pesimispaikkojen turvaamiseen uudisrakennuksessa.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- HSY
- kaupunginmuseo

Lausunnoissa huomautettiin jakelumuuntamon tarpeesta tontilla ja todettiin aiemmin kannanotossa esitetyt huomiot Sorvaajankadun puurivin ja olemassa olevan rakennuksen säilyttämisestä huomioiduiksi ja tutkituiksi.

#### 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.



02.09.2024

Asia/9

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

## Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

## Esittelijä

kansliapäällikkö  
Jukka-Pekka Ujula

## Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12904 kartta, päivätty 4.6.2024
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12904 selostus, päivätty 4.6.2024, päivitetty Kylk:n 4.6.2024 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 18.3.2024, täydennetty 4.6.2024
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Muistutus

## Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Hakemus 3.5.2023

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

## Otteet

### Ote

Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -  
kuntayhtymä HSY  
Kymp/Talouden tuki  
Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristö-  
keskus

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Esitysteksti

Esitysteksti

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3



02.09.2024

Asia/9

Kaavamuutoksen haki-  
ja

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

## Tiedoksi

Asemakaavoitus

Kaupunginmuseo

Kaupunkiympäristölautakunta

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 04.06.2024 § 319

HEL 2023-006363 T 10 03 03

Hankennumero 1086\_15

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 4.6.2024 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12904 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 43. kaupunginosan (Herttoniemi, Herttoniemen yritysalue) korttelin 43061 tonttia 1.

Lisäksi lautakunta päätti

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

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2023-006363>

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa



02.09.2024

Asia/9

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
  - Kiinteistö Oy Helsingin Puusepänkatu 11: 7 000 euroa

#### Käsittely

04.06.2024 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavina oli arkkitehti Elina Rytönen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Julia Rytönen, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 09 310 52390  
julia.rytkonen(a)hel.fi

Anu Kuutti, tiimipäällikkö, asemakaavoitus, puhelin: 09 310 37154  
anu.kuutti(a)hel.fi

Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 09 310 37088

markus.ahtiainen(a)hel.fi

Marko Ahola, johtava maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 09 310 37868

marko.ahola(a)hel.fi

Hanna Ilmonen, projektipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 37255  
hanna.ilmonen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 18.01.2024 § 3

HEL 2023-006363 T 10 03 03

#### Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12904 pohjakartan kaupunginosassa 43 Herttoniemi. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

#### Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12904

Kaupunginosa: 43 Herttoniemi

Kartoituksen työnumero: 60/2023

Pohjakartta valmistunut: 20.12.2023





02.09.2024

Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25  
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n  
asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden  
asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön  
16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten  
valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -  
palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot  
-yksikön päällikölle.

Lisätiedot

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 09 310 31911  
merja.kyyro(a)hel.fi  
Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883  
timo.tolkki(a)hel.fi