



§ 651

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Meijeritie 5, tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12896)

HEL 2023-011173 T 10 03 03

Hankenumero 0740_93, projektinumero 0000011

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 26.11.2024 päivätyn asemakaavan muutoksen nro 12896 (liite 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee Helsingin kaupungin 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki, Pitäjänmäen yritysalue) osaa korttelin 46054 tonttia 1 ja katualuetta (muodostuu uusi kortteli 46168).

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin huomautuksiin. Päätösasiakirjat ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2023-011173>

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

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Joovel Keramaa ja tiimipäällikkö Suvi Tyynilä. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Joovel Keramaa, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 09 310 52346
joovel.keramaa(a)hel.fi
Suvi Tyynilä, tiimipäällikkö, asemakaavoitus, puhelin: 09 310 37264
suvi.tyynila(a)hel.fi
Eetu Saloranta, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 20498
eetu.saloranta(a)hel.fi
Harald Arlander, maisema-arkkitehti, puhelin: 09 310 42146



harald.arlander(a)hel.fi

Jarkko Nyman, projektipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 37094

jarkko.nyman(a)hel.fi

Anu Haahla, ympäristöasiantuntija, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 28916

anu.haahla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12896 kartta, päivätty 26.11.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12896 selostus, päivätty 26.11.2024, päivitetty Kylk:n 26.11.2024 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva
- 6 Illustraatiot
- 7 Ampeeriaukio ja Meijeritie 5: Ideasuunnitelma, Loci maisema-arkkitehdit Oy
- 8 Tilastotiedot
- 9 Tehdyt muutokset
- 10 Vuorovaikutusraportti 2.4.2024, täydennetty 26.11.2024
- 11 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne OAS-vaiheessa mielteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 10

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Vihdintiellä ja sen ympäristössä tapahtuu lähitulevaisuudessa suuri kaupunkikehityshanke, jonka myötä Meijeritie 5:n tontti kokee muutoksen teollisuuskorttelista asuinkortteliksi. Suunnittelualan erityisen hyvästä sijainnista johtuen kaavassa panostetaan julkisiin tiloihin sekä ti-



26.11.2024

viiseen kaupunkirakenteeseen. Aluetta ympäröivien liikennevirtojen intensiteetti ohjaa rakennusten muotoa luoden joko suojaa tai avautuen hyviin ja valoisiin näkymiin. Myös neljästä kahdeksaan vaihtelevat kerrosluvut seuraavat samaa periaatetta. Valion rakennustaiteellisesti arvokas pääkonttori sijoittuu alueen lounaispuolelle. Näistä lähtökohdista kaava on suunniteltu osaksi käveltävää, joukkoliikenteeseen painottuvaa kaupunkikudelmää.

Kaavaratkaisun tavoitteena on korkeatasoisten asuinkerrostalojen rakentaminen. Uudisrakennusten sijoituksella ja massoittelulla otetaan huomioon Valion pääkonttorin erityinen arkkitehtuuri. Vihdintien puolella uudisrakennukset luovat suojan liikenteen melulta ja ilman epäpuhtauksilta. Uudisrakennusten kerrosluku vaihtelee Vihdintien puolella kuudesta kahdeksaan, muuten neljästä seitsemään. Julkisten tilojen ja piha-alueiden kohdalla painotetaan vehreyttä ja viihtyisyyttä. Ratkaisussa julkinen tila, Ampeeriaukion pääte sekä Mehutehtaankuja, muodostuvat rakennusten väliin. Jalankululle on annettu erityistä huomiota luomalla vehreää, viihtyisää ja rauhallista ympäristöä. Lisäksi alueelle suunnitellaan liiketiloja palvelemaan tulevia asukkaita sekä elävöittämään katutilaa.

Tavoitteena on kytkeä kaava-alue osaksi laajempaa Valimon ja Valion alueiden kehittyvää kokonaisuutta.

Kaava-alueen liikenneratkaistu ja katutila kytkeytyvät viereiseen lainvoimaisen kaavan saaneeseen sähköaseman alueeseen sekä tämän kaavan kanssa rinnakkain kaavoitettavaan Valion alueeseen. Erillistä liikennesuunnitelmaa ei kaavaratkaisuun liity, vaan se tarkentuu ympäröivien alueiden suunnittelun edetessä.

Valimon asema ja sen pohjoispuoleiset alueet ovat muuttumassa urbaaniksi kaupunkiympäristöksi. Muutos liittyy kaupunkiympäristölautakunnan vuonna 2019 hyväksymän Vihdintien - Huopalahdentien bulevardikaupungin kaavarunkoon. Valimon asemasta tulee raideyhteyksien solmukohta. Vihdintien bulevardia pitkin kulkeva ydinkeskustan ja Kannelmäen yhdistävä pikaraitiotie palvelee nykyisiä ja tulevia asukkaita liittyen Valimon asemalla rantarataan.

Suunnittelualueella sijainnut teollisuusrakennus on purettu ja nyt aluetta käytetään täyttömaan varastona. Meijeritien kohdalle on istutettu jo suuriksi kasvaneet rivit jaloja lehtipuita. Vihdintie kulkee alueen koillispuolella.

Kaavaratkaisuun ei liity erillistä liikennesuunnitelmaa. Katuverkko tarkentuu ympäröivien alueiden viireillä olevan asemakaavoituksen edetessä. Kaava-alueen asukkaiden yhteinen pysäköinti on keskitetty pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen pohjoiselle tontille



Uutta asuinkerrosalaa tulee 18 460 k-m² ja uutta toimitilakerrosalaa tulee 635 k-m². Asukasmäärän lisäys on 460 uutta asukasta. Työpaikkamäärän lisäys on 10.

Toteutuessaan ratkaisu lisää merkittävästi alueen asuin- ja työpaikkoja. Kasvillisuuden ja vehreyden määrä kaava-alueella kasvaa huomattavasti nykytilanteeseen verrattuna.

Kaupunkikuvallisesti alueella tapahtuu suuri muutos parempaan. Alueelle rakentuu hyvään ilmansuuntaan avautuvia asuinrakennuskortteleita. Rakennusten väliin muodostuu vihreä ja rauhallinen aukiotila, joka jatkaa jo aiemmin eteläpuolelle kaavoitettua Ampeeriaukiota.

Kaavaratkaisun mukaisessa vaihtoehdossa kokonaisuuden vuosittainen hiilijalanjälki kerrosneliötä kohden olisi noin 22 kg CO₂e ja vuosittainen hiilikädenjälki kerrosneliötä kohden noin 1,68 kg CO₂e.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista mm. edistämällä asuntotuotantoa hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä, vahvistamalla kaupunginosan elävyyttä ja omaleimaisuutta sekä ehkäisemällä alueiden välistä eriytymistä; tukemalla vetovoimaisen, viihtyisän ja kauniin kaupunkitilan suunnittelua niin uusille kuin vanhoille alueille; tukemalla raideliikenteen verkostokaupungin toteutumista mahdollistaen rakentamista tulevan pikaraitioyhteyden varrella ja rautatieaseman ympäristöissä.

Kaavaratkaisu mahdollistaa hyvää kaupunkitilaa, jossa voi viipyä ja oleilla ja joka luo paikan kaupallisille palveluille, kohtaamisille ja julkiselle toiminnalle.

Kaavaratkaisu edesauttaa Helsingin yleiskaavan 2016 tavoitetta laajentaa kantakaupunkia mm. kaupunkibulevardeiksi muutettavien Vihdintien ja Huopalahdentien varsille

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan (2016) mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaavamuutosalue on osa Pitäjänmäen yritysalueetta. Alueella sijainnut Pakastamo Oy:n teollisuuslaitos on purettu 2017 - 2018 ja alue toimii nykyisin maa-aineksen varastona. Kaava-alueesta lounaaseen ja luoteeseen levittäytyy Valion omistama teollisuusalue. Tällä alueella sijaitseva pääkonttorirakennus ympäristöineen on arkkitehtoninen kokonaisuus. Kaava-alueesta kaakkoon sijaitsee nykyinen sähköasema, joka puretaan ja tilalle rakennetaan uusi sähköasema. Uuden sähkö-



aseman kaava on saanut lainvoiman ja se rakentuu vanhan sähköaseman viereen suunnittelualueen kaakkoispuolelle.

Alueella on voimassa asemakaava nro 7730 (1.9.1978).

Kaava-alueella on voimassa oleva asemakaava, jossa alueelle on kaavoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alkuperäisestä tontista noin 20 % osa on jo aiemmin kaavoitettu ET-korttelialueeksi.

Kaava-aluetta ympäröi useita voimassa olevia asemakaavoja. Alueet on merkitty yhdyskuntateknisen huollon korttelialueiksi ja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiksi.

Kaava-alueella voimassa olevassa kaavassa on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (TTV), joka sallii rakennettavaksi 20 067 km². Kaava-alueella Meijeritien puolella on merkitty istutettava tontin osa, jossa on oltava puita tai pensaita. Kaava-alueeseen kuuluu myös osa Meijeritien katualueesta.

Kaava-alueelta kaakkoon on kaavoitettu yhdyskuntateknisen huollon korttelialue ja tähän liittyvät Ampeeriaukio ja Ampeerikatu. Hieman kauemmas Valimon aseman suuntaan on kaavoitettu yhdyskuntateknisen huollon korttelialue, jossa sijaitsee nykyinen sähköasema sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita.

Helsingin kaupunki omistaa kaava-alueen tontin ja katualueen. Kaavoitus on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Kaavoitus on käynnistetty, koska yleiskaava ja Vihdintien muutos kaupunkibulevardiksi antaa mahdollisuuden alueen kehittämiseksi.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia. Kaupungille aiheutuu kustannuksia katualueiden rakentamisesta yhteensä noin 400 000 euroa hintatasossa 1/2024. Kaavaratkaisu aiheuttaa myös johtosiirtotarpeita ja uuden yhdyskuntateknisen huollon verkoston rakentamistarpeita, joiden kustannusjaosta sovitaan jatkosuunnitteluvaiheessa kaupungin ja operaattoreiden kesken. Kustannusarvio vesihuollon rakentamisen osalta on 150 000 euroa. Muiden johtojen kustannuksia ei ole arvioitu.

Tulovaikutukset

Asemakaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Kaavoitettava alue sijaitsee kokonaan kaupungin maalla. Kaupunki saa myytävistä ja vuokrattavista tonteista tuloa. Kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on noin 14 M€.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana



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

Viranomaisyhteistyö

Valmistelu on tehty yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen kanssa. Valmistelun aikana on tehty yhteistyötä lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helen Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kaava-alueen turvalliseksi saattamiseen ennen rakentamisen aloitusta johtuen lähialueella sijaitsevan teollisuustoiminnan voimassa olevasta kemikaaliturvallisuusluvasta, kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmaan huomioiden suunnittelussa Valion pääkonttorin merkittävä arkkitehtuuri, pelastustilanteessa asuintalojen saavutettavuuteen ja porrashuoneiden läheisyyteen pääsyn huomioimiseen sekä olemassa olevan ja tulevan kunnallistekniikan huomioimiseen suunnittelussa Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Mielipiteet

OAS-aineistosta saapui kirjallisia mielipiteitä 1 kpl.

Osallisten mielipiteet eivät liittyneet kaava-alueeseen. Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä (MRL 65 §) 2.4.2024–3.5.2024

Kaavaehdotuksen nähtävälle asettamisesta on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotusta koskevia muistutuksia saapui 2 kpl.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat kaava-alueelta etelään sijaitsevan teollisuusalueen ympärivuorokautisesta toiminnasta johtuvien äänien huomioimiseen kaavoituksessa sekä lintujen turvalli-



suuden ja pesimismahdollisuuksien huomioimiseen uudisrakennuksen suunnittelussa.

Lausuntoja saatiin seuraavilta viranomaistahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala/ Pelastuslaitos
- Museovirasto ilmoitti ettei ole lausuttavaa
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala ilmoitti ettei ole lausuttavaa

Viranomaisten lausunnot kohdistuivat Valion pääkonttorin arkkitehtonisen erityisyyden ja tämän ympäristön luonnonarvojen huomioimiseen suunnittelussa, lähialueen teollisuudesta aiheutuvan turvallisuusriskin poistumiseen, nostopaikkojen sijoittumisen ja pelastusyksiköiden huomioimiseen suunnittelussa, vesihuollon johtosiirtotarpeisiin ja läheisen maanalaisen tunnelin huomioimiseen sen lähellä rakennettaessa sekä muuntamon tai muuntamotilan tarpeeseen suunnittelualueella. Vastineet lausuntoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen kaavaehdotukseen tehdyt muutokset

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 yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen. Tehdyt muutokset ovat luonteeltaan vähäisiä, joten kaavaehdotusta ei ole ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Toimivalta

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Joel Keramaa, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 09 310 52346
joel.keramaa(a)hel.fi
Suvi Tyynilä, tiimipäällikkö, asemakaavoitus, puhelin: 09 310 37264



26.11.2024

suvi.tyynila(a)hel.fi
Eetu Saloranta, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 20498
eetu.saloranta(a)hel.fi
Harald Arlander, maisema-arkkitehti, puhelin: 09 310 42146
harald.arlander(a)hel.fi
Jarkko Nyman, projektipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi
Anu Haahla, ympäristöasiantuntija, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 28916
anu.haahla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12896 kartta, päivätty 26.11.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12896 selostus, päivätty 26.11.2024
- 5 Havainnekuva
- 6 Illustraatiot
- 7 Ampeeriaukio ja Meijeritie 5: Ideasuunnitelma, Loci maisema-arkkitehdit Oy
- 8 Tilastotiedot
- 9 Tehdyt muutokset
- 10 Vuorovaikutusraportti 2.4.2024, täydennetty 26.11.2024
- 11 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mieli-pide
- 2 Muistutukset

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne OAS-vaiheessa mieli-piteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 10

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksi-antona



Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 30.4.2024

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 30.11.2023

Nimistötoimikunta 14.02.2024 § 16