



§ 530

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Linnanrakentajantie 6:n tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12795)

HEL 2021-004520 T 10 03 03

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 24.10.2023 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12795 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin 43057 tontteja 7 ja 8 (muodostuu uusi kortteli 43301).

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: Päätöksenteko

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 Kiinteistö Oy PJV c/o Ultivista Oy: 7 000 euroa

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Laura Hietakorpi, liikenneinsinööri Markus Ahtiainen ja tiimipäällikkö Anu Kuutti. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski



24.10.2023

Asia/5

Lisätiedot

Laura Hietakorpi, arkkitehti, puhelin: 09 310 28753
laura.hietakorpi(a)hel.fi
Anu Kuutti, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37154
anu.kuutti(a)hel.fi
Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 37088
markus.ahtiainen(a)hel.fi
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri (melu), puhelin: 09 310 37311
matti.neuvonen(a)hel.fi
Emmaleena Krankkala, diplomi-insinööri, puhelin: 09 310 39255
emmaleena.krankkala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12795 kartta, päivätty 24.10.2023
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12795 selostus, päivätty 24.10.2023, päivitetty Kylk:n 24.10.2023 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 8.9.2023
- 6 Alueen historiaa ja kuvaliite suojelukohteista
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti 22.5.2023, täydennetty 24.10.2023
- 10 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta: Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote Hakija

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

KYMP Myyntilaskut

Otteen liitteet

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

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 9



24.10.2023

Asia/5

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee korttelialueen 43057 tontteja 7 ja 8, jotka sijaitsevat Herttoniemen Linnanrakentajankadun varressa. Ratkaisun myötä alueet muutetaan teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueesta asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Kaavaratkaisu on tehty, koska Herttoniemen yritysalueen eteläosassa on poistuvaa teollisuutta ja rakentamattomia tontteja. Vajaakäyttöiselle alueelle rakennetaan asemakaavan myötä asuntoja sekä liike- ja muita toimitiloja Herttoniemen keskustan laajentamiseksi.

Tavoitteena on rakentaa toiminnallisesti sekoittunutta, urbaania ja arkkitehtonisesti eloisaa kaupunkia hyvien julkisen liikenteen yhteyksien äärelle. Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan alueen luonteva muutos teollisuusalueesta viihtyisäksi asuinalueeksi.

Alueelle on suunniteltu asuntoja sekä liiketilaa. Nykyisellä tontilla 8 oleva entinen juuresvarasto puretaan osittain ja suojellaan osittain. Kaavamuuotos mahdollistaa asuntojen ja liiketilojen rakentamisen suojellun rakennusosan sisälle. Nykyisellä tontilla 7 oleva puhelinasemarakennus puretaan ja sen toiminnot siirretään vanhan juuresvaraston päätyyn rakennettavaan uudisosaan.

Uutta asuntokerrosalaa on yhteensä 19 250 k-m² ja liiketilan kerrosalaa on 610 k-m². Lisäksi yhteistilan kerrosalaa on 90 k-m² ja kerrosalan lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 400 m² asuntoihin liittyvää parvitiilaa. Tonttitehokkuus kahdella tontilla yhteensä on e=1,82. Tuleva asukasmäärä ja samalla asukasmäärän kokonaislisäys on noin 430 (1 as. / 45 k-m²). Vanha puhelinkeskus (1 005 k-m²) ja juuresvaraston itäpää puretaan. Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Herttoniemen keskustakorttelit rakentuvat yleiskaavan mukaisesti.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Kaavaratkaisun tavoitteena on tiivistää Herttoniemen yritysalueen kaupunkirakennetta ja rakentaa toiminnallisesti sekoittunutta, urbaania ja arkkitehtonisesti eloisaa kaupunkia hyvien julkisen liikenteen yhteyksien äärelle.



Tämä kaavamuutos on osa laajempaa, koko kortteleita 43057 ja 43081 koskevaa, suunnitteilla olevaa muutosta. Kortteli 43057 kuuluu yleiskaavassa Herttoniemen keskusta-alueeseen ja on sijainniltaan näkyvä ja keskeinen, mutta ei rakentamisen tehokkuudeltaan eikä ulkoiselta olemukseltaan vastaa alueen kehittämislle asetettuja tavoitteita.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa kaupunkimainen asuntorakentaminen ja kivijalkaliiketilat erinomaisten joukkoliikennedyksien ja kattavien palveluiden äärellä. Pyrkimyksenä on kohentaa alueen kaupunkikuvaa ja yleistä imagoa Herttoniemen näkyvässä ja keskeisessä osassa, joka on jäänyt keskeneräiseksi ja rakennuskannaltaan rapistuvaksi. Suunnitelma ottaa huomioon paikan kaupunkikuvallisesti tärkeä sijainnin näkymäakselijen päätteellä. Alueen kaupunkikuvan ja historian kannalta tärkeä juuresvaraston rakennus osittain säilytetään ja suojellaan. Tavoitteena on luoda asuinympäristöstä miellyttävä sulkemalla liikenteen häiriöt sisäpihan ulkopuolelle. Alueen läpikulkijavuus paranee jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä lisäämällä. Uusi kävelyn ja pyöräilyn katu Vatupassi tulee Linnanrakentajantieltä kohti pohjoista.

Kaupunkikuvallisena tavoitteena on korkealaatuinen, urbaani ja kaupunkikuvalltaan vaihteleva rakentaminen, joka hakee vaikutteita alueen teollisesta historiasta. Rakennusten tulee olla pääosin paikalla tiilimuurattuja tai rapattuja ja vierekkäisten porrasmellien ja rakennusten tulee poiketa ulkonäöltä toisistaan. Maantasokerroksiin tulee liiketiloja ja ne on rakennettava näyteikkunallisina.

Hiilineutraali Helsinki-päästövähennysohjelman tavoitteiden mukaisesti tavoitteena on ilmastonmuutoksen hillintää ja sopeutumista edistävä kaavaratkaisu. Kaavaratkaisulla edellytetään mm. rakennusten hiilijalanjäljen rajoittamista, asuinrakentamisen energiatehokkuutta, vihertehokkuuden tavoitetasoa saavuttamista ja purkumateriaalien kestävää käsittelyä.

Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategian 2021 - 2025. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista edistämällä asuntotuotantoa hyvien joukkoliikennedyksien äärellä (AM-ohjelman tavoitteiden mukaisesti).

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaava-alue sijaitsee Herttoniemen yritysalueen eteläosassa, missä yritysalueen (entisen teollisuusalueen) toiminnot kohtaavat metroaseman ympäristön kaupalliset palvelut ja Herttoniemenrannan asuinalueen.



Kaava-alue rajautuu eteläpuoleltaan Linnanrakentajantiehen, länsipuolelta Puusepänkatuun, itäpuolelta asuinkerrostalotonttiin ja pohjoisreunaltaan saman korttelin toiseen teollisuustonttiin. Nykyään tontilla 7 on pieni puhelinasemarakennus, jonka ensimmäinen rakennusosa on valmistunut 1940-luvulla. Tontilla 8 on entisenä juuresvarastona tunnettu rakennus, jonka ensimmäinen osa on samoin 1940-luvulta. Juuresvaraston rakennusta on laajennuttu ja muutettu vuosien saatossa.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1993. Kaavan mukaan alue on teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Tonttien tehokkuus on $e = 2,0$.

Helsingin kaupunki omistaa maapohjan. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaarvaratkaisun kustannukset

Kaarvaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti (04/2023):

Katualueet	0,3 milj. euroa
Yhteensä	0,3 milj. euroa

Katualueet pitää sisällään kaava-alueen itäosan uuden katuyhteyden rakentamiskustannuksen.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden 15 milj. euroa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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

Viranomaisyhteistyö

Kaarvaratkaisun 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
- Uudenmaan ELY-keskus



- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat vesihuoltolinjoihin ja joukkoliikenteen järjestelyihin.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että alueella sijaitsevan sekaviemärin siirtämistä on selvitetty kaavassa.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat naapuritonttien vaikutuksiin, tasapuoliseen kohdeltuun, lintujen turvallisuuteen ja tietoliikennetilään.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavaan on lisätty määräys huomion kiinnittämisestä linnuston turvallisuuden yhtenäisiä lasipintoja suunniteltaessa ja toteutettaessa ja puhelinkeskuksen sijoittaminen on mahdollistettu kaavamääräyksellä. Kaavaselostuksessa on tuotu esiin keskustilan siirtymiseen varattava aika. Viitesuunnitelma-aineistoa on tarkistettu.

Kirjallisia mielipiteitä saapui viisi kappaletta.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 22.5. - 20.6.2023

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin kolme muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat kulkuyhteyksiin, säilytettäviin puihin, lintujen turvallisuuteen, ajorampin aiheuttamaan haittaan sekä polttoainesäiliön ja varavoimalaitteiston turvallisuuteen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat sekavesiviemäriin, ilmastovaikutuksiin ja meluntorjuntaan.

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

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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.

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

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Laura Hietakorpi, arkkitehti, puhelin: 09 310 28753
laura.hietakorpi(a)hel.fi
Anu Kuutti, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37154
anu.kuutti(a)hel.fi
Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 37088
markus.ahtiainen(a)hel.fi
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri (melu), puhelin: 09 310 37311
matti.neuvonen(a)hel.fi
Emmaleena Krankkala, diplomi-insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 09 310 39255
emmaleena.krankkala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva



24.10.2023

- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12795 kartta, päivätty 24.10.2023
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12795 selostus, päivätty 24.10.2023
- 5 Havainnekuva, 8.9.2023
- 6 Alueen historiaa ja kuvaliite suojelukohteista
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti 22.5.2023, täydennetty 24.10.2023
- 10 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpito
- 2 Muistutukset

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote Hakija

Ne mielenpitoensa esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

KYMP Myyntilaskut

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 tiedoksianto

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
19.6.2023



24.10.2023

Asia/5

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 16.3.2022