



29.05.2018

Asia/7

§ 264

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Työnjohtajankadun kortteleiden tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12481)

HEL 2011-010482 T 10 03 03

Hankennumero 1086_5, 1086_10

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 28.11.2017 päivätyn ja 29.5.2018 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12481 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 43. kaupunginosan (Herttoniemi, Herttoniemen teollisuusalue) kortteleita 43052, 43054, 43084 ja korttelin 43053 tonttia 1 sekä katu-, puisto- ja rautatiealueita.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, 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.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Mikko Näveri. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Mikko Näveri, arkkitehti, puhelin: 310 37331
mikko.naveri(a)hel.fi
Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37088
markus.ahtiainen(a)hel.fi
Kati Immonen, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37254
kati.immonen(a)hel.fi



29.05.2018

Pekka Leivo, diplomi-insinööri, maaperän pilaantuneisuus ja haitta-aineet, puhelin:
310 37388

pekka.leivo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12481 kartta, päivätty 28.11.2018, muutettu 29.5.2018
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12481 selostus, päivätty 28.11.2017, muutettu 29.5.2018, päivitetty Kylk:n 29.5.2018 päätöksen mukaiseksi
- 5 Muutosalueen havainnekuva 29.5.2018
- 6 Herttoniemen keskustan havainnekuva 29.5.2018
- 7 Havainnemateriaalia
- 8 Liikennesuunnitelma piir.nro 6768/29.5.2018
- 9 Korttelikortit
- 10 Tilastotiedot
- 11 Tehdyt muutokset
- 12 Vuorovaikutusraportti 28.11.2018, täydennetty 29.5.2018
- 13 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakijat

Ne muistutuksen lähettäneet,
jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 11

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 12

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Herttoniemen yritysalueen eteläosassa, jossa on poistuvaa teollisuutta ja rakentamattomia tontteja, suunnitellaan asuntoja sekä liike- ja muita toimitiloja Herttoniemen keskustan laajentamiseksi. Tavoitteena on ra-



kentää toiminnallisesti sekoittunutta, urbaania ja arkkitehtonisesti eloisaa kaupunkia hyvien julkisen liikenteen yhteyksien äärelle.

Korttelit 43084 ja 43052 sekä tontti 43053/1 muutetaan keskustatoimistojen korttelialueiksi, joiden kokonaiskerrosalasta korttelialueesta riippuen vähintään 15–30 % on käytettävä liike-, toimisto-, palvelu-, hotelli- tai palveluasuntojen tiloja varten. Pääosa korttelista 43054 muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi sekä osin toimitilarakennusten ja autopaikkojen korttelialueeksi. Autopaikkojen korttelialueelle sijoittuu asuntoja Itäväylän melulta suojaava pysäköintilaitos, jonka päälle on rakennettava 7 500 k-m² toimitiloja, liikuntatiloja tai kaupallisia varastoja. Korttelissa 43054 noin 15 % kokonaisrakennusoikeudesta on muuta kuin asuntokerrosalaa. Nykyinen rakennuskanta tonteilla voidaan purkaa lukuun ottamatta G.W. Sohlbergin tehdaskompleksin vanhinta rakennusosaa, joka suojellaan pääosiltaan ja muutetaan toimitilakäyttöön.

Korttelin 43084 kaavallinen ratkaisu on periaatteellinen. Sen kuten kaavan muiden alueiden toteutusta ohjataan kaavamääräysten lisäksi kaavaselostukseen liitettyjen korttelikorttien ohjeilla.

Kaavaluonnoksessa on kerrosalaa yhteensä noin 167 000 k-m². Uutta asuntokerrosalaa on noin 136 000 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 3400. Rakennusten korkeudet vaihtelevat 6 ja 16 kerroksen välillä. Korttelialueiden keskimääräinen tehokkuus on noin $e = 2,7$.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 6768). Kaavaehdotuksen mukainen Suunnittelijankadun levittäminen vaikuttaa liikenne- ja katujärjestelyihin koko Herttoniemen keskustan alueella, minkä vuoksi ne on esitetty kaava-alueella laajempaan liikenteellisesti yhtenäisenä kokonaisuutena. Liikenne ja katujärjestelyt ovat kaupunkisuunnittelulautakunnan 9.5.2017 hyväksymien ”Herttoniemen keskustan liikennesuunnitteluperiaatteiden” mukaisia.

Kortteleiden 43053 ja 43054 välissä sijaitseva entinen rautatiealue muutetaan pihakaduksi, josta muodostuu jatke nykyiselle Insinöörinkadulle. Pihakadusta rakennetaan oleskeluun soveltuva, puistomainen miljöö alueelle, jossa on nykyään vain vähän viihtyisiä julkisia ulkotiloja. Asentajanpuistossa siirretään jalankulun ja pyöräilyn väyliä.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Herttoniemen keskustaa laajennetaan yritysalueen tonteille monitoimintaisena, kantakaupunkimaisella tehokkuudella rakennettuna alueena, jossa on merkittävä määrä uutta asumista.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana



Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta. Nyt laadittu kaavaratkaisu poikkeaa Yleiskaava 2002:sta siten, että asuinrakentamisen mahdollistavat kaavaratkaisut ulottuvat yleiskaavan työpaikka-alueelle (arviolta Työnjohtajankadun pohjoispuoliset alueet).

Nyt laaditussa kaavaratkaisussa on otettu huomioon Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteet.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi alueen asemakaavan muutosluonnoksen 13.12.2016 jatkosuunnittelun pohjaksi.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue sijaitsee Herttoniemen yritysalueen eteläosassa, missä yritysalueen (entisen teollisuusalueen) toiminnot kohtaavat metroaseman läheisyyteen keskittyneet kaupalliset palvelut ja Herttoniemenrannan asuinalueen. Yritysalueen eteläosaa leimaa yleisesti ottaen kaupunkikuvan keskeneräisyys lukuisten rakentamattomien tai vajaakäyttöisten kiinteistöjen vuoksi.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1981–2013.

Kortteiden 43052, 43053 ja 43054 kaikki tontit ovat yksityisomistuksessa. Kortteli 43084 ja muut alueet ovat kaupungin omistuksessa. Kaavamuutostyö on aloitettu kaupungin ja maanomistajien aloitteesta ja kaavaratkaisu on tehty hakijoiden kanssa neuvotellen.

Kaavaratkaisun kustannukset

Asemakaavan ja kaavamuutosalueen liikennejärjestelyiden toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia (11/2017, Alv 0 %) seuraavasti:

Katualueet ja yleiset alueet	4,0 milj. euroa
Johtosiirrot	0,5 milj. euroa
Yhteensä	4,5 milj. euroa

HSY:lle aiheutuu kustannuksia Työnjohtajankadun uudesta viemäristä 0,1 milj. euroa ja Insinöörinkadun sekaviemäröinnin eriyttämisestä 0,3 milj. euroa. Kustannuksia aiheutuu lisäksi sähköjakeluverkon laajentamisesta Helen Sähköverkko Oy:lle.

Kustannusarvio ei sisällä mahdollisesti pilaantuneen maaperän kunnostamisen kustannuksia.



Liikennesuunnitelma ulottuu tämän kaavamuutosalueen ulkopuolelle. Kaava-alueen ulkopuolisten liikennejärjestelyiden kustannusarvio on noin 6 milj. euroa.

Kaupungin maanomistuksessa olevan uuden kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on noin 12–14 milj. euroa. Lisäksi kaupungille kertyy yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa. Arvioidut kaupungille kertyvät maankäyttökorvaukset ovat noin 12 milj. euroa

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 19.12.2017–24.1.2018

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 28.11.2017 ja lautakunta päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksesta tehtiin kaksi muistutusta. Toisessa muistutuksessa huomautettiin tehokkaan rakentamisen haittavaikutuksista ja toisessa esitettiin, että kaava voisi olla tehokkaampikin.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnot kohdistuivat mm. Itäväylän johtoaukeaan, bussilinjojen reitteihin ja bussipysäkkeihin, raitiotielinjauksiin varautumiseen, viemäri- ja vesihuoltoverkostoihin ja pelastustoiminnan järjestelyihin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- pelastuslautakunta
- kaupunginmuseo

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



29.05.2018

Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Mikko Näveri, arkkitehti, puhelin: 310 37331

mikko.naveri(a)hel.fi

Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37088

markus.ahtiainen(a)hel.fi

Kati Immonen, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37254

kati.immonen(a)hel.fi

Pekka Leivo, diplomi-insinööri, maaperän pilaantuneisuus ja haitta-aineet, puhelin: 310 37388

pekka.leivo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12481 kartta, päivätty 28.11.2018, muutettu 29.5.2018
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12481 selostus, päivätty 28.11.2017, muutettu 29.5.2018
- 5 Muutosalueen havainnekuva 29.5.2018
- 6 Herttoniemen keskustan havainnekuva 29.5.2018
- 7 Havainnemateriaalia
- 8 Liikennesuunnitelma piir.nro 6768/29.5.2018
- 9 Korttelikortit
- 10 Tilastotiedot
- 11 Tehdyt muutokset
- 12 Vuorovaikutusraportti 28.11.2018, täydennetty 29.5.2018
- 13 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Muistutukset

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



29.05.2018

Asia/7

Otteet

Ote

Hakijat

Ne muistutuksen lähettäneet,
jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 11

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 12

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola, Lindén