



§ 247

Aleksis Kiven katu 5:n asemakaavan muutosehdotus (nro 12581) ja sen asettaminen nähtäville

HEL 2017-013708 T 10 03 03

Hankenumero 5317_3

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- asettaa 14.5.2019 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12581 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 22. kaupunginosan (Vallila) korttelia 22367
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - o NorScan Finland Oy: 10 000 euroa

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12581 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Tiia Ettala. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.



14.05.2019

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tiia Ettala, arkkitehti, puhelin: +358 9 310 20511
tiia.ettala(a)hel.fi

Inka Lappalainen, aluesuunnittelija, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 310 21344

inka.lappalainen(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Mikko Tervola, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 44131
mikko.tervola(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12581 kartta, päivätty 14.5.2019
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12581 selostus, päivätty 14.5.2019
- 5 Havainnekuva, 14.5.2019
- 6 Viitesuunnitelma 21.3.2019
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 14.5.2019 ja asukastilaisuuden (3.10.2018) muistio
- 9 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

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

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

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

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) Vallilan kaupunginosassa koskee Aleksis Kiven kadun, Kustaankadun, Satamaradankadun ja Fleminginkadun rajaamaa korttelia. Kaavaratkaisu mahdollistaa korttelin lisärakentamisen sekä nykyisten rakennusten osittaisen korvaamisen uudisrakennuksella. Kustaankadun kulmassa sijaitsevan entisen ATK-keskuksen jäljelle jäävät kadun puoleiset osat suojellaan.

Kortteli toimii kokonaisuudessaan Nordean kampuksena, ja siellä sijaitsee myös yhtiön pääkonttori.

Kaavamuutoksen tavoitteena on edistää Nordean toimintaedellytyksiä alueella mahdollistamalla yrityksen muuttuneita tilatarpeita ja toimistotyön nykyisiä vaatimuksia vastaavan uudisrakennuksen rakentaminen, sekä parantaa alueen jalankulkuympäristöä ja lisätä kivijalkaliiketilän määrää. ATK-keskuksen suojelun tavoitteena on säilyttää rakennuksen asema kaupunkikuvassa sekä korttelin ajallisesti kerroksellinen rakenne.

Kaavan mahdollistama uudisrakennus Aleksis Kiven kadun ja Kustaankadun kulmassa porrastuu siten, että katuun ja aukioon rajautuvat rakennusosat ovat kuuden kerroksen korkuisia, korttelin sisäosaan jäävien osien ollessa seitsemän- ja kymmenenkerroksiset. Korttelin nykyisten rakennusten kerrosluku vaihtelee kahdesta seitsemään. Fleminginkadun puolella voimassa olevan asemakaavan tavoite säilyy salien kahdeksankerroksisen uudisrakennuksen rakentamisen nykyisen rakennuksen paikalle.

Uutta toimistokerrosalaa on 9 400 k-m², josta vähintään 500 k-m² tulee toteuttaa liiketilana Kustaankadun puolelle. Kaava mahdollistaa noin 600 uuden työpaikan sijoittumisen kortteliin. Tonttitehokkuus on $e_{\square} = 3,70$.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueen kaupunkikuva muuttuu rakennetummaksi ja keskustamaisemmaksi, ja jalankulkuympäristö elävämmäksi ja toiminnallisesti monipuolisemmaksi. Lisäksi hankkeen toteuttaminen parantaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja tukee alueen kehitystä uuden yleiskaavan tavoitteiden mukaisena keskusta-alueena.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

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



Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Teollisuuskadun kaavarungon periaatteet 4.12.2018.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaavamuutoksen kohteena oleva kortteli on rakentunut monessa vaiheessa. Kaksi korttelin rakennuksista on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa merkinnällä sr-2. Aiemmin KOP-pankin ATK-keskukseksi toiminut rakennus sijaitsee näkyvällä paikalla Dallapénpuiston päätteellä, ja muodostaa oleellisen osan Hämeentien sillalta avautuvaa näkymää.

Korttelin rakennukset on vuokrattu pitkäaikaisella sopimuksella Nordea Oy:lle, ja kortteli toimii Nordean kampuksena.

Kaavamuutoksen alainen alue sisältyy Teollisuuskadun akselin kaavarungon suunnittelualueeseen.

Alueella on voimassa asemakaava nro 10789 (saanut lainvoiman 19.5.2000). Kaavassa alue on merkitty toimistorakennusten tai ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi. Korttelialueelle sallittu rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on 72 100 + 4 950.

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

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa tontin arvoa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

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 viranomaistahojen kanssa:

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala



Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat olemassa olevan kunnallistekniikan huomioimiseen, joukkoliikenteeseen, olemassa olevien rakennusten purkamiseen ja muutostöihin, uudisrakentamisen laajuuteen ja korkeuteen, katutilan mittakaavaan, uudisrakennuksen hahmoon ja ulkoasuun, ATK-keskuksen säilyvän osan kaupunkikuvalliseen asemaan ja suojeluun, Kustaankadun puoleisen aukion luonteeseen sekä korttelin asemaan kaupunkikuvassa.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että uudisrakennusta on madallettu yhdellä kerroksella, ja sen sovittamisesta katutilan mittakaavaan ja kaupunkikuvaan on määrätty rakennusosakohtaisin korkomerkinnoin ja kerrosluvuin sekä ulkoasua koskevin määräyksin. ATK-keskuksen suojelutarve on huomioitu asettamalla rakennuksen säilyvälle osalle suojelumerkintä. Kustaankadun puoleisen aukion luonne ja asema kaupunkitilassa on huomioitu aukiota koskevissa määräyksissä.

Mielipiteet

Mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui maantasokerrosten avaamiseen, liiketiloihin ja palveluihin sekä uudisrakennuksen korkeuteen. Mielipiteessä todettiin myös, että ehdotettu asemakaavamuutos mahdollistaa hyvin korttelin lisärakentamisen ja toteuttaa kaupungin tavoitteita mahdollistaa yritysten kasvu. Mielipide on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että maantasokerrosten avoimuudesta sekä liiketilan määrästä ja sijoittumisesta on määrätty kaavassa, ja rakennuksen korkeutta on madallettu yhdellä kerroksella. Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- sekä muut mahdolliset tahot.



14.05.2019

Kaupunki käynnistää kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaisen maankäyttösopimusmenettelyn yksityisten maanomistajien kanssa.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tiia Ettala, arkkitehti, puhelin: +358 9 310 20511
tiia.ettala(a)hel.fi

Inka Lappalainen, aluesuunnittelija, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 310 21344

inka.lappalainen(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217

sakari.mentu(a)hel.fi

Mikko Tervola, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 44131

mikko.tervola(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12581 kartta, päivätty 14.5.2019
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12581 selostus, päivätty 14.5.2019
- 5 Havainnekuva, 14.5.2019
- 6 Viitesuunnitelma 21.3.2019
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 14.5.2019 ja asukastilaisuuden (3.10.2018) muistio
- 9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mieliopidekirje

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



14.05.2019

Asia/4

Ne mielipiteensä esittä-
neet, jotka ovat ilmoitta-
neet osoitteensa

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Lindén, Liisanantti
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 15.10.2018