



04.06.2024

Asia/4

§ 319

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Herttoniemi, Puusepänkatu 11 tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12904)

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

Käsittely

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski



Lisätiedot

Julia Rytönen, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 09 310 52390
julia.rytonen(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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12904 kartta, päivätty 4.6.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12904 selostus, päivätty 4.6.2024, päivitetty Kylk:n 4.6.2024 päätöksen mukaiseksi
- 5 Viitesuunnitelma, Puusepänkatu 11 (Arco Architecture Company Oy) 3.5.2024
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 18.3.2024, täydennetty 4.6.2024
- 9 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

KYMP Myyntilaskut

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Liite 7

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 8

Esitysehdotus



Esitys 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 toteutunut. Alueen yritys-toiminta keskittyy monipuoliseen teollisuus-, varasto-, tuotanto- ja liike-toimintaan. Tavoitteena on, että kaavaratkaisu edesauttaa tontin käyttöä monipuolisessa yritystoiminnassa, parantaa yritysalueen vetovoimaisuutta 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 tai 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 pienimittakaavaista istutusta ja tarvittavia asiakkaiden polkupyöräpaikkoja. Sorvaajankadun varressa oleva puurivi on määrätty säilytettäväksi ja täydennettäväksi.

Toimitilakerrosalaa osoitetaan 5 100 k-m², josta 100 k-m² on osoitettava liiketilaksi. Alueen korttelitehokkuus on kaavamutoksen jälkeen $e=1,02$. Tontin rakennusoikeus vähenee nykyisestä – 6 200 k-m², koska hakija ei pitänyt yli kaksikerroksista rakennusta aiottuun käyttötarkoitukseen käyttökelpoisena.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta mahdollistamalla joustavia toimitiloja ja vahvistaa alueen yritys-toiminnan 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 ja Helsingin yleiskaava 2016 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-m² 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 hakuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

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:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, 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 kaavamutoksen 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 kaavamääräyksiin, 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 §) 18.3. - 18.4.2024



Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta on lähetetty kirje ulkokuntalaiselle maanomistajalle (hakija).

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

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa huomautettiin jakelumuuntamon tarpeesta tontilla ja todettiin aiemmin kannanotossa esitetyt huomiot Sorvaajankadun puurivin ja olemassa olevan rakennuksen säilyttämisestä huomioiduiksi ja tutkituiksi.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (Helsingin kaupunginmuseo)

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.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

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



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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12904 kartta, päivätty 4.6.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12904 selostus, päivätty 4.6.2024
- 5 Viitesuunnitelma, Puusepänkatu 11 (Arco Architecture Company Oy) 3.5.2024
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 18.3.2024, täydennetty 4.6.2024
- 9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mieliipide
- 2 Muistutus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitusteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Liite 7



04.06.2024

Asia/4

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

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano
Liite 8

KYMP Myyntilaskut

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 11.4.2024

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 7.11.2023