



## § 482

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Aleksis Kiven katu 5:n tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12581)

HEL 2017-013708 T 10 03 03

Hankennumero 5317\_3

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 14.5.2019 päivätyn ja 1.10.2019 muutetun asemakaavan muutos-ehdotuksen nro 12581 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 22. kaupunginosan (Vallila) korttelia 22367.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi)

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

## Lisätiedot

Tiia Ettala, arkkitehti, puhelin: +358 9 310 20511

[tiia.ettala@hel.fi](mailto:tiia.ettala@hel.fi)

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

[inka.lappalainen@hel.fi](mailto:inka.lappalainen@hel.fi)

Elina Rundell, liikenneinsinööri, puhelin: 310

[elina.rundell@hel.fi](mailto:elina.rundell@hel.fi)

Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217

[sakari.mentu@hel.fi](mailto:sakari.mentu@hel.fi)

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

[mikko.tervola@hel.fi](mailto:mikko.tervola@hel.fi)

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12581 kartta, päivätty 14.5.2019, muutettu 1.10.2019

## Postiosoite

PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
[kaupunkiymparisto@hel.fi](mailto: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



- |    |   |
|----|---|
| 4  | Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12581 selostus, päivätty 14.5.2019, muutettu 1.10.2019, päivitetty Kylk:n 1.10.2019 päätöksen mukaiseksi |
| 5  | Havainnekuva, 14.5.2019   |
| 6  | Viitesuunnitelma 21.3.2019  |
| 7  | Tilastotiedot 14.5.2019, tarkistettu 1.10.2019  |
| 8  | Tehdyt muutokset  |
| 9  | Vuorovaikutusraportti 14.5.2019, täydennetty 1.10.2019 ja asukastilaisuuden 3.10.2018 muistio   |
| 10 | Osa päätöshistoriaa   |

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Hakija

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

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 kadunpuoleiset 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 Kustaan-  
kadun kulmassa porrastuu siten, että katuun ja aukioon rajautuvat ra-  
kennusosat ovat kuuden kerroksen korkuisia, korttelin sisäosaan jää-  
vien osien ollessa kahdeksan- ja kymmenenkerroksiset. Korttelin ny-  
kyisten rakennusten kerrosluku vaihtelee kahdesta seitsemään. Fle-  
minginkadun puolella voimassa olevan asemakaavan tavoitteet säily-  
vät.

Uutta kerrosalaa on 9 400 k-m<sup>2</sup>, josta vähintään 500 k-m<sup>2</sup> tulee toteut-  
taa liike- tai palvelutilana Kustaan- kadun puolelle. Kaava mahdollistaa  
noin 600 uuden työpaikan sijoittumisen kortteliin. Tontin maanpäällinen  
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 toimin-  
taedellytyksiä ja tukee alueen kehitystä uuden yleiskaavan tavoitteiden  
mukaisena keskusta-alueena.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

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

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaavamuutoksen kohteena oleva kortteli on rakentunut monessa vai-  
heessa. Kaksi korttelin rakennuksista on suojeltu voimassa olevassa  
asemakaavassa merkinnällä sr-2. Aiemmin KOP-pankin ATK-keskuk-  
sena toiminut rakennus sijaitsee näkyvällä paikalla Dallapén-puiston  
pääteenä, ja muodostaa oleellisen osan Hämeentien sillalta avautuvaa  
näkyvää.

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

Kaavamuutoksen alainen alue sisältyy Teollisuuskadun akselin kaava-  
rungon suunnittelualueeseen.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2000. Kaavassa alue on  
merkitty toimistorakennusten tai ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien  
teollisuusrakennusten korttelialueeksi. Korttelialueelle sallittu rakennu-  
soikeus kerrosalaneliömetreinä on 72 100 + 4 950.

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuk-  
sen 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.

## Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 21.5.–19.6.2019

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 14.5.2019 ja lautakunta päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus. Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat Teollisuuskadun akselin kaavarungon aika-tilaan, Dallapénpuiston huomioimiseen tontilla sijaitsevan aukion suunnittelussa, korttelin läpi kulkevaan jalankulkuyhteyteen, alueen joukkoliikenteeseen sekä pyöräpysäköintiin.

Maantasokerroksen avaamista ja kadulle avautuvia liiketiloja pidettiin hyvänä kehityksenä.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat joukkoliikenteen toimintaedellytyksiin, kunnallistekniikkaan, hulevesiin, sekä pohjaveden hallintaan ja maaperään.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen mukaan kaavamuutos huomioi rakennussuojelun tavoitteet hyvin. Kaupunginmuseo piti Aleksis Kiven kadun varrelle sijoittuvan rakennusosan korkeutta koskevaa kaavamääräystä sekä uudisrakennuksen ulkoasua rajaavia ja ohjaavia kaavamääräyksiä tärkeinä. Edellä mainittu huomioon ottaen kaupunginmuseo näkee, että sen rakennetun kulttuuriympäristön vaalimiselle asettamat tavoitteet on riittävällä tavalla otettu huomioon.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Helen Sähköverkko Oy
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / Helsingin kaupunginmuseo

Lisäksi Helen Oy ilmoitti, ettei heillä ole lausuttavaa.



01.10.2019

## 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

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

## 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

Elina Rundell, liikenneinsinööri, puhelin: 310

elina.rundell(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, muutettu 1.10.2019
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12581 selostus, päivätty 14.5.2019, muutettu 1.10.2019



01.10.2019

- |    |   |
|----|---|
| 5  | Havainnekuva, 14.5.2019   |
| 6  | Viitesuunnitelma 21.3.2019  |
| 7  | Tilastotiedot 14.5.2019, tarkistettu 1.10.2019  |
| 8  | Tehdyt muutokset  |
| 9  | Vuorovaikutusraportti 14.5.2019, täydennetty 1.10.2019 ja asukastilaisuuden 3.10.2018 muistio |
| 10 | Osa päätöshistoriaa   |

### Oheismateriaali

- |   |           |
|---|-----------|
| 1 | Muistutus |
|---|-----------|

### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

### Otteet

**Ote**  
Hakija

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 8

### Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola, Lindén, Sippola-Alho

### Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 18.6.2019

Kaupunkiympäristölautakunta 14.05.2019 § 247