



9

Herttoniemen Puusepänkatu 11 asemakaavan muutos (nro 12904)

HEL 2023-006363 T 10 03 03

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 43. kaupunginosan (Herttoniemi, Herttoniemen yritysalue) korttelin 43061 tontin 1 asemakaavan muutoksen 4.6.2024 päivätyn piirustuksen nro 12904 mukaisena ja asemakaava-selostuksesta ilmenevin perustein.

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 ole toteutunut. Alueen yritystoiminta keskittyy monipuoliseen teollisuus-, varasto-, tuotanto- ja liiketoimintaan. Tavoitteena on, että kaavaratkaisu edesauttaa tontin käyttöä monipuolisessa yritystoiminnassa, parantaa yritysalueen veto-voimaisuutta 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 ja 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 istutuksia ja tarvittavia asiakkaiden polkupyöräpaikkoja. Sorvaajankadun varressa oleva puurivi on määrätty säilytettäväksi ja täydennettäväksi.

Toimitilakerrosalaa on kaavassa 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:llä, koska hakija ei pitänyt yli kaksikerroksista rakennusta aiottuun käyttötarkoitukseen käyttökelpoisena.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on liike- ja palvelukeskusta-alueetta C1, jotka kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Helsingin maanalaisen yleiskaavan 2021 (nro 12704) mukaan Linnanrakentajan-tietä pitkin kulkee ohjeellisen, suunnitellun liikennetunnelin tilavaraus. Nyt laadittu kaavaratkaisu on em. yleiskaavojen mukainen.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian 2021-2025 toteutumista mahdollistamalla joustavia toimitiloja ja vahvistamalla alueen yritystoiminnan 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 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 hake-
muksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kans-
sa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Kaavaratkaisun johdosta ei maanomistajille koidu merkittävää hyötyä,
joten kaupunginhallituksen 26.4.2021 § 310 tekemän päätöksen mu-
kaiselle maankäytösopimusmenettelylle ei ole tarvetta.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupun-
kiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien tahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) vesihuolto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan kaupunginmuseo
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä
valmisteluaineistosta kohdistuivat olemassa olevien rakennusten säi-
lymiseen ja Sorvaajankadun varren puurivistön säilyttämiseen. Lisäksi
todettiin, että asemakaavan muutos ei edellytä vesihuollon lisäraken-
tamista eikä johtosiirtoja.

Kaupunginmuseon kannanotossa esitetyt toiveet on otettu huomioon
kaavoitustyössä siten, että Puusepänkadun ja Sorvaajankadun kul-
massa sijaitsevan rakennuksen uudelleenkäyttö- ja jatkojalostusmah-
dollisuudet on tutkittu. Rakennuksesta on tehty kuntoarvio sisältäen
suositukset korjaustoimenpiteistä, sekä vertailu olemassa olevan ra-
kennuksen ja uudisrakennuksen käyttömahdollisuuksista ja soveltu-
vuudesta nykyaikaisen yrittäjätoiminnan tarpeisiin.

Kannanotossa esitetty toive Sorvaajankadun kaupunkikuvallisesti mer-
kittävän puurivistön säilyttämisestä on otettu huomioon kaavaratkaisun
piha-alueita koskevissa määräyksissä. HSY:n vesihuoltoa koskeva
kannanotto on välitetty tiedoksi kaavamuutoksen 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 kaavamääräyksiä, 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 §)

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 18.3. - 18.4.2024, mistä ilmoitettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Kaavaehdotuksen nähtävälle asettamisesta on lähetetty kirje ulkokuntalaiselle maan omistajalle (hakija).

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

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- HSY
- kaupunginmuseo

Lausunnoissa huomautettiin jakelumuuntamon tarpeesta tontilla ja todettiin aiemmin kannanotossa esitetyt huomiot Sorvaajankadun puurivin ja olemassa olevan rakennuksen säilyttämisestä huomioituiksi ja tutkituiksi.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksesta ja viranomaisien 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 yksityiskoh-



11.9.2024

Asia/9

taisesti 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.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12904 kartta, päivätty 4.6.2024
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12904 selostus, päivätty 4.6.2024, päivitetty Kylk:n 4.6.2024 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 18.3.2024, täydennetty 4.6.2024
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Muistutus

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Hakemus 3.5.2023

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -
kuntayhtymä HSY
Kymp/Talouden tuki
Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti

Esitysteksti

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,
rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Liite 1

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Y-tunnus

0201256-6



11.9.2024

Asia/9

Kaavamuutoksen haki- ja
Liite 2
Liite 3
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Tiedoksi

Asemakaavoitus
Kaupunginmuseo
Kaupunkiympäristölautakunta
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto