



21.11.2023

Asia/8

## § 604

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Kuortaneenkatu 4, tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12850)

HEL 2022-005446 T 10 03 03

Hankennumero 0792\_4

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 21.11.2023 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12850 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 22. kaupunginosan (Vallila) korttelin 693 tonttia 35.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteeseen, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloaikana saatuihin lausuntoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

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

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
  - Onvest Development Oy: 8 000 euroa

## Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Paula Leiwo. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Paula Leiwo, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 09 310 23637  
paula.leiwo(a)hel.fi

Taneli Nissinen, johtava liikenneinsinööri, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 09 310 76765



21.11.2023

taneli.nissinen(a)hel.fi

Stefan Eklöf, maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 09 310 52239

stefan.eklof(a)hel.fi

Valtteri Lankiniemi, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 22467  
valtteri.lankiniemi(a)hel.fi

Tapio Laalo, tonttiasiamies, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, puhelin: 09 310 36442

tapio.laalo(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12850 kartta, päivätty 21.11.2023
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12850 selostus, päivätty 21.11.2023, päivitetty Kylk:n 21.11.2023 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 21.11.2023
- 6 Viitesuunnitelma
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti 29.5.2023, täydennetty 21.11.2023
- 10 Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Kustannusten osalta Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

## Otteet

**Ote**  
Hakija

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto  
Liite 8

KYMP Myyntilaskut

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö



Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee yhtä tonttia osoitteessa Kuortaneenkatu 4. Tontilla sijaitsee vuonna 2014 rakennettu väliaikaiseksi tarkoitettu yksikerroksinen varastorakennus, joka puretaan.

Kaavaratkaisu mahdollistaa 5 - 9 -kerroksisen toimistorakennuksen, joka täydentää olemassa olevan umpikorttelin kokonaiseksi. Ensimmäisessä kerroksessa on kadulle avautuvaa liiketilaa ja maan alla pysäköintikellari.

Kaavaratkaisun tavoitteena on lisätä laadukasta ja muuttuvan toimistotyön haasteisiin vastaavan toimistotilan määrää helposti saavutettavalle sijainnille Vallilan toimitila-alueelle, Teollisuuskadun akselin tuntumaan.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty huomioimaan uuden toimitilarakennuksen liittyminen vanhaan rakennuskantaan sekä Teollisuuskadun kaavarungon ja Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteiden mahdollistama lisärakentaminen rakennuksia korottamalla.

Uutta toimitilakerrosalaa on maan päällä 15 500 k-m<sup>2</sup>, maan alla 200 k-m<sup>2</sup> eli yhteensä 15 700 k-m<sup>2</sup>, josta päivittäistavarakaupalle on viite-suunnitelman mukaisesti varattu noin 550 k-m<sup>2</sup> ja muulle liiketilalle noin 300 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuus on 4,2.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että työpaikkamäärä alueella kasvaa.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet. Yleiskaavan 2016 tavoitteiden mukaisesti katutilan elävyys varmistetaan osoittamalla ensimmäisen kerroksen tilat liiketilaksi. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt Teollisuuskadun akselin kaavarungon 25.5.2021 ja Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet 24.5.2022.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kuortaneenkatu 4 tontti sijaitsee kehittyvässä kaupunkirakenteessa Vallilan toimitila-alueella hyvien yhteyksien varrella, kävelyetäisyyden päässä Pasilan asemalta. Tontilla sijaitsee vuonna 2014 rakennettu väliaikaiseksi tarkoitettu yksikerroksinen varastorakennus, joka puretaan.



Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1984, jossa tontti on merkitty Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T). Asemakaava on vanhentunut ja alueen vanhentuneita asemakaavoja päivitetään sitä mukaa kun maanomistajat lähtevät hakemaan asemakaavan muutoksia.

Kyseinen tontti kuuluu kaupunkiympäristölautakunnan 25.5.2021 hyväksymän Teollisuuskadun akselin kaavarungon alueeseen. Kaavarunko sekä kaupunkiympäristölautakunnan vuotta myöhemmin 24.5.2022 hyväksymät Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet lähtevät samoista tavoitteista ja tukevat toisiaan.

Kiinteistöjen rakennusoikeuden lisäykset ovat kaavarungon ja suunnitteluperiaatteiden mukaan lähtökohtaisesti mahdollisia koko alueella. Korttelialueita saa täydentää uusilla rakennusosilla, jotka voivat nousta nykyistä rakennetta korkeammalle. Lisärakentaminen tulee sovittaa ympäröivään kaupunkirakenteeseen.

Vallilan toimitila-alueen kehittämisen tärkeimpinä tavoitteina on nykyisen yritystoiminnan edellytysten ylläpitäminen ja uuden yritystoiminnan mahdollistaminen, toimitilavarannon säilyttäminen, lisääminen ja ajantasaistaminen sekä työpaikkamäärän kasvattaminen.

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

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa.

#### 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:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala (pelastuslaitos)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)



Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat uudisrakennuksen räystäslinjaan, ylempien kerrosten etäisyyteen räystäältä, palo- ja pelastusjärjestelyihin ja tontin koilliskulmassa sijaitsevaan jätevesitunneliin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että on lisätty kaavamääräys räystäslinjan liittymisestä viereiseen rakennukseen, on lisätty kaavamääräys ylempien kerrosten etäisyydestä räystäslinjaan, on lisätty kaavamääräys ja -merkintä yhdyskuntateknisen huollon tunnelista ja on lisätty palotekninen suunnitelma selostuksen liitteeksi.

### Mielipiteet

Mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui rakennuksen lintuystävällisyyteen. Mielipide on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että lintujen törmäysriski on pyritty huomioimaan lisäämällä kaavamääräys koskien rakennuksen lasipintojen käsittelyä ja yöaikaisen valaistuksen suunnittelua.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 29.5. - 27.6.2023

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat julkisivumateriaaleihin, räystäslinjaan, ylempien kerrosten etäisyyteen räystäältä, palo- ja pelastusjärjestelyihin ja tontin koilliskulmassa sijaitsevaan Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) jätevesitunneliin. Lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että on säilytetty kaavamääräykset julkisivujen, räystäslinjan ja yhdyskuntateknisen huollon tunnelin osalta.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helen Sähköverkko Oy
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala / pelastuslaitos

### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.



Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävillälölon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävillälölon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Jatkotoimenpiteet

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

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Paula Leiwo, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 09 310 23637  
paula.leiwo(a)hel.fi

Taneli Nissinen, johtava liikenneinsinööri, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 09 310 76765

taneli.nissinen(a)hel.fi

Stefan Eklöf, maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 09 310 52239

stefan.eklof(a)hel.fi

Valtteri Lankiniemi, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 22467  
valtteri.lankiniemi(a)hel.fi

Tapio Laalo, tonttiasiamies, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, puhelin: 09 310 36442

tapio.laalo(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12850 kartta, päivätty 21.11.2023
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro12850 selostus, päivätty 21.11.2023
- 5 Havainnekuva, 21.11.2023
- 6 Viitesuunnitelma
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti 29.5.2023, täydennetty 21.11.2023
- 10 Osa päätöshistoriaa



21.11.2023

Asia/8

---

## Oheismateriaali

1 Mieli-pide

## Muutoksenhaku

Kustannusten osalta

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

## Otteet

**Ote**  
Hakija

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto  
Liite 8

KYMP Myyntilaskut

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

## Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 27.6.2023