



§ 623

Pitäjänmäen Kutomotie 1 ja 9 lähiympäristöineen, asemakaavan muutosehdotus (nro 12516) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2015-011149 T 10 03 03

Hankenumerot 0567_6, 0567_9

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- asettaa 3.12.2019 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12516 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Munkkivuori) urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta sekä 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki, Pitäjänmäen yritysalue) korttelin 46004 tonttia 9, korttelin 46006 tonttia 2 sekä kaualueita ja kaupunginosan rajaa
- 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 hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma: 30 000 euroa
 - Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen: 9 000 euroa

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12516 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia



muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheita asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Siv Nordström. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Siv Nordström, arkkitehti, puhelin: 310 37322
siv.nordstrom(a)hel.fi
Eeva Väistö, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37353
eeva.vaisto(a)hel.fi
Mikko Juvonen, diplomi-insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37252
mikko.juvonen(a)hel.fi
Tiina Uusitalo, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 20764
tiina.uusitalo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12516 kartta, päivätty 3.12.2019
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12516 selostus, päivätty 3.12.2019
- 5 Havainnekuva, 3.12.2019
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6938)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 3.12.2019 ja asukastilaisuuksien (10.5.2017 ja 17.4.2019) muistiot
- 9 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta: Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakijat

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoitta-

Otteen liitteet

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



neet osoitteensa

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos koskee kahta työpaikkatonttia (KTY ja T) osoitteissa Kutomotie 1 ja 9 sekä niiden läheisyydessä olevia liikenne- ja urheilupuistoalueita. Kaava-alue sijaitsee Pitäjänmäessä keskeisellä paikalla alueen pääkadun (Pitäjänmäentien) varressa tulevan Raide-Jokerin pysäkin yhteydessä. Työpaikkatontit muutetaan pääosin asutokäyttöön kuitenkin siten, että Pitäjänmäentien varren uudisrakennuksiin sekä säilytettäviin rakennuksiin varataan tiloja myös liike- ja toimitaloille.

Tontilla Kutomotie 1 Pitäjänmäentien varsi suunnitellaan kerrostaloin urbaanisti. Pitäjänmäentien ja Kutomotien risteuksen kohdalle on suunniteltu uusi liiketilojen reunustettu aukio. Alueen eteläosan rakennusten korkeudet on sopeutettu nykyiseen korttelirakenteeseen Kutomotien varressa. Tontilla Kutomotie 9 nykyiset 1990-luvun toimitilarakennukset on esitetty muutettaviksi pääosin asuinkäyttöön. Pitäjänmäentien varren sijoitetaan myös tälle tontille liike- ja toimistotiloja.

AL-tonteilla (Kutomotie 1 ja 9) uutta asutokerrosalaa on yhteensä 49 360 k-m² ja liike-, toimitila- sekä julkisen palvelutilan kerrosalaa on yhteensä vähintään 7 640 k-m² ja enintään 11 350 k-m². Tonttien kokonaiskerrosala on 57 000 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 1 200 henkilöä. AL-tonttien tehokkuudet vaihtelevat välillä $e=1,56$ – $e=1,65$.

Talin liikuntapuiston alueella olevan paikoitusalueen kohdalle on lisäksi kaavoitettu tontti uudelle 240 lapsen päiväkodille Kutomokujan päähän. Autopaikat olivat aikaisemmin alueelta jo pois muuttaneen Stockmann Oy:n henkilökunnan käytössä. YL-tontin rakennusoikeus on 2 400 k-m² ja sen tonttitehokkuus on $e=0,38$.

Osa nykyisestä rakennuskannasta on tarkoitus säilyttää. Entiselle Stockmann Oy:n ja Oy Veho Ab:n tontille (Kutomotie 1) on tehty rakennushistoriallinen selvitys ja rakennusten kuntokartoituksia. Selvitysten perusteella entinen huoltoasemarakennus ja siihen liittyvä mainostorni sekä nk. ateljeerarakennus asutoksiin suojellaan. Myös lämpökeskuksen tiilinen savupiippu suojellaan kaupunkikuvallisena maamerkinä ja muistona alueen historiasta.



Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma, jonka mukaan Kutomotien varteen on suunniteltu jalkakäytävät, kadunvarsipaikat ja katupuuistutukset. Kutomokujan risteyksen kohdalle on suunniteltu korotettu suojatie. Kutomokujan päähän on suunniteltu uusi käänköpaikka ja sen läntiseen reunaan päiväkotitontille johtava jalkakäytävä. Stockmannintie on muutettu jalankululle varatuksi kaduksi, jolla huolto- ja pelastusajo sallitaan.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että kaupunginosia kehitetään monipuolisina ja täydennysrakentamista edistetään. Kaavaratkaisu on yleiskaavan tavoitteiden mukainen. Alueelle sijoittuvan päiväkotitontin, suojeltavien rakennusten ja katuaukioiden vuoksi kaava-alue on kokonaistehokkuudeltaan hieman yleiskaavan A1-määräystä väljempi.

Pitäjänmäen yritysalueen maankäytön muutosperiaatteet hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 17.6.2014. Periaatteiden mukaan tontit Kutomotie 1 ja 9 ovat toiminnoiltaan monipuolisesti sekoittunutta aluetta. Kaavaratkaisu on muutosperiaatteiden mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alun perin teollisuusalueena toiminut Kutomotien alue on vähitellen muuttunut asuntovaltaisemmaksi. Historiallinen kerroksellisuus on otettu huomioon suunnittelussa. Aiemmissa asemakaavoissa alueella on suojeltu viisi entistä teollisuusrakennusta, jotka on muutettu pääasiassa asuinrakennuksiksi.

Stockmannin ja Oy Veho Ab:n toiminnot ovat siirtyneet pois Kutomotie 1:n tontilta kesällä 2016. Tontilla sijaitsee 1950–1980-luvulta peräisin olevia autohuollon ja -myynnin hallitiloja sekä tavaratalotoimintaan liittyviä rakennuksia. Tontilla Kutomotie 9 on kaksi 1990-luvun tuotanto- ja toimistorakennusta. Rakennuksissa on sittemmin toiminut mm. Sibelius-Akatemia ja majoitustoimintaa. Rakennukset ovat nyt pääosin tyhjiillään.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1978–2008.

Tontit ovat yksityisomistuksessa. Helsingin kaupunki omistaa katu- ja virkistysalueet. Kaavaratkaisu on tehty kahden tontin omistajien hakemusten johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa. Päiväkotitontin osalta kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.



Kaavaratkaisun kustannukset

Kaupungille asemakaavan toteuttamisesta on arvioitu aiheutuvan kustannuksia seuraavasti:

Kadut	1,1 milj. euroa
Julkiset rakennukset	9 milj. euroa
YHT.	n. 10 milj. euroa

Kaavaratkaisun toteuttaminen edellyttää lisäksi johtosiirtoja nykyisin yksityisessä omistuksessa oleville johdoille sekä kaapelikaivolle. Näiden johtosiirtojen kustannuksiksi on arvioitu yhteensä noin 0,25 milj. euroa. Tarkemmat kustannukset arvioidaan jatkosuunnittelun yhteydessä ja kustannusten mahdollisesta jakautumisesta kaupungin ja tonttien omistajien kesken sovitaan erillisissä neuvotteluissa. Raide-jokerin toteuttamisen yhteydessä toteutettavia Pitäjänmäentien muutoksen ja johtosiirtojen kustannukset eivät sisälly arvioon.

Asemakaavamuutoksen edellyttämien vesihuoltoverkoston lisärakentamisen kustannuksiksi Kutomotiellä ja Kutomokujalla on arvioitu noin 40 000 euroa.

Asemakaavamuutos nostaa tonttien arvoa. Kaupungille maksettavista maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajien 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:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)pelastuslaitos
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala (varhaiskasvatus)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo ja liikuntapalvelut)



Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat selvitys- ja rakennussuojelutarpeisiin jatkosuunnittelussa. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että sekä nk. ateljeerakennus asuntosiipineen, että bensiiniaseman rakennus mainostorneineen on merkitty suojeltaviksi merkinnällä sr-2. Pelastusratkaisut, katuliikenne, Raide-Jokerin raideliikenteen ja läheisen datakeskuksen meluvaikutukset sekä vesihuollon tilavaraukset ja johtosiirtojen tarve huomioidaan kaavaratkaisussa ja jatkosuunnittelussa.

Kaavaluonnoksen nähtävilläolo aineistoineen järjestettiin erikseen, jolloin viranomaisten kannanotot kohdistuivat selvitystarpeisiin jatkosuunnittelussa. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä mm. tarkentamalla tunnelia koskevaa kaavamääräystä ja lisäämällä selostukseen vesihuollon suunnitelma.

Mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapui yksi kirjallinen mielipide sekä suullisia mielipiteitä puhelimitse ja kaavapäivystyksessä Pitäjänmäen kirjastossa. Pitäjänmäki-seura ry:n kirjeessä kannatettiin esitettyä suunnitelmaa. Kaavapäivystyksen asukasmielipiteissä pyydettiin mm. huomioimaan Talinreunan korttelin 46002 reunalla olevaa puustoa, ettei sitä kaadettaisi asuntojen ikkunoiden edestä. Mielipide on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaupunkikuvallisesti merkittävä puusto tulee säilyttää päiväkotitontille varatulla leikkialueella.

Kutomotie 1:n neljä rinnakkaista korttelisuunnitelmaa ja Kutomotie 9:n viitesuunnitelmaluonnos olivat kommentoitavina 29.1.–18.2.2018 Helsingin Kerrokantasi-verkkokeskustelussa. Mielipiteitä pääsi kirjoittamaan jokaisen suunnitelman esittelysivun lopussa olevaan valikkoon. Suunnitelmista saatiin yhteensä 71 nettikommenttia. Kirjallisia mielipiteitä saapui lisäksi 5 kpl.

Kommenteissa ja kirjallisissa mielipiteissä neljästä suunnitelmavaihtoehdosta toivottiin mm. Kutomotien tiilisen savupiipun säilymistä, korkeampaa tornia torialueen kulmaan sekä osoitteissa Kutomotie 14 ja 9 olevien naapurirakennusten eteen lisää väljyyttä. Pitäjänmäki-seura ry ja Pitäjänmäen teollisuusyhdistys ry näkivät keskeiselle paikalle sijoituvan asunto- ja liikehankkeen sekä Raide-Jokerin tulon alueelle positiivisena muutoksena.

Kutomotie 1:n maanomistajan ja kaupungin edustajien välisissä neuvotteluissa päätettiin valita vaihtoehtoa B jatkosuunnittelun pohjaksi. Valintaan vaikutti ratkaisun kaupunkikuvalliset ja –tilalliset ansiot sekä sen toteutettavuus. Puolijulkiset jalankulkureitit korttelin sisäosassa yhdistävät onnistuneesti alueen suojelukohteet: ateljeerakennus asunto-



siipineen ja huoltoasemarakennus sekä kahdelle aukiolle sijoittuvat maamerkit – mainostorni ja savupiippu. Suunnitteluratkaisun valinnassa pyrittiin ottamaan huomioon eri vaihtoehtoista saadut, tosin osittain ristiriitaiset kommentit. Mielenpitoisissa esitetyt seikat on lisäksi otettu huomioon kaavatyössä siten, että Kutomotie 1:n tontilla läntisin rakennus Kutomotien varressa on siirretty n. 5 metriä itään kauemmaksi naapurirakennuksesta osoitteessa Kutomotie 9.

Kaavaluonnoksen erillisen nähtävilläolon yhteydessä saadut mielipiteet kohdistui suunnitellun päiväkotitontin vaikutuksiin naapurikiinteistön puustonäkymiin ja virkistysmahdollisuuksiin sekä autoliikenteen sujuvuuteen Kutomotieltä Pitäjänmäentielle ja päinvastoin. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavassa on määrätty pensasaidan istuttamisesta päiväkodin ja naapuritontin väliselle tontinrajalle. Ajoliittymät ja kaistat on huomioitu liikennesuunnitelmassa. Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo ja liikuntapalvelu)
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala (varhaiskasvatus)

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

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Siv Nordström, arkkitehti, puhelin: 310 37322

siv.nordstrom(a)hel.fi

Eeva Väistö, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37353

eeva.vaisto(a)hel.fi

Mikko Juvonen, diplomi-insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37252

mikko.juvonen(a)hel.fi



03.12.2019

Tiina Uusitalo, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 20764
tiina.uusitalo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12516 kartta, päivätty 3.12.2019
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12516 selostus, päivätty 3.12.2019
- 5 Havainnekuva, 3.12.2019
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6938)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 3.12.2019 ja asukastilaisuuksien (10.5.2017 ja 17.4.2019) muistiot
- 9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mieli-pidekirjeet

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakijat

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

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

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Lindén, Hakola
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 10.5.2019



03.12.2019

Asia/12

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 18.5.2017

Pelastuslaitos Pelastustoimen osasto Pelastusjohtaja 03.05.2017 § 43

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