



10.9.2024

Asia/9

## 9

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Puusepänportin (Herttoniemi, Puusepänkatu 3 ja 5) tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12815) (a-asia)

HEL 2022-010674 T 10 03 03

Hankennumero 1083\_8

#### Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 10.9.2024 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12815 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin 43057 tontteja 4 ja 5 (muodostuu uusi kortteli 43301).

Lisäksi lautakunta päättää

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteeseen ja kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläolona 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-2022-010674>

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
  - Koy Puusepänkatu 3: 3 500 euroa
  - Kiinteistö Oy Vuorenselä: 3 500 euroa

#### Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Puusepänkadun varressa Herttoniemessä korttelin 43057 tontteja 4 ja 5. Teollisuus-, varasto-



ja toimistorakennusten korttelialue muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Suunnitteluratkaisussa luodaan eloisaa, eurooppalaishenkistä jalankulkuympäristöä ja kaupunkikuvaa muuttuvaan Herttoniemeen. Tontit rakennetaan tehokkaasti Herttoniemen muuttuvaan kaukomaisemaan istuvien kookkaiden 14-kerroksisten rakennusten avulla ja Puusepänkadun varren kaupunkikuva syntyy kapeista vaihtelevan 6, 7 ja 8 kerroksen korkuisista rakennusosista. Rakennusosat hahmottuvat eri sävyisinä toisistaan. Puusepänkadun ja Sorvaajankujan varsi on pääasiassa liiketilaa. Kannen alainen pysäköinti on pohjavesiolosuhteiden vuoksi nostettu nykyistä maanpintaa korkeammalle, kansien noin 2 m korkeat julkisivut jäävät istutusten taakse tai rakennetaan julkisivumaisesti.

Sorvaajankujan jalankulkuysteys luo aikanaan, myös muilta osin loppuun saatettuna, viihtyisän vaihtoehtoisen jalankulkuysteiden Herttoniemen yritysalueen poikki Hertzin kauppakeskuksen ja Roihuvuoren välille.

Kaavaratkaisu on tehty, koska Herttoniemen yritysalueen eteläosassa on poistuvaa teollisuutta ja rakentamattomia tontteja. Vajaakäyttöiselle alueelle rakennetaan asemakaavan myötä asuntoja sekä liike- ja muita toimitiloja Herttoniemen keskustan laajentamiseksi. Tavoitteena on rakentaa toiminnallisesti sekoittunutta ja urbaania kaupunkia hyvien julkisen liikenteen yhteyksien äärelle. Nykyisellä tontilla 5 olevat toimitila- ja varastorakennukset puretaan.

Uutta asuntokerrosalaa on 22 700 k-m<sup>2</sup> ja liiketilakerrosalaa on 650 k-m<sup>2</sup>. Asukasmäärän lisäys on noin 500 (1 as. / 45 k-m<sup>2</sup>). Tonttitehokkuus on tontilla 43057/17 e=3,23 ja tontilla 43301/3 e=2,69. Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Herttoniemen keskustakorttelit rakentuvat yleiskaavan ja alueelle laadittujen suunnitteluperiaatteiden mukaisesti.

## Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisun tavoitteena on tiivistää Herttoniemen yritysalueen kaupunkirakennetta ja rakentaa toiminnallisesti sekoittunutta, urbaania ja arkkitehtonisesti eloisaa kaupunkia hyvien julkisen liikenteen yhteyksien äärelle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Herttoniemen yritysalueen suunnitteluperiaatteet tulevien asemakaavamuutosten pohjaksi 10.11.2015. Kaavan muutosalue sijaitsee suunnitteluperiaatteiden sekoittuneiden toimintojen keskusta-alueella ja on käyttötarkoituksiltaan merkitty asuntovaltaiseksi sekoitettujen toimintojen alueeksi.



Linnanrakentajantien, Puusepänkadun ja Kirvesmiehenkadun alueelle valmisteltiin asemakaavan muutos, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 2016. Kaavamuutos ei tullut koskaan lainvoimaiseksi ja alue jaettiin kolmeen eri kaavahankkeeseen, josta ensimmäinen tuli voimaan 2020 ja toinen keväällä 2024. Tämä mukaan lukien, kaikissa kolmessa asemakaavassa on noudatettu pääpiirteissään ensimmäisen hyväksytyin, mutta ei voimaan tulleen kaavan henkeä.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella yritysalueen (entisen teollisuusalueen) toiminnot kohtaavat metroaseman läheisyyteen keskittyneet kaupalliset palvelut ja Herttoniemenrannan asuinalueen. Yritysalueen eteläosaa leimaa nopea muutos teollisesta ympäristöstä asuin- ja palvelupainotteiseen rakentamiseen sekä osin kaupunkikuvan keskeneräisyys rakentamattomien tai vajaakäyttöisten kiinteistöjen vuoksi.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1993, jossa tontit on osoitettu teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TKT) tonttitehokkuudella  $e = 2,0$ .

Asuinkorttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa. Pysäköintialue on kaupungin omistuksessa.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonnäköalaa 0,8 miljoonaa euroa kaava-alueelle suunnitellun katuaukion ja sen kuivatuksen toteutuksesta.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana 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
- Uudenmaan ELY-keskus



- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat vesihuoltolinjoihin.

#### Mielipiteet

Kirjallisia mielipiteitä saapui yksi kappale. Mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui lintujen turvallisuuteen.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 4.3.–4.4.2024

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistus, joka oli täydennys oas-vaiheessa jätettyyn mielipiteeseen. Muistutuksessa nostettiin esiin kolpesijälintujen pesäpaikkojen kartoitus ja uusien mahdollisuuksien luominen pesimiseen.

Kaavaehdotuksesta saatiin sen julkisen nähtävillä olon aikana Elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus), Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY), Helen Sähköverkko Oy:n ja kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan / kaupunginmuseon lausunnot. Lausunnoissa nostettiin esiin ilmastovaikutuksia, meluntorjuntaa, ilmanlaatua ja viemärointiä koskevia kysymyksiä.

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

Kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin tehtiin kolme pientä täsmennystä julkisen nähtävilläolon jälkeen. Ne ja muuhun aineistoon tehdyt muutokset on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Toimivalta



10.9.2024

Asia/9

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

## Jatkotoimenpiteet

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

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

## Lisätiedot

Anu Kuutti, tiimipäällikkö, asemakaavoitus, puhelin: 09 310 37154  
anu.kuutti(a)hel.fi  
Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 09 310 37088  
markus.ahtiainen(a)hel.fi  
Marko Ahola, johtava maisema-arkkitehti, maisemasuunnittelu, puhelin: 09 310 37868  
marko.ahola(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12815 kartta, päivätty 10.9.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12815 selostus, päivätty 10.9.2024
- 5 Havainnekuva, AFRY Ark Studio 15.12.2023
- 6 Alueen historiaa 6.11.2023
- 7 Alueen kokonaissuunnitelma 2.2.2016
- 8 Viitesuunnitelma, AFRY Ark Studio 15.12.2023
- 9 Liikennemeluserveys, Sitowise 14.3.2023
- 10 Tilastotiedot
- 11 Tehdyt muutokset
- 12 Vuorovaikutusraportti 4.3.2024, täydennetty 10.9.2024
- 13 Osa päätöshistoriaa

## Oheismateriaali

- 1 Mieliäpide
- 2 Muistutus

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Kustannusten osalta Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

## Otteet

Ote  
Hakijat

Otteen liitteet  
Esitysteksti  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto



10.9.2024

Asia/9

---

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

KYMP Myyntilaskut

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-  
täntöönpano  
Liite 11  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-  
täntöönpano  
Liite 12

**Tiedoksi**

Kaupunginkanslia tiedoksianto