



21.01.2020

Asia/4

## § 27

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Hämeentie 157 tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12592)

HEL 2016-012443 T 10 03 03

Hankennumero 0944\_20

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 14.1.2020 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12592 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 27. kaupunginosan (Vanhakaupunki) korttelin 27671 tonttia 7.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutukseen. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päättöksenteko

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

- 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:
  - o Arabian Kiinteistö Oy: 5 000 euroa

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Salla Hoppu, arkkitehti, puhelin: 310 37240  
salla.hoppu(a)hel.fi  
Kaisa Jama, tiimipäällikkö, puhelin: 310 22980  
kaisa.jama(a)hel.fi  
Riikka Österlund, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37312  
riikka.osterlund(a)hel.fi  
Anu Haahla, ympäristöasiantuntija, puhelin: +358 9 310 28916



anu.haahla(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12592 kartta, päivätty 14.1.2010
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12592 selostus, päivätty 14.1.2020, päivitetty Kylk:n 21.1.2020 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva 14.1.2020
- 6 Hankesuunnitelma
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti 14.1.2020
- 10 Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

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

## Otteet

### Ote Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa  
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto  
Liite 8  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 9

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee korttelin 27671 tonttia 7, joka sijaitsee osoitteessa Hämeentie 157. Kaavaratkaisu mahdollistaa



nykyisen teollisuus-, varasto- ja toimistorakennuksen muuttamisen asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakentamisen käyttöön.

Tavoitteena on muuttaa nykyinen rakennus monipuoliseen käyttöön ns. hybridirakennukseksi. Suurin osa kerrosalasta osoitetaan asuinkäyttöön, kolmeen kerrokseen saa rakentaa palveluasumista, Hämeentien varteen on osoitettu katutason liiketilaa ja yksi kerrostasoista säilytetään toimitilakäytössä. Käyttötarkoituksen muutoksen takia rakennusrunko täytyy osin purkaa asuntojen riittävän valonsaannin turvaamiseksi. Poistuva kerrosala on sijoitettu 14 kerrosta korkeaan uudisrakennusosaan, joka tulee olemaan lähiympäristössään kaupunkikuvallinen dominantti.

Uutta asuntokerrosalaa on 9 600 k-m<sup>2</sup>, toimitilaa 800 k-m<sup>2</sup> ja liiketilaa 600 k-m<sup>2</sup>. Tontin tehokkuusluku on  $e = 4,4$ . Asukasmäärän lisäys on noin 200 uutta asukasta.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukainen.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on 60-luvun alussa rakennettu seitsenkerroksinen teollisuus-, varasto- ja toimistorakennus. Rakennuksen maantasokerroksessa on liiketilaa. Rakennuksen julkisivut ovat puhtaaksi muurattua kahitiiltä ja rappaista. Katutason julkisivussa on suuria näyteikkunoita.

Alue rajautuu pohjoisessa vehreään Verkatehtaanpuistoon ja idässä Hämeentiehen. Etelässä tontti liittyy saumattomasti osaksi korttelikokonaisuutta, viereisen tontin rakennus jatkuu julkisivuiltaan, korkeudeltaan ja kattomuodoiltaan samanlaisena. Lännessä ympäristöä täydentää Kaanaanpihalle vuonna 2012 rakennettu teollisen rakentamisen mittakaavaan istutettu asuinkerrostalo.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1998. Kaavan mukaan alue on ympäristöhaittoja aiheuttamattoman teollisuus- ja varastorakennusten sekä toimistorakennusten korttelialue.

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

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana



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 kanssa.

Viranomaisen kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat vesihuollon lisärakentamiseen ja johdosiirtoihin. Kannanotossa todettiin, ettei asemakaavan muutos aiheuta toimenpiteitä.

#### Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat uudisrakentamisen korkeuteen, kaupunkikuvaan sekä varjostusvaikutuksiin, käyttötarkoituksen muuttamiseen toimitilaja pienteollisuustilasta asumiseen, yhtiön teknisiin rasitteisiin, työmaalogistiikkaan, liikenteen ja pelastusajon järjestelyihin. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakennukseen on osoitettu toimitilaa vähintään 800 k-m<sup>2</sup> sekä katutason liiketilaa vähintään 600 k-m<sup>2</sup>. Uudisrakentamisen varjostusvaikutuksia on tutkittu erillisellä varjotutkielmalla. Kirjallisia mielipiteitä saapui 5 kpl.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 2.9.–1.10.2019

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

#### Muistutus

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus. Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat liikenteen sujuvuuteen, katualueen ylläpitoon ja turvallisuuteen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat viemäröintiin, hulevesiin, kaupunkikuvaan, uudisrakentamisen sopeuttamiseen ympäristöönsä ja rakentamisen korkeuteen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)



21.01.2020

Asia/4

## 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. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla.

## 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

Salla Hoppu, arkkitehti, puhelin: 310 37240  
salla.hoppu(a)hel.fi  
Kaisa Jama, tiimipäällikkö, puhelin: 310 22980  
kaisa.jama(a)hel.fi  
Riikka Österlund, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37312  
riikka.osterlund(a)hel.fi  
Anu Haahla, ympäristöasiantuntija, puhelin: +358 9 310 28916  
anu.haahla(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12592 kartta, päivätty 14.1.2010
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12592 selostus, päivätty 14.1.2010
- 5 Havainnekuva 14.1.2020
- 6 Hankesuunnitelma
- 7 Tilastotiedot



21.01.2020

Asia/4

- 8 Tehdyt muutokset  
9 Vuorovaikutusraportti 14.1.2020  
10 Osa päätöshistoriaa

## Oheismateriaali

- 1 Mielenpitoet  
2 Muistutus

## Muutoksenhaku

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

## Otteet

### Ote Hakija

Ne mielenpitoensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa  
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto  
Liite 8  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 9

## Tiedoksi

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

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 14.01.2020 § 5

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 27.9.2019

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 19.06.2019 § 45



21.01.2020

Asia/4

---

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimit-  
tauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 29.04.2019 § 36