



## 6

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Kutomotie 4 ja 6 lähialueineen, tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12879) (a-asia)

HEL 2023-003201 T 10 03 03

Hankennumero 0740\_88

#### Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 11.6.2024 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12879 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Munkkivuori) osaa korttelin 30224 tontista 1 sekä puistoaluetta ja 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki, Pitäjänmäen yritysalue) korttelin 46001 tontteja 2 ja 3.

Lisäksi lautakunta päättää

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana 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-2023-003201>

- 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:
  - Elite Finland Value Added Fund II Ky ja Fastighets Ab Väverivägen 4: yhteensä 11 000 euroa.

#### Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö



Asemakaavan muutos koskee kahta työpaikkatonttia (KTY) osoitteissa Kutomotie 4 ja 6 sekä niiden läheisyydessä olevia pysäköintipaikka- ja urheilupuistoalueita. Kaava-alue sijaitsee Pitäjänmäessä keskeisellä paikalla Raide-Jokerin pysäkin ja liiketiloin reunustettavan Kutomoaukion läheisyydessä. Työpaikkatontit muutetaan pääosin asuntokäyttöön kuitenkin siten, että Kutomotien varressa uudisrakennuksessa ja säilytettävässä rakennuksessa tulee katutasossa olla myös liike- ja toimitiloja.

Tavoitteena on mahdollistaa kahdelle toimitilatontille uusien omistus-asuntojen rakentaminen siten, että nykyiset, alueen reunoilla olevat 4- ja 5-kerroksiset teollisuusrakennukset puretaan ja korvataan uusilla 6 - 8-kerroksisilla asuinkerrostaloilla. Kadun varressa oleva 4-kerroksinen, kadun kaarevaa muotoa myötäilevä rakennus (Kutomotie 6) säilyy. Tämä toimitilarakennus on jo aikaisemmin suojeltu asemakaavalla merkinnällä sr-2. Sen mahdollista käyttötarkoituksen muutosta pääosin asumiseen on nyt tutkittu ja myös kaavamuutoksessa mahdollistettu. Uuden asuinkorttelin keskelle muodostuu liikennemelulta suojattu piha-alue, joka istutetaan. Alueen autopaikoista pääosa on sijoitettu piha-kannen alle siten, että osa tonttimaasta säilyy maanvaraisena piha-alueena. Tämä mahdollistaa suurikokoisten puiden istuttamisen sisäpihalle merkitylle alueelle.

Uutta asuntokerrosalaa on yhteensä 12 050 k-m<sup>2</sup>, mikä tarkoittaa noin 300 uutta asukasta. Lisäksi on osoitettu vähintään 360 m<sup>2</sup> kerrosalaa asuinrakennusten kivijalkaan sijoittuville liikkeille, toimistoille tai työtiloille. Tonttien kokonaiskerrosala on 12 410 k-m<sup>2</sup> ja niiden keskimääräinen tehokkuusluku on noin e=2,1.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Kutomotien ympäristö vähitellen muuttuu entisestä työpaikka-alueesta toimintoiltaan sekoittuneeksi asuntoalueeksi.

## Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta siten, että kaupunginosia kehitetään monipuolisina ja täydennysrakentamista edistetään. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Pitäjänmäen yritysalueen muutosperiaatteet hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 17.6.2014. Periaatteiden mukaan tontit Kutomotie 4 ja 6 ovat toimintoiltaan monipuolisesti sekoittunutta aluetta. Alueelle osoitetaan sekä työ- ja toimitiloja että asumista jatkosuunnittelun yhteydessä. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maankäytön muutosperiaatteiden mukainen.



## Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontilla Kutomotie 4 on 4-kerroksinen rapattu ja harjakattoinen tehdasrakennus, joka on rakennettu kolmessa vaiheessa 1940-, 1950- ja 1960-luvuilla.

Tontilla Kutomotie 6 on kaksi erillistä rakennusta. Kutomotien puoleinen, 4-kerroksinen rapattu rakennus on rakennettu vuosina 1945 - 46 ja on nykyisessä asemakaavassa suojeltu merkinnällä sr-2. Pihanpuoleinen, 5-kerroksinen rakennus on vuodelta 1965. Rakennus on tällä hetkellä vajaakäytössä.

Alun perin teollisuusalueena toiminut Kutomotien alue on vähitellen muuttunut asuntovaltaisemmaksi. Kaavamuutosalueen viereen Kutomotien toiselle puolelle olevaan kortteliin 46006 on kaavoitettu asuin-kerrostaloja liike- ja toimitiloineen. Korttelin arvokkaimmat rakennukset sekä mainostorni ja savupiippu on suojeltu. Korttelin muut rakennukset on purettu ja se odottaa rakentamispäätöksiä.

Talin liikuntapuiston pohjoisosassa, kaava-alueen itäpuolella toimii Talin tenniskeskus ja Tali Sport Center. Uusi kaupungin päiväkotitoimitus odottaa rakentamispäätöstä vastakkaisessa osoitteessa Kutomokuja 3.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 2004 - 2021.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hake-  
muksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

## Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Asemakaavamuutos nostaa tonttien arvoa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorkvauksia. Maankäyttökorkvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

## Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaihana 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 ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala.

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat tonttien toimitilarakennusten säilyttämiseen suunniteltua laajemmin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaava-alueen rakennukset on dokumentoitu piirustuksin ja valokuvin ja alueen rakennushistoriasta on teetetty perusteellinen rakennetun ympäristön esiselvitys.

#### Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakentamisen häiriöihin lähialueilla kaavan toteuttamisen yhteydessä, alueen nykyiseen keskeneräisyyteen ja tulevien rakennusten liialliseen korkeuteen, lintujen olojen ja turvallisuuden huomioimiseen suunnittelussa sekä valosaasteen vähentämiseen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavassa on määräys lintujen törmäysriskin huomioimisesta rakennussuunnittelussa. Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

#### Kaavamuutosalueen laajentaminen koskemaan VU- ja LPA-1 aluetta

Kaavaehdotuksen valmistelun aikana on tullut esiin tarve laajentaa hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyä suunnittelualueutta koskemaan myös tonttien Kutomotie 4 ja 6 eteläpuolella olevia osa-alueita. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen kaavamuutosaluetta on pelastusjärjestelyjen vuoksi laajennettu sisältämään osia Talin liikuntapuiston (VU) ja siihen liittyvän viereisen pysäköintialueen (LPA-1) alueita. Kaavan nimeen on lisätty tarkennus ”Kutomotie 4 ja 6 lähialueineen”. Kaava-alueen laajentamisesta on 29.9.2023 lähetetty sähköpostiviesti Talin urheilupuiston ja sen pysäköintialueita vuokraaville asianosaisille, jossa muutoksesta tiedotetaan piirustuksin ja perusteluin. Muutoksesta ei ole esitetty huomautuksia.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 20.11. - 19.12.2023

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus.



Muistutuksessa esitetty huomautus kohdistui varpusten ja muiden kolopesälintujen mahdollisten pesäpaikkojen häviämiseen ja toteuttamiseen uudisrakennuksiin kaava-alueella.

#### Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt seikat kohdistuivat johtokuja-alueen huomioimiseen ja rakennussuojelun lähtökohtiin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kaupunginmuseo
- Helen Sähköverkko Oy
- pelastuslaitos
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala.

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

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.

#### 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  
Ville Lehmuskoski



#### Lisätiedot

Siv Nordström, arkkitehti, puhelin: 310 37322  
siv.nordstrom(a)hel.fi  
Jarkko Nyman, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 37094  
jarkko.nyman(a)hel.fi  
Harald Arlander, maisema-arkkitehti, puhelin: 09 310 42146  
harald.arlander(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12879 kartta, päivätty 11.6.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12879 selostus, päivätty 11.6.2024
- 5 Viitesuunnitelma (arkkitehtitoimisto AJAK 26.4.2024)
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti päivätty 20.11.2023, täydennetty 11.6.2024 ja asukastilaisuuden muistio 7.6.2023
- 9 Osa päätöshistoriaa

#### Oheismateriaali

- 1 Mielenpiteet
- 2 Muistutus

#### Muutoksenhaku

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

#### Otteet

##### Ote Hakijat

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

KYMP Myyntilaskut

##### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto  
Liite 7

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 8



---

**Tiedoksi**

Kaupunginkanslia tiedoksianto