



SN/ESu/PS/MNe/RV/mlau

17.9.2009

Kaupunginhallitus

HERTTONIEMEN KORTTELIA 43065 JA TONTTIA 43067/5 SEKÄ KATU- JA LIIKENNEALUEITA KOSKEVA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS (NRO 11921)

Kslk 2008-1734, Elisa Oyj 15.12.2008, Elisa Oyj 4.5.2009, Herttoniemi-seura ry 8.1.2009, KOY PJV/Nordic Real Estate Partners 12.12.2008, Laajasalon pienkiinteistöyhdistys ry 28.10.2008, Pitkänen Olli 2.4.2009, Puusepänkatu 3 Kiinteistö Oy ym. 8.1.2009, Roihuvuoren Agenda 21 ryhmä ry 9.1.2009, Roihuvuori-seura 8.1.2009, Sosv 8.5.2009, Wetterinkuja 2 Kiinteistö Oy 8.12.2008
Abraham Wetterin tie 6-8, sekä Sorvaajankatu 7, karttaruutu J4/S2, han-
kenumero 1086

- Alueen sijainti** Alue sijaitsee Herttoniemen yritysalueen eteläosassa osoitteissa Abraham Wetterin tie 6–8 sekä Sorvaajankatu 7.
- Tiivistelmä** Asemakaavan muutos mahdollistaa asuinkerrostalojen, palvelutalon ja toimitilarakennusten rakentamisen Herttoniemen yritysalueen eteläosassa nykyiseen teollisuus- ja varastokortteliin sekä asuntolatontille Abraham Wetterin tien varressa. Kaavamuutos käsittää yhteensä 49 880 m² kerrosalaa, josta 29 150 m² on asunto- ja palvelutalokerrosalaa. Uusien asuntojen arvioitu lukumäärä on noin 330 kpl ja palveluasuntojen noin 90 kpl.
- Aloite** Tontin 43065/5 omistajat Kiinteistö Oy Wetterinkuja 2, Kiinteistö Oy Wetterinkuja 4 ja Kiinteistö Oy Abraham Wetterintie 6 ovat 8.12.2008 hakeneet asemakaavan muuttamista tontilleen. Tonttia haetaan jaettavaiksi siten, että sen pohjoisosaan muodostetaan KTY-tontti ja sen eteläosaan AK-korttelialue. Tontin osia erottaa puistovyöhyke. Hakemuksen liitteenä on arkkitehtitoimisto Larkas & Laineen laatima viitesuunnitelma, joka käsittää myös tontin itäpuolella olevan kaupungin omistuksessa olevan asuntolatontin 43067/5.
- Teollisuustontti 43065/7 ja sen vieressä oleva rata-alue on liitetty kaavamuutosalueeseen kaupungin aloitteesta maankäyttöneuvottelujen perusteella.



Lähtökohdat

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003) eteläinen osa korttelista 43065 on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi asumista ja toimitilarakentamista varten. Korttelin pohjoisosa on keskusta-aluetta. Tontti 43067/5 on yleiskaavassa työpaikka-aluetta.

Nyt laadittu asemakaavan muutos on korttelin 43065 osalta yleiskaavan mukainen. Tontilla 43067/5 kaavamuutos poikkeaa yleiskaavasta siten, että työpaikka-alueelle on suunniteltu asuntoja ja vanhusten palvelutalo. Tontin tähänastinen käyttö (sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue) poikkeaa myös nykyisellään yleiskaavasta.

Asemakaavat

Korttelissa 43065 sekä viereisellä katu- ja liikennealueella (Wetterinkuja ja rautatiealue LRT) on voimassa vuonna 1981 vahvistunut asemakaava. Tontit ovat teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (TTV). Tonttien tehokkuusluku on $e = 2,0$ ja rakennusten enimmäiskorkeus on 21 metriä. Rakennusoikeutta tonteilla on yhteensä 39 736 kerrosalaneliömetriä. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää toimisto- ja vastaaviin tiloihin sekä tehtaanmyymälätiloihin enintään 25 %.

Tontti 43067/5 on sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YAS), jolla on voimassa vuonna 1971 vahvistunut asemakaava. Tontin tehokkuusluku on $e = 1,0$, mikä vastaa rakennusoikeutta 9 638 kerrosalaneliömetriä. Tontille saa rakentaa enintään viisikerroksisen miesten yhteisasuntolan, ja rakennuksen enimmäiskorkeus tontilla on 21 metriä. Abraham Wetterin tien katualueella on voimassa vuonna 1954 vahvistunut asemakaava, ja Sahaajankadun katualueella on voimassa vuonna 1987 vahvistunut asemakaava.

Kaavamuutosalueen eteläpuolella on vireillä asemakaavan muutos Herttoniemen uimahallitontille. Siinä suunnitellaan puutarhamyymälän sijoittamista Abraham Wetterin tien ja Johan Sederholmin tien kulmaan. Uimahallin rakennuspaikka säilyy Linnanrakentajantien ja Abraham Wetterin tien kulmassa.



Rakennuskiellot

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi (kaupunginhallitus 20.10.2008).

Maanomistus

Teollisuus- ja varastotontti 43065/5 on yksityisomistuksessa. Teollisuus- ja varastotontti 43065/1 on kaupungin omistuksessa, ja sitä vuokraa pitkäaikaisella vuokrasopimuksella yksityinen yritys. Kaupunki omistaa asuntolatontin 43067/5 sekä kaava-alueeseen kuuluvat katu- ja liikennealueet.

Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Herttoniemen yritysalueen kaakkoiskulmassa Abraham Wetterin tien varressa. Aluetta rajaa lännessä Sorvaajankatu ja idässä Sahaajankatu. Etelässä alue rajautuu Porolahden asuntokortteleihin sekä rakentamattomaan uimahallitonttiin. Pohjoisessa ja lännessä alue rajautuu yritysalueen teollisuus- ja varastotontteihin. Läheisimmillä tonteilla on puutavaran myyntiä, toimitilaa sekä autokorjaamotoimintaa.

Rakennettu ympäristö

Osoitteessa Abraham Wetterin tie 6 olevan teollisuus- ja varastotontin rakennuskanta koostuu ohutrapatusta tiilestä rakennetuista konttori-, varasto- ja autosuojarakennuksista vuodelta 1960 sekä vuonna 1976 rakennetusta teräspeltisestä teollisuusrakennuksesta. Konttorirakennus on 5-kerroksinen, muut rakennukset 1–2-kerroksisia. Asunnottomien asuntola osoitteessa Abraham Wetterin tie 8 on vuonna 1984 valmistunut yksikerroksinen parakki. Rakennus on huonossa kunnossa, ja nykyinen toiminta on siirtynyt uusiin tiloihin Helsingin keskustaan. Osoitteessa Sorvaajankatu 7 on 2000-luvulla rakennettu teollisuuden varastorakennus.

Lähimmillä yritysalueen tonteilla on kunnoltaan ja iältään vaihtelevaa, pääosin 1–2-kerroksista rakennuskantaa. Alueen eteläpuolella ja Abraham Wetterin tien varressa olevat 1990-luvun alun asuntolamellitalot ovat neljäkerroksisia.

Palvelut

Herttoniemen metroasema on noin 800 metrin etäisyydellä kaava-alueesta. Herttoniemen metroasemalta lähtevät bussilinjat 79, 80, 82 ja



83 kulkevat alueen kautta Roihupellon, Itäkeskuksen, Roihuvuoren sekä Tammisalonsuuntaan. Julkisista palveluista terveys- ja sosiaalipalvelut ovat noin 2 km:n etäisyydellä Herttoniemessä. Päiväkodit ja peruskoulut sekä liikunnan peruspalvelut sijaitsevat 0,5–2 kilometrin etäisyydellä Roihuvuoressa ja Herttoniemenrannassa. Lähimmät päivittäistavarakaupat ovat Herttoniemen metroaseman naapurikortteleissa.

Luonnonympäristö

Alueen lähistössä on Herttoniemen kulttuurihistoriallisesti arvokas kartanopuisto, Porolahden rantapuisto sekä Sahaajankadun vieressä oleva avara lähivirkistysalue koirapuistoihin, pallokenttineen ja kirsikkalehtoihin.

Suojelukohteet

Herttoniemen yritysalueen eteläosan kortteleissa 43057, 43061, 43065 ja 43067 on kevään 2009 aikana suoritettu kaupunkisuunnitteluviraston toimesta rakennusinventointi, jossa alueen rakennukset vuosilta 1940–1970 on arvioitu. Inventointityön perusteella kaavamuuotosalueella ei ole suojelukohteita.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Maaperä Alueen maaperä on pääosin savikerroksen päällä olevaa täytealuetta, osin savialuetta ja kitkamaata.

Ympäristöhäiriöt

Abraham Wetterin tien ja Sahaajankadun liikenne aiheuttaa alueelle melu-, pakokaasu- ja hiukkaspäästöjä. Nykyiset liikennemäärät kyseisillä kaduilla ovat 5 900–12 900 ajoneuvoa/vrk.

Tontilla 43065/5 on toiminut vähittäiskaupan varasto ja tontilla 43067/5 asuntola. Maaperää pilaavaa toimintaa ei tiedetä alueella harjoitetun. Alueen naapurissa osoitteessa Abraham Wetterin tie 4 on toiminut poltonesteiden jakeluasema, jonka maaperää on puhdistettu 1990-luvun lopussa. Jakeluasema poistuu, kun kiinteistössä aloitetaan syksyllä 2009 tekniikan alan oppilaitoksen opetustoiminta viiden vuoden määräajalla. Kiinteistön pihalla tullaan harjoittamaan mm. kuorma-autojen ajo-opetusta. Asemakaavan muutosalueen koillis- ja luoteispuolella toimivat puutavaraliikkeet.



Tavoitteet

Tavoitteena on käynnistää Herttoniemen yritysalueen eteläosan rakentaminen yleiskaavan mukaisesti keskustamaisempaan suuntaan ja muodostaa alueen eteläreunaan eheä ja edustava kaupunkiympäristö kehittämällä Abraham Wetterin tietä tiiviimmin rajatuksi ja urbaaniksi puistokaduksi. Tavoitteena on mahdollistaa kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen sekä ikääntyville tarkoitettujen asuntojen rakentaminen lähelle metroasemaa ja monipuolisia palveluja. Lisäksi alueella toimivaa elinkeinoelämää edistetään muuttamalla teollisuus- ja varastotontteja käyttötarkoitukseltaan monipuolisemmiksi toimitilatonteiksi ja rajaamalla työpaikka-alue selvästi erilleen asuntotonteista leveällä puistokaistaleella.

Asemakaavan muutosehdotus

Yleisperustelu ja -kuvaus

Herttoniemen yritysalueen eteläosa on yleiskaavassa merkitty muutettavaksi pääosin keskusta-alueeksi, mutta muutos ei ole näkynyt katukuvassa. Alueella olevien tonttien tehokkuusluku on 1980-luvusta saakka ollut $e = 2,0$, mutta tonttien todellinen käyttöaste on melko väljä mataline hallirakennuksineen ja laajoine asfalttikenttineen. 1990-luvulla alueen eteläreunassa olevien pääkatujen varteen on rakennettu Porolahden ja Herttoniemenrannan asuntokorttelit ja kaavoitettu Herttoniemen uimahallitontti. Yritysalueen pohjoisemmat työpaikkakorttelit ja eteläpuoliset asuinkorttelit halutaan nyt linkittää tasapainoisesti yhteen. Abraham Wetterin tie on istutettu kolminkertaisin lehmusrivein, ja sitä halutaan kehittää tiiviimmin rajatuksi ja urbaaniksi puistokaduksi.

Herttoniemen yritysalue on yksi Helsingin suurimpia työpaikka-alueita, ja sellaisena sen tulisi myös säilyä. Tämä näkemys on vallinnut sekä kaupungin että paikallisten yritysten keskuudessa. Alueella oli vuonna 2005 vajaat 6 000 työpaikkaa ja vain 30 asukasta. Yleiskaavassa ainoastaan alueen eteläisimmät korttelit on merkitty keskusta-alueeksi. Muut osat Herttoniemen yritysalueesta ovat yleiskaavassa edelleen työpaikka-aluetta. Helsingin elinkeinoelämälle erittäin merkittävän yritysalueen imagoa halutaan nyt nostaa edistämällä uudisrakentamista sen eteläreunaan ja aluetta reunustavan pääkadun varteen.

Asemakaavan muutoksessa nykyinen teollisuus- ja varastotontti 43065/5 jaetaan kahdeksi korttelialueeksi ja näiden väliin muodostuvaksi puistokaistaleeksi. Eteläinen korttelialue on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) ja se käsittää neljä asuintonttia yhteisellä korttelin sisäisellä pihalla. Pohjoinen korttelialue on toimitilarakennusten kortte-



lialuetta (KTY), joka liittyy ympäröiviin yritysalueen työpaikkatontteihin. Yritysalueella toimiva hammaslääketekniikkaan erikoistunut yritys Planmeca Oy suunnittelee uudisrakennushanketta näin muodostuvalle toimitilatontille. Myös Planmeca Oy:n hallinnassa oleva naapuritontti 43065/1 muutetaan teollisuus- ja varastotontista käyttötarkoitukseltaan monipuolisemmaksi toimitilatontiksi. Näitä kahta uutta KTY-tonttia laajennetaan liittämällä niihin vieressä oleva tarpeettomaksi käynyt rata-alue (LRT).

Nykyinen asuntolatontti 43067/5 jaetaan palvelutalotontiksi (AK-1), kahdeksi asuinkerrostalotontiksi (AK) sekä puistokaistaleeksi.

Asuintonttien pohjoispuolelle suunniteltu Sorvaajanpuisto muodostaa työpaikkakortteleita ja asuinkortteleita erottavan vyöhykkeen, jonka kautta kevyen liikenteen reitti Sorvaajanpolku rakennetaan itä-länsisuunnassa. Reittiä on tarkoitus jatkaa yhtenäisenä metroaseman suuntaan alueen länsipuolella olevien kortteleiden kaavamuutoksissa myöhemmässä vaiheessa.

Abraham Wetterin tien varteen suunnitellut viisikerroksiset asuinrakennukset muodostavat kaksi suljettua korttelikonaisuutta. Näiden väliin sijoittuu asukkaiden käyttöön tuleva, pihakatumainen paikoitusalue (LPA) entiselle Wetterinkujan katualueelle ja rata-alueelle.

Palvelutalon torniosa muodostaa ainoana kahdeksankerroksisena rakennusmassana maamerkin yritysalueen, Porolahden asuntoalueen ja Roihuvuoren avoimen puistoalueen risteyskohtaan. Rakennuksen edustalle on suunniteltu pieni aukio Sahaajankadun ja Abraham Wetterin tien risteykseen. Palvelutalon ja asuntotonttien autopaikat sijoittuvat pääosin pihakannen alle pysäköintilaitoksiin.

Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on 4,73 ha, josta asuinkerrostalotontit ja palvelutalotontti yhteensä ovat 1,62 ha. Asuntokerrosalaa on yhteensä 24 750 k-m² ja palvelutalon kerrosalaa 4 400 k-m². Uusien asuntojen arvioitu lukumäärä on noin 330 kpl, palveluasuntojen arvioitu lukumäärä noin 90 kpl, ja muutosalueen uusien asukkaiden lukumäärä yhteensä noin 720 henkilöä. Toimitilatonttien pinta-ala on yhteensä 1,04 ha, ja niiden rakennusoikeus 20 730 k-m² vastaa tonttitehokkuutta $e = 2,0$. Puistoaluetta on 0,47 ha, autopaikkojen korttelialuetta 0,16 ha ja katu- aluetta 1,29 ha.



Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Asuntotonttien korttelirakenne edustaa suljettua korttelityyppiä. Asuinrakennusten kerrosluku on viisi korttelin ulkoreunalla, sisäpihan saka-raosien kerrosluku on kolme. Sorvaajankadun varressa asuinrakennukset rakennetaan kiinni katualueeseen ja Abraham Wetterin tien varressa rakennetaan asuntojen eteen luonnonkivimuurin rajaama etupiha-alue. Asuntotonttien rakennusoikeudet monikäyttötiloineen vastaavat keskimääräistä tonttitehokkuutta $e = 1,83$.

Julkisivumääräysten mukaan katujulkisivut ovat paikalla tehtyjä rapattuja ja pihajulkisivut paikalla tehtyjä rapattuja tai punatiilisiä. Abraham Wetterin tien varren rakennusten ylimpien kerrosten on oltava sisäänvedettyjä muusta julkisivusta. Laadukkaan kaupunkikuvallisen ilmeen varmistamiseksi myös kadunpuoleiset parvekkeet tulee tällä osuudella sommitella vaihtelevasti 1–4 parvekkeen ryhminä käyttäen muusta julkisivusta poikkeavaa väritystä.

Tontilla 43040/1 asuinrakennuksen pohjakerrokseen määrätään rakennettavaksi 500 k-m^2 monikäyttötilaa Abraham Wetterin tien varteen. Monikäyttötila on kadulle päin avautuva huonetila, johon saa sijoittaa liike-, toimisto-, myymälä-, kerho-, koulutus-, päiväkotitms. tilaa. Monikäyttötilat tulee alusta lähtien suunnitella mm. tekniseltä varustukseltaan sellaisiksi, että niitä voidaan joustavasti käyttää eri tarkoituksiin ilman suuria muutostöitä.

Asuntokorttelin sisäpihalle on osoitettu rakennusala yksikerroksiselle piharakennukselle asukkaiden yhteiskäyttöön. Puistonpuolisen tontinrajan varteen on osoitettu 5 metriä leveä istutettava alue, jolle on istutettava puita ja pensaita.

Asuntotonteilla asuntojen keskipinta-alan on oltava vähintään 75 huoneistoneliömetriä, jotta turvattaisiin myös isompien perheasuntojen rakentaminen alueelle. Määräys ei kuitenkaan koske senioriasunto- eikä vuokra-asuntotuotantoa.

Asemakaavan muutoksessa voidaan kerrosalan estämättä rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, saunoja, talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestönsuojia sekä harraste-, kokoontumis- ja vastaavia yhteistiloja maanpäällisinä enintään 15 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Lisäksi porrashuoneen sisääntulokerroksessa 15 m^2 ylittävän osan saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, jos se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä.



Asuntotonttien autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alle yhteiseen pysäköintilaitokseen. Pihakansi on pääasiallisesti rakennettava ja istutettava leikki- ja ulkoilualueeksi, eikä sille saa sijoittaa autopaikkoja. Vieraspysäköinti toteutetaan kadunvarsipaikkoina Sorvaajankadulla.

Asuinkerrostalojen korttelialue, johon saa sijoittaa palvelutalon tiloja (AK-1)

Asuntolatontin (YAS, 43067/5) itäinen osa muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi, johon saa sijoittaa ensisijaisesti senioriasuntoja ja/tai vanhusten palveluasuntoja sekä palveluasuntoihin liittyviä palvelutiloja (AK-1). Rakennusoikeus on 4 400 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuutta $e = 1,85$. Tontille osoitetaan rakennusala 8-kerroksiselle, yksiportaiselle asuinkerrostornille ja siihen liittyvälle viisikerroksiselle siipirakennukselle Abraham Wetterin tien varteen. Edellä kuvatut AK-tonttien julkisivumääräykset koskevat myös AK-1-tonttia.

Huoltoyhteys pihalle on osoitettu Abraham Wetterin tieltä, ja rakennuksen idänpuoliselle edustalle on merkitty tontin osa, joka tulee rakentaa aukiomaiseksi kiveyksin, laatoituksin sekä istutuksin. Alueelle saa rakentaa rakennukseen liittyviä luiskia, terasseja ja portaita. Oleskelupiha sijoittuu asuinrakennuksen länsipuolelle. Puistonpuolisen tontinrajan varteen on osoitettu 5 metriä leveä istutettava alue, jolla on istutettava puita ja pensaita.

Autopaikat sijoitetaan pihakannen alle. Pihalle saa sijoittaa korkeintaan 3 autopaikkaa saattoliikennettä varten. Pysäköintikellariin ajetaan LPA-alueelta viereisen tontin 43040/5 kautta. Vieraspaidat sijoittuvat Sahaa-jankadulle kadunvarsipaikkoina.

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY)

Pohjoisosa teollisuustontista 43065/5 on muutettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). KTY-tonttiin on liitetty sen vieressä oleva tarpeettomaksi käynyt rata-alue, jolloin tontin pinta-alaksi muodostuu 5 465 m² ja sen rakennusoikeudeksi 10 930 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuutta $e = 2,0$. Tontin rakennuksiin saa sijoittaa toimisto-, tutkimus-, näyttely-, koulutus- ja vastaavia tiloja, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastotiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja. Rakennusten pohjakerrokseen saa sijoittaa liiketiloja korkeintaan 10 % tontin rakennetusta kerrosalasta. Tontin puistonpuoleiselle rajalle on merkitty 2 metrin istutuskaista. Puiston puoleinen ul-



koseinä on kaavaehdotuksessa määrätty käsiteltäväksi siten, ettei se anna umpinaista vaikutelmaa.

Lisäksi nykyinen teollisuus- ja varastorakennusten tontti 43065/1 osoitteessa Sorvaajankatu 7 muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Myös tähän tonttiin on liitetty sen vieressä oleva rata-alue. Tontin tehokkuusluku $e = 2,0$ säilyy nykyisen asemakaavan mukaisena, mikä vastaa $9\,800\text{ k-m}^2$ rakennusoikeutta laajennettavaksi esitetyllä tontilla.

KTY-tonttien väliselle rajalle ei tarvitse kaavamääräyksen mukaan rakentaa rajaseinää. Tämä mahdollistaa viereisillä tonteilla olevien rakennusten yhdistämisen tunneli- tai käytävyyhteydellä.

KTY-tonteilla säilyy yritysalueen tonteilla olevat seuraavat yleiset määräykset: Rakennusten enimmäiskorkeus on 21 metriä. Tonteille ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa asuinympäristössä hajua tai muuta ilman pilaantumista. Kellarikerrosten yhteenlaskettu korkeus saa olla enintään 6 metriä. Tontille saadaan sijoittaa asuinhuoneita vain sitä henkilökuntaa varten, jonka läsnäolo kiinteistön hoidon kannalta on välttämätöntä.

Tonttien autopaikkanormit ovat yritysalueen yleisten normien mukaiset.

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Autopaikkojen korttelialue sijoittuu nykyisen kaavan mukaiselle katu- ja rautatiealueelle asuinkortteleiden väliin. Korttelialueelle saa rakentaa myös maanalaisia autopaikkoja. Alueelle mahtuu maantasoon noin 16 autopaikkaa ja autokellariin noin 50 autopaikkaa. Maantasoon on tarkoitus sijoittaa monikäyttötilojen ja palvelutalon liiketilojen asiakaspaiikat. Alue on jäsennöitävä vaihtelevin pintamateriaalein sekä puu- ja pensasistutuksin. Alueella saa järjestää ajoyhteyden kadulta asuntotontille 43040/5.

Puisto- ja katualueet

Alueen keskiosaan on suunniteltu noin 23 metriä leveä puistoalue, joka erottaa yritysalueen tontit uusista asuin- ja palvelutalotonteista. Puiston läpi on osoitettu uusi kevyen liikenteen yhteys Sorvaajanpolku Sahaa-jankadun ja Sorvaajankadun välille. Sorvaajanpolku toimii samalla asuntokortteleiden pelastustienä.



Liikenne

Joukkoliikenne

Herttoniemen metroasema on 10 minuutin kävelyetäisyydellä kaavamuutosalueelta. Sorvaajankadulla ja Abraham Wetterin tiellä on linja-autopysäkkejä alueen kohdalla.

Ajoneuvoliikenne

Abraham Wetterin tie on Herttoniemestä Roihuvuoren ja Tammisalon-alueille johtava kokoojakuu. Sorvaajankatu on tärkeä yritysalueen sisäinen katu, jota pitkin ajavat bussilinjat 79 ja kaakkoisen pelastusaseman ajoneuvot. Sisäänajorampit asuntotonttien maanalaisiin pysäköintikellareihin ovat Sorvaajankadulta ja Abraham Wetterin tien kautta asuntopihojen väliseltä LPA-alueelta.

Huoltoliikenne

Pelastusreitit on suunniteltu kansipihoille ja Sorvaajanpolulle. Palvelutalon huoltoliikenteelle on varattu ajoyhteys Abraham Wetterin tieltä tonttien 43040/5 ja 43040/7 välisen rajan kohdalla. Asuinkerrostalojen jätehuoltotilat on sijoitettava pohjakerrokseen siten, että ne voidaan huoltaa viereiseltä kadulta tai LPA-alueelta.

Palvelut Alue tukeutuu palvelujen osalta Herttoniemen keskuksen sekä Herttoniemenrannan palvelutarjontaan. Monikäyttötilat tarjoavat mahdollisuuksia yksityisen liiketoiminnan sijoittumiselle Abraham Wetterin tien varteen.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on olemassa oleva teknisen huollon verkosto. Asemakaavan toteuttaminen vaatii Wetterinkujalla ja rata-alueella sijaitsevan sekavesiviemärin siirtämisen kaavamuutosalueelta Puusepänkadun kautta Sahaajankadulle.

Asemakaavan toteuttaminen vaatii alueelle uuden muuntamotilan tontteja 43040/1–4 varten. Kaavassa on merkintä 20 k-m² suuruiselle jakelumuntamolle tontilla 43040/1. Itäosan tontit liitetään nykyiseen muuntopiiriin. Muutosalueen pohjoisosan toimitilatontit vaativat molemmat omat muuntamotilansa.



Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Olemassa olevien tietojen mukaan alueen maaperä on suurimmaksi osaksi savikerroksen yläpuolista täytealuetta, jossa savikerroksen arvioitu syvyys on 3–7 metriä ja täytemaakerroksen paksuus 1–3 metriä. Alueen pohjois- ja kaakkoisosassa esiintyy kitkamaan yläpuolisia savikerrosalueita sekä kitkamaata. Pohjavesi on lähellä maanpintaa.

Rakennukset perustetaan tukipaaluin kantavan kerroksen varaan.

Maaperän ei epäillä pilaantuneen, mutta öljyllä lämmitettyjen rakennusten pohjarakenteiden purkuvaiheessa on tarpeen tarkkailla maaperän laatua. Mahdollisista öljyisistä maista on ilmoitettava ympäristökeskelle.

Ympäristöhäiriöt

Alueen katuliikenteen aiheuttamia ympäristöhäiriöitä on arvioitu ennustetilanteessa huomioiden liikenteen kasvuennusteet. Abraham Wetterin tien liikennemäärän arvioidaan vuoteen 2030 mennessä kasvavan alueen länsireunassa suurimmillaan arvoon noin 16 200 ajon./vrk ja Sahaajankadun itäpuolella arvoon noin 5 800 ajon./vrk. Sahaajankadun liikennemäärän arvioidaan kasvavan arvoon noin 7 000 ajon./vrk.

Katuliikenteen aiheuttama melu on mallinnettu SoundPlan 6.4 -laskentaohjelmalla suurimpia ennusteliikennemääriä käyttäen. Mallinnuksen mukaan Abraham Wetterin tiehen rajautuvien rakennusten julkisivuille kohdistuu suurimmillaan noin 66–67 dB päiväajan keskiäänitaso. Kaavassa on annettu rakenteille ääneneristävyysvaatimus siten, että sisätiloissa saavutetaan valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot. Kaavassa edellytetään myös meluisimpien julkisivujen puoleisten parvekkeiden lasittamista. Erityisesti Abraham Wetterin tien puolella tulee jatkosuunnittelussa kiinnittää huomiota parvekkeiden meluntorjuntaan, jotta myös niillä saavutettaisiin melutason ohjearvot ulkona. Asuinkortteleiden varsinaiset leikkiin ja oleskeluun tarkoitetut alueet on kaavassa määrätty toteutettavaksi liikenteen häiriöiltä suojaisille pihakansille. Viitesuunnitelman mukaisella massoittelulla pihakansilla alitetaan melutason ohjearvot ulkona.

Abraham Wetterin tien liikenteen aiheuttamien päästöjen huomioimiseksi kaavassa edellytetään Abraham Wetterin tiehen rajautuvien asuinrakennusten ilmanoton suodattamista ja ottamista kattotasolta rakennuksen suojaisalta puolelta.



Nimistö Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 25.2.2009 esittää alueelle tulevan uuden kevyen liikenteen reitin nimeksi Sorvaajanpolku–Svarvarestigen sekä uuden puiston nimeksi Sorvaajanpuisto–Svarvareparken alueen vieressä olevan Sorvaajankadun mukaan.

Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset

Toiminnalliset vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavaratkaisulla luodaan edellytyksiä uusien vuokra- ja palveluasuntojen rakentamiselle Herttoniemen keskustan läheisyyteen, jossa julkinen ja kaupallinen palvelutarjonta on laaja ja liikenneyhteydet hyvät.

Nykyinen teollisuus- ja varastotoiminta Abraham Wetterin tien varressa väistyy uudisrakentamisen tieltä. Yritysalueen toimintaedellytyksiä uusien asuintonttien pohjoispuolella varmistetaan erottamalla asumista ja työpaikkatoimintoja Sorvaajanpuiston puistokaistaleella.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Asuntojen rakentaminen lisää jonkin verran liikennettä alueella, koska ajoneuvoliikenne muutettavilla tonteilla on ollut vähäistä. Pysäköinnin suhteen asuntojen autopaikat määrätään sijoitettavaksi kokonaisuudessaan asuntotonteille ja LPA-alueelle. Vieraspysäköinti lisääntyy oletettavasti alueella, mutta vaadittavat vieraspaikat on osoitettavissa kadunvarsipaikkoina lähikaduilla. Alueen yhdyskuntateknisen huollon järjestäminen on edullista, koska alue rajoittuu jo rakennettuun ympäristöön.

Sorvaajanpolku avaa uuden kevyen liikenteen yhteyden läpi yritysalueen syvien kortteleiden. Tavoitteena on jatkaa yhteyttä tulevissa kaavamuuoksissa niin, että reitti jatkuu alueelta yhtenäisenä aina Herttoniemen metroasemaan saakka.

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Alue rajoittuu Porolahden asutokortteleihin ja on nykyisellään vajaasti rakennettu ja epäyhtenäinen. Kaavan toteuttaminen muuttaa Abraham Wetterin tien katukuvaa rakennetumpaan ja urbaanimpaan suuntaan. Uudet asuinrakennukset rajaavat myös Sorvaajankadun katutilaa ja asukkaiden lähiympäristö siistiytyy ja elävöityy.



Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

Vesihuollon johtosiirrot	150 000 euroa
Puisto	200 000 euroa
Sähkö	300 000 euroa
Yhteensä	650 000 euroa

Toteutus Alueen rakentaminen alkaa vuonna 2010 ja alueen arvioidaan olevan rakennettu vuoden 2013 loppuun mennessä.

Suunnittelun vaiheet

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille Kiinteistö Oy Wetterinkuja 2 (tontin 43065/5 omistaja) aloitteesta ja myöhemmin jätetyn hakemuksen johdosta (saapunut 9.12.2008).

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 28.11.2008). Hankkeesta on ilmoitettu myös vuoden 2009 kaavoituskatsauksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma koski laajempaa aluetta Herttoniemen yritysalueen eteläosassa, ja siinä kerrottiin, että kaavamuutostyö aloitetaan Abraham Wetterin tien varressa olevista, eli tässä kaavamuutoksessa käsiteltävistä kortteleista (kaavamuutosalue I).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä Herttoniemen yritysalueen eteläosan kaavamuutosten lähtökohtia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 9.12.2008.

Osallisille lähetettiin asemakaavan muutosluonnos (kirje päiväty 14.4.2009). Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 20.4.–11.5.2009.

Maankäyttöneuvottelujen perusteella asemakaavan muutosluonnosta muutettiin siten, että tontin 43065/6 rakennustehokkuutta nostettiin ja tontti 43065/7 sekä korttelin keskellä oleva rata-alue lisättiin kaavamuutokseen. Muutettu asemakaavan muutosluonnos lähetettiin korttelin



43065 haltijoille ja rajanaapureille (kirje päivätty 9.6.2009), ja se on ollut nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 22.6–14.8.2009.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä rakennusvalvontaviraston, Helsingin Energian, rakennusviraston katu- ja puisto-osaston, kaupunginmuseon, sosiaaliviraston sekä kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

Rakennusvalvontavirastolta saadun palautteen perusteella kaavaluonnoksen talosaunamääräys on muutettu rakennusvalvonnan ohjeiden mukaiseksi. Saunatilat terasseineen saa rakentaa ullakolle. Sorvaajanpolun merkintä on muutettu siten, että se toimii myös asuntokorttelien pelastustienä.

Helsingin Energian palautteen perusteella kaavaluonnosta on muutettu siten, että määräys jakelumuuntamon sijoittamisesta tontille 43040/1 on lisätty kaavaan.

Sosiaalivirasto toteaa (8.5.2009), että suunniteltu hanke on vanhuspalveluohjelman tavoitteiden mukainen. Itä-Helsingissä ikääntyvän väestön osuus kasvaa tulevaisuudessa ja heille olisi tarpeellista luoda erilaisia asumisratkaisuja keskeisille paikoille lähelle palveluita. Senioriasuntojen tulee olla turvallisia, toimivia, esteettömiä ja muunneltavia.

Viitaten vuonna 2008 laadittuun alueelliseen Herttoniemen esteettömyyssuunnitelmaan sosiaalivirasto esittää, että hankkeessa tavoiteltaisiin esteettömiä reittejä sekä tontin sisällä että kadulla lähimmille joukkoliikenteen pysäkeille ja yhteyksiä lähimmille esteettömille reiteille sekä lähimpiin esteettömiin kohteisiin.

Kaupunkisuunnittelukunta

Alue soveltuu tasaisen maastonsa vuoksi hyvin esteettömän ympäristön kehittämiseksi. Esteettömyyteen kiinnitetään jatkosuunnittelussa huomiota.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 9 mielipidettä, joista 7 koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, yksi koski alueen rakennuskiel-



toon saattamista ja yksi asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Roihuvuori-seura on ilmoittanut (8.1.2009) mielipiteenään yritysalueen eteläosan asemakaavan muutoksesta, että Roihuvuoren asukkaat kokevat nyt kaavoitettavan alueen Roihuvuoreen kuuluvaksi, vaikka se sijaitseekin Herttoniemen teollisuusalueen osa-alueella. Suunnitelmassa on onnistuttu korjaamaan alueen epämääräisyys kiitettävästi. Roihuvuoren tärkein sisääntuloväylä, Abraham Wetterin tie, on ollut epäsiisti ja jäsentymätön, mikä on nyt muuttumassa rakentamisen myötä. Seura pitää etenkin kahdeksankerroksisen vanhusten palvelutalon sijoitusta onnistuneena Sahaajankadun ja Abraham Wetterin tien risteyksessä. Rakennuksen keskeisen sijaintinsa vuoksi sen ulkoasuun tulisi kiinnittää jatkosuunnittelussa erityistä huomiota. Palvelutalon ikkuna- ja parvekenäkymät Vesitorninpuistoon ja Kirsikkapuistoon kannattaa myös huomioida. Palvelutaloon esitetään harkittavaksi allastilaa vanhusten kuntouttamista ja vauvauintia varten.

Kaupallisten liiketilojen sijoittamista katutasoon seura pitää myös hyvänä. Liiketiloja pitäisi kaavoittaa myös vuokratalon ja senioritalon alakertaan Abraham Wetterin tien varteen. Katutilan turvallisuuden tunteeeseen tulisi jatkosuunnittelussa myös kiinnittää huomiota, koska vastakkaisella puolella olevat talot ovat kadulle päin sulkeutuneita.

Idea kevyen liikenteen väylästä palvelutalolta Herttoniemen metroasemalle seura pitää hyvänä ja kannattaa.

Koska Roihuvuoressa kerrostaloasuntojen keskimääräinen pinta-ala on vain 54 m², monien kasvavien perheiden on täytynyt muuttaa alueelta muualle. Alueen lähistössä on valmiina lapsiperheiden palvelut kuten koulut, kirjastot ja leikkipuistot. Tästä syystä seura ehdottaa, että uudelle alueelle pyrittäisiin rakentamaan pääasiassa isoja omistus- ja vuok-raperheasuntoja.

Alueelle rakennettavissa autotallipaikoissa tulisi jo rakennusvaiheessa ottaa erillisillä sähkömittareilla huomioon tulevien sähköautojen latausmahdollisuus.

Koska joukkoliikenneyhteydet alueella ovat erinomaiset, alueella ja varsinkin myöhemmin kaavoitettavalla kaavamuutosalue II:lla Kirvesmiehenkadun länsipuolella tulisi tutkia mahdollisuutta kaavoittaa asuntoja ilman autopaikkoja vastoin kaupungin yleistä normia, jolloin asumiskustannukset pienenisivät ja samalla liikenteen osalta ratkaisu olisi kestävä kehityksen mukainen.



Kaupunkisuunnittelulautakunta

Asemakaavan muutosehdotuksen mukaan palvelutalon tontille on mahdollista rakentaa erityyppisiä palveluasuntoihin liittyviä palvelutiloja, kuten esimerkiksi allastilaa. Tilojen mahdollisesta rakentamisesta päättää kohteen rakennuttaja. Asuntojen rakentaminen Abraham Wetterin kadun varteen lisää katutilan turvallisuutta. Mikäli tonteille rakennetaan omistusasuntoja, asuntojen keskipinta-alaksi on määrätty vähintään 75 huoneisto-m². Määräys ei koske senioriasuntoja. Kaupungin uusien periaatteiden mukaan ei myöskään vuokra-asuntotuotantoa säädellä asuntojen minimikeskipinta-alalla.

Sähköautojen latausmahdollisuus autotallipaikoilla on kannatettavaa. Sitä ei voida kaavalla määrätä, mutta kaava ei myöskään estä sen toteuttamista rakentamisen yhteydessä.

Autopaikkamäärien laskentaohjeita niukempaa pysäköintitarjontaa on ehdotettu muissakin kaavoituskohteissa. Vähäautoisten ja jopa autottomien kortteleiden toteuttamista voitaisiin kokeilla hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja julkisten palveluiden äärellä. Kaupunkisuunnitteluviraston on tarkoitus edetä asiassa etsimällä yhdessä rakentajien kanssa pilottikohteita, joista kerättäisiin kokemuksia tavanomaista niukemmista asukkaiden autopaikkamääräyksistä. Tässä kaavamuutoksessa on päädytty tavanomaiseen autopaikkannormiin ja tulevien asukkaiden autopaikkojen sijoittamiseen asuntotonteille. Metroasema sijaitsee melko kaukana tulevasta asunnoista, ja mikäli asukkaiden autopaikat sijoittuisivat katualueelle, alueella toimivien yritysten asiakaspaikoille eikä vieraspaikoille jäisi yhtään tilaa. Roihuvuori-seuran ehdottama Kirvesmiehenkadun länsipuolinen alue ei sovellu pilotiksi, koska sitä ei kaavoiteta asunnoiksi.

Roihuvuoren Agenda 21 ryhmä ry katsoo (9.1.2009), että yritysalueen eteläreunan tonttien muuttaminen kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi parantaisi tietyillä ehdoilla kaupunkikuvaa, mutta olisi tuskin houkutteleva asuinympäristö muuta, kuin edullisena vuokrataloalueena. Julkisivuiltaan rakennuksia ei tulisi suunnitella rauhatonta kikkailua käyttäen, eikä niiden tulisi nousta millään tontilla viittä kerrosta korkeammalle. Herttoniemen kartanon mäki tulisi säilyttää jatkossakin alueen maamerkinä. Sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten tontille 43067/5 on yleiskaavasta poiketen kaavailtu kahdeksankerroksinen palvelutalo ja viisikerroksinen senioritalo. Rakennusoikeutta vähentämättä tontin rakennukset tulisi sommitella sopusuhtaisen kaupunkikuvan takaamiseksi enintään viisikerroksisiksi. Parempi vaihtoehto palve-



lu- ja senioritalolle olisi muuttaa tontti yleiskaavan mukaiseksi työpaikka-alueeksi, jolloin tontti voitaisiin luovuttaa esimerkiksi puutarhayrittäjälle. Tontin kaavoitusta ohjaa nähtävästi puhtaasti ympäristöministeriön asunnottomuuden torjuntaan lupaamat avustukset.

Tontille 43065/5 on kaavailtu suljettuja asuinkortteleita, kun taas naapuritonttia 43061/6 näyttäisi kehitettävän jonkinlaiseksi avointa "lähiötyyliä" noudattavaksi kortteliksi. Ettei kaupunkikuvan hallinta karkaisi käsistä, tulisi kahden kaavamuutosalueen perusselvitykset (säilytettävät rakennukset, maaperän ominaisuudet, pienilmasto ja melu jne.) ja niiden analyysi tehdä ennen, kun alueelle ryhdytään tekemään suunnitelmia. Kun metron lähiympäristön kauppakeskittymää ollaan tuntuvasti laajentamassa, tulisi vielä miettiä, onko kaavamuutosalueella asuntorakentamiseen liitettävillä liike- ja toimitiloilla mahdollisuuksia menestyä suhteellisen pitkän, tuulisen ja meluisan kävelymatkan päässä metroaseman liikekeskuksesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Kahdeksankerroksinen palvelutalo on tietoisesti sommiteltu muuta viisikerroksisista korttelirakennetta korkeammaksi siten, että se muodostaa maamerkin Sahaajankadun ja Abraham Wetterin tien liittymäkohtaan. Rakennus muodostaa urbaanin päätepisteen Sorvaajanpuiston näkymäakseliin, kun alue rakentuu tiiviimmäksi korttelirakenteeksi. Kaavamuutosalueen ja Herttoniemen kartanomäen välissä on uimahallitontti, joka toteutuessaan muuttaa kartanomäen näkyvää asemaa Abraham Wetterin tien suunnasta katsottuna. Kaavoituksen tärkeinä tavoitteina on ollut alueen kehittymisen nopea käynnistyminen sekä kaupunkirakenteen tiivistäminen Abraham Wetterin tien varressa. Palvelutalohankkeelle on kysyntää ja alueen rakentaminen ja kohentaminen käynnistyy näillä näkymin lähivuosina. Puutarhamyymälälle on osoitettu paikka uimahallitontin itäiseltä tontinosalta vireillä olevassa, erillisessä asemakaavan muutoksessa.

Kaavamuutosalueen vieressä olevan naapuritontin 43061/6 asunto- ja liikehanke on rauennut, ja tontin kortteliratkaisua ja tulevaa käyttötarkoitusta tutkitaan tarkemmin jatkosuunnittelussa. Tontilla on myönnetty määräaikainen rakennuslupa nykyisen rakennuksen käyttöön Helsingin tekniikan alan oppilaitoksen opetustiloina viideksi vuodeksi. Yritysalueen eteläosan olemassa olevat rakennukset on inventoitu ja suojelutarpeet arvioitu. Myös melu- ym. tarpeelliset perusselvitykset on tehty ja analysoitu kaavamuutosalueella. Tontille 43040/1 osoitettu 500 kerrosalaneliömetrin kokoinen monikäyttötila mahdollistaa pienimuotoista liiketoimintaa melko vilkkaan Abraham Wetterin tien varressa. Alueelle



ei viraston näkemyksen mukaan ole syytä sijoittaa suurempia kauppakeskuksia, vaan nämä keskitetään metroaseman läheisyyteen.

Herttoniemi-seura ry toivoo (8.1.2009), että kaupunkisuunnitteluvirasto selvittäisi, voidaanko uimahalli sijoittaa ns. poliisilaitoksen tontille. Herttoniemi-seura ry viittaa ja yhtyy Roihuvuori-seuran aikaisemmin lähettämään mielipiteeseen uimahallitontin asemakaavan muutoshankkeesta, jossa toivottiin, että nykyinen uimahallitontti osoitteessa Abraham Wetterin tie 1 muutettaisiin puistoksi, ja uimahallille etsittäisiin vaihtoehtoinen paikka Herttoniemen yritysalueelta. Muilta osin Herttoniemi-seuralla ei ole huomauttamista kaavan valmistelusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Entinen poliisilaitoksen tontti (43057/9) ei sijoitu nyt kyseessä olevalle kaavamuutosalueelle. Uimahallille on olemassa tonttivaraus osoitteessa Abraham Wetterin tie 1, mutta tällä hetkellä sille ei ole ajankohtaista rakennushanketta. Uimahallin tontin siirtoa yritysalueelle tutkitaan myöhemmässä vaiheessa.

Mika Penttinen/Laajasalon pienkiinteistöyhdistys ry ilmoittaa (28.10.2008) alueen rakennuskieltoon saattamisesta mielipiteenään, että Herttoniemen yritysalueen eteläosan alueita ei tulisi kaavoittaa asunnoille. Laajasalolaisille ja muille kaakkoishelsinkiläisille on erittäin oleellista, että Herttoniemen yritysalue säilyy yrityskäytössä. Alueen auto-, rakennus- yms. palveluja tarjoavat yritykset ovat eräs syy asuntoalueilla viihtymiseen. Kaikenlaiselle yritystoiminnalle on taattava tilat kaupungissa, vaikka se ei aina ole kaunista tai suuresti tuottavaa. Siistejä nukkumalähiöitä ei kaivata, vaan toimivaa kaupunkia, josta löytyy kaikkea tarvittavaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Yritysalue on tärkeä säilyttää yleiskaavan mukaisesti pääosin yrityskäytössä. Herttoniemen alueita yhdistävä pääkatu ei kuitenkaan ole oikea paikka varastointi-, tukkukauppa- tai parakkiasuntolatoiminnalle vajaan rakennetuilla tonteilla. Abraham Wetterin tien rakentumisen myötä koko alue siistyy, ja myös yritysalue hyötyy lähiympäristön kohentamisesta.

Kiinteistö Oy Puusepänkatu 3 ja Kiinteistö Oy Vuorenvarma ilmoittavat (8.1.2009) mielipiteenään osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, että kaavaprosessin lähtökohtana tulisi ensisijaisesti olla alueen yritysten toimintaedellytysten parantaminen ja kehittäminen. Tämä edellyttää



yhteydenpitoa tonttien ja kiinteistöjen omistajiin. Alue on asetettu rakennuskieltoon, vaikka on jätetty selvittämättä mahdolliset keskeneräiset hankkeet. Kiinteistöyhtiöt vastustavat jyrkästi suunniteltua kevyen liikenteen reittiä korttelissa 43057 omistuksessaan olevien tonttien 4 ja 5 välistä. Reitti vahingoittaisi ja rajoittaisi tonttien yritystoimintaa ja loukkaisi yhtiöiden oikeuksia. Tonttien ympärillä on kaupungin omistuksessa olevat valmiit kulkureitit. Liikenteen sujuvuuden lisäämiseksi nämä ovat avattavissa yleiseen käyttöön. Kevyen liikenteen väyliä on kaavamuutosalueella jo tällä hetkellä riittävästi.

Tonttien rakennusoikeudet yhtiöt haluavat säilyttää vähintään nykyisellään ja ovat valmiita neuvottelemaan rakennusoikeuden jakamisesta liike-, varasto- ja asunutiloihin.

Kaavoittajalta toivotaan yrittäjämysteisyyttä ja yrittäjän näkökulmasta asioihin perehtymistä, jotta alueella voi ylipäättään yritystoimintaa harjoittaa. Kiinteistöyhtiöiden osakas **Olli-Pekka Pitkänen** pyytää (2.4.2009) päivätyssä kirjeessään pikaista yhteydenottoa keskustelun avaamiseksi kaavamuutosasiassa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Rakennuskiellon asettaminen alueelle on yleensä ensimmäinen hallinnollinen toimenpide, kun ryhdytään muuttamaan asemakaavaa keskeisesti sijoittuvalla ja laajuudeltaan usean korttelin kokoisella alueella, jolla tehdään mm. rakennushistoriallisia selvityksiä. Kaavoittaja on ollut tietoinen tontilla 43057/4 olevasta rakennushankkeesta, ja on jo ennen kaavamuutosprosessin alkamista käytyjen suunnitteluneuvottelujen yhteydessä ilmoittanut tavoitteista avata kevyen liikenteen reitti tonttien 43057/4 ja 5 välistä. Edellä mainitut tontit eivät sijoitu nyt käsiteltävän asemakaavamuutoksen alueelle. Kaupunkisuunnitteluvirasto on jatkosuunnittelussa valmis tutkimaan myös vaihtoehtoisia paikkoja reitille yhteistyössä alueen omistajien kanssa. Kaavan valmistelija on ollut puhelin yhteydessä Olli-Pekka Pitkäseen.

Kiinteistö Oy PJV ilmoittaa kirjeessään (12.12.2008), että yhtiö tukee kaavamuutosalue I:lle eli Abraham Wetterin tien kortteleihin kuulemistilaisuudessa esiteltäviä suunnitelmia sekä esitettyä linjausta uudelle kevyen liikenteen reitille kortteleiden läpi.

Yhtiö omistaa osoitteessa Linnanrakentajantie 6 olevan pienvarasto- ja yrityskeskuksen. Rakennus on aikaisemmin toiminut SOK:n peruna- ja juurikasvarastona. Yhtiö toivoo, että asemakaava sallisi myös tulevaisuudessa monipuolisen varastointi- ja pienyritystoiminnan tontilla. Li-



säksi toivotaan, että kaava mahdollistaisi myös pienimuotoista vähittäis- ja tukkukaupan toimintaa. Myös esim. ullakkoasuntojen sijoittamisen mahdollisuuksia rakennukseen sekä erilaisia lisärakennusvaihtoehtoja haluttaisiin tutkia. Nykyisiä tonttiliittymiä halutaan säilyttää sekä tutkia mahdollisuuksia uusiin sisäänajovyäyliin.

Rakennuksen mahdollinen suojeleminen ei aja omistajan, kaupungin eikä asukkaiden ja käyttäjien etua. Rakennuksen mahdollinen suojeleminen estäisi rakennuksen kehittämisen, eikä omistajan kannalta ole taloudellisesti järkevää investoida rakennuksen perusparantamiseen, ellei houkuttelevuutta voida samalla parantaa tekemällä muutoksia rakenteisiin ja julkisivuihin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Kiinteistön omistajan kanssa on käyty ja käydään jatkossakin neuvotte-luja rakennuksen kehittämismahdollisuuksista. Nykyinen yritys- ja pien-varastotoiminta laajennettuna pienimuotoisella kauppatoiminnalla näyt-täisi sopivan rakennukseen hyvin, vaikka se suojeltaisiinkin. Tontti ei si-joitu nyt käsiteltävän asemakaavamuutoksen alueelle, vaan sitä käsitel-lään tulevan asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Elisa Oy/Jarmo Kulmala ilmoittaa kirjeissään (15.12.2008 ja 4.5.2009), että Elisan puhelinkeskus osoitteessa Linnanrakentajantie 8 tulee säilyttää nykyisessä paikassaan. Keskus on yhteysmäärältään Elisan suurimpia, minkä vuoksi siirtäminen olisi erittäin vaikeaa ja kal-lista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Kaavamuutoksella ei ole tarkoitus muuttaa puhelinkeskuksen tontin käyttötarkoitusta. Toiminta voi jatkua edelleen kiinteistössä. Tontti ei si-joitu nyt käsiteltävän asemakaavamuutoksen alueelle, vaan sitä käsitel-lään tulevan asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Keskustelutilaisuus

Keskustelutilaisuus pidettiin kaupunkisuunnitteluviraston auditoriossa 9.12.2008.

Tilaisuuteen osallistui toistakymmentä alueen asukasta ja yritysten edustajaa. Keskustelun aiheena olivat osallistumis- ja arviointisuunni-telma sekä suunnittelun lähtökohdat ja periaatteet Herttoniemen yritys-



alueen eteläosassa. Tilaisuudessa esiteltiin myös alustavat luonnokset asuntokohteista osoitteissa Abraham Wetterin tie 6–8.

Mielipiteitä esitettiin hankkeen puolesta ja vastaan. Kysyttiin, onko tilavaraus mahdolliselle pikaraitiotieyhteydelle Laajasalosta metroasemalle otettu huomioon. Toivottiin joustoa myös yritystoiminnalle. Toivottiin ränsistyneelle alueelle uutta dynamiikkaa eli sopivasti asuntoja ja yritystoimintaa. Pidettiin alueen liikenteellistä liittymistä lännestä huonona ja esiteltiin suoraa liittymää Puusepänkadulta Laivalahdenkadulle. Oltiin huolestuneita, miten mahdollisesti suojeltavat rakennukset saadaan muutettua yritystoimintaan sopiviksi. Pidettiin huonona, että rakennuskielto oli asetettu alueelle ennen kuin tonttien tarpeet on kartoitettu. Uudesta kevyen liikenteen reitistä esiteltiin sekä puoltavia että vastustavia mielipiteitä.

Mahdollisesta pikaraitiotieyhteydestä vastattiin, ettei sen varaus vaikuta tämän kaavamuutosalueen tonttien käyttöön. Jatkosuunnittelussa luovattiin tutkia alueen liikennejärjestelyjen ongelmakohtia ja neuvotella rakennussuojelu- ym. kysymyksissä aluetta kehittävästä kaavaratkaisuista maanomistajien kanssa.

Tilastotiedot

Voimassa oleva asemakaava

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
Teollisuus- ja varastorakennusten kortteli- alue (TTV)	19 868	39 736
Sosiaalista toimintaa palvelevien rakennus- ten korttelialuetta (YAS)	9 638	9 638
Rautatiealue (LRT)	2 760	0
Katu	15 009	0
Yhteensä	47 275	49 374



Asemakaavan muutosehdotus

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)	13 824	24 750
Asuinkerrostalojen korttelialue, johon saa sijoittaa ensisijaisesti senioriasuntoja jne. (AK-1)	2 384	4 400
Toimitilarakennusten korttelialue (KTY)	10 365	20 730
Puisto (VP)	4 752	0
Autopaikkojen korttelialue (LPA)	1 648	0
Katu	14 302	0
Yhteensä	47 275	49 880

Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Ehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

Kiinteistövirasto käynnistää yksityisten maanomistajien kanssa kaupunginhallituksen edellyttämät maapoliittiset neuvottelut.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Asemakaavan muutoksen laatimisesta hakijalta esitetään perittäväksi 6 000 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 17.9.2009 päivätyn 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin 43065, tontin 43067/5 sekä katu- ja liikennealueiden asemakaavan muutosehdotuksen nro 11921 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Merkittiin, että jäsen Männistö jäsen Palmroth-Leinon kannattamana teki muutosehdotuksen, joka kuului:

"Asemakaavamerkinnoistä ja -määräyksistä poistetaan seuraava määräys: on asuntojen keskipinta-alan oltava vähintään 75 huoneisto-m². Määräys ei koske senioriasunto-, palveluasunto- eikä vuokra-asunto-tuotantoa."



SN/ESu/PS/MNe/RV/mlau

17.9.2009

Suoritettussa äänestyksessä esittelijän ehdotus voitti äänin 5 (Palaste-Eerola, Modig, Niemi, Kallio, Soininvaara) – 3 (Männistö, Palmroth-Leino, Rauhamäki). Äänestyksestä oli poissa jäsen Johansson.

Lisätiedot:

Nordström Siv, arkkitehti, puhelin 310 37322

Sutela Eeva, diplomi-insinööri, puhelin 310 37424, liikennesuunnittelu

Salonen Peik, insinööri, puhelin 310 37248, teknistaloudellinen selvitys

Neuvonen Matti, diplomi-insinööri, puhelin 310 37311, meluselvitykset

KAUPUNKISUUNNITTELUAUTAKUNTA

Tatu Rauhamäki
puheenjohtaja

Riitta Venesmaa
pöytäkirjanpitäjä

LIITTEET

- Liite 1 [Asemakaavan muutosehdotus nro 11921](#)
Liite 2 [Havainnekuva](#)
Liite 3 [Asemakaavan muutoshakemus](#)