



14.11.2018

Ärende/7

§ 373

Detaljplaneändring för Stationskarlsgatan 3 i Östra Böle (nr 12391)

HEL 2015-012095 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige godkände detaljplaneändring för kvarteret 17028 i 17 stadsdelen (Böle) enligt ritning nr 12391, daterad 5.4.2016 och ändrad 21.9.2018, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Anna Villeneuve, stadssekreterare, telefon: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12391 kartta, päivätty 5.4.2016, muutettu 21.9.2018
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12391 selostus, päivätty 5.4.2016, muutettu 21.9.2018
- 3 Vuorovaikutusraportti 5.4.2016, täydennetty 21.9.2018
- 4 Osa päätöshistoriaa

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Helen Ab
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4

Beslutsförslag



Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Detaljplaneändringen gäller kvarteret 17028 i Östra Böle, som ligger vid Stationskarlsgatan 3. Planlösningen gör det möjligt att bygga ett bostadshöghus i stället för den nuvarande kontorsbyggnaden.

Den nya bostadsvåningsytan uppgår till 13 880 m² vy och våningsytan för affärslokaler uppgår till 250 m² vy. Antalet invånare ökar med ca 350. Mängden våningsyta för affärslokaler som utgår är totalt 14 500 m² vy. Ändringen av användningsändamål medför att tomtens byggrätt minskar med 370 m² vy. Kvartersexploateringen är e=4,85.

Genomförandet av planlösningen innebär att invånarantalet i Östra Böle ökar. Antalet kontorslokaler minskar, låt vara att den befintliga kontorsbyggnaden redan länge har stått oanvänd. Planläggningen av Mellersta Böle ger förutsättningar för en avsevärd tillväxt i fråga om kontorslokaler på området.

Föredragandens motiveringar

Planlösningen är förenlig med Helsingfors gällande generalplan 2002 med rättsverkningar och främjar genomförandet av stadens strategiska målsättningar. I detaljpanelösningen har även målen i den nya generalplanen för Helsingfors (stadsfullmäktige 26.10.2016) beaktats.

På området ligger en sexvånings kontorsbyggnad från år 1978 (11 154 m² vy), vars parkeringsplatser ligger i en tvåvånings underjordisk parkeringshall under tomten. Nordväst om det område som ändringen gäller ligger Böle bibliotek, och på den sydvästra sidan finns Fredsstationen. Det övriga byggnadsbeståndet i området representerar betongelemensarkitektur som var typisk för 1960- och 1970-talet. Byggnaderna har 3–12 våningar.

I den gällande detaljplanen (år 2006) har området betecknats som ett kvartersområde för kontorsbyggnader (KT). Den byggrätt som har anvisats i kvarterets våningar uppgår till 12 000 m² vy. Dessutom har man anvisat en byggrätt på 2 500 m² vy för utrymmen under tomtens gårdsnivå och för vindsutrymmen. Kontorsbyggnaden på tomten har inte byggts ut enligt den detaljplaneändring från år 2006 som skulle ha tillåtit tillbyggnader i 4 och 5 våningar, utan byggnaden följer gränserna för den föregående detaljplanens (år 1983) byggnadsområde.

Stadsstyrelsen beslutade 17.8.2015 (750 §) reservera tomten åt SRV Rakennus Oy och fastighetsaktiebolaget Kiinteistö Oy Asemamiehenkatu 3 för partnerskapsplanläggning och planering av ett bostadspro-



14.11.2018

jekt samt för utredning av möjligheterna att genomföra bostadsprojektet. Enligt förslaget ska den rätt till bostadsbyggande som framdeles anvisas tomten genomföras som oreglerad produktion av ägar- och/eller hyresbostäder utan Hitas-villkor, så att högst 50 % av byggrätten (våningsyta) ska kunna genomföras som produktion av hyresbostäder. Det föreslås i villkoren för reserveringen att man i produktionen av ägarbostäder bygger åtminstone 50 % av våningsytan som familjebostäder (två eller fler sovrum). Familjebostädernas genomsnittliga yta ska vara 75 m² bostadsyta. Tomten överläts genom försäljning. Om detaljplanen träder i kraft innan reserveringen utlöper 31.12.2018 leder det till att projektet avancerar snabbare.

Förverkligandet av detaljpanelösningen medför inga kostnader för staden.

Planeringsfaser och växelverkan

Helsingfors stad äger kvartersområdet. Planlösningen har utformats med anledning av en ansökan som har lämnats in av ägarna till den arrenderätt som gäller tomtens och den kontorsbyggnad som ligger på tomtens. Detaljpanelösningens innehåll har förhandlats fram med sökandena.

Deltagandet och växelverkan har ordnats i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 22.4–23.5.2016. Inga anmärkningar gjordes mot förslaget.

Utlåtanden

Helen Ab, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM), stadsbiblioteket, stadsmuseet, fastighetskontoret, trafikaffärsverket, räddningsnämnden, nämnden för allmänna arbeten och miljöcentralen lämnade utlåtanden om förslaget till detaljplan.

HRM meddelade att områdets vattenförsörjning är färdigt utbyggd och att planändringen inte föranleder utökat byggande eller flyttning av ledningar.

Stadsmuseet konstaterar i sitt utlåtande att den minskade byggrätten inverkar gynnsamt på belysningsförhållandena vid den nya byggnadens gård och omgivning. Det U-formade, halvöppna kvarterets byggnadssätt skiljer sig emellertid från omgivningen. Stadsmuseet anser att det är viktigt att omgivningen utvecklas med beaktande av de ursprungliga värdena. Principerna för Stationskarlsvägen 3 kommer inte att kunna generaliseras i fortsättningen. Objektet eller området är inte marke-



14.11.2018

rat som skyddat enligt detaljplanen, även om Östra Böle är byggt på 1970-talet som ett område dit Helsingfors City skulle utvidgas och är en unik företrädare för megastrukturarkitektur, varigenom det innehåller värden som ska bevaras och vårdas.

Det konstaterades i fastighetskontorets utlåtande att man inte bör skriva in en bestämmelse i detaljplanen om att minst 50 % av lägenhetsytan ska bli bostäder där det utöver köket eller kokutrymmet finns tre eller fler bostadsrum. En bestämmelse om familjebostäder i produktionen av ägarbostäder har redan inkluderats i tomtens reserveringsbeslut (Stadsstyrelsen 17.8.2015, 750 §). Dessutom konstaterades det i utlåtandet att området lämpar sig väl för en omändring av kvarteret till användning för boende. Det är ändå viktigt att man på områdesnivå tar hänsyn till att behovet av offentliga tjänster ökar, då antalet bostäder på området växer.

Trafikaffärsverket påpekade att spårvägstrafiken förorsakar buller och vibrationer, något som man bör beakta i byggnadsbestämmelserna.

Nämnden för allmänna arbeten konstaterade i sitt utlåtande att detaljplaneändringen inte medför förändringar i fråga om gator eller grönområden och inte heller medför kostnader för byggnadskontoret.

Helen Ab, stadsbiblioteket, räddningsnämnden och miljöcentralen ville inte yttra sig eller hade inget att påpeka.

Utlåtandena framgår i sin helhet av beslutshistorien, och referat av dessa och gemälena ingår i rapporten om växelverkan (bilaga 3).

Ändringar i förslaget till detaljplaneändring

Det som ingår i påpekandena har beaktats i ändamålsenliga delar med hänsyn till planläggningsmålen. I förslaget till detaljplan har det gjorts ändringar för vilka det redogörs närmare i planbeskrivningens nästista kapitel.

Ändringarna är inte väsentliga, och förslaget behöver därför inte läggas fram på nytt.

Beslutsförslaget motsvarar stadsmiljösektorns justerade framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Anna Villeneuve, stadssekreterare, telefon: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Bilagor

Postadress
PB 1
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress
Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon
+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer
0201256-6

Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



14.11.2018

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12391 kartta, päivätty 5.4.2016, muutettu 21.9.2018
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12391 selostus, päivätty 5.4.2016, muutettu 21.9.2018
- 3 Vuorovaikutusraportti 5.4.2016, täydennetty 21.9.2018
- 4 Osa päätöshistoriaa

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta 21.9.2018
- 2 Ilmakuva 21.9.2018
- 3 Havainnekuva 21.9.2018

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Helen Ab
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4

För kännedom

Stadsbiblioteket
Stadsmuseet
Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden
Stadsmiljönämndens miljö- och tillståndssektion
Stadsmiljönämnden
Räddningsnämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 05.11.2018 § 684

HEL 2015-012095 T 10 03 03

Päätös



14.11.2018

Ärende/7

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17028 asemakaavan muutoksen 5.4.2016 päivätyn ja 21.9.2018 muutetun piirustuksen numero 12391 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Anna Villeneuve, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus
Asemakaavoitus 21.9.2018

HEL 2015-012095 T 10 03 03

Hankenumero 4887_1

Asemakaavoituspalvelu on tarkistanut 5.4.2016 päivättyä 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17028 asemakaavan muutosehdotusta nro 12391. Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti liitteestä ja kaavaselostuksesta.

Asemakaavoituspalvelun mielestä kaavaehdotukseen tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa ja niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen.

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Itä-Pasilan korttelia 17028, joka sijaitsee osoitteessa Asemamiehenkatu 3. Kaavaratkaisu mahdollistaa asuinkerrostalon rakentamisen nykyisen toimistorakennuksen tilalle.

Tavoitteena on viihtyisä, monipuolinen, toimiva ja turvallinen asuinympäristö, joka sopii alueen nykyiseen ja tulevaisuudessa todennäköisesti osittain muuttuvaan kaupunkikuvaan.

Uutta asuntokerrosalaa on 13 880 k-m² ja liikeykerrosalaa 250 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 350 hlöä. Toimistokerrosalaa poistuu 12 000 + 2 500 k-m². Käyttötarkoituksen muutoksen myötä tontin rakennusoikeus pienenee 370 k-m². Korttelitehokkuus ek= 4,85.



Kaavaratkaisun toteuttaminen lisää asuntojen ja asukkaiden määrää Itä-Pasilassa. Toimistotilojen määrä vähenee, joskin nykyinen toimistorakennus on ollut pitkään käyttämättömänä. Keski-Pasilan kaavoitus luo edellytykset toimistotilojen merkittävälle kasvulle alueella.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu on voimassa olevan oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaava 2002:n mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Nyt laaditussa kaavaratkaisussa on myös otettu huomioon Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteet.

Kaupunginhallitus päätti 17.8.2015 varata SRV Rakennus Oy:lle ja Kinteistö Oy Helsingin Asemamiehenkatu 3:lle tontin kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten. Esityksen mukaan tontille vastaisuudessa osoitettava asuinrakennusoikeus tulee toteuttaa sääntelemättömänä omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona ilman Hitas-ehtoja siten, että rakennusoikeudesta (kerrosala) enintään noin 50 % voidaan toteuttaa vuokra-asuntotuotantona. Varausehdoissa esitetään, että tontille toteutettavassa omistusasuntotuotannossa asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Perheasuntojen keskipinta-alan tulee olla 75 as-m². Tontti luovutetaan myymällä.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella sijaitsee vuonna 1978 valmistunut 6-kerroksinen toimistorakennus (11 154 k-m²), jonka pysäköintipaikat sijaitsevat maanalaisessa kaksikerroksisessa pysäköintihallissa tontin alla. Muutosalueen luoteispuolella sijaitsee Pasilan kirjasto ja lounaispuolella Rauhanasema. Ympäristön muu rakennuskanta edustaa 1960- ja 70-luvuille tyypillistä betonielementtiarkkitehtuuria. Rakennukset ovat 3–12-kerroksisia.

Voimassa olevassa asemakaavassa (v. 2006) alue on merkitty toimistorakennusten korttelialueeksi (KT), jonka pihamaan tason alapuolelle saa sijoittaa pysäköinti- ja kirjapainotiloja sekä luonnonvalolla valaistavia toimisto-, työpaja- ja sosiaalitiloja ja niihin verrattavia tiloja. Korttelin kerroksiin osoitettu rakennusoikeus on 12 000 k-m²; lisäksi tontin pihamaan tason alapuolisille tiloille ja ullakolle on osoitettu rakennusoikeutta 2 500 k-m². Tontilla olevaa toimistorakennusta ei ole laajennettu tämän v. 2005 muutetun asemakaavan salliman 4- ja 5-kerroksisten laajennusten mukaiseksi, vaan rakennus noudattelee edellisen asemakaavan (v. 1983) rakennusalueen rajoja.



14.11.2018

Ärende/7

Helsingin kaupunki omistaa korttelialueen. Kaavaratkaisu on tehty tontilla sijaitsevan toimistorakennuksen ja tonttia koskevan vuokraoikeuden omistajien hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Asemakaavan muutoksen mukainen asuntontti tullaan luovuttamaan tontin haltijalle vuokraamalla tai myymällä ulkopuolisen asiantuntijan arvioon perustuvaan käypään hintaan.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 22.4.–23.5.2016

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 5.4.2016. Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle asemakaavan muutos-ehdotuksen hyväksymistä ja asettaa ehdotuksen nähtäville 30 päiväksi.

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat mm. perheasuntovaatimukseen ja esitetyn kortteliratkaisun sopimattomuuteen Itä-Pasilaan.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- kaupunginmuseo
- kiinteistövirasto
- pelastuslautakunta
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristökeskus
- kaupunginkirjasto

Rakennusvalvontaviraston kanssa on neuvoteltu asemakaavaehdotuksesta.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.



14.11.2018

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti 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.

Lisätiedot

Ville Purma, arkkitehti, puhelin: 310 37261
ville.purma(a)hel.fi
Dan Mollgren, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37326
dan.mollgren(a)hel.fi
Harri Verkamo, projektinjohtaja, puhelin: 310 37127
harri.verkamo(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 08.01.2018 § 3

HEL 2015-012095 T 10 03 03

Hankennumero 4887_1

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12391 pohjakartan kaupunginosassa 17 Pasila.
Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12391
Kaupunginosa 17 Pasila
Kartoituksen työnumero: 41/2015
Pohjakartta valmistunut: 21.12.2017 (uusintakartoitus, ensitilaus ollut 2015)
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000



14.11.2018

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

Lisätiedot

Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883
timo.tolkki(a)hel.fi

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31967
merja.kyyro(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 28.6.2016

HEL 2015-012095 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 15.4.2016

Kaupunkisuunnitteluvirasto on esittänyt kaupunginmuseolle lausuntopyynnön koskien Asemamiehenkatu 3 tontin asemakaavan muutosta. Kaupunginmuseo on tutustunut asemakaavan muutoksen selostukseen ja katselmoinut paikalla. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt lausua kantanaan seuraavaa.

Kaupunginmuseo on lausunut Asemamiehenkatu 3 hankkeen OAS-vaiheesta. Lausunnossa tiivistetään Pasilan alueen sekä Itä-Pasilan asemakaavan suunnitteluhistoria, alueen arvot ja niiden yhteys 1960-luvun megastrukturiarkkitehtuuriin. Alueella on kulttuurihistoriallista ja kaupunkikuvallista arvoa rakennusaikansa yhtenäisen kaupunkikuvan ja kaupunkivisioiden esimerkkinä. Lausunnossa ei vastustettu Asemamiehenkatu 3, arkkitehti Matti Hakalan vuonna 1976-78 suunnitteleman toimistorakennuksen poistamista tai korvaamista asuinrakennuksella. OAS-vaiheen lausunnossa kaupunginmuseon kanta on, että asemakaavan muutos tulisi tehdä kaupunkikuvan, massoittelun ja rakennusoikeuden osalta alueellisen tarkastelun pohjalta.

Kaavaehdotuksessa esitetty rakennusoikeuden vähentäminen vaikuttaa uudisrakennuksen pihan ja ympäristön valaistusolosuhteisiin suotuisasti. U-muotoisen puoliavoimen korttelin rakennustapa eroaa kuitenkin ympäristöstä, joka on toteutettu avoimen rakennustavan periaattei-



14.11.2018

Ärende/7

den mukaan. Itä-Pasilan alkuperäisessä asemakaavassa massoittelu ja rakennusoikeuden määrittely huomioi korttelien ja tonttien keskinäisen liittymisen järjestelmäarkkitehtuurin tapaan, jota Asemamiehenkatu 3 uudessa ratkaisussa ei nyt valitettavasti seurata. Kaupunginmuseo pitää kuitenkin tärkeänä ympäristön kehittämistä alkuperäiset arvot huomioiden.

Asemamiehenkatu 3 hankkeen periaatteet eivät ole jatkossa yleistettävissä. Kaupunginmuseo pitää tärkeänä Itä-Pasilan alueen kaupunkikuvallisten ja kaavahistoriallisten arvojen huomioimisen ja vaalimisen. Alueen arvot tulisi turvata alueellisen rakentamis- ja korjaustapaohjeen laatimisella. Kohteeseen tai alueelle ei kohdistu asemakaavan suojelumerkintöjä, vaikkakin Itä-Pasila 1970-luvulla rakennettuna Helsingin City-keskuksen laajentumisalueena ja ainutlaatuisena megastruktuuriarkkitehtuurin edustajana sisältää säilytettäviä ja vaalittavia arvoja. Näiden arvojen säilyminen on turvattava tulevaisuudessa.

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 17.12.2015

Lisätiedot

Mikko Lindqvist, arkkitehti, puhelin: +358 9 310 36972
mikko.lindqvist(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 14.06.2016 § 78

HEL 2015-012095 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila, Itä-Pasila) korttelia 17028 koskevasta asemakaavamuutoksesta (Asemamiehenkatu 3) nro. 12391 seuraavan lausunnon:

Palo- ja pelastusturvallisuuden liittyvät asiat tulee huomioida erillisneuvotteluihin pelastusviranomaisen kanssa riittävän varhaisessa vaiheessa jatkosuunnittelussa.

Esittelijä

vs. pelastuskomentaja
Jorma Lilja

Lisätiedot

Pekka Ronkainen, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 31031238
pekka.ronkainen(a)hel.fi

Kiinteistövirasto 13.6.2016



HEL 2015-012095 T 10 03 03

Kiinteistövirasto toteaa, että kaupungin omistama tontti 17028/1 on vuokrattu Kiinteistö Oy Asemamiehenkatu 3:lle 31.12.2030 päättyvällä maanvuokrasopimuksella. Kaavamuutos on tullut vireille tontilla sijaitsevan toimistorakennuksen ja tonttia koskevan vuokraoikeuden omistajien hakemuksesta.

Tontti 17028/1 kuuluu vuonna 2005 hyväksytyin asemakaavan nro 11462 mukaan KT-korttelialueeseen (toimistorakennusten korttelialue). Tontille on osoitettu rakennusoikeutta kerroksiin 12 000 k-m² ja lisäksi tontin pihamaan tason alapuolisille tiloille ja ullakolle on osoitettu rakennusoikeutta 2 500 k-m². Tontilla olevaa vuonna 1978 valmistunutta 6-kerroksista toimistorakennusta (11 154 k-m²) ei kuitenkaan ole laajennettu tämän v. 2005 muutetun asemakaavan mukaiseksi vaan rakennus noudattelee edelleen edellisen, vuodelta 1983 olevan asemakaavan rakennusalueen rajoja. Rakennuksen pysäköintipaikat sijaitsevat maanalaisessa kaksikerroksisessa pysäköintihallissa tontin alla.

Kaavamuutoksella toimistorakennusten korttelialue (KT) 17028 muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kaavaehdotuksen mukainen ratkaisu mahdollistaa asuinkerrostalon rakentamisen nykyisen toimistorakennuksen tilalle. Uutta asuinkerrosalaa on 13 750 k-m² ja liikekerrosalaa 250 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 350 henkilöä. Toimistokerrosalaa poistuu 12 000 + 2 500 k-m². Käyttötarkoituksen muutoksen myötä tontin rakennusoikeus pienenee 500 k-m². Korttelin autopaikat sijaitsevat nykyisessä laitoksessa kansitaso alapuolella.

Kaupunginhallitus päätti 17.8.2015 (§ 750) varata SRV Rakennus Oy:lle ja Kiinteistö Oy Helsingin Asemamiehenkatu 3:lle Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17028 tontin 1 kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2018 saakka. Varauspäätöksessä on määrätty muun muassa, että asuinrakennusoikeus tulee toteuttaa sääntelemättömänä omistus- ja /tai vuokra-asuntotuotantona ilman Hitas-ehtoja siten, että rakennusoikeudesta (kerrosala) enintään noin 50 % voidaan toteuttaa vuokra-asuntotuotantona. Lisäksi varauspäätöksen ehdoissa todetaan, että omistusasuntotuotannossa varausalueen asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Perheasuntojen keskipinta-alan tulee olla 75 as-m². Varauspäätöksen mukaan tontille toteutettava hanke tulee toteuttaa varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella.



14.11.2018

Ärende/7

Kiinteistövirasto toteaa, että asemakaavaan ei tule merkitä kaavaehdotuksessa nyt olevaa määräystä, jonka mukaan asuntojen huoneistosta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön / keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Edellä kerrottuun tontin varauspäätökseen on jo sisällytetty perheasuntoja koskeva määräys. Lisäksi perheasuntomääräys koskee omistusasuntotuotantoa, ei vuokra-asuntotuotantoa.

Kaavaratkaisun lähtökohtana on ollut tontin keskeinen sijainti lähellä Pasilan asemaa ja yleinen kaupungin tiivistämistavoite lähellä joukkoliikenteen asemia. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että lähellä kaupunginosan keskusta tyhjillään olevan toimistorakennuksen tontti saadaan käyttöön ja asuntojen määrää lisätään. Toimistotilojen poistuessa muutosalueelta työtilojen määrä Itä-Pasilassa pienenee. Keski- ja Pohjois-Pasilaan kaavoitetaan kuitenkin runsaasti lisää toimistotilaa. Koko Pasilan alueella toimisto- ja liiketilatarjonta kasvaa merkittävästi kaavojen toteuduttua.

Edellä todettuun viitaten, kiinteistövirasto toteaa, että KT-korttelin muuttaminen asuinkäyttöön soveltuu alueelle hyvin. Kiinteistövirasto huomauttaa kuitenkin, että on tärkeää ottaa huomioon alueellisesti julkisten palvelujen (erityisesti päivähoitopalvelut ja perusopetus) tarpeen lisääntyminen, kun asuntojen määrä alueella kasvaa.

Kaavaehdotus luo huomattavat edellytykset asuntorakentamiselle ja siten kaupungin kehittämiseksi sekä lisää samalla kaupungin tontin luovutukseen liittyviä tuloja sekä maanarvoa. Kiinteistövirasto puoltaa asemakaavaehdotuksen hyväksymistä edellä mainituin huomioin.

Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 17.05.2016 § 199

HEL 2015-012095 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antoi ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Anu Haahla, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 28916



14.11.2018

Ärende/7

anu.haahla(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 10.05.2016 § 202

HEL 2015-012095 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden asuinkerrostalon rakentamisen nykyiselle korttelialueelle. Asemakaavan muutos ei aiheuta muutoksia katu- tai viheralueille.

Asemakaavan toteuttaminen ei aiheuta kustannuksia rakennusvirastolle.

Esittelijä

vs. kaupunginarkkitehti
Jussi Luomanen

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440
petri.arponen(a)hel.fi

Heikki Takainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38977
heikki.takainen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 05.04.2016 § 117

HEL 2015-012095 T 10 03 03

Ksv 4887_1, karttaruutu 676496

Eesitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 5.4.2016 päivätyin 17. kaupunginosan (Pasila, Itä-Pasila) korttelin 17028 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12391 hyväksymistä.

Samalla lautakunta päätti

- asettaa ehdotuksen nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin



14.11.2018

- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa laskuttamaan hakijoilta Kustannukset -liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Ville Purma, arkkitehti, puhelin: 310 37261
ville.purma(a)hel.fi
Dan Mollgren, projektipäällikkö, puhelin: 310 37326
dan.mollgren(a)hel.fi
Suvi Hokkanen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37255
suvi.hokkanen(a)hel.fi
Maija Lounamaa, maisema-arkkitehti, julkiset ulkotilat, maisema, puhelin: 310 37258
maija.lounamaa(a)hel.fi
Riitta Salastie, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37218
riitta.salastie(a)hel.fi
Harri Verkamo, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37127
harri.verkamo(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Tilakeskus 16.12.2015

HEL 2015-012095 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirastossa valmistellaan asemakaavan muutosta kortteliin 17028, osoitteessa Asemamiehenkatu 3. Korttelin nykyinen toimistorakennus puretaan ja tilalle suunnitellaan uusi noin 6-13 kerroksinen asuinkerrostalo.

Pasilan kirjaston rakennus, joka on tilakeskuksen hallinnassa, on välittömästi asemakaavan muutosalueen ulkopuolella korttelissa 17032. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan kaavamuutoksen avulla kirjaston sisäänkäyntiaukiota on tarkoitus korostaa. Tässä vaiheessa aineistosta ei vielä ilmene, miten sitä tullaan asemakaavoituksen avulla mahdollistamaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan suurin osa kaavoitettavan asuinkerrostalon autopaikoista sijoittuisi rakennuksen kellarikerrok-



14.11.2018

Ärende/7

siin ja osa läheisiin Itä-Pasilan pysäköintilaitoksiin. Autopaikkaratkaisu ei saa vähentää Pasilan kirjaston käytettävissä olevia autopaikkoja.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa viitataan ehdotukseen Helsingin uudeksi yleiskaavaksi (6.10.2015), jossa kortteli on merkitty kuuluvaksi kantakaupunkiin (C2). Merkinnän mukaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava mm. liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Merkinnän mukaan käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu. Tilakeskus pitää tärkeänä, että kaavan toteuttamisen vaikutusten arvioinnissa otetaan huomioon julkisten palvelujen tarpeen lisääntyminen, kun asuntojen määrä lisääntyy alueella.

Lisätiedot

Tarja Lehto, projektinjohtaja, puhelin: 310 31822
tarja.lehto(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 8.12.2015

HEL 2015-012095 T 10 03 03

Koskien Kiinteistö Oy Helsingin Asemamiehenkatu 3 asemakaavan muutosta:

Nykyisessä rakennuksessa on 3 kellarikerrosta ja rakennuksen alapohja on kuivatettu normaalisti. Rakennuksessa on vain yksi syvä kohta ja siinä on vesitiivis rakenne. Mikäli kohteessa ei mennä nykyistä rakennusta syvemmälle, ei tulevallakaan rakennuksella ole vaikutuksia alueen pohjaveteen.

Nykyisen rakennuksen lounaisnurkan ali kulkee viemäritunneli (katto arviolta tasolla noin +4.5), johon nykyinen rakennus on liitetty poraliitoksella. Tunneli on huomioitava erityisesti, mikäli tehdään louhintoja.

Lisätiedot

Risto Niinimäki, projektipäällikkö, puhelin: 310 37827
risto.niinimaki(a)hel.fi

Rakennusvirasto 27.11.2015

HEL 2015-012095 T 10 03 03



14.11.2018

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa 16.12.2015 mennessä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1225-00/15.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma koskee Itä-Pasilan korttelia 17028. Tontti sijaitsee osoitteessa Asemamiehenkatu 3. Suunnitelma koskee korttelin käyttötarkoituksen muuttamista toimistorakennusten kortteli-alueesta (KT) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Tontilla on vuonna 1978 valmistunut 6-kerroksinen toimistorakennus, jonka pysäköintipaikat sijaitsevat maanalaisessa kaksikerroksisessa pysäköintihallissa tontin alla. Tavoitteena on, että nykyinen rakennus puretaan ja tilalle rakennetaan noin 6-13 -kerroksinen asuinkerrostalo.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on osallisena mainittu rakennusviraston katu- ja puisto-osasto. Rakennusviraston edellisen organisaatiomuutoksen jälkeen osallisena on rakennusvirasto.

Jatkosuunnittelussa tulee tutkia mahdollisuuksia hulevesien erilaisille viivytyksratkaisuille. Valuma-alueen hulevesijärjestelmän tulvahuippujen tasauksessa on tällä hetkellä ongelmia.

Rakennusalojen muutoksissa tulee huomioida olemassa oleva infra. Uudisrakennuksen rakennusalan ei tule rajautua suoraan yleiselle alueelle. Esimerkiksi rakennuksen kuivatusjärjestelmät tulee pystyä toteuttamaan ja huoltamaan korttelin sisältä.

Rakennusvirastolla ei ole tällä hetkellä muuta huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440
petri.arponen(a)hel.fi

Heikki Takainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38977
heikki.takainen(a)hel.fi