



18.01.2023

Asia/12

§ 13

Pasilan Leankatu 3 asemakaavan muuttaminen (nro 12782)

HEL 2021-010782 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17089 tontin 5 asemakaavan muutoksen 14.6.2022 päivätyn piirustuksen nro 12782 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12782 kartta, päivätty 14.6.2022
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12782 selostus, päivätty 14.6.2022, päivitetty Kylk:n 14.6.2022 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti päivätty 21.3.2022, täydennetty 14.6.2022 sekä asukastilaisuuden muistiot 30.11.2021 ja 5.4.2022
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Muistutukset

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Kymp/Talouden tuki
Kaavamuutoksen hakija
Uudenmaan elinkeino-,

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti



liikenne- ja ympäristö-
keskus

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17089 tonttia 5, joka sijaitsee osoitteessa Leankatu 3. Kaavaratkaisu mahdollistaa tontilla sijaitsevan toimistorakennuksen muuttamisen asuinkäyttöön sekä rakennuksen korottamisen yhdellä puurakenteisella kerroksella. Kaavaratkaisu on tehty, koska nykyinen toimistorakennus on tyhjillään, käyttötarkoitukseensa pieni ja sijaitsee asuinalueen keskellä.

Tavoitteena on mahdollistaa olemassa olevan rakennuksen hyödyntäminen sekä pienimuotoinen täydennysrakentaminen monipuolisten joukkoliikenneyhteyksien ja palvelujen ääressä. Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan asuntorakentamisen ekologinen sovitaminen tontille Länsi-Pasilan kaupunkirakenne huomioiden. Rakennusrungon säilyttäminen säästää uudisrakentamisen rakennusmateriaalien valmistuksesta syntyvän hiilipiikin ja puurakentamista edistetään.

Uutta asuntokerrosalaa on 1 940 k-m² ja toimitilakerrosalaa 80 k-m². Tontin tehokkuusluku on e=2.3. Poistuvaa toimistokerrosalaa on 1 420 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 45 asukasta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Länsi-Pasilan alueelle mahdollistetaan uusien asuntojen rakentaminen. Lisärakentamisen kaupunkikuvalliset vaikutukset ovat maltillisia ja niiden voidaan katsoa tuovan lisäarvoa alueelle.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat erityisesti käyttötarkoituksen muutoksen, rakennuksen korottamisen ja rakennusten välisten etäisyyksien aiheuttamiin haittoihin naapurirakennuksille.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on kantakaupunkialuetta C2, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen,



hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Helsingin maanalaisen yleiskaavan 2021 mukaan alue on keskustan maanalaisen kehittämisen kohdealuetta ja yleiskaavassa on suunnittelualueen kohdalle merkitty nykyinen maanalainen tunneli. Kaavaratkaisu on em. yleiskaavojen mukainen.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta siten, että tuetaan urbaanin ympäristön omaleimaisuutta ja veto-voimaa turvaamalla olemassa olevan rakennuskannan säilyminen ja samalla kestävän kasvun tavoitteiden mukaisesti edistetään asuntojen rakentamista olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen tukeutuen.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Itä- ja Länsi-Pasilan kehittämissperiaatteet 8.10.2019. Kaavaratkaisu toimistorakennuksen muuttamiseksi asuinkäyttöön on kehittämissperiaatteiden mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontilla sijaitsee toimistorakennus, jonka on suunnitellut arkkitehti Tuomo Siitonen vuonna 1982. Toimistorakennus on tasakattoinen ja 2-3-kerroksinen. Julkisivumateriaaleina on käytetty vaaleilla keraamisilla laatoilla pinnoitettuja betonielementtejä. Vuosina 1983 ja 1984 valmistuneet, toisiinsa kytketyt 3-7-kerroksiset asuinkerrostalot kehystävät korttelialuetta pohjois-, itä- ja länsireunoilta. Toimistorakennus sijoittuu korttelin eteläreunaan. Korttelin kattokorot laskevat pohjoisesta korosta +54 tasaisesti kohti etelää mahdollistaen Länsi-Pasilalle tyypillisen aurinkoisen piha-alueen korttelin keskelle. Leankadun toisella puolella sijaitsee 4-kerroksisia asuinkerrostaloja.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1982. Kaavan mukaan tontti on toimistorakennusten korttelialuetta (KT), jolla on rakennusoikeutta 1 500 k-m². Rakennuksen vesikaton ylimmiksi korkeusasemiksi, joiden yläpuolelle saa rakentaa vain hissien konehuoneet sekä ilmastointikonehuoneet, on annettu korot +41.0 ja +43.5.

Helsingin kaupunki omistaa tontin 17089/5. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaupungille kertyy uudesta kaavoitettavasta kerrosalasta tontinvuokratuloja.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana



Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

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

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat tontin halki kulkevaan jätevesitunnelin merkitsemiseen ja sitä koskeviin määräyksiin asemakaavassa sekä kaavamääräyksiin, joilla ohjataan suunnittelua olemassa olevan rakennuksen arkkitehtuurin luonteen ja ilmeen huomioon ottavaan ratkaisuun. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että tunneli ja sitä koskeva kaavamääräys on merkitty asemakaavaan ja siten, että kaavaan on merkitty rakennuksen julkisivun käsitteeseen liittyviä määräyksiä.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat käyttötarkoituksen muutoksen sekä rakennuksen korottamisen mukanaan tuomiin haittoihin naapurirakennukselle, autopaikkojen lukumäärään sekä lintujen turvallisuuteen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavassa määrätään mm. rakennuksen julkisivujen ja parvekkeiden käsittelystä, ikkunoiden sijoittamisesta naapurirakennukseen nähden sekä ylimmän kerroksen sisäänvedosta. Autopaikkojen sijainnista on sovittu ja viitesuunnitelmaa on päivitetty. Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 21.3.– 19.4.2022, mistä ilmoitettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Kaavaehdotuksen nähtävillä asettamisesta lähetettiin kirje ulkokuntalaiselle maan haltijalle.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 5 muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat käyttötarkoituksen muutoksen, rakennuksen ko-



rottamisen ja rakennusten välisten etäisyyksien aiheuttamiin haittoihin naapurirakennuksille sekä tähän liittyvän vaikutusten arvioinnin laajuuteen, Leankadun katumiljööseen, pihatoimintojen järjestelyihin, rakentamisen aikaiseen haittaan sekä lintujen turvallisuuteen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kaupunginmuseo

Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat tontin läpi kulkevan tunnelin kaavamerkintään ja –määräykseen (HSY) sekä toimistorakennuksen säilyttämiseen ja käyttötarkoituksen muutokseen (kaupunginmuseo). Kaupunginmuseo totesi, ettei kaavaehdotuksessa ole erityisiä olevan rakennuksen arkkitehtuurin ominaispiirteiden säilyttämistä ja siihen sopeuttamista edellyttäviä määräyksiä, mutta piti asemakaavan muutosta joka tapauksessa positiivisena vaihtoehtona purkamiseen ja uudisrakentamiseen perustuvan kiinteistökehityksen sijaan. Helen Sähköverkolla, ELY-keskuksella ja HSL:llä ei ollut kaavaehdotuksesta huomautettavaa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot muistutuksista ja viiranomaisten 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 yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Tarkemmat perustelut

Kaavaratkaisun tarkemmat vaikutukset ja perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

Kaupunginhallitus



Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12782 kartta, päivätty 14.6.2022
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12782 selostus, päivätty 14.6.2022, päivitetty Kylk:n 14.6.2022 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti päivätty 21.3.2022, täydennetty 14.6.2022 sekä asukastilaisuuden muistiot 30.11.2021 ja 5.4.2022
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Muistutukset

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Hakemus 27.8.2021

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Kymp/Talouden tuki
Kaavamuutoksen hakuja

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti

Esitysteksti

Esitysteksti
Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta



18.01.2023

Asia/12

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto
Kaupunginmuseo
Asemakaavoitus

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 09.01.2023 § 6

HEL 2021-010782 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17089 tontin 5 asemakaavan muutoksen 14.6.2022 päivätyn piirustuksen nro 12782 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

vs. kansliapäällikkö
Kirsi Remes

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 14.06.2022 § 367

HEL 2021-010782 T 10 03 03

Hankenumero 4886_8

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 14.6.2022 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12782 hyväksymistä liitteen nro 3 mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17089 tonttia 5.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-



18.01.2023

oloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

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 Kiinteistö Oy Helsingin Leankatu 3: 5 000 euroa

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Outi Ruski, arkkitehti (kaavoitus), puhelin: 310 15207
outi.ruski(a)hel.fi
Aleksi Räisänen, liikenneinsinööri (liikennesuunnittelu), puhelin: 310 37229
aleksi.raisanen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 02.03.2022 § 21

HEL 2021-010782 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12782 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: 12782
Kaupunginosa: 17 Pasila
Kartoituksen työnumero: 3/2022
Pohjakartta valmistunut: 4.2.2022
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



18.01.2023

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

Kari Rajala, paikkatietosuunnittelija, puhelin: 09 310 31976
kari.rajala(a)hel.fi

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