



## § 565

### Aleksis Kiven katu 49:n asemakaavan muuttaminen (nro 12651)

HEL 2018-010408 T 10 03 03

Hankenumero 0851\_8

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 29.9.2020 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12651 mukaisena. Asemakaavan muutos koskee 22. kaupunginosan (Vallila) korttelin 22400 tonttia 1 sekä katualuetta
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana 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](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi)

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
  - o YIT Talon Oy: 6 000 euroa

Kaupunkiympäristölautakunta päätti asemakaavan muutoksesta hallintosäännön 16 luvun 1 §:n kohdan 2 perusteella, koska kaavaratkaisulla ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Tiia Ettala, arkkitehti, puhelin: +358 9 310 20511  
ttaa.ettala(a)hel.fi

Jouni Heinänen, tiimipäällikkö, aluesuunnittelija, kaupunkitila ja maisemasuunnittelu,  
puhelin: 310 37257

jouni.heinanen(a)hel.fi

Inga Valjakka, tiimipäällikkö, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37087  
inga.valjakka(a)hel.fi



29.09.2020

Oskari Kaupinmäki, liikennesuunnittelija, pyöräliikenne, puhelin: 310 22589  
oskari.kaupinmaki(a)hel.fi

Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37094  
jarkko.nyman(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12651 kartta, päivätty 29.9.2020
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12651 selostus, päivätty 29.9.2020, päivitetty Kylk:n 29.9.2020 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 29.9.2020
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 4.5.2020, täydennetty 29.9.2020 ja kaavapäivityksen 22.5.2019 muistio
- 9 Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Kustannusten osalta Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

## Otteet

### Ote

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto  
Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 8

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 8

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 8

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen



Helen Sähköverkko Oy

Liite 3  
Liite 4  
Liite 8  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-  
taminen  
Liite 8

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Aleksis Kiven kadun, Ratapihantien ja Teollisuuskadun rajaamaa tonttia 22400/1 Vallilassa sekä tontin itäpuolelle sijoittuvaa katualuetta.

Kaavaratkaisun tavoitteena on edistää tyhjillään olevan tontin rakentamista monipuolistamalla kaavan mahdollistamia toimintoja, ja muokkaamalla rakennusala paremmin toimisto- ja hotellikäytön nykyisiä vaatimuksia vastaavaksi. Lisäksi tavoitteena on varmistaa, että toteutettava rakennus on rakenteeltaan muuntojoustava niin, että se myös tulevaisuudessa vastaa Teollisuuskadun akselin kehittyvän työpaikka-alueen tilatarpeisiin.

Tontilla on voimassa asemakaava 11505 vuodelta 2008, jossa tontti on merkitty toimistorakennusten korttelialueeksi KT. Tontin käyttötarkoitusta muutetaan niin, että se sallii myös hotellitoiminnan. Voimassa olevan asemakaavan sallima kerrosala 13 000 k-m<sup>2</sup> säilyy ennallaan, mutta rakennuksen kerrosluvut ja sijainti tontilla muuttuvat. Viitesuunnitelman mukainen ratkaisu mahdollistaisi 352 huoneen hotellin sijoittamisen alueelle. Sallitusta kerrosalasta vähintään 800 k-m<sup>2</sup> tulee varata liike- ja palvelutiloiksi. Tontin tehokkuusluku on  $e = 5,57$ .

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Pasilan Konepajan alueen päätteeksi tulevan rakennuksen hahmo, korkeus ja sijoittuminen tontilla muuttuvat. Lisäksi jalankulkuympäristö muuttuu voimassa olevaan kaavaan nähden. Hankkeen toteuttaminen parantaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja tukee alueen kehitystä uuden yleiskaavan tavoitteiden mukaisena keskusta-alueena.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.



Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Teollisuuskadun kaavarungon periaatteet 4.12.2018 jatkosuunnittelun pohjaksi.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaava-alue on tällä hetkellä rakentamaton. Kaava-alueen itäreunaa kulkeva Sähköttäjänsilta yhdistää jalankulun ja pyöräliikenteen osalta Alppilan alueen Pasilan kautta Kumpulanlaaksoon. Alueen poikki kulkee jalankulun ja pyöräilyn yhteys Aleksis Kiven kadulta Pasilan aseman suuntaan ja Ratapihantien alittavaan alikulkutunneliin.

Kaava-alue muodostaa Pasilan Konepaja-alueen asemakaavallisen kokonaisuuden läntisimmän kärjen. Kaavamuutoksen alainen alue sisältyy Teollisuuskadun akselin kaavarungon suunnittelualueeseen. Teollisuuskadun akselia kehitetään Helsingin strategian mukaisesti työpaikka-alueena ja Helsingin ydinkeskustan laajentumana.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2008. Kaavassa alue on merkitty toimistorakennusten korttelialueeksi (KT). Korttelialueelle sallittu rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on 13 000, ja sallitut kerroskorkeudet 10, 12 ja 15.

Korttelialue on kaupungin omistuksessa. Elinkeinojaosto päätti 10.6.2019 jatkaa YIT Talo Oy:n tontinvarausta. YIT Talo Oy on hakenut asemakaavan muutosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

Johtosiirrot	170 000 €
Kadut ja liikennealueet	80 000 €
<b>Yhteensä</b>	<b>250 000 €</b>

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia yhteensä noin 250 000 euroa ilman arvonlisäveroa. Kustannukset muodostuvat yleisten alueiden rakentamisesta sekä johtojen siirrosta. Olemassa olevien tietoliikennekaapeleiden siirtäminen tontilta katualueelle maksaa arviolta 170 000 euroa.

Lisäksi kunnallistekniikan muutoksista ja rakentamisesta aiheutuu kustannuksia verkonhaltijoille. Aleksis Kiven kadulle tai Teollisuuskadulle rakennettavan HSY:n jätevesiviemärin kustannuksiksi on arvioitu noin 20 000 – 30 000 euroa.



Taitorakenteiden tarvitsemien muutostöiden kustannuksista vastaa läh-  
tökohtaisesti hanke.

Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan rakennusoikeuden  
arvo on karkeasti arvioiden noin 6,5 milj. euroa.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaa-  
van valmisteluaikana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten  
mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupun-  
kiympäristön toimialan eri tahojen kanssa.

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä  
valmisteluaineistosta kohdistuivat vesihuollon järjestämiseen, olemassa  
olevan kunnallistekniikan huomioimiseen sekä hulevesijärjestelyihin.  
Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten,  
että olemassa olevan kunnallistekniikan huomioimisesta ja hulevesijär-  
jestelyistä on annettu kaavamääräykset, ja vesihuollon järjestäminen  
on otettu esille kaavaselostuksessa.

#### Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluai-  
neistosta kohdistuivat kaupunkikuvaan, rakentamisen mittakaavaan,  
julkisivuun, massoitteeluun ja näkymiin, kulkuyhteyksiin, turvallisuuteen  
ja esteettömyyteen, liikennejärjestelyihin, autopaikkamääriin ja raken-  
nusaikaisiin häiriöihin, toimintoihin ja palveluihin, sekä kaavan valmiste-  
luaineistoon. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että  
rakennuksen massoitteelu on tarkistettu ja kaavassa on annettu mää-  
räksiä julkisivujen jäsentelystä ja julkisivumateriaalista, tontin läpi kul-  
kevista yleisistä jalankulun ja pyöräilyn yhteyksistä, liike- ja palvelutilo-  
jen määrystä, sekä maantasokerroksen toiminnoista ja jäsentelystä. Li-  
säksi kaavan valmisteluaineistoa on täydennetty. Kirjallisia mielipiteitä  
saapui 8 kpl.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 4.5.–2.6.2020

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin 5 muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huo-  
mautukset kohdistuivat rakentamisen laajuuteen, kaupunkikuvaan, ker-  
roslukuun, liikenneturvallisuuteen, pyöräilyn baanayhteyteen, huoltoajo-



järjestelyihin, piha-suunnitteluun, lintujen turvallisuuteen, hotellitoimintaan, julkisivuihin sekä naapureiden näkymiin.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat sähköverkkokaapeleihin, muuntamoon, yhdyskuntateknisen huollon järjestelyihin ja alueen läpi kulkevaan jätevesitunneliin, hulevesijärjestelyihin sekä julkisivuihin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala.

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen. Tehdyt muutokset ovat luonteeltaan vähäisiä, joten kaavaehdotusta ei ole ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 §, 51 §, 52 §, 54 §, 57 §, 59 §, 62 §.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho



29.09.2020

#### Lisätiedot

Tiia Ettala, arkkitehti, puhelin: +358 9 310 20511

tiia.ettala(a)hel.fi

Jouni Heinänen, tiimipäällikkö, aluesuunnittelija, kaupunkitila ja maisemasuunnittelu, puhelin: 310 37257

jouni.heinanan(a)hel.fi

Inga Valjakka, tiimipäällikkö, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37087

inga.valjakka(a)hel.fi

Oskari Kaupinmäki, liikennesuunnittelija, pyöräliikenne, puhelin: 310 22589

oskari.kaupinmaki(a)hel.fi

Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37094

jarkko.nyman(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12651 kartta, päivätty 29.9.2020
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12651 selostus, päivätty 29.9.2020
- 5 Havainnekuva, 29.9.2020
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 4.5.2020, täydennetty 29.9.2020 ja kaavapäivityksen 22.5.2019 muistio
- 9 Osa päätöshistoriaa

#### Oheismateriaali

- 1 Mielenpitoet
- 2 Muistutukset

#### Muutoksenhaku

Kustannusten osalta Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

#### Otteet

**Ote**  
Hakija

#### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto  
Liite 7

Ne mielenpitoensa esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Liite 8

Ne muistutuksen esittäneet,

Esitysteksti



29.09.2020

Asia/11

jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 8
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 8
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 3 Liite 4 Liite 8
Helen Sähköverkko Oy	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 8

## Tiedoksi

Kymp/Aska/Hirvonen, Salmi, Rutqvist (kuulutus)  
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)  
Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/Mikko Lindqvist, Sari Saresto

## Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 3.6.2020

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 4.6.2019