



§ 340

Firdonkatu 1, asemakaavan muuttaminen (nro 12781)

HEL 2021-012634 T 10 03 03

Hankennumero 0870_16

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Anni Sinnemäki: Pyydän asian pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle seuraavaan kokoukseen Anni Sinnemäen ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Juuso Ala-Outinen, suunnittelija, puhelin: 310 20769
juuso.alaoutinen(a)hel.fi
Outi Ruski, arkkitehti, puhelin: 310 15207
outi.ruski(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12781 kartta, päivätty 31.5.2022
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12781 selostus, päivätty 31.5.2022
- 5 Havainnekuva, 31.5.2022
- 6 Meluselvitys, Akukon Oy, 27.1.2022
- 7 Ilmanlaatuselvitys, Ilmatieteen laitos, 21.4.2015
- 8 Tilastotiedot
- 9 Tehdyt muutokset
- 10 Vuorovaikutusraportti 14.3.2022, täydennetty 31.5.2022
- 11 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää



- hyväksyä 31.5.2022 päivätyn asemakaavan muutoksen nro 12781, liitteen nro 3 mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 17. kaupunginosan (Pasila) korttelia 17106 ja katualuetta.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-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:
 - Koy Helsingin Firdonkatu 1 ja Skanska Talonrakennus Oy: 3 000 euroa

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee keskustatoimintojen korttelia (C) 17106 Ratapihakortteleiden kaava-alueella osoitteessa Firdonkatu 1.

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa muuntojoustavan toimitalan sijoittaminen korttelin eteläosaan, luoda aktiivista ja elävää katutilaa kauppakeskus Triplaa vastapäätä sekä sallia ajoneuvoliikenteen tarpeelliset liittymät.

Kaavaratkaisun myötä vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaa nostetaan Firdonkadun ja Veturitien kulmauksessa korkeiden rakennusosien välissä, pysäköintilaitos sijoitetaan pääosin korttelin pihakannen alle, Höyrykadun puolelta sallitaan ajoneuvoliittymä ja huoltoajo sallitaan Tenderinlenkin aukiolta.

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala ei muutu, mutta asumisen mahdollistava osuus pienenee. Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on $e=4,03$.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että ympäristöhäiriöiltään vaativaan paikkaan Veturitien ja Firdonkadun risteykseen



toteutetaan enemmän toimitilaa ja vähemmän asumista. Massoittelu vaikuttaa eteläpuoleisen toimistorakennuksen alimpien kerrosten pitkiin näkyymiin, mutta samalla pysäköintilaitoksen poisto kohentaa rakennuksen julkisivuja. Muutoksen kaupunkikuvalliset vaikutukset ovat maltillisia ja aktiivisemmän katutason toteuttamisen voidaan katsoa tuovan lisäarvoa alueelle.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista erityisesti mahdollistamalla houkuttelevia sijainteja osajille ja yrityksille sekä edistämällä kaupungin kestäväää kasvua AM-ohjelman tavoitteiden mukaisesti.

Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaavaratkaisun mukainen korttelialue kuuluu Keski-Pasilan Ratapihakorttelit-alueeseen, jota rakennetaan parhaillaan. Kaavaratkaisun mukainen korttelialue on tällä hetkellä rakentamaton. Ratapihakortteleiden alue sijoittuu erinomaisten julkisten liikenneyhteyksien ja palvelujen äärelle Pasilan uuden keskuksen, Triplan, pohjoispuolelle ja Pasilan juna-aseman läheisyyteen. Alueen kortteleihin tulee koteja ja toimitilaa sekä palveluita monipuolisesti erilaisiin tarpeisiin.

Alueella on voimassa asemakaava nro 12360 (tullut voimaan 30.6.2017). Kaavan mukaan kortteli on keskustatoimintojen korttelialuetta (C).

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

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
- Väylävirasto
- Uudenmaan ELY-keskus

HSY:n mukaan aluetta palvelevat vesihuoltolinjat on rakennettu valmiiksi. Asemakaavanmuutos ei edellytä vesihuollon lisärakentamista.

Pelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa. Pelastuslaitos kuitenkin totesi, että jatkosuunnittelussa on hyvä huomioida pelastuslaitoksen yksiköiden pääsevän rakennusten läheisyyteen huomioiden myös mahdolliset laitteet ja järjestelyt, joita pelastuslaitos käyttää onnettomuustehtävällä esim. paloilmoittimen ja savunpoiston käyttölaite, sprinklerin syöttöyhteet, sammutusvesiputkistot, sammutusreitit, porrashuoneet/uloskäytävät. Alueelle on suunniteltu korkeita rakennuksia, joissa todennäköisesti on em. laitteistoja. Asia on hyvä suunnitella siten, että se aiheuttaa mahdollisemman vähän häiriötä normaalille liikenteelle.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennusten turvallisuuteen linnuille. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavaehdotuksessa on annettu kaavamääräys lintujen turvallisuutta koskien.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 14.3.–12.4.2022

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus.

Muistutuksessa esitetty huomautus kohdistui rakennusten turvallisuuteen linnuille.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat meluntorjuntaan.

Lausunto saatiin Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksesta (ELY-keskus).

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa:



- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Väylävirasto

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 yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen. Tehdyt muutokset ovat luonteeltaan vähäisiä, joten kaavaehdotusta ei ole ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Kaavaratkaisun johdosta ei maanomistajille koidu merkittävää hyötyä, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaiselle maankäytösopimusmenettelylle ei ole tarvetta.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Sovelletut säännökset

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

Toimivalta

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Juuso Ala-Outinen, suunnittelija, puhelin: 310 20769
juuso.alaoutinen(a)hel.fi
Outi Ruski, arkkitehti, puhelin: 310 15207
outi.ruski(a)hel.fi

Liitteet



31.05.2022

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12781 kartta, päivätty 31.5.2022
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12781 selostus, päivätty 31.5.2022
- 5 Havainnekuva, 31.5.2022
- 6 Meluselvitys, Akukon Oy, 27.1.2022
- 7 Ilmanlaatuselvitys, Ilmatieteen laitos, 21.4.2015
- 8 Tilastotiedot
- 9 Tehdyt muutokset
- 10 Vuorovaikutusraportti 14.3.2022, täydennetty 31.5.2022
- 11 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mieliipide
- 2 Muistutus

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Hakija

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Sähköverkko Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 9

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 10

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 10

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 3

Liite 4

Liite 10

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen



31.05.2022

Asia/11

Helsingin seudun liikenne - kuntayhtymä	Liite 10 Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muut- taminen
Väylävirasto	Liite 10 Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muut- taminen
Kymp/Talouden tuki	Liite 10

Tiedoksi

Kymp/Asemakaavoituspalvelu (kuulutus) tiedoksianto
Pelastuslaitos

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimit-
tauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 02.03.2022 § 19