



§ 367

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Leankatu 3 tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12782)

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 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

- 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 Lehmoskoski

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

Liitteet

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12782 kartta, päivätty 14.6.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12782 selostus, päivätty 14.6.2022, päivitetty Kylk:n 14.6.2022 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva
- 6 Viitesuunnitelma
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti päivätty 21.3.2022, täydennetty 14.6.2022 sekä asukastilaisuuden muistiot 30.11.2021 ja 5.4.2022
- 10 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Kymp/Talouden tuki

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Liite 8

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 9

Esitysehdotus

Esitys 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 toimistorakrosalaa 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

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta siten, että tuetaan urbaanin ympäristön omaleimaisuutta ja vetovoimaa turvaamalla olemassa olevan rakennuskannan säilyminen ja samalla kestävän kasvun tavoitteiden mukaisesti edistetään asuntojen rakentamista olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen tukeutuen. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

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 auringonpiha-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 tontin vuokratuloja.

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 §) 21.3.– 19.4.2022

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta on lähetetty kirje ulkokuntalaiselle maan haltijalle.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 5 muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat käyttötarkoituksen muutoksen, rakennuksen korottamisen ja rakennusten välisten etäisyyksien aiheuttamiin haittoihin naapurirakennuksille sekä tähän liittyvän vaikutusten arvioinnin laajuuteen, Leankadun katumiljööseen, pihatoimintojen järjestelyihin, rakentamisen aikaiseen haittaan sekä lintujen turvallisuuteen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. 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 kaavaehdotukseen huomautettavaa.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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



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.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Outi Ruski, arkkitehti (kaavoitus), puhelin: 310 15207
outi.ruski(a)hel.fi

Alexi Räisänen, liikenneinsinööri (liikennesuunnittelu), puhelin: 310 37229
aleksi.raisanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12782 kartta, päivätty 14.6.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12782 selostus, päivätty 14.6.2022
- 5 Havainnekuva
- 6 Viitesuunnitelma
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti päivätty 21.3.2022, täydennetty 14.6.2022 sekä asukastilaisuuden muistiot 30.11.2021 ja 5.4.2022
- 10 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpitoet
- 2 Muistutukset



14.06.2022

Asia/10

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta:

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Kymp/Talouden tuki

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Liite 8

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 9

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 19.4.2022

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 3.12.2021