

Kaupunkiympäristön toimiala  
Asemakaavoitus

---

## **Vuorovaikutusraportti**

### **Leankatu 3 asemakaavan muutos**

Päiväty 21.3.2022  
Diaarinumero HEL 2021-010782  
Hankenumero 4886\_8  
Asemakaavakartta nro 12782

### **Vuorovaikutusraportin sisältö**

Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisu) valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista (huomautukset) sekä vastineet niihin. Vuorovaikutusraporttia täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelin 09 310 13700 ja sähköposti [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi).

### **Liite**

Asukastilaisuuden 30.11.2021 muistio

## Kaavoituksen eteneminen

### Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2021 rakennuksen omistajan hakemuksesta



### OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 22.11.– 3.12.2021, asukastilaisuus 30.11.2021 verkossa
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat) ja Helsingin uutiset lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



### Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle arviolta keväällä vuonna 2022
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta



### Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen  
Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty

## **Yhteenvedot esitetyistä huomautuksista ja vastineet niihin**

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 22.11.–3.12.2021**

#### **Yhteenveto viranomaisten kannanotoista**

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.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL), ei huomautettavaa
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kaupunginmuseo

#### **Vastineet viranomaisten kannanottoihin**

Kaavaehdotukseen on merkitty maanalainen tunneli sekä määrätty, että tunnelin läheisyydessä ei saa suorittaa kaivua tai louhintaa siten, että siitä aiheutuu tunnelille haittaa.

Kaavaan on määrätty liiketilaa ensimmäiseen kerrokseen Leankadun varteen. Julkisivujen on oltava vaaleita ja olemassa olevan rakennuksen julkisivut saa rapata. Uudisosa tulee toteuttaa rakenteiltaan ja julkisivultaan puisena. Parvekkeet on määrätty toteutettavaksi korkeatasoisena ja ilmeeltään keveinä ja avoimina. Rakennuksissa on oltava tasakatto ja ylin kerros tulee rakentaa pääosin sisäänvedettynä.

#### **Yhteenveto mielipiteistä**

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.

---

## Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

### Käyttötarkoituksen muutoksen ja rakennuksen korottamisen vaikutukset naapurirakennuksen asukkaisiin

Mielipiteessä todetaan käyttötarkoituksen muutoksen sekä rakennuksen korottamisen tuovan ympärivuorokautisesti toisiaan tuntemattomia asukkaita noin 7 metrin etäisyydelle toisistaan, mikä johtaa yksityisyyden menettämiseen ja asuntojen arvon laskemiseen. Poikkeuksellisen läheisen ääni- ja näköyhteyden kohteena olisi kymmeniä perheitä. Mielipiteessä harmitellaan, ettei naapurirakennuksia tai etäisyyksiä ole esitetty kuvissa ja että kuvat ovat harhaanjohtavia.

Mielipiteessä ihmetellään myös avoimuuden puutetta kaavamuutoksen informaatiossa.

### Vastine

Kaavamuutoksen tarkoitus on säilyttää nykyinen toimistorakennus ja rakentaa uusi, pääosin sisäänvedetty kerros, sen päälle, jolloin rakennusten väliset pääetäisyydet eivät tule nykyisestä muuttumaan. Etäisyyttä pienentävät ainoastaan hissit, jotka joudutaan näillä näkymin rakentamaan rakennusrungon ulkopuolelle. Kaavaehdotuksen mukana olevaan viitesuunnitelmaan on lisätty etäisyysmittoja ja aineistoa on päivitetty. Kaavassa määrätään, ettei asuinhuoneen ikkunoita saa sijoittaa alle 8 metrin päähän naapurirakennuksen ikkunoista, millä pyritään välttämään yksityisyyden tunteen menettämistä. Rakennukset eivät myöskään sijoitu kohtisuoraan toisiaan vasten Leankadulla, ja viitesuunnitelmassa on pyritty välttämään asuinhuoneiden välistä suoraa näköyhteyttä. Kaavamuutoksen tavoitteena on hyödyntää pääosin tyhjiällään olevaa rakennuskantaa ja kohentaa nykyisen rakennuksen ilmettä kauttaaltaan, minkä voi katsoa myös nostavan alueen arvoa. Kaavamuutoksessa mahdollistetaan hieman alle 2000 k-m<sup>2</sup> asuinrakennusoikeutta, minkä voi arvioida vastaavan noin 45 uutta asukasta Leankadulle. Rakennuksen runkosyvyydestä johtuen kohteeseen toteutetaan pääasiassa isoja asuntoja, näillä näkymin yhteensä noin 16 kpl.

Kirjeet kaavoituksen käynnistymisestä ja osallitumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta postitetaan aina ennen nähtävilläolon alkua kaikille naapuritaloyhtiöiden isännöitsijöille, joiden velvollisuus on tiedottaa asiasta taloyhtiöitä. Leankatu 3 kaavamuutoksesta ja asukastilaisuudesta tiedotettiin myös lehti-ilmoituksella Helsingin uutisissa, kaupungin verkkosivuilla sekä Uutta Keski-Helsinkiä asukasillassa 17.11.2021. Palautteen johdosta päätettiin järjestää vielä uusi asukastilaisuus kaavaehdotusvaiheessa, jotta kaikkien on mahdollista osallistua kaavamuutoksesta käytävään keskusteluun.

## **Autopaikat**

Kaavamuutoksen hakija on osakkaana Länsi-Pasilan Autopaikat Oy:ssä ja heillä on yhtiön pysäköintilaitoksissa yhteensä 12 autopaikkaa. Kaavamuutoksessa tulee varmistaa, että kiinteistön nykyiset paikat riittävät myös tulevassa kaavassa. Pysäköintiyhtiöllä ei ole tällä hetkellä todennäköisesti mahdollisuuksia myydä lisää autopaikkoja, jos sellaiselle olisi tarvetta.

## **Vastine**

Kaavan pysäköintivelvoite on 1 ap / 135 k-m<sup>2</sup> asunnoille sekä 1 ap / liiketila eli yhteensä 16 ap. Autopaikat tulee sijoittaa pysäköintilaitokseen tai maanalaisiin pysäköintitiloihin enintään 400 metrin etäisyydelle tontista. Kaavassa ei velvoiteta omistamaan autopaikkaosakkeita, joten ylimääräiset paikat voi vuokrata pitkäaikaisella vuokrasopimuksella esimerkiksi Länsi-Pasilan Autopaikat Oy:stä, mistä on neuvoteltu kaavan laadinnan yhteydessä.

## **Lintujen turvallisuus**

Mielipiteissä ilmaistu huoli viitesuunnitelmassa esitetystä lasisen näköisestä kopista rakennuksen katolla.

## **Vastine**

Viitesuunnitelmaa on päivitetty ja lasisen näköinen koppi on poistettu rakennuksen katolta.

## **Yhteenveto asukastilaisuudesta 30.11.2021**

Asukastilaisuus järjestettiin verkossa 30.11.2021. Tilaisuuteen osallistui kaupungin edustajien lisäksi kaavamuutosta hakeneen Suomen Puukerrostalot Kiinteistöt Oy:n edustajat. Kokouksessa oli läsnä 7 asukasta. Kokouksessa keskusteltiin mm. uuden rakennuksen piha-alueesta, etäisyyksistä naapurirakennuksiin, varjostuksesta, rakentamisen aikaisesta haitasta sekä autopaikkojen sijainnista. Huolta herätti Leankatu 4 B:n asuntojen valoisuuden menettäminen sekä mahdollinen puiden kaato.

---

30.11.2021

Kaupunkiympäristön toimiala  
Aska  
Pasila-tiimi

## Leankatu 3, asemakaavan muutos, asukastilaisuus

Aika: 30.11.2021 klo 17:00-18:00 Paikka: Teams

Paikalla: Mika Nopanen, Suomen Puukerrostalot Oy  
Teppo Laurila, Suomen Puukerrostalot Kiinteistöt Oy  
Outi Ruski, arkkitehti, Pasila-tiimi, KYMP, Helsingin kaupunki  
Anna-Majja Sohn, tiimipäällikkö, Pasila-tiimi, KYMP, Helsingin kaupunki  
Kimmo Kivinen, suunnitteluavustaja, Pasila-tiimi, KYMP, Helsingin kaupunki  
7 asukasta

### 1 Kaavahankkeen lähtökohdat ja tavoitteet

Outi Ruski esitteli asemakaavan muutoksen lähtökohtia ja tavoitteita. Käytiin läpi mm. voimassa oleva asemakaava sekä Itä- ja Länsi-Pasilan kehittämisperiaatteet.

### 2 Aikataulu

Käytiin läpi kaavamuutoksen arvioitu aikataulu sekä vaiheet, jolloin osalliset voivat jättää mielipiteitä ja muistutuksia. Ruski kertoi mihin mennessä ja miten mielipiteitä voi jättää sekä esitteli osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta löytyvän kaavoituksen etenemistaulukon.

### 3 Alustavan viitesuunnitelman esittely

Teppo Laurila Suomen Puukerrostalot Kiinteistöt Oy:stä esitteli tarkemmin rakennuksen saneeraus- ja täydennysrakentamissuunnitelmia.

### 4 Keskustelu

Ruski avasi yleisen keskustelun kaavamuutoksesta.

Kysyttiin asuntojen lukumäärästä.

Laurila kertoi, että suunnitelmissa on noin 16 asuntoa ja yksi liiketila. Ei yhtään yksiötä, pienin asunto noin 56m<sup>2</sup>.

Laurila kertoi, että pihasta on keskusteltu viereisten yhtiöiden kanssa. Voisiko korttelin piha olla yhteiskäytössä, mikäli se saneerattaisiin.

Ruski totesi, että kaava mahdollistaa kattopihan. Yhteispihasta pitää laatia erikseen rasitesopimukset naapureiden kanssa. Väestönsuojasta ja jätekatoksesta on jo rasitesopimukset.

Tiedusteltiin etäisyyksistä naapuritaloihin.

Ruski totesi, että etäisyydet säilyvät ennallaan, ainoastaan hissit tulevat rakennusrungon ulkopuolelle. Etäisyys Leankadun eteläpuolelle on nyt noin 7- 8 metriä.

30.11.2021

Kaupunkiympäristön toimiala  
Aska  
Pasila-tiimi

Laurila kertoi, että ylin kerros rakennetaan puumoduleilla. Rakennus varustetaan automaattisella sammutusjärjestelmällä, ylimmät kerrokset sprinklataan.

Tiedusteltiin, tarvitseeko D-portaan edessä olevaa puuta kaataa. Laurila totesi, ettei ole tarkoitus kaataa puita naapuritontin puolella. B-rapun seinustalla Leankadun puolella oleva puu joudutaan luultavasti kaatamaan. Rakentamisen aikana jouduttaneen poistamaan/siirtämään 4 puuta rakennuksen edestä. Puut korvataan tarvittaessa uusilla rakentamisen jälkeen.

Tiedusteltiin nopeuttaako modulierakentaminen rakennusaikaa. Laurila kertoi modulierakentamisen nopeuttavan oleellisesti rakentamisaikaa, ainakin puolella normaalista. Haitta naapureille minimoidaan.

Tiedusteltiin pihan aurinkoisuudesta. Onko rakennus yhtä korkea kuin Leankatu 4B? Harmiteltiin, että korotus pimentää olevat asunnot. Miten Leankatu 4B asukkaiden valontulo? Laurila totesi, että varjostuskuvat vielä päivitetään. Totta on, että räystääs nousee. Kokonaisuus on kuitenkin tarkoitus tehdä silmää miellyttäväksi.

Ruski totesi, että korkeuden lisääminen vaikuttaa aina naapurin näkymiin, toisaalta rakennuksen ulkonäkö tulee paranemaan ja vehreys lisääntyy kattopuutarhan myötä. Tiivistyvässä kaupungissa näkymät muuttuvat.

Todettiin, että parkkihallin kansi ei kestä paljoa rakennusaikaista kuormaa. Laurila kertoi, että kannen painorajoitukset ja rajoitettu leveys on huomioitu suunnittelussa. Tarkoitus on tukea alapuolelta tai rakentaa modulikuljetuksille ramppi. Betonirekalla olisi luultavasti haastetta enemmänkin.

Tiedusteltiin autopaikkojen sijainnista. Rakennuksen eteen ei siis tule paikkoja yhtään? Ruski kertoi, että kaikki autopaikat sijoittuvat paikoitustaloon, myös asiakaspaikoitus.

## 5 Tilaisuuden päättäminen

Tilaisuus päättyi klo 18.