



14.05.2024

Asia/9

§ 282

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Maistraatinportti 2 tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12876)

HEL 2022-012003 T 10 03 03

Hankennumero 4886_11

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 14.5.2024 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12876 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 17. kaupunginosan (Pasila, Länsi-Pasila) korttelin 17074 tonttia 3.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2022-012003>

- 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:
 - Kiinteistö Oy Helsingin Maistraatinportti 2: 7 000 euroa

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Roope Piipponen, arkkitehti, puhelin: 310 42062
roope.piipponen(a)hel.fi

Liitteet



- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12876 kartta, päivätty 14.5.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12876 selostus, päivätty 14.5.2024, päivitetty Kylk:n 14.5.2024 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 14.5.2024
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti päivätty 26.2.2024, täydennetty 14.5.2024
- 9 Päätöshistoria

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 Myyntilaskut

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Liite 7

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 8

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee tonttia 17074/3, joka sijaitsee osoitteessa Maistraatinportti 2. Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa toimistojen lisärakentaminen tontille Pasilan aseman ja hyvien liikenneyhteyksien läheisyyteen. Tavoitteena on purkaa nykyisen toimistorakennuksen matala Kronqvistinkujan puoleinen länsisiipi, jossa huoltohenkilökunnan asunnot sijaitsevat, ja rakentaa sen paikalle



uusi kuusikerroksinen toimistorakennus. Uudisrakennuksen on tarkoitus olla yhteydessä olemassa olevaan toimistorakennukseen osittain maantaso- ja kellarikerrosten osalta, sekä mahdollisesti siltaratkaisuin ylemmissä kerroksissa.

Kaavaratkaisun tavoite on vuoden 2019 Itä- ja Länsi-Pasilan kehittämissperiaatteiden mukaisesti mahdollistaa riittävä toimitilan määrä kysytyllä toimistorakennusten alueella, Pasilan aseman läheisyydessä. Kaavaratkaisu on tehty, koska kaupungin strategian mukaisesti kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet. Lisäksi Helsinkiä kehitetään raideliikenteen verkostokaupunkina. Täydennysrakentamista toteutetaan erityisesti raide liikenteen varrella ja asemien ympäristöissä.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että täydennysrakentaminen sovitetaan mittakaavaltaan ja materiaaleiltaan olemassa olevaan, yhtenäisenä säilyneeseen Pasilankadun varren korttelien kaupunkikuvalliseen ilmeeseen. Uutta toimitilakerrosalaa on 4 600 k-m². Tontin tehokkuusluku on $e=4,66$. Työpaikkamäärän lisäys on noin 300 työpaikkaa.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta siten, että kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet. Helsinkiä kehitetään raideliikenteen verkostokaupunkina, ja tuloksena on kasvun ja tiivistymisen mahdollistava kiinnostava ja elinvoimainen erityyppisten kaupunginosien verkosto. Täydennysrakentamista toteutetaan erityisesti raideliikenteen varrella ja asemien ympäristöissä.

Itä- ja Länsi-Pasilan kehittämissperiaatteiden mukaisesti toimitiloja säilytetään hyvin saavutettavilla paikoilla, joukkoliikenteen solmukohtissa sekä kysynnän kannalta olennaisilla paikoilla. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Nykytilanteessa asemakaavan muutosalue on osa Länsi-Pasilassa sijaitsevaa Pasilankadun varren toimitila-aluetta. Alue on Keski-Pasilan palvelukeskittymän vaikutuspiirissä. Aluetta kehitettäessä tavoitteena on säilyttää ja turvata työpaikkavaltaisen alueen toimintaedellytykset yrityksille ja palveluille. Alue sijaitsee Pasilan aseman läheisyydessä, erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien varrella, kysytyssä toimistorakennusten keskittymässä.



Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1985, jonka mukaan kaavamuutosalue on toimistorakennusten korttelialuetta. Voimassa olevassa asemakaavassa on sallittu asunnot kiinteistön hoidolle välttämättömästä henkilökuntaa varten. Toimistorakennuksessa on nykyisellään matala Kronqvistinkujan puoleinen länsisiipi, jossa huoltohenkilökunnan asunnot ovat sijainneet. Asemakaavassa Kronqvistinkuja jatkuu Maistraatinportilta Fredriksberginkadulle pp/h-merkinnällä (jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue, jolla huoltoajo on sallittu). Asemakaavamuutoksen alaisella tontilla 17074/3 on 12 000 k-m² rakennusoikeutta.

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

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa.

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:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sosiaali- ja terveystoimiala

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kiinteistön vesihuoltoon. Kannanotossa todettiin, että asemakaavamuutos ei edellytä vesihuollon lisärakentamista.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen tietoliikennekaapeleihin, ekopisteen sijoittamiseen alueella ja alueen lintukannan pesäpaikkoihin, suojapenssiin, sekä lasipintojen lintuturvallisuuteen ja valosaasteen huomioimiseen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että lintu-



turvallisuutta pyritään parantamaan, varmistamalla lasisten osien lintu-
turvallisuus, kiinnittämällä huomiota valosaasteeseen ja pyrkimällä kor-
vaamaan lintujen pesäpaikkoja ja suojaensaita. Tietoliikennekaapelei-
den osalta ei ole tarvetta toimenpiteille, eikä kaavamutoksen myötä
ole tarvetta sijoittaa ekopistettä alueelle.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 26.2. - 26.3.2024

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus. Muistutuksessa esitetyt huo-
mautukset kohdistuivat kolonpesijälintujen pesintämahdollisuuksiin.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julki-
sesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat il-
mastovaikutuksiin. Lisäksi todettiin, että asemakaavamuutos ei edellytä
vesihuollon lisärakentamista.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa:

- Helen Sähköverkko oy
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala
- pelastuslaitos
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituk-
senmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen
huomautusten johdosta.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin
julkisen nähtävilläolon jälkeen teknisluonteisia tarkistuksia, jotka on esi-
tetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on
myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.



14.05.2024

Asia/9

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäytösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Roope Piipponen, arkkitehti, puhelin: 310 42062
roope.piipponen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12876 kartta, päivätty 14.5.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12876 selostus, päivätty 14.5.2024
- 5 Havainnekuva, 14.5.2024
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti päivätty 26.2.2024, täydennetty 14.5.2024
- 9 Päätöshistoria

Oheismateriaali

- 1 Mielenpito
- 2 Muistutus

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



14.05.2024

Asia/9

Ne mielipiteensä esittä-
neet, jotka ovat ilmoitta-
neet osoitteensa

Ne muistutuksen esittä-
neet, jotka ovat ilmoitta-
neet osoitteensa

KYMP Myyntilaskut

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Liite 7

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano

Liite 8

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto