



26.10.2021

§ 569

Kaartin kortteli, Kasarmikatu 17:n asemakaavan muuttaminen (nro 12729)

HEL 2020-012530 T 10 03 03

Hankenumero 2461_10

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 26.10.2021 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12729 mukaisena. Asemakaavan muutos koskee 3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki) korttelia 57.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutukseen. 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 hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - Senaatti-kiinteistöt: 6 000 euroa.

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

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Sinikka Lahti ja tiimipäällikkö Hanna Pikkarainen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

va. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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



26.10.2021

Sinikka Lahti, arkkitehti, puhelin: 310 37478

sinikka.lahti(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217

sakari.mentu(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12729 kartta, päivätty 26.10.2021
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12729 selostus, päivätty 26.10.2021, päivitetty Kylk:n 26.10.2021 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva 26.10.2021
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 31.5.2021, täydennetty 26.10.2021
- 9 Päätöshistoria

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

Liite 3



26.10.2021

	Liite 4
	Liite 8
Helen Sähköverkko Oy	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
	Liite 8
Helsingin seudun liikenne - kuntayhtymä	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
	Liite 8
Museovirasto, kulttuuriympä- ristön suojelu	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
	Liite 8
Puolustusvoimat	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
	Liite 8
Kymp/Taloudentuki	

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee yhtä, koko korttelin käsittävää tonttia Kaartinkaupungissa (Kasarmikatu 17 / Fabianinkatu 2). Niin kutsuttu Kaartin kortteli on valtion omistuksessa ja siellä toimii nykyisin mm. Puolustusministeriö ja Pääesikunta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Fabianinkadun puolella kahden rakennuksen korvaaminen uudella, myös valtionhallinnon tarpeisiin osoitettavalla toimistorakennuksella. Valtion turvallisuusviranomaisien sijoittaminen jatkossakin samaan kortteliin parantaa valtion toimijoiden kokonaisturvallisuutta, toiminnallista yhteistyötä ja tehostaa tilojen yhteiskäyttöä.

Uudisrakennuksen koko vastaa pitkälti purettavien rakennusten ulkohahmoa. Uudisrakennuksen soveltuvuus ympäristöön on varmistettu järjestämällä uudisrakennuksesta kaupunkikuvallinen ideakilpailu vuonna 2017.

Muilta osin tontin asemakaava on ajantasaistettu vastaamaan nykytilannetta ja vanhoille rakennuksille on osoitettu tarpeelliset suojelumääräykset.



26.10.2021

Koko korttelin yhteenlaskettu rakennusoikeus hallinto- ja virastorakennuksille on kaavaratkaisussa 29 420 k-m² ja tonttitehokkuus 1,91. Uuden toimistorakennuksen kerrosala on 13 900 k-m² ja purettavien rakennusten kerrosala on kiinteistörekisteritietojen mukaan yhteensä n. 9 920 k-m², jolloin uutta toimitilakerrosalaa on n. 3 980 k-m².

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että valtionhallinnon toimintamahdollisuudet ja kehittämisedellytykset Helsingin keskustassa säilyvät.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

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

Uudisrakennuksen rakentamiseksi on myönnetty poikkeaminen 14.1.2021, mutta Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on valittanut poikkeamisesta hallinto-oikeuteen sen vuoksi, että suojelukysymykset tulisi ratkaista asemakaavalla, eikä poikkeamispäätös siten ole lainvoimainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1959. Kaavan mukaan alue on yleisten rakennusten tonttia. Rakennuksille on osoitettu rakennusalat korkomerkintöineen, mutta ei rakennusoikeutta kerrosalana.

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi 11.10.2022 asti.

Korttelialueet ovat Suomen valtion omistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei lähtökohtaisesti aiheudu kaupungille kustannuksia. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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

Viranomaisyhteistyö



26.10.2021

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat siihen, että purettaviksi esitetyillä rakennuksilla on rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja, jotka, samoin kuin korttelin käyttöön ja uudisrakentamiseen liittyvät tavoitteet, tulee asemakaavan muutoksessa punnita ja yhteen sovittaa maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimusten (MRL 54 §) tarkoittamalla tavalla.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että asemakaavan selostuksessa on käyty läpi asemakaavan tavoitteet ja niiden yhteensovittaminen sekä arvioitu asemakaavan vaikutuksia mm. kulttuuriperintöön.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat uuden arkkitehtuurin sovittamiseen historialliseen ympäristöön sekä rakennusaikaisten liikennejärjestelyjen sujuvuuteen ja alueella toimivien yrittäjien toimintaedellytysten turvaamiseen. Lisäksi mielipiteissä tuodaan esiin korkeiden ikkunoiden ja heijastavan lasipinnan vaarallisuus linnuille ja vaaditaan pesäpaikkojen tarjoamista varpusille ja tervapääskyille.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uudisrakennuksen sovittamisesta historialliseen ympäristöön on annettu asema-kaavassa useita määräyksiä.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 31.5.–1.7.2021

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus.

Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat uudisrakentamisen vaikutuksiin lintujen olosuhteisiin.

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



26.10.2021

hen, että purettavien rakennusten myötä menetetään arkkitehtonisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta modernia rakennuskantaa sekä siihen, että kaavamääräysten tulee mahdollistaa puolustusvoimien tarpeet tilojensa tila- ja kustannustehokkaan käytön mahdollistamiseksi tulevaisuudessa.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

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.

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

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Sovelletut säännökset

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

Esittelijä

va. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen



26.10.2021

Lisätiedot

Sinikka Lahti, arkkitehti, puhelin: 310 37478
sinikka.lahti(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12729 kartta, päivätty 26.10.2021
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12729 selostus, päivätty 26.10.2021
- 5 Havainnekuva 26.10.2021
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 31.5.2021, täydennetty 26.10.2021
- 9 Päättöshistoria

Oheismateriaali

- 1 Mielipiteet
- 2 Muistutus

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet osoit-
teensa

Ne muistutuksen esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet osoit-
teensa

Helsingin seudun ympäristö-
palvelut -kuntayhtymä

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Liite 7
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen
Liite 8
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen
Liite 8
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen
Liite 8



26.10.2021

Uudenmaan elinkeino-, lii-
kenne- ja ympäristökeskus

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

Helen Sähköverkko Oy

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen
Liite 8

Helsingin seudun liikenne -
kuntayhtymä

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen
Liite 8

Museovirasto, kulttuuriympä-
ristön suojelu

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen
Liite 8

Puolustusvoimat

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen
Liite 8

Kymp/Taloudentuki

Tiedoksi

Asemakaavoitus (kuulutus)