

MAISTRAATINPORTTI 2

17. KAUPUNGINOSA PASILA, LÄNSI-PASILA
KORTTELI 17074 TONTTI 3

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Kuva: L-arkkitehdit

Asemakaavan selostus

Päivätty 14.5.2024
Diaarinumero HEL 2022-012003
Hankenumero 4886_11
Asemakaavakartta nro 12876

Kaavaselostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
17. kaupunginosan (Pasila, Länsi-Pasila)
korttelin 17074 tonttia 3

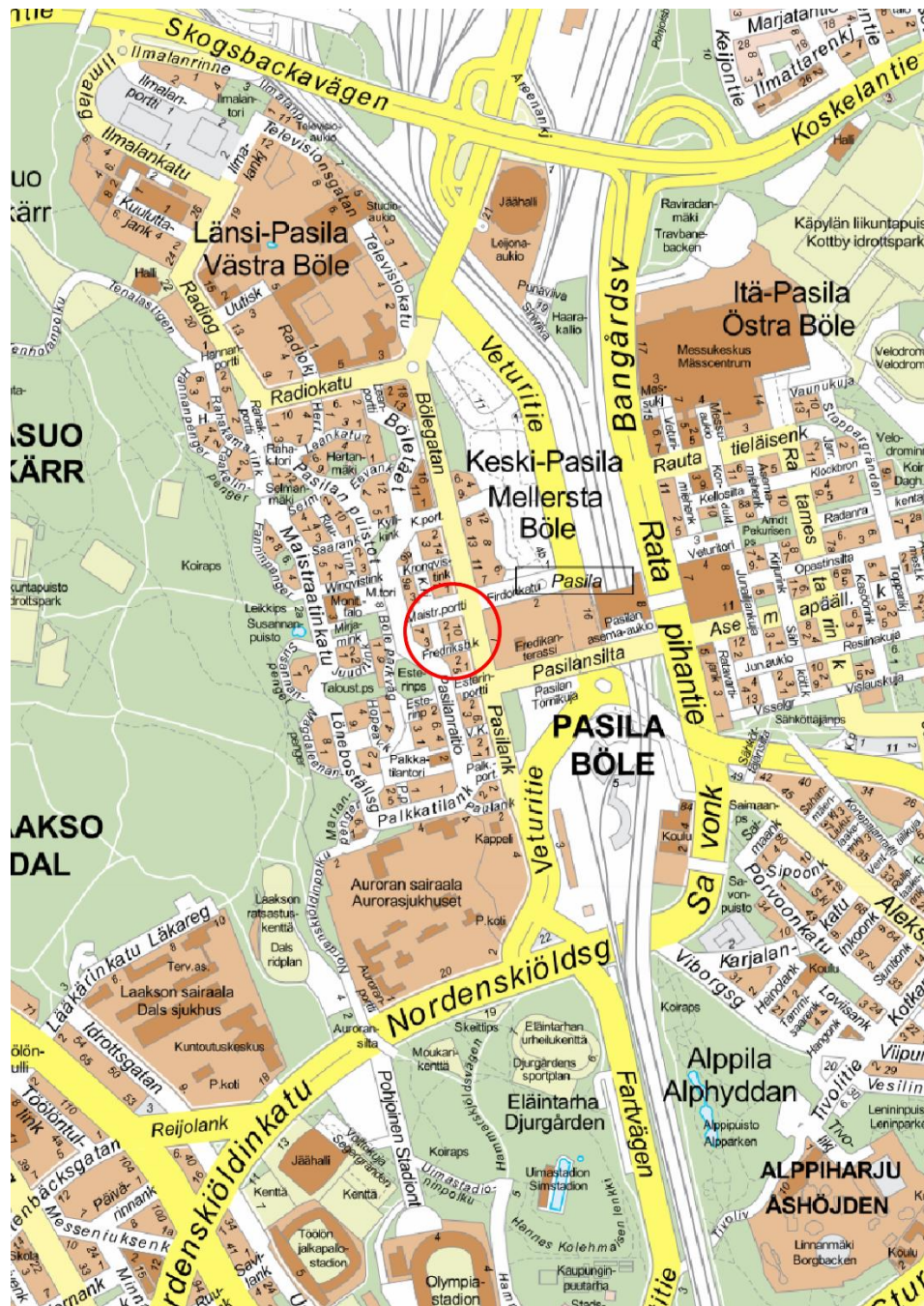
Kaavan nimi:
Maistraatinportti 2

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 13.2.2023
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 26.2.–26.3.2024
Kaupunkiympäristölautakunta: 14.5.2024
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Maistraatinportin ja Pasilankadun kulmassa, Pasilan aseman läheisyydessä.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti.

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Roope Piipponen, arkkitehti

Kaavapiirtäminen:

Kimmo Kivisalo, suunnitteluavustaja

Farag El Harouny, suunnittelija

Liikenne- ja katusuunnittelu: Aleksi Räisänen, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:

Stefan Eklöf, maisema-arkkitehti (1/2023 alkaen)

Inka Lappalainen, maisema-arkkitehti (1/2023 saakka)

Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat:

Emmaleena Krankkala, diplomi-insinööri

Yleiskaavoitus: Elina Luukkonen, erityisasiantuntija

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit:

Kirsi Federley, johtava tonttiasiamies

Paikkatietoselvitykset: Merja Salmi, suunnitteluassistentti

Vuorovaikutus: Anna Hurmeranta, vuorovaikutussuunnittelija
(viestintäpalvelut)

Rakennetun omaisuuden hallinta:

Tilapalvelut:

Heini Koskensalo-Kleemola, erityisasiantuntija

Rakennusvalvontapalvelut: Ville Purma, arkkitehti

Ympäristöpalvelut: Juha Korhonen, ympäristötarkastaja

Pelastuslaitos: Henri Nummelin, palotarkastaja-asiantuntija

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala: Carola Harju, Yksikön päällikkö, Varhaiskasvatuksen aluepäällikkö

Muut viranomaistahot

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY:

Jukka Saarijärvi, yksikön päällikkö

Hakijataho

Kiinteistö Oy Helsingin Maistraatinportti 2

Hankesuunnittelu

L-arkkitehdit

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	6
Asemakaavan kuvaus	7
Tavoitteet	7
Mitoitus	8
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	8
Liikenne	9
Palvelut	10
Esteettömyys	10
Maisema ja luonnonympäristö	10
Virkistys- ja viherverkosto	11
Ekologinen kestävyys	12
Suojelukohteet	13
Yhdyskuntatekninen huolto	14
Ympäristöhäiriöt	15
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka	15
Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto	15
Suunnittelun lähtökohdat	18
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet	19

Liitteet

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Sijaintikartta
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Havainnekuva: L-arkkitehdit
 - Ote Helsingin yleiskaavasta 2016
 - Ote ajantasa-asemakaavasta
 - Maanomistuskartta
- 4 Viitesuunnitelma

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti
-

Tiivistelmä

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 siltaratkaisuun ylemmissä kerroksissa.

Kaavaratkaisun tavoite on vuoden 2019 Itä- ja Länsi-Pasilan kehittämisperiaatteiden 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 raideliikenteen varrella ja asemien ympäristöissä.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että täydennysrakentaminen sovitetaan mittakaavaltaan ja materiaaleiltaan olemassa olevaan, yhtenäisenä säilyneeseen Pasilankadun varren kortteleiden kaupunkikuvalliseen ilmeeseen.

Uutta kerrosalaa on 4 600 k-m².

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

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat kolopesijälintujen pesintämahdollisuuksiin.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnot kohdistuivat ilmastovaikutuksiin. Lisäksi todettiin, että asemakaavamuutos ei edellytä vesihuollon lisärakentamista.

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoite on mahdollistaa vuonna 2019 laadittujen Itä- ja Länsi-Pasilan kehittämisperiaatteiden mukaisesti, että kysytyllä toimistorakennusten alueella, Pasilan aseman läheisyydessä on riittävästi toimitilaa. 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 raideliikenteen varrella ja asemien ympäristöissä. Uudisrakennus on tarkoitus olla yhteydessä jo tontilla 17074/3 sijaitsevaan, vuonna 2019 saneerattuun toimistorakennukseen maantaso- ja kellarikerrosten osalta. Asemakaavassa on tarkoitus myös osoittaa siltaoptiot rakennusten välille, mikä parantaisi olemassa olevassa rakennuksessa sijaitsevien toimistojen muuntojoustavuutta.

Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista 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 kehittämisperiaatteiden mukaisesti toimitiloja säilytetään hyvin saavutettavilla paikoilla, joukkoliikenteen solmukohdissa sekä kysynnän kannalta olennaisilla paikoilla.

Länsi-Pasilassa vaaleat toimisto- ja liikerakennukset rajattiin lähinnä liikenteellisesti vilkkaan Pasilankadun varteen. Länsi-Pasila on toteutettu pitkälti alkuperäisen asemakaavan mukaisena aluerakentamiskokonaisuutena, minkä ansiosta palveluiden ja rakennusten sijoittaminen kaupunkirakenteeseen on ollut kokonaisvaltaista ja harkittua. Kehittämisperiaatteissa on tunnistettu Pasilankadun varren korttelit tärkeäksi toimitilakeskittymäksi Keski-Pasilan palvelukeskittymän vaikutuspiirissä. Kaupungin tavoitteena on säilyttää ja turvata työpaikkavaltaisen alueen toimintaedellytykset yrityksille ja palveluille.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on n. 3 550 m².

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa 4 600 k-m²:llä.

Kaavaratkaisun myötä tontin työpaikkamäärä kasvaa arviolta 300:lla.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Nykytilanteessa asemakaavan muutosalue on osa Länsi-Pasilassa sijaitsevaa Pasilankadun varren toimitila-alueita. Alue on Keski-Pasilan palvelukeskittymän vaikutuspiirissä. Aluetta kehittäessä tavoitteena on säilyttää ja turvata työpaikkavaltaisen alueen toimintaedellytykset yrityksille ja palveluille. Rakennusten katutason ja piha-alueiden toimintojen suunnittelussa tulisi hyödyntää myös toimitilavyöhykettä itä-länsi-suunnassa halkovat jalankulun ja pyöräilyn raitit.

Alueen keskeiset kaupunkitilat; kolme rakentamatonta kukkulaa, portit, aukiot ja puistot yhdessä materiaalien ja mittakaavan kanssa luovat alueesta kokonaisuuden, jonka pääperiaatteiden vaaliminen on tärkeää myös muutoksia suunniteltaessa.

Alue sijaitsee Pasilan aseman läheisyydessä, erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien varrella, kysytyssä toimistorakennusten keskittymässä.

Olemassa olevalla toimistorakennusten korttelialueella (KT) sijaitsee kaksi tonttia. Korttelialueelle saa toimistorakennusten lisäksi sijoittaa myös vapaa-ajan, opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevia tiloja sekä asuntoja kiinteistön hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten.

Asemakaavamuutos koskee korttelin 17074 tonttia 3, jolla sijaitsee Kirsti ja Erkki Helamaan suunnittelema, 1985 valmistunut toimistorakennus. Alun perin rakennus toteutettiin Perusyhtymä Oy:n pääkonttoriksi. Rakennuksessa on 7–8-kerroksisen toimistososan lisäksi matala asuinsiipi Kronqvistinkujan varressa. Kronqvistinkuja on säilytettävä, yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu korttelialueen osa, jolla huoltoajo on sallittu. Kyseinen alueen osa sijaitsee tontilla.

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY)

Kaavaratkaisu mahdollistaa lisärakentamisen toimitilarakennusten korttelialueelle. Korttelialue muutetaan toimistorakennusten kort-

telialueesta (KT) toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, kahvila- ja ravintolatiloja sekä palveluja ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja. Käyttötarkoituksen muutos on tehty, sillä uusi käyttötarkoitus vastaa toteutunutta tilannetta ja päivitettyjä käyttötarkoituserkintöjä. Käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus on kuitenkin todellisuudessa vähäinen.

Asemakaavamuutoksen alainen toimistorakennusten korttelialueen osa on kooltaan n. 3 550 m². Tavoitteena on purkaa nykyisen toimistorakennuksen matala Kronqvistinkujan puoleinen länsisiipi, jossa huoltohenkilökunnan asunnot sijaitsevat, ja rakentaa Kronqvistinkujan ja Fredriksberginkadun kulmaan uusi kuusikerroksinen toimistorakennus. Uudisrakennuksen on tarkoitus olla yhteydessä olemassa olevaan toimistorakennukseen osittain maan-taso- ja kellarikerrosten osalta, sekä mahdollisesti siltaratkaisuin ylemmissä kerroksissa.

Uudisosan pääsisäänkäynti sijoitetaan Kronqvistinkujan ja Fredriksberginkadun kulmaan sisään vedettynä.

Rakennusten väliin, ravintolan yhteyteen jätetään pieni sisäpiha. Sisäpihalle saa rakentaa iltaisin suljettavan portin. Suuri osa olevista ja uusista kattopinnoista on tarkoitus toteuttaa viherkattoina.

Liikenne

Lähtökohdat

Asemakaavan muutosalue rajautuu etelässä Fredriksberginkatuun, joka on jalankululle ja pyöräliikenteelle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu. Pohjoisessa muutosalue rajautuu tonttikatu Maistraatinporttiin, itäpuolella kulkee alueellinen kokoojakatu Pasilankatu.

Jalankulku ja pyöräliikenne

Fredriksberginkatu on itä-länsisuuntainen yhteys Länsi-Pasilasta kauppakeskus Triplan suuntaan. Muutosalueen länsireunaa pitkin kulkee Kronqvistinkuja, joka on yleiselle jalankululle ja pyöräliikenteelle varattu alueen osa, jolla on huoltoajo sallittu. Pasilankadulla on pyöräliikenteen pääreitti ja yksisuuntaiset pyöräliikenteen järjestelyt.

Julkinen liikenne

Asemakaavan muutosalueen länsipuolella kulkee Pasilanraitiolla Kalasatamasta-Pasilaan raitiotie syksystä 2024 alkaen. Linjan päätepysäkki sijaitsee Maistraatintorin kohdalla. Pasilankadulla Fredriksberginkadun kohdalla, sijaitsee raitiolinja 9:n pysäkki, sekä bussilinjojen 23 ja 59 pysäkit. Pasilankadulla Pasilansillan

eteläpuolella kulkee useampia joukkoliikennelinjoja. Etäisyys Pasilan juna-asemalle on alle 400 metriä.

Autoliikenne

Maistraatinportilla sijaitsee aluetta palvelevaa vieras- ja asiointipysäköintiä. Pasilanraitiolla on sallittu ainoastaan huoltoajo. Fredriksberginkadulla huoltoajo on vähäistä. Pasilankadun liikennemäärä on nykyisin noin 8 000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Kaavaratkaisu

Muutosalueen kaavaratkaisu ei ulotu katualueille. Kronqvistinkuja säilyy korttelialueen osana, jolla on jalankulku ja pyöräliikenne, sekä huoltoajo sallittu. Kronqvistinkuja suunnitellaan rauhalliseksi yhteydeksi ja vältetään toimintojen ulottumista Fredriksberginkadun puolelle. Pysäköinti sijaitsee myös jatkossa korttelin alla, johon on ajoyhteys Maistraatinportista. Pysäköinnin mitoitus noudattaa pysäköintipaikkamäärien laskentaohjetta.

Palvelut

Lähtökohdat

Alue on Keski-Pasilan palvelukeskittymän vaikutuspiirissä. Pasilan asema ja kauppakeskus Tripla Pasilankadun toisella puolella sisältää kattavan kaupallisen palvelukeskittymän. Lisäksi Maistraatinportti 2 -kiinteistössä ja yleisesti Maistraatinportin varrella on lähipalveluita.

Kaavaratkaisu

Kortteli osoitetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, kahvila- ja ravintolatiloja sekä palveluja ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta. Sisäänkäynnit on mahdollista järjestää esteettömiksi.

Maisema ja luonnonympäristö

Lähtökohdat

Nykytilanne on kasvillisuuden kannalta haastava koko tontin kokoisen kannen vuoksi. Olemassa olevat maanalaiset tilat rajoittavat kasvualustan paksuutta. Pihasuunnitelman yhteydessä on teetetty arvio nykytilan viherkertoimesta. Tontin nykyinen viherkerroin on arviolta 0,26, mikä on merkittävästi alle 0,6 tavoitetasoa. Palvelujen ja toimistorakentamisen alueiden viherkertoimen 0,8

tavoitetasoon tulee lisäksi lieventäviksi tekijöiksi kansipihan yli 50% osuus pihan pinta-alasta ja läpäisevän maa-aineksen syvyyden vähäisyys yli 50%:lla piha pinta-alasta.

Sisäpihan lisäksi vihreää kasvillisuutta sijaitsee Kronqvistinkujan varrella istutusaltaissa.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun myötä tontti tulee tiivistymään ja pihan pinta-ala pienenemään merkittävästi. Lähtökohtaisesti kaavan mukaisessa toteutuksessa pyritään täyttämään viherkertoimen 0,6 tavoitetaso. Asemakaavassa ei määrätä viherkertoimesta, koska tavoitetasoon päästään esitetyllä viitesuunnitelmaluonnoksella, ja viherkerroin on vuoden 2023 kesällä siirtynyt rakennusjärjestyksellä ohjattavaksi. Viherkertoimen tavoitetaso ohjaa suunnittelua, eikä kaavassa määrätä tarkemmin toteutustavasta. Toteutus voi poiketa alla esitetystä, viitesuunnitelman mukaisesta.

Viitesuunnitelmissa on esitetty Kronqvistinkujan varrelle uusia istutusaltaita, joihin on mahdollista tutkia esimerkiksi havupuiden sijoittamista. Kronqvistinkujan istutusaltaihin on tavoitteena siirtää olevia kasveja pihalta, mahdollisuuksien mukaan. Nykytilanteeseen verrattuna istutusaltaita on tarkoitus kasvattaa.

Uudisrakennuksen katolle on esitetty toteutettavaksi n. 150 m² kokoinen maksaruohokatto ja kattoterassille suuri istutusalue. Lisäksi olevan rakennuksen katolle on esitetty uusia viherkattoja n. 1 050 m² osalta.

Viherkertoimen lisäksi suunnittelussa otetaan huomioon lintujen törmäysriski suunnittelualueella.

Virkistys- ja viherverkosto

Lähtökohdat

Suunnittelualue ei varsinaisesti liity tavoitteellisen viher- ja virkistysverkostoon (VISTRA), mutta sen läheisyydessä Maistraatinportin varrella sijaitsee verkoston täydennettävä yhteys kadulla.

Kaava-alueen läheisyyteen sijoittuu lisäksi Esterinportilta Pasilanraitiota pitkin Mirjaminkadulle kääntyvä lahdelta-lahdelle yhteys (Iso-Huopalahti – Strömsinlahti)

Kaava-alueen lähellä sijaitsee lisäksi verkostoon kuuluvat Esterinpuisto ja Maistraatinpuisto.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta viher- ja virkistysverkoston tavoitteisiin.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Kaava-alueen nykytilassa ei täytä viherkertoimen tavoitetasoa (0,6) vaan jää merkittävästi sen alle (0,26).

Kaavaratkaisu

Viitesuunnitelmissa on esitetty, että kaavaratkaisun myötä on mahdollista saavuttaa viherkertoimen 0,6 tavoitetaso. Sisäpiha pienenee ja siellä sijaitsevaa kasvillisuutta pyritään mahdollisuuksien mukaan siirtämään Kronqvistinkujan varteen, uusiin istutusalueisiin. Kronqvistinkujan vehreyttä parannetaan mm. uusien pensain ja havupuun, jotka mm. tukevat lintuyhdyskuntien olemassaoloa toimien suojapensaina. Tontin rakennusten katoille suunnitelmissa on esitetty maksaruohomattoa.

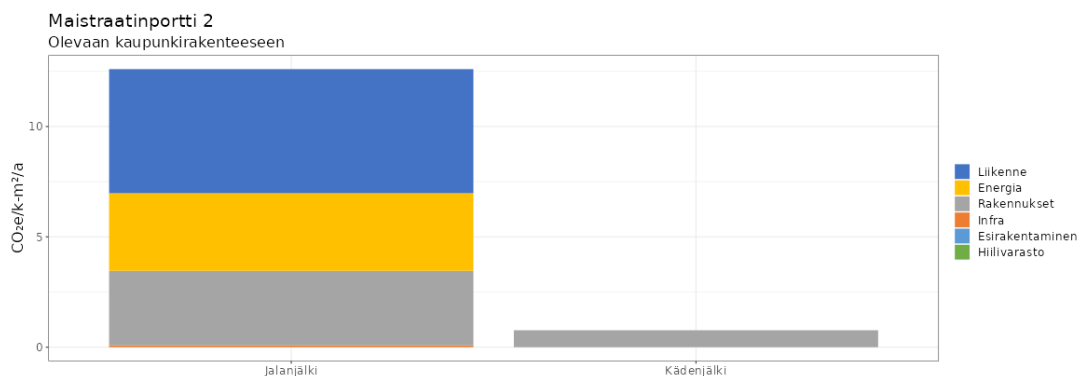
Lisäksi kaavassa on määrätty lasipintojen ja valaistuksen suunnittelusta lintujen törmäämisen minimoimiseksi.

Energiatohokkuuden tulee olla vähintään 20% parempi kuin voimassa olevissa säädöksissä kyseiselle käyttötarkoituluokalle energiatohokkuuden vähimmäistasoksi on asetettu.

Kaavaratkaisun hiilijalanjälki on arvioitu Helsingin asemakaavojen vähähiilisyiden arviointimenetelmällä (HAVA). Kaavaratkaisun hiilijalanjälki on arvion mukaan 12,6 kg CO₂e/k-m²/a ja hiilikädenjälki 0,8 kg CO₂e/k-m²/a. Hiilijalanjälki koostuu esirakentamisesta, infrastruktuurista ja yleisistä alueista, rakennuksista ja tonteista, energiankulutuksesta, liikenteestä ja maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastojen vähenemisestä. Hiilikädenjälki huomioi pelkästään rakennusten vaikutuksen. Helsingin kaupungin asemakaavamuutoshankkeiden HAVA:lla arvioitu hiilijalanjäljen keskiarvo on n. 14,0 kg CO₂e/k-m²/a ja hiilikädenjäljen keskiarvo 3,3 kg CO₂e/k-m²/a. Vaikka kaavaratkaisussa esitetystä rakentamisesta aiheutuu päästöjä, on sen hiilijalanjälki arviolta 9% matalampi kuin kaavahankkeiden keskiarvossa. On myös syytä huomioda, että hiilijalanjälkiarviosta koostuu n. 27% rakennusten päästöistä, n. 28% energiankulutuksesta ja n. 44% liikenteen päästöistä, eli rakennusten päästöt ovat pieni osa kokonaispäästöjä. Koska kyseessä on täydennysrakentamishanke olevassa kaupunkiympäristössä, vain alle 1% vaikutuksista koostuu infrastruktuuriin ja yleisiin alueisiin liittyvistä päästöistä. Hankkeen sijainnilla olevassa kaupunkirakenteessa, hyvien liikenneyhteyksien varrella, on siis esitetyn arvion mukaan suuri merkitys päästöjen vähentämiseksi.

Laskennan tulokset

	Hiiijalanjälki	Hiiikädenjälki	Yksikkö
Kerrosneliötä kohden	12,6	0,8	kg CO ₂ e/k-m ² /a
Yhteensä	206 638,9	12 584,0	kg CO ₂ e/a
Asukasta kohden	0,0	0,0	kg CO ₂ e/asukas/a
Työpaikkaa kohden	315,0	19,2	kg CO ₂ e/työpaikka/a
Osa-alueittain			
	Hiiijalanjälki	Hiiikädenjälki	Yksikkö
Esirakentaminen	0,0	0,0	kg CO ₂ e/k-m ² /a
Infra ja yleiset alueet	0,1	0,0	kg CO ₂ e/k-m ² /a
Rakennukset ja tontit	3,4	0,8	kg CO ₂ e/k-m ² /a
Energiankulutus	3,5		kg CO ₂ e/k-m ² /a
Liikenne	5,6		kg CO ₂ e/k-m ² /a
Maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastot	0,0		kg CO ₂ e/k-m ² /a



Kuva: Ote Helsingin asemakaavojen vähähiilisyysarviointimenetelmän (HAVA) tuloksista.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Kaava-alue sijaitsee Länsi-Pasilassa, osana maisemakulttuurillisesti merkittävää Länsi-Pasilan asuntoaluekokonaisuutta.

Itä- ja Länsi-Pasilan kehittämisperiaatteiden mukaisesti toimitiloja säilytetään hyvin saavutettavilla paikoilla, joukkoliikenteen solmukohtissa sekä kysynnän kannalta olennaisilla paikoilla.

Länsi-Pasilassa vaaleat toimisto- ja liikerakennukset rajattiin lähinnä liikenteellisesti vilkkaan Pasilankadun varteen. Länsi-Pasila on toteutettu pitkälti alkuperäisen asemakaavan mukaisena aluerakentamiskokonaisuutena, minkä ansiosta palveluiden ja rakennusten sijoittaminen kaupunkirakenteeseen on ollut kokonaisvaltaista ja harkittua. Kehittämisperiaatteissa on tunnistettu Pasilan-

kadun varren korttelit tärkeäksi toimitilakeskittymäksi Keski-Pasilan palvelukeskittymän vaikutuspiirissä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu noudattaa alueen kehittämisperiaatteita. Kaava-alueella ei ole rakennussuojelutarpeita.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Alueen hulevedet johdetaan hulevesiviemäriin. Tulvatilanteessa tulvavesi päättyy maastonmuotojen perusteella ympäröivälle katualueelle.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun ei arvioida edellyttävän yleisen yhdyskuntateknisen huollon verkoston siirtämistä tai uuden rakentamista.

Alueen hulevedet johdetaan jatkossakin hulevesiviemäriin. Kaavaratkaisulla ei arvioida olevan vaikutusta nykyisiin tulvareitteihin.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Alueen maaperä on maaperäkartan perusteella täytemaata, jonka paksuus on yli 3 m. Täytemaakerros ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.

Kohteessa ei sen käyttöhistorian perusteella arvioida esiintyvän maaperän pilaantuneisuutta.

Kaavaratkaisu

Rakentamisen ei arvioida edellyttävän tavallisesta poikkeavia perustamistapoja. Perustamistavat tulee tarkentaa jatkosuunnittelussa riittävän pohjatutkimustiedon perusteella.

Kaavaratkaisun osalta on syytä huomioida, että täydennysrakentaminen olevassa kaupunkirakenteessa vähentää perustamisesta ja pohjarakentamisesta aiheutuvia päästöjä.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Kaavamuutosalue rajautuu Pasilankatuun, jonka liikenteestä aiheutuu melua ja ilman epäpuhtauksia. Helsingin kaupungin meluselvityksen 2022 mukaan alueen nykyinen massoittelu suojaa tontin 17074/3 sisäosia melun leviämiseltä ja tontin sisäpihalla alitetaan melutason ohjearvot ulkona.

Alueen ilmanlaatua on arvioitu käytettävissä olevan HSY:n ilmanlaatuaineiston perusteella. Liikenneperäisten ilman epäpuhtauksien pitoisuudet ovat korkeimmillaan Pasilankadun varrella. Typpidioksidin vuosikeskiarvotaso on Pasilankadulla ilmanlaadun vuosikartan ja passiivikeräimien (v. 2020) perusteella noin tasolla $14 \mu\text{g}/\text{m}^3$, eikä typpidioksidin ohje- tai raja-arvotasojen arvioida ylittyvän alueella. Hengitettävien hiukkasten vuorokausipitoisuuden kansallinen ohjearvotaso voi paikoin Helsingissä ylittyä katu-
pölyaikaan vilkkaassa liikenneympäristössä. Typpidioksidin tai hiukkaspitoisuuksien ei arvioida tulevaisuudessa kasvavan alueella nykytilanteeseen nähden.

Kaavaratkaisu

Kaavassa on määrätty tontille sijoittuvat rakennukset suunniteltavaksi siten, että rakennuksen sisätiloissa saavutetaan melun osalta tilojen käyttötarkoituksen edellyttämät olosuhteet. Kaavamääräyksellä varmistetaan ympäristömelun huomioon ottaminen jatkossakin koko tontin alueelta toimintojen sijoittumisen edellyttämällä tavalla. Tontin sisäosiin suunnitellun uudisrakennuksen osalta melutason ohjearvot arvioidaan saavutettavan ilman julkisivuille kohdistuvia normaalista poikkeavia vaatimuksia.

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Lähtökohdat

Uutta täydennysrakennusosaa varten tarvitaan kattopaloja varten nostopaikka.

Kaavaratkaisu

Nostopaikka järjestetään Fredriksberginkadun ja Kronqvistinkujan kulma-aukiolle.

Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön mahdollistamalla täydennysrakentamisen suositulla toimistorakennusten alueella lähellä Keski-Pasilan palvelukeskittymää ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella.

Kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavaratkaisun vaikutukset alueen luontoon ja maisemaan arvioidaan olevan vähäiset. Maistraatinportti 2 kiinteistön sisäpihan pienemisen myötä ohjataan Kronqvistinkujan Maistraatinportin ja Fredriksberginkadun välisen osan vehreyttäviin toimiin.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Muutosalueen kaavaratkaisu ei ulotu katualueille, eikä sen arvioida vaikuttavan liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Länsi-Pasilan erityispiirteet on otettu huomioon suunnittelussa ja oleva kaupunkirakenne on ohjannut uudisrakennuksen mittakaavaa. Uudisrakennus on korkeudeltaan ja materiaaleiltaan pyritty sovittamaan Itä- ja Länsi-Pasilan kehittämissperiaatteissa tunnistettuun Länsi-Pasilan Pasilankadun varren toimisto- ja liikerakennusten vyöhykkeeseen. Asemakaavan kaupunkikuvalliset vaikutukset kohdistuvat lähinnä Kronqvistinkujan katutilaan, jossa matala asuntosiipi korvautuu korkeammalla toimistorakennuksen seinällä. Maantasokerrosten julkisivujen ei tule kuitenkaan antaa umpinaista vaikutelmaa.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaavaratkaisu edesauttaa ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen liittyvien tavoitteiden toteutumista siten, että kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet. Helsinkiä kehitetään raideliikenteen ver-

kostokaupunkina, ja tuloksena on kasvun ja tiivistymisen mahdollistava kiinnostava ja elinvoimainen erityyppisten kaupunginosien verkosto. Täydennysrakentamista toteutetaan erityisesti raideliikenteen varrella ja asemien ympäristöissä.

Olemassa oleva toimistorakennus ja alueella sijaitseva infrastruktuuri hyödynnetään, jolloin mm. raskas pohjarakentaminen ja perustaminen vähenevät ja vältytään uuden infrastruktuurin rakentamiselta, mikä osaltaan vaikuttaa myös kulutuksen päästöjen minimointiin. Täydentämällä olevaa kaupunkirakennetta vähennetään tarvetta kajota metsien hiilinieluihin ja turvataan hiilivarastoja. Olevan kaupunkirakenteen täydentäminen mahdollistaa myös kestävä elämäntavan, sillä liikkumisen tarpeet vähenevät tiiviissä kaupunkirakenteessa ja joukkoliikenteen solmukohtien täydentäminen edesauttaa kulkumuotojakauman painottumista kestäväksi.

Tontin nykyinen viherkerroin on arviolta 0,26, mikä on merkittävästi alle tavoitetason. Kaavaratkaisun mukaisessa viitesuunnitelmassa päästään 0,6 tavoitetasoon, mikä edistää ilmastonmuutokseen sopeutumista.

Kaavaratkaisun myötä tontin viherkerroimen tavoitetaso tulee täytymään, mikä puolestaan myös vaikuttaa positiivisesti äärevöityvien sääolojen riskeihin, mm. kaupunkisaarekeilmiöön ja tulviin, mm. kasvillisuutta ja hulevesiä viivyttäviä pintoja lisäämällä.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaaliin oloihin ja kulttuuriin

Kaavaratkaisun tavoitteena on säilyttää ja turvata työpaikkavaltaisen alueen toimintaedellytykset yrityksille ja palveluille joukkoliikenteen solmukohdassa. Kaavaratkaisussa pyritään parantamaan työpaikka-alueen ja julkisten ulkotilojen viihtyvyyttä, alueen mitta-kaava huomioiden.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Kaavaratkaisun mukainen rakentaminen mahdollistaa työpaikkojen sijoittumisen alueelle, mikä vahvistaa Pasilan alueen luonnetta työpaikka-alueena. Alueen toimistokerrosala kasvaa ja muuttuu monipuolisemmaksi.

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä
- luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi
- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
- edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa asemakaavan kuvaus.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä Uusimaa-kaava 2050-kokonaisuudessa suunnittelualue on Pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on liike- ja palvelukeskusta-alue (C1). Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021) mukaan alue on keskustan maanalaisen kehittämisen kohdealue. Maanalaisessa yleiskaavassa lähistöllä on tilavaus ohjeelliselle suunnitellulle liikennetunnelille, raideliikenteen runkoyhteydelle Kampista Pasilaan. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 9016 (vahvistettu 22.5.1985). Kaavan mukaan kaavamutosalue on toimistorakennusten korttelialuetta. Asemakaavassa Kronqvistinkuja jatkuu

Maistraatinportilta Fredriksberginkadulle pp/h-merkinnällä (jalkakululle ja polkupyöräilylle varattu katualue, jolla huoltoajo on sallittu). Korkeampi rakentaminen sijoittuu Maistraatinportin ja Pasilankadun risteykseen, kun taas Kronqvistinkujan eteläreuna on varattu matalammalle rakentamiselle. Fredriksberginkadun puolella sijaitsee tontin sisäpiha, jolle mahdollistetaan katoksen sijoittaminen.

Korttelialueella on voimassa olevassa kaavassa rakennusoikeutta 20 000 k-m², siten että tontilla 17074/2 on 8 000 k-m² ja asemakaavamuutoksen alaisella tontilla 17074/3 on 12 000 k-m² rakennusoikeutta.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 7.6.2023.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Itä- ja Länsi-Pasilan kehittämisperiaatteet tulevien asemakaavamuutosten ja maankäytön jatkosuunnittelun pohjaksi 1.10.2019. Periaatteissa mainitaan, että aluetta kehittäessä tavoitteena on säilyttää ja turvata työpaikkavaltaisen alueen toimintaedellytykset yrityksille ja palveluille.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittaushuolto on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2022 tontin omistajan hakemuksesta.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutiset-lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 6.3.– 24.3.2023 seuraavissa paikoissa:

- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa Työpajankatu 8
- Pasilan kirjastossa, osoitteessa Kelloilta 9
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Kaavoittajan päivystys pidettiin 13.3.2023 verkossa.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

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

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen tietoliikennekaapeleihin, ekopisteen sijoittamiseen alueella ja alueen lintukannan pesäpaikkoihin, suojausaisiin, sekä lasipintojen lintuturvallisuuteen ja valosaasteen huomioimiseen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että lintuturvallisuutta pyritään parantamaan, varmistamalla lasisten osien lintuturvallisuus, kiinnittämällä huomiota valosaasteeseen ja pyrkimällä korvaamaan lintujen pesäpaikkoja ja suojausaita. Tietoliikennekaapeleiden osalta ei ole tarvetta toimenpiteille, eikä kaavamuutoksen myötä ole tarvetta sijoittaa ekopistettä alueelle.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

OAS-vaiheessa on esitetty kaksi eri vaihtoehtoa suunnitelmista. Molemmissa vaihtoehdoissa esitettiin samankaltaista rakentamista tontille. Vaihtoehdossa A esitettiin rakennettavaksi täysin umpinaista korttelia katutasossa. Vaihtoehdossa B esitetään Fredriksberginkadun varrelle pientä sisäänvetoa. Sisäänveto mahdollistaa suuremman määrän luonnonvaloa olevaan ravintolaan ja sovittaa uudisrakentamisen ympäristöönsä paremmin.

Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet

Ehdotus on julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Uudenmaan ELY-keskus
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala

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

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Muistutus

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat kolonpesijälintujen pesintämahdollisuuksiin.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat ilmastovaikutuksiin. 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 tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin tehdyt muutokset:

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- Kaavakartalla esitetyt korot on päivitetty uuteen korkeusjärjestelmään (+0,3m). Toteutuksen osalta korot eivät muutu.
- Maantasokerroksen vähimmäiskorkeus on päivitetty 4,2m -> 4m
- Uudisrakennuksen sisäpihan puoleiseen seinälinjaan on tehty vähäinen muutos.
- Kaavamääräys ”Katolle ja julkisivuun sijoitettavien teknisten tilojen ja laitteiden /ja uusiutuvaan energiaan liittyvien tilojen ja laitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria.” on poistettu, sillä määräyksen tavoite toteutuu rakennusjärjestyksen (2023) 5 §:ssä.

Kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselistusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
- kaavaselistusta on päivitetty ilmastovaikutusten osalta Uudenmaan ELY:n lausunnon johdosta
- kaavakartan nimiö on päivitetty
- kirjoitusvirheitä on korjattu kaavakartasta ja kaavaselistuksesta.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle
14.5.2024 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12876
hyväksymistä.

Helsingissä 14.5.2024

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 05.02.2024
Kaavan nimi Maistraatinportti 2
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 13.02.2023
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 09112876
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,3564 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] 0,3564 Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,3564

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3564	100,0	16600	4,66	0,0000	4600
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,3564	100,0	16600	4,66	0,0000	4600
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3564	100,0		0,2178	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3564	100,0	16600	4,66	0,0000	4600
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,3564	100,0	16600	4,66	0,0000	4600
KT	0,0000		0		-0,3564	-12000
KTY	0,3564	100,0	16600	4,66	0,3564	16600
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3564	100,0		0,2178	
ma	0,3564	100,0		0,3564	
mav	0,0000			-0,1386	

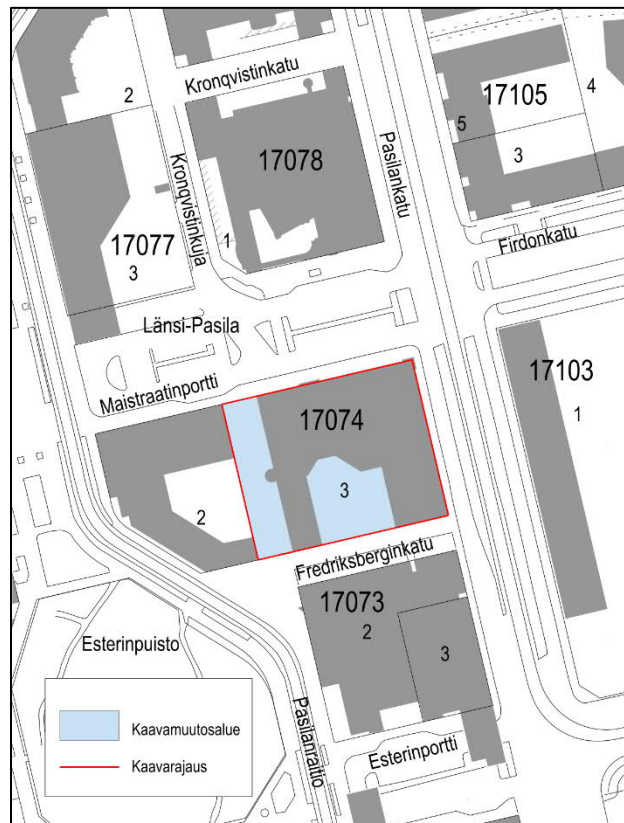
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maistraatinportti 2 asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoituspalvelu
Päivätty 13.2.2023

Diaarinumero HEL 2022-012003
Hankenumero 4886_11
Oas 1648-00/23

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään miksi asemakaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy Helsingin karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.



Kuva 1. Karttakuva suunnittelualueesta.

Tiivistelmä

Hankkeen tavoitteena on täydentää olemassa olevaa toimistorakennusten korttelialuetta, purkamalla tontilla 17074/3 sijaitsevat huoltohenkilökunnan asunnot ja rakentamalla uusi kuusikerroksinen toimistorakennus, joka kellari- ja maantasokerrosten osalta osittain liittyy tontilla jo sijaitsevaan toimistorakennukseen. Tontti sijaitsee Pasilassa, Maistraatinportin ja Pasilankadun kulmassa. Tontin täydennettävä osuus sijaitsee Kronqvistinkujan ja Fredriksberginkadun kulmassa, Esterinpuistoa vastapäätä.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

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 siltaratkaisuun ylemmissä kerroksissa.

Saattoliikenne on tarkoitus sallia kiinteistölle Kronqvistinkujalla ja hankkeen liikennejärjestelyt on tarkoitus toteuttaa osana Pasilan laajempaa liikennesuunnitelmaa.

Vuonna 2019 on laadittu Itä- ja Länsi-Pasilan kehittämissuunnitelmat, jotka ohjaavat alueen kaavoitusta (kaavamuuotos ei saa olla kehittämissuunnitelmien tavoitteiden vastainen eikä sillä saa olla haitallisia vaikutuksia alueen muille toiminnoille).

Kehittämissuunnitelmissa Pasilankadun varren korttelit on määritetty yritysten ja palveluiden vyöhykkeeksi. Alue on Keski-Pasilan palvelukeskittymän vaikutuspiirissä. Tavoitteena on säilyttää ja turvata työpaikkavaltaisen alueen toimintaedellytykset yrityksille ja palveluille. Rakennusten katutaso ja piha-alueiden toimintojen suunnittelussa tulee hyödyntää myös toimitalovyöhykettä itä-länsisuunnassa halkovat jalankulun ja pyöräilyn raitit.

Kaavaratkaisun tavoite on mahdollistaa kehittämissuunnitelmien mukaisesti, että halutulla toimistorakennusten alueella, Pasilan aseman läheisyydessä on riittävästi toimitilaa. 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 raideliikenteen varrella ja asemien ympäristöissä.

Osallistuminen ja aineistot

Suunnitelmia esitellään ja niistä on mahdollista esittää kysymyksiä kaavoittajan verkkopäivystyksessä maanantaina 13.3.2023 klo 14.00–16.00.

Teams-tapahtumaan voi osallistua edellä mainittuna ajankohtana osoitteessa bit.ly/mp2pasila

Päivystyksen aikana kaavoittajaan saa myös yhteyden sähköpostitse roope.piipponen@hel.fi.

Osallistumiskokemus on parempi tietokoneella, jossa on iso näyttö. Osallistuminen onnistuu myös mobiililaitteella kuten tabletilla tai älypuhelimella.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavan valmisteluaineistoon (viitesuunnitelmaluonnoksiin) voi tutustua 6.3.– 24.3.2022 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat>.

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa <https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot/yhteystiedot>. Asiakaspalvelun käyntiosoite on Työpajankatu 8, tarkistathan asiakaspalvelupisteen aukioloajat verkosta. Myös suunnittelijaan voi olla yhteydessä.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 24.3.2022**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään Helsingin kaupungin kirjaamoon (Pohjoisesplanadi 11–13) sähköpostiosoitteeseen helsinki.kirjaamo@hel.fi tai postiosoitteeseen Helsingin kaupunki, kirjaamo, kaupunkiympäristön toimiala, PL 10, 00099 Helsingin kaupunki.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - Pasila-Seura
 - Pasilan Asukastalo
 - Helsingin Yrittäjät
 - Helsingin seudun kauppakamari
 - Teleoperaattorit; Telia Finland Oyj, Elisa Oyj ja DNA Oyj
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
 - sosiaali- ja terveystoimiala
 - Kaupunginkanslia

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa kaupunkikuvaan, liikenteeseen ja yritysten toimintamahdollisuuksiin, ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Rakennuksen massa ja korkeus sovitetaan ympäristön mittakaavaan. Lisäksi kaavan valmistelussa otetaan huomioon Pasilan liikenteen kokonaisvaltaisen kehityksen tavoitteet.

Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Suunnittelun taustatietoa

Korttelialueen 17074 tontti 3 on yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseen tulevan maankäyttösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Alueella on voimassa asemakaava (vuodelta 1985) ja siinä alue on merkitty toimistorakennusten korttelialueeksi (KT).

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on osoitettu liike- ja palvelukeskustaksi (C1).

Suunnittelualuetta koskevia suunnitelmia:

- Itä- ja Länsi-Pasilan kehittämisperiaatteet

Tontilla sijaitsee nykyisin kahdeksankerroksinen toimistorakennus sekä yksikerroksinen siipi, jossa sijaitsee huoltohenkilökunnan asuntoja. Rakennusten välillä, kannen päällä sijaitsee sisäpiha, joka on osittain laatoitettu ja osittain istutettu matalin kasvein.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Roope Piipponen, arkkitehti, p. (09) 310 42062, roope.piipponen@hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata Suunnitelmavahti-palvelun avulla (<https://www.hel.fi/suunnitelmavahti>) sekä sosiaalisen median kanavissa (<https://www.facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto> ja <https://twitter.com/helsinkikymp>).

Helsingissä 13.2.2023

Anna-Maija Sohn
tiimipäällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2022 tontin omistajan hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 6.3.–24.3.2023, kaavoittajan päivystys 13.3.2023 verkossa
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Helsingin Uutiset-lehden keskisessä aluepainoksessa
- mahdollisuus esittää mielipiteitä 24.3.2023 saakka
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



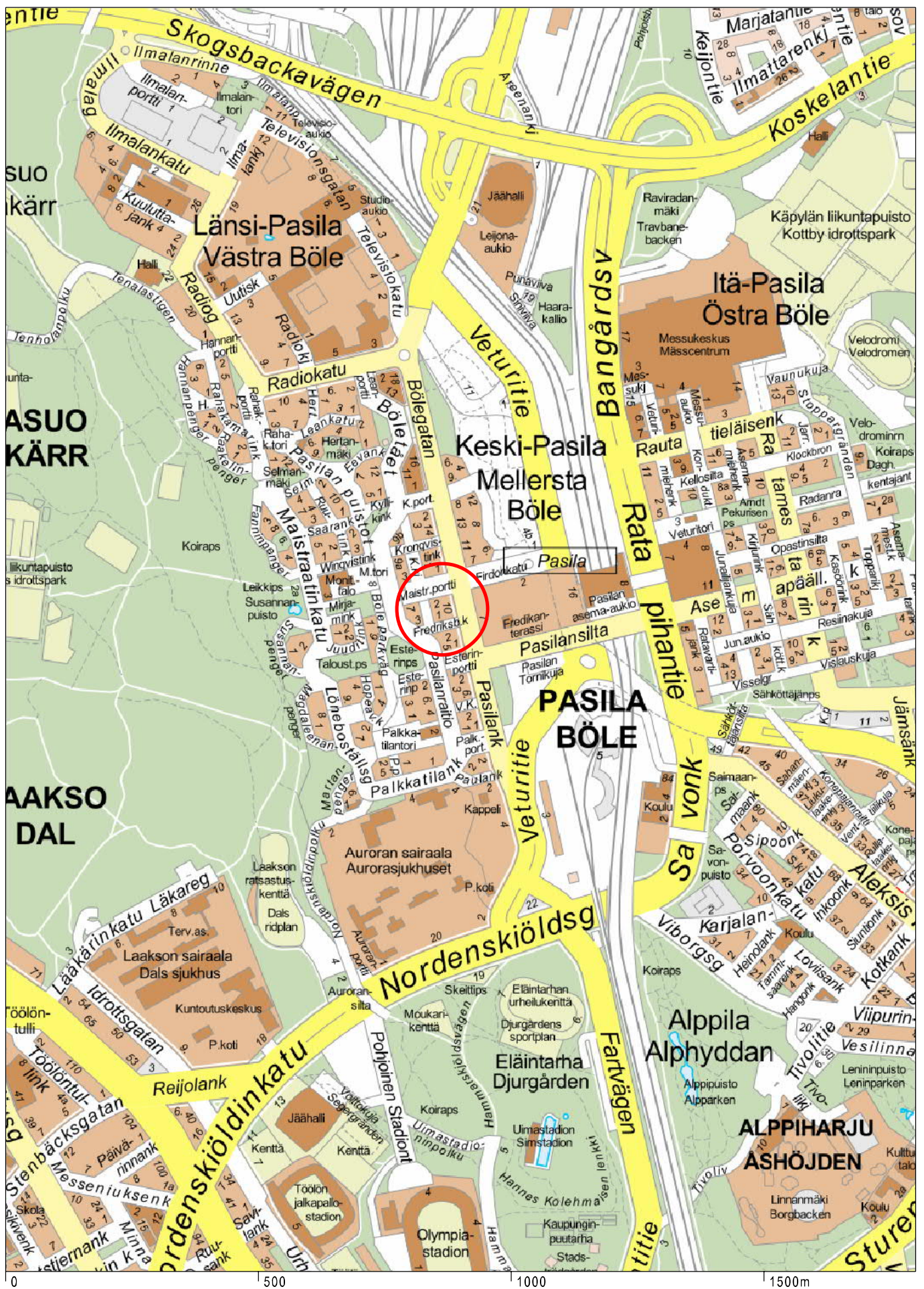
Ehdotus

- 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 vuonna 2024
- 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



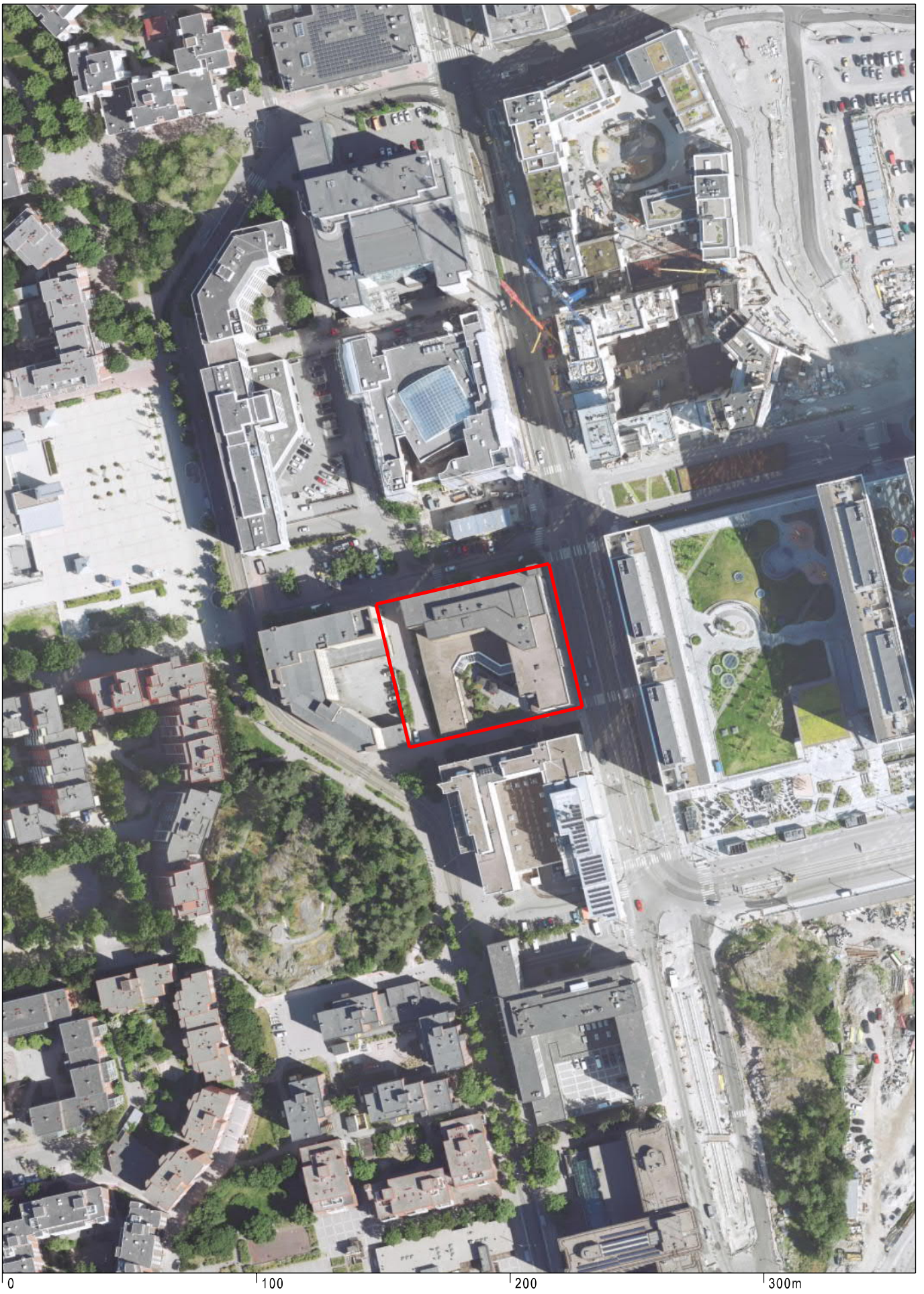
Hyväksyminen

- 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.



Sijaintikartta
Maistraatinportti 2

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen alueyksikkö / Pasila-tiimi



Ilmakuva
Maistraatinportti 2

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen alueyksikkö / Pasila-tiimi

6645
liiker VII
17077
pp/h
KRONQVISTINKATU

17077
liiker VII
KL
9355
3
25495900

pp/h
KRONQVISTSGATAN
Kronqvistinkatu
17078
liiker VII
AL
12600
17078

17105
5
AK
3
3
Firdonkatu

PASILANKATU
MAISTRAATINPORTTI
MAGISTRATSPORTEN
17074
pp/h
KRONQVISTINKUJA
KRONQVISTSGRÄNDEN
KT
17074
liiker VII
8000
+49.3
+26.0
+46.3
+49.3
VI
VII
VIII
YK
ma
VYK
po

FIRDOGATAN
17103
C
140000
YJK5500
17K

ESTERINPUISTO
ESTERSPARKEN
P
17P10
Esterinpuisto
7130
35.4
32.7
36.0
30.6
37.4
7170
34.6

FREDRIKSBERGINKATU
FREDRIKSBERGSGATAN
pp/h
17073
liiker VI
KT
8250
2
4900
3
3
Esterinportti

BOLEGATANI
PASILANSILTA
BÖLEBRON
P
rakenteilla


ESTERINPOLKU
Esterinpolku
pp/h
17064
AKS
5600
7 27.0


ESTERINPORTTI
ESTERSPORTEN
17069
liiker VII
KT
10500
1
17069

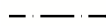
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

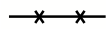
KTY

Toimitilarakennusten korttelialue.
Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, kahvila- ja ravintolatiloja sekä palveluja ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja.

 2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

 Osa-alueen raja.

 Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

17074 Korttelin numero.

3 Ohjeellisen tontin numero.

KRONQVIS Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston nimi.

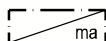
16600 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

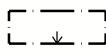
VII Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

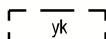
+26.0 Kansipihan likimääräinen korkeusasema.

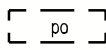
 Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema.

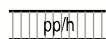
 Rakennusala.


 Maanalainen tila.

 Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

 Yhdyskäytävän rakennusala, sijainti ohjeellinen.

 Rakennusala jolle tulee sijoittaa porras, sijainti ohjeellinen.

 Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu. Jalankululle ja polkupyöräilylle varatun tason alapuolelle saa sijoittaa muutoin maanpinnan alapuolelle rakennettavaksi sallittuja tiloja ja yhdyskuntateknisen huollon johtoja.

 Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa:

- yhdyskäytävät
- työntekijöiden yhteiseen käyttöön varatun sauna-, kerho-, tai muun vastaavan tilan
- maanalaiset huolto- ja pysäköintitilat, sekä tekniset tilat sijainnista riippumatta.

Pasilankadun puoleisten työhuoneiden lattian saa sijoittaa enintään 2,0 m ikkunan kohdalla olevaa maanpintaa alemmaksi.

Ilmanvaihtokonehuoneita saa sijoittaa suurimman sallitun kerrosluvun yläpuolelle, ja ne tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Julkisivujen tulee pääasiallisesti olla paikallamuurattua tiiltä, keraamista laattaa tai rapattuja. Fredriksberginkadun ja Kronqvistinkujan suuntaan julkisivun tulee pääosin olla paikallamuurattua tiiltä ja katutasossa kuvioitua betonia. Elementtien saumat eivät saa muodostaa katutason julkisivuun määräävää aihetta.

Pasilankadun ja Maistraatinportin puoleiset erkkerit saavat ulottua 2,4 m rakennusalan ulkopuolelle ja 2,4 m katualueelle. Katualueelle ulottuvan rakennusosan tulee olla vähintään 3,0 m:n korkeudella jalkakäytävän pinnasta ja 4,6 m:n korkeudella ajoväylän pinnasta. Erkkerien leveys ei saa olla 18,0 m suurempi.

Ikkunoiden ja muiden lasiaiheiden, kuten lasikaiteiden, koko, sijoitus, pintakuviointi, lasin ominaisuudet ja muut ratkaisut sekä valaistus on suunniteltava ja toteutettava siten, että lintujen törmäminen lasiin minimoidaan.

Maantasokerroksen katujulkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Maantasokerroksen korkeuden on oltava vähintään 4,0 metriä Fredriksberginkadun ja Kronqvistinkujan kulman rakennuksessa.

Fredriksberginkadun ja Kronqvistinkujan kulman sisäänkäynnin on oltava syvennyksessä.

Katolle ja julkisivuun sijoitettavien teknisten tilojen ja laitteiden / ja uusiutuvaan energiaan liittyvien tilojen ja laitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria.

Katoille rakennettavat porrashuone- ja tekniset tilat tulee rakentaa pääosin alemman rakennuksen osan räystäslinjasta sisäänvedettyinä. Tilat saa rakentaa yhteen kerrokseen kaavaan merkityn kerrosluvun ja ylimmän sallitun korkeusaseman estämättä.

Tontilla 3 sijaitsevien rakennusten välille saa rakentaa enintään kaksi kappaletta noin 2m leveitä yhdyskäytäviä. Yhdyskäytävät on sijoitettava mahdollisimman keskelle tonttia, kuitenkin vähintään 10m päähän tontin rajasta. Yhdyskäytävät on rakennettava korkojen +32 ja +49 välille, eikä niitä saa kannattaa maasta. Yhdyskäytävien julkisivut toteutetaan lasisina.

PIHAT JA ULKOALUEET

Fredriksberginkadun varrella sijaitsevaan syvennykseen saa sijoittaa iltaisin suljettavan portin.

Rakennuksen 5-kerroksisen osan katto tulee rakentaa kattoterassiksi ja sen yhteyteen tulee rakentaa työntekijöiden yhteiseen käyttöön varattu sauna-, kerho-, tai muu vastaava tila.

RAKENNETTAVUUS

Katualueiden rakenteet saa kannattaa viereisten tonttien alueella olevista rakenteista ja viereisten tonttien rakenteet katualueen rakenteista. Tontin ja kadun rakenteiden perustukset voivat sijaita joko tontilla tai kadulla tai kummallakin.

Väestönsuojan varauksikäynnin saa sijoittaa katualueelle.

Rakennus tulee suunnitella siten, että rakennuksen sisätiloissa saavutetaan melun osalta tilojen käyttötarkoituksen edellyttämät olosuhteet.

ILMASTONMUUTOS - HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Energiätehokkuuden tulee olla vähintään 20 % parempi kuin voimassa olevissa sääädöksissä kyseiselle käyttötarkoitukseksi energiatehokkuuden vähimmäistasoksi on asetettu.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Ajon tontille 2 saa johtaa tontin 3 kautta.

Autopaikkojen määrät ovat:

- toimistot enintään 1 ap / 220 k-m²

- liiketilat enintään 1 ap / 100 k-m²

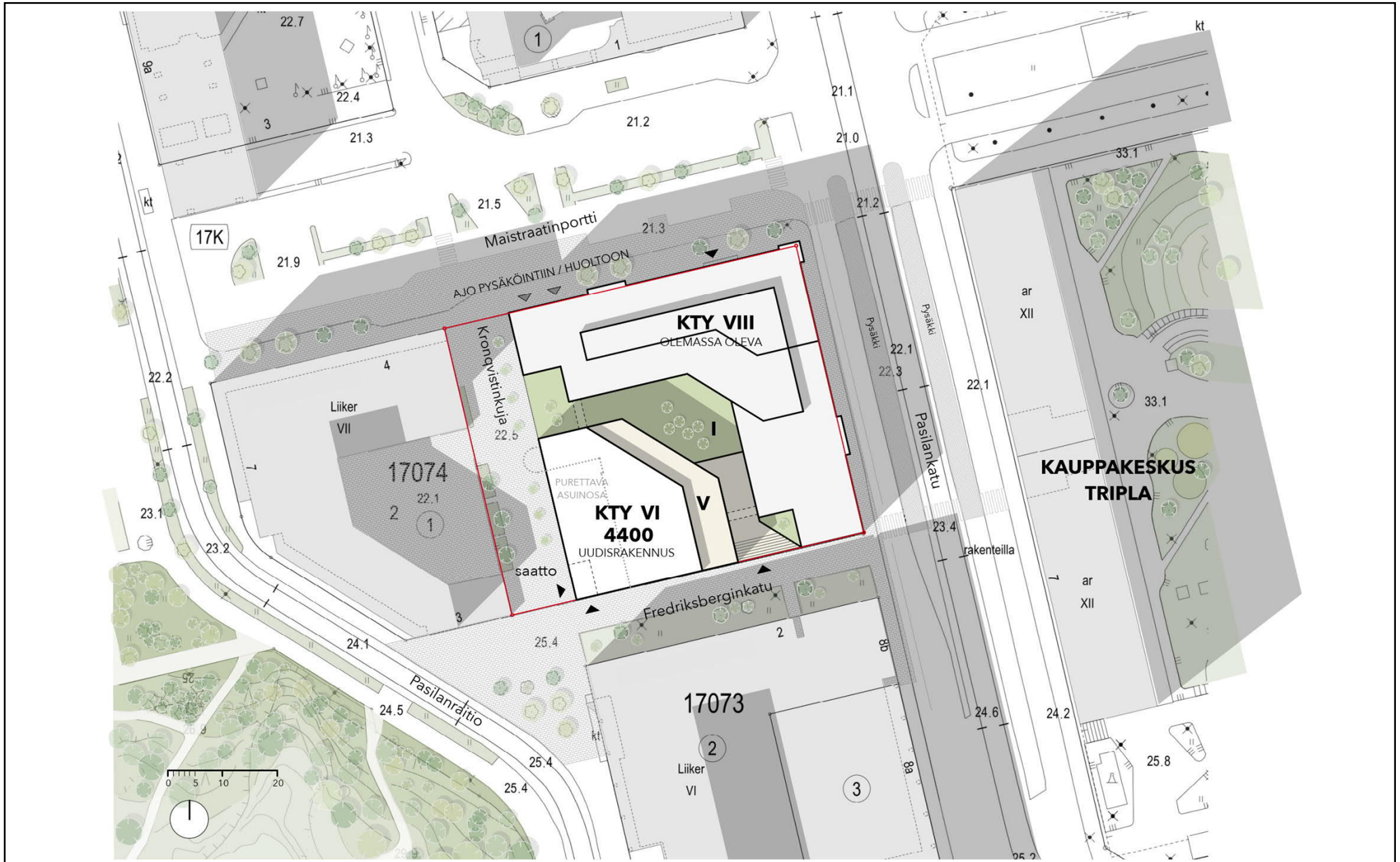
Tontin 2 autopaikat saa sijoittaa tontille 3.

Polkupyöräpaikkojen määrät ovat:

- vieraspysäköinti vähintään 1 pp / 1000 k-m² sisäänkäyntien läheisyyteen.

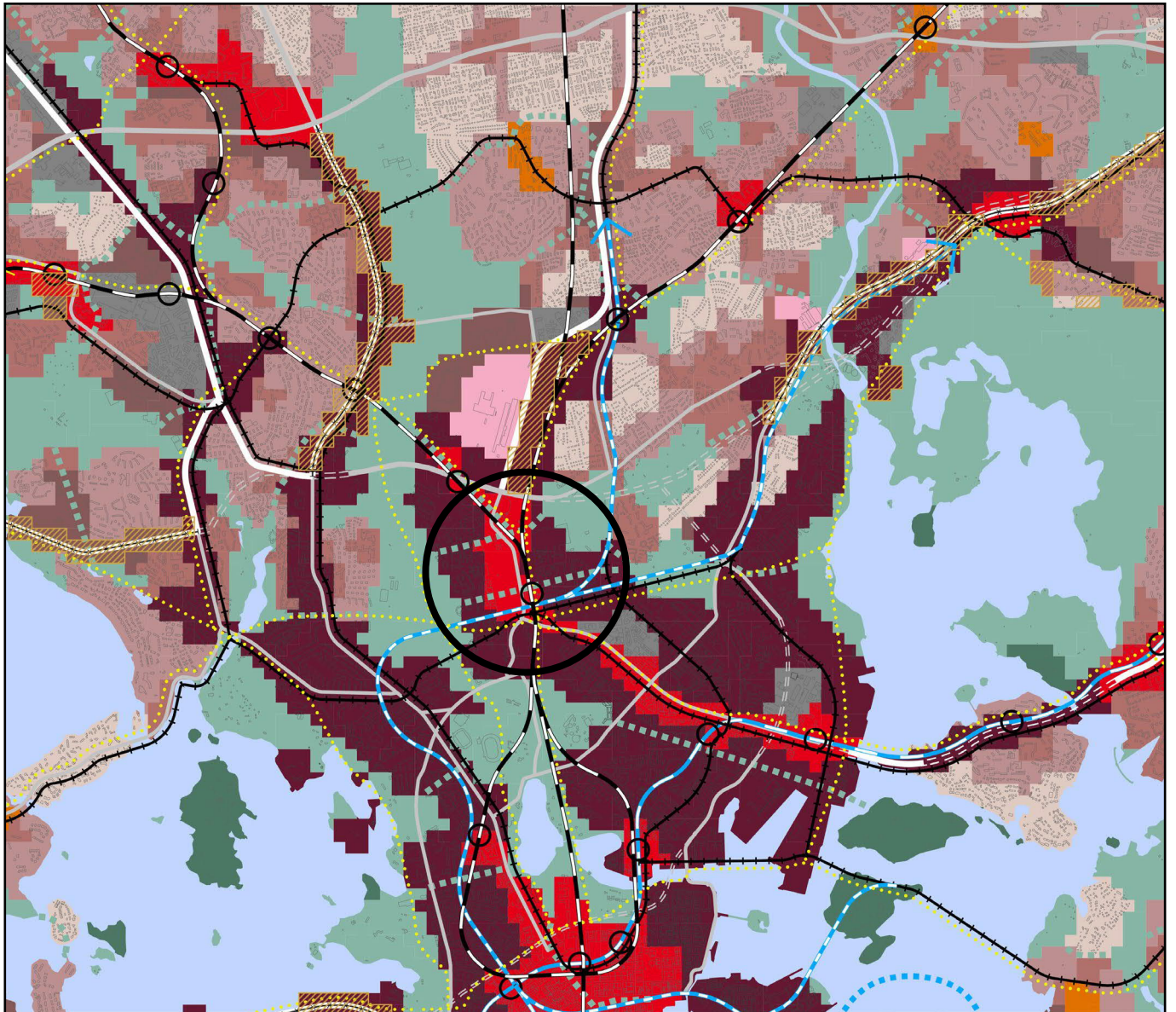
- liike- ja toimistotilat vähintään 1 pp / 50 k-m²

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



Havainnekuva
Maistraatinportti 2
L arkkitehdit

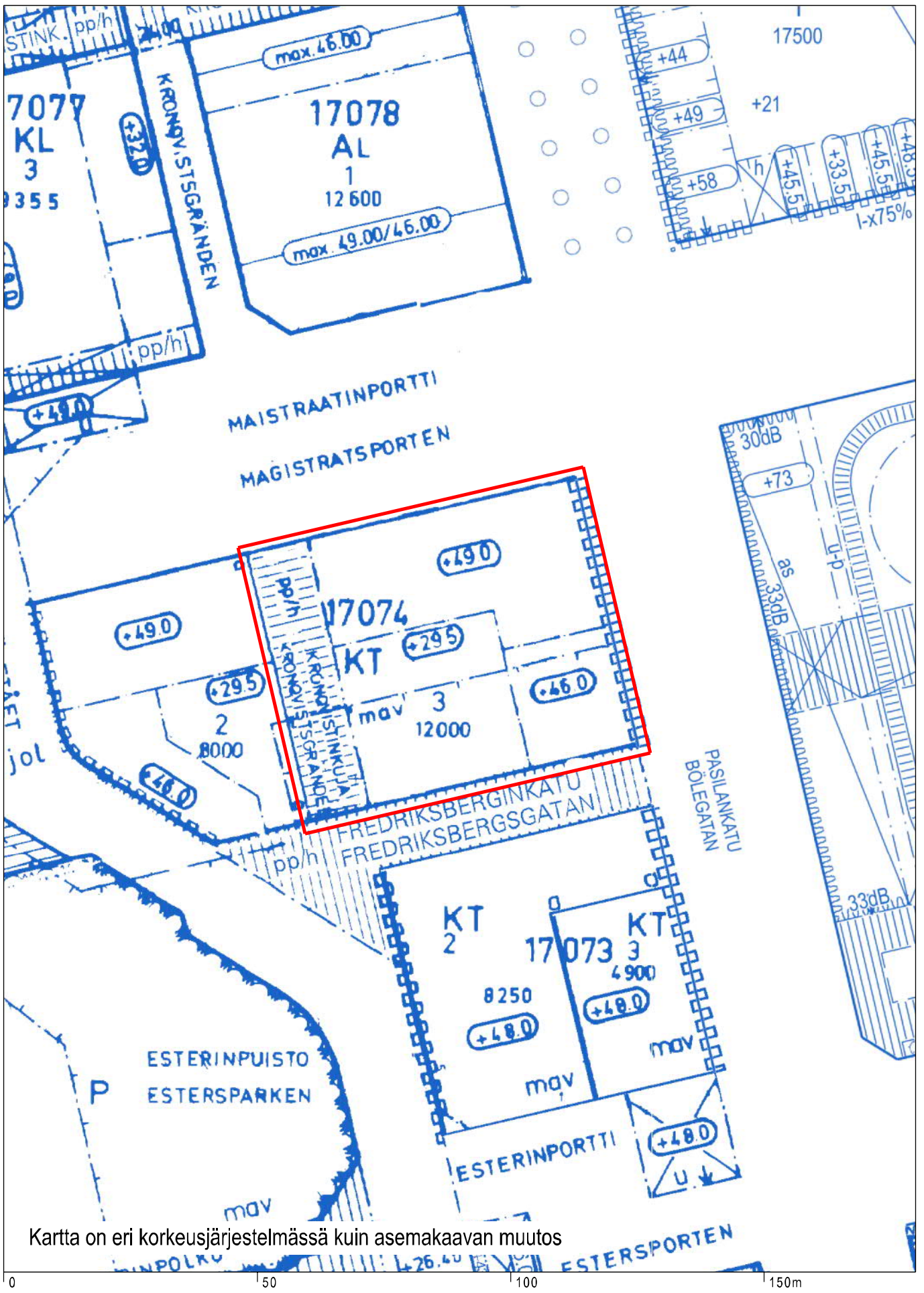
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen alueyksikkö / Pasila-tiimi



- Liike- ja palvelukeskusta C1
- Kantakaupunki C2
- Lähikeskusta C3
- Asuntovaltainen alue A1
- Asuntovaltainen alue A2
- Asuntovaltainen alue A3
- Asuntovaltainen alue A4
- Suomenlinnan aluekokonaisuus
- Toimitila-alue
- Yhdyskuntateknisen huollon alue

- Satama
- Puolustusvoimien alue
- Virkistys- ja viheralue
- Merellisen virkistysen ja matkailun alue
- Viheryhteys
- Rantaraitti
- Vesialue
- Rautatie asemineen
- Metro asemineen
- Raideliikenteen runkoyhteys

- Pikaraitiotie
- Raideliikenteen yhteystarve
- Valtakunnallisesti/seudullisesti tärkeä tie tai katu eritasoliittymineen
- Kaupunkibulevardi
- Pääkatu
- Valtakunnallisesti tai seudullisesti tärkeän tien tai kadun, kaupunkibulevardin tai pääkadun maanalainen tai katettu osuus
- Baanaverkko
- Östersundom ei kuulu kaava-alueeseen
- Viiva 30 metriä sen alueen ulkopuolella, jota päätös koskee. Yleiskaava kattaa kaupungin hallinnollisen alueen poislukien Östersundom.



Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos

Ote ajantasa-asemakaavasta
Maistraatinportti 2

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen alueyksikkö / Pasila-tiimi



Maistraatinportti 2

Keski-Pasila
Mellersta Böle



Kaupungin omistama maa-alue



Kaupungin vuokraama alue



Yksityisen omistama alue



MAISTRAATINPORTTI 2

Viitesuunnitelma: Länsi-Pasila, Maistraatinportti 2

Laatijat: Harri Koskinen, Otto Kallioinen

Päivämäärä: 6. helmikuuta 2024



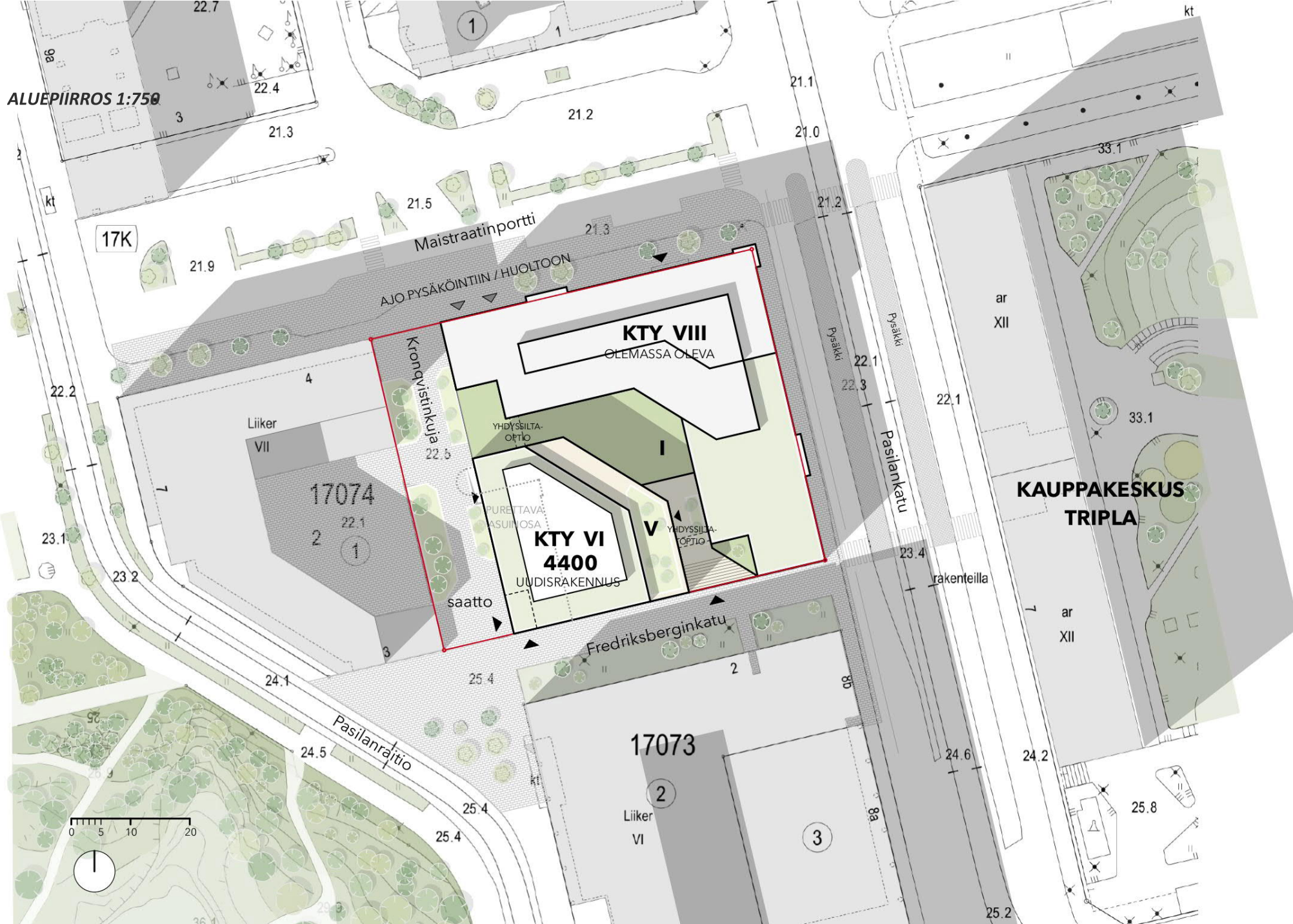
SISÄLLYSLUETTELO

.....	3
ILMANÄKYMÄ KAAKOSTA	3
ALUEPIIRROS 1:750	4
6. KERROS 1:350.....	5
PERUSKERROS 1:350.....	6
ENSIMMÄINEN KERROS 1:350.....	7
YLÄKELLARI/ ALEMPI MAANTASO 1:350	8
PAIKOITUSKELLARI 1:350	9
LEIKKAUS 1:350.....	10
KATUJULKISIVUT KRONQVISTINKUJALLE 1:1500	11
JULKISIVU LÄNTEEN KRONQVISTINKUJA 1:700	12
JULKISIVU ETELÄÄN FREDRIKSBERGINKADULLE 1:700	13
NÄKYMÄ PÄÄSISÄÄNKÄYNNILLE	14
NÄKYMÄ KRONQVISTINKUJALLE	15
NÄKYMÄ FEDRIKSBERGINKADULTA	16
NÄKYMÄ SISÄPIHALLE.....	17
NÄKYMÄ SISÄPIHALLE.....	18
NÄKYMÄ PASILANRAITIOLTA	19

ILMANÄKYMÄ KAAKOSTA



ALUEPIIRROS 1:750



6. KERROS 1:350

Vuokrattava ala
1 423 m²



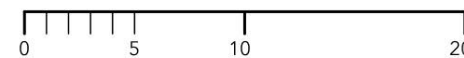
Bruttoala toimisto
611 m²
Vuokrattava ala
488 m²

Vuokrattava ala
1 425 m²

PERUSKERROS 1:350

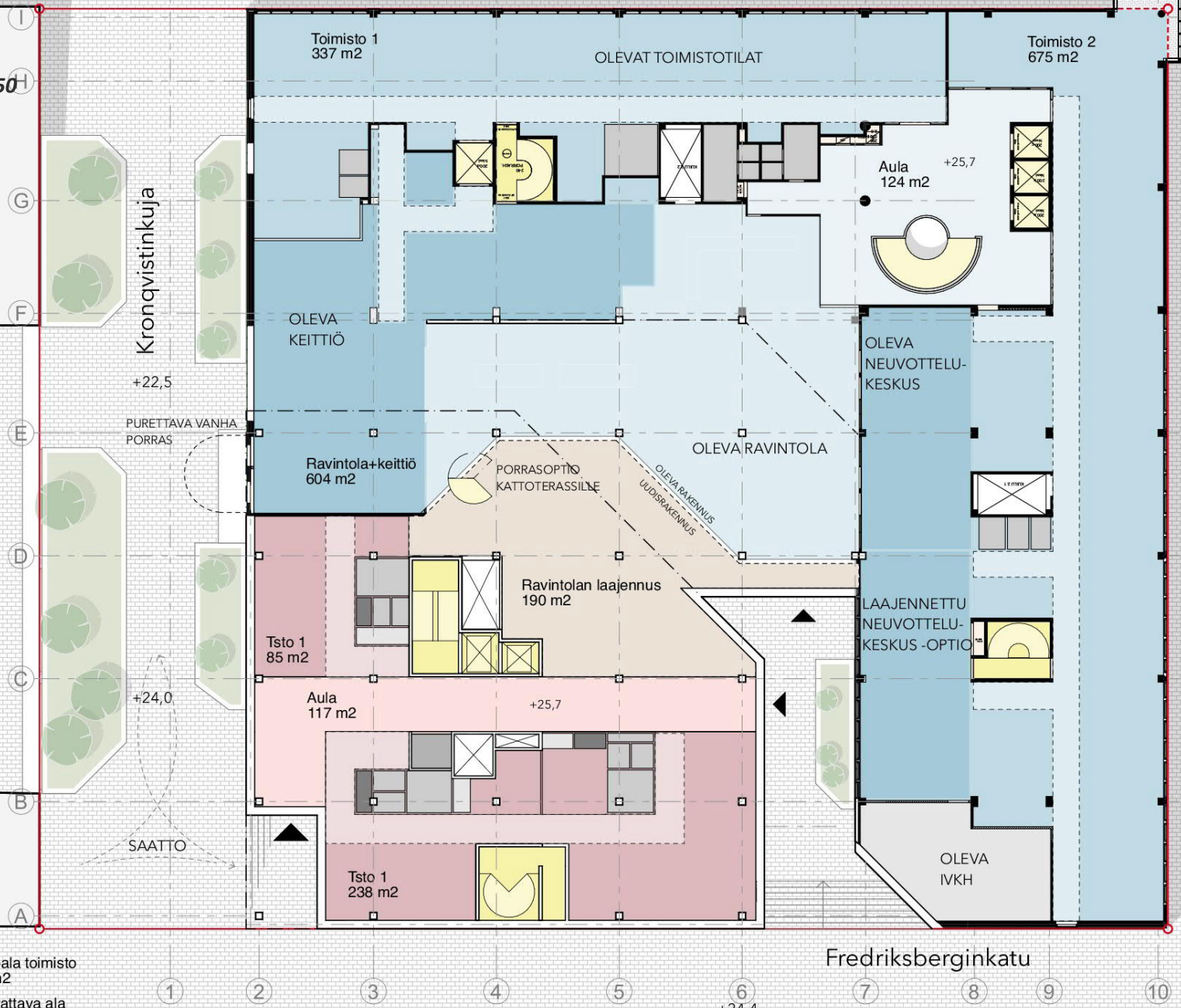


Bruttoala toimisto
815 m²
Vuokrattava ala
685 m²



ENSIMMÄINEN KERROS 1:350

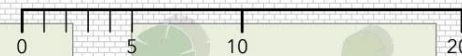
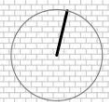
Maistraatinportti



Bruttoala toimisto
747 m²
Vuokrattava ala
629 m²

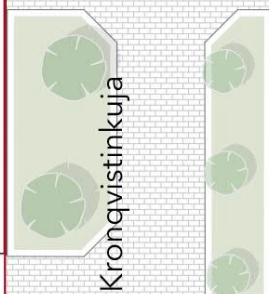
Fredriksberginkatu

Pasilankatu



YLÄKELLARI/
ALEMPI MAANTASO 1:350

Maistraatinportti



Kronqvistinkuja

+22,5

PURETTAVA VANHA
PORRAS

+21,8

76 PP

Pyöräpaikkojen asettelu
kahdessa tasossa

VSS /
APUTILAT
(2 KRS.SSA)

24 PP

VSS/Aputilat
49 m²

120 PP

Pyöräpaikkojen asettelu
kahdessa tasossa

HUOLTO

Liike 1
285 m²

OLEVA LIIKETILA

Liike 2
83 m²

Aula
131 m²

Liike 3
149 m²

OLEVA LIIKETILA

Liike 4
409 m²

OLEVA LIIKETILA

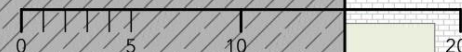
Liike 5
607 m²

UUDET
TEKNISET
TILAT

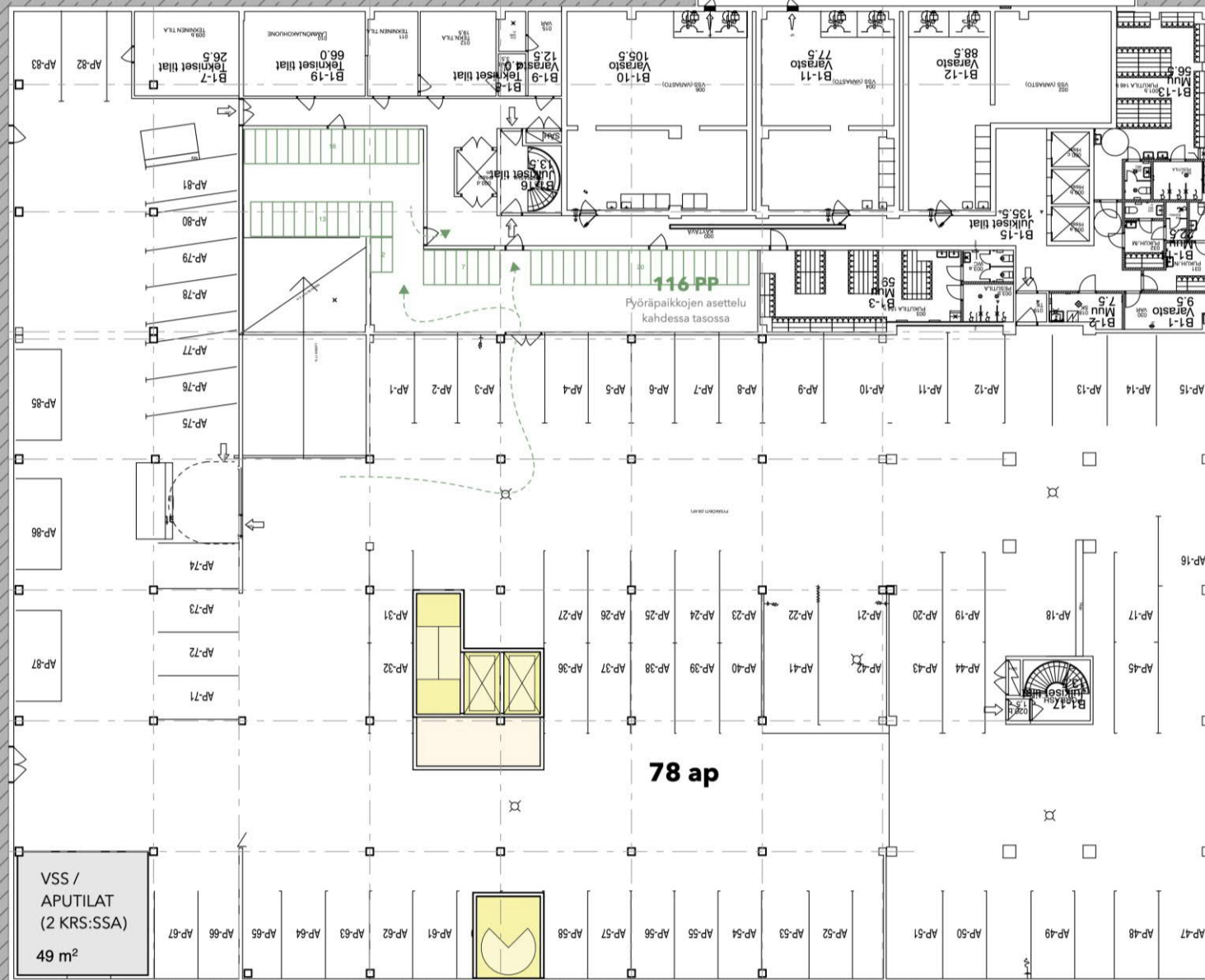
OLEVAT
TEKNISET
TILAT

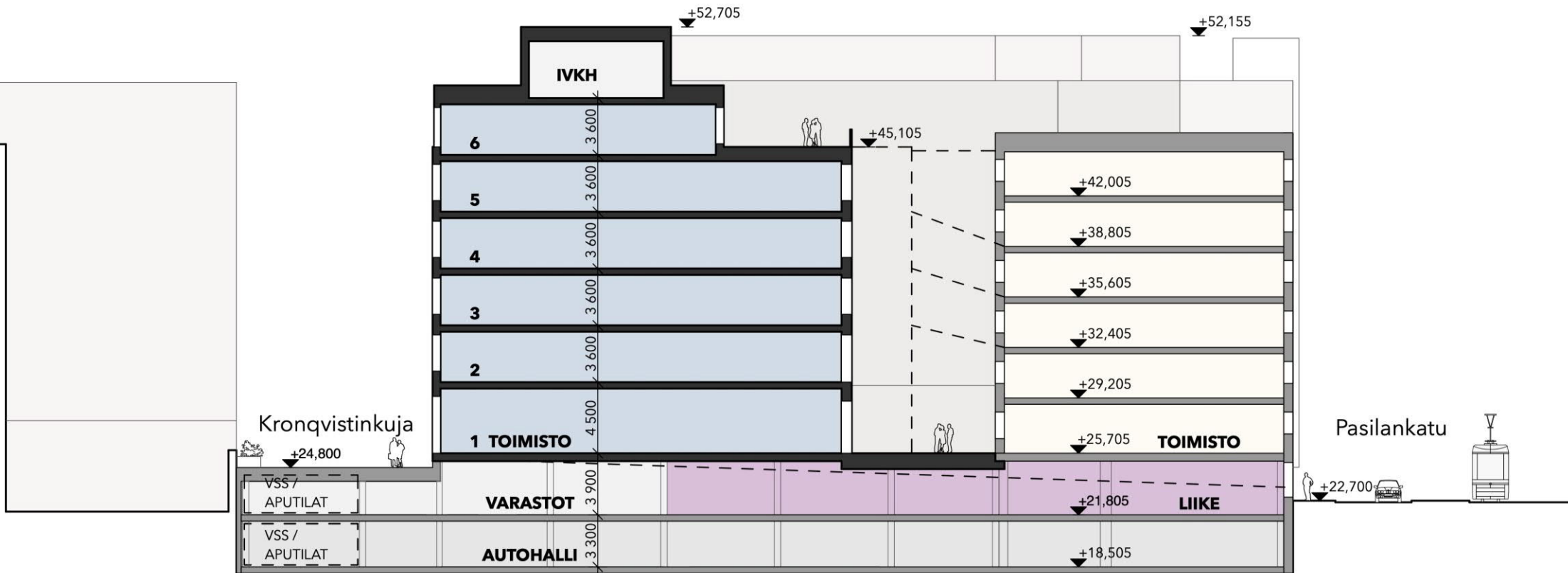
Pasilankatu

Fredriksberginkatu

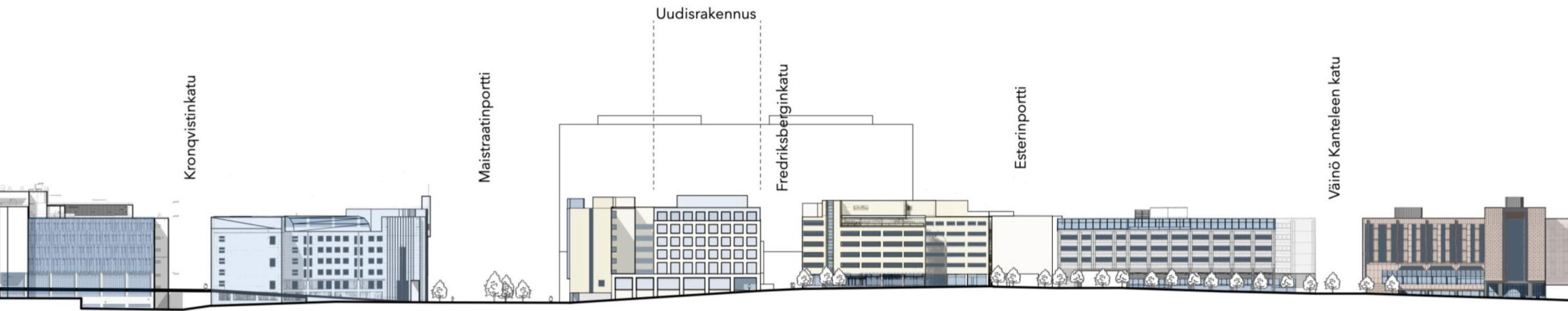


PAIKOITUSKELLARI 1:350





KATUJULKISIVUT
KRONQVISTINKUJALLE 1:1500

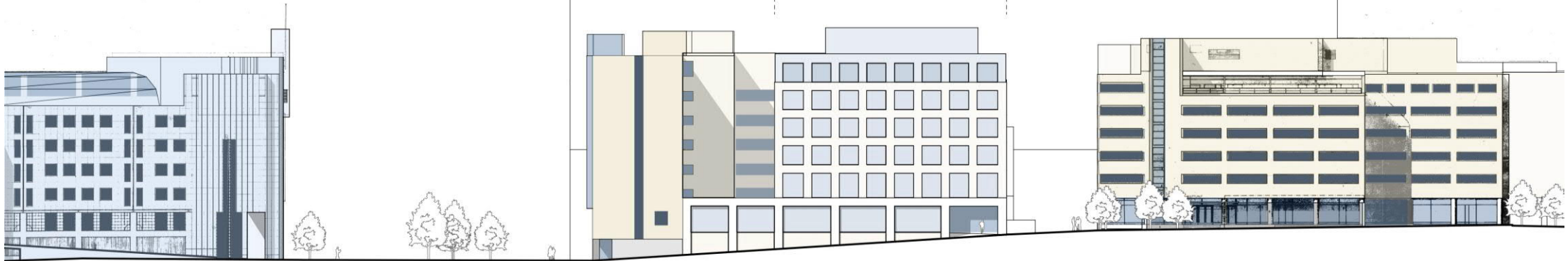


JULKISIVU LÄNTEEN
KRONQVISTINKUJA 1:700

Maistraatinportti

Uudisrakennus

Fredriksberginkatu



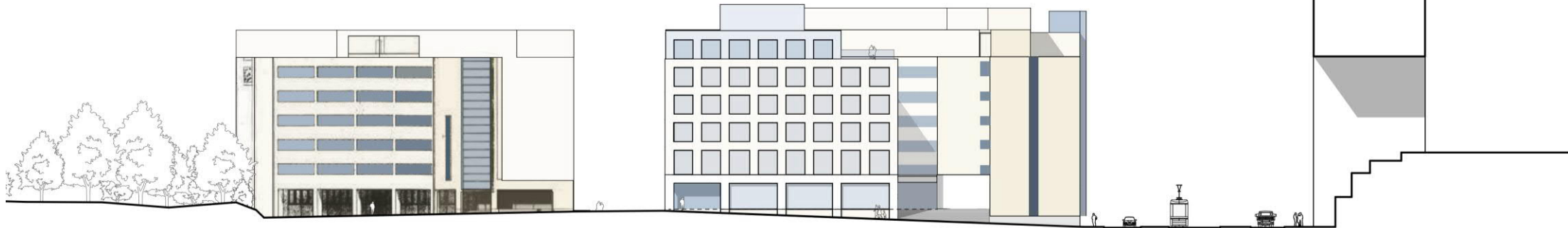
JULKISIVU ETELÄÄN
FREDRIKSBERGINKADULLE
1:700

Pasilanraito

Kronqvistinkuja

Pasilankatu

Tripla



NÄKYMÄ PÄÄSISÄÄNKÄYNNILLE



NÄKYMÄ KRONQVISTINKUJALLE



NÄKYMÄ FEDRIKSBERGINKADULTA



NÄKYMÄ SISÄPIHALLE

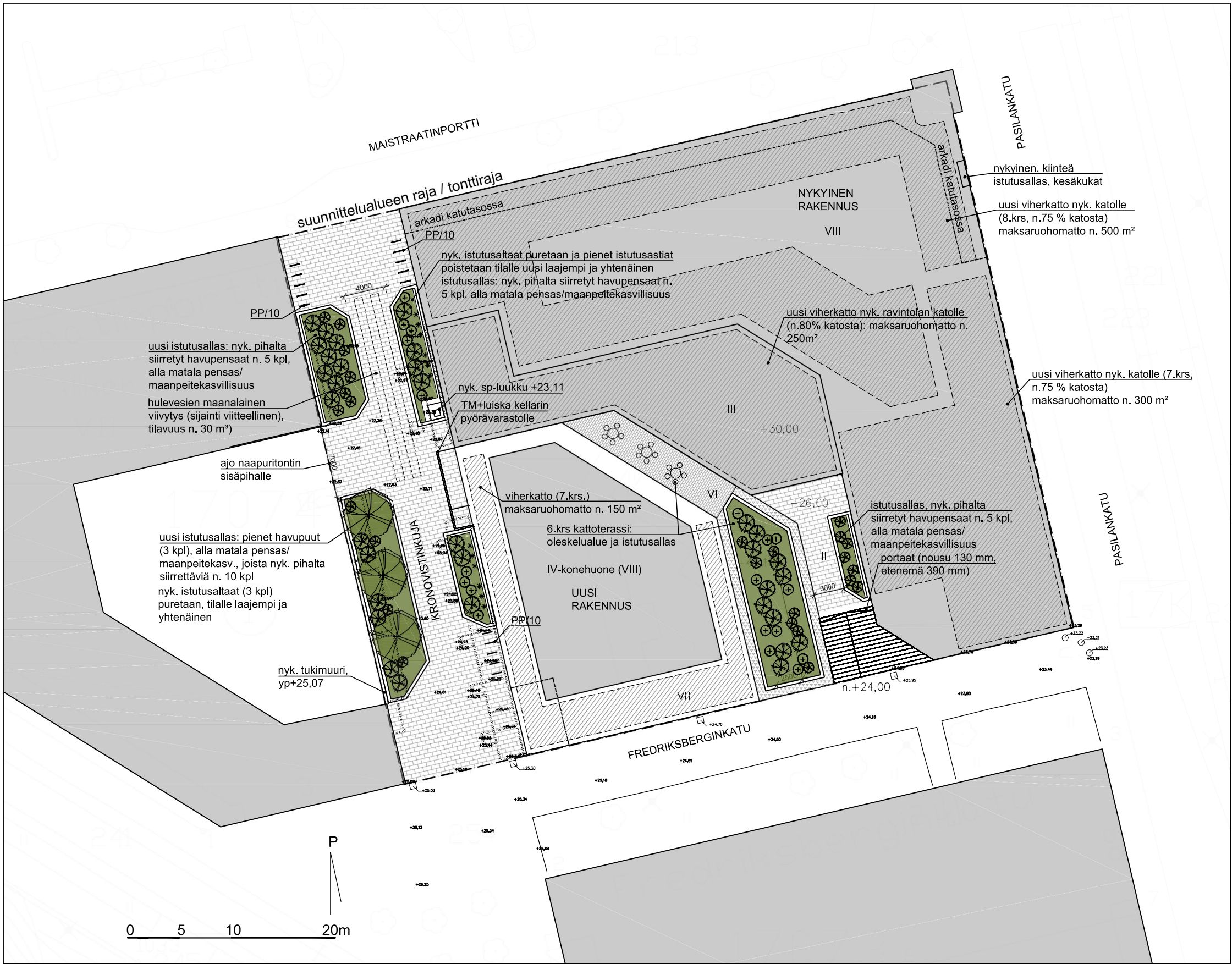


NÄKYMÄ SISÄPIHALLE



NÄKYMÄ
PASILANRAITIOILTA





MERKINTÖJEN SELITYKSET

KASVILLISUUS

- ISTUTETTAVA PIENI HAVUPUU
- ISTUTETTAVA KÖYNNÖS
- ISTUTETTAVA YKSITTÄISPENSAS, LEHTIPENSAS
- ISTUTETTAVA YKSITTÄISPENSAS, HAVUPENSAS
- ISTUTETTAVA ISO YKSITTÄISPENSAS, HAVUPENSAS
- HUOMI NYK. PURETTAVALTA KATTOPHALTA SIIRRETÄÄN MAHDOLLISIMMAN PALJON YKSITTÄISPENSAITA UUSIIN ISTUTUSALTAISIIN.
- ISTUTETTAVA MATALA PENSAS / MAANPEITEKASVILLISUUS
- VIHHERKATTO: MAKSARUOHOMATTO

PINNOITTEET

- KIVEYS

VARUSTEET JA KALUSTEET

- PYÖRÄPAIKKA / LUKUMÄÄRÄ (YHT. 30)
- PÖYTÄRYHMÄ, VIITTELLINEN

MAISTRAATINPORTTI 2

Pihasuunnitelmaluonnos

1:400
10.1.2024