



3

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Kasarmitorin liikerakennus, Kasarmikatu 19a tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12762) (a-asia)

Pöydälle 10.09.2024

HEL 2020-010234 T 10 03 03

Hankenumero 2461_9

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 10.9.2024 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12762 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki) korttelia 3210 sekä katu- ja torialueita.

Lisäksi lautakunta päättää

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyyn mielipiteeseen. Päätössiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2020-010234>

- 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:
 - o Kiinteistö Oy Kasarmitorin Kauppakeskus: 7 000 euroa

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee liikerakennuksen tonttia Kasarmitorin laidalla, osoitteessa Kasarmikatu 19a. Kaavaratkaisu



mahdollistaa nykyisen, kaksikerroksisen kaupparakennuksen purkamisen ja korvaamisen uudella, kolmikerroksisella toimisto- ja liikerakennuksella. Lisäksi tarkoituksena on laajentaa kellaritiloja siten, että uudisrakennuksen maanalaiset pysäköintitilat liitetään Kasarmitorin ole-massa olevaan pysäköintilaitokseen. Kaava-alueeseen kuuluu myös Kasarmitori sekä sitä ympäröivät katualueet, mutta niiden maanpäälliset osat on tarkoitus säilyttää entisellään ja suojella tarpeellisilta osin.

Tavoitteena on kasvattaa ydinkeskustan käyttäjämääriä lisäämällä korkeatasoista toimistotilaa hyvin saavutettavalle ja toimistokysynnän kannalta halutulle alueelle. Tavoitteena on myös elävöittää lähialuetta ja kytkeä rakennus toiminnallisesti entistä paremmin sekä torialueeseen että Kasarmikadulle avaamalla maantasokerrosten liiketiloja molempiin suuntiin. Palvelutarjonta alueella pysyy vähintään ennallaan tai paranee. Tavoitteena on, että kaupparakennuksen tilalle toteutetaan kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen toimitilarakennus. Uudisrakennukselta vaaditaan poikkeuksellisen korkeatasoista toteutusta; sovittaminen valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön edellyttää muun muassa korkeuden rajoittamista siten, ettei rakennus nouse historiallisesti arvokkaan Kaartin kasarmikorttelin päärakennuksen räystäskoron yläpuolelle. Myös rakennuksen arkkitehtuuriin tulee kiinnittää erityistä huomiota ja toteutuksen laatutaso varmistetaan useilla kaavamääräyksillä.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty edistämään elinkeinotoiminnan edellytyksiä lisäämällä modernin toimitilan ja laadukkaan kaupallisen tilan määrää ydinkeskustassa kuitenkin siten, ettei rakentaminen vaaranna historiallisen ympäristön erityisiä arvoja.

Uutta toimistokerrosalaa mahdollistetaan 3 000 k-m². Liiketiloja on maanpäällisissä tiloissa vähintään 1 600 k-m² ja maanalaisissa tiloissa enintään 2 070 k-m². Viitesuunnitelman mukaisessa ratkaisussa liiketilojen määrä pysyy nykytilanteeseen nähden lähes ennallaan. Työpaikkamäärän lisäys on arviolta n. 120. Maanpäällisen rakentamisen tonttitehokkuus on 3,0.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että keskustan käyttäjämäärä kasvaa ja kaupallisten palveluiden laatu paranee. Uudisrakennus muuttaa valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön kaupunkikuvallista ilmettä vaarantamatta kuitenkin sen arvoja.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että edistetään



keskustan työpaikkojen ja palveluiden määrän ja intensiteetin kasvua sekä vaalitaan alueen omaleimaista identiteettiä täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet. Lisäksi kaavaratkaisu toteuttaa kaupunginhallituksen 22.5.2023 hyväksymän Ydinkeskustan maankäytön kehityskuvassa 2032 linjattuja toimenpiteitä, kuten katutilan elävöittämistä kivijalkaliiketoilla, ydinkeskustan varaamista työpaikkaintensiivisille toiminnoille, maanalaisen pysäköinnin kokonaisuuden kehittämistä, kaikille avoimen kaupunkitilan säilymistä ja tapahtumien mahdollistamista. Nyt laadittava asemakaava on kehityskuvassa mainittu ydinkeskustan toiminnallisuuden kannalta merkittävänä kehittämishankkeena. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kasarmitori on Helsingin vanhan kivikaupungin keskustan historiallinen paraatiauquio. C.L. Engelin suunnittelema upseerirakennus torin etelälaidalla, Kaartin kasarmin korttelissa muodostaa paraatijulkisivun torin suuntaan. Myös muut toria reunustavat korttelijulkisivut ovat poikkeuksellisen näyttäviä ja suurin osa rakennuksista onkin suojeltu. Rakennukset ovat pääasiassa liike- ja toimistorakennuksia, mutta torin ympärillä on myös jonkin verran asuntoja. Koko torialue kuuluu Museoviraston inventoinnissa Kaartin kasarmin valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Tori on nykyisellään kivipintainen ja reunustettu puilla kolmelta sivultaan. Torin alle on toteutettu Kasarmitorin n. 420 paikkainen pysäköintilaitos, jonka ajorampit sijaitsevat torin itäreunalla.

Kasarmitorin kaupparakennus torialueen länsiosassa on rakennettu vuonna 1960 (arkkitehti likka Martas). Alun perin väliaikaiseksi tarkoitettu nauhaikkunallinen näyttely- ja liikerakennus asettuu torin suuntaan laskevaan maanpintaan nähden siten, että Kasarmikadun puolelta rakennus on yksikerroksinen ja Kasarmitorin puolelta kaksikerroksinen.

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa vuosilta 2003 ja 1999. Kaupparakennuksen tontti on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi, jonka pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on 3 040 k-m², minkä lisäksi kellariin saa rakentaa 940 k-m² kokoontumis- ja liikuntatiloja. Suurin sallittu kerrosluku on 2 ja vesikaton ylin sallittu korkeusasema +16.5. Torialue on asemakaavassa merkitty kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi aukiotilaksi. Torin alle on osoitettu tila maanalaiselle pysäköintilaitokselle ja sen ajoluiskat torin itälaidalle.

Helsingin kaupunki omistaa tori- ja katualueet. Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.



Kaavaratkaisun kustannukset

Asemakaavaratkaisun toteuttaminen edellyttää nykyisen tontin läpi kulkevan kaukolämpöputken siirtoa Kasarmikadulle. Siirrosta on arvioitu aiheutuvan kustannuksia noin 30 000 euroa. Kustannusten jaosta sovi-
taan jatkoneuvotteluissa. Nykyisen pysäköintilaitoksen tuentatöiden mahdollisista vaikutuksista Kasarmitorin rakenteisiin ja niiden ennallistamisesta vastaa hanke.

Asemakaavamuutos nostaa tontin arvoa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana 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:

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennuksen kaupunkikuvalliseen asemaan suhteessa historialliseen ympäristöön, torialueeseen ja Kaartin kasarmin päärakennukseen, johtosiirtojen tarpeen ja niiden kustannusten sekä riittävien maanalaisten tilavarausten huomioimiseen asemakaavassa, olemassa olevien turvallisuusrakenteiden ja -järjestelyjen säilymiseen sekä niiden edelleen kehittämiseen Kaartin korttelin ympärillä sekä Puolustusvoimien lisäämiseen asiantuntijaviranomaiseksi kaavan valmistelussa.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaupunginmuseon kanssa käytyjen neuvottelujen mukaiset linjaukset rakennuksen arkkitehtuurista ja korkeudesta on tuotu kaavamääräykseen. Hankkeesta on laadittu erillinen rakennettavuusselvitys, jossa on huomioitu alueella sijaitsevat kunnallistekniset varaukset. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunto sekä Puolustusvoimilta että Senaatti-kiinteistöiltä, jotta Kaartin kortteliin liittyvät turvajärjestelyt voidaan huomioida tarkoituksenmukaisesti.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat uudisrakennuksen korkeuteen, liialliseen massii-



visuuteen, arkkitehtuuriin, maisemallisten vaikutusten arviointiin, valtakunnallisten kulttuuriympäristöarvojen vaarantumiseen, historiallisen aukiotilan sommitelman rikkoutumiseen sekä julkisen tilan yksityistämiseen, tarvittaviin asiantuntijalausuntoihin, hankkeen yleiskaavan vastaisuuteen maantasokerroksen liiketilojen osalta, katutilan ja torialueen elävyyteen, palveluiden saavutettavuuteen, vastapäisten rakennusten huoneistojen näkymien menettämiseen ja valaistusolosuhteiden huonontumiseen, uudisrakennuksen vaikutukseen lintujen olosuhteisiin ja mahdollisuuteen lisätä niiden pesäpaikkoja, rakennusaikaisten liikennejärjestelyjen sujuvuuteen, osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä siihen liittyvän valmisteluaineiston lyhyeen nähtävilläoloaikaan, hankkeiden tasapuoliseen kohteluun, havainnekuvien virheellisyyteen ja suunnitelmassa esitettyjen teknisten ratkaisujen, kuten pysäköinnin ja ilmanvaihdon huolimattomaan suunnitteluun sekä kaavamuutoksen hakijan luotettavuuteen.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kulttuuriympäristöarvojen säilymisestä sekä uudisrakennuksen sovittamisesta niin torialueen kaupunkikuvaan kuin Kaartin kasarmin korttelin arvoihinkin on keskusteltu tiiviissä yhteistyössä Helsingin kaupunginmuseon kanssa ja yhdessä sovitut reunaehdot on asetettu asemakaavamääräyksiksi. Viitesuunnitelmaa on muutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma- vaiheesta siten, että Kasarmikadun puolelle maantasoon on lisätty myös kadulle aukeavia liike- ja aulakahvilatiloja sekä ikkunoita kauppa- kerrokseen. Sisäänkäyntien ja ikkunoiden mahdollistamiseksi rakennuksen korkoa on kasvatettu reilulla metrillä, kuitenkin siten, että katto- korko edelleen pysyy Pääesikunnan räystäskoron alapuolella. Kaavamääräyksissä liiketilavaatimus koskee sekä torin, että kadun puolta. Uudisrakennuksen julkisivujen lasipinnat on viitesuunnitelmassa kuvioitu, mikä himmentää ympäristöön suuntautuvaa hajavaloa sekä ehkäisee lintujen törmäysriskiä ja lasipintojen käsittelystä on annettu kaavamääräys.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 9 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 18.1.–16.2.2024

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin 8 muistutusta, joista 1 oli aiemmin jätetyn muistutuksen oikaisu. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui 1 kirje, joka oli aiemman muistutuksen täydennys.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat uudisrakennuksen liian suureen kokoon ja erityisesti korkeuteen, valtakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009) luokitellun alueen



suojelutavoitteiden vaarantumiseen, aukiotilan sommitelman rikkoutumiseen ja sitä ympäröivien arvorakennusten näkyvyyden heikkenemiseen, aukiotilaa koskevan suojelumerkinnän supistumiseen, erillisen kulttuuriympäristöselvityksen tarpeeseen koskien Kasarmitorin aukio-kokonaisuutta, uudisrakennuksen arkkitehtuuriin, vastapäisten asuntojen näkymien ja valaistusolosuhteiden heikkenemiseen, kaavamuutos-hankkeen käsittely- ja päätöksentekoprosessiin, yleiskaavan edellyttämän alueellisen tarkastelun puutteeseen sekä toimisto- ja liiketilojen kysyntään. Yhdessä muistutuksessa toivottiin päivittäistavara-kaupalle väliaikaista korvaavaa tilaa purkutöiden ja rakentamisen ajaksi.

Kirjeessä esitetyt huomautukset täydensivät muistutuksissa esitettyjä huomautuksia ja kohdistuivat erityisesti Kasarmitorin aukiotilan tilallisen sommitelman rikkoutumiseen ja uudisrakentamisen korkeuteen sekä siihen, että viitesuunnitelman havainnekuvat eivät anna oikeaa kuvaa kaupunkikuvallisista vaikutuksista. Kirjettä on täydennetty kuvilla uudisrakennuksen volyymia havainnollistavasta 3d-massamallista.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat uudisrakennuksen kokoon ja sen vaikutuksiin arvoympäristöön sekä kaavaehdotuksessa uudisrakennukselle osoitettuihin korkeus- ja ulkoasumääräyksiin. Lisäksi huomautukset kohdistuivat tontin kautta kulkevaan nykyiseen kaukolämpölinjaan ja sen korvaavan yhteyden tarpeeseen, nykyisessä rakennuksessa sijaitsevaan muuntamoon ja uuden muuntamotilan rakentamiseen, erilliseen hulevesiviemärintiiniin varautumiseen sekä palo- ja pelastusturvallisuuteen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala (pelastuslaitos)

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.



Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Kaavamuutoksen hakijan etua koskevista muutoksista on neuvoteltu erikseen mm. sähköpostilla. Kaupunginmuseon ja hakijan kanssa on pidetty kaksi työpalaveria, joissa on käsitelty nähtävilläolon jälkeen kehitettyjä viitesuunnitelmia.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Toimivalta

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Jatkotoimenpiteet

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

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on pyydetty lähettämään tieto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Sinikka Lahti, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37478
sinikka.lahti(a)hel.fi

Mikko Juvonen, tiimipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 37252
mikko.juvonen(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 09 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12762 kartta, päivätty 10.9.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12762 selostus, päivätty 10.9.2024
- 5 Havainnekuva, 10.9.2024
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 18.1.2024, täydennetty 10.9.2024 ja asukastilaisuuden 2.12.2020 muistio



17.9.2024

Asia/3

9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

1 Mielenpitoet
2 Muistutukset ja kirje

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

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

KYMP Myyntilaskut

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 7
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 8

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto