



23.10.2018

Asia/13

## § 497

### Unioninkatu 14:n asemakaavan muuttaminen (nro 12514)

HEL 2017-011396 T 10 03 03

Hankennumero 2461\_6

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 23.10.2018 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12514 mukaisena. Asemakaavan muutos koskee 3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki) korttelin 53 tonttia 4
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi)

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
  - o Kiinteistö Oy Unioninkatu 14: 5 000 euroa

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

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

## Lisätiedot

Kerttu Kurki-Issakainen, arkkitehti, puhelin: 310 37349  
kerttu.kurki-issakainen(a)hel.fi

Crista Toivola, arkkitehti, puhelin: 310 37334  
crista.toivola(a)hel.fi

Mikko Juvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37252  
mikko.juvonen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12514 kartta, päivätty 23.10.2018



4	Asemakaavan muutoksen nro 12514 selostus, päivätty 23.10.2018
5	Tilastotiedot
6	Vuorovaikutusraportti 23.3.2018, täydennetty 23.10.2018
7	Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

	Kustannusten osalta:	Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
--	----------------------	---

## Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakija	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 6
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 6
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 3 Liite 4 Liite 6
Helen Sähköverkko Oy	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 6
Helsingin Satama Oy	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 6

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Postiosoite  
PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite  
Sörnäistenkatu 1  
Helsinki 10  
<https://www.hel.fi/>

Puhelin  
09 310 1691  
Faksi

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
FI06 8000 1200 0626 37  
Alv.nro  
FI02012566



## Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee aluetta, joka sijaitsee Kaartinkaupungin kaupunginosassa Unioninkadun ja Eteläisen Makaasiinikadun kulmauksessa osoitteessa Unioninkatu 14. Kaavaratkaisu mahdollistaa hotellin sijoittumisen tontilla olevaan vuonna 1969 valmistuneeseen toimistorakennukseen.

Tontille on osoitettu kerrosalaa liike- ja toimistorakennukselle 6 050 k-m<sup>2</sup>, josta noin 1 800 k-m<sup>2</sup> on uutta kerrosalaa. Kerrosalan lisäys olemassa olevassa rakennuksessa syntyy maantasokerroksen rakentamisesta, kellarikerroksen osan muuttamisesta käyttötarkoituksen mukaisiksi tiloiksi sekä 7. kerroksen laajentamisesta. Nykyisin 7. kerroksessa sijaitseva konehuone sijoitetaan katolle. Tontin tehokkuusluku  $e = 5,7$ .

## Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisista siten, että alue kehittyy toiminnallisesti sekoittuneena alueena yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Alue kuuluu uudessa yleiskaavassa keskusta-alueeseen C1, joka on palvelu-, liike- ja toimitilapainotettu keskusta.

## Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaava-alue sijaitsee vilkkaasti liikennöidyn Unioninkadun varrella Kaartinkaupungin kaupunginosassa, Eteläsataman läheisyydessä.

Tontilla sijaitsee 7-kerroksinen vuonna 1969 valmistunut ja arkkitehti Kurt Simbergin suunnittelema toimistorakennus, jonka maantasokerros on pääasiallisesti ulkotilaa ja toimii pysäköintialueena. Pieni aulatala hissiineen toimii sisäänkäyntinä rakennukseen. Rakennuksen 7. kerros on sisäänvedetty julkisivun räystääslinjasta.

Kohteen ympäristössä korostuvat ajalliset kerrostumat. Kasarmitorin laidalla sijaitsee Kaartin Kasarmi 1800-luvun rakennuksineen ja Kasarmikadun ja Pohjoisen Makasiinikadun kulmaan on tullut 2017 uusi toimistorakennus. Korttelissa ja lähikortteleissa on 1900-luvun rakennuksia vuosisadan alusta 60-luvulle asti.

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

## Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttaminen ei aiheuta kustannuksia kaupungille.



Asemakaavamuutos korottaa tontin arvoa ja tuottaa omistajalle merkittävää hyötyä. Maankäyttökorvauksista sovitaan erikseen maapoliittisissa neuvotteluissa.

#### 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 kanssa.

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kaukolämpöjohtoon. Helen Oy huomauttaa kannanotossaan, että tontin läpi kulkee kaukolämpöjohto, joka on huomioitava suunnittelussa. Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa. Kannanotossa esitetty asia on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaukolämpöjohdon huomioimisesta on määrätty kaavaratkaisussa.

#### Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat viitesuunnitelmassa esitettyyn valokylttiin Eteläisellä Makasiinikadulla.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 6.4.–7.5.2018

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

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

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

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin Satama Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo



Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy.

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ei tehty muutoksia julkisen nähtävilläolon jälkeen. Aineistoon tehtyt muut täydennykset on esitetty kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyvät tarvittavat maankäytösopimusmenettelyt on saatettu päätökseen. Maankäytösopimus on allekirjoitettu 13.9.2018 (tonttipäällikön päätös 28.8.2018, § 47).

Kaupungin uusi hallintosääntö 1.6.2017 alkaen on laajentanut lautakunnan toimivaltaa asemakaavojen osalta. Poiketen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ilmoitetusta, kaavan hyväksyy kaupunginvaltuuston sijaan kaupunkiympäristölautakunta hallintosäännön 16 luvun 1 §:n kohdan 2 perusteella, koska kaavaratkaisulla ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Sovelletut säännökset

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

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Kerttu Kurki-Issakainen, arkkitehti, puhelin: 310 37349  
kerttu.kurki-issakainen(a)hel.fi  
Crista Toivola, arkkitehti, puhelin: 310 37334  
crista.toivola(a)hel.fi  
Mikko Juvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37252  
mikko.juvonen(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Sijaintikartta



- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12514 kartta, päivätty 23.10.2018
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12514 selostus, päivätty 23.10.2018
- 5 Tilastotiedot
- 6 Vuorovaikutusraportti 23.3.2018, täydennetty 23.10.2018
- 7 Osa päätöshistoriaa

## Oheismateriaali

- 1 Mielenpiteet

## Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

## Otteet

### Ote

Hakija

Ne mielenpiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Sähköverkko Oy

Helsingin Satama Oy

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 6

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 6

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 3

Liite 4

Liite 6

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 6

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 6



23.10.2018

Asia/13

---

## Tiedoksi

Kymp/Maka/Aska/Koivula, Salmi (kuulutus)  
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)  
Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

## Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 3.4.2018

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 7.12.2017