



§ 174

Iso Roobertinkatu 30 asemakaavan muuttaminen (nro 12469)

HEL 2017-002880 T 10 03 03

Hankennumero 2121_7

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 2.4.2019 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12469 mukaisena. Asemakaavan muutos koskee 5. kaupunginosan (Punavuori) korttelin 93 tonttia 5.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, 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 hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - o Asunto Oy Helsingin Iso Roobertinkatu 30: 5 200 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

Juuso Ala-Outinen, suunnittelija, puhelin: 310 20769
juuso.alaoutinen(a)hel.fi
Juuso Helander, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37134
juuso.helander(a)hel.fi
Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 31037027
hanna.pikkarainen(a)hel.fi

Liitteet



1	Sijaintikartta
2	Ilmakuva
3	Asemakaavan muutoksen nro 12469 kartta, päivätty 2.4.2019
4	Asemakaavan muutoksen nro 12469 selostus, päivätty 2.4.2019, päivitetty Kylk:n päätöksen 2.4.2019 mukaiseksi
5	Tehdyt muutokset
6	Vuorovaikutusraportti 2.4.2019
7	Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Asunto Oy Helsingin Iso
Roobertinkatu 30

Ne mielipiteensä esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Helsingin seudun ympäristö-
palvelut -kuntayhtymä

Uudenmaan elinkeino-, lii-
kenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 5

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 6

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 6

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 3

Liite 4

Liite 6

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee yhtä tonttia osoitteessa Iso Roobertinkatu 30. Asemakaavan muutoksessa käyttötarkoitukseksi



määritellään asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL). Kaavaratkaisu mahdollistaa viisikerroksisen toimistorakennuksen muuttamisen asuinkäyttöön. Rakennuksen ensimmäisen kerroksen tilat tulee säilyttää liiketiloina.

Tontin kerrosala kasvaa 240 k-m² ja on muutoksen jälkeen yhteensä 1 540 k-m². Tontin tehokkuusluku on e=1,9.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukainen.

Kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikkö hyväksyi 3.4.2017 poikkeamishakemuksen asemakaavasta nro 7962, rakennuksen muuttamisesta asuinkäyttöön. Aluetta koskevat periaatteet käyttötarkoituksen muutoksille toimitiloista asumiseen kantakaupungin rajatulla alueella (kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2017). Em. poikkeamispäätös on myönnetty ennen periaatteiden hyväksymistä, joten ne eivät ole määrittelleet asemakaavamuutoksen valmistelua.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontti sijaitsee Iso Roobertinkadun kävelykatuosuuden varrella. Tontilla on arkkitehti Folke Lindforsin suunnittelema viisikerroksinen liikerakennus vuodelta 1963, jonka nykyinen laajuus on kiinteistörekisterin mukaan 1 421 k-m². Ensimmäinen kerros on varattu liiketiloille ja ylemmät kerrokset toimistoille. Naapurikiinteistöjen As Oy Helsingin Iso Roobertinkatu 28 ja Koy Fredrikinpasaasin kanssa yhteisessä käytössä olevalla sisäpihalla on jäteastioita sekä 10 autopaikkaa. Ajoyhteys pihalle on Fredrikinkadulta Koy Fredrikinpasaasin tontin (5/93/27) kautta. Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1980.

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

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Asemakaavamuutos nostaa tontin arvoa ja tuottaa omistajalle merkittävää taloudellista hyötyä. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä 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 lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) vesihuolto
- pelastuslaitos

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat maankäyttöneuvotteluihin, ilmastokatuun, asumisterveyteen, ääneneristykseen ja meluhaittoihin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että asemakaavassa on annettu määräys pihan istutuksista, uusiutuvan energian hyödyntämisestä, hulevesien vähentämisestä sekä viivyttämisestä ja imeyttämisestä.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat asukaspysäköintiin. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että asemakaavassa on annettu määräys pysäköintipaikkojen sijoittamisesta enintään 400 metrin päässä sijaitsevaan yleiseen pysäköintilaitokseen. Kirjallisia mielipiteitä saapui 4 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 29.9.–30.10.2017

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

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausunto sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunto saatiin pelastuslaitokselta, jolla ei ollut huomautettavaa asemakaavan muutoksesta.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Kaavaehdotukseen ei tehty muutoksia. Aineistoon tehdyt muut täydennykset on esitetty kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyvät tarvittavat maankäyttösopimusmenettelyt on saatettu päätökseen. Maankäyttösopimus on allekirjoitettu 18.12.2018 (tonttipäällikön päätös § 62, 23.11.2018).



Kaupungin uusi hallintosääntö 1.6.2017 alkaen on laajentanut lautakunnan toimivaltaa asemakaavojen osalta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty tämän jälkeen ja siinä on ilmoitettu, että kaavan hyväksyy kaupunginvaltuuston sijaan kaupunkiympäristölautakunta.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselistuksesta.

Sovelletut säännökset

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Juuso Ala-Outinen, suunnittelija, puhelin: 310 20769
juuso.alaoutinen(a)hel.fi
Juuso Helander, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37134
juuso.helander(a)hel.fi
Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 31037027
hanna.pikkarainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12469 kartta, päivätty 2.4.2019
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12469 selostus, päivätty 2.4.2019
- 5 Tehdyt muutokset
- 6 Vuorovaikutusraportti 2.4.2019
- 7 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpito

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Otteen liitteet



02.04.2019

Asunto Oy Helsingin Iso
Roobertinkatu 30

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 5

Ne mielipiteensä esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet osoit-
teensa

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 6

Helsingin seudun ympäristö-
palvelut -kuntayhtymä

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 6

Uudenmaan elinkeino-, lii-
kenne- ja ympäristökeskus

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 3

Liite 4

Liite 6

Tiedoksi

Kymp/Maka/Aska/Koivula, Salmi (kuulutus)
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)
Pelastuslaitos

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Pelastuslaitos Pelastustoimen osasto Pelastusjohtaja
31.10.2017 § 36