



10.05.2021

Asia/4

§ 350

V 19.5.2021, Pasilan Opastinsilta 8:n asemakaavan muuttaminen (nro 12683)

HEL 2019-000443 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 17. kaupunginosan (Pasila, Itä-Pasila) korttelin 17018 asemakaavan muutoksen 13.4.2021 päivätyn piirustuksen 12683 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12683 kartta, päivätty 13.4.2021
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12683 selostus, päivätty 13.4.2021, päivitetty Kylk:n 20.4.2021 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti päivätty 18.1.2021, täydennetty 13.4.2021 ja asukastilaisuuden muistio 26.11.2019
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Havainnekuva

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Väylävirasto
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristö-

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,



keskus	rakennusjärjestyksen hyväksyminen Liite 1 Liite 2 Liite 3
Kaavamuutoksen hakija	Esitysteksti Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee korttelia 17018, joka sijaitsee Itä-Pasilassa osoitteessa Opastinsilta 8. Kaavaratkaisu mahdollistaa nykyisen, mitoitukseltaan ja talotekniikaltaan vanhentuneen toimistorakennuksen korvaamisen uusilla hybridirakennuksilla, joiden alakerroksissa on liike- sekä toimistotiloja ja ylemmissä kerroksissa asuntoja.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että täydennysrakentaminen toteutuu alueen kulttuuriarvot ja kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymät Itä- ja Länsi-Pasilan kehittämisperiaatteet huomioiden.

Uutta asuntokerrosalaa on noin 5 800 k-m², toimistokerrosalaa noin 3 850 k-m² ja liiketilakerrosalaa noin 1 950 k-m². Korttelitehokkuus $e_{\square} = 3,98$. (11 600 k-m²/2916 m²). Asukasmäärän lisäys on noin 170 henkilöä. Toimistotilan määrä vähenee noin 2 200 – 4 700 k-m².

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että maantasokerrosten liiketilat elävöittävät Asemapäällikönkadun, Ratamestarinkadun ja Opastinsillan jalankulkuympäristöä, korttelissa säilyy toimitiloja ja asuntotuotantoa edistetään.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista siten, että asuntotuotantoa edistetään toiminnallisesti sekoittuneella alueella tarjoten asukkaille samalla parempia lähipalveluita ja hyödyntäen olemassa olevaa joukkoliikennettä. Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on kantakaupunkialuetta merkinnällä C2. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.



Hanke on kaupunkiympäristölautakunnan 8.10.2019 hyväksymien Itä- ja Länsi-Pasilan kehittämisperiaatteiden mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kortteli 17018 on toimistorakennusten korttelialuetta (KT) ja tällä hetkellä korttelissa sijaitsee vuonna 1974 valmistunut 6-kerroksinen toimistorakennus. Autopaikat sijaitsevat pihakannen alla olevassa paikoitushallissa. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Ilmo Valjakka. Korttelin pohjoispuolella sijaitsee Eläketurvakeskuksen 12-kerroksinen toimistorakennus. Ympäristön muu rakennuskanta edustaa 1960- ja 70-luvuille tyypillistä betonielementtiarkkitehtuuria. Rakennukset ovat pääosin 3–8 kerroksisia.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1983.

Helsingin kaupunki omistaa korttelialueen. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa karkeasti arvioiden noin 10 milj. euroa ja kaupunki saa kaavan muutoksen johdosta vuokratuloa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

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

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi kaupunginmuseon kanssa.

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat pelastustie- ja varatiejärjestelyihin, maanalaisiin tiloihin ja palotekniseen suunnitelmaan (pelastuslaitos), olemassa oleviin maanalaisiin viemäri- ja yhteiskäyttötunneleihin (Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY vesihuolto) ja Opastinsilta 8 toimistorakennuksen säilyttämismahdollisuuksien selvittämiseen (kaupunginmuseo).

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että viitesuunnitelmia laativalle suunnittelijalle on toimitettu tieto kannanottojen olennaisesta sisällöstä, maanalaiset tunnelit on merkitty kaa-



vakarttaan ja Kaupunginmuseon kanssa on neuvoteltu Opastinsilta 8:n uudisrakennuksen kaupunkikuvallisesta ilmeestä.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kaupunkilinnuston elinolojen turvaamiseen, uudisrakennusten kaupunkikuvallisesta sopivuudesta olemassa olevaan 1970-luvun rakennuskantaan ja rakennusvaiheen pölyn ja melunhallintaan. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että viitesuunnitelmia laativalle suunnittelijalle on toimitettu tieto kannanottojen oleellisesta sisällöstä. Palautetta on käyty läpi hankkeen kanssa ja suunnitelmaa on kehitetty OAS-vaiheen jälkeen. Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 18.1.– 16.2.2021, mistä ilmoitettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus. Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakennusten lasipintojen haittoihin lintujen turvallisuuden kannalta ja kaupunkilinnuston pesäpaikkojen tarpeeseen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaislausunnot seuraavilta tahoilta: Helen Sähköverkko Oy, HSY, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) sekä kaupunginmuseo. Lausunnot kohdistuivat muutosalueella sijaitsevaan Helen Sähköverkko Oy:n muuntaajaan, muutosalueen halki kulkevaan viemäritunneliin, rakennuksen meluntorjuntaan sekä nykyisen purettavaksi suunnitellun toimistorakennuksen kulttuurihistorialliseen arvoon ja Itä-Pasilan identiteettiin.

Kaupunginmuseo toteaa 17.2.2021 mm, että Ilmo Valjakan 1973-74 suunnitteleman toimistorakennuksen arkkitehtuuri on korkeatasoista, ja että rakennus on yksi Itä-Pasilan rakennustaiteellisesti laadukkaimmista kohteista. Kohteella on rakennushistoriallista ja kulttuurihistoriallista arvoa Itä-Pasilan alkuperäisen asemakaavan ihanteiden ilmentymänä. Rakennus on osa kaupunkikuvallista kokonaisuutta, ja se yhdessä Opastinsilta 6:n kanssa muodostaa tasapainoisen näkymän keskeisen kävely-yhteyden Opastinsillan ja autoliikenteen Asemapäällikkökadun varrella. Kaupunginmuseo pitää valitettavana ettei sen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

antamaa lausuntoa ole otettu riittävästi huomioon. Tämän johdosta kaupunginmuseo ei puoltanut kaavaehdotusta, vaan katsoi, että täydennysrakentamisen suunnittelussa tulisi ympäristön ja kohteen arvot ottaa paremmin huomioon.



Kaupunginhallitus katsoo kaavaselostukseen ja vuorovaikutusraporttiin viitaten, että vaikka museon lausunnossa esitetty ajatus Itä-Pasilan alkuperäisestä identiteetistä tulevien asemakaavamuutosten lähtökohtana on kannatettava, periaatteen tinkimätön soveltaminen voi nykytilanteessa johtaa toiminnallisesti puutteelliseen lopputulokseen. Rakennusten käyttötarkoitukset ja tietyllä vaihteluvälillä myös rakentamisen tehokkuus on pyritty sopeuttamaan nykyisiin, muuttuneisiin tarpeisiin. Asemakaavan muutosehdotusta valmisteltaessa on alkuperäisiä suunnitteluperiaatteita tulkittu yleispiirteisemmin ja pyritty säilyttämään alueen keskeiset ominaispiirteet, kuten keskuksen hahmottuminen yhtenä kokonaisuutena, monitasoiset kulkuväylät, ruutukaavan mittasuhteet ja korttelijako. Sen sijaan rakennusten käyttötarkoitukset ja tietyllä vaihteluvälillä myös rakentamisen tehokkuus on pyritty sopeuttamaan nykyisiin, 1970-luvun tilanteesta muuttuneisiin tarpeisiin. Rakennuksen korjauskelpoisuutta ja muunnettavuutta tutkittiin, mutta selvityksen perusteella rakennusrungon mitoitus ei mahdollista nykyvaatimusten mukaisia toimistotiloja, eikä rakennus mm. kerroskorkeutensa vuoksi ole muunnettavissa asunnoiksi.

ELY-keskus kiinnitti lausunnossaan huomiota kaavaehdotuksen mukaisen asuin- ja työpaikkarakentamisen korttelialueen korkeaan melutilanteeseen ja tuloilman puhtauden turvaaviin kaavamääräyksiin ja esitti niihin lukuisia täsmennyksiä.

Kaupunginhallitus viittaa kaava-asiakirjoista ilmenevään selvitykseen, jonka mukaan kaavassa on annettu riittävät määräykset liikenteen ympäristöhaittojen huomioon ottamiseksi ja jatkosuunnittelun ohjaamiseksi.

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy, HSL ja Väylävirasto (ent. Liikennevirasto).

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 ei tehty muutoksia julkisen nähtävilläolon jälkeen. Aineistoon tehdyt muut täydennykset on esitetty kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Tarkemmat perustelut

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



10.05.2021

Asia/4

Kaavaratkaisun vaikutukset ja tarkemmat perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12683 kartta, päivätty 13.4.2021
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12683 selostus, päivätty 13.4.2021, päivitetty Kylk:n 20.4.2021 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti päivätty 18.1.2021, täydennetty 13.4.2021 ja asukastilaisuuden muistio 26.11.2019
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Havainnekuva

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Ilmakuva, Opastinsilta 1, 2 ja 8
- 4 Kaavamuutoshakemus 30.6.2019, Kiinteistö Oy Helsingi Opastinsilta 8

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Väylävirasto
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Esitysteksti

Kaavamuutoksen haki-



ja Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto
Kaupunginmuseo
Asemakaavoitus
Asemakaavoitus/Koski

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 13.04.2021 § 177

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimit-
tauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 04.12.2020 § 59

HEL 2019-000443 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12683 pohjakartan
kaupunginosassa 17 Pasila. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja raken-
nuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittaus-
palvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12683
Kaupunginosa: 17 Pasila
Kartoituksen työnnumero: 23/2020
Pohjakartta valmistunut: 18.8.2020
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n
asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden
asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön
16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten
valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -



10.05.2021

Asia/4

palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot
-yksikön päällikölle.

Lisätiedot

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911
merja.kyyro(a)hel.fi
Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883
timo.tolkki(a)hel.fi

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566