

Leankatu 3

17. Pasila, kortteli 17089, tontti 5

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Visiomo Oy, kuva 3d-mallista

Asemakaavan selostus

Päivätty 14.6.2022
Diaarinumero HEL 2021-010782
Hankenumero 4886_8
Asemakaavakartta nro 12782

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

Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
17. kaupunginosan (Pasila)
korttelin 17089 tonttia 5

Kaavan nimi:
Leankatu 3

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 1.11.2021
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 21.3.–19.4.2022
Kaupunkiympäristölautakunta: 14.6.2022
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Länsi-Pasilassa osoitteessa Leankatu 3.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti.

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Outi Ruski, arkkitehti, Anna-Maija Sohn, tiimipäällikkö

Kaavapiirtäminen: Kimmo Kivisalo, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Aleksi Räisänen, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Inka Lappalainen, maisema-arkkitehti

Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat: Kaarina Laakso, tiimipäällikkö

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Suvi Tuiskunen, erityisasiantuntija

Rakennusvalvontapalvelut: Jyrki Kauhanen, tiimipäällikkö

Hakijataho

Kiinteistö Oy Helsingin Leankatu 3 c/o Suomen Puukerrostalot
Kiinteistöt Oy

Hankesuunnittelu

Visiomo Oy

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	6
Asemakaavan kuvaus	7
Tavoitteet	7
Mitoitus	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne	8
Palvelut	9
Esteettömyys	9
Luonnonympäristö	9
Ekologinen kestävyys	10
Suojelukohteet	10
Yhdyskuntatekninen huolto	10
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	11
Pelastusturvallisuus	11
Vaikutukset	12
Suunnittelun lähtökohdat	15
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet	17

Liitteet

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Sijaintikartta
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Havainnekuva
 - Ote Helsingin yleiskaavasta 2016
 - Ote ajantasa-asemakaavasta
- 4 Viitesuunnitelma, Visiomo Oy

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti
-

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17089 tonttia 5, joka sijaitsee osoitteessa Leankatu 3. Kaavaratkaisu mahdollistaa tontilla sijaitsevan toimistorakennuksen muuttamisen asuinkäyttöön sekä rakennuksen korottamisen yhdellä puurakenteisella kerroksella. Kaavaratkaisu on tehty, koska nykyinen toimistorakennus on ollut jo pidempään tyhjiään, eikä se sijaitse käyttötarkoitukseensa nähden parhaalla mahdollisella paikalla. Itä - ja Länsi-Pasilan kehittämisperiaatteet (kaupunkiympäristölautakunta 2019) mahdollistavat toimistorakentamisen muuttamisen asuinkäyttöön.

Tavoitteena on mahdollistaa olemassa olevan rakennuksen hyödyntäminen sekä pienimuotoinen täydennysrakentaminen asumiseen soveltuvalla alueella.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan uuden asuntorakentamisen sovittaminen tontille Länsi-Pasilan kaupunkirakennemuutosten huomioiden.

Uutta asuntokerrosalaa on 1 940 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 45 asukasta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Länsi-Pasilan alueelle mahdollistetaan uusien asuntojen rakentaminen. Lisärakentamisen kaupunkikuvalliset vaikutukset ovat mallittaisia ja niiden voidaan katsoa tuovan lisäarvoa alueelle.

Helsingin kaupunki omistaa tontin 17089/5. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat käyttötarkoituksen muutoksen, rakennuksen korottamisen ja rakennusten välisten etäisyyksien aiheuttamiin haittoihin naapurirakennuksille sekä tähän liittyvän vaikutusten arvioinnin laajuuteen, Leankadun katumiljööseen, pihatoimintojen järjestelyihin, rakentamisen aikaiseen haittaan sekä lintujen turvallisuuteen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnot kohdistuivat tontin läpi kulkevan tunnelin kaavamerkintään ja -määräykseen (HSY) sekä toimistorakennuksen säilyttämiseen ja käyttötarkoituksen muutokseen (kaupunginmuseo).

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

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa tyhjiillään olevan toimistorakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön ja kohentaa rakennuksen ilmettä. Samalla mahdollistetaan rakennuksen korottaminen yhdellä puurakenteisella kerroksella. Leankadun katutilaa aktivoidaan sijoittamalla kadunvarteen liiketilaa. Ahtaalle tontille tavoitellaan vehreyttä hyödyntämällä kattopintoja. Olemassa olevan rakennuksen säilyttämisellä ja lisärakentamisella pyritään ekologisten ja taloudellisten tavoitteiden lisäksi säilyttämään Länsi-Pasilan 1980-luvun rakennusperintöä ja tuomaan siihen uusi 2020-luvun kerrostuma.

Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että tuetaan urbaanin ympäristön omaleimaisuutta ja vetovoimaa turvaamalla olemassa olevan rakennuskannan säilyminen ja samalla kestävä kasvun tavoitteiden mukaisesti edistetään asuntojen rakentamista olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen tukeutuen.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 900 m².

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa noin 500 k-m²:llä. Uutta asuinkerrosalaa tontilla on noin 1 940 k-m² ja poistuvaa toimistokerrosalaa 1 420 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 45 asukasta. Toimitilaa jää rakennukseen vähintään 80 k-m².

Tontin nykyinen tehokkuus on $e=1.7$ ja kaavaratkaisun mukainen tehokkuus $e=2.3$.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontilla sijaitsee toimistorakennus, jonka on suunnitellut arkkitehti Tuomo Siitonen vuonna 1982. Toimistorakennus on tasakattoinen ja kaksi-kolmekerroksinen. Julkisivumateriaaleina on käytetty vaaleilla keraamisilla laatoilla pinnoitettuja betonielementtejä. Vuosina 1983 ja 1984 valmistuneet toisiinsa kytketyt 3–7-kerroksiset asuinkerrostalot kehystävät korttelialuetta pohjois-, itä- ja länsireunoilta. Toimistorakennus sijoittuu asuinkorttelikonaisuuden eteläreunaan. Korttelin kattokorot laskevat pohjoisesta korosta +54 tasaisesti kohti etelää mahdollistaen Länsi-Pasilalle tyyppillisen au-

rinkoisen piha-alueen korttelin keskelle. Leankadun toisella puolella sijaitsee 4-kerroksisia asuinkerrostaloja.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Tontilla olemassa oleva rakennus säilytetään pääosin. Rakennusta saa korottaa yhdellä puurakenteisella kerroksella, jolloin rakennuksen kerrosluvut ovat III ja IV. Ylin kerros tulee rakentaa pääosin sisäänvedettynä ja katolla tulee olla kattopuutarha tai viherkatto.

Leankadun varteen maantasokerrokseen tulee rakentaa liike-, toimisto-, työ- tai palvelutiloja vähintään 80 k-m². Rakennuksen julkisivujen on oltava vaaleita. Olemassa olevan rakennuksen julkisivut saa rapata ja uudisosa tulee toteuttaa julkisivuiltaan ja rakenteiltaan pääosin puisena. Parvekkeet toteutetaan korkeatasoisina ja ilmeeltään keveinä. Keveyttä voi korostaa esimerkiksi lasittamattomilla parvekkeilla, pinnakaiteilla, ranskalaisilla parvekkeilla ja ylimmän kerroksen sisäänvedetyillä parvekkeilla sekä niihin liitetyillä terasseilla. Olemassa olevan rakennuksen pyöristetyt porashuoneiden ulkokulmat sekä tikasaiheet on hyvä säilyttää julkisivuaiheina jatkossakin.

Koska oleva rakennus täyttää lähes koko tontin, ei maantasoon ole mahdollista järjestää omaa oleskelupihaa. Oleskelupihan voi sijoittaa rakennuksen katolle, jonne on mahdollista järjestää esteetön hissiyhteys. Korttelialueen keskelle sijoittuvalle tonttien 3 ja 4 piha-alueelle voi rakentaa tonttien välisin rasitesopimuksin korttelin yhteisen leikkipaikan.

Liikenne

Lähtökohdat

Suunnittelualue rajautuu eteläreunastaan Leankatuun, joka on jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu. Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee Leanportin pysäköintilaitos, jonne ajetaan Radiokadun ja Leanportin kautta.

Radiokadun liikennemäärä on vuoden 2019 laskennassa ollut noin 6 800 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Lähin raitiotieliikenteen pysäkki sijoittuu noin 150 metrin etäisyydelle Pasilankadulle (syksy 2022, linja 9), toinen raitiotiepysäkki sijaitsee Pasilanraitiolla. Lisäksi Pasilankatua ja Radiokatua pitkin kulkevat bussilinjat 23, 59 ja 518. Pasilan asema on noin 600 metrin etäisyydellä. Lähin kaupunkipyöräasema sijaitsee noin 70 metrin etäisyydellä Hertanmäenkadulla.

Kaavamuutosalueen pysäköinti sijaitsee viereisessä Leanportin pysäköintilaitoksessa.

Kaavaratkaisu

Liikennemäärät eivät juurikaan muutu rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen seurauksena.

Jalankulun ja pyöräliikenteen reitit säilyvät nykyisellään.

Suunnittelun alueen autoliikenne kohdistuu jatkossakin Radiokadulta Leanportin pysäköintilaitokseen.

Olemassa olevat autopaikat hyödynnetään täysimääräisesti, ja kaikki autopaikat osoitetaan lähialueen pysäköintilaitoksiin. Tontille sijoitetaan riittävä määrä polkupyöräpaikkoja, joista osa on sijoitettava katettuihin ja lukittaviin tiloihin.

Palvelut

Lähtökohdat

Kaava-alueella sijaitsee kaksi-kolmekerroksinen toimistorakennus, joka on viime vuosina ollut tyhjillään tai pienimuotoisessa toimistokäytössä. Alueen läheisyydessä Pasilan keskustakorttelissa on laaja ja monipuolinen valikoima kaupallisia palveluita. Lisäksi Länsi-Pasilassa on paljon kivijalkaliiketiloihin. Lasten päiväkoti Hertta sijaitsee viereisessä korttelissa ja Maistraatintorilla on koulu. Alueen palvelut ovat hyvin saavutettavissa jalkaisin, pyöräillen tai joukkoliikenteellä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun myötä poistuu noin 1 420 k-m² toimistotilaa. Tontille tulee toteuttaa vähintään 80 k-m² liike-, palvelu tai toimistotilaa Leankadun varteen. Täydennysrakentaminen tuo lisää käyttäjiä alueen palveluille.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Suunnittelun alueella ei ole juurikaan olevaa luonnonympäristöä. Nykyinen rakennus peittää lähes koko tontin.

Kaavaratkaisu

Rakennuksen peittoala kasvaa uusien hissien verran ulospäin. Kaavassa määrätään, että rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai leikki- ja oleskelualueina, tulee istuttaa. Lisäksi määrätään, että vähintään puolet kattopinnasta tulee toteuttaa kattopuutarhana tai hulevesiä viivyttävänä viherkattona.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Tontti sijaitsee joukkoliikenteellä, kävellen ja pyöräillen hyvin saavutettavalla alueella. Tontilla sijaitsee vuonna 1983 valmistunut rakennus. Rakennus täyttää lähes koko tontin, eikä tontilla ole juurikaan omaa piha-aluetta.

Kaavaratkaisu

Kaava-alueen sijainti hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä tekee siitä joukkoliikenteellä hyvin saavutettavan ja lähialueen palvelut tekevät autoriippumattoman elämän mahdolliseksi. Tontilla olemassa oleva rakennus säilyy, ja siihen toteutetaan uusia asuntoja olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Rakennusrungon säilyttäminen säästää uudisrakentamisen rakennusmateriaalien valmistuksesta syntyvän hiilipiikin. Kaavaratkaisussa edellytetään hulevesien viivyttämistä tontilla sekä kattojen toteuttamista kattopuutarhoina tai hulevesiä viivyttävänä viherkattoina. Lämpisemättömiä pintamateriaaleja tulee välttää.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Asemakaavan muutosalueella ei ole suojeltuja kohteita.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi.

Kaavaratkaisu

Kaava-alueen rakennukset liitetään olemassa olevaan yhdyskuntateknisen huollon verkostoon. Asemakaavamuutoksen toteuttaminen ei edellytä lisärakentamista yhdyskuntateknisen huollon järjestelmiin.

Kaava-alueella oleva kaukolämpöjohto sijaitsee rakennukseen rakennettavan hissien kohdalla. Johto rakennetaan uuteen sijaintiin ja voidaan ottaa huomioon rakennusten rakennuslupasuunnittelussa. Nykyinen sähköjohto sijoittuu pieneltä osin tontille. Johto on mahdollista siirtää tarvittaessa.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Suunnittelualan maanpinta on noin tasolla +33.0.

Kohde sijoittuu kallioalueelle, jossa kallion päällä olevan täytekerroksen paksuus on noin 1 - 3 metriä. Täytekerros ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.

Alueelta ei ole tiedossa maaperää pilaavaa toimintaa.

Kaavamuuotosalueella sijaitsee yhteiskäyttötunneli.

Kaavaratkaisu

Alueen rakennettavuus on hyvä. Nykyinen rakennus säilytetään ja uudisrakennusosa sijoitetaan sen katolle.

Pelastusturvallisuus

Lähtökohdat

Kaavamuutos koskee olemassa olevan rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista toimistorakennuksesta asumiskäyttöön ja korrattamista yhdellä puurakenteisella kerroksella.

Kaavaratkaisu

Olemassa olevien asuinkerrostalojen pelastusteitä tai muita hätäpoistumisjärjestelyjä ei heikennetä. Rakennus on tarkoitus varustaa automaattisella sammutusjärjestelmällä ja ylimmät kerrokset sprinklataan. Asuntojen varatiet ovat hoidettavissa ikkunoista ja parvekkeilta Pelastuslaitoksen toimenpitein. Ylimmän kerroksen kuullessa kaksikerroksiseen asuntoon sijoittuu ylimmän poistustason kaide noin 8 metrin korkeuteen, jonne Pelastuslaitos yltää vetotikkaalla.

Rakennus sijaitsee alle 8 metrin päässä naapureista. Tilanne on olemassa oleva. Osastointitarve on neuvoteltava viranomaisten kanssa käyttötarkoituksen mukaan.

Lopulliset palo- ja pelastustekniset ratkaisut sekä järjestelyt tulee esittää rakennuslupavaiheessa. Rakentamisella ei saa heikentää olemassa olevien rakennusten palo- ja pelastusturvallisuutta.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Suunnittelualueesta on teetetty Visiomo Oy:n laatima viitesuunnitelma. Viitesuunnitelman laatimisen yhteydessä on tarkasteltu mm. varjostusta sekä naapurirakennusten asuntojen näkymiä.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

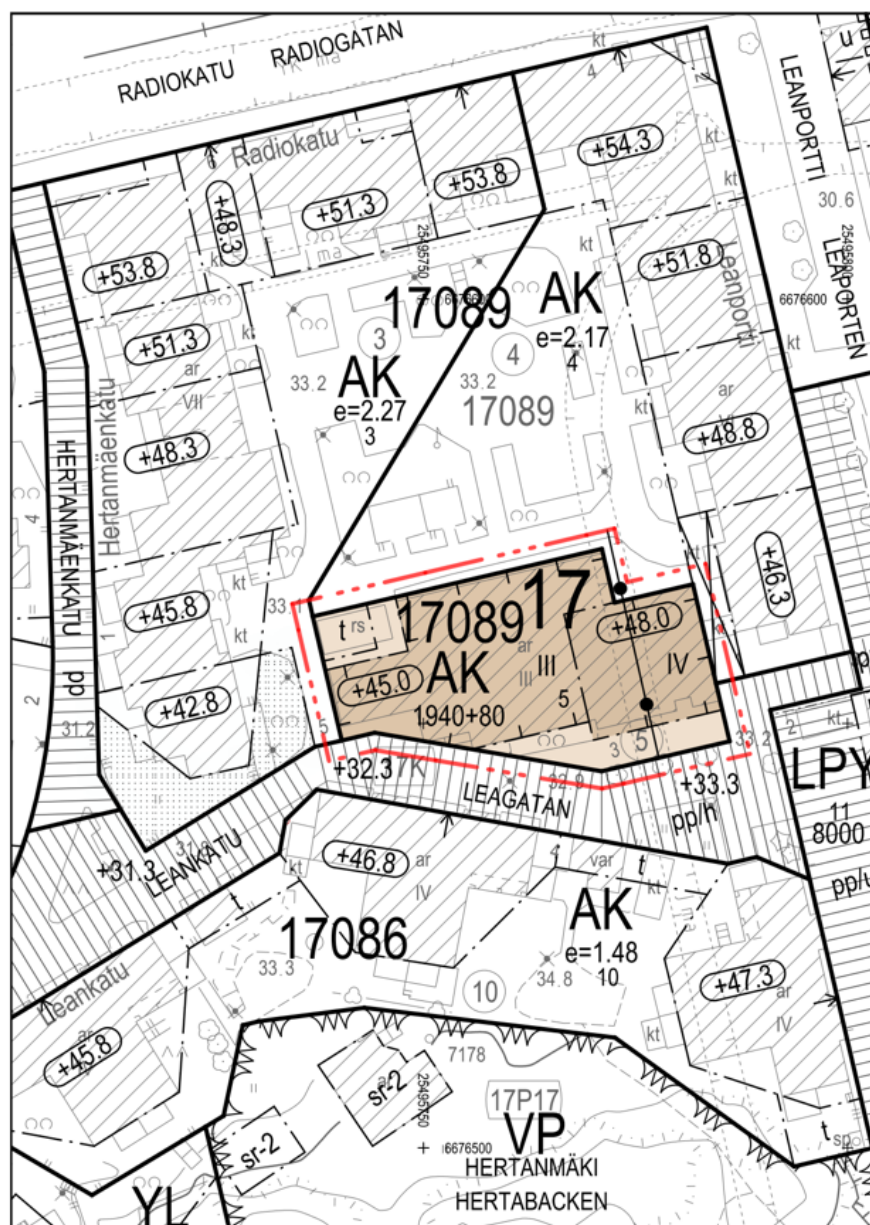
Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Kaupungille kertyy uudesta kaavoitettavasta kerrosalasta tontin vuokratuloja.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen mahdollistaa uusien asuntojen rakentamisen olemassa olevaan rakennukseen sekä jonkin verran lisärakentamista. Uusi asuinkerrostalo sijoittuu osaksi olevaa asuinkerrostalokorttelia. Toimitilojen määrä vähenee alueella.

Vaikutuksia rakennettuun ympäristöön on arvioitu mm. massamallin, näkymä- ja leikkauskuvien sekä nykyisten rakennusten pääpiirustusten avulla. Kattokorkojen vaihtelu on tyyppillistä lähiympäristössä. Rakennuksen korottaminen sekä hissien toteuttaminen rakennusrungon ulkopuolelle luovat Leankadusta pieneltä osin kujamaisemman. Ylimmän kerroksen sisäänvedolla sekä kattopuutarhalla pehmennetään korotuksen vaikutusta muuhun ympäristöön.



Kuva: Kaavamuutoskartta, johon on merkitty N2000 korkeusjärjestelmän mukaiset naapuritonttien vesikattokorot voimassa olevasta asemakaavasta.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Ympäristön yleisilme säilyy uudisrakentamisesta huolimatta vehreänä, joten uudisrakentamisen vaikutukset laajempaan kaupunkimaisemaan ovat melko pieniä. Rakennukseen on määrätty toteutettavaksi kattopuutarha tai viherkatto, joten korkeammalta katsottuna alueen vehreys lisääntyy. Tontin rakentamatta jäävät osat on määrätty istutettavaksi.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaavan toteutuksella ei ole merkittäviä liikenteellisiä vaikutuksia. Sijainti, ympäröivä katu- ja puistoreitistö sekä kattavat

joukkoliikenneyhteydet mahdollistavat kestäviin kulkumuotoihin pohjautuvan liikkumisen. Kaavamuutoksen vaikutukset autoliikenteen määriin ja siten liikenteen sujuvuuteen ovat vähäiset. Pysäköinti tapahtuu lähialueen pysäköintilaitoksissa ja tontille pysäköinti on kielletty.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaavassa määrätään rakennuksen avautumisesta Leankadun kaualueelle, mikä mahdollistaa kortteliin virikkeellisemmän katutason. Olemassa olevan rakennuksen säilyttämisellä ja lisärakentamisella säilytetään Länsi-Pasilan 1980-luvun rakennusperintöä ja tuodaan siihen uusi 2020-luvun kerrostuma. Rakennuksen korjaamisella pyritään hoitamaan ja täydentämään olevaa ympäristöä.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaavamuutos täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Kaava-alueen sijainti hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä tekee siitä joukkoliikenteellä hyvin saavutettavan ja lähialueen palvelut tekevät autoriippumattoman elämän mahdolliseksi. Tontilla olemassa oleva rakennus säilyy, ja siihen toteutetaan uusia asuntoja olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Rakennusrungon säilyttäminen säästää uudisrakentamisen rakennusmateriaalien valmistuksesta syntyvän hiilipiikin. Kaavalla edistetään puurakentamista. Kaavaratkaisussa edellytetään hulevesien viivyttämistä tontilla sekä kattojen toteuttamista kattopuutarhoina tai hulevesiä viivyttävinä viherkattoina.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa naapuritalojen asuntojen näkymiin ja korttelin sisäpihan varjostukseen rakennuksen kasvaessa kauttaaltaan noin 4 metriä aiempaa korkeammaksi. Suurin vaikutus on Leankatu 4 B:n rakennuksen ylimpien kerrosten asuntojen pohjoispuolen näkymille, joiden eteen katolle johtava porrashuone sijoittunee osittain, nostaen kattokoron porrashuoneen osalta nykyisestä noin 7 metriä. Hissien sijoittaminen nykyisen rakennusmassan ulkopuolelle laajentaa olevaa rakennusta eteläreunassa. Voimassa olevaan asemakaavaan nähden rakennusala on kuitenkin paikoin enemmän sisäänvedetty etelä- ja luoteisreunastaan. Kaavassa on määrätty, ettei asuinhuoneiden ikkunoita saa sijoittaa 8 metriä lähemmäs naapuritalon ikkunoita. Rakennuksen korottaminen vaikuttaa myös rakennuksen länsipuolella sijaitsevan Leankatu 5:n sekä itäpuolella sijaitsevan Leankatu 1:n ylimpien kerrosten asuntojen sisäpihan suuntaan avautuviin näkymiin. Rakennusten ikkunoiden välinen etäisyys on lyhimmillään länsipuolella noin 11 metriä ja itäpuolella noin 13 metriä. Korotuk-

sen vaikutukset naapurirakennusten julkisivujen ja pihan varjotukseen jäävät maltilliseksi (varjostustutkielma viitesuunnitelman liitteenä).

Kaava luo edellytykset terveellisen ja turvallisen asuinympäristön jatkosuunnittelulle.

Yritysvaikutukset

Kaavamuutos mahdollistaa käyttötarkoituksen muutoksen toimitilasta asumiseen. Nykyinen toimitila on ollut haastava vuokrata eteenpäin kokonsa ja sijaintinsa vuoksi. Toimitilan vähenemisellä voi olla alueen yrityksiin negatiivisia vaikutuksia. Toisaalta Pasilankadun varressa on laaja toimitilavyöhyke ja lisää rakentuu Pasilaan houkuttelevimmille sijainneille. Kaavamuutos velvoittaa toteuttamaan Leankadun varteen kadunvarsi liiketilaa, minkä voi nähdä tukevan muun Länsi-Pasilan kivijalkatoimijoita.

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017).

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on kantakaupunkialuetta, C2. C2-alue on keskusta-alue, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021) mukaan alue on keskustan maanalaisen kehittämisen kohdealuetta. Aluetta on kehitettävä siten, että se palvelee ensisijaisesti keskustan kehittämistä tukevia toimintoja, hallintoa ja huoltoa. Tilojen käyttötarkoitus ja soveltuvuus alueelle tulee tutkia.

Alueen maanalaiset tilat on varattu ensisijaisesti keskustan liike- ja palvelutiloja sekä keskustan alueen toimintoihin liittyvää yhdyskuntateknistä huoltoa sekä eri liikennemuotoja varten.

Maanalaisessa yleiskaavassa on suunnittelualueen kohdalle merkitty nykyinen maanalainen tunneli. Nykyisten maanalaisten tilojen ja tunnelien olemassaolo on otettava huomioon ja turvattava niiden toiminta- ja kehittämisedellytykset.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 8549 (vahvistettu 8.11.1982). Kaavan mukaan tontti on toimistorakennusten kortteli-alue (KT), jolla on rakennusoikeutta 1 500 k-m². Korttelialueelle saadaan sijoittaa myös vapaa-ajan, opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevia tiloja sekä asuntoja kiinteistön hoidolle välttämättömää henkilökuntaa varten. Julkisivujen pääasiallisen materiaalin tulee olla savitiili, keraaminen laatta tai metallilevy. Lisäksi julkisivu tai sen osia saadaan rapata. Betonia saadaan käyttää ainoastaan sokkeleissa ja pilareissa. Rakennuksen vesikaton ylimiksi korkeusasemiksi, joiden yläpuolelle saa rakentaa vain hissien konehuoneet sekä ilmastointikonehuoneet, on annettu korot +41.0 ja +43.5.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Itä- ja Länsi-Pasilan kehittämisperiaatteet 8.10.2019.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa tontin 17089/5.

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 2021 rakennuksen omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

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 22.11.–3.12.2021 seuraavissa paikoissa:

- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Asukastilaisuus pidettiin 30.11.2021 verkkotilaisuutena Teamsissä.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat tontin halki kulkevaan jätevesitunnelin merkitsemiseen ja sitä koskeviin määräyksiin asemakaavassa sekä kaavamääräyksiin, joilla ohjataan suunnittelua olemassa olevan rakennuksen arkkitehtuurin luonteen ja ilmeen huomioon ottavaan ratkaisuun. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että tunneli ja sitä koskeva kaavamääräys on merkitty asemakaavaan ja siten, että kaavaan on merkitty rakennuksen julkisivun käsittelyyn liittyviä määräyksiä.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat käyttötarkoituksen muutoksen sekä rakennuksen korottamisen mukanaan tuomiin haittoihin naapurirakennukselle, autopaikkojen lukumäärään sekä lintujen turvallisuuteen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavassa määrätään mm. rakennuksen julkisivujen ja parvekkeiden käsittelystä, ikkunoiden sijoittamisesta naapurirakennukseen nähden sekä ylimmän kerroksen sisäänvedosta. Autopaikkojen sijainnista on sovittu ja viitesuunnitelmaa on päivitetty.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Itä- ja Länsi-Pasilan kehittämisperiaatteet 8.10.2019 tulevien kaavamuutosten pohjaksi.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 21.3.–19.4.2022

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 5 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat käyttötarkoituksen muutoksen, rakennuksen korottamisen ja rakennusten välisen etäisyyksien aiheuttamiin haittoihin naapurirakennuksille sekä tähän liittyvän vaikutusten arvioinnin laajuuteen, Leankadun katumiljööseen, pihatoimintojen järjestelyihin, rakentamisen aikaiseen haittaan sekä lintujen turvallisuuteen.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat tontin läpi kulkevan tunnelin kaavamerkintään ja -määräykseen (HSY) sekä toimistorakennuksen säilyttämiseen ja käyttötarkoituksen muutokseen (kaupunginmuseo). Kaupunginmuseo totesi, ettei kaavaehdotuksessa ole erityisiä olevan rakennuksen arkkitehtuurin ominaispiirteiden säilyttämistä ja siihen sopeuttamista edellyttäviä määräyksiä, mutta piti asemakaavan muutosta joka tapauksessa positiivisena vaihtoehtona purkamiseen ja uu-

disrakentamiseen perustuvan kiinteistökehityksen sijaan. Taitavalla, olevan rakennuksen ominaisluonnetta ymmärtävällä ja arvostavalla suunnittelulla on mahdollista toteuttaa myös ympäröivään rakennettuun kokonaisuuteen sopeutuva laajennus ja saada säilymään Leankadun 1980-luvun rakennettu kokonaisuus 2020-luvun kerrostumalla täydennettynä.

Helen Sähköverkolla, ELY-keskuksella ja HSL:llä ei ollut kaavaehdotukseen huomautettavaa.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kaupunginmuseo

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin tehdyt muutokset:

Muistutusten johdosta:

- piha-aluetta koskevaa määräystä on täsmennetty lisäämällä velvoite leikki- ja oleskelualueiden sijoittamisesta ja sallimalla toteutus rasitesopimuksin ja selostusta on täydennetty vastaavilta osin.

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- 20 k-m² asuinrakennusoikeudesta on siirretty liiketilan rakennusoikeuteen
- ensimmäisen kerroksen porrassaulan lisärakennusoikeusmahdollisuus on poistettu
- puujulkisivu ja -rakennemääräykseen on lisätty sana pääasiassa.

Selostusta on täydennetty vastaavilta osin.

Kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
- kaavaselostusta on täydennetty pelastusturvallisuuden ja ihmisten elinoloihin liittyvän vaikutusten arvioinnin osalta
- kaavakartan nimiö on päivitetty
- kaavaselostuksen liitteenä olevaa viitesuunnitelmaa on päivitetty muistutusten ja jatkosuunnittelun johdosta.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 14.6.2022 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12782 hyväksymistä.

Helsingissä 14.6.2022

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	02.03.2022
Kaavan nimi	Leankatu 3		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	01.11.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,0900	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,0900

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	0,0900	100,0	2020	2,24	0,0000	520
A yhteensä	0,0900	100,0	2020	2,24	0,0900	2020
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,0900	-1500
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					

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,0900	100,0	2020	2,24	0,0000	520
A yhteensä	0,0900	100,0	2020	2,24	0,0900	2020
AK	0,0900	100,0	2020	2,24	0,0900	2020
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,0900	-1500
KT					-0,0900	-1500
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

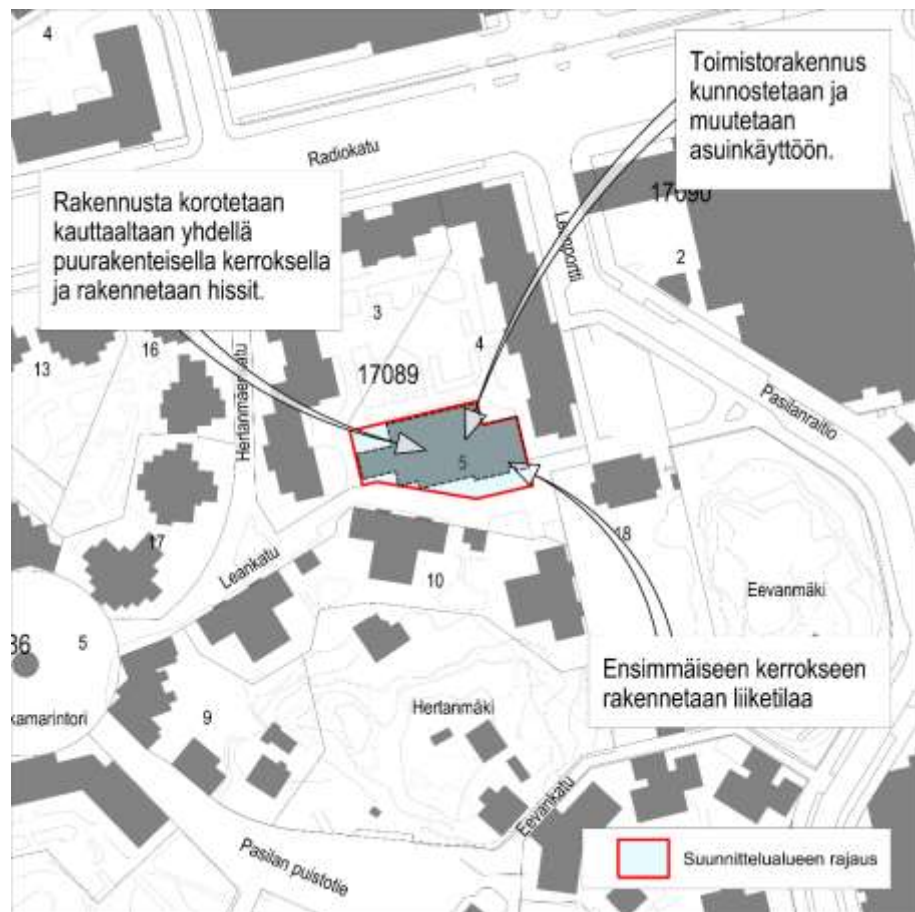
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Leankatu 3 asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoituspalvelu
Päivätty 1.11.2021

Diaarinumero HEL 2021-010782
Hankenumero 4886_8
Oas 1561-00/21

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

Osoitteessa Leankatu 3 sijaitseva toimistorakennus suunnitellaan muutettavaksi asuinkäyttöön. Samalla rakennusta korotetaan yhdellä puurakenteisella kerroksella. Ensimmäiseen kerrokseen rakennetaan liiketilaa. Hankkeen lähtökohdista keskustellaan asukastilaisuudessa verkossa 30. marraskuuta. Tarkemmat tiedot kohdassa ”Osallistuminen ja aineistot”.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17089 tonttia 5, joka sijaitsee osoitteessa Leankatu 3. Kaavaratkaisu mahdollistaa tontilla sijaitsevan toimistorakennuksen muuttamisen asuinkäyttöön sekä rakennuksen korottamisen yhdellä puurakenteisella kerroksella. Leankadun varteen ensimmäiseen kerrokseen rakennetaan katutilaan avautuvaa liiketilaa. Kaavaratkaisu on tehty, koska nykyinen toimistorakennus on jäänyt tyhjilleen eikä rakennus sijaitse toimitilarakentamisen kannalta optimaalisimmassa paikassa. Tavoitteena on liittää rakennus myös toiminnallisesti osaksi asuinkorttelia, kohentaa rakennuksen ilmettä sekä vastata osaltaan niin asuntotuotanto- kuin Hiilineutraali Helsinki 2035-ohjelman tavoitteisiin.

Osallistuminen ja aineistot

Kaavamuutosta esitellään lyhyesti Uutta Keski-Helsinkiä –asukastilaisuudessa 17.11.2021 klo 17–19.

Hankkeesta järjestetään erikseen esittely- ja keskustelutilaisuus verkossa 30.11.2021 klo 17–18.

Pääset liittymään kokoukseen klo 16:50 alkaen klikkaamalla liittymislinkkiä tai kirjoittamalla sen verkkoselaimen osoitekenttään:
<https://bit.ly/30D09T9>

Kokousohjelma Teamsia ei tarvitse ladata omalle laitteelle, vaan kokoukseen voi osallistua verkkoselaimen kautta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (alustava viitesuunnitelma) on esillä 22.11.– 3.12.2021 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>. Asiakaspalvelun käyntiosoite on Työpajankatu 8, tarkistathan poikkeustilanteen aikana asiakaspalvelupisteen aukiolon. 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 3.12.2021** Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelinnumero: 09 310 13700, verkko-osoite: <https://www.hel.fi/helsinki/fi/kaupunki-ja-hallinto/hallinto/kirjaamo>) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

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
 - Pasila Liike
 - Helsingin kaupunginosayhdistykset ry Helka
 - Helsingin Yrittäjät
 - Helsingin seudun kauppakamari
 - asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Helsingin vanhusneuvosto
 - Helsingin vammaisneuvosto
 - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
-

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, kaupunkikuvaan, maisemaan ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat.

Suunnittelun taustatietoa

Helsingin kaupunki omistaa tontin 17089/5. Kaavoitus on tullut viireille rakennuksen omistajan hakemuksesta.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1982) alue on merkitty toimistorakennusten korttelialueeksi (KT), jolla on rakennusoikeutta 1 500 k-m². Rakennuksen vesikaton ylimmiksi korkeusasemiksi on annettu korot +41.0 ja + 43.5.

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on osoitettu kantakaupunkialueeksi (C2), jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava kantakaupungille ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu. Aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn, ehdoilla.

Vuonna 2019 laadituissa Itä- ja Länsi-Pasilan kehittämisperiaatteissa esitetyt kaupunkikuvalliset arvot ohjaavat alueen suunnittelua ja maankäytön kehittämistä. Sen mukaan aluetta tiivistetään ja kehitetään urbaanina kaupunkirakenteena sen suunnitteluhistoriallisia arvoja kunnioittaen. Kaavamuutoksen kohteena oleva Leankatu 3:n tontti on kehittämisperiaatteiden mukaan mahdollista muuttaa asumiseen huomioiden alueelle laaditut periaatteet ja kaupunkikuvalliset reunaehdot. Kehittämisperiaatteissa on tarkasteltu myös laajemmin käyttötarkoitusten muutosten mahdollisuuksia Itä- ja Länsi-Pasilassa.

Suunnittelualuetta koskevia suunnitelmia / päätöksiä:

- Itä- ja Länsi-Pasilan kehittämisperiaatteet, hyväksytyt kaupunkiympäristölautakunnassa 8.10.2019
 - Alustava viitesuunnitelma rakennuksesta, syksy 2021
-

Tontilla sijaitsee nykyisin 2-3 kerroksinen toimistotalo, joka on rakennettu vuonna 1983. Rakennus jäi tyhjilleen muutama vuosi sitten. Tällä hetkellä rakennuksessa pitää toimistoa Suomen Puu-kerrostalot kiinteistöt Oy, joka suunnittelee muuttavansa kohteen asuinkerrostaloksi. Toimitilatontti rajautuu pohjois-, itä- ja länsireunoiltaan asuinkerrostalojen korttelialueeseen. Vuosina 1983 ja 1984 valmistuneet toisiinsa kytketyt kerrostalot kiertävät korttelialuetta, jonka keskelle sijoittuu yhteinen piha-alue. Rakennusten korkeudet vaihtelevat 3-7 välillä. Eteläreunastaan toimitilatontti rajautuu Leankatuun, joka on jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Outi Ruski, arkkitehti, p. (09) 310 15207

outi.ruski@hel.fi

Liikenne

Aleksi Räisänen, insinööri, p. (09) 310 37229

aleksi.raisanen@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 1.11.2021

Anna-Maija Sohn
tiimipäällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2021 rakennuksen omistajan hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 22.11.– 3.12.2021, asukastilaisuus 30.11.2021 verkossa
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Helsingin uutiset lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- 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 keväällä vuonna 2022
- 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
Leankatu 3

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen alueyksikkö / Pasila-tiimi



Ilmakuva
Leankatu 3

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen alueyksikkö / Pasila-tiimi

RADIOKATU RADIOGATAN

Radiokatu

LEANPORTTI

30.6

LEANPORTTEN

6676600

17089 AK

e=2.17

AK e=2.27

17089

Hertanmäenkatu

HERTANMÄENKATU

1708917 AK

AK

1940+80

+48.0

+32.3

LEAGATAN

+33.3

LPY

118000

+31.3

LEANKATU

17086

AK

e=1.48

10

34.8

17P17

VP

HERTANMÄKI

HERTABACKEN

+ 6676500

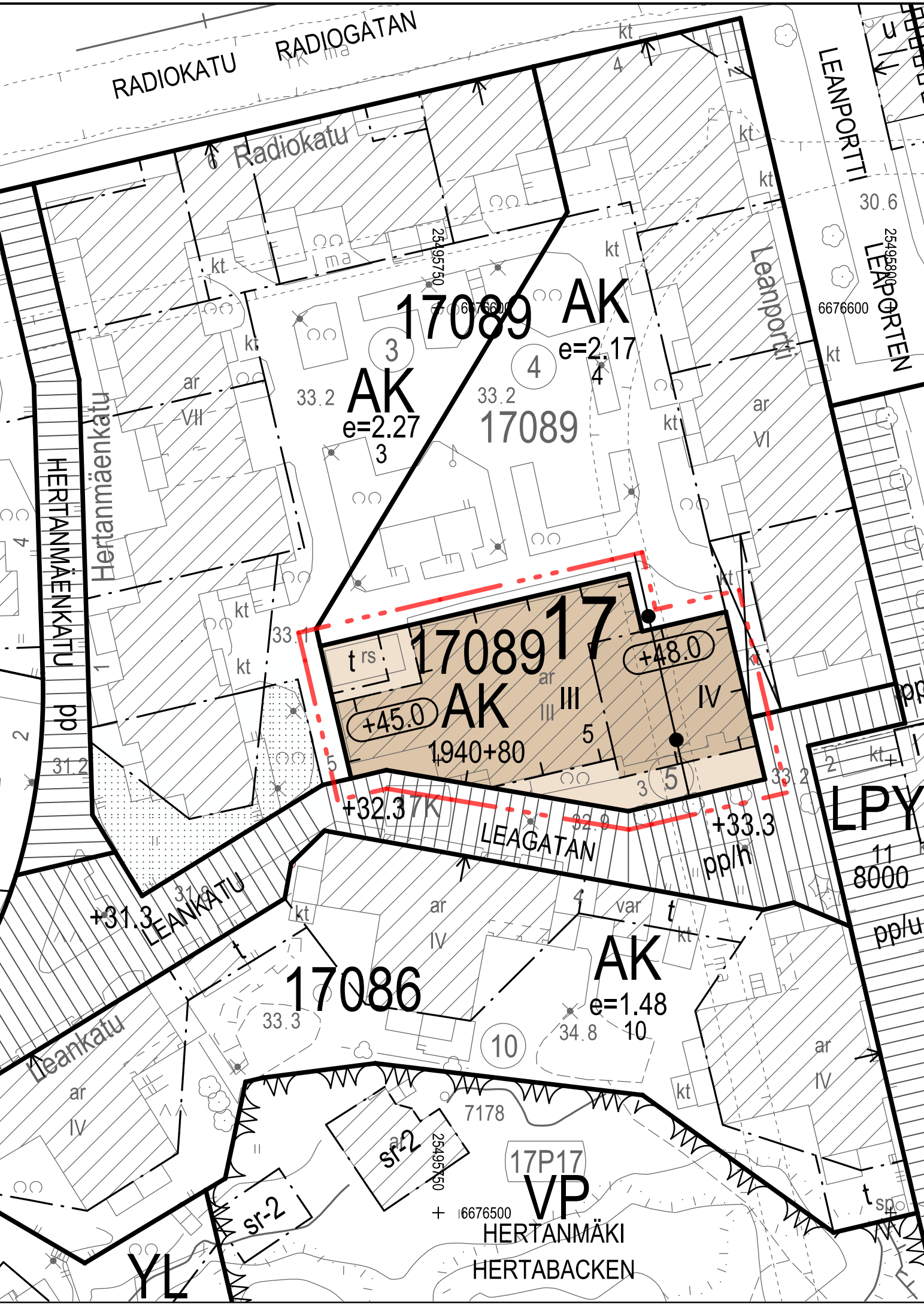
25495750

7178

sr-2

sr-2

YL



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK

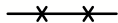
Asuinkerrostalojen korttelialue.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

17

Kaupunginosan numero.

17089

Korttelin numero.

5

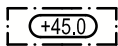
Ohjeellisen tontin numero.

1940+80

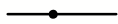
Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa korttelialueelle osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan enimmäismäärän, toinen luku liiketilaksi rakennettavan kerrosalan vähimmäismäärän.

IV

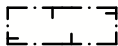
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



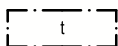
Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema.



Yhdyskuntateknisen huollon tunneli. Tunnelin läheisyydessä ei saa suorittaa kaivua tai louhintaa siten, että siitä aiheutuu tunnelille haittaa.



Rakennusala.



Talusrakennuksen rakennusala.

Rakennusoikeus ja tilojen käyttö

Yli 20 asunnon yhtiössä asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila. Kaikki asumisen aputilat, yhteistilat sekä varasto-, huolto-, tekniset-, ja pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi.

Ilmanvaihtokonehuoneet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Leankadun varressa maantasokerrokseen tulee rakentaa liike-, toimisto-, työ- tai palvelutiloja vähintään 80 k-m².

Kaupunkikuva ja rakentaminen

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa Leankadun suuntaan.

Säilytettävään rakennuksen julkisivut saa rapata.

Täydennysrakennettavan uudisosan tulee olla julkisivuillaan ja rakenteiltaan pääasiassa puuta.

Rakennuksen julkisivujen on oltava vaaleita.

Parvekkeet toteutetaan korkeatasoisena ja ilmeeltään keveinä ja avoimina.

Asuinhuoneen ikkunoita ei saa sijoittaa alle 8 metrin päähän naapurirakennuksen ikkunoista.

Rakennuksissa on oltava tasakatto

Ylin kerros tulee rakentaa pääosin sisäänvedettyinä.

Rakennuksen katolle saa rakentaa asukkaiden yhteiselle kattopuutarhalle johtavan porrashuoneen.

Pihat ja ulkoalueet

Tonttia ei saa aidata.

Liittyminen katualueeseen tai toiseen tonttiin tulee toteuttaa saumattomasti.

Rakennuksen yhteyteen tulee järjestää ulkotilaa leikkipaikkoja ja oleskelualueita varten. Rasitesopimuksin saa rakentaa yhteisen leikkipaikan niin, että se sijaitsee jollakin korttelin tonteista.

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai leikki- ja oleskelualueina, tulee istuttaa.

Korttelia ympäröiville kansirakenteille ei saa aiheuttaa purku- tai rakennustyöstä vaurioita. Kansirakenteisiin tehtävistä muutoksista on sovittava kaupungin kanssa.

Rakennettavuus

Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, että niistä tai niiden rakentamisesta ei aiheudu vahinkoa rakennuksille, muille maanalaisille tiloille tai rakenteille eikä kaduille ja katupuulistutuksille, eikä haittaa tai vahinkoa kunnallistekniikan verkostoille.

Katualueiden rakenteet saadaan 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.

Ilmastonmuutos - hillintä ja sopeutuminen

Hulevesiä tulee viivyttaa tontilla. Lämpöeristämättömiä pintamateriaaleja tulee välttää

Kattojen tulee olla kattopuutarhoja tai hulevesiä viivyttäviä viherkattoja. Korkeintaan puolet asuinrakennuksen katon alasta saa olla toiminnallista, vettä lämpöeristämättömän alaa. Katolle sijoitettavien välttämättömien teknisten laitteiden tulee sopia rakennuksen arkkitehtuuriin ja ne tulee suunnitella luontevaksi osaksi viherkattoa.

Olemassa oleva rakennus säilytetään pääosin. Rakennuksen osan purkamista koskevan lupahakemuksen mukaan on liitettävä selvitys rakennuksen purkumateriaalien kestävästä käsittelystä.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikat tulee sijoittaa pysäköintilaitokseen tai maanalaisiin pysäköintitiloihin enintään 400 metrin etäisyydelle tontista.

Autopaikkojen määrät ovat:

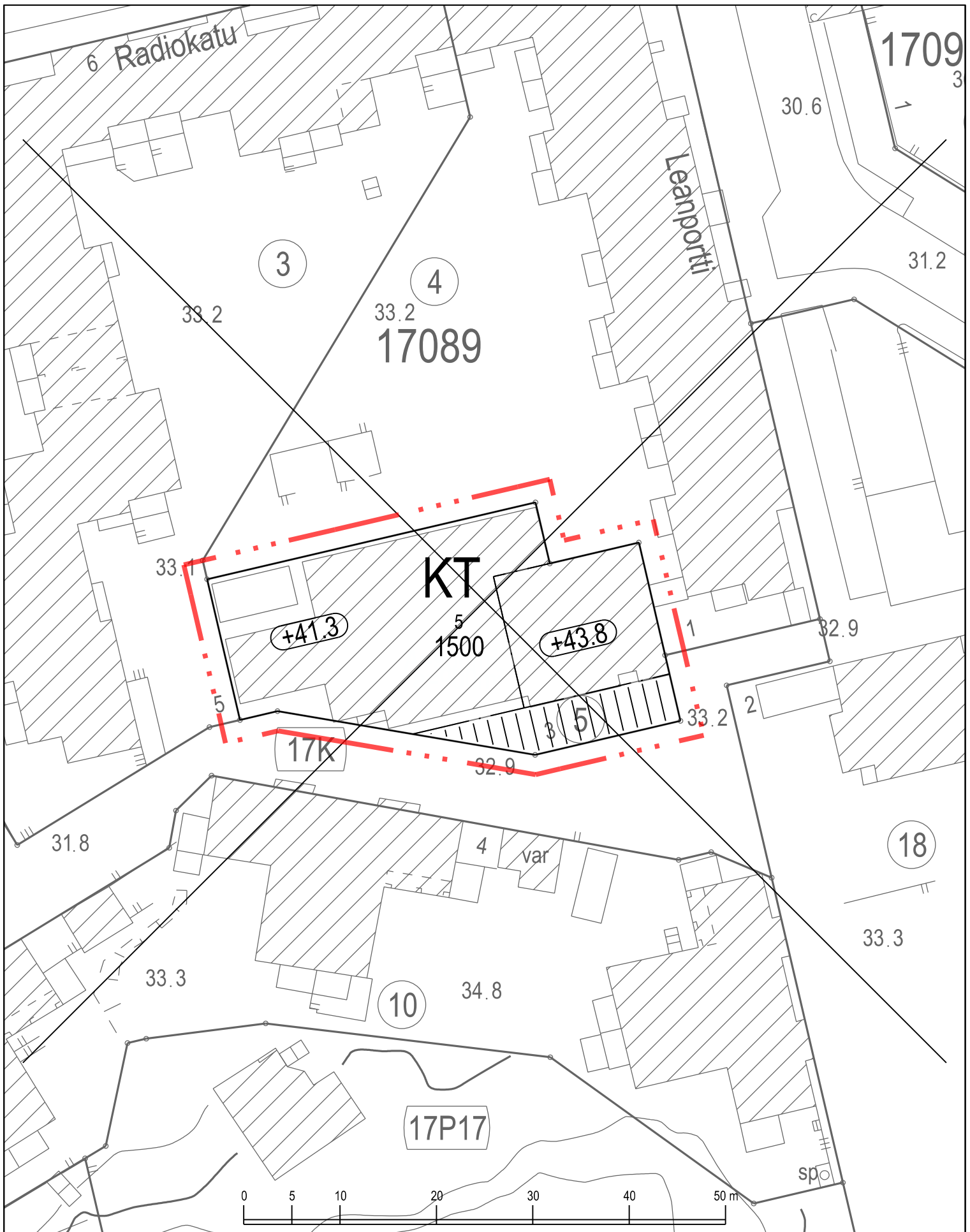
- Asunnot vähintään 1 ap / 135 k-m²
- Liiketilat 1 ap / liiketila

Pyöräpaikkojen määrät ovat:

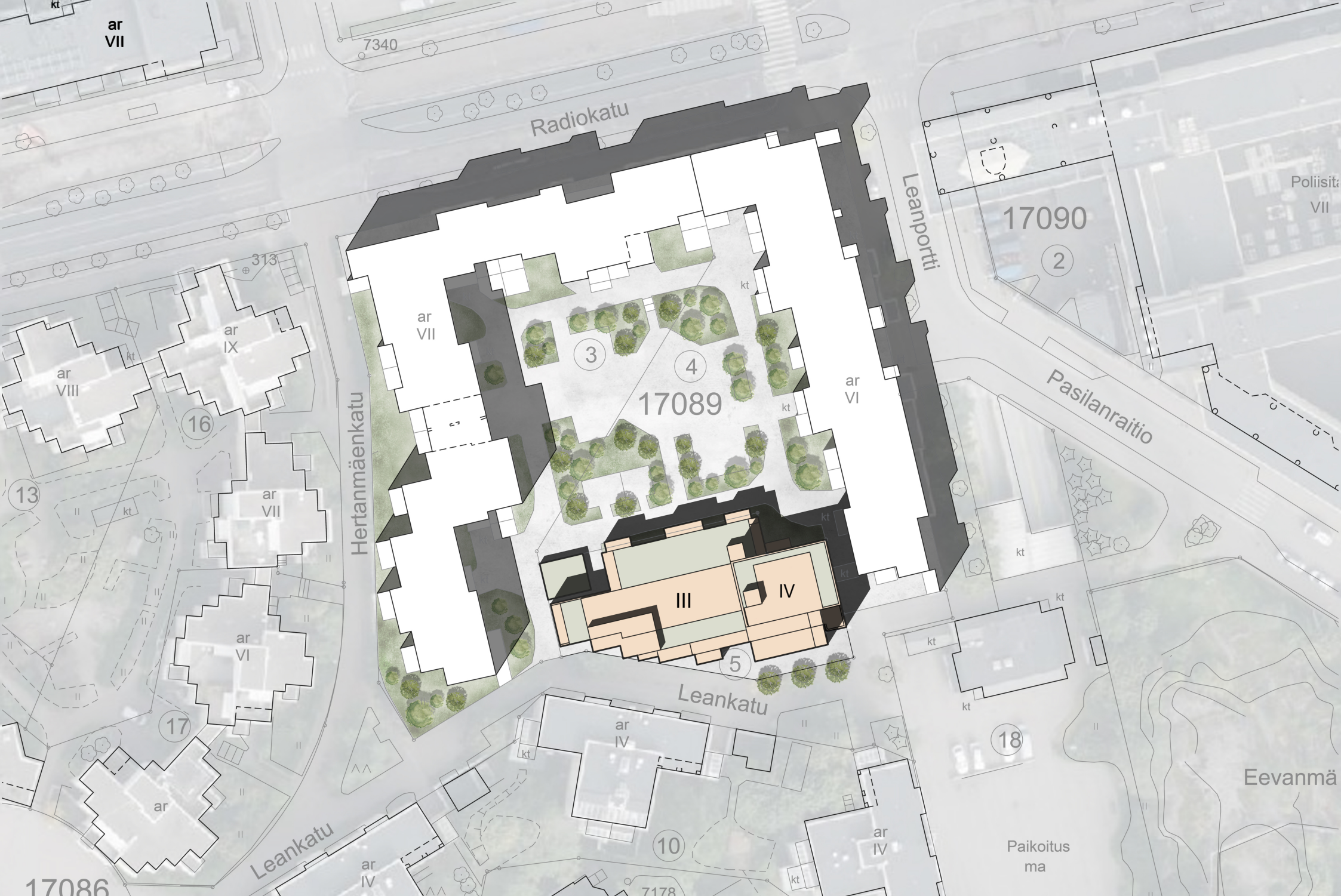
- Asunnot vähintään 1 pp / 30 k-m². Pyöräpaikoista vähintään 75 % on oltava pihatasossa olevassa tai muuten hyvin saavutettavassa ulkoiluvälinevarastossa.
- vieraspysäköinti vähintään 1 pp / 1000 k-m² sisäänkäyntien läheisyyteen
- liike- ja toimistotilat vähintään 1 pp / 50 k-m²

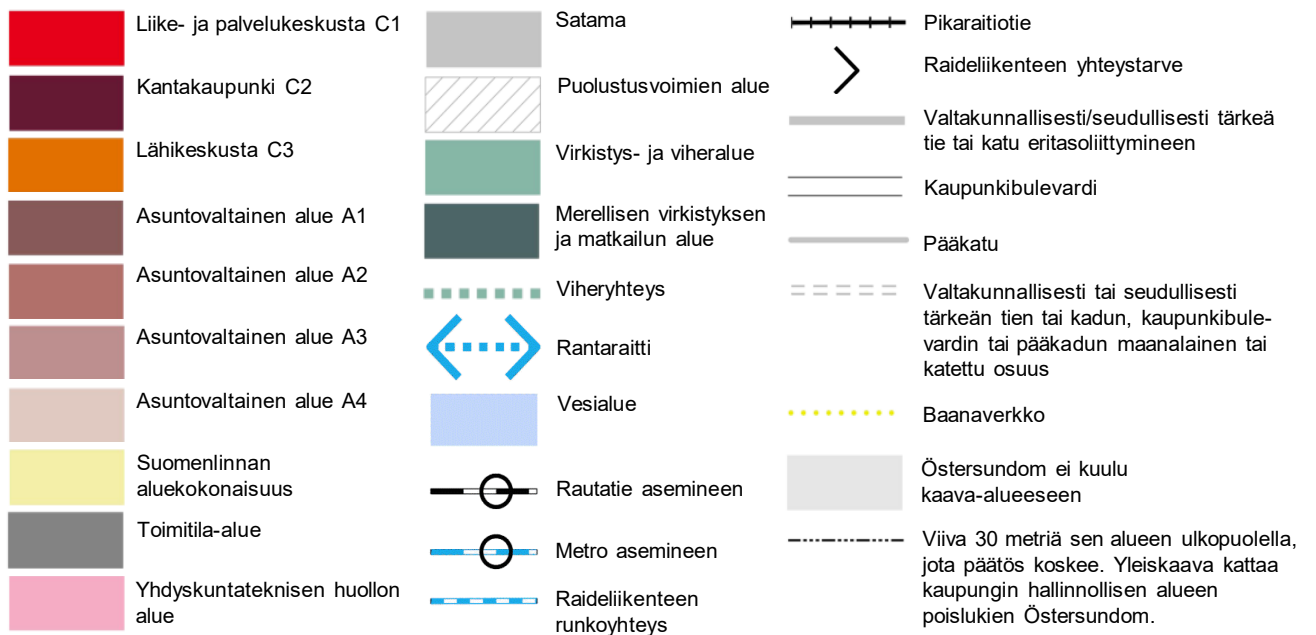
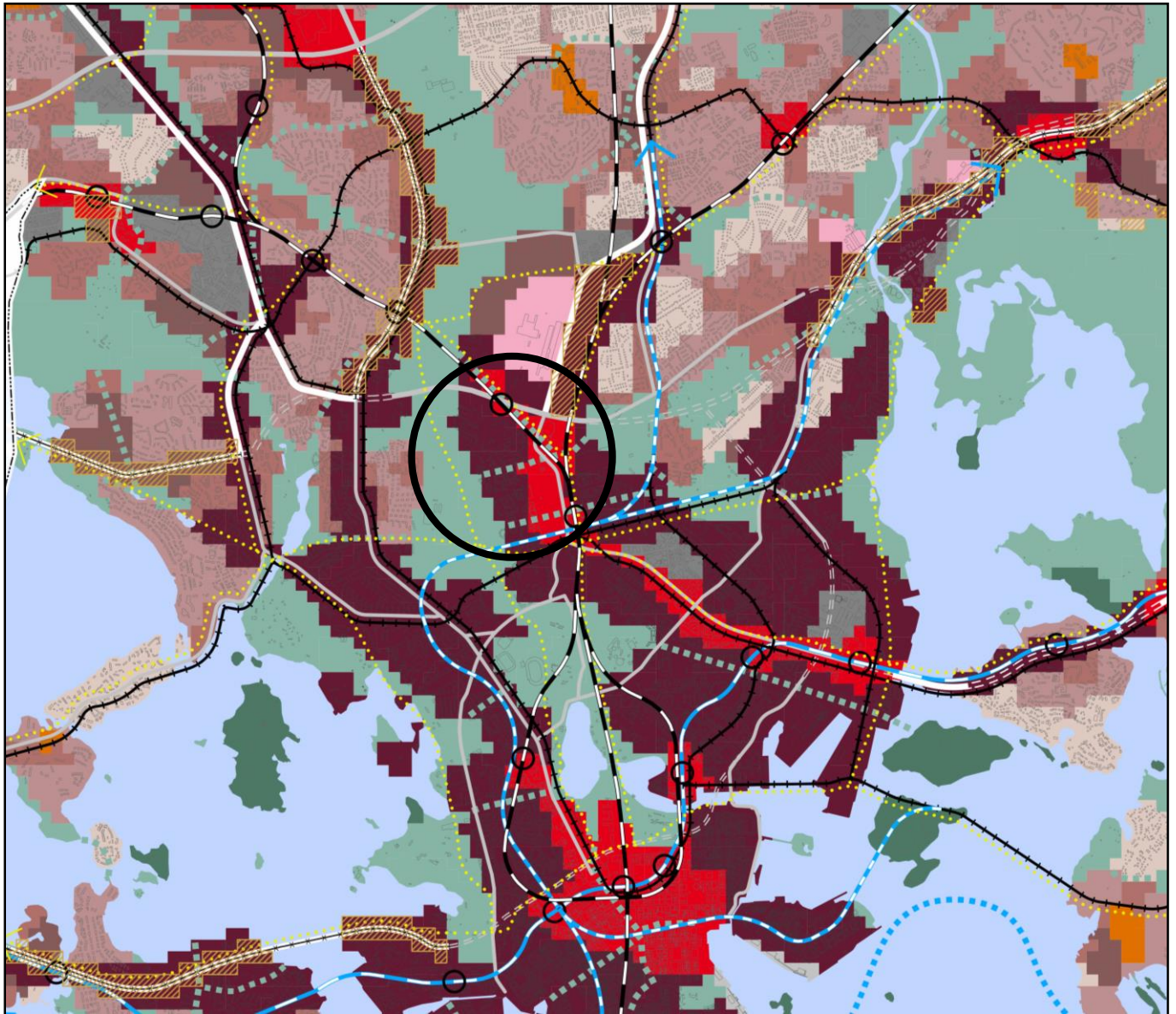
Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavia tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

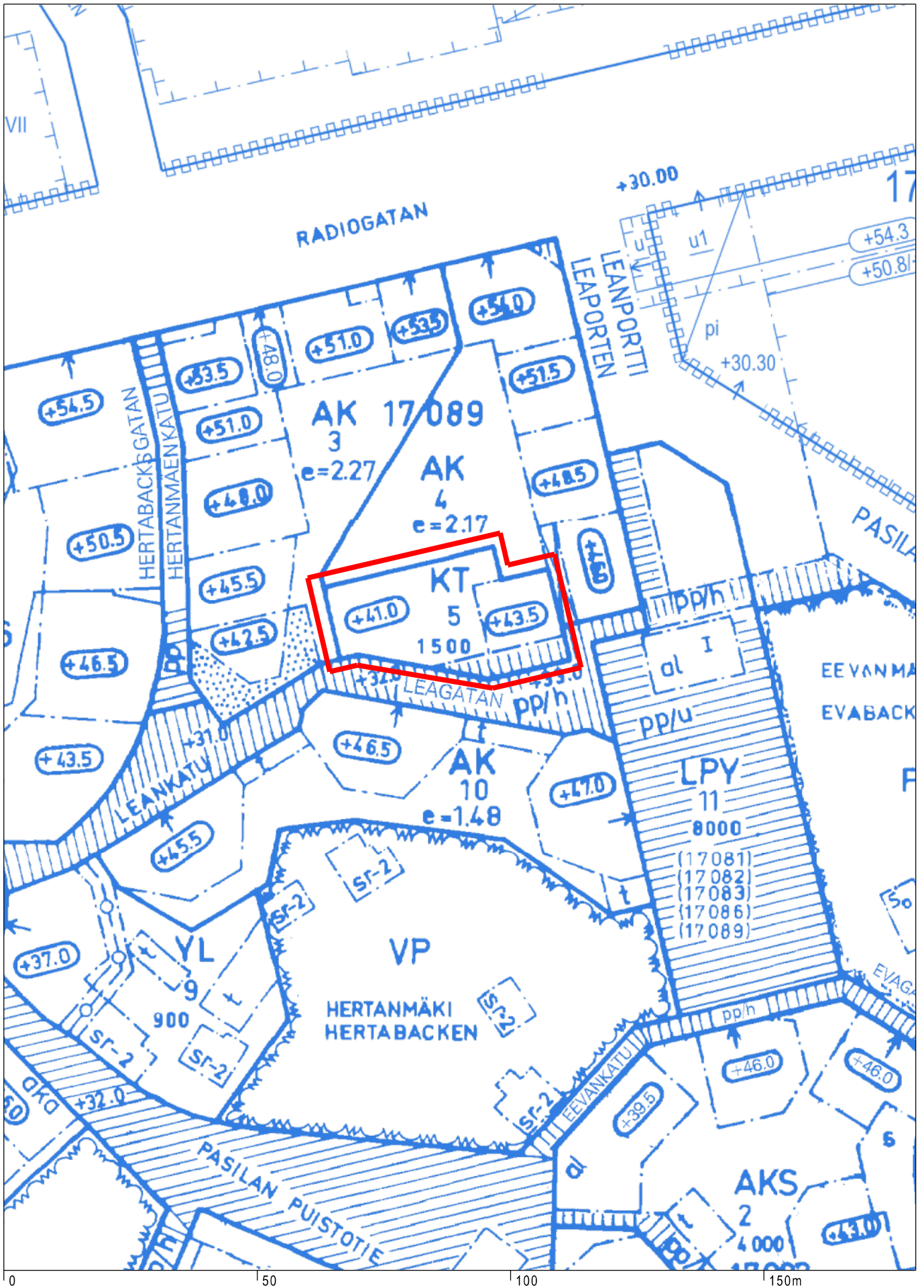
Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



Asemakaavan nro 8549 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12782 voimaantullessaan korvaa
 Del av detaljplan nr 8549 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12782 träder i kraft.
 Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos.
 De strukna beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.







Ote ajantasa-asetakaavasta
Leankatu 3

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen alueyksikkö / Pasila-tiimi

LEANKATU 3 – PASILA



1



2



3



4









LAAJUUSTIEDOTTONTIN PINTA-ALA 900M²**RAKENNUS OIKEUS = 1500k-m²****TOTEUTETTU KERROSALA 1498k-m²**KERROSALA YHT. 2380m²Rakennusoikeudellinen KERROSALA YHT. 2030m²

KERROSALA (US=250mm) - lisä RO: 720-40-10-10-30+660-3-15+580-3+180-6

KERROSALA/ KELLARI

KERROSALA,KELLARI (lisä RO) 190
Kellarin PH, VAR, TEKN, UVV

KERROSALA/ KERROS 1

KERROSALA,KERROS 1 730
KERROSALA (US=250m) 720
KÄYTVÄVIEN OSUUS 50
KUILUJEN OSUUS 2
PORRASHUONEIDEN OSUUS 30
UUSIEN HISSIEN OSUUS 10
JT/PP:den OSUUS (lisä RO) 40
LVV:n OSUUS (lisä RO) 10
LJH:een OSUUS (lisä RO) 10
IRT.VAR. OSUUS (lisä RO) 30

KERROSALA/KERROS 2

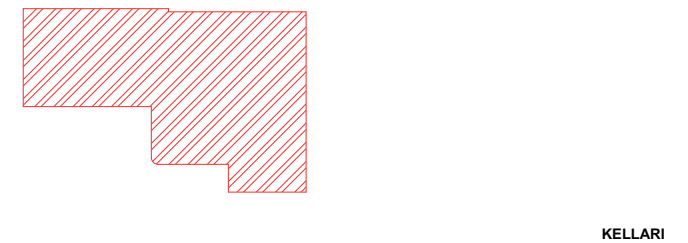
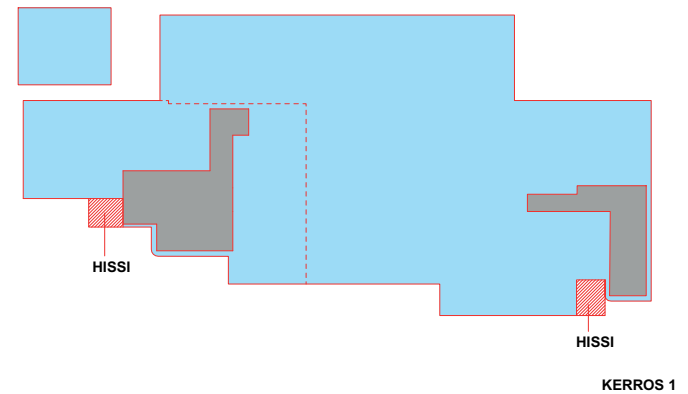
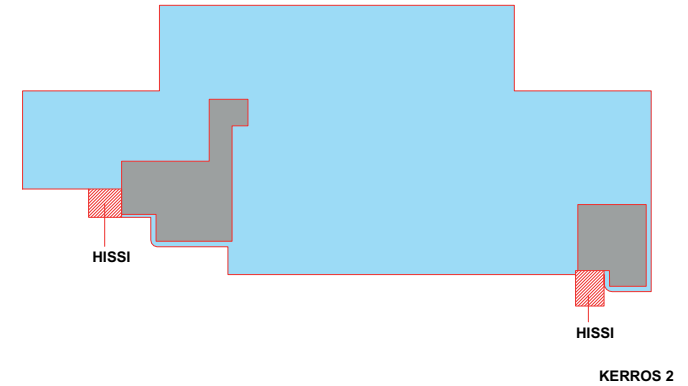
KERROSALA,KERROS 2 670
KERROSALA (US=250m) 660
KÄYTVÄVIEN OSUUS 40
KUILUJEN OSUUS 2
PORRASHUONEIDEN OSUUS 30
UUSIEN HISSIEN OSUUS 10
LVV:n OSUUS (lisä RO) 3
IRT.VAR. OSUUS (lisä RO) 15

VARASTOT

IRT.VAR 38M²10KPL 2,0M²=20,0M²6KPL 3,0M²=18,0M²

IRT.VAR 16kpl

ASUNNOT 16kpl

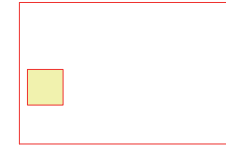
LIIKETILA 80M²UVV 28M²LVV 9M²KELLARIN VARASTOT 69M²PP (40+24= 64kpl) 20+11= 31M²YHTEENSÄ=137M²

LAAJUUSTIEDOTTONTIN PINTA-ALA 900M²
RAKENNUS OIKEUS = 1500k-m²
TOTEUTETTU KERROSALA 1498k-m²

KERROSALA YHT. 2380m²

Rakennusoikeudellinen KERROSALA YHT. 2030m²

KERROSALA (US=250mm) - lisä RO: 720-40-10-10-30+660-3-15+580-3+180-6



KERROSALA/KERROS 3

KERROSALA, KERROS 3	590
KERROSALA (US=250m)	580
KÄYTVIEN OSUUS	30
PORRASHUONEIDEN OSUUS	30
IRT.VAR. OSUUS (lisä RO)	3

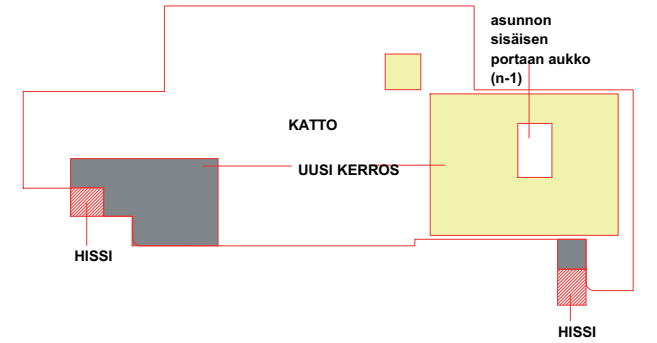
KERROSALA/KERROS 4 (LISÄKERROS)

KERROSALA, KERROS 4	190
KERROSALA (US=250m)	180
LVV TILA OSUUS (lisä RO)	6
PORRASHUOEEEN, HISSIN JA KÄYTTÄVÄN OSUUS	60

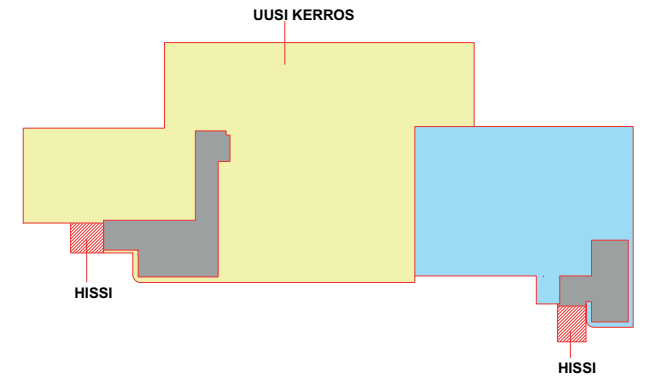
VESIKATTO (TEKN.)

KERROSALA, VESIKATTO	6
LVV TILA OSUUS (lisä RO)	6

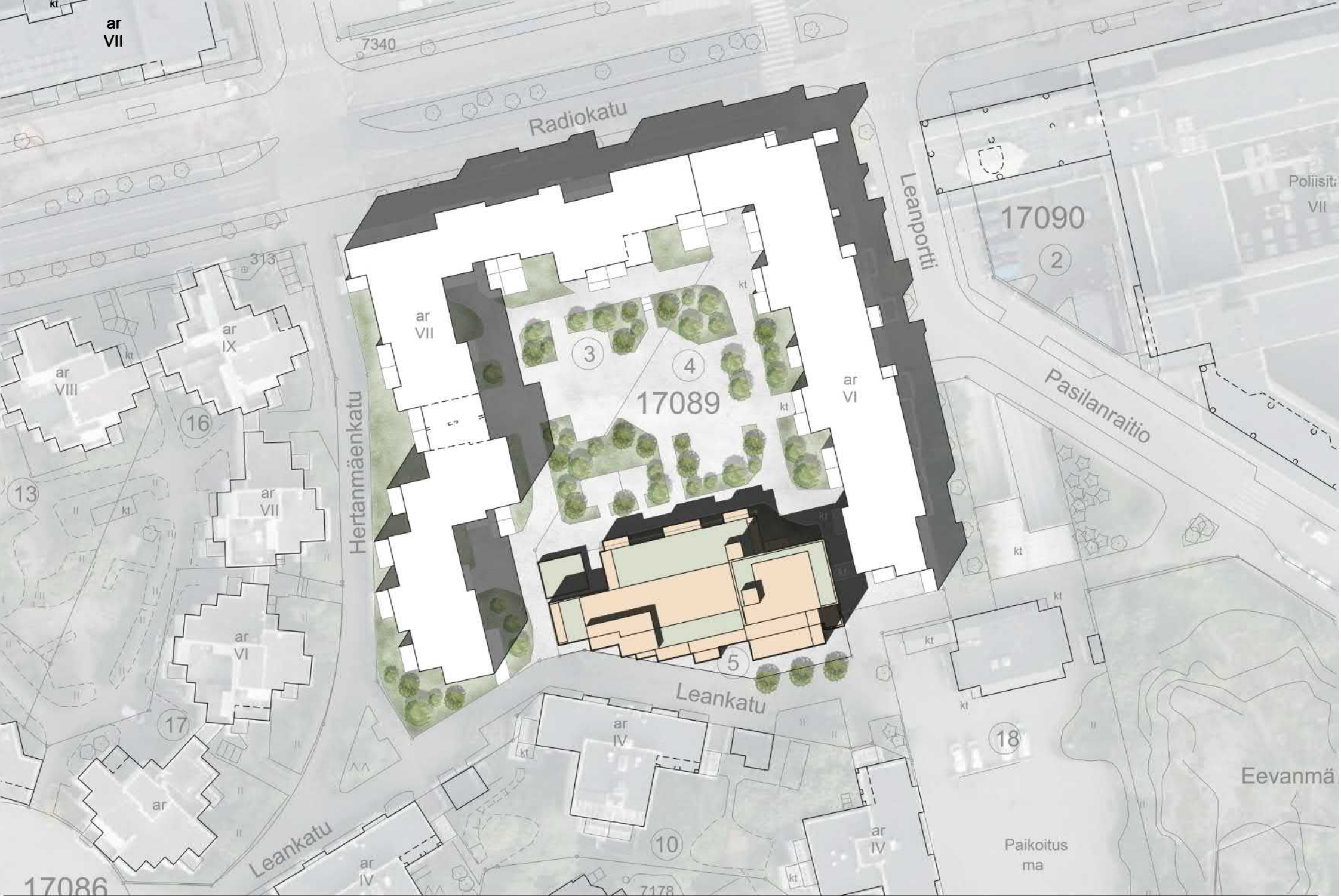
VESIKATTO

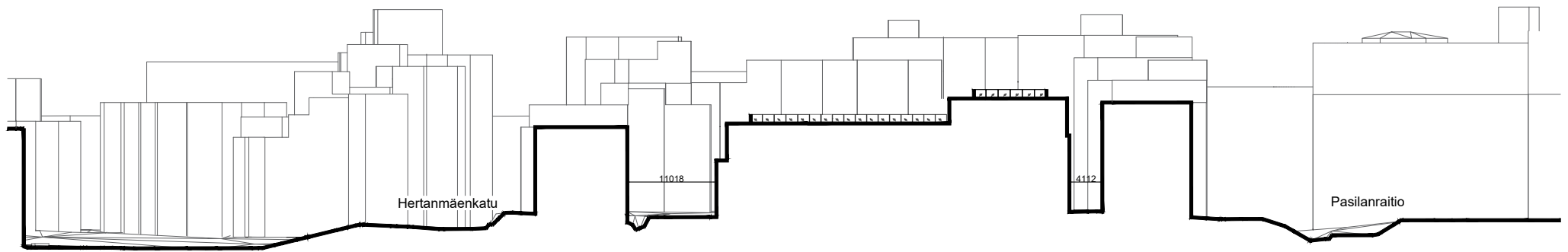
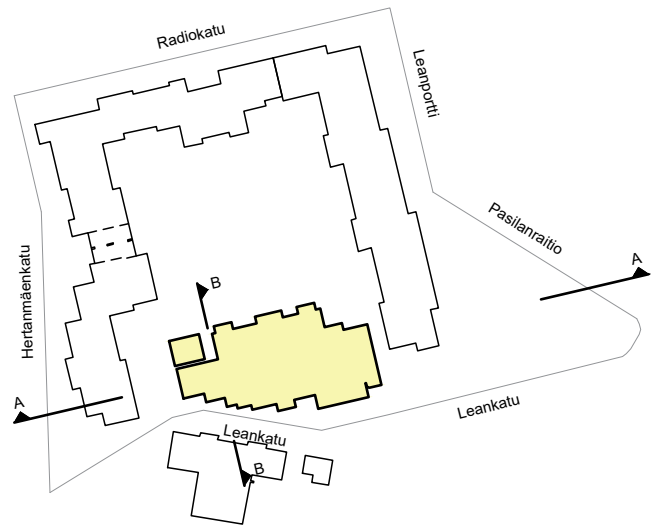


KERROS 4

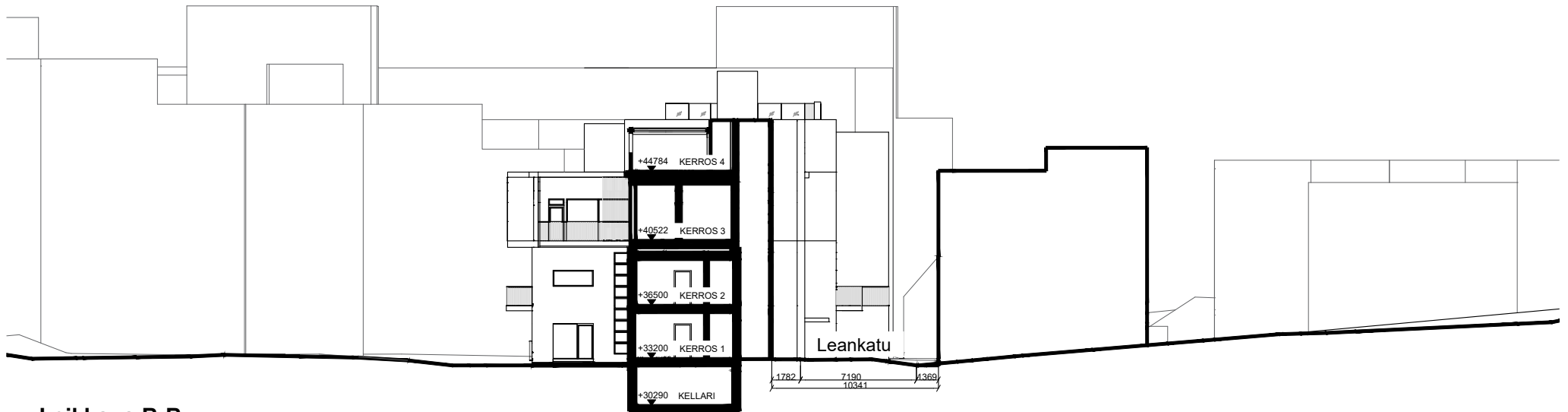
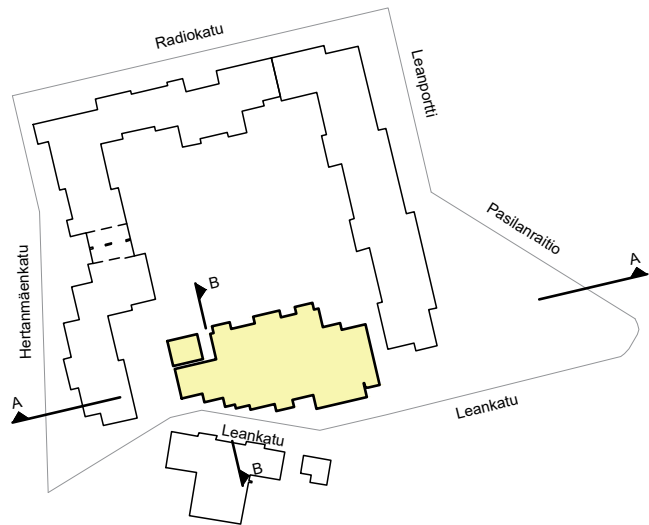


KERROS 3

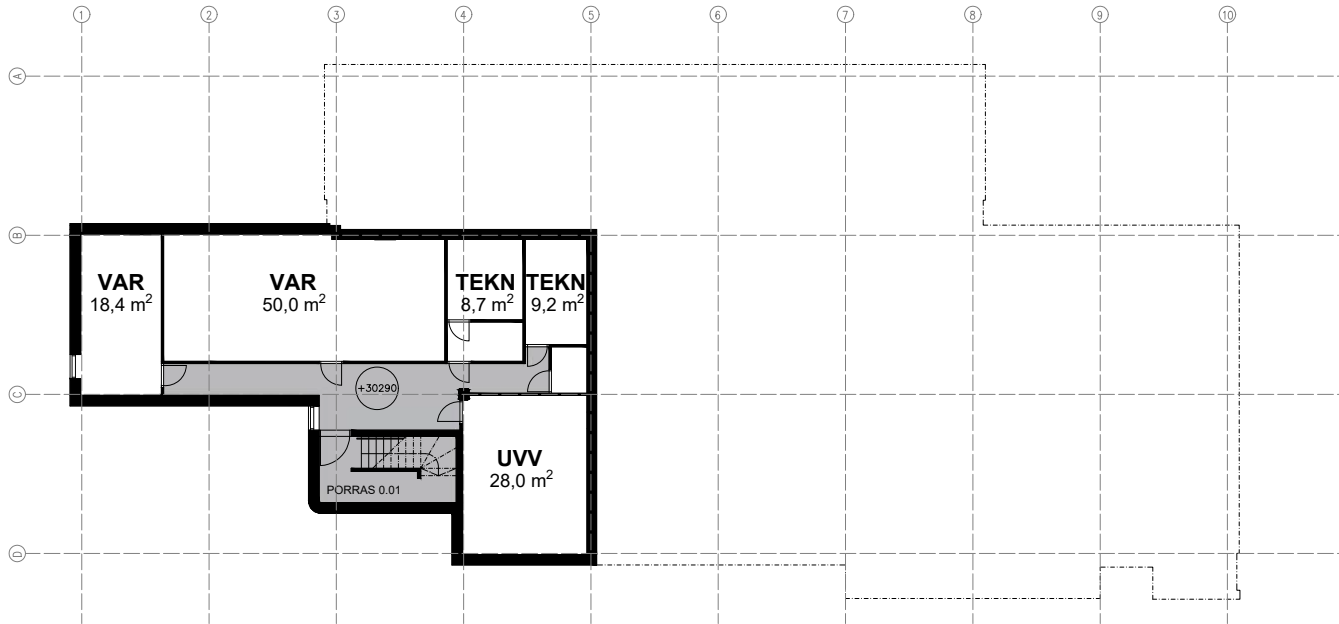




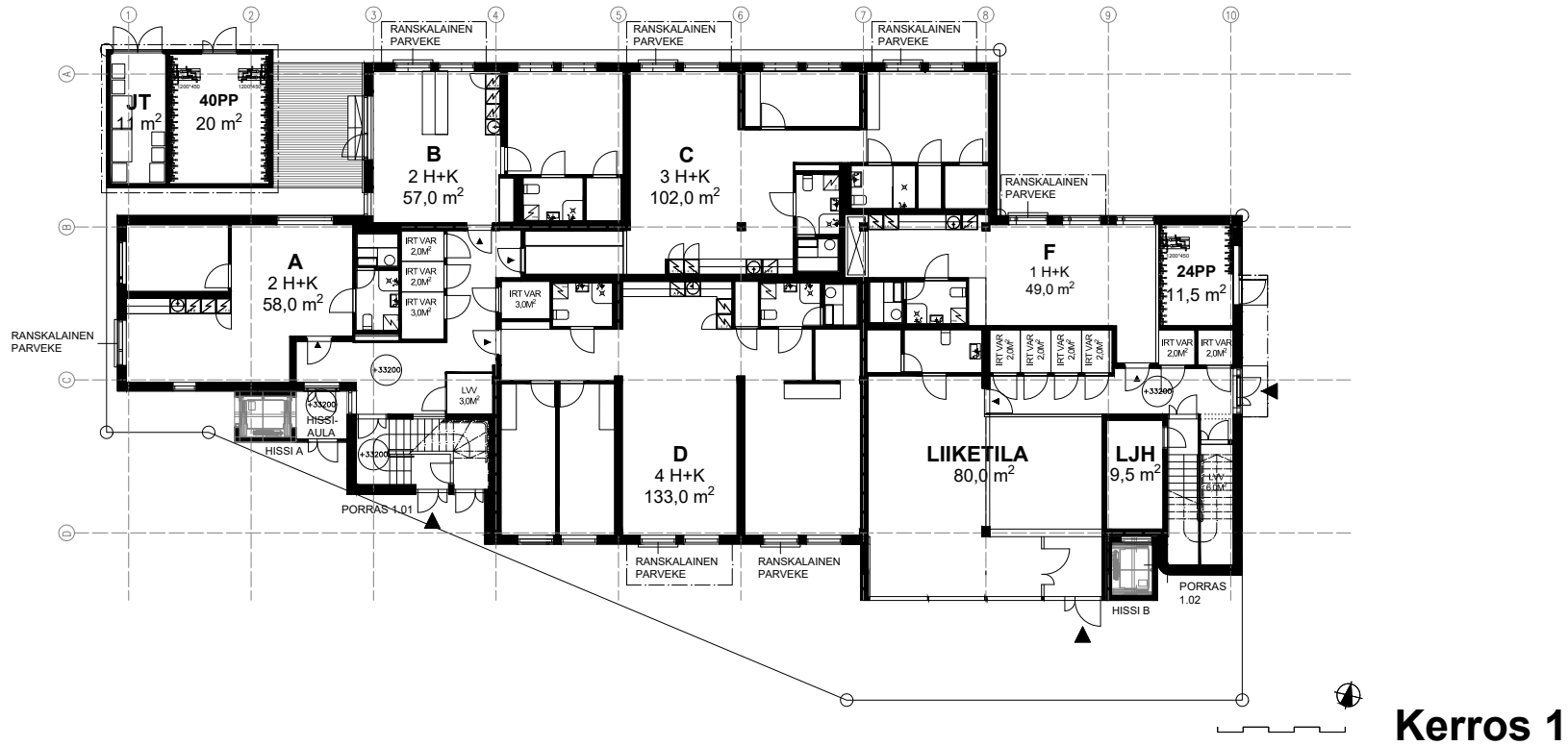
Leikkaus A-A
1:500

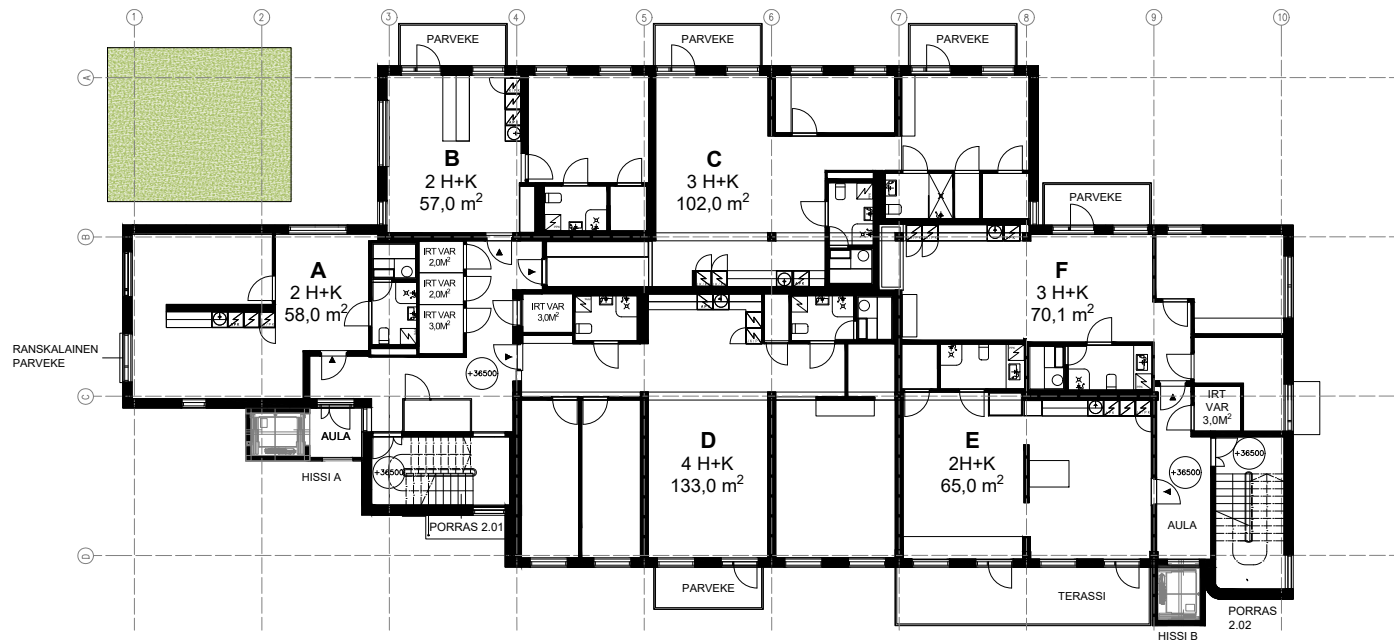


Leikkaus B-B
1:250

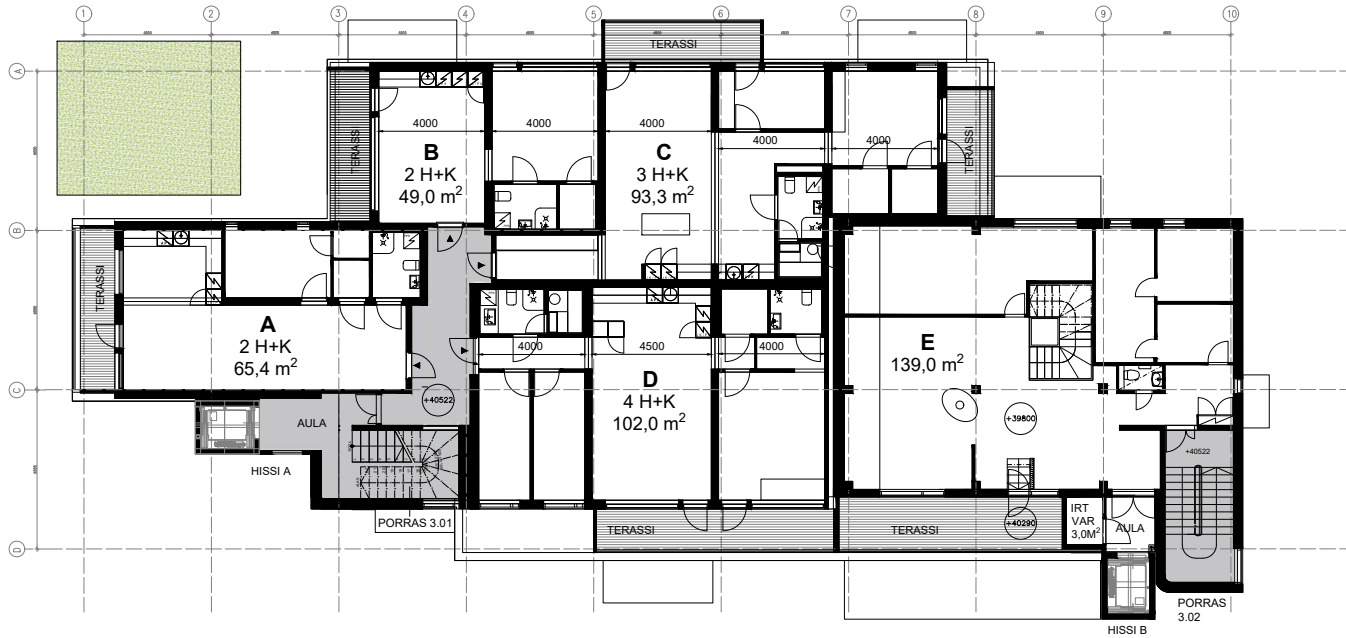


Kellari

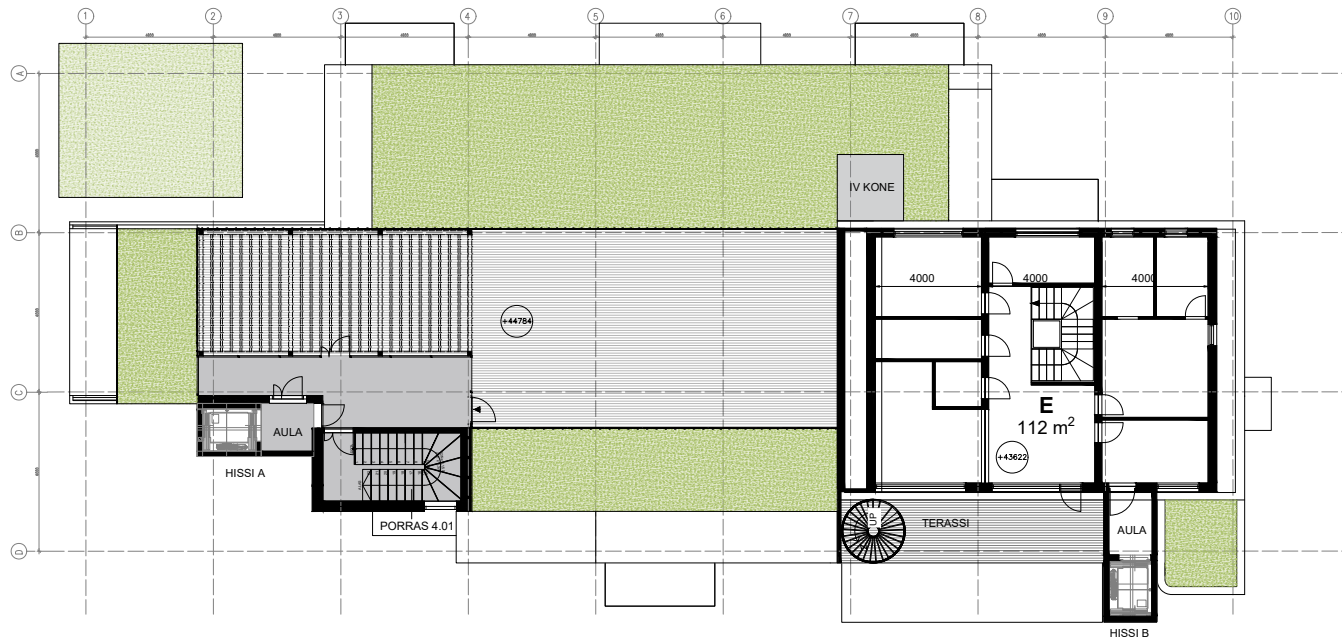




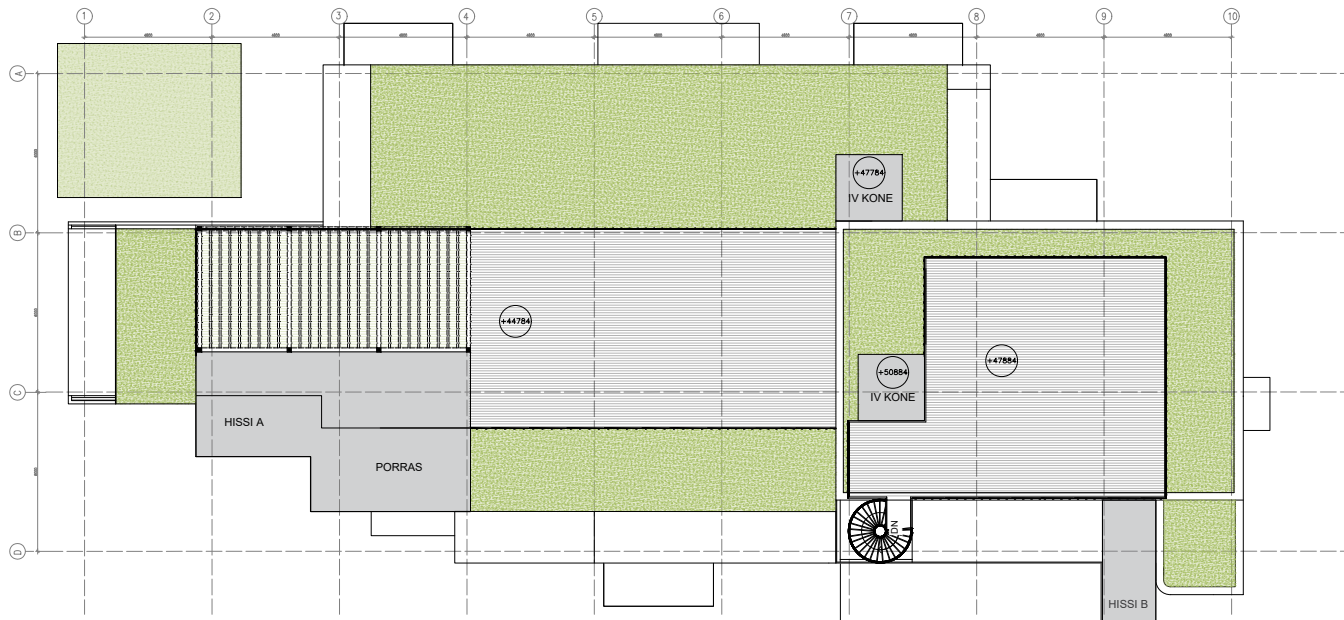

Kerros 2



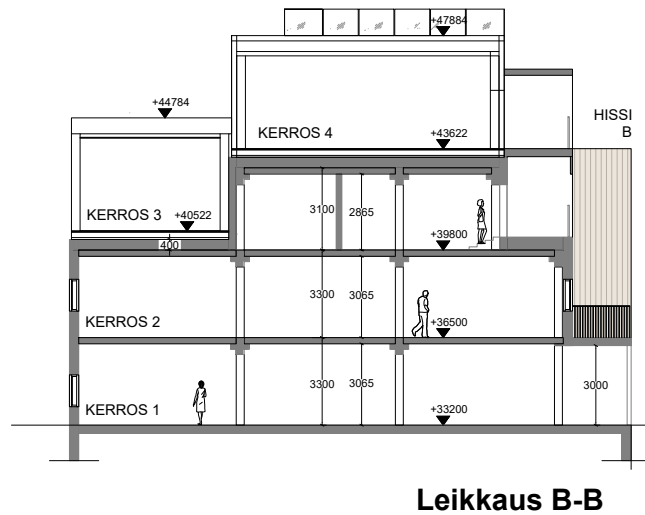
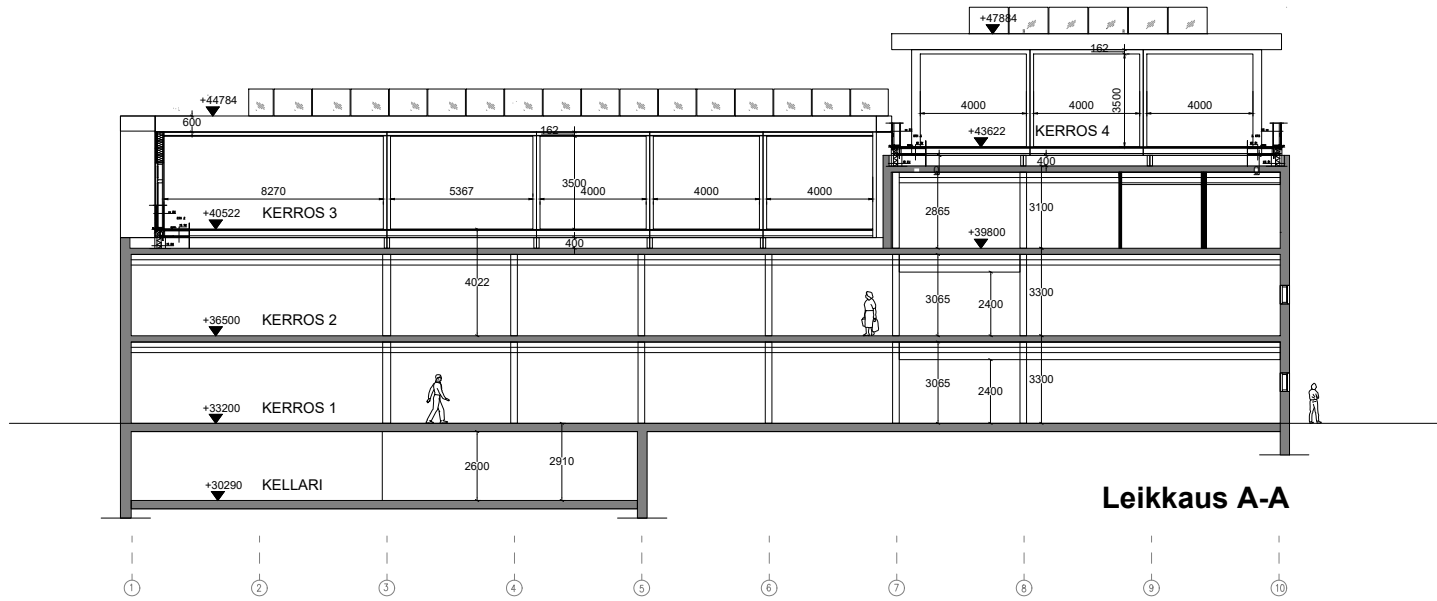
 **Kerros 3**



Kerros 4

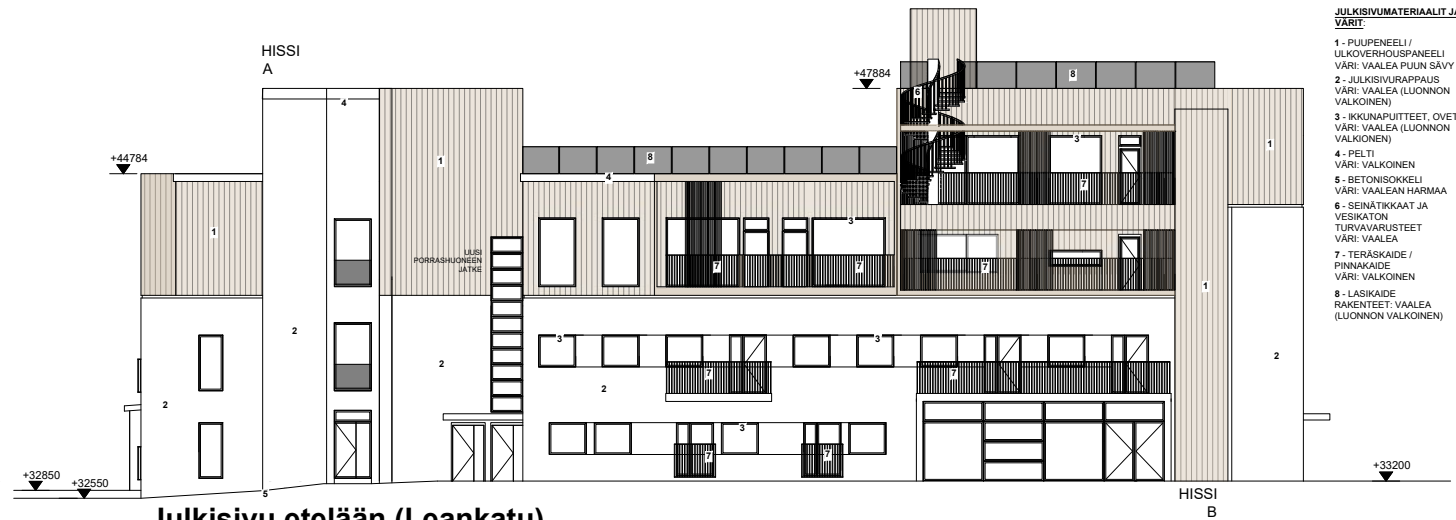


 **VESIKATTO**

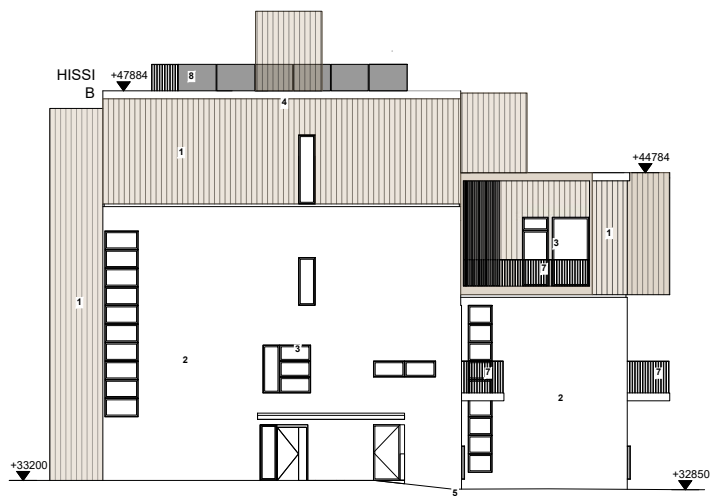




Julkisivu länteen



Julkisivu etelään (Leankatu)



Julkisivu itään



Julkisivu pohjoiseen (piha)

JULKISIVUMATERIAALIT JA VÄRIT:

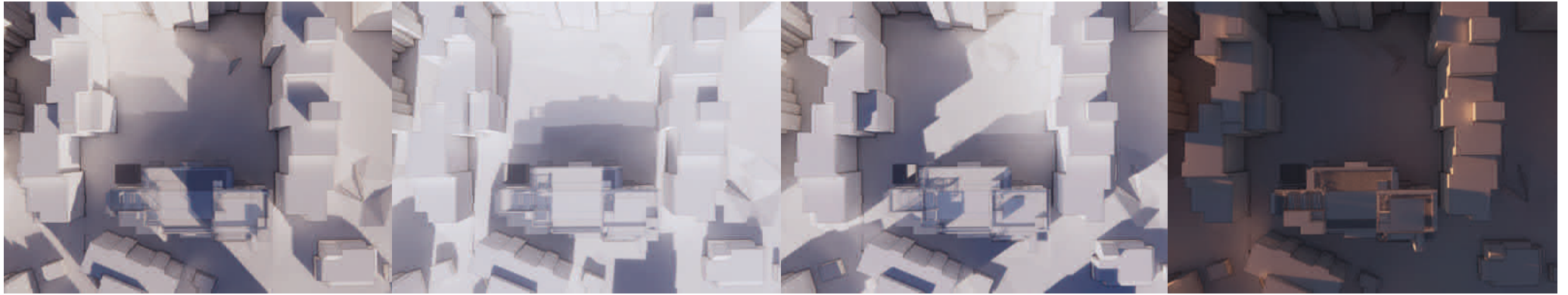
- 1 - PUUPANEELI / ULKOVERHOUSPANEELI
VÄRI: VAALEA PUUN SÄVY
- 2 - JULKISIVURAPPAUS
VÄRI: VAALEA (LUONNON VALKOINEN)
- 3 - IKKUNAPUITTEET, OVET
VÄRI: VAALEA (LUONNON VALKOINEN)
- 4 - PELTI
VÄRI: VALKOINEN
- 5 - BETONISOKKELI
VÄRI: VAALEAN HARMMAA
- 6 - SEINÄTIKKAAAT JA VESIKÄTON TURVAVARUSTEET
VÄRI: VAALEA
- 7 - TERÄSKAIDE / PINNAKAIDE
VÄRI: VALKOINEN
- 8 - LASKIKAIDE
RAKENTEET: VAALEA (LUONNON VALKOINEN)

20.maaliskuuta, klo 9:00

20.maaliskuuta, klo 12:00

20.maaliskuuta, klo 15:00

20.maaliskuuta, klo 18:00

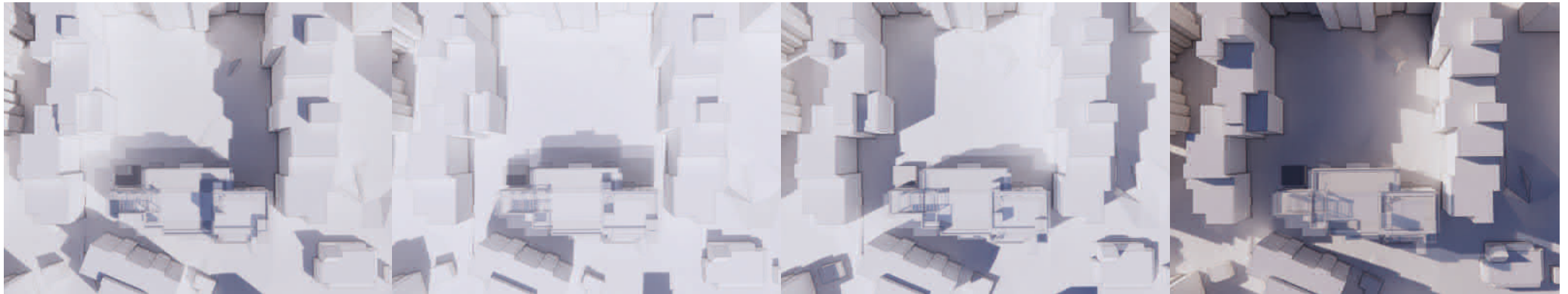


20.heinäkuuta, klo 9:00

20.heinäkuuta, klo 12:00

20.heinäkuuta, klo 15:00

20.heinäkuuta, klo 18:00

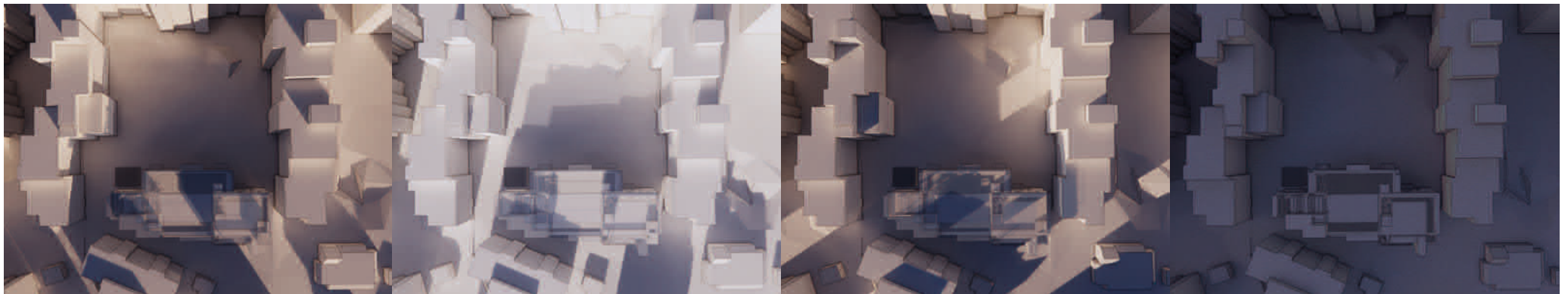


20.lokakuuta, klo 9:00

20.lokakuuta, klo 12:00

20.lokakuuta, klo 15:00

20.lokakuuta, klo 18:00



* kuvassa oleva tummempi varjo = nykyinen rakennus, vaaleampi varjo = suunniteltu rakennus











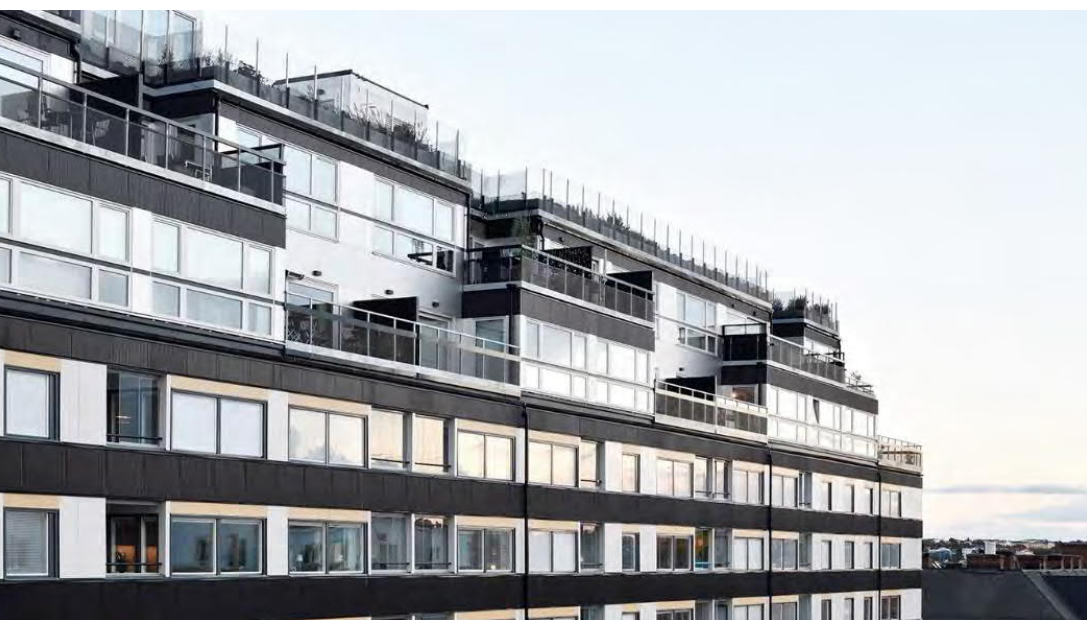






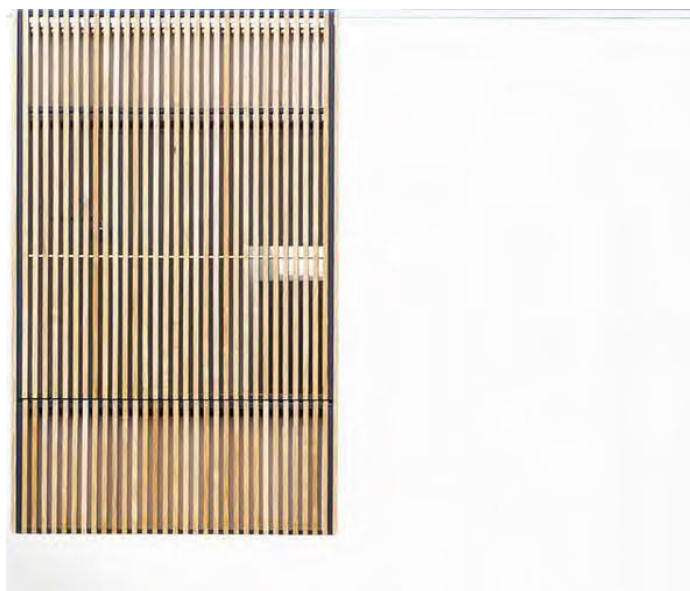
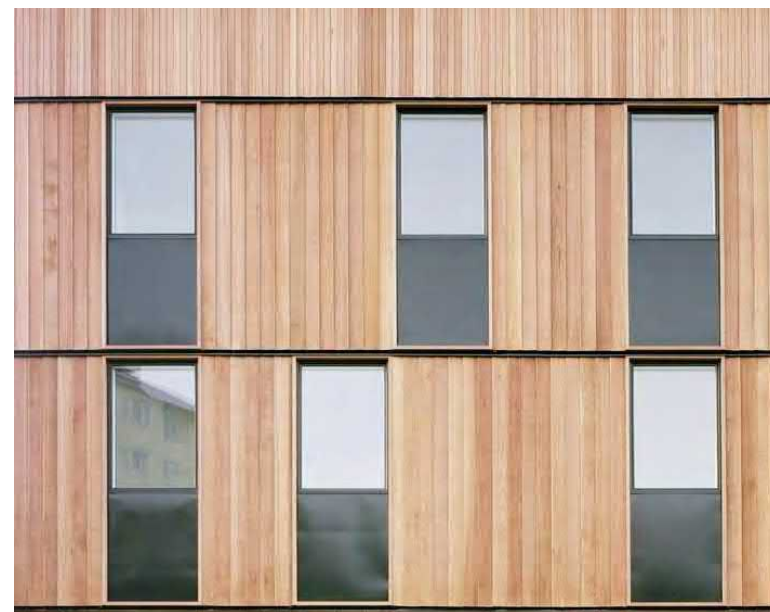












VISIOMO

www.visiomo.fi