



§ 110

Pasilan tornialueen keskiosan asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12808) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman nro 7376)

HEL 2022-000620 T 10 03 03

Hankenumbero 0870_14

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- asettaa 28.2.2023 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12808 (liite nro 3) julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaava koskee 17. kaupunginosan (Pasila, Keski-Pasila) osaa korttelia 17147 sekä katu- ja rautatiealueita ja asemakaavan muutos koskee 17. kaupunginosan (Pasila, Keski-Pasila) katu- ja rautatiealueita (muodostuu uusi kortteli 17147)
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä sen liiteaineistosta esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12808 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aihetta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Käsittely



28.02.2023

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Sakari Pulkkinen, tiimipäällikkö Kaarina Laakso, liikenneinsinööri Alekski Räisänen ja tiimipäällikkö Anna-Maija Sohn. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Sakari Pulkkinen, arkkitehti (asemakaavoitus), puhelin: 310 37276
sakari.pulkkinen(a)hel.fi
Kaarina Laakso, tiimipäällikkö (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi
Alekski Räisänen, ts. tiimipäällikkö (liikennesuunnittelu), puhelin: 09 310 37229
aleksi.raisanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12808 kartta, päivätty 28.2.2023
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12808 selostus, päivätty 28.2.2023
- 5 Havainnekuva, 28.2.2023
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7376)
- 7 Viitesuunnitelmakooste, 2023, JKMM-arkkitehdit
- 8 Tilastotiedot
- 9 Vuorovaikutusraportti 28.2.2023
- 10 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Kymp/Talouden tuki

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö



28.02.2023

Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee aluetta, joka on keskeinen osa laajempaa Pasilansillan eteläpuolelle kaavailtua tornitaloista koostuvaa, tiivistä ja urbaania asuin- sekä työpaikka-aluetta.

Pasilan tornialueen keskiosan kaavaratkaisu mahdollistaa pääosin toimistokäyttöön tulevan tornirakennuksen rakentamisen Pasilansillan, Veturitallien, Veturitien ja pääradan rajaamalle alueelle Veturitallinkujan pohjoispuolelle. Asemakaavassa ja asemakaavan muutosalueessa on mukana myös osa Veturitietä, Veturitallinkuja ja osa rata-aluetta.

Asemakaavaa on laadittu Senaatin järjestämän suunnittelu-, toteutus- ja tontinluovutuskilpailun voittajan tekemän ehdotuksen perusteella. Rakennusoikeudellinen pinta-ala on noin 46 000 k-m². Rakennuksen pääsisäänkäynnit ovat Pasilansillalta ja Veturitallinkujalta. Näille tasoille rakennukseen sijoittuu myös liiketiloja.

Tontin tehokkuusluku on 9,75.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7376), jonka mukaan Pasilansillalta mahdollistetaan porrasyhteys Kyt-kintangonaukiolle, sekä pyörätieyhteys pääreittien välille itä-länsisuunnassa. Kyt-kintangonaukio rajataan rakenteellisesti Veturitallinkujan käänköpaikasta. Ratkaisussa mahdollistetaan suunnitellun tornitalon pysäköinnin järjestäminen robottiparkkilaitoksella. Veturitiellä varaudutaan ryhmittymiskaistan rakentamiseen.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Pasila vahvistuu ja tiivistyy Helsingin keskustamaisena alueena ja ratkaisu lisää toimistotilatarjontaa halutulle sijainnille. Ratkaisu tuo myös uuden jalankulkyhteyden Veturitallien alueelta Pasilansillalle ja sen joukkoliikenneterminaaliin.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista erityisesti mahdollistamalla houkuttelevia sijainteja osajille ja yrityksille sekä edistämällä kaupungin kestävästä kasvusta AM-ohjelman tavoitteiden mukaisesti.

Kaavaratkaisu on Keski-Pasilan osayleiskaavan (2006) mukainen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi koko tornialuetta koskevan asemakaavaluonnoksen 5.6.2012 asemakaavaehdotusten pohjaksi.



Kaavaratkaisu on laadittu Senaatin syksyllä 2021 järjestämän suunnitelu- ja toteutuskilpailun voittajaehdotuksen perusteella. Kilpailun voitaneen tahon kanssa on allekirjoitettu toteutussopimus sekä kaavaehdollinen kiinteistökaupan esisopimus, jossa kaupunki on yhtenä osapuolena mukana.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaavaratkaisun mukainen korttelialue on tällä hetkellä rakentamaton ja se rajoittuu Pasilansillan, Veturitallien, Veturitien ja pääradan rajaamalle alueelle Veturitallinkujan pohjoispuolelle. Osalla aluetta on voimassa oleva asemakaava (Veturitie ja osa rata-alueita), osa on asemakaavoittamatonta. Tulevan korttelialueen alapuolelle jää osa Teollisuuskadusta.

Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee Triplan kauppakeskus, hotelli-, asuin- ja toimistotiloja sekä Pasilan rautatieasema. Kaava-alueen länsiosassa on Veturitie, joka on toteutettu kevyemmän kaupunginvaltuuston 10.12.2014 § 409 hyväksymän vaihtoehdon mukaisesti. Veturitien toiselle puolelle sijoittuu suunnitelmassa oleva länsitornialue. Kaava-alueen itäpuolelle on varauduttu itätornien suunnitteluun. Eteläpuolella sijaitsee Veturitallien alue sekä ratapiha.

Suunnittelualueella on asemakaavoitettua ja asemakaavoittamatonta maata, katualuetta ja rata-alueita. Veturitien katualueita koskeva asemakaava tuli voimaan 23.1.2015.

Kortteli- ja katualueet ovat valtion (Senaatti-kiinteistöt) omistuksessa. Kaavaratkaisu ja sen sisältö on neuvoteltu yhteistoiminnassa kaupungin, valtion ja hankkeen kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Keski-Pasilan osayleiskaavan alueen yhteistyösopimuksessa Senaatti-kiinteistöjen, Helsingin kaupungin ja Väyläviraston välillä on sovittu, että kaupungin osuus rakennusoikeuden myyntihinnasta on 1/3 ja Senaatti-kiinteistöjen osuus 2/3. Tarjouksen mukaisesta kokonaiskauppahinnasta kaupungin osuus on siis noin 9,2 milj. euroa. Hanke vastaa pääsääntöisesti toteuttamisesta aiheutuvista muutokustannuksista.

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 seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Väylävirasto (entinen Liikennevirasto)

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat olemassa olevan vesihuollon verkoston huomioimiseen, jätehuollon järjestämiseen, esteettömien- ja portaallisten yhteyksien ja ulkotilojen laatuun sekä kaupunkikuvallisiin vaikutuksiin. Radan läheisyyteen rakentamisen todettiin tuovan moninaisia selvitystarpeita.

Kannanotoissa esitetyt tekniset asiat on otettu huomioon kaavakartassa ja -määräyksissä sekä radan lähelle rakentamisesta on teetetty selvityksiä, joiden tulokset on viety kaavamääräyksiin. Ulkotiloja, yhteyksiä ja maantasoratkaisuja koskeviin kaavamääräyksiin on viety laadullisia määritteitä.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Mielipiteet

Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl. Tämä mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui rakennuksen lasipintoihin ja lintujen turvallisuuden parantamiseen. Kaavaselostuksen liitteenä on 23.8.2022 päivätty linnustoselvitys, jossa tarkastellaan hankkeen vaikutuksia lintuihin. Selvityksessä on analysoitu Pasilan alueen linnustoa ja tornitalon yleisiä vaikutuksia lintuihin sekä annettu suosituksia jatkosuunnittelun suhteen.

Mielipide on otettu huomioon kaavoitustyössä lisäämällä kaavamääräys lintujen turvallisuutta koskien: ”Kattoterassien suojarakenteiden laiosissa on huomioitava lintujen törmäysvaara.”

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:



28.02.2023

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELYkeskus)
- Väylävirasto
- Fintraffic Lennonvarmistus Oy
- Seismologian instituutti
- Ilmatieteen laitos
- Finavia Oyj
- Pääesikunta, operatiivinen osasto

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Sakari Pulkkinen, arkkitehti (asemakaavoitus), puhelin: 310 37276
sakari.pulkkinen(a)hel.fi
Kaarina Laakso, tiimipäällikkö (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi
Aleksi Räisänen, ts. tiimipäällikkö (liikennesuunnittelu), puhelin: 09 310 37229
aleksi.raisanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12808 kartta, päivätty 28.2.2023
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12808 selostus, päivätty 28.2.2023
- 5 Havainnekuva, 28.2.2023
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7376)
- 7 Viitesuunnitelmakooste, 2023, JKMM-arkkitehdit
- 8 Tilastotiedot
- 9 Vuorovaikutusraportti 28.2.2023
- 10 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mieliidekirje

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet



28.02.2023

Asia/10

Ote

Ne mielipiteensä esittä-
neet, jotka ovat ilmoitta-
neet osoitteensa
Kymp/Talouden tuki

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto
Kymp/Asemakaavoituspalvelu (kuulutus) tiedoksianto

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 11.2.2022