



01.10.2019

Asia/4

§ 480

Itä- ja Länsi-Pasilan kehittämisperiaatteet

HEL 2016-013034 T 10 03 03

Hankenumero 5964_1

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Outi Ruski, arkkitehti Ville Purma ja johtava tonttiasiamies Ilkka Aaltonen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Amanda Pasanen: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Outi Ruski, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 310 15207
outi.ruski(a)hel.fi

Ville Purma, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 310 37261
ville.purma(a)hel.fi

Inka Lappalainen, aluesuunnittelija, aluesuunnittelu, puhelin: 310 21344
inka.lappalainen(a)hel.fi

Harri Verkamo, projektinjohtaja, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 310 37127
harri.verkamo(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti, rakennetun ympäristön suojeleminen, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- hyväksyä liitteen (nro 3) mukaiset 1.10.2019 päivätyt Itä- ja Länsi-Pasilan kehittämisperiaatteet tulevien asemakaavamuutosten ja maankäytön jatkosuunnittelun pohjaksi



- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa Kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

Tiivistelmä

Keski- ja Pohjois-Pasila ovat olleet viime vuosina merkittävän kehittämisen kohteena, mikä on voimistanut myös Itä- ja Länsi-Pasilan muutostarpeita. Erityisesti 1970- ja 80-luvun toimitilarakennuskannan tullessa peruskorjausikään, vuokralaisten vaihtuessa tai toimintaympäristön muuttuessa on tullut ajankohtaiseksi rakennusten ja tilojen eri käyttömahdollisuuksien tutkiminen.

Itä- ja Länsi-Pasilan kehittämisperiaatteet on laadittu antamaan suuntaviivat alueiden maankäytön kehittämiseksi. Periaatteiden avulla pyritään myös vastaamaan kiinteistön omistajien konversiokysymyksiin. Kehittämisperiaatteita laadittaessa on tarkasteltu alkuperäisiä asemakaavoja ja niiden tavoitteita sekä toteutumista, asuin- ja toimitilojen käyttötarkoituksen muutostarpeita, täydennysrakentamista, alue- ja liikennesuunnitelmia sekä palveluverkkoa.

Kehittämisperiaatteiden tavoitteena on yleiskaavan mukaisesti turvata sekoittuneen rakenteen hyödyt, joustavuus ja kaupunkitaloudelliset näkökulmat. Pitkällä tähtäimellä periaatteiden tavoitteena on koko Pasilan alueen toimivuus, vetovoima ja elinvoimaisuus.

Itä- ja Länsi-Pasilan alueiden kehittämiseen liittyy sekä yhteisiä periaatteita että pelkästään toista aluekokonaisuutta koskevia periaatteita. Itä-Pasilan puolella kehittämisperiaatteissa korostuu käyttötarkoituksen muutosaine, kun taas Länsi-Pasilan puolella tavoitellaan pääasiassa olemassa olevan rakenteen parempaa hyödyntämistä.

Kehittämisperiaatteet toimivat apuna Itä- ja Länsi-Pasilan mahdollisissa tulevaisuudessa kaavamuutostiedusteluissa. Kehittämisperiaatteet eivät automaattisesti johda kaavamuutoksen laadintaan, vaan jokaista voimassa olevan asemakaavan vastaista hanketta ja sen vaikutuksia arvioidaan aina tapauskohtaisesti. Tapauskohtainen harkinta perustuu suunnitelman ja kehittämisperiaatteiden välisten tavoitteiden johtopäätöksiin. Muutos ei saa olla kehittämisperiaatteiden tavoitteiden vastainen eikä sillä saa olla haitallisia vaikutuksia alueen muille toimintoille.

Esittelijän perustelut

Kehittämisperiaatteiden keskeinen sisältö



Itä- ja Länsi-Pasilan kehittämisperiaatteet koskevat Itä-Pasilaa, lukuun ottamatta Käpylän liikuntapuistoa ja messukeskuksen aluetta, sekä Länsi-Pasilaa, lukuun ottamatta Auroran sairaala-alueita ja Ilmalaa.

Itä- ja Länsi-Pasilan alueita kehitetään monipuolisina, toiminnallisesti sekoittuneina keskustatoimintojen alueina niiden suunnitteluhistoriallisia arvoja kunnioittaen. Toimitiloja on tarkoitus säilyttää hyvin saavutettavilla paikoilla, joukkoliikenteen solmukohdissa sekä kysynnän kannalta olennaisilla paikoilla.

Rakennusten ja tonttien käyttötarkoitusten muutokset toimitiloista asuamiseen tehdään hallitusti kantakaupungin sekoittunut rakenne säilyttämällä. Pasilan alueen monipuolisesta toimitilatarjonnasta pidetään kiinni säilyttämällä Itä- ja Länsi-Pasilassa nykyisiä edullisemmän vuokratason työtiloja. Hybridirakennuksiin kannustetaan.

Kiinteistöjen muutosten yhteydessä tulee parantaa katutasoa elävyyttä mm. liiketilojen ja muiden vastaavien toimintojen sijoittelulla sekä pihajalustojen ja katualueiden yhteensovittamisella. Katualueita kehitetään huomioiden erityisesti jalankulku, pyöräliikenteen tavoiteverkot ja raitio- ja trolleyliikenteen linjastosuunnitelma. Alueille laaditaan tarvittavat liikennesuunnitelmat.

Kiinteistökehityksessä ja käyttötarkoitusten muutoksissa huomioidaan energiatehokkuus ja kiertotalous mm. kannustamalla olemassa olevan rakennuskannan kehittämiseen sekä lisä- ja viherrakentamiseen.

Puistoja, aukioita ja muita yleisiä alueita kehitetään aluesuunnitelman mukaisesti. Suunnittelussa tulee huomioida monipuolisesti eri käyttäjäryhmien tarpeet sekä muunneltavuus eri käyttötarkoituksiin.

Itä-Pasilassa konversioita ei sallita aseman läheisyydessä Ratapihantien ja Rautatieäisenkadun varressa. Muiden tärkeimpien kokoojakatujen varsilla korkeintaan 50 % rakennusoikeudesta saa olla asuinkerrosalaa. Rakentamaton opetustoimintaa palvelevien rakennusten kortteli säilytetään varauksena varhaiskasvatusta ja opetustoimintaa varten alueen väestömäärän lisääntyessä. Messukeskuksen alueella urheilu- ja kulttuuripuiston suuntaan kulkevia jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiä parannetaan. Reunavyöhykkeen viheralueita kehitetään osana ekologista ja virkistyskäyttöä Alppipuistosta Kumpulaan. Korttelirakenne säilytetään avoimena tai osittain avoimena. Kaksitasojärjestelmä säilytetään ja molempien tasojen jalankulkuympäristöä elävöitetään. Arkkitehtuurin ominaispiirteet säilytetään nykyaikaan päivitetynä.

Länsi-Pasilassa Pasilankadun varren toimitilavyöhyke säilytetään ja katutasoa elävöitetään. Pasilan puistotien ja torien varsien kivijalkaliiketilöiden toimintaedellytykset turvataan. Rahakamarintori 3:a ja Leankatu



3:a on mahdollista kehittää myös asumiselle ja palveluille aurinkoinen korttelipiha huomioiden. Päiväkoti Hertan rakennuksen säilyminen turvataan tarvittaessa käyttötarkoituksen muutoksella. Torien ja aukoiden toiminnallisuutta parannetaan. Yhteyksiä välillä Keskuspuisto - Maistraatinportti sekä Keskuspuisto - Halkopiipunpuisto kehitetään. Pyöräliikenteen laatukäytävän linjausvaihtoehtoja tutkitaan liikennesuunnitelmassa. Länsi-Pasilan ja Auroran alueen yhdistämistä tutkitaan Auroran sairaala-alueen suunnittelun edetessä.

Päätökset suunnitteluperiaatteiden pohjana

Itä- ja Länsi-Pasilan kehittämisperiaatteet edesauttavat kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Kehittämisperiaatteet ovat oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukaiset.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Itä-Pasila rakennettiin strukturalistisen suunnitelman pohjalta yhtenäisenä kokonaisuutena 1970-luvulla. Pysäköinti on ratkaistu kortteleissa kansitason ja autoliikennetasen väliin jääviin kerroksiin sekä keskitetyksi kalliopysäköintilaitoksiin. Rakentamisestaan lähtien alue on kokenut monia muutoksia. Erityisesti asemaan tukeutuvat toimistokorttelit on toteutettu alkuperäisestä poikkeavin periaattein eikä ylimitoitettu Tapiola - Itäkeskus moottoritiehanke toteutunut, vaan sille varattu alue rakennettiin puistoksi. Asuntovaltaisempi Länsi-Pasila rakennettiin vuosina 1979 - 1989 eräänlaisena vastareaktionä Itä-Pasilalle. Alue on toteutunut pitkälti alkuperäisen asemakaavan mukaisena. Asuinkorttelit on ryhmitelty maastonmuotojen mukaan muodostamaan vihreitä sisäpihoja ja vaihtelevia katunäkymiä. Toimisto- ja liikerakennukset on rajattu lähinnä Pasilankadun varteen. Sisäisenä kaupunkitilaa kokoavana aiheena on kävelyille, pyöräilylle ja huollolle varattu Pasilan puistotie ja sen varren aukoiden sarja. Alueen pysäköinti on ratkaistu keskitetyksi kolmeen pysäköintilaitokseen.

Itä- ja Länsi-Pasilan alueilla on pääasiallisesti voimassa vielä 1970- ja 1980-lukujen asemakaavat. Yksittäisiä asemakaavan muutoksia on laadittu molemmille alueilla vuosien saatossa.

Helsingin kaupunki omistaa valtaosan Itä- ja Länsi-Pasilan maa-alueista. Kaupungin omistamat tontit on vuokrattu Itä-Pasilan eteläreunan rakentamatonta YO-korttelia 17002 lukuun ottamatta. Itä-Pasilassa Ratapihantien tuntumassa sekä Radanrakentajantien ja Ratamestarinkadun risteyksessä sijaitsee yksityisessä omistuksessa olevia tontteja. Länsi-Pasilassa taas Pasilankadun varteen sijoittuu yksityisessä omistuksessa olevia tontteja.



Vuorovaikutus kehittämisperiaatteiden valmisteluaihana

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

Viranomaisyhteistyö

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

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kaupunginkanslia, elinkeino-osasto
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kaupunginmuseo

Viranomaisten kannanotot kohdistuivat ympäristön arvojen huomioimiseen täydennysrakentamisessa, vesihuoltojärjestelmään, meluntorjuntaan, palveluiden sijoittumiseen, konversioihin, kantakaupungin ja yritysalueiden jatkumoon sekä kävely- ja pyöräily-yhteyksien kehittämiseen.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kehittämisperiaatteiden valmistelussa siten, että Itä- ja Länsi-Pasilan suunnittelun tausta ja ominaispiirteet on esitetty raportissa tiivistetysti, ja ne ovat toimineet tärkeänä lähtökohtana varsinaisille kehittämisperiaatteille. Vesihuoltojärjestelmät ja muu kunnallistekniikka tullaan huomioimaan varsinaisten kaavahankkeiden yhteydessä. Melulle herkimmät alueet on osoitettu yrityksille ja palveluille. Konversiot sallitaan huomioiden edullisemman vuokratason toimitilavaranto sekä toimitilan tuleva määrä ja kysyntä koko Pasilan alueella. Teollisuuskadun akselin kaavarunkotyö ulottuu Itä-Pasilan eteläosaan muodostaen yritysalueen jatkumon. Kehittämisperiaatteissa on esitetty pyöräliikenteen laatukäytävät sekä verkoston kehittämistarpeita. Pyöräily-yhteyksiä suunnitellaan tarkemmin alueille laadittavien liikennesuunnitelmien yhteydessä.

Mielipiteet

Mielipiteet kohdistuivat hankaliin pyöräilyreitteihin, huoltoajon aiheuttamiin häiriöihin, muutoksiin raitiotielinjoissa, ikäihmisten asuntojen ja palveluiden puutteeseen, Itä-Pasilan työpaikkoihin ja kaupunkikuvaan, Pasilan saavutettavuuden ja ympäristöön kytkeytymisen kehittämiseen, täydennysrakentamiseen sekä viheralueiden kehittämiseen. Mielipiteet



on otettu huomioon siten, että ongelmallisina koettuja paikkoja on tuotu osaksi kehittämisperiaatteita ja niiden sisällöstä on käyty keskustelua kaupungin eri palveluiden kesken. Kehittämisperiaatteet on laadittu alueiden suunnitteluhistoriallisia arvoja kunnioittaen, mikä vastaa myös suurinta osaa asukasmielipiteistä. Osaa esille tuoduista asioista edistetään ensisijaisesti liikenne-, katu- ja aluesuunnitelmien laadinnan yhteydessä.

Osa mielipiteistä koski kehittämisperiaatteiden ulkopuolelle sijoituvia alueita tai kaavamuuksikohteita. Mielipiteet huomioidaan kyseisten alueiden suunnittelun yhteydessä.

Kirjallisia mielipiteitä saapui osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 12 kpl ja kehittämisperiaatteista 10 kpl.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Outi Ruski, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 310 15207
outi.ruski(a)hel.fi
Ville Purma, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 310 37261
ville.purma(a)hel.fi
Inka Lappalainen, aluesuunnittelija, aluesuunnittelu, puhelin: 310 21344
inka.lappalainen(a)hel.fi
Harri Verkamo, projektinjohtaja, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 310 37127
harri.verkamo(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennetun ympäristön suojelu, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Itä- ja Länsi-Pasilan kehittämisperiaatteet 1.10.2019
- 4 Vuorovaikutusraportti 1.10.2019
- 5 Päätöshistoria, kannanotot ja lausunnot

Oheismateriaali

- 1 Mielipidekirjeet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä lähettäneet, jotka ovat ilmoitta-

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



01.10.2019

Asia/4

neet osoitteensa

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 14.6.2019

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