



17.05.2017

Kaj/13

§ 248

Detaljplan och detaljplaneändring för bangårdskvarteren i Mellersta Böle (nr 12360)

HEL 2012-006709 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkända detaljplan för delar av kvarteren nr 17105–17113 och gatu- och parkområden och detaljplaneändring för en del av kvarteret nr 17053 och gatu-, park- och järnvägsområden i 17 stadsdelen (Böle, Mellersta Böle, Västra Böle) enligt ritning nr 12360, daterad 1.3.2016 och ändrad 17.1.2017, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Hannu Hyttinen, stadssekreterare, telefon: 31036024
hannu.hyttinen(a)hel.fi
Anna Villeneuve, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12360 kartta, osa 1, päivätty 1.3.2016, muutettu 17.1.2017
- 2 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12360 kartta, osa 2, päivätty 1.3.2016, muutettu 17.1.2017
- 3 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12360 selostus, päivätty 1.3.2016, muutettu 17.1.2017, päivitetty Kslk:n 17.1.2017 päätöksen mukaiseksi
- 4 Vuorovaikutusraportti 12.11.2013 liitteineen, täydennetty 2.12.2014, 1.3.2016 ja 17.1.2017
- 5 Osa päätöshistoriaa

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning
Förslagstext



Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4
Bilaga 5

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
Liikennevirasto
Museovirasto, kulttuuriympäristön suojele

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Ett tätbebyggt bostadsområde av innerstadstyp med bostäder för ca 3 200 personer och arbetslokaler för ca 1 000 personer planeras på den plats där den numera rivna nedre bangården fanns, norr om centrumkvarteret. Området får också en skola och ett daghem. Det får byggas knappa 180 000 m² vy i området. Exploateringstalet varierar mellan 2,6 och 4,0. Kollektivtrafikförbindelserna är ypperliga.

Den våningsyta som nu får byggas är större än den som är angiven för bostadsområdet för flervåningshus i delgeneralplanen för Mellersta Böle (80 000–110 000 m²). Gränsen för bostadsområdet går längre österut än i delgeneralplanen eftersom Trafikverket avstått från en tågterminal i två plan. Trafikverket har i gengäld beslutat räkna med Centrumslingan. Området för centrumfunktioner i nordvästra hörnet av området är beaktat i mängden våningsyta.

Planeringsprinciperna för bangårdskvarteren godkändes 19.11.2013 som underlag för en detaljplan med den ändringen att området totalt ska få minst 155 000 m² vy och att det vid den fortsatta planeringen dessutom ska utredas om byggrätten kan bli väsentligt större än så.

Utkastet till detaljplan och detaljplaneändring för bangårdskvarteren godkändes 9.12.2014 som underlag för ett förslag till detaljplan och detaljplaneändring. Våningsytan är på 162 700 m² i utkastet.

Två alternativa lägen för en skolbyggnad har undersökts: bangårdskvarteren i Mellersta Böle och Magistratstorget i Västra Böle. Stadens projektstyrningsgrupp föreslog 17.9.2014 och styrgruppen för områdes-



byggandet 9.10.2014 som underlag för den fortsatta planeringen att det ska uppföras en skolbyggnad på högst ca 10 000 m² vy i bangårds-kvarteren i Mellersta Böle. I och med att byggnaden uppförs i bangårdskvarteren minskar våningsytan för bostadsproduktion med ca 10 000 m² i området.

Parkeringslösningarna i området baserar sig på att parkeringen sker koncentrerat i själva kvarteren och på att bilplatserna är oreserverade och används gemensamt. Bilplatser för kvarter angivna i detaljplanen kan också förläggas till en gemensam parkeringsanläggning som senare byggs på tomten 17109/2. De boende och de som arbetar på kontoren kan samutnyttja bilplatser.

De befintliga byggnaderna i området rivs. VR har ett kontorshus, en verkstad och en depå i området. Ett enskilt bostadshus vid Lokvägen revs under planlägningsprocessen.

Föredragandens motiveringar

Detaljpanelösningen för bangårdskvarteren strider inte mot de riksomfattande målen för områdesanvändningen eller delgeneralplanen med rättsverkningar, och den bidrar till att stadens strategiska mål nås.

Detaljpanelösningen är i överensstämmelse med målen i den nya generalplanen (stadsfullmäktige 26.10.2016). Den skapar förutsättningar för ett centrum som i generalplanen beskrivs på följande sätt: "Centrum med tyngdpunkt på service-, affärs- och arbetslokaler. Området utvecklas som ett till funktionerna omväxlande område för kommersiell och offentlig service, arbetslokaler, förvaltning, boende, parker, rekreations- och motionservice samt stadskultur."

Planeringsområdet är huvudsakligen reserverat för flervåningshus i delgeneralplanen för Mellersta Böle från år 2006. Bottenvåningarna får inrymma affärs-, arbets- och servicelokaler. Vid Lokvägen får det också finnas affärslokaler för att där ska bildas en bullermur. Nordvästra hörnet i planeringsområdet, mellan Rundradions tomt och banan, är i delgeneralplanen reserverat för centrumfunktioner.

Stadsfullmäktige godkände i samband med behandlingen av delgeneralplanen för Mellersta Böle de nedanstående hemställningsklämmarna rörande den fortsatta planeringen.

- Stadsfullmäktige förutsätter att det vid genomförandet av delgeneralplanen utreds om det är möjligt att också förlänga metron från Böle till Sörnäs och från Böle till flygplatsen.
- Stadsfullmäktige förutsätter att det vid den fortsatta planeringen och under genomförandet inte prutas på de höga byggnadernas och he-



la områdets arkitektoniska nivå, såsom skedde t.ex. i fråga om bostadstornet i Nordsjö.

Stadsstyrelsen kom år 2007 med en uppmaning att bl.a. det nedanstående skulle beaktas vid den fortsatta planeringen.

- Det offentliga rummet ska ha en hög kvalitetsnivå i stadsbilden både på huvudlederna och i gångmiljön eftersom det är fråga om ett område med stark centrumidentitet.
- Det ska utredas om mängden bostäder kan öka i Mellersta Böle, och nya former av boende och kombinationer av kontorsbruk och bostadsbruk ska sökas fördomsfritt.

Stadsplaneringsnämnden kom år 2006 med en uppmaning att alla boendemöjligheter skulle undersökas vid den fortsatta planeringen för att antalet invånare ska öka i området.

Största delen av den nedre bangården saknar detaljplan. Fyra detaljplaner från perioden 1979–1996 gäller för västra och norra delarna av planeringsområdet.

Trafiksystemet i området förändras. Lokvägen flyttas intill banan och kommer enligt trafikprognosen för år 2035 att trafikeras av 37 100–45 100 fordon per dygn vid bangårdskvarteren. Stadsplaneringsnämnden godkände trafikplanen för Lokvägen 23.4.2013. En trafikplan för Bölegatan, där också spårväglösningar ingår, är under beredning.

Detaljplaneekonomi

Det krävs avsevärda investeringar för att detaljplanen ska bli genomförd. En del av investeringarna har att göra med regionala leder som är väsentliga för hela Helsingfors. Dessutom behövs det tillfälliga trafikomläggningar, och kostnaderna för dessa har ännu inte kunnat uppskattas.

De svåra markförhållandena och användningshistorien gör att grundberedningen blir omfattande och att ledningar och anläggningar behöver flyttas. Marken är sådan att gatorna delvis måste grundläggas med pålplatta, vilket höjer kostnaderna. I vilken mån marken är förorenad och kräver sanering och hur höga kostnaderna blir preciseras vid den fortsatta planeringen.

Totalt sett beräknas genomförandet av detaljplanen medföra följande kostnader i prisnivån i april 2014 (exklusive moms):

Grundberedning	8 mn euro
Gator och trafikområden	10 mn euro



Broar och tunnlar	25 mn euro
Parker och grönområden	6 mn euro
Konstruktioner för dagvatteninfiltration	3 mn euro
Offentliga byggnader	35 mn euro
Sammanlagt	85–90 mn euro

Försäljnings- och arrendevärdet på tomterna i området har preliminärt uppskattats till ca 100–115 mn euro. Beloppet baserar sig på den fördelning i fråga om finansiering och besittningsformer som staden vanligen tillämpar. Principerna för hur kostnaderna och inkomsterna fördelas mellan markägarna påverkar väsentligt den totala ekonomin och lönsamheten när området byggs ut.

Vad ekonomin rörande själva tomterna beträffar kan byggandet ske med relativt rimliga kostnader. Byggnaderna grundläggs huvudsakligen med pålar av armerad betong, och grundläggningkostnaderna har uppskattats till 100–350 euro/m² vy. Inomhusparkeringen höjer parkeringskostnaderna. Parkeringslösningarna är per plats förmånligast i separata parkeringsanläggningar ovan jord och dyrast under gårdsdäck och byggnader. Det blir dessutom kostnader för tomterna genom att dessa ansluts till dagvattensystem och genom att kvarterksområdena måste ha system för dagvattenuppsamling.

Planeringsfaser och växelverkan

Staten äger största delen av området, ca 11 ha, och staden äger ca 3,3 ha.

Deltagandet och växelverkan arrangerades i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Förslaget till detaljplan och detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 8.4–9.5.2016. Två anmärkningar framställdes.

Anmärkningar

I den ena anmärkningen anses höjdläget för gårdsdäcket i kvarteret 17105 vara för lågt. Enligt den andra är området som helhet för lågexploaterat och mängden grönområden för stor, och dessutom anses inte kvarteretsstrukturen och gaturummet vara tillräckligt urbana.

Utlåtanden



Utlåtanden om detaljplaneförslaget gavs av Helen Elnät Ab, samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT), samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM), Trafikverket, Museiverket, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, stadsmuseet, fastighetsnämnden, räddningsnämnden, utbildningsverket, nämnden för allmänna arbeten och miljönämnden.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland framhåller följande i sitt utlåtande: Det framgår inte av detaljplanebeskrivningen vilket syfte kvartersområdet med beteckningen C-2 på detaljplanekartan har i stadsstrukturen. Detaljplanebeskrivningen bör kompletteras i fråga om detta och detaljplanebestämmelsen preciseras vid behov. Det är beträffande bullerbekämpning och luftkvalitet nödvändigt att en bullerutredning för området fogas till detaljplanebeskrivningen. En byggnad vid vars fasad bullernivån överstiger 70 dB (Laeq) är inte lämplig för boende. Om det finns risk för att bullernivån överstiger 70 dB (Laeq) vid fasaden ska nivån påverkas inte bara genom detaljplanebestämmelser utan också genom trafikplanering (hastighetsbegränsningar, trafikmängder). Det är bra att detaljplanen har en bestämmelse om att bostäder inte får vara riktade enbart mot Lokvägen. Balkonger och värdringsfönster får enligt en detaljplanebestämmelse inte placeras i fasaden mot Lokvägen. Sådana bör inte heller placeras i de fasader i korsningsområden som är nära Lokvägen. Att området nära Böle station ändras till bostadsområde kan understödjas.

Helen Elnät Ab hade då bolaget gav sitt utlåtande våren 2016 fyra medelspänningskablar i kvarteret 17113 i norra delen av detaljplaneområdet men skulle avstå från tre den kommande vintern. Den återstående kabeln i kvarteret kan flyttas först i samband med sista genomförandefasen för norra delen av Lokvägen.

Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT) framhåller följande i sitt utlåtande: En effektivare markanvändning nära Helsingfors stadskärna är i överensstämmelse med trafiksystemplanen HLJ 2015 och markanvändningsplanen MASU 2050 för Helsingforsregionen i och med att dessa har som mål att samhällsstrukturen i regionen ska förtätas och basera sig på hållbara färd sätt. Planeringsområdet har ypperliga kollektivtrafikförbindelser. Också cykling är i fråga om restid och avstånd ett tänkbart färd sätt när det gäller resor till centrum (3 km). Planeringsområdet omfattar en ny tunnel genom vilken Järnvägsmannagatan går under banan, och tunneln förbättrar gång- och cykelförbindelserna mellan Östra Böle och Västra Böle.

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM) framhåller följande i sitt utlåtande: Den till detaljplanen hörande planen för vatten-tjänster bör ändras på så sätt att en vattenledning dras från ändan av



Överhettargränden till korsningen Radiogatan/Bölegatan. Denna lösning ökar leveranssäkerheten vad vattentjänsterna beträffar. Planeringsområdet är problematiskt i fråga om luftkvaliteten eftersom trafikmängderna på Lokvägen ökar betydligt i framtiden. Enligt en luftkvalitetsutredning som gjorts för området understiger årsmedelvärdet för kvävedioxidhalten årsgränsvärdet, dock mycket lite när det är som högst. Det är positivt att sådant som gäller luftkvaliteten är beaktat i detaljplaneförslaget, med andra ord att det finns olika bestämmelser om hur bostäder ska placeras vid Lokvägen. Det bör dessutom vid den fortsatta planeringen ses till att olägenheter som beror på luftföroreningar lindras (särskilt när det gäller känsliga objekt som skolor och daghem). Att minska trafikmängderna på Lokvägen är ett effektivt sätt att motverka olägenheter orsakade av trafik. Det bör vid den fortsatta planeringen ses till att utrymmen finns för de sopor som inte omfattas av ett sopsugsystem, att hanteringen fungerar och att utrymmena har ett bra läge vad användbarheten beträffar.

Trafikverket påtalar att detaljplaneförslaget avviker från den av Trafikverket godkända järnvägsplanen i fråga om hur gränsen för LR-området går vid bron över Lokvägen, väster om banan. De buller- och vibrationsutredningar som gjorts i samband med detaljplanearbetet ingår inte i detaljplanematerialet. Trafikverket påpekar att verket inte bidrar till eventuella kostnader för buller- och vibrationsbekämpning orsakade av den nya markanvändningen.

Museiverket godtar att området utvecklas i enlighet med detaljplanelösningen.

Fastighetsnämnden framhåller följande i ett utlåtande från juni 2016: Fastighetskontorets tomtavdelning förhandlar om en reviderad avsiktsförklaring för Mellersta Böle och ett samarbetsavtal för detaljplaneområdet bangårdskvarteren. Detaljplanen höjer markvärdet betydligt, och hur värdeökningen på marken ska fördelas mellan parterna bestäms i samband med avsiktsförklaringen och samarbetsavtalet. Detaljplanen bör inte föreläggas stadsfullmäktige förrän avsiktsförklaringen och samarbetsavtalet blivit undertecknade. Detaljplanen gör det möjligt att anlägga bilplatserna för vissa angivna kvarter i etapper, närmare bestämt får en del av bilplatserna förläggas till en parkeringsanläggning som senare byggs på tomten 17109/2. Fastighetskontoret och Senatfastigheter överlåter tomter på så sätt att de stöder att bilplatserna anläggs i etapper. Huruvida en bestämmelse om gröna tak alls behövs bör övervägas. I Finland saknas tills vidare ordentlig erfarenhet av att anlägga gröna gårdsplaner och gröna tak vid bostadsbyggande och av att underhålla sådana. Gröna tak bör krävas bara om detta är nödvändigt exempelvis för dagvattenhanteringen. Beteckningen YL (kvartersområde för byggnader för offentlig närservice, närmare bestämt för en skola



och ett daghem) bör inte gälla uttryckligen en skola och ett daghem eftersom offentlig närservice i framtiden kan vara något annat än en traditionell skola eller ett traditionellt daghem. Enligt det av stadsfullmäktige godkända strategiprogrammet ska sambruk av lokaler främjas. Beteckningen bör vara Y för att skolelever, daghemsbarn och eventuella andra användare ska kunna få mer varierande tjänster. Det bör ses till att lekområdet (beteckning le) är tillräckligt stort, och möjligheten att göra området till en separat tomt eller ett annat slags separat område bör undersökas för att staden lättare ska kunna sköta underhållet och byggandet. Stadsplaneringskontoret har utarbetat förslaget till detaljplan och detaljplaneändring i nära samråd med fastighetskontorets tomtavdelning, Senatfastigheter och samarbetspartner utsedda av Senatfastigheter. Exploateringstalet är högt (2,6–4,0), och detaljplanen skapar mångsidiga förutsättningar för ett nytt intressant bostadsområde med centralt läge och ypperliga kollektivtrafikförbindelser. Detaljplaneändringen kan med andra ord anses vara lyckad.

Räddningsnämnden framhåller följande i sitt utlåtande: Detaljplanebestämmelsen om fasaderna möjliggör trä som huvudsakligt fasadmateriäl. På grund av brandtekniska omständigheter bör trä användas som fasadmateriäl bara i liten utsträckning. Det är angivet på detaljplanekartan att transformatorutrymmena ska förläggas till byggnaderna. Utrymmena bör också ha direkt ingång utifrån. Släckvatten bör kunna tas från brandposter inne i byggnaderna. Detaljplanen gör det möjligt att i kvarteren med beteckningarna AK, C och C-1 bygga vinterträdgårdar i markplanet mot innergården och i anslutning till takterrasser. Brandsektioneringen för vinterträdgårdarna ska planeras utifrån brandklassen för byggnaden.

Utbildningsverket framhåller följande i sitt utlåtande: Pasilan peruskoulu arbetar för närvarande på tre ställen (i f.d. Eläintarhan-ala-asteen koulu, Länsi-Pasilan ala-asteen koulu och Alppilan yläasteen koulu byggnader). Den nya enhetliga grundskolan i bangårdskvarteren kommer att vara viktig för Böle. Utbildningsnämnden föreslog 22.3.2016 att den nya grundskolebyggnaden i Mellersta Böle ska bli klar år 2022. Detta är en avvikelse från den beräknade tidpunkten i detaljplanebeskrivningen. Den nya skolan använder Kottby idrottspark som plats för utomhusidrott. Trafiken måste organiseras på så sätt att skoleleverna tryggt kan ta sig från skolområdet till idrottsparken. Skolan behöver dessutom en plats för inomhusidrott i närheten. Ett alternativ är att en plats där det får byggas idrottslokaler reserveras i detaljplanen. Utbildningsverket befarar att skolgårdarna på taken inte är tillräckligt skyddade för buller och att gårdarna inte är tillräckligt stora. Plats bör reserveras för angöringstrafik.



Nämnden för allmänna arbeten föreslog då den gav sitt utlåtande i maj 2016 att det som parkområde upptagna lekområdet (beteckning le), vilket var avsett för behoven i dåvarande YL-kvarteret, skulle ändras till allmänt lekområde utan specialbestämmelser eller bli en del av YL-kvarteret.

Miljönämnden anser det vara positivt att stadens linje med gröna tak beaktas i detaljplaneförslaget. Enligt en bestämmelse ska minst 50 % av takytan i kvarteren bestå av gröna tak. De gröna taken gör att många olägenheter som beror på klimatförändringen och förtätningen i stadsstrukturen kan lindras, exempelvis översvämningar vid hållregn och värmeöar. Det framgår emellertid inte av detaljplaneförslaget hur det är tänkt att klimatförändringen ska motverkas i bangårdskvarteren vad byggnadsbeståndet och energilösningarna beträffar. Enligt en luftkvalitetsutredning är årsmedelvärdet för kvävedioxidhalten vid Lokvägen mycket nära gränsvärdet. Även om gränsvärdet inte beräknas bli överskridet i prognosläget är belastningen av luftföroreningar kraftig. För att luftkvalitets- och bullersituationen ska förbättras, boendehälsan och -trivseln öka och gång- och cykelmiljön bli trivsammare bör markanvändningen och trafiksystemet planeras med fokus på helheten och utifrån det primära målet att trafikmängden på Lokvägen ska minska. Det är viktigt att bullernivåerna vid fasaderna undersöks på nytt eftersom de byggnadsmassor som bullerutredningen för detaljplanen baserar sig på och byggnadsmassorna i detaljplaneförslaget inte är helt desamma. Det bör vid den fortsatta planeringen ses till att alla bostäder inrymmer tysta rum. Enligt en detaljplanebestämmelse ska områden för lek och utevistelse förläggas till taket på parkeringshuset på tomten 17109/2 i kvarteret med beteckningen C-1. Läget vid Lokvägen innebär utmaningar och var inte känt när buller- och luftkvalitetsutredningarna gjordes. Gårdsplanerna bör ligga så långt som möjligt från Lokvägen med tanke på dess negativa inverkan på luftkvaliteten. Det bör vid den fortsatta planeringen ses till att den belastning på Tölöviken som beror på att dagvatten leds dit blir så liten som möjligt. Väsentliga miljökonsekvensutredningar bör fogas till detaljplanehandlingarna.

Stadsmuseet har ingenting att invända mot detaljplaneförslaget.

Fastighetskontorets geotekniska avdelning, barnomsorgsverket, ungdomscentralen och affärsverket HST har meddelat att de inte har något att säga om detaljplaneförslaget.

Utlåtandena finns i sin helhet i beslutshistorien och refereras i rapporten över växelverkan (bilaga 4). Genmälena ingår i sin helhet i rapporten.

Ändringar i förslaget till detaljplan och detaljplaneändring



Det som tas upp i anmärkningarna och utlåtandena har beaktats i ändamålsenliga delar. Ändringarna beskrivs närmare i avsnittet Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet i detaljplanebeskrivningen (bilaga 3).

Justeringar i detaljplaneförslaget har diskuterats med Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Trafikverket, utbildningsverket, barnomsorgsverket och Senatfastigheter. De ändringar som gjorts är inte väsentliga, och förslaget behöver därför inte läggas fram på nytt.

Parterna har kommit överens om att en reviderad avsiktsförklaring för Mellersta Böle och ett samarbetsavtal för detaljplaneområdet bangårdskvarteren ska undertecknas efter att stadsstyrelsen behandlat saken.

Avsikten är att en trafikplan för bangårdskvarteren i Mellersta Böle ska föreläggas stadsfullmäktige i samband med detaljplaneförslaget, som ett separat ärende.

Beslutsförslaget är i överensstämmelse med en justerad framställning från stadsplaneringsnämnden.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Hannu Hyttinen, stadssekreterare, telefon: 31036024
hannu.hyttinen(a)hel.fi
Anna Villeneuve, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12360 kartta, osa 1, päivätty 1.3.2016, muutettu 17.1.2017
- 2 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12360 kartta, osa 2, päivätty 1.3.2016, muutettu 17.1.2017
- 3 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12360 selostus, päivätty 1.3.2016, muutettu 17.1.2017, päivitetty Ksk:n 17.1.2017 päätöksen mukaiseksi
- 4 Vuorovaikutusraportti 12.11.2013 liitteinen, täydennetty 2.12.2014, 1.3.2016 ja 17.1.2017
- 5 Osa päätöshistoriaa

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Havainnekuva 17.1.2017
- 4 Yhteistyösopimus Keski-Pasilan osayleiskaavan alueen kehittämisestä
- 5 Yhteistyösopimus ratapihakortteleiden suunnittelusta ja toteutuksesta
- 6 Tornialueen suunnitteluun ja toteutukseen liittyvä yhteistyösopimus



17.05.2017

Kaj/13

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Förslagstext

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 5

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
Liikennevirasto
Museovirasto, kulttuuriympäristön suojeleminen

För kännedom

Kaupunginmuseo
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnitteluvirasto
Kiinteistölautakunta
Pelastuslautakunta
Opetusvirasto
Rakennusvalvontavirasto
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 02.05.2017 § 468

HEL 2012-006709 T 10 03 03

Päätös

Postadress

PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 17. kaupunginosan (Pasila, Keski-Pasila, Länsi-Pasila) kortteleiden 17105 - 17113 osien, korttelin 17053 osan sekä katu-, puisto- ja rautatiealueita koskevan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 1.3.2016 päivätyn ja 17.1.2017 muutetun piirustuksen numero 12360 mukaisena ja asemakaavase-lostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Hannu Hyttinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 31036024
hannu.hyttinen(a)hel.fi
Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.01.2017 § 4

HEL 2012-006709 T 10 03 03

Ksv 0870_5, Karttaruutu G4

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 1.3.2016 päivätyn ja 17.1.2017 muutetun asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12360 hyväksymistä. Asemakaava koskee 17. kaupunginosan (Pasila, Keski-Pasila, Länsi-Pasila) osia kortteleista 17105–17113 sekä katu- ja puistoalueita ja asemakaavan muutos koskee osaa korttelista 17053 sekä katu-, puisto- ja rautatiealueita.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilla kohdassa Päätöksenteko

www.hel.fi/ksv



- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

01.03.2016 Ehdotuksen mukaan

09.12.2014 Ehdotuksen mukaan

02.12.2014 Pöydälle

19.11.2013 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

12.11.2013 Pöydälle

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Elina Suonranta, arkkitehti, puhelin: 310 37446

[elina.suonranta\(a\)hel.fi](mailto:elina.suonranta(a)hel.fi)

Dan Mollgren, projektipäällikkö, puhelin: 310 37326

[dan.mollgren\(a\)hel.fi](mailto:dan.mollgren(a)hel.fi)

Maija Lounamaa, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37258

[maija.lounamaa\(a\)hel.fi](mailto:maija.lounamaa(a)hel.fi)

Harri Verkamo, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37127

[harri.verkamo\(a\)hel.fi](mailto:harri.verkamo(a)hel.fi)

Peik Salonen, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37248

[peik.salonen\(a\)hel.fi](mailto:peik.salonen(a)hel.fi)

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37311

[matti.neuvonen\(a\)hel.fi](mailto:matti.neuvonen(a)hel.fi)

Opetusvirasto Opetustoimen johtaja 18.10.2016

HEL 2012-006709 T 10 03 03

Keski-Pasilan uudelle asuinalueelle suunnitellaan asuntoja noin 3 200 asukkaalle ja toimitiloja noin 1 000 työntekijälle. Lisäksi alueelle sijoitetaan koulu ja päiväkot. Ratapihakortteleista suunnitellaan omaleimainen ja monipuolinen, erinomaisten julkisten liikenneyhteyksien vierellä oleva kaupunkimainen asuinalue, joka sijaitsee keskustakorttelin kattavien palveluiden äärellä. Koulun sijainnin tarkasteluissa on tutkittu kahda eri vaihtoehtoa Keski-Pasilan Ratapihakorttelien aluetta ja Länsi-Pasilan Maistraatintoria. Rakennusoikeuden lisäksi on vertailtu mm. toiminnallista sijaintia, teknistä toteutusta ja rakenteiden omistukseen liittyviä seikkoja sekä kaavoituksen sujuvuutta. Helsingin kaupungin hankeohjausryhmä (17.9.2014) ja aluerakentamisen johtoryhmä (9.10.2014) ovat esittäneet jatkosuunnittelun pohjaksi, että Keski-Pasi-

Postadress

PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

F10680001200062637

Moms nr

F102012566



lassa varaudutaan enintään noin 10 000 k-m² kokoiseen kouluun, joka sijoitetaan Ratapihakortteleiden alueelle. Koulun sijainti Ratapihakortteleissa vaikuttaa asuntotuotannon määrään siten, että asuntokerrosala vähenee kaava-alueella noin 10 000 k-m².

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue koulua ja lasten päiväkotiä varten YL-korttelialueelle sijoitetaan Pasilan peruskoulu ja päiväkoti. Rakennusten korkeudet vaihtelevat yhden ja neljän kerroksen välillä. Koulun laajuus on 10 000 k-m² ja päiväkodin laajuus on 1 500 k-m².

Koulun ja päiväkodin kortteli sijoittuu keskeiselle paikalle Ratapihakortteleiden tiiviissä kaupunkirakenteessa. Kortteli rajautuu kolmelta sivultaan Halkopiipunkallion puistomaiseen ympäristöön. Pasilan koulun lähtökohtana pidetään urbaania monikerroksista koulua. Pääosa koulun välituntipihoista sijoitetaan koulun matalimpien rakennusten osien katoille. Korttelin pohjoispuolella Halkopiipunkalliolla on le-merkitty leikialue, joka on erityisesti päiväkoti- ja koulukäyttöön varattu. Koulun ulkoliikuntapaikoissa tukeudutaan Käpylän liikuntapuistoon.

YL-korttelin on arvioitu rakentuvan alueen viimeisenä rakennuksena. Tällöin voidaan olettaa, että Veturitien reunan korttelit toimivat melusuojana koululle ja päiväkodille sekä katoille sijoitettaville välituntipihoille. Koulun kattopihat tulee suojata melusteellä, mikäli koulu rakennetaan ennen Veturitien reunan kortteleita. Päiväkodin rakennusala on sijoitettu avokallion juurelle mahdollisimman etäälle Veturitiestä. Näin pyritään varmistamaan mahdollisimman terveellinen ja turvallinen sijainti tilanteessa, jossa päiväkoti rakentuisi huomattavasti koulua aikaisemmin ja jossa Veturitien reunan korttelit eivät olisi kaikilta osin rakentuneet. Koulun ja päiväkodin autopaikat sijoitetaan kadun toisella puolella olevaan tontin 17109/2 alueelliseen pysäköintitaloon. YL-kortteli erottuu muista alueen rakennuksista kirkkaan värisillä julkisivuilla. Julkisivujen on oltava pääosiltaan muurattua tiiltä, rapattuja, kuvioitua betonia tai puuta. Päiväkoti ja koulu sijoittuvat Ratapihakortteleihin.

Opetusvirasto on lausunut edellisen kerran 29.6.2012 samaisesta alueesta asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä ja todennut että Keski-Pasilaan tulee varautua rakentamaan yhtenäinen peruskoulu n. 700-800 oppilasta varten. Pohjois-Pasilaan tarvitaan lisäksi n. 200 oppilaan alkuopetuskoulu päiväkodin kanssa samaan korttelitaloon. Opetusviraston arvio koulutarpeesta on jo silloin poikennut Keski-Pasilan ratapihakorttelien asemakaavan ja asemakaavan muutoksen osallistumis -arviointisuunnitelmassa esitetystä.

Pasilan peruskoulu (entinen Eläintarhan ala-aste, Länsi-Pasilan ala-aste ja Alppilan ylä-aste) toimii kolmessa eri osoitteessa. Uusi yhtenäinen



peruskoulu tulee olemaan alueelle tärkeä, jo tällä hetkellä tilakapasiteettiä tarvittaisiin lisää.

Asemakaavaselostuksessa sanotaan ulkoliikuntapaikan suhteen että uusi koulu tukeutuu Käpylän liikuntapuistoon joka sijaitsee kaukana koulusta. Ratapiha-alueen YL-korttelialueelle jonne kaavaillaan koulua ja päiväkotia on tarkoitus rakentaa viimeisenä rakennuksena. Tästä poiketen Opetuslautakunta on 22.3 2016 esittänyt Keski-Pasilaan rakennettavan uuden peruskoulun valmistumisaikatauluksi 2022.

Liikennejärjestelyissä tulee huomioida koululaisten turvallinen siirtyminen alueelta Käpylän liikuntapuistoon. Lisäksi koulu tarvitsee sisäliikuntapaikan lähietäisyydeltä tai tarvittavan kaavavarauksen liikuntatilojen rakentamiseen.

Opetusvirasto on myös huolissaan katolla olevien piha-alueiden riittävästä suojaamisesta niin että melutason ohjearvot eivät ylity ja että piha-alueen koko tarkistetaan. Lisäksi tulisi huomioida koulun saattoliikenne tilavarauksena.

28.10.2014 Lausunto annettu

29.6.2012 Lausunto annettu

Lisätiedot

Mia Kuokkanen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86291
mia.kuokkanen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 02.06.2016 § 257

HEL 2012-006709 T 10 03 03

Pasila, Keski-Pasila, Länsi-Pasila, osat kortteleista 17105-17113, katu- ja puistoalueet sekä osa korttelia 17053, katu-, puisto- ja rautatiealueet

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle Keski-Pasilan Ratapihakortteleiden asemakaavaehdotuksesta ja asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12360 seuraavan lausunnon:

Yleistä

Pasilan puretun alaratapihan tilalle Pasilan keskustakorttelin pohjoispuolelle on suunnitteilla tiivis ja kantakaupunkimainen asuinalue noin 3 200 asukkaalle ja toimitiloja noin 1 000 työntekijälle. Lisäksi alueelle sijoitetaan päiväkotia ja koulu. Kaavamuutosalueen kerrosala on 179 500 k-m², josta noin 132 000 k-m² on osoitettu asumiseen, noin



11 500 k-m² koululle ja päiväkodille ja noin 36 000 k-m² toimisto-, liike- ja palvelutiloille.

Kaavamuutoksen tavoitteena on käytöstä poistetun ratapihan rakentaminen viihtyisäksi asuinalueeksi samalla eheyttäen yhdyskuntarakennetta parantamalla yhteyksiä Itä- ja Länsi-Pasilan välillä.

Kaava-alueen maanomistus sekä hallinta

Kaava-alueen pinta-ala on noin 14,3 hehtaaria (143 077 m²). Suomen valtio omistaa alueesta pääosan noin 11 hehtaaria. Helsingin kaupungin omistamien alueiden laajuus on noin 3,3 hehtaaria.

Suomen valtion ja Helsingin kaupungin välinen aiesopimus sekä yhteistyösopimus sekä maapoliittiset neuvottelut

Kaavamuutosalueen pääosa sisältyy Helsingin kaupungin ja Suomen valtion väliseen aiesopimukseen vuodelta 2002. Valtio omistaa aiesopimuksen mukaisesta sopimusalueesta noin 84 % ja Helsingin kaupunki noin 16 %. Kaavamuutosalueen itäreuna ei kuulu aiesopimuksen piiriin. Aiesopimuksen mukaan Helsingin kaupunki ryhtyy toimenpiteisiin asemakaavan muuttamiseksi tai laatimiseksi. Aluetta kehitetään kokonaisuutena omistusrajoista riippumatta.

Ratapihakortteleiden kaava-alueen toteutusta ohjaa Keski-Pasilan aiesopimus sekä Ratapihakortteleiden suunnitteluun ja toteutukseen liittyvä Senaatti-kiinteistöjen ja Helsingin kaupungin välinen yhteistyösopimus, joka on valmisteilla.

Tonttiosasto neuvottelee parhaillaan Keski-Pasilan alueen aiesopimuksen päivittämisestä koskemaan koko tai lähes koko Keski-Pasilan osayleiskaava-alueetta / uudesta aiesopimuksesta, joka koskisi koko tai lähes koko Keski-Pasilan osayleiskaava-alueetta. Lisäksi neuvotellaan Ratapihakortteleiden kaava-alueen yhteistyösopimuksesta. Sopimuksissa otetaan kantaa mm. alueen tontinluovutustulojen sekä erilaisien infrainvestointien jakautumiseen maanomistajien kesken, sekä alueen asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojakaamaan.

Kaavamuutos nostaa maanarvoa merkittävästi. Edellä mainittujen sopimusten yhteydessä on tarkoitus sopia myös alueen maanarvon nousun jakamisesta osapuolten kesken alkuperäisen aiesopimuksen hengessä. Kaavaa ei tulisi saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi ennen kuin mainitut sopimukset on allekirjoitettu.

Huomioita asemakaavaehdotuksesta ja asemakaavan muutosehdotuksesta

Asemakaavaehdotuksessa ja asemakaavan muutosehdotuksessa on kaikkiaan neljä asuinkerrostalokorttelia (AK), kolme hybridikorttelia (C,



C-1 ja C-2) sekä yksi julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue koulua ja lasten päiväkotia varten (YL). Alueen pysäköintiratkaisut perustuvat korttelikohtaisesti keskitettyyn pysäköintiin, jossa autopaikat ovat niemeämättömiä ja yhteiskäytössä. Asemakaavassa erikseen määrättyjen kortteleiden autopaikkoja voidaan sijoittaa myös tontille 17109/2 myöhemmin toteutettavaan pysäköintilaitokseen. Esitetty ratkaisu mahdollistaa osaltaan alueen pysäköinnin toteuttamisen vaiheittain kysynnän mukaan. Kiinteistövirasto ja Senaatti-kiinteistöt tulevat tukemaan tontinluovutuksen keinoin vaiheittaisen pysäköinnin toteutumista.

Kaavamääräyksen mukaan kaikilla korttelialueilla viherkattoja tulee rakentaa vähintään 50 % korttelin kattopinta-alasta. Suomessa ei kuitenkaan ole toistaiseksi laajaa kokemusta viherpihojen ja viherkattojen toteutumisesta ja niiden käytöstä ja ylläpidosta sekä rakenteiden pitkäaikaiskestävyydestä teollisessa asuntorakentamisessa. Kaavamääräyksen tarpeellisuutta tulisi siis harkita ja viherkattoja vaatia vain, mikäli se on esim. hulevesien käsittelyn kannalta tarpeellista.

Viherkattojen ja terassien osalta todetaan lisäksi, että kaavamääräys "Kaikki korttelialueet" tulisi kuulua esimerkiksi "Muita paitsi YL-korttelialuetta koskevat määräykset", koska lähipalvelurakennuksen katoille ei suunnitella asukkaiden käyttöön yleisiä terasseja tms. Määräyksellä viitattaneen asuinrakennusten ja muiden korttelien suunnitteluun. Lisäksi riippuen suunnitteluratkaisusta, välituntipihoja voidaan suunnitella etenkin vanhimmille koululaisille myös kerroksiin. Siksi kattomateriaaleja ja terassien suunnittelua rajoittavat määräykset rajoittavat olennaisesti mahdollisia suunnitteluratkaisuja.

Merkintää "YL" (Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue koulua ja lasten päiväkotia varten) ei tule rajata vain koulu- ja päiväkotikäyttöön, koska tulevaisuudessa lähipalvelut voivat olla muutakin kuin perinteinen koulu tai päiväkoti ja, koska kaupunginvaltuuston päättämän strategiaohjelman mukaisesti tilojen yhteiskäyttöä tulee edistää. Tulevaisuuden lähipalveluiden rakennetta ja muotoa ei tulisi rajata. Kaavamerkinän tulisi olla vain Y, koska koululaisten, päiväkotilasten ja mahdollisten muiden palveluiden käyttäjien tulee voida käyttää palvelua laajemmalta alueelta. Lisäksi toiminnoille varatun leikkialueen koon riittävyys tulee varmistaa opetus- ja varhaiskasvatusvirastojen kanssa. Lisäksi tulisi tutkia, voidaanko leikkialueesta tehdä oma tontti, tontin osa tai hallinta-alue, jotta sekä leikkialueen ylläpidon järjestäminen että rakentaminen voitaisiin toteuttaa kaupungin näkökulmasta mahdollisimman tehokkaasti.

Maaperä ja pilaantuneisuus



17.05.2017

Kaj/13

Senaatti-kiinteistöt ja kiinteistöviraston tonttiosasto ovat teettäneet alueelle maaperätutkimuksia, joiden perusteella alueella on todettu maaperän pilaantuneisuutta ja erityisesti jätteitä korttelin 17105 kohdalla. Pilaantuneisuus sijaitsee pääosin pintakerroksesta kahden metrin syvyyteen, tutkimustiheys alueella on 1/1000 m². Alueella on voimassa Etelä-Suomen aluehallintoviraston myöntämä ympäristölupa ESA-VI/5952/2014. Senaatti-kiinteistöjen ja Helsingin kaupungin hakema ympäristölupa mahdollistaa maa-, kiviaines- ja rakennusjätteen sekä pilaantuneen maan välivarastoinnin alueella. Välivarastointitoiminta päättyy alueen rakentamisen alkaessa.

Lopuksi

Asemakaavaehdotusta ja asemakaavan muutosehdotusta on laadittu tiiviissä yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, tonttiosaston ja Senaatti-kiinteistöjen sekä tämän valitsemien yhteistyökumppanien kanssa. Kaavassa esitetty tonttitehokkuus on korkea (e = 2,6 - 4,0) ja kaava luo monipuoliset edellytykset toteuttaa uusi mielenkiintoinen asuinalue keskeisellä paikalla ja erinomaisilla joukkoliikenneyhteyksillä. Kaavamutosta voidaankin pitää onnistuneena.

Lautakunta toteaa kuitenkin jo edellä mainittuun viitaten, että kaavaa ei tulisi saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi ennen kuin edellä mainitut sopimukset (aiesopimuksen päivitys / uusi aiesopimus ja yhteistyösopimus) on allekirjoitettu.

Kiinteistölautakunnalla ei ole muuten huomauttamista itse asemakaavaehdotukseen ja asemakaavan muutosehdotukseen ja kiinteistölautakunta puoltaa asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12360 hyväksymistä edellä mainituin huomioin.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 10.05.2016 § 203

HEL 2012-006709 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:



Tavoitteena on käytöstä poistetun ratapihan rakentaminen viihtyisäksi asuinalueeksi samalla eheyttämällä yhdyskuntarakennetta parantamalla yhteyksiä Itä- ja Länsi-Pasilan välillä.

Keski-Pasilan uudelle asuinalueelle suunnitellaan asuntoja noin 3 200 asukkaalle ja toimitiloja noin 1 000 työntekijälle. Lisäksi alueelle sijoitetaan koulu ja päiväkoti.

Asemakaavaselostuksessa todetaan, että alueen pohja- ja orsivesipinnan tason ylläpitämiseksi tulee hyvälaatuiset katto- ja piha-alueilla syntyvät hulevedet johtaa rakennettavien viivytys- ja imeytysrakenteiden avulla ensisijaisesti pohjaveteen ja toissijaisena orsiveteen. Asemakaavamääräyksissä on määräys että puhtaat katto- ja pintavedet tulee imeyttää maaperään. Alustavissa suunnitelmissa on kuitenkin lähdetty siitä, että korttelialueiden puhtaat hulevedet imeytetään puistoalueelle. Määräystä tulee selkeyttää siten että kortteleiden tulee liittyä hulevesien imeytysjärjestelmään.

Asemakaavassa on merkitty leikkialue (le) puistoalueen osaksi. Asemakaavamääräyksissä todetaan, että leikkialue on erityisesti päiväkotija koulukäyttöön varattu ohjeellinen alueen osa. Leikkialueen tulee olla joko yleinen leikkialue, ilman erityismääräyksiä tai alue tulee liittää osaksi korttelia.

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupunkisuunnitteluviraston laskelmien mukaan rakennusvirastolle arviolta noin 52 miljoonan euron kustannukset. Maaperän pilaantuneisuuden kunnostustarve ja -kustannukset täsmentyvät jatkosuunnittelun yhteydessä. Asemakaavan toteuttamisen arvioidut kustannukset jakautuvat seuraavasti: esirakentaminen 8 miljoonaa euroa, kadut ja liikennealueet 10 miljoonaa euroa, sillat ja tunnelit 25 miljoonaa euroa, puistot ja viheralueet 6 miljoonaa euroa sekä hulevesien imeyttämISRakenteet 3 miljoonaa euroa.

Esittelijä

vs. kaupunginarkkitehti
Jussi Luomanen

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440
petri.arponen(a)hel.fi
Heikki Takainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38977
heikki.takainen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 10.05.2016 § 59

HEL 2012-006709 T 10 03 03

Lausunto



Pelastuslautakunta antoi Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila, Keski-Pasila, Länsi-Pasila), osia kortteleista 17105–17113 katu- ja puistoalueita koskevasta asemakaavasta sekä asemakaavamuutoksesta nro. 12360 seuraavan lausunnon:

Viherhuoneiden paloturvallisuutta, rakennusten julkisivumateriaaleja, muuntamotiloja, sekä sammutusveden saantia koskevat kaavamääräystarkennukset ovat kirjattuina kaavavalmistelijan ja pelastuslaitoksen erillisneuvottelumuistiossa (Kaupunkisuunnitteluvirasto 28.4.2016, Pekka Ronkainen, Joonatan Suosalo, Dan Mollgren, Sakari Pulkkinen).

Rakenteellisen paloturvallisuuden ratkaisut tulee käydä jatkosuunnittelussa yhteistyössä pelastuslaitoksen kanssa.

Pelastuslautakunnalla ei ole asemakaavasta muuta huomautettavaa.

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Pekka Ronkainen, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 31031238
pekka.ronkainen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 03.05.2016 § 185

HEL 2012-006709 T 10 03 03

Lausunto

Ympäristölautakunta antoi seuraavan lausunnon.

Keski-Pasilan tiivis rakentaminen Ratapihakortteleiden alueella tukee maankäytölle ja liikennejärjestelmälle asetettuja tavoitteita. Alue tukeutuu vahvasti raideliikenteeseen. Erinomaisia joukkoliikennenyhteyksiä kehitetään edelleen mm. keskustakorttelin rakentamisen yhteydessä. Myös kävelyn ja pyöräilyn yhteydet paranevat nykytilanteeseen verrattuna.

Ympäristölautakunta pitää positiivisena, että asemakaavaehdotuksessa on otettu huomioon Helsingin kaupungin viherkattolinjaus. Ehdotuksessa on kaavamääräys, jonka mukaan viherkattoja tulee rakentaa vähintään 50 % korttelin kattopinta-alasta kaikilla korttelialueilla. Viherkattojen avulla voidaan lieventää monia ilmastonmuutoksesta ja kaupunkirakenteen tiivistymisestä aiheutuvia haittoja esim. rankkasateiden aiheuttamia tulvia ja lämpösaarekkeita. Kaavaehdotuksesta ei kuitenkaan käy ilmi, kuinka Ratapihakortteleiden alueella mm. rakennuskannan ja



energiaratkaisujen osalta pyritään hillitsemään ilmastonmuutosta. Uusi en rakentamisalueiden tulee mahdollistaa kaupunkirakenteen hiilineutraalisuus, jotta koko kaupunkia koskeva tavoite voidaan saavuttaa viimeistään 2050.

Alueen katuverkon liikennemäärien ennustetaan muuttuvan merkittävästi tulevaisuudessa. Erityisesti Veturitien varrella liikennemelu on voimakasta ja ilman epäpuhtauksien pitoisuudet korkeita. Asemakaavan laadintaa varten on tehty ilmanlaatuselvitys, jonka mukaan typpidioksidin vuosikeskiarvopitoisuus on hyvin lähellä raja-arvotason Veturitien varrella. Vaikka raja-arvotason ei arvioida ennustetilanteessa ylittyvän, on ilman epäpuhtauksien kuormitus voimakasta. Ilmanlaatuselvityksen ja melutilanteen parantamiseksi, asumisterveyden ja -viihtyisyyden kohentamiseksi sekä toisaalta viihtyisämmän kävely- ja pyöräilyympäristön aikaansaamiseksi tulee ensisijaisena tavoitteena olla Veturitien liikennemäärää vähentäminen kokonaisvaltaisella maankäytön ja liikennejärjestelmän suunnittelulla.

Kaavaehdotuksessa on annettu monia määräyksiä, joilla lievennetään liikenteen melu- ja ilman epäpuhtauspäästöistä aiheutuvia haittoja ja ohjataan mm. asuintoimintojen sijoittumista Veturitien puolella siten, että asukkaiden altistumista saadaan vähennettyä. Jatkosuunnittelussa haittojen lieventämiseen tulee kuitenkin edelleen kiinnittää erityistä huomiota.

Kaavamääräyksen mukaan rakennusten ulkovaipan ääneneristävyys riittävyys liikennemelua vastaan tulee osoittaa rakennusluvassa. Julkisivuille kohdistuvien melutasojen tarkastelu on tärkeää päivittää, koska asemakaavaan varten tehdyn meluselvityksen mukainen rakennusten massoittelu ei täysin vastaa kaavaehdotusta.

Kaavamääräyksellä ohjataan aiheellisesti asuntojen sijoittumista siten, etteivät ne saa avautua yksinomaan Veturitielle päin. Myöskään asuntojen parvekkeita tai tuuletusikkunoita ei saa sijoittaa Veturitien puolelle. Julkisivun melutason ollessa voimakas tavoitteena tulee olla asuntojen aukeaminen ns. hiljaisemman julkisivun puolelle, jolla tarkoitetaan suuntaa, jolla melutason ohjearvot alittuvat. Meluselvityksen mukaan Veturitien varrella melutason ohjearvo ylittyy kuitenkin paikoitellen jopa kaikilla julkisivuilla. Jatkosuunnittelun tavoitteena tulee olla sen varmistaminen, että hiljaisia asuintiloja muodostuu kaikkiin asuntoihin. Käytännössä tämä voisi tarkoittaa esimerkiksi viherhuoneita, kaksoisjulkisivurakennetta, julkisivun lisäosia tai eri meluntorjuntakeinojen yhdistelemistä.

Leikkiin ja oleskeluun tarkoitettut piha-alueet sekä oleskeluparvekkeet on määrätty sijoitettaviksi ja suunniteltaviksi siten, että saavutetaan me-



lutason ohjeavot ulkona. Erityisesti koulun ja päiväkodin piha-alueiden suojaamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota, mikäli Veturitien varren korttelit eivät rakennu ensin. C-1-korttelin tontin 17109/2 pysäköintitalon katolle on kaavamääräyksen mukaan sijoitettava leikki- ja oleskelualueita. Sijainti Veturitien varrella on haastava, eikä se ollut tiedossa melu- ja ilmanlaatuselvitysten teon aikana. Piha-alueet tulee sijoittaa mahdollisimman etäälle Veturitiestä ilmanlaatuhaaittojen vuoksi.

Alueen pohja- ja orsivesipinnan tason ylläpitämiseksi asemakaavaehdotuksessa määrätään, että kaikilla korttelialueilla puhtaat katto- ja pihavedet tulee imeyttää maaperään. Pasilankadun hulevedet on tarkoitus johtaa viettoviemärin avulla Keskuspuistoon ja muualla viettoviemärisä Veturitielle rakennettavaan hulevesiviemäriin ja johtaa sitä kautta Töölönlahteen. Jatkosuunnittelussa tulee varmistaa, että Töölönlahteen johdettavista hulevesistä aiheutuva kuormitus jää mahdollisimman pieneksi.

Keskeiset ympäristövaikutusselvitykset tulee liittää kaava-asiakirjoihin.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Anu Haahla, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 28916
anu.haahla(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 12.4.2016

HEL 2012-006709 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 11.3.2016

Asemakaavoitettava Ratapihakorttelit on Keski-Pasilan osayleiskaavassa varattu asuinkerrostalojen alueeksi, jota kehitetään asumisen ja virkistykseen sekä tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Suuri osa suunnittelualueesta on käytöstä poistettua ratapihaa. Alarata-
pihan järjestelyraiteet on purettu vuonna 2011. Pasilankadun varressa on metsäinen rinne sekä avokalliota.

Kaupunkikuvallinen muutos tulee olemaan merkittävä, kun Pasilankadun ja Veturitien välinen alue muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Kaavamuutos mahdollistaa korkeaa tornirakentamista. Veturitien reuna on keskustatoimintojen korttelialuetta, johon saa sijoittaa myös



asumista. Lisäksi alueelle sijoittuu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue. Kortteleiden keskellä oleva avokallio on merkitty puistoksi, VP.

Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

28.5.2012 Lausunto annettu

Lisätiedot

Sari Saresto, tutkija, puhelin: +358 9 503756846
sari.saresto(a)hel.fi

Nimistötoimikunta 16.09.2015 § 20

HEL 2012-006709 T 10 03 03

Nimistötoimikunta keskusteli Keski-Pasilan nk. ratapihakortteleiden nimistöstä elokuun kokouksessa kuullun esittelyn ja silloin käydyn keskustelun pohjalta.

Uusia nimiä tarvitaan kymmenkunta. Nimistötoimikunta päätti alueen nimistön aihepiiriksi Suomen rautatieliikenteen alkuvuosikymmenet ja höyryveturitekniikan.

Nimistötoimikunta päätti esittää alueelle seuraavia uusia nimiä:

Halkopiipunkallio–Vedskorstensberget (viheralue)

Perustelu: Ryhmänimi (höyryveturit); halkosavutorven, arkikielessä halkopiipun mukaan, joka on halkopoltoisille höyryvetureille kehitetty leveämallinen savutorvi, jonka sisällä on siivekkeet lentotuhkan keräämiseksi. Rakenteella pyrittiin vähentämään radan varteen päätyviä kipinöitä ja kuumaa tuhkaa ja näin ehkäisemään maastopaloja;

Höyrykatu–Änggatan (katu)

Perustelu: Ryhmänimi (höyryveturit);

Höyrypolku–Ängstigen (pyöräily- ja jalankulkuyhteys)

Perustelu: Ryhmänimi (höyryveturit), liitynnäinen (Höyrykadun mukaan);

Höyrypuisto–Ängparken (viheralue)

Perustelu: Ryhmänimi (höyryveturit), liitynnäinen (Höyrykadun mukaan);



Laskumäki–Växlingsvallen (katu)

Perustelu: Lajitteluratapihan osan mukaan. Laskumäki on ratapihalle rakennettu kohouma, jonka yli raide on johdettu. Veturi työntää vaunun laskumäen harjalle, ja vaunumies irrottaa vaunujen väliset kytkennät ennen kytkentäkohdan nousua mäen laelle. Tämän jälkeen vaunu tai vaunuryhmä vierii omalla painollaan sille tarkoitettulle raiteelle. Katu sijaitsee lähellä Pasilan entistä laskumäkeä.

Radioportti–Radioporten (katu)

Perustelu: Ryhmänimi (radio- ja tv-toiminta), liitynnäinen (Radiokadun mukaan);

Rautatieläisenkatu–Järnvägsmannagatan (katu)

Perustelu: Itä-Pasilan osa-alueella käytössä oleva nimi, jota tarvittaessa jatketaan radan ali uudelle kaava-alueelle;

Tenderinlenkki–Tenderlänken (katu)

Perustelu: Ryhmänimi (höyryveturit), höyryveturin polttoaine- ja vesivaunun eli tenderin mukaan. Pitkään linja-ajoon tarkoitettujen höyryvetureiden perään oli kiinteästi kytketty vaunu, jossa kuljetettiin veturin tarvitsema vesi ja yleisimmin halot tai hiili;

Tulistimenkatu–Överhettargatan (katu)

Perustelu: Ryhmänimi (höyryveturit), höyrykattilakomponentin tulistimen mukaan. Tulistin on laitos, jolla märkä, noin 190 °C höyry keitetään kuivaksi ja kuumennetaan edelleen noin 350 asteeseen, jolloin sen paisunta sylinterissä on taloudellisempaa kuin märän höyryn;

ja

Tulistimenkuja–Överhettargränden (katu)

Perustelu: Ryhmänimi (höyryveturit), liitynnäinen (Tulistimenkadun mukaan).

19.08.2015 Pöydälle

Lisätiedot

Johanna Lehtonen, nimistösuunnittelija, puhelin: 310 37386
johanna.lehtonen(a)hel.fi

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) HKL-Infrapalvelut 2.12.2014

HEL 2012-006709 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt HKL:ltä lausuntoa Keski-Pasilan ratapihakorttelin asemakaavaluonnoksesta. Suunnittelualue sijait-



see Pasilan sillan ja suunnitteilla olevan keskustakorttelin pohjoispuolella. Aluetta rajaa lännessä Pasilankatu, idässä ratapenger ja pohjoisessa rantaradan ylittävä Veturitien silta ja monitoimihallin tontti. Ratapihakortteleista suunnitellaan julkisten liikenneyhteyksien vierellä oleva asuin- ja työpaikka-alue, joka sijaitsee keskustakorttelin palveluiden äärellä.

HSL:n raitioliikenteen linjastosuunnitelman mukaisesti kaava-alueen reunalla, Pasilankadulla, kulkee tulevaisuudessa raitiolinja 9. Pasilankadulle on suunniteltu raitiotiepysäkit Pasilansillan pohjoispuolelle sekä Kyllikinportin ja Radiokadun välille.

Koska alueelle ollaan kaavoittamassa asuinkiinteistöjä sekä muuta melulle ja tärinälle häiriöherkkää toimintaa, HKL pitää tärkeänä, että rakennusmääräyksissä ja kiinteistöjen sijoittelussa huomioidaan raitioliikenteen melu- ja tärinähaitat. Joukkoliikenteen toimintaedellytykset tulee huomioida hankkeen rakentamismuutoksissa työnaikaisissa järjestelyissä. Raitioliikenteen sujuvuuden kannalta on raitioteiden sijoittaminen Pasilankadulla omille kaistoilleen kannatettavaa. Raitiovaununuradan, ajojohtimien ja pylväiden sekä ripustusten vaatima tila ja kiinnitysratkaisut tulee huomioida raitiotielinjauksen ympäristössä.

Lisäksi ratapihakortteleista on oltava riittävät kevyenliikenteen väylät Pasilan keskustakortteliin ja sinne rakennettavalle metroasemalle. HKL haluaa olla mukana kaavan valmisteluvaiheessa etenkin raitiotieratoja koskevan suunnittelun yhteydessä.

9.8.2012 Lausunto annettu

Lisätiedot

Jaakko Laurila, projekti-insinööri, puhelin: 310 22691
jaakko.laurila(a)hel.fi

Rakennusvirasto 31.10.2014

HEL 2012-006709 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston lausuntoa Keski-Pasilan ratapihakortteleiden kaavaluonnoksesta 3.11.2014 mennessä.

Suunnittelualue sijaitsee 17. kaupunginosassa (Pasila) Pasilan sillan ja suunnitteilla olevan keskustakorttelin pohjoispuolella. Aluetta rajaa lännessä Pasilankatu, idässä ratapenger ja pohjoisessa rantaradan ylittävä Veturitien silta ja monitoimihallin tontti.



Kaavamuutoksessa puretun alaratapihan tilalle Pasilan sillan pohjoispuolelle on suunnitteilla tiivis ja kantakaupunkimainen asuinalue noin 3 000 asukkaalle ja toimitiloja noin 1 000 työntekijälle. Lisäksi alueelle on suunniteltu sijoitettavaksi koulu ja päiväkoti.

Alueen pinta-ala on noin 14 hehtaaria (139 818 m²). Mitoitukseltaan alue on noin 160 000 k-m².

Rakennusviraston mielestä YL-1- ja YL-2-korttelialueiden välinen, kaapea VP-alue, jossa on le-merkinnät, tulee liittää osaksi YL-korttelialueita. Yleinen kulku alueen läpi ja käyttö muuna kuin koulu- ja päiväkotitoiminnan aikana voidaan osoittaa korttelien sisäisenä järjestelynä paremmin kuin kolmen eri hallintokunnan vastuilla olevina ja toisiinsa rajautuvina, erillisinä alueina.

Puistoalueen vaihtelevat pinnanmuodot tuovat haasteita esteettömyyden kannalta. Tämän vuoksi jatkosuunnittelussa on kiinnitettävä huomiota esteettömien reittien suunnitteluun.

Alueen pelastusreitit ja nostopaikkoja ei ole esitetty luonnoksessa tai liikennesuunnitelmaluonnoksessa. Koulun ja päiväkodin saattoliikenne tulee huomioida tilavarauksina jatkosuunnittelussa. Riittävien lumitilojen syntyminen tulee varmistaa jatkosuunnittelun yhteydessä. Kaavamerkin-tä istutettavista puuriveistä on oltava ohjeellinen.

Radiokadun jatkeen alikulun/eritasoliittymän tarpeellisuutta tulee harkita. Jos alikulku on edelleen jatkotarkasteluiden jälkeen tärkeä yhteys, hallinnollisia rajoja ja vastuukysymyksiä tulee tarkentaa jatkosuunnittelussa. Tällöin alikulku tulee osoittaa rasiitteena C- ja C1-korttelialueille.

Firdonkadun kiertoliittymästä on esitetty kaksi ajoyhteyttä, joista toinen kulkee puistoalueen läpi. Rakennusviraston mielestä tässä vaiheessa tulee harkita, ovatko molemmat ajoyhteydet tarpeellisia. Puistossa kulkeva reitti kaventaa puiston pinta-alaa ja samalla ohjaa ajoneuvoliikennettä puistoalueelle.

Alueen hulevesien käsittelyä ja hulevesitulvatilanteita tulee tutkia jatkosuunnittelussa tarkemmin ja etsiä myös uusia mahdollisuuksia toteuttaa kaupungin hulevesistrategiaa Keski-Pasilan alueella.

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440
petri.arponen(a)hel.fi
Anni Tirri, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335
anni.tirri(a)hel.fi



17.05.2017

Kaj/13

Nuorisoasiainkeskus 23.10.2014

HEL 2012-006709 T 10 03 03

Nuorisoasiainkeskus kehittää tilaverkkoaan Helsingin uudelleen muotoutuville alueille hyvien liikenneyhteyksien varten. Itä- ja Länsi-Pasilan yhdistävälle Ratapihakortteleiden alueelle nuorisoasiainkeskus voisi sijoittaa keskikokoisen nuorten toimintakeskuksen. Se palvelisi Pasiloiden lisäksi kaikkia helsinkiläisiä nuoria keskitetysti. Periaatteena on, että toimintakeskuksen tilat sijoitetaan mahdollisuuksien mukaan kaupungin muiden palvelutilojen yhteyteen. Nuorisoasiainkeskuksella ei ole muuta lausuttavaa asiasta.

Lisätiedot

Harri Taponen, erityissuunnittelija, puhelin: 310 89036
harri.taponen(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 6.6.2012

HEL 2012-006709 T 10 03 03

Kiinteistöviraston geoteknisen osaston mielipide suunnittelun lähtökohdista

Alueen pohjavesien turvaamiseksi tulee kaavoituksessa ottaa huomioon seuraavat lähtökohdat:
Kaavoituksen yhteydessä tulee osoittaa riittävän laajat alueet katoilla ja kansirakenteilla muodostuvien hulevesien imeyttämistä varten. Imeytysrakenteiden paikkoja voidaan osoittaa katu-, puisto- ja kansirakenteiden alle. Rakennusten alapohjien kuivatus tulee kuitenkin tarkastella yhdessä imeytysratkaisujen kanssa. Koko alueella tulee kattovesien ja kansirakenteiden hulevesien imeyttämisen olla suunnittelun ja toteutuksen lähtökohta.

Lisätiedot

Niinimäki Risto, projektipäällikkö, puhelin: 310 37827
risto.niinimaki(a)hel.fi

Kulttuurikeskus 4.6.2012

HEL 2012-006709 T 10 03 03

Kulttuurikeskuksella ei ole huomautettavaa asiassa.



Lisätiedot

Kunnas Veikko, vs. kulttuurijohtaja, puhelin: 310 37000
veikko.kunnas(a)hel.fi

Terveyskeskus 1.6.2012

HEL 2012-006709 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirastossa valmistellaan asemakaavaa ja asemakaavan muutosta Keski-Pasilan Ratapihakortteleiden alueelle. Keski-Pasilan asuinalueita suunnitellaan Pasilan sillan ja suunnitteilla olevan keskustakorttelin pohjoispuolelle. Suunnittelualue rajautuu idässä asemalaitureihin ja rantarataan, lännessä Pasilankatuun ja pohjoisessa rantaradan ylittävään Veturitien siltaan ja monitoimihallin tonttiin. Keski-Pasilan uudelle asuinalueelle on suunnitteilla asuntoja ja toimitiloja. Tavoitteena on omaleimainen ja monipuolinen, erinomaisten julkisten liikenneyhteyksien ja palveluiden vierellä oleva asuinalue.

Mielipiteet suunnittelun lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on pyydetty toimittamaan viimeistään 4.6.2012.

Keski-Pasilan uudelle asuinalueelle on suunnitteilla asuntoja noin 3000 asukkaalle ja toimitiloja noin 1000 työntekijälle. Keski-Pasilan eri osaluueita yhdistävä kävelyraitti suunnitellaan kulkevan asuinalueelta keskustakorttelin lävitse tornialueelle ja edelleen Veturitalleille. Liikkumisympäristö tulee tehdä miellyttäväksi ja esteettömäksi.

Alueen lähimmät terveyspalvelut sijaitsevat Laakson sairaala-alueella, jonne tarvitaan Pasilan alueelta hyvät ja turvalliset kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen yhteydet. Lyhin reitti terveyspalveluihin kulkee keskustapuiston kautta. Reitin havaittavuutta, saavutettavuutta ja turvallisuutta tulee parantaa. Vuoden 2014 alusta alkaen väestö voi vapaasti hakeutua haluamalleen terveysasemalle.

Uusia kunnallisia terveyspalveluja terveyskeskus ei ole esittänyt alueelle. Kokonaisuudessaan Pasilan aluerakentamiskohteisiin rakennetaan vuosien 2010 - 2040 aikana asunnot 12 000 asukkaalle ja 40 000 työpaikkaa (Taske 22.9.2011, Kaupungin aluerakentamiskohteet). Tämän kokoisen väestömäärän terveyspalvelujen järjestäminen edellyttää laajennuksia muissa toimipisteissä.

Lisätiedot

Sipiläinen Pirjo, arkkitehti, puhelin: 310 42256
pirjo.sipilainen(a)hel.fi



17.05.2017

Kaj/13

Hallintokeskus 25.5.2012

HEL 2012-006709 T 10 03 03

Hallintokeskuksella ei ole asiasta lausuttavaa.

Lisätiedot

Tammisto Mari, hallintosihteeri, puhelin: 310 76004
mari.tammisto(a)hel.fi