



27.03.2019

Maankäyttöjohtaja

25 §

Pasila, Pasilansilta 5, poikkeamishakemus

HEL 2019-000182 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2018-09471, hankenumero 5046_56

Päätös

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 17. kaupunginosan (Pasila, Keski-Pasila) korttelin 17103 tonttia nro 1 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 12261 seuraavasti:

- Asemakaavassa määrätty rakennusoikeus (140 000 k-m²) ylitetään yhteensä 10 934 k-m²:llä (7,8 %), josta nyt haettavan poikkeaman osuus on 1 620 k-m².

Hakija

Kiinteistö Oy Pasilan Asemahotelli

Kiinteistö Oy Tripla Torni 1

Kiinteistö Oy Tripla Mall

Kiinteistö Oy Triplaparkki

Asunto Oy Helsingin Bööle

Asunto Oy Helsingin Klyyyga

Asunto Oy Helsingin Firdo

Asunto Oy Helsingin Fredika (jättöpäivämäärä 8.1.2019)

Rakennuspaikka

17. kaupunginosan (Pasila, Keski-Pasila) korttelin 17103 tontti nro 1

Hakemus

Hakija hakee lupaa 150 934 k-m²:n hybridihankkeen (sisältäen kauppakeskuksen pysäköintilaitoksineen, asuntoja, toimistoja, sekä kulttuuri- ja monitoimitiloja) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta 12261 siten, että rakennusoikeus (140 000 k-m²) ylitetään yhteensä 10 934 k-m²:llä (7,8 %), josta nyt haettavan poikkeaman osuus on 1 620 k-m². Hakemuksessa on mukana varauksena 300 k-m² liiketi-



27.03.2019

Maankäyttöjohtaja

laa tai liiketilavarastoa, joka voidaan vuokraustilanteen niin vaatiessa erottaa pysäköintilaitoksen takatiloista pääkäyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön.

Hakija on aiemmin hakenut poikkeamista 9 314 k-m²:n ylitykseen, jonka Kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikkö päätti hyväksyä 3.4.2017, 33 § (HEL 2017-001937).

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että kilpailuehdotuksessa ja asemakaavan laadinnassa pysäköintilaitokseen ei esitetty lainkaan rakennusoikeuteen luettavaa kerrosalaa. On kuitenkin ilmeistä, että liikeraennuksessa on tarve pääkäyttötarkoituksenmukaiselle varastotilalle ja noutovarastoille. Kauppakeskuksessa liiketilojen varastot sijoittuvat tarkoituksenmukaisimmin kellarikerrokseen, jos sellainen on käytettävissä. Näin ne eivät vie tilaa maan päällä toiminnoilta, joilla pyritään takaamaan Keski-Pasilan keskuksen laatu Helsingin toisena keskuksena.

Pysäköintilaitokseen jää paljon pysäköintikäyttöön soveltumattomia tiloja, jotka kannattaa ottaa hyötykäyttöön varastoina ja autoilua palvelevina liiketiloina. Vailla käyttöä olevat sopet ja tyhjät tilat laskevat pysäköintilaitoksen laatu-, turvallisuus- ja palvelutasoa. Kerrosalan lisäys pysäköintilaitoksessa on 1 653,1 k-m².

Kauppakeskuksen kerrokseen K1 on lisätty päivittäistavaraliikettä palveleva kevytrakenteinen välikerros toimistotiloihin. Tilan laajuus on 264 k-m².

Trigonin yhdyssilta oli kilpailuvaiheessa suunniteltu laajempaan myymälöineen. Sen toteuttaminen mahdollisimman leveänä kohottaa kulkyhteyden laatutasoa. Tilan laajuus on 320 k-m², joka sisältää YJK-alueen.

Kauppakeskus sijoittuu kerrokseen K1/+16.30 - K4/H1/+32.95 ja sen kerrosalan lisäys edelliseen poikkeamaan verrattuna on 743,4 k-m².

Säännökset, joista poiketaan

Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia.

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa asemakaava nro 12261, joka on tullut voimaan 6.3.2015.

Asemakaava mahdollistaa monipuolisen keskustatoimintojen alueen rakentamisen joukkoliikenteen solmukohtaan. Keskustakorttelin ase-



27.03.2019

Maankäyttöjohtaja

makaavaan kuuluu Pasilan asema, metroasema, joukkoliikennetermiinaali, alueita yhdistävä raitti toreineen, Pasilansilta ja katualueita, liike- ja toimistotiloja, julkisia tiloja sekä asuntoja. Alue tulee toimimaan joukko-, jalankulku-, pyöräily- ja ajoneuvoliikenteen solmukohtana. Keskustakortteli tulee muodostamaan Pasilan kaupunginosien ytimen ja laajennuksen Helsingin keskusta-alueelle.

Alueesta käydyin suunnittelu- ja toteutuskilpailun pohjalta asemakaavassa nro 12261 on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä noin 193 000 k-m².

Asemakaavan mukaan tontille, jota hakemus koskee (C-korttelialue) saa rakentaa asuinrakennuksia enintään 28 000 k-m² ja liike-, toimisto- ja hotellirakennuksia enintään 112 000 k-m², josta liikerakennuksia enintään 80 000 k-m².

Helsingin kaupungin, Senaatti-kiinteistöjen, Liikenneviraston ja YIT Rakennus Oy:n välillä 29.1.2014 tehdyn toteutussopimuksen mukaisesti YIT Rakennus Oy:llä on velvollisuus rakentaa Keskustakorttelin kokonaiskerrosalasta valmiiksi 80 % 122 kuukauden kuluessa keskuksen toteuttamisen mahdollistavan asemakaavan voimaantulosta.

Helsingin yleiskaavassa (2016) alue on osoitettu liike- ja palvelukeskustaksi, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena.

Keski-Pasilan osayleiskaavassa (lainvoimainen 18.8.2006) alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi ja osittain liikennealueen osaksi, jonka yläpuolelle saa sijoittaa keskustatoimintoja. Korttelialueen läpäisee itä-länsisuunnassa ohjeellinen jalankulkuyhteys, joka on myös osa seudullista poikittaista viheryhteyttä. Alueen poikki kulkee ohjeellinen maanalainen metroa varten varattu tila.

Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa nro 11830/2 (lainvoimainen 10.6.2011) alueella on metrolinjan Kamppi-Pasila varaus sekä Keski-Pasilan pysäköintilaitoksen varaus.

Alueen rakentaminen on parhaillaan käynnissä. Pasilan asema toimii väliaikaisissa tiloissa tulevan aseman pohjoispuolella, kunnes uusi asema syksyllä 2019 aukeaa. Triplan rakentaminen alkoi asematason alapuoliselta osalta vuonna 2015. Pysäköintilaitoksen rakentaminen alkoi vuonna 2016 ja Mall of Tripla-kauppakeskuksen vuonna 2017. Molempien on tarkoitus aueta syksyllä 2019. Toimistojen, hotellin ja asuntojen rakentaminen ajoittuu vuosille 2018-2020.



27.03.2019

Maankäyttöjohtaja

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (12.02.2019). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Hakemuksesta ei pyydetty lausuntoja.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska vähäinen lisäys asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen on sovitettavissa tontille kasvatamatta rakennusten volyymiä. Lisäksi esitetyt muutokset parantavat hankkeen laatu- ja palvelutasoa. Tämä edellyttää, että hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien periaatteita noudatetaan.

Asemakaavassa määrätyt pysäköintipaikkavelvoitteet täyttyvät myös kerrosalan lisäyksen jälkeen.

Poikkeamisen erityisiä syitä ovat asemakaavan ja alueen kokonaisu suunnitelman toteutumisen edistäminen.

Haettu toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 145, 171, 173 ja 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a

Rakennusvalvontataksa 2019, 8 §

Maksu

1 000 euroa

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet



27.03.2019

Maankäyttöjohtaja

Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa, mikäli sellaista edellytetään. Rakennus- tai muu mahdollisesti vaadittava lupa on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta lukien. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Kuulutusteksti kirjaamoon

Lisätiedot

Anna-Maija Sohn, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37448
anna-maija.sohn(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirustus
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Otteet

Ote

Hakija, hakijan edustaja

Uudenmaan ELY-keskus

Otteen liitteet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

Hallinto- ja tukipalvelut/Talous- ja suunnittelupalvelut/Koski
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/Mehtonen, P. Ruotsalainen, Sohn
Palvelut ja luvat/Rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie



27.03.2019

Maankäyttöjohtaja

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 25 §.

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta

- se, jonka oikeuteen, etuun tai velvollisuuteen, päätös välittömästi vaikuttaa
- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja ja haltija
- sellaisen kiinteistön omistaja ja haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellainen rekisteröity yhdistys, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- viranomaisen toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen ja muun valittamaan oikeutetun katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:



27.03.2019

Maankäyttöjohtaja

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, johon asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisesta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu



27.03.2019

Maankäyttöjohtaja

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 260 euron oikeudenkäyntimaksun.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Faksinumero: (09) 655 783
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11–13
Puhelinnumero: (09) 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.



27.03.2019

Maankäyttöjohtaja

Rikhard Manninen
vs. maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 28.03.2019.