



§ 463

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Pasilan tornialueen keskiosan tarkistettu asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12808) (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2022-000620 T 10 03 03

Hankennumero 0870_14

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 28.2.2023 päivätyn ja 12.9.2023 muutetun asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12808 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaava koskee 17. kaupunginosan (Pasila, Keski-Pasila) osaa korttelia 17148 sekä katu- ja rautatiealueita ja asemakaavan muutos koskee 17. kaupunginosan (Pasila, Keski-Pasila) katu- ja rautatiealueita (muodostuu uusi kortteli 17148).

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat tiimipäällikkö Anna-Maija Sohn, arkkitehti Sakari Pulkkinen ja liikenneinsinööri Aleksis Räisänen. 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
Aleksi Räisänen, liikenneinsinööri (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, muutettu 12.9.2023
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12808 selostus, päivätty 28.2.2023, muutettu 12.9.2023, päivitetty Kylk:n 12.9.2023 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 4.1.2023
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7376)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti 28.2.2023, täydennetty 12.9.2023
- 10 Päätöshistoria

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee aluetta, joka on keskeinen osa laajempaa Pasilansillan eteläpuolelle kaavailtua tornitaloista koostuvaa, tiivistä ja urbaania asuin-, sekä työpaikka-aluetta. Koko tornialueen asemakaavaluonnos hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 5.6.2012 asemakaavaehdotusten pohjaksi.

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-länsi-suunnassa. Kytkintangonaukio rajataan rakenteellisesti Veturitallinkujan käänntöpaikasta. 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 jalankulkuyhteyden Veturitallien alueelta Pasilansillalle ja sen joukkoliikenneterminaaliin.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

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 suunnittelu- 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 asemakaavoittamaton. 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 omistuksessa. Kaavaratkaisu ja sen sisältö on neuvoteltu yhteistoiminnassa kaupungin, valtion ja hankkeen kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

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

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 8.3.– 6.4.2023

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 28.2.2023 ja lautakunta päätti 28.2.2023 asettaa kaavaehdotuksen nähtävälle.

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat ole-massa olevan infran huomioimiseen, Pasilan alaratapihan toimintaedellytyksiin, ilmastovaikutuksiin, muuntojoustavuuteen, tuulisuuden huomioimiseen, pyöräilyn ja kävelyn huomioimiseen sekä luonnonsuojeluun.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Museovirasto
- Väylävirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen sähköverkko OY, Ilmatieteen laitos, Seismologian instituutti ja Pääesikunta.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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



12.09.2023

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

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

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, liikenneinsinööri (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, muutettu 12.9.2023
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12808 selostus, päivätty 28.2.2023, muutettu 12.9.2023
- 5 Havainnekuva, 4.1.2023
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7376)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti 28.2.2023, täydennetty 12.9.2023
- 10 Päätöshistoria

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksi