



11.01.2016

Kaj/1

§ 23

Valtuutettu Kaarin Taipaleen toivomusponsi koskien Pasilan keskustakorttelin laatuvaatimuksia sekä tilallisia ja toiminnallisia tavoitteita

HEL 2015-000882 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti merkitä tiedoksi selvityksen kaupunginvaltuuston 14.1.2015 hyväksymän toivomusponnen (Kaarin Taipale) johdosta tehdyistä toimenpiteistä ja toimittaa selvityksen ponnen ehdottajalle sekä tiedoksi muille valtuutetuille.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Taipale Kaarin, toivomusponsi, Kvsto 14.1.2015 asia 19
- 2 Rakennusvalvontaviraston lausunto

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ponnen ehdottaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaupunginvaltuusto päätti 14.1.2015 (§ 19) Keski-Pasilan keskustakorttelin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (nro 12261, Pasilan keskustakortteli) hyväksymisen yhteydessä hyväksyä seuraavan toivomusponnen:



Kaupunginvaltuusto edellyttää rakennuslupia myönnettäessä varmistettavan, että rakennusten ja julkisten ulkotilojen suunnittelu vastaa alueen korkeita laatuvaatimuksia ja toteuttaa suunnittelu- ja toteutuskilpailun voittaneen ehdotuksen kunnianhimoiset tilalliset ja toiminnalliset tavoitteet. (Kaarin Taipale)

Kaupunginvaltuuston työjärjestyksen 24 §:n mukaan kaupunginhallituksen on toimitettava ponnen ehdottajalle kirjallinen selitys toivomusponnen johdosta tehdyistä toimenpiteistä viimeistään vuoden kuluttua toivomusponnen hyväksymisestä. Selitys on toimitettava erikseen tiedoksi myös muille valtuutetuille.

Asiaa on selvitetty yhteistyössä kaupunginkanslian talous- ja suunnitteleusosaston kanssa ja siitä on saatu rakennusvalvontaviraston lausunto.

Esittelijä toteaa tämän pohjalta seuraavaa:

Toteutussopimus

Lähtökohtina hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa pidetään toteutussopimusta ja sen liitteitä.

Sopimukseen ja sen liitteisiin sisältyy laatutasovaatimuksia sekä keskuksen arkkitehtuurin että ulkotilojen toteuttamisen osalta. Lisäksi keskuksen suunnittelijoille ja toteutuksesta vastaaville henkilöille on asetettu kokemus- ja pätevyysvaatimuksia ja edellytetty YIT Rakennus Oy:ltä hankkeen laajuuden ja vaativuuden mukaisesti oikein resursoitua suunnittelu- ja toteutusorganisaatiota. Keskeiset suunnittelijat ja hankkeen toteutuksesta vastaavat henkilöt on hyväksyttävä Senaatti-kiinteistöillä ja Helsingin kaupungilla sekä Liikennevirastolla ja pääsuunnittelijat tätä ennen Helsingin kaupungin rakennusvalvontavirastolla.

YIT Rakennus Oy:n on hyväksyttävä keskuksen rakennuslupasuunnitelmat ja toteutussopimuksessa luetellut kokonaisuuden kannalta tärkeät toteutussuunnitelmat ja niiden mahdolliset muutokset Senaatti-kiinteistöillä ja Helsingin kaupungilla ennen suunnitelmien viranomaiskäsittelyä.

Toteutussopimuksen allekirjoituksen jälkeen YIT Rakennus Oy, Senaatti-kiinteistöt, Helsingin kaupunki, Liikennevirasto ja Helsingin Seudun Liikenne –kuntayhtymä (HSL) ovat muodostaneet yhteisen projektiorganisaation ja sopineet kokouskäytännöistä sekä periaatteista toteutussopimuksessa mainittujen suunnitelmien hyväksymisen osalta.

Osapuolet ovat kirjallisesti nimenneet jäsenensä projektiryhmään ja ohjausryhmään. Molemmissa ryhmissä on useita kaupungin eri hallintokuntien edustajia ja kummankin ryhmän puheenjohtajuus on



Helsingin kaupungilla. Projektiryhmä hyväksyy keskuksen suunnitelmat toteutussopimuksen mukaisesti ennen viranomaiskäsittelyä tai lautakuntia ja antaa tarvittaessa lausunnon viranomaiselle (kuten rakennusvalvontaviranomaisen).

Suunnitelmien hyväksymisessä projektiryhmän apuna työskentelevät projektiryhmän jäsenistä ja nimetyistä asiantuntijoista koostuvat alatyöryhmät, jotka ohjaavat yksityiskohtaisesti suunnittelua, tarkastavat tarkastusvastuullaan olevat suunnitelmat ja toimittavat tästä pöytäkirjan projektiryhmälle.

Arkkitehtonisen laadun varmistamisen kannalta keskeinen alatyöryhmä on ollut asemakaavaryhmä, jossa on useita kaupungin eri hallintokuntien edustajia ja jonka puheenjohtajana on ollut kaupunkisuunnitteluviraston Pasila-projektin projektinjohtaja.

Keskustakorttelin asemakaava on laadittu Tripla-keskuksen tarjouksen mukaisen suunnitteluratkaisun pohjalta ja sisältää laatutasovaatimuksia sekä sisätilojen, julkisivujen että ulkotilojen osalta. Asemakaava on tullut voimaan 6.3.2015.

Arkkitehtuurin osalta toinen keskeinen ryhmä on alueryhmä, jossa on useita kaupungin virastojen edustajia, ja jonka puheenjohtajana on kaupunginkanslian Pasila-projektin projektinjohtaja. Alueryhmän työskentely vastaa kaupungin muissa hankkeissa noudatettavaa alueryhmäkäytäntöä, jossa alueryhmä tarkastaa suunnitelmien asemakaavan mukaisuuden tai poikkeamat ja antaa tästä lausunnon.

Keskuksen toteutussopimuksen mukaisesta suunnitelmien tarkastusvelvollisuudesta alueryhmälle kuuluu muun muassa suunnittelua ja toteutusta koskevien sopimusehtojen, kuten arkkitehtuurin laatutasoa koskevien, toteutuminen.

Rakennuslupakäsittely

Keski-Pasilan keskustakorttelin rakennuslupamenettelyssä on sama tavoite kuin ponnassa esitetty: rakennusten ja julkisten ulkotilojen tulee vastata alueelle asetettuja korkeita laatutasovaatimuksia. Oleellinen osa keskustakorttelin laadukkuutta on tilallinen ratkaisu. Julkisten sisätilojen sarja, joka kulkee läpi keskustakorttelin, on jo kilpailuvaiheessa todettu hankkeen erääksi merkittävimmistä piirteistä. Sen varjeleminen tulee olemaan keskeinen osa rakennuslupakäsittelyä ja harkintaa.

Asemakaava ja asemakaavamääräykset ovat tärkein väline ohjattaessa suunnittelua Keski-Pasilan projektin kaltaisessa, viitesuunnitelmaan



pohjautuvassa ja tavanomaisesta rakentamisesta poikkeavassa koh-
teessa.

Rakennuslupien myöntämisestä säädetään maankäyttö- ja rakennus-
lain (MRL) lukuisissa säännöksissä. Lupien harkinta on niin sanottua
oikeusharkintaa: kun luvan edellytykset täyttyvät, tulee lupa myöntää.
Ponnen kannalta huomattava on, ettei kaduiksi luokiteltavien julkisten
ulkotilojen käsittely kuulu varsinaisesti rakennusvalvontaviranomaiselle.
Ainoastaan, jos julkiseen ulkotilaan sijoitetaan erillisiä, lupakynnyksen
ylittäviä rakennelmia tai vastaavia, voivat ne tietyissä tilanteissa edellyt-
tää myös rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää. Muutoin julki-
sen ulkotilan suunnittelu ja suunnitelmien käsittely tapahtuu esimerkiksi
osana katusuunnittelua. Sen sijaan kaikki se, mikä toteutetaan tontin
rajojen sisäpuolella, luvittuu joko osana rakennusten lupakäsittelyä, tai
sitten erillisessä rakennusvalvonnan lupaprosessissa.

Rakennusluvan myöntämisen tärkeänä edellytyksenä on, paitsi että ra-
kennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen, muun
muassa se, että rakennus soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maise-
maan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset (MRL
117 ja 135 §). Näiden vaatimusten arviointia varten toimii Helsingissä
lausuntoja antavana toimielimenä kaupunkikuvaneuvottelukunta. Neu-
vottelukunta, jossa on edustettuna rakennusvalvonnan lisäksi kaavoit-
us, rakennusvirasto (HKR) ja kaupunginmuseo sekä kaksi ulkopuolis-
ta, rakennuslautakunnan nimeämää asiantuntijaa, käsittelee kaikki
merkittävät rakennushankkeet ja antaa niistä lausuntonsa. Lausunto
annetaan lupaviranomaiselle eli rakennuslautakunnalle. Tämän koko-
luokan suuruisissa hankkeissa tapana on, että suunnitelmia tarkastel-
laan neuvottelukunnassa useammassa eri vaiheessa, jotta niitä voi-
daan arvioida mahdollisimman oikea-aikaisesti.

Tripla-hanketta on käsitelty kesän ja syksyn 2015 aikana tehostetusti.
Suunnitelmia on esitelty kaupunkikuvaneuvottelukunnalle lukuisia ker-
toja, ja neuvottelukunta on niistä lausunut. Rakennuslautakunnalle jär-
jestettiin koko hanketta koskeva yleisesittely 10.11.2015.

Hanketta on viety eteenpäin maankäyttö- ja rakennuslain 134 §:n mah-
dollistamalla tavalla niin sanottuna kaksivaiheisena lupana. Säännös
mahdollistaa lupa-asian käsittelyn siten, että arvioidaan rakentamisen
yleiset edellytykset muun muassa rakennuksen sijoittumista, käyttötar-
koitusta ja rakennusoikeuden käyttämistä koskevien selvitysten perus-
teella. Yksityiskohtaisemmat piirustukset saatetaan erikseen hyväksyt-
täväksi ennen asianomaisen työvaiheen aloittamista.

Triplan kaltaisessa hybridirakennuksessa tulee suunnittelun edetessä
vastaan yhä uusia reunaehtoja ja kokonaisuuteen heijastuvia vaikutuk-



sia. Kaksivaiheinen lupamenettely mahdollistaa yksityiskohtien hiomista, samalla kun esimerkiksi teknisistä järjestelmistä ja pelastusvaatimuksista aiheutuvat rajoitukset voidaan ottaa huomioon niin varhain kuin mahdollista.

Maanalaiselle pysäköintilaitokselle on rakennuslautakunta myöntänyt rakennusluvan kokouksessaan 24.11.2015.

Hankkeen seuraavat suunnitteluvaiheet, keskuskorttelin tilaratkaisujen ja julkisivujen suunnittelu, edellyttävät korkeatasoista suunnittelua.

Hankkeen kaupunkikuvallisen merkityksen kannalta on tärkeää, että julkisivuarkkitehtuuri toteutetaan kilpailuvaiheen kunnianhimoisen tason mukaisesti. Olennainen osa keskustakorttelin laadukkuutta on myös sen tilallinen ratkaisu. Julkisten sisätilojen sarja, joka kulkee läpi keskustakorttelin, on jo kilpailuvaiheessa todettu hankkeen erääksi merkittävimmistä piirteistä. Sen varjeleminen tulee olemaan keskeinen osa rakennuslupakäsittelyä ja harkintaa.

Lopuksi

Keski-Pasilan keskustakorttelin suunnittelukilpailun voittaneen ehdotuksen kunnianhimoisten tilallisten ja toiminnallisten tavoitteitten varmistaminen rakennuslupia myönnettäessä on pyritty turvaamaan sopimusehdoin ja niihin perustuvin suunnittelu- ja toteutusorganisaatiota koskevin järjestelyin ja menettelyin.

Kun kysymyksessä on erittäin mittava ja sellaisena vaativa ja pitkän ajan kuluessa toteutettava hanke, suunnitelmat ja toteutustavat elävät hankkeen edetessä. Kaksivaiheisella rakennuslupamenettelyllä ja sopimuksen mukaisilla järjestelyillä kyetään turvaamaan lopputuloksen korkeatasoinen laatu sekä rakennusten että julkisten ulkotilojen suunnittelussa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Taipale Kaarin, toivomusponsi, Kvsto 14.1.2015 asia 19
- 2 Rakennusvalvontaviraston lausunto

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



11.01.2016

Kaj/1

Otteet

Ote

Ponnen ehdottaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginvaltuusto