

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Itä-Pasila, Asemamiehenkatu 3 asemakaavan muutos (nro 12391)



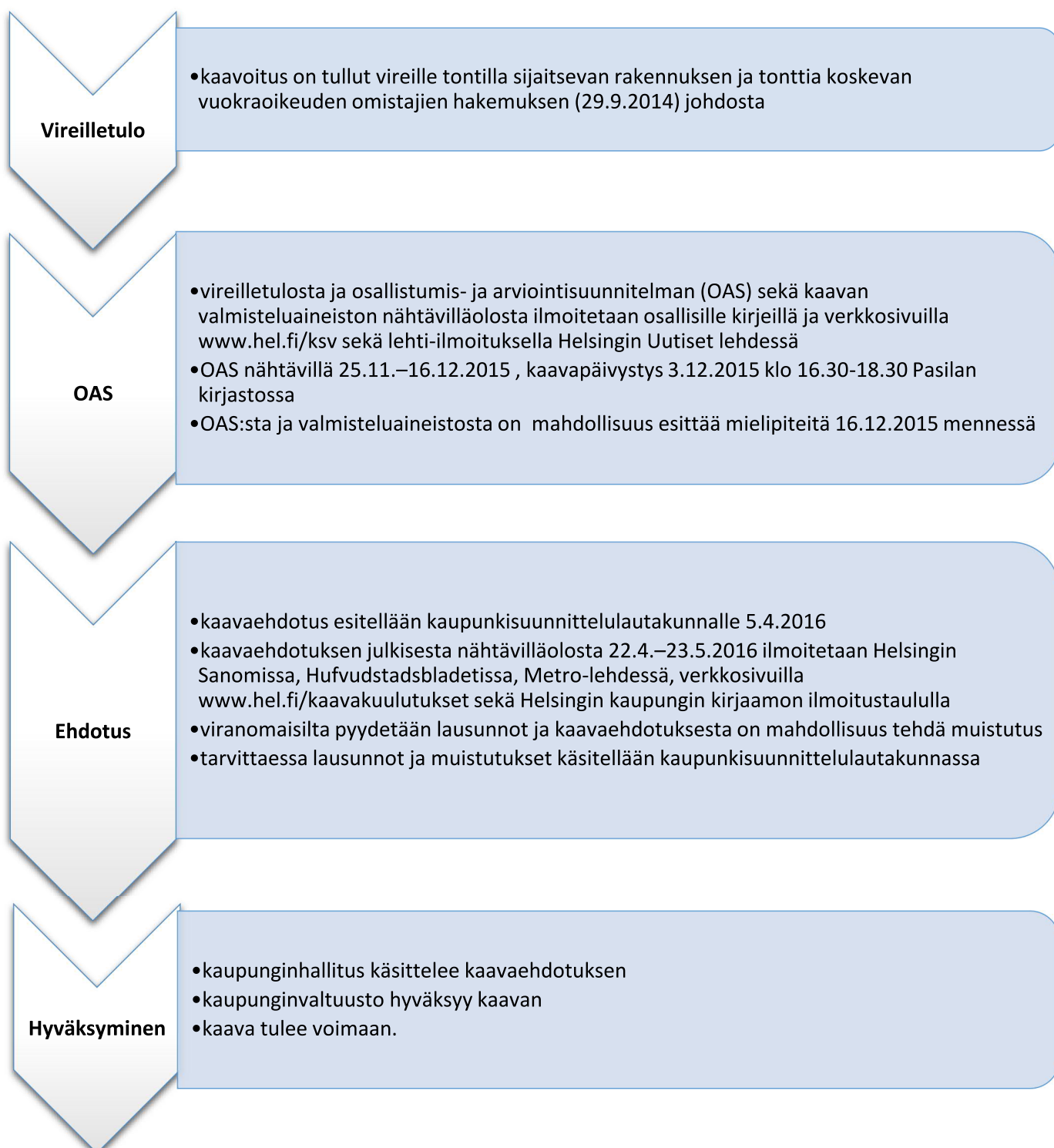
Vuorovaikutusraportin sisältö ja siinä käytetyt koodit

Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisu) valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista (huomautukset) sekä vastineet niihin.

Mielipiteen tai muistutuksen esittäjä on tarvittaessa ilmaistu koodein, kun kyseessä on yksityishenkilö. Koska henkilötietojen ja henkilörekisterin esittämistä avoimessa verkossa rajoittavat henkilötietolaki ja laki viranomaistoiminnan julkisuudesta, ei koodien selitystä yksityishenkilöiden osalta ole julkaistu vuorovaikutusraportin internet-versiossa.

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista sekä koodien selitys ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

Kaavoituksen eteneminen



YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 25.11.–16.12.2015

Viranomaisten kannanotot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin kannanotot seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- kiinteistöviraston geotekninen osasto
- kiinteistöviraston tilakeskus
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- rakennusvirasto
- kaupunginmuseo
- pelastuslaitos
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Helen Oy
- kaupunginkirjasto

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Kiinteistöviraston geoteknisen osaston kannanotto kohdistui kellarikerrosten rakenteisiin. Mikäli kohteessa ei mennä nykyistä rakennusta syvemmälle, ei tulevallakaan rakennuksella ole vaikutuksia alueen pohjaveteen. Rakennuksen lounaisnurkan ali kulkeva viemäritunneli on huomioitava.

Vastine

Kaavaan on merkitty maanalainen tunneli, jonka kohdalla ei saa suorittaa purkua, kaivua eikä louhintaa siten, että siitä aiheutuu tunnelille haittaa.

Kiinteistöviraston tilakeskuksen kannanotto kohdistui Pasilan kirjaston sisäänkäyntiaukion korostamistarpeeseen sekä kirjaston autopaikkojen säilyttämiseen. Liike- ja toimitilojen riittävä määrä on tarkasteltava ja varmistettava alueellisesti. Tilakeskus pitää myös tärkeänä, että julkisten palvelujen tarpeen lisääntyminen otetaan huomioon, kun asuntojen määrä lisääntyy alueella.

Vastine

Junailijankujan ja Kellosillan risteysalueen avartamiseksi asuinkorttelin kirjaston puoleinen rakennuksen nurkka on määrätty nostettavaksi ulokkeelle, jolloin sen alapuolinen osa yhdessä risteysalueen kanssa muodostaa pienen aukion. Kaavalla ei ole vaikutusta kirjastolle osoitet-

tuihin autopaikkoihin. Toimistotilojen poistuessa muutosalueelta työtilojen määrä Itä-Pasilassa pienenee. Keski- ja Pohjois-Pasilaan kaavoitetaan kuitenkin runsaasti lisää toimistotilaa. Koko Pasilan alueella toimisto- ja liiketilatarjonta kasvaa merkittävästi kaavojen toteuduttua. Kaavaselostukseen vaikutusten arviointi -kohtaan on kirjattu, että asukasmäärän kasvaessa julkisten ja yksityisten palvelujen tarve lisääntyy.

Kiinteistöviraston tonttiosasto ilmoitti, että sillä ei ole huomautettavaa tässä vaiheessa. Jatkossa on tutkittava tarkemmin kantakaupungissa toimistotilojen muuttamista asumiseen työpaikkojen turvaamiseksi.

Vastine

Toimistotilojen poistuessa muutosalueelta työtilojen määrä Itä-Pasilassa pienenee. Keski- ja Pohjois-Pasilaan kaavoitetaan kuitenkin runsaasti lisää toimistotilaa. Koko Pasilan alueella toimisto- ja liiketilatarjonta kasvaa merkittävästi kaavojen toteuduttua.

Rakennusviraston kannanotto kohdistui hulevesien erilaisten viivytyseratkaisujen tarpeeseen alueella. Lisäksi kannanotossa todettiin, että uudisrakennuksen rakennusalan ei tule rajautua suoraan yleiselle alueelle.

Vastine

Kaavassa on määrätty, että hulevesien johtamista sadevesijärjestelmään tulee viivyttää viherkatoilla ja pihakansi-istutuksilla. Viherkattoja tulee rakentaa vähintään 50 % korttelin kattopinta-alasta. Muille katopinnoille tulee sijoittaa terasseja ja oleskelupaikkoja asukkaiden käyttöön. Käytettävän viherkattotyypin tulee olla osittain vähintään puoli-intensiivinen ja kasvualustan paksuuden vähintään 200 mm. Pihakan- istutusten tulee olla tyypiltään intensiivisiä ja kasvualustan tulee olla kasvilajikohtaisten vaatimusten mukaisesti 200–1 000 mm.

Itä-Pasilassa tavoitteena on suunnitella kaupunkirakenne tehokkaaksi, tiiviiksi ja kantakaupunkimaiseksi. Jo Itä-Pasilan ensimmäisessä asemakaavassa 1970-luvun alussa on rakennusalueet ulottuneet korttelin rajoihin asti ja rakennukset ovat pääsääntöisesti näin myös rakennettu.

Kaupunginmuseon kannanotto kohdistui alueellisen tarkastelun, ympäristön ominaispiirteiden ja yhtenäisyyden huomioimisen tarpeeseen. Kaupunginmuseo ei vastusta tontin muuttamista asuinkäyttöön ja nykyisen toimistotalon poistamista, mutta esitetty rakentamisen malli on kaupunginmuseon arvion mukaan alueen rakeisuuteen verrattuna liian tiivis, rakennusoikeudeltaan liian suuri ja se rikkoo asemakaavan yhtenäisyyttä.

Vastine

Itä-Pasilan rakentaminen tapahtui arkkitehti Reijo Jallinojan laatiman suunnitelman pohjalta. Pasilan megastruktuuri edusti suomalaista tulkintaa kansainvälisestä ajankohtaisesta 1960–70-lukujen arkkitehtuurivirtauksesta. Ajatus suurimittakaavaisesta teollisin menetelmin rakennetusta "kaupunkikoneesta", jossa mm. jalankulku oli täydellisesti erotettu autoliikenteestä kansiratkaisun avulla, perustui strukturalistiseen ideologiaan, joka tarkoitti ja jonka tavoitteena oli verkkomainen ajan mukana täydentyvä ja muuttuva rakenne. Rakentamisestaan lähtien Itä-Pasila on myös kokenut monia muutoksia eikä se ole toteutunut sellaisena kuin miksi se alun perin suunniteltiin. Erityisesti asemaan tukeutuvat toimistokorttelit on toteutettu alkuperäisestä poikkeavin periaattein.

Nyt valitun ratkaisun yhtenä lähtökohtana on ollut tontin keskeinen sijainti lähellä Pasilan asemaa ja yleinen kaupungin tiivistämistavoite lähellä joukkoliikenteen asemia. Hankkeen kerrosalan osalta on pyritty tehokkaaseen ratkaisuun, kuitenkin siten että asumiselle asetettavat laatutavoitteet ja kaupunkikuvalliset vaatimukset täyttyvät. Rakennuksen kerroskorkeutta on madallettu yhdellä kerroksella kaupunginmuuseon lausunnon johdosta, jolloin rakennuksen suhde esim. sen itäpuolella oleviin korkeampiin rakennuksiin jää selvästi alisteiseksi ja korttelin U:n muotoinen sisäpiha saa enemmän valoa.

Koska kyseessä on toimistorakennustontin muuttaminen asumiseen vyöhykkeellä, joka alun perinkin edusti sekoitunutta rakennetta (vasta kohtana idempänä sijaitseville puhtaille asuntokortteleille), kaupunkisuunnitteluvirasto ei ole tämän tontin osalta pitänyt tarpeellisena tässä kohtaa soveltaa asuntokortteleiden toimistotaloja huomattavasti pienempää tehokkuutta museon esittämällä tavalla.

Alkuperäisessä suunnitelmassa oli lähelle asemaa olevalle vyöhykkeelle osoitettu myös ylikorkeaa rakentamista, joka ei kuitenkaan ole toteutunut. Lisäksi Valtion virastotalon toteutus nykymuodossaan Pasilan asemaa vesitti alkuperäistä Itä-Pasilan asemakaavallista ideaa huomattavasti. Sen sijaan on rakennettu myöhemmin joitakin korkeampia rakennuksia, jotka eivät kuuluneet alkuperäiseen suunnitelmaan. Myöskään alueen läpi suunniteltu moottoriväylä ei koskaan toteutunut, vaan sen tilalle on tullut puistovyöhyke (Arndt Pekurisen puisto), johon hanke avautuu. Lisäksi Valtion virastotalon toteutus nykymuodossaan lähellä Pasilan asemaa vesitti alkuperäistä kaavallista ideaa huomattavasti. Tavoitteena asemakaavan muutoksella on ollut räätälöidä suunnitelma paikkaan sopivaksi.

Pelastuslaitos ilmoitti, että rakennuksen palotekniset ratkaisut ja poistumisjärjestelyt on neuvoteltava pelastuslaitoksen kanssa.

Vastine

Uusien rakennusten varatiet ja pelastustiejärjestelyt suunnitellaan ottaen huomioon pelastuslaitoksen pelastustieohje. Kaavaratkaisun tueksi laaditussa viitesuunnitelmassa on esitetty, että pelastautuminen voidaan tarvittaessa järjestää myös rakennuksen sisältä vaatimusten mukaisin poistumistein. Asia ratkaistaan rakennuslupahakemuksen käsittelyn yhteydessä yhteistyössä pelastuslaitoksen kanssa

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY ilmoitti, että alueen vesihuolto on rakennettu valmiiksi, eikä kaavan muutos aiheuta lisärakentamista.

Helen Oy:llä ja **kaupunginkirjastolla** ei ollut lausuttavaa asiasta.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että rakennuksen korkeutta on madallettu kerroksella ja kerrosalaa vähennetty. Lisäksi kirjaston puoleinen kulma rakennuksesta on määrätty rakennettavaksi ulokkeena. Kaavaan on myös kirjattu määräykset alueen kaivuusta ja louhinnasta, hulevesien viivytuksesta sekä ympäröivien kansirakenteiden huomioimisesta.

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui kaksi kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty Pasilan kirjaston kaavapäivystyksessä.

Kiinteistö Oy Akavatalon, Akava ry:n ja Opetusalan ammattijärjestö OAJ ry:n (15.12.2015) mielipide kohdistui suunnitelman sopimattomuuteen rakennuskorkeudeltaan sekä massoitteeltaan ympäristöönsä ja piittaamattomuuteen kaupunkikuvan perustekijöistä. Rakennuksen todettiin varjostavan naapurirakennuksia ja täyteen mittaansa kehittyneitä istutusalueita sekä rajoittavan naapuritonttien kehittämistä vaihtoehtoja tulevaisuudessa. Lisäksi kirjaston ja Akava-talonsisäänkäyntejä korostava kaupunkiaukio Kellosillan ja Junailijankadun risteyksessä todettiin suunnitelmassa poistetuksi.

Vastine

I-muotoinen lamellitalo tontin eteläreunassa puistoa rajaten olisi ollut alkuperäisen asemakaavan sommitteluperiaatteen mukainen, mutta se olisi tässä tapauksessa johtanut asumisen kannalta epätydyttävään ratkaisuun pihan jäädessä rakennuksen pohjoispuolelle. Koska ky-

seessä on toimistorakennustontin muuttaminen asumiseen vyöhykkeellä, joka alun perinkin edusti sekoittunutta rakennetta (vastakohtana idempänä sijaitseville puhtaille asuntokortteleille), kaupunkisuunnitteluvirasto ei ole tämän tontin osalta pitänyt perusteltuna tässä kohtaa soveltaa asuntokortteleiden toimistotaloja huomattavasti pienempää tehokkuutta, vaan tavoitteena on ollut pikemminkin räätälöidä suunnitelma tähän paikkaan. Rakennuksen korkeutta on madallettu kerroksella ja kerrosalaa vähennetty.

Kiinteistöt, joita uudisrakennus eniten varjostaa ovat toimistorakennuksia ja niiden pihoja. Lähin asuinrakennus sijoittuu kaava-alueen länsipuolelle. Kaava-alueen länsireuna sallitaan rakennettavaksi korkeintaan 6-kerroksisena mm. tähän naapuriin kohdistuvan aamuvarjostuksen ja kaava-alueeseen itseensä kohdistuvan iltavarjostuksen vähentämiseksi. Kellosillan katutilaa on avarrettu merkitsemällä rakennusala 2,5 metrin etäisyydelle katualueen rajasta. Risteysalueen avartamiseksi asuinkorttelin kirjaston puoleinen rakennuksen nurkka on määrätty nostettavaksi ulokkeelle, jolloin sen alapuolinen osa yhdessä risteysalueen kanssa muodostaa pienen aukion.

Pasila-seuran (18.12.2015) mielipiteessä tervehdittiin ilolla asuinrakentamista ja uusia asukkaita. Lisäksi esitettiin, että asemakaavan tavoitteet julkisivumateriaalien laatutason, parvekkeiden massoittelemisen sekä katukerroksiin liittyvien tilojen käytön suhteen noudattavat samoja periaatteita kuin muissakin kantakaupunkialueen uusissa asemakaavoissa. Esitettiin myös, että tontin arvonnoususta syntyvistä varoista investoidaan takaisin Itä-Pasilan paikoin huonokuntoisten ulkoalueiden kehittämiseen ja puutteiden korjaamiseen.

Vastine

Kaavaan on kirjattu määräykset julkisivuista, parvekkeista sekä katutason liiketiloista. Julkisivujen pinta tulee käsitellä ja julkisivujen saumat sommitella innovatiivisella ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisella tavalla. Katu- ja puistoalueen puoleiset parvekkeet tulee ripustaa rakennusrungosta. Junailijankujan puolelle rakennuksen 1. kerrokseen on sijoitettava jalankulkuympäristöä elävöittävää, yleisölle avointa liike- tai palvelutilaa vähintään 250 k-m². Asemakaavan muutosehdotukseen merkitty korttelin rakennusoikeus (14 000 k-m²) on pienempi kuin voimassa olevassa asemakaavassa (14 500 k-m²). Toive tontin arvonnoususta saatavien varojen ohjaamisesta Itä-Pasilan ulkoalueiden kehittämiseen ja korjaamiseen on välitetty tiedoksi kiinteistövirastolle ja rakennusvirastolle.

Kaavapäivystyksessä (3.12.2015) esitettiin, ettei tulevaa rakennusta tulisi ainakaan korottaa nähtävillä olleen viitesuunnitelman kerrosluvuista ja vaadittiin, että Arndt Pekurisen puisto säilyy nykyisen kokoisena.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että rakennuksen korkeutta on madallettu kerroksella ja kerrosalaa vähennetty. Kellosil-
lan katutilaa on avarrettu merkitsemällä rakennusala 2,5 metrin etäisyy-
delle katualueen rajasta ja kirjaston puoleinen kulma rakennuksesta
määrätty rakennettavaksi ulokkeena. Lisäksi asemakaavaan on kirjattu
määräykset julkisivuista ja parvekkeista.

Asemakaavan muutosehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 22.4.–23.5.2016

Muistutukset

Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- kaupunginmuseo
- kiinteistövirasto
- pelastuslautakunta
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristökeskus
- kaupunginkirjasto

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) ilmoitti, että alueen vesihuolto on rakennettu valmiiksi, eikä kaavan muutos aiheuta lisärakentamista eikä johtosiirtoja.

Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL) muistutti, että raitioliikenne aiheuttaa melu- ja värinähaittoja, jotka tulee huomioida rakennusmääräyksissä.

Vastine

Lähimmät kadut, joilla nykyisin on raitioliikennettä, sijaitsevat 66 metrin etäisyydellä kaavamuutosalueesta. Asemakaavoituspalvelun näkemyksen mukaan ympäristölle haitallinen raitiotien runkomelu on pyrittävä torjumaan ensisijaisesti melun lähteessä, mikäli uusia raitioiteita tulevaisuudessa rakennetaan lähemmäs kaavamuutosaluetta.

Kaupunginmuseon lausunnossa todetaan, että "Kaavaehdotuksessa esitetty rakennusoikeuden vähentäminen vaikuttaa uudisrakennuksen pihan ja ympäristön valaistusolosuhteisiin suotuisasti. U-muotoisen puoliavoimen korttelin rakennustapa eroaa kuitenkin ympäristöstä, joka on toteutettu avoimen rakennustavan periaatteiden mukaan. Itä-Pasilan

alkuperäisessä asemakaavassa massoittelu ja rakennusoikeuden määrittely huomioi korttelien ja tonttien keskinäisen liittymisen järjestelmäarkkitehtuurin tapaan, jota Asemamiehenkatu 3 uudessa ratkaisussa ei nyt valitettavasti seurata. Kaupunginmuseo pitää kuitenkin tärkeänä ympäristön kehittämistä alkuperäiset arvot huomioiden.

Asemamiehenkatu 3 hankkeen periaatteet eivät ole jatkossa yleistettävissä. Kaupunginmuseo pitää tärkeänä Itä-Pasilan alueen kaupunkikuvallisten ja kaavahistoriallisten arvojen huomioimisen ja vaalimisen. Alueen arvot tulisi turvata alueellisen rakentamis- ja korjaustapaohjeen laatimisella. Kohteeseen tai alueelle ei kohdistu asemakaavan suojelumerkintöjä, vaikkakin Itä-Pasila 1970-luvulla rakennettuna Helsingin City-keskuksen laajentumisalueena ja ainutlaatuisena megastruktuuriarkkitehtuurin edustajana sisältää säilytettäviä ja vaalittavia arvoja. Näiden arvojen säilyminen on turvattava tulevaisuudessa."

Vastine

Itä- ja Länsi-Pasilaan laaditaan kehittämisperiaatteet. Periaatteissa tarkastellaan asuin- ja toimitilojen käyttötarkoituksen muutostarpeita, täydennysrakentamista sekä alueen palveluverkon kehittämistä. Tarkoituksena on ohjata muutoksia hallitusti, kaupunkirakenteen toimivuuden kannalta tulevat muutokset ja vaikutukset huomioon ottaen. Tulevan asemakaavoituksen tavoitteita varten arvioidaan periaatteiden valmistelun yhteydessä niiden vaikutuksia mm. kaupunkikuvaan ja kulttuuri-perintöön.

Lausunnossa mainittuihin muihin asioihin on vastattu jo oas-vaiheen vastineessa kaupunginmuseolle.

Kiinteistöviraston lausunnossa todettiin, että asemakaavaan ei tule merkitä määräystä, jonka mukaan asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Tontin varauspäätökseen (Kaupunginhallitus 17.8.2015) on jo sisällytetty omistusasuntotuotannon perheasuntoja koskeva määräys. Varauspäätöksen perheasuntomääräys ei koske vuokra-asuntotuotantoa. Lisäksi lausunnossa todettiin, että KT-korttelin muuttaminen asuinkäyttöön soveltuu alueelle hyvin. On kuitenkin tärkeää ottaa huomioon alueellisesti julkisten palvelujen (erityisesti päivähoidot ja perusopetus) tarpeen lisääntyminen, kun asuntojen määrä alueella kasvaa. Lausunnossa puollettiin asemakaavaehdotuksen hyväksymistä edellä mainituin huomioin.

Vastine

Asuntojakaumaa koskeva määräys poistetaan asemakaavasta.

Pelastuslautakunnan lausunnossa todettiin, että palo- ja pelastusturvallisuuteen liittyvät asiat tulee huomioida erillisneuvotteluin pelastusviranomaisen kanssa riittävän varhaisessa vaiheessa jatkosuunnittelussa.

Vastine

Palo- ja pelastusturvallisuuteen liittyvät asiat ratkaistaan rakennuslupahakemuksen käsittelyn yhteydessä yhteistyössä pelastuslaitoksen kanssa.

Yleisten töiden lautakunnan lausunnossa todettiin, että asemakaavan muutos mahdollistaa uuden asuinkerrostalon rakentamisen nykyiselle korttelialueelle. Asemakaavan muutos ei aiheuta muutoksia katu- tai viheralueille. Asemakaavan toteuttaminen ei aiheuta kustannuksia rakennusvirastolle.

Ympäristölautakunta päätti 17.5.2016, että lausunnon asiasta antaa ympäristökeskus. **Ympäristökeskuksella** ei ollut huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kaupunginkirjastolla ei ollut huomautettavaa asemakaavan muutoksen. Kirjastopalvelujen kannalta on suotavaa että tyhjiä toimistoja kaa-voitetaan asuntorakentamiselle.

Rakennusvalvonnan kanssa on neuvoteltu asemakaavaehdotuksesta. Käytyjen neuvottelujen johdosta:

- on lisätty ohjeelliset tonttien rajat ja numerot sekä jaettu korttelin rakennusoikeus näin muodostuvien tonttien kesken.
- on lisätty määräys: Rakennuksen ja rakenteiden ylimmän kohdan suurin sallittu korkeusasema:
 - + 47,0 kun kerrosluku on VI,
 - + 55,5 kun kerrosluku on IX,
 - + 64,5 kun kerrosluku on XII.
- määräys: "Rakennuksen 1. kerroksessa ei saa asuntoja rakentaa Junailijankujan puoleiselle rakennusosalalle eikä kadunvarteen lukuun ottamatta päätyasuntoja, jotka avautuvat myös etelään Arndt Pekurisen puistoon." on muutettu muotoon: Rakennuksen 1. kerroksessa ei saa asuntoja sijoittaa kadun varteen lukuun ottamatta päätyasuntoja, jotka avautuvat myös etelään Arndt Pekurisen puistoon. Junailijankujan varteen 1. kerroksessa ei kuitenkaan saa sijoittaa asuntoja.
- on lisätty määräys: Korttelin sisäpihan on muodostettava yhteinen leikki- ja oleskelualue. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

- on lisätty määräys: Autojen pysäköintihallien ilmanvaihtoratkaisu tulee ulottaa ylimmän vesikaton yläpuolelle rakennuksen rungon sisällä.
- on lisätty määräys: Maan ja pihakannen alaisissa pysäköintilaitoksissa ei tarvitse rakentaa tontin rajaseiniä. Jos rajaseiniä ei rakenneta, tulee paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa käsitellä korttelia yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi.