



02.05.2017

Kaj/2

§ 468

V 17.5.2017, Keski-Pasilan Ratapihakortteleiden asemakaava ja asemakaavan muuttaminen (nro 12360)

HEL 2012-006709 T 10 03 03

Päätös

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 asemakaavaselostuksesta 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

Liitteet

- 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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen



02.05.2017

Kaj/2

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

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

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Puretun alaratapihan tilalle keskustakorttelin pohjoispuolelle on suunnitteilla tiivis ja kantakaupunkimainen asuinalue noin 3 200 asukkaalle ja toimitiloja noin 1 000 työntekijälle. Lisäksi alueelle sijoitetaan koulu ja päiväkotit. Mitoitukseltaan alue on vajaat 180 000 k-m². Korttelitehokkuudet vaihtelevat välillä $e = 2,6 - 4,0$. Alueella on erinomaiset julkisen liikenteen yhteydet.

Alueen kerrosala on kasvanut Keski-Pasilan osayleiskaavaan merkitystä asuin- ja kerrostalojen alueen luvusta 80 000 - 110 000 k-m². Osayleiskaavaan merkitty asuinalueen reuna on laajentunut itään Liikenneviraston luovuttua 2-tasoisesta junien Pasila-terminaalista. Sen sijaan Liikennevirasto on päättänyt varautua Pissararataan. Luvussa on mukana asuinalueen luoteiskulmassa oleva keskustatoimintojen alue.

Ratapihakortteleiden suunnitteluperiaatteet hyväksyttiin (19.11.2013) laadittavan asemakaavan pohjaksi siten muutettuna, että alueen kokonaiskerrosala on vähintään 155 000 k-m² ja että jatkosuunnittelun yhteydessä tutkitaan myös mahdollisuutta kaavoittaa alueelle jopa olennaisesti enemmän rakennusoikeutta.

Ratapihakortteleiden asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos hyväksyttiin (9.12.2014) laadittavan asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen pohjaksi. Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen kerrosala oli 162 700 k-m².



Koulun sijainnin tarkasteluissa on tutkittu kahta eri vaihtoehtoa: Keski-Pasilan Ratapihakortteleiden aluetta ja Länsi-Pasilan Maistraatintoria. Helsingin kaupungin hankeohjausryhmä (17.9.2014) ja aluerakentamisen johtoryhmä (9.10.2014) ovat esittäneet jatkosuunnittelun pohjaksi, että Keski-Pasilassa 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.

Alueen pysäköintiratkaisut perustuvat korttelikohtaisesti keskitettyyn pysäköintiin, jossa autopaikat ovat nimeämättömiä ja yhteiskäytössä. Asemakaavassa määrättyjen kortteleiden autopaikkoja voidaan sijoittaa myös tontille 17109/2 myöhemmin toteutettavaan alueelliseen pysäköintilaitokseen. Autopaikkojen vuorottaispysäköintiä voidaan toteuttaa asuntojen ja toimistojen välillä.

Alueen nykyinen rakennuskanta puretaan. Alueella on VR:n toimintaa palvelevia rakennuksia: VR:n toimistotalo, VR:n verstaas ja varasto. Veturitien varrella ollut yksittäinen talo on purettu kaavaprosessin aikana.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteiden mukainen. Ratapihakortteleiden kaavaratkaisu luo edellytykset palvelu-, liike- ja toimitilapainotteisen keskustan rakentamiselle, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palveluiden, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena.

Keski-Pasilan osayleiskaavassa vuodelta 2006 pääosa suunnittelualueesta on varattu asuinkerrostalojen alueeksi. Rakennusten pohjakerrokseen saa osoittaa liike-, työ- ja palvelutiloja. Alueen Veturitien puoleiseen osaan voidaan melumuuriksi sijoittaa myös toimistotiloja. Suunnittelualueen luoteiskulma Yleisradion tontin ja radan välissä on osayleiskaavassa varattu keskustatoimintojen alueeksi.

Keski-Pasilan jatkosuunnitteluun on kaupunginvaltuusto hyväksynyt osayleiskaavan käsittelyn yhteydessä seuraavat toivomusponnet:

- osayleiskaavaa toteutettaessa selvitetään mahdollisuudet myös metron laajentamiseen Pasilasta Sörnäisiin ja Pasilasta lentokentälle



- jatkosuunnittelun ja toteuttamisen kuluessa ei tingitä korkeiden rakennusten ja koko alueen arkkitehtuurisesta tasosta

Kaupunginhallitus on kehottanut vuonna 2007 huomioimaan jatkosuunnittelussa mm. seuraavaa:

- julkisen tilan kaupunkikuvallisen laatutason tulee olla korkea sekä pääväylillä että jalankulkuympäristössä, koska kysymys on identiteetiltään voimakkaasta keskusta-alueesta
- tulee selvittää mahdollisuudet lisätä asuntojen määrää Keski-Pasilassa ja etsiä ennakkoluulottomasti uusia asumisen sekä toimisto- ja asuinkäytön yhteensovittamisen muotoja

Kaupunkisuunnittelulautakunta on kehottanut vuonna 2006, että jatkosuunnittelussa tutkitaan kaikki asumisen mahdollisuudet, jotta asukasmäärää voidaan lisätä alueella.

Pääosa alaratapihasta on asemakaavoittamatonta aluetta. Suunnittelualueen länsi- ja pohjoisosissa on voimassa neljä asemakaavaa vuosilta 1979 - 1996.

Alueen liikennejärjestelyt muuttuvat. Veturitie siirretään junaradan viereen. Ratapihakortteleiden kohdalla kadun liikenne-ennuste vuodelle 2035 on 37 100 - 45 100 ajoneuvoa vuorokaudessa. Veturitien liikennesuunnitelma on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 23.4.2013. Pasilankadun liikennesuunnitelmaa raitiotieratkaisuineen valmistellaan.

Kaavatalous

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää merkittäviä investointeja, joista osa liittyy koko kaupungin kannalta oleellisiin seudullisiin yhteyksiin. Lisäksi tarvitaan väliaikaisia liikennejärjestelyjä joiden kustannuksia ei ole vielä voitu arvioida.

Alueen haastavat maaperäolosuhteet sekä käyttöhistoria edellyttävät laajaa esirakentamista sekä johto- ja laitesiiroja. Maaperä edellyttää katujen perustamista osin paalulaatalle, mikä korottaa kustannuksia. Maaperän pilaantuneisuuden kunnostustarve ja -kustannukset täsmenlyvät jatkosuunnittelun yhteydessä.

Kokonaisuudessaan kaavan toteuttamisen kustannuksiksi on arvioitu seuraavia kustannuksia (Alv 0 %, 04/2014):

Esirakentaminen	8 milj. euroa
Kadut ja liikennealueet	10 milj. euroa
Sillat ja tunnelit	25 milj. euroa



Puistot ja viheralueet	6 milj. euroa
Huleveden imeyttämISRakenteet	3 milj. euroa
Julkiset rakennukset	35 milj. euroa
Yhteensä	85 - 90 milj. euroa

Alueen tonttien myynti- ja vuokra-arvoksi on kokonaisuudessaan arvioitu alustavasti noin 100 - 115 miljoonaa euroa perustuen kaupungin yleisesti noudattamaan rahoitus- ja hallintamuotojakaumaan. Kaava-alueen toteuttamisen kokonaistaloudellisuuteen ja -kannattavuuteen vaikuttavat oleellisesti kustannusten ja tulojen jakoperiaatteet maanomistajien kesken.

Tonttitalouden kannalta alue on varsin kohtuullisin kustannuksin toteuttavissa oleva alue. Rakennusten pääasiallinen perustamistapa on teräsbetonipaalu ja pohjarakentamiskustannusten on arvioitu olevan pääosin välillä 100 - 350 e/k-m². Rakenteellinen pysäköinti nostaa pysäköinnin kustannuksia ja pysäköintiratkaisut ovat paikkaa kohden edullisimmat erillisissä maanpäällisissä pysäköintilaitoksissa ja kalliimmillaan kansipihojen ja rakennusten alle sijoituessaan. Lisäksi tonteille aiheutuu kustannuksia hulevesijärjestelmiin liittymisestä, sekä korttelialueiden hulevesien keräysjärjestelmistä.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Suomen valtio omistaa alueesta pääosan noin 11 ha. Helsingin kaupungin omistamien alueiden laajuus on noin 3,3 ha.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 8.4. - 9.5.2016. Ehdotuksesta on tehty kaksi muistutusta.

Muistutukset

Muistutukset kohdistuivat kortteliin 17105 pihakannen korkotasoihin, aluetehokkuuteen, viheralueiden määrään sekä siihen, että korttelirakenne ja katutila eivät ole tarpeeksi kaupunkimaisia.

Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin Helen Sähköverkko Oy:n, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY), liikenneviraston, museoviraston, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus), kaupungin-



museon, kiinteistölautakunnan, pelastuslautakunnan, opetusviraston, yleisten töiden lautakunnan ja ympäristölautakunnan lausunnot.

ELY-keskuksen lausunnossa todetaan, että asemakaavassa C-2-korttelialueen tarkoitus palvelurakenteessa jää selvittämättä selostuksessa. Selostusta tulee täydentää tältä osin ja kaavamääräystä on tarkennettava tarpeen mukaan. Meluntorjunnan ja ilmanlaadun osalta ELY katsoo tarpeelliseksi, että alueelle laadittu meluselvitys liitetään kaavaselostukseen. ELY myös huomauttaa, että rakennus, jonka julkisivuun kohdistuva melutaso ylittää 70 dB (L_{aeq}) ei sovellu asuinkäyttöön. Mikäli julkisivuun uhkaa kohdistua yli 70 dB (L_{aeq}) melutaso, tulee äänitasoon vaikuttaa kaavamääräysten lisäksi esim. liikennesuunnittelulla (nopeusrajoitukset, liikennemäärät). ELY pitää hyvänä, että asemakaavassa on määrätty, etteivät asunnot saa avautua vain Veturitien suuntaan. Kaavassa kielletään asuntojen parvekkeiden ja tuuletusikkunoiden sijoittaminen Veturitien puoleiselle julkisivulle. ELY huomauttaa, että parvekkeita ja tuuletusikkunoita ei ole syytä sijoittaa myöskään Veturitien risteysalueiden julkisivuille, jotka ovat lähellä Veturitietä. ELY toteaa, että Pasilan rautatieaseman läheisyydessä sijaitsevan alueen muuttaminen asuinkäyttöön on kannatettavaa.

Helen Sähköverkko Oy:n lausunnossa todetaan, että asemakaavaehdotuksen pohjoisosan korttelissa 17113 on useita Helen Sähköverkon käytössä olevia keskijännitekaapeleita, joista kolme hylätään talvikauden aikana. Kortteliin jäljelle jäävän kaapelin siirto voidaan toteuttaa vasta Veturitien pohjoisosan viimeisimmän toteutusvaiheen aikataulussa.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) toteaa lausunnossaan, että maankäytön tehostaminen Helsingin kantakaupungin läheisyydessä tukee Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelman HLJ 2015 ja maankäyttösuunnitelman MASU 2015 tavoitteita seudun yhdyskuntarakenteen tiivistämisestä ja pohjautumisesta kestäviin kulkutapoihin. Suunnittelualue on saavutettavissa joukkoliikenteellä erinomaisesti. Pyöräily on myös matka-ajan ja matkan pituuden puolesta varteenotettava kulkumuoto keskustaan suuntautuvilla matkoilla (3 km:n etäisyys keskustasta). Suunnittelualueelle sijoittuva uusi radan allittava Rautatie-läisenkadun tunneli parantaa Itä- ja Länsi-Pasilan välisiä kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) esittää lausunnossaan, että asemakaavan vesihuollon suunnitelmaa tulisi muuttaa siten, että vesijohto vietäisiin Tulistimenkujan päästä Radiokadun ja Pasilankadun risteykseen. Esitetty ratkaisu lisää vesihuollon toimitusvarmuutta. HSY pitää suunnittelualueetta ongelmallisena ilmanlaadun kannalta, koska Veturitien liikennemäärät kasvavat merkittävästi tule-



vaisuudessa. Alueelle tehdyn ilmanlaatuselvityksen mukaan typpidioksidin vuosikeskiarvopitoisuus alittaa vuosiraja-arvon, mutta on korkeimmillaan hyvin lähellä raja-arvoa. HSY pitää positiivisena, että kaavaehdotuksessa on pyritty ottamaan ilmanlaatuun liittyvät tekijät huomioon mm. ohjaamalla asumisen sijoittumista Veturitien puolella erilaisin kaavamääräyksin. HSY katsoo, että jatkosuunnittelussa ilmansaasteiden aiheuttamien haittojen lieventämiseen tulee edelleen kiinnittää huomiota (erityisesti herkissä kohteissa kuten kouluissa ja päiväkodeissa). Veturitien liikennemäärien vähentäminen olisi tehokas keino liikenteen aiheuttamien haittojen ehkäisemiseksi. HSY toteaa, että jatkosuunnittelussa on huomioitava jäteputkikeräysjärjestelmän ulkopuolelle jäävän jätteen tilat ja huolto sekä tilojen hyvä sijainti käytettävyyden kannalta.

Liikennevirasto huomauttaa lausunnossaan, että asemakaavaehdotuksessa esitetty LR-alueen raja- ja poikkeava liikenneviraston hyväksytystä ratasuunnitelmasta Veturitien ylikulkusillan ympäristössä radan länsipuolella. Liikennevirasto toteaa, että asemakaava-aineistoon ei ole liitetty kaavatyön yhteydessä laadittuja melu- ja tärinäselvityksiä. Liikennevirasto myös muistuttaa, ettei se osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun- ja tärinätorjunnan kustannuksiin.

Museovirasto toteaa, että asemakaavaratkaisun mukainen alueen kehittäminen on mahdollista.

Kiinteistölautakunta toteaa, että tonttiosastolla on meneillään neuvottelut mm. Keski-Pasilan aiesopimuksen päivittämisestä ja Ratapihakortteleiden kaava-alueen yhteistyösopimuksesta. Asemakaava nostaa maan arvoa huomattavasti ja sopimusten yhteydessä on tarkoitus sopia myös alueen maanarvon nousun jakamisesta osapuolten kesken. Kaavaa ei tulisi saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi ennen kuin mainitut sopimukset on allekirjoitettu. Asemakaavassa mahdollistetaan määrättyjen kortteleiden osalta autopaikkojen toteuttaminen vaihteittain sijoittamalla osa autopaikoista tontille 17109/2 myöhemmin toteutettavaan pysäköintilaitokseen. Kiinteistövirasto ja Senaatti-kiinteistöt tulevat tukemaan tontinluovutusten keinoin vaihteittaisen pysäköinnin toteuttamista. Kiinteistölautakunta toteaa, että viherkattomääräyksen tarpeellisuutta tulisi harkita. Suomessa ei ole toistaiseksi laajaa kokemusta viherpihojen ja viherkattojen toteutumisesta ja ylläpidosta asuntorakentamisessa. Viherkattoja tulisi vaatia ainoastaan, mikäli se on esim. hulevesien käsittelyn kannalta tarpeellista. YL-merkintää (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 päiväkotikoti. Kaupunginvaltuuston päättämän strategiaohjelman mukaisesti tilojen yhteiskäyttöä tulee edistää. Kaavamerkinnän tulisi olla vain Y, koska koululaisten, päiväkotilasten ja mahdollisten muiden palveluiden



käyttäjien tulee voida käyttää palvelua laajemmalla alueella. Lisäksi tulisi varmistaa leikkialueen riittävyys (le-merkintä) ja tutkia leikkialueen rajaamista omaksi tontiksi tai omaksi hallinta-alueeksi, jotta kaupungin näkökulmasta ylläpidon järjestäminen ja rakennuttaminen helpottuisi. 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. Kaavamuutosta voidaankin kiinteistölautakunnan mielestä pitää onnistuneena.

Pelastuslautakunta toteaa, että rakennusten julkisivuja koskeva kaavamääräys mahdollistaisi puun käyttämisen pääasiallisena julkisivumateriaalina. Paloteknisten seikkojen vuoksi puuta tulisi käyttää julkisivuissa vain vähäisessä määrin. Kaavassa määrätään, että muuntamotilat tulee sijoittaa rakennuksiin. Muuntamotiloihin tulisi olla myös suora sisäänkäynti ulkoa. Pelastuslautakunta huomauttaa myös, että sammutusveden saanti tulisi järjestää rakennuspaloposteilla. Kaavassa on mahdollistettu viherhuoneiden rakentaminen AK-, C- ja C-1 -kortteleissa maantasoon sisäpihan puolelle ja kattoterassien yhteyteen. Viherhuoneiden palo-osastointi on suunniteltava rakennuksen paloluokan mukaisesti.

Opetusvirasto toteaa, että Pasilan peruskoulu toimii tällä hetkellä kolmessa osoitteessa (entinen Eläintarhan-ala-aste, Länsi-Pasilan ala-aste ja Alppilan yläaste). Ratapihakortteleihin sijoitettava uusi yhtenäinen peruskoulu tulee olemaan Pasilan alueelle tärkeä. Poiketen asemakaavaselostuksessa arvioidusta koulun rakentamisaikataulusta opetuslautakunta on 22.3.2016 esittänyt Keski-Pasilaan rakennettavan uuden peruskoulun valmistamisaikatauluksi vuotta 2022. Uuden koulun ulkoliikuntapaikassa tukeudutaan Käpylän liikuntapuistoon. Opetusvirasto korostaa, että liikennejärjestelyissä tulee huomioida koululaisten turvallinen siirtyminen alueelta Käpylän liikuntapuistoon. Lisäksi koulu tarvitsee sisäliikuntapaikan lähietäisyydeltä tai tarvittavan kaavavarauksen liikuntatilojen rakentamiseen. Opetusvirasto on huolissaan katolla olevien piha-alueiden riittävästä melusuojauksesta ja pihojen riittävästä koosta. Lisäksi tulisi huomioida koulun saattoliikenne tilavarauksena.

Yleisten töiden lautakunta huomauttaa, että YL-korttelin tarpeisiin osoitettu leikkialue (le-merkintä), joka on merkitty puistoalueen osaksi, tulisi muuttaa joko yleiseksi leikkialueeksi ilman erityismääräyksiä tai se tulisi liittää osaksi YL-korttelia.



Ympäristölautakunta pitää positiivisena, että asemakaavaehdotuksessa on otettu huomioon Helsingin kaupungin viherkattolinjaus. Asemakaavassa määrätään rakennettavaksi viherkattoja vähintään 50 % kortteleiden kattopinta-alasta. Viherkattojen avulla voidaan lieventää monia ilmastomuutoksesta 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 ilmastomuutosta. Ilmanlaatuselvityksen mukaan typpidioksidin vuosikeskiarvopitoisuus on hyvin lähellä raja-arvotaso Veturitien varrella. Vaikka raja-arvotason ei arvioida ennustetilanteessa ylittyvän, on ilman epäpuhtauksien kuormitus voimakasta. Ilmanlautilanteen ja melutilanteen parantamiseksi, asumisterveyden ja -viihtyisyyden kohentamiseksi sekä toisaalta viihtyisemmän kävely- ja pyöräily-ympäristön aikaansaamiseksi tulee ensisijaisena tavoitteena olla Veturitien liikennemäärän vähentäminen kokonaisvaltaisella maankäytön ja liikennejärjestelmän suunnittelulla. Ympäristölautakunta esittää, että julkisille kohdistuvien melutasojen tarkastelu on tärkeää päivittää, koska asemakaavaa varten tehdyn meluselvityksen mukainen rakennusten massoittelu ei täysin vastaa kaavaehdotusta. Jatkosuunnittelun yhteydessä tulee varmistaa, että hiljaisia asuintiloja muodostuu kaikkiin asuntoihin. Lausunnossa todetaan, että 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 ilmanlaatuhaittojen vuoksi. Ympäristölautakunta korostaa, että jatkosuunnittelussa tulee varmistaa että Töölönlahteen johdettavista hulevesistä aiheutuva kuormitus jää mahdollisimman pieneksi. Ympäristölautakunta huomauttaa, että keskeiset ympäristövaikutusselvitykset tulee liittää kaava-asiakirjoihin.

Kaupunginmuseo toteaa, että sillä ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Kiinteistöviraston geotekninen osasto, varhaiskasvatusvirasto, nuori-soasiainkeskus ja liikennelaitos-liikelaitos (HKL) ilmoittivat, ettei niillä ole lausuttavaa.

Lausunnot ilmenevät kokonaisuudessaan päätöshistoriasta ja niiden referaatit sekä niihin annetut vastineet ovat vuorovaikutusraportissa (liite 4).

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Muistutuksissa ja lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon tarkoituksenmukaisilta osin. Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ilmenevät



yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen (liite 3) toiseksi viimeisestä luvusta.

Kaavaehdotukseen tehdyistä tarkistuksista on keskusteltu ELY-keskuksen, liikenneviraston, opetusviraston, varhaiskasvatusviraston ja Senaatti-kiinteistöjen kanssa. Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Osapuolten kanssa on sovittu, että Keski-Pasilan aiesopimuksen päivitys ja Ratapihakortteleiden kaava-alueen yhteistyösopimus allekirjoitetaan kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen.

Keski-Pasilan Ratapihakortteleiden liikennesuunnitelma on tarkoitus hyväksyä kaupunginvaltuustossa kaavan käsittelyn yhteydessä erillisenä asiana.

Päätösehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan tarkistetun esityksen mukainen.

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

Liitteet

- 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

Oheismateriaali

- 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

Muutoksenhaku

Postiosoite
PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



02.05.2017

Kaj/2

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

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

Tiedoksi

Kaupunginmuseo
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnitteluvirasto
Kiinteistölautakunta
Pelastuslautakunta
Opetusvirasto
Rakennusvalvontavirasto
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.01.2017 § 4

HEL 2012-006709 T 10 03 03

Ksv 0870_5, Karttaruutu G4

Esitys

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 1.3.2016 päivätyin ja 17.1.2017 muutetun asemakaava- ja asema-kaavan 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@hel.fi)

Dan Mollgren, projektipäällikkö, puhelin: 310 37326

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

Maija Lounamaa, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37258

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

Harri Verkamo, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37127

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

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

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

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

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



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 päiväkoti. 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 Ratapihakortteleiden 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-Pasilassa varaudutaan enintään noin 10 000 k-m² kokoiseen kouluun, joka sijoitetaan Ratapihakortteleiden alueelle. Koulun sijainti Ratapihakortteleissa vaikuttaa asuntotuotannon määrään siten, että asutokerrosala 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 päiväkotij- 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 päiväkotit 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- ja 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 eheyttämällä 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 maapo liittiset 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 erilaisten 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 koulu- 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-korttelialueetta 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 päiväkotia, koska kaupunginvaltuuston päättämän strategiaohjelman mukaisesti tilojen yhteiskäyttöä tulee edistää. Tulevaisuuden lähipalveluiden rakennetta ja muotoa ei tulisi rajata. Kaavamerkinnän tulisi olla vain Y, koska koululaisten, päiväkotilasten ja mahdollisten muiden palveluiden käyttäjien tulee voida käyttää palvelua laajemmalla alueella. 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 rakennuttaminen voitaisiin toteuttaa kaupungin näkökulmasta mahdollisimman tehokkaasti.

Maaperä ja pilaantuneisuus

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 päättyi 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. Kaavamuutosta 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 eheyttäen 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 päiväkot.

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,



Keski-Pasilan tiivis rakentaminen Ratapihakortteleiden alueella tukee maankäytölle ja liikennejärjestelmälle asetettuja tavoitteita. Alue tukeutuu vahvasti raideliikenteeseen. Erinomaisia joukkoliikenneyhteyksiä 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 ilmastomuutoksesta ja kaupunkirakenteen tiivistymisestä aiheutuvia haittoja esim. rankkasateiden aiheuttamia tulvia ja lämpösaarekkeitä. Kaavaehdotuksesta ei kuitenkaan käy ilmi, kuinka Ratapihakortteleiden alueella mm. rakennuskannan ja energiaratkaisujen osalta pyritään hillitsemään ilmastomuutosta. Uusien rakentamisalueiden tulee mahdollistaa kaupunkirakenteen hiili-neutraalisuus, 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-arvotasoa Veturitien varrella. Vaikka raja-arvotason ei arvioida ennustetilanteessa ylittyvän, on ilman epäpuhtauksien kuormitus voimakasta. Ilmanlautilanteen ja melutilanteen parantamiseksi, asumisterveyden ja -viihtyisyyden kohentamiseksi sekä toisaalta viihtyisemmän kävely- ja pyöräily-ympäristön 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 ääneneristävyyden 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 yhdistelmistä.

Leikkiin ja oleskeluun tarkoitettut piha-alueet sekä oleskeluparvekkeet on määrätty sijoitettaviksi ja suunniteltaviksi siten, että saavutetaan melutason ohjearvot 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 ilmanlaatuhaittojen 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. Kaavamuu-
tos 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 halkopolttoisille höyryvetureille kehitetty leveämallinen savutorvi, jonka sisällä on siivekkeet lentotuhkan keräämi-



seksi. Rakenteella pyrittiin vähentämään radan varteen päätyviä kipi-
nöitä ja kuumaa tuhkaa ja näin ehkäisemään maastopaloja;

Höyrykatu–Ånggatan (katu)

Perustelu: Ryhmänimi (höyryveturit);

Höyrypolku–Ångstigen (pyöräily- ja jalankulkuyhteys)

Perustelu: Ryhmänimi (höyryveturit), liitynnäinen (Höyrykadun mu-
kaan);

Höyrypuisto–Ångparken (viheralue)

Perustelu: Ryhmänimi (höyryveturit), liitynnäinen (Höyrykadun mu-
kaan);

Laskumäki–Växlingsvallen (katu)

Perustelu: Lajitteluratapihan osan mukaan. Laskumäki on ratapihalle
rakennettu kohouma, jonka yli raide on johdettu. Veturi työntää vaunu-
jonon laskumäen harjalle, ja vaunumies irrottaa vaunujen väliset kyt-
kennät ennen kytkentäkohdan nousua mäen laelle. Tämän jälkeen vau-
nu 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 tarvittaes-
sa jatketaan radan ali uudelle kaava-alueelle;

Tenderinlenkki–Tenderlänken (katu)

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

Tulistimenkatu–Överhettargatan (katu)

Perustelu: Ryhmänimi (höyryveturit), höyrykattilakomponentin tulisti-
men mukaan. Tulistin on laitos, jolla märkä, noin 190 °C höyry keite-
tään 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 mu-
kaan).



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 sijaitsee 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 rakentamisvaiheessa työnaikaisissa järjestelyissä. Raitioliikenteen sujuvuuden kannalta on raitioteiden sijoittaminen Pasilankadulla omille kaistoilleen kannatettavaa. Raitiovaunuradan, 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 päiväkotiki.

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 järjestelyinä 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 rasitteena C- ja C1-korttelialueille.

Firtonkadun kiertoliittymästä on esitetty kaksi ajoyhteyttä, joista toinen kulkee puistoalueen läpi. Rakennusviraston mielestä tässä vaiheessa tulee harkita, ovatko molemmat ajoyhteydet tarpeellisia. Puistossa kul-



keva 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

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 asema-
kaavan muutosta Keski-Pasilan Ratapihakortteleiden alueelle. Keski-
Pasilan asuinalueita suunnitellaan Pasilan sillan ja suunnitteilla olevan
keskustakorttelin pohjoispuolelle. Suunnittelualue rajautuu idässä ase-
malaitureihin ja rantarataan, lännessä Pasilankatuun ja pohjoisessa
rantaradan ylittävään Veturitien siltaan ja monitoimihallin tonttiin. Keski-
Pasilan uudelle asuinalueelle on suunnitteilla asuntoja ja toimitiloja. Ta-
voitteena on omaleimainen ja monipuolinen, erinomaisten julkisten lii-
kenneyhteyksien ja palveluiden vierellä oleva asuinalue.

Mielipiteet suunnittelun lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunni-
telmasta 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 osa-
alueita yhdistävä kävelyraitti suunnitellaan kulkevan asuinalueelta kes-
kustakorttelin lävitse tornialueelle ja edelleen Veturitalleille. Liikkumi-
sympäristö tulee tehdä miellyttäväksi ja esteettömäksi.

Alueen lähimmät terveystilat sijaitsevat Laakson sairaala-alueella,
jonne tarvitaan Pasilan alueelta hyvät ja turvalliset kevyen liikenteen ja
joukkoliikenteen yhteydet. Lyhin reitti terveystiloihin kulkee keskus-
puiston kautta. Reitin havaittavuutta, saavutettavuutta ja turvallisuutta



tulee parantaa. Vuoden 2014 alusta alkaen väestö voi vapaasti hakeutua haluamalleen terveysasemalle.

Uusia kunnallisia terveystalouksia 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 terveystalouksien järjestäminen edellyttää laajennuksia muissa toimipisteissä.

Lisätiedot

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

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