



## § 304

### Keski-Pasilan tornialueen länsiosa asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12613) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2012-004121 T 10 03 03

Hankennumero 0870\_11

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- asettaa 21.5.2024 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12613 (liite nro 3) julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaava koskee 17. kaupunginosan (Pasila, Keski-Pasila) osaa kortteliä 17044 ja asemakaavan muutos koskee 17. kaupunginosan (Pasila, Keski-Pasila, Länsi-Pasila) katu- ja puistoalueita (muodostuu uusi kortteli 17044)
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2012-004121>

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12613 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aihetta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Lautakunta painotti laadun merkitystä tornien toteutuksessa, ja ehdotti vielä tarkennettavaksi tornien julkisivujen ja toteutuksen laatuun ja muuntojoustavuuteen liittyviä määräyksiä tarkistettuun kaavaehdotukseen.



28.05.2024

Asia/5

Lisäksi lautakunta ehdotti harkittavaksi pihasuunnitelman laatuun liittyvien määräysten tarkentamista tarkistettuun ehdotukseen.

## Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Outi Ruski, liikenneinsinööri Aleksi Räisänen, erityisasiantuntija Pekka Tirkkonen ja tiimipäällikkö Anna-Maija Sohn. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Lisätään päätösehdotuksen loppuun: "Lautakunta painottaa laadun merkitystä tornien toteutuksessa, ja ehdottaa vielä tarkennettavaksi tornien julkisivujen ja toteutuksen laatuun ja muuntojous-tavuuteen liittyviä määräyksiä tarkistettuun kaavaehdotukseen.

Lisäksi lautakunta ehdottaa harkittavaksi pihasuunnitelman laatuun liittyvien määräysten tarkentamista tarkistettuun ehdotukseen."

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Anni Sinnemäen vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

## Lisätiedot

Outi Ruski, arkkitehti, puhelin: 310 15207  
outi.ruski(a)hel.fi  
Anna-Maija Sohn, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 15590  
anna-maija.sohn(a)hel.fi  
Aleksi Räisänen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 09 310 37229  
aleksi.raisanen(a)hel.fi  
Pekka Tirkkonen, suunnittelupäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 36637  
pekka.tirkkonen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12613 kartta, päivätty 21.5.2024
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12613 selostus, päivätty 21.5.2024
- 5 Havainnekuva, 21.5.2024
- 6 Viitesuunnitelma, 2.4.2024
- 7 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7621)
- 8 Tilastotiedot
- 9 Vuorovaikutusraportti 21.5.2024



28.05.2024

Asia/5

10 Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 21.5.2024 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutos ehdotuksen nro 12613 (liite nro 3) julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaava koskee 17. kaupunginosan (Pasila, Keski-Pasila) osaa korttelia 17044 ja asemakaavan muutos koskee 17. kaupunginosan (Pasila, Keski-Pasila, Länsi-Pasila) katu- ja puistoalueita (muodostuu uusi kortteli 17044)
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2012-004121>

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaava- ja asemakaavan muutos ehdotuksen nro 12613 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aihetta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

## Esittelijän perustelut



---

## Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Keski-Pasilan tornialueen länsiosaa, joka sijaitsee Pasilansillan eteläpuolella, Pasilankadun ja Veturitien välisellä alueella. Kaavaratkaisu mahdollistaa neljän keskenään erilaisen tornitalon rakentamisen korttelialueelle, jolla sijaitsee myös julkinen kokoava aukiotila sekä alueen läpi kulkevat yleisen jalankulun yhteydet.

Tavoitteena on toteuttaa osayleiskaavan ja koko tornialuetta koskevan asemakaavaluonnoksen mukaista visiota Keski-Pasilan tornialueesta ja sijoittaa tehokasta asuin- ja toimitilarakentamista joukkoliikenteen kannalta erinomaisesti saavutettavaan ja kaupunkikuvallisesti harkittuun paikkaan. Lähimmäksi asemaa sijoittuu toimistotorni. Kolme muuta tornia on mahdollista toteuttaa pääasiassa asuintorneina, mutta myös esimerkiksi hotellitoiminnot on mahdollistettu kaavamerkinnoin ja -määräyksin.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että alueesta muodostuu korkealaatuinen ja vehreä länsiosa Keski-Pasilan tornialueelle painottaen jalankulkijan mittakaavaa. Maantason reitistöllä tavoitellaan kutsuvaa ja virikkeellistä kävely-ympäristöä, joka yhdistää eri korkotasoilla olevat katualueet ja liittää alueen olevaan ympäristöön ja samalla koko Pasilan kohti etelää.

Alueelle on suunniteltu asuinpainotteinen tornialue sisältäen alimmissa kerroksissa eri puolilla katu- ja aukiotasoilla olevia liiketiloja, jotka avautuvat sekä kaduille että alueen keskelle muodostuvalle aukiolle. Torniaukiolta johtaa useita viihtyisiä reittejä alueen läpi ympäröiville katualueille.

Uutta asuin-, liike- ja toimistokerrosalaa on 44 600 k-m<sup>2</sup>, toimistokerrosalaa 32 000 k-m<sup>2</sup>, liiketilaa 5 200 k-m<sup>2</sup> ja yleiselle jalankululle sisätilaan varattua kerrosalaa 600 k-m<sup>2</sup>. Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on  $e=5,60$ . Asukasmäärän lisäys on noin 1 100 ja uusia työpaikkoja syntyy arviolta 2 200.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7621), jossa mahdollistetaan korttelin liittyminen olemassa olevaan katuverkkoon. Pasilansillalle osoitetaan 7 kpl asiointi- ja vieraspysäköinti-paikkoja. Pasilanbaanan tilavaraukset huomioidaan suunnitelmassa. Korttelin huoltopihalle on ajoyhteys Pasilan Tornikujalta, jonne keskitetään pääosa huoltotoiminnoista.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Pasila vahvistuu ja tiivistyy Helsingin keskustamaisena alueena ja alueelle syntyy lisää asuntoja ja toimitilaa. Tornit täydentävät jo kaavoitetun tor-



nialueen keskiosan toimistotornin mukaista korkean rakentamisen vyöhykettä ja luovat uuden tornirakennusten siluetin kaukomaisemaan. Ratkaisu tuo myös vehreyttä ja uusia jalankulun reittejä alueelle sekä elävöittää olevia katuympäristöjä.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian 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 Keski-Pasilan tornialueen asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen 12.6.2012.

Senaatti-kiinteistöt ja Helsingin kaupunki järjestivät vuosina 2017-2018 arkkitehtuuri- ja toteutuskilpailun (Helsinki High-rise) Keski-Pasilan uuden tornialueen suunnittelusta. Kaavaratkaisu on laadittu kilpailussa toiseksi tulleen ehdotuksen (nimimerkki Etelä-Pasila) pohjalta voittajan kanssa solmitun toteutussopimuksen päätyttyä.

Kaupunginvaltuusto päätti 24.5.2023, että kaupunki myy Skanska CDF Oy:lle ja Skanska Talonrakennus Oy:lle perustettavan tai perustettavien yhtiöiden lukuun määräalat kaavamuutosalueesta päätöksen liitteenä olleiden toteutussopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisin ehdoin. Maa-alueiden luovuttamispäätöksen yhteydessä jäte-tyssä toivomusponnessa pyydettiin selvittämään mahdollisuuksia lisätä luonnollista suomalaista kasvillisuutta tornitalojen parvekkeille, seinille ja katoille, mikä houkuttelisi paikalle muuta monimuotoista luontoa kuten hyönteisiä ja lintuja edistäen asukkaiden viihtyvyyttä ja terveyttä.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tuleva korttelialue on vanhaa ratapiha-aluetta ja tällä hetkellä rakentamaton. Alueen länsireunaan sijoittuu kallioinen puistoalue, muutoin alue on pääosin murske- ja hiekkapitoista kenttää, jota on viime vuosina käytetty varastointiin. Kalliomuodostelma nousee noin 18 metrin korkeuteen Veturitien tasoon verrattuna. Alueen pohjoispuolella sijaitsee Triplan kauppakeskus, hotelli-, asuin- ja toimistotiloja sekä Pasilan rautatieasema. Kaava-alueen itä- ja koillispuolella on Veturitie, jonka toiselle puolelle on kaavoitettu tornialueen keskiosan toimistotorni. Kaava-alueen länsipuolella sijaitsee 1980-luvulla rakennettu Länsi-Pasilan toimisto- ja asuinalue.



Alueella on sekä asemakaavoitettua että asemakaavoittamatonta maata. Länsi-Pasilan voimassa olevassa asemakaavassa (vuodelta 1979) Pasilankatu on katualuetta ja sen itäpuolelle on merkitty puistoalue (P). Loppuosa tulevasta korttelialueesta on kaavoittamaton. Pasilansilta ja Veturitie on kaavoitettu katualueeksi (kaavat vuodelta 2015).

Alue on pääosin valtion omistuksessa, puisto- ja katualueet omistaa Helsingin kaupunki. Kaavoitus on tullut vireille Senaatin ja kaupungin yhteisestä aloitteesta. Alue kuuluu Keski-Pasilan yhteistyösopimukseen kaupungin ja valtion välillä.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Toteutussopimuksen suunnitelmaratkaisun mukaan tornialueen länsiosan pysyvien käyttö- ja hallintaoikeuksien ja niille sijoittuvien rakennusoikeuden yhteenlaskettu alustava kauppahinta on noin 33,5 milj. euroa, joka perustuu sopimuksessa tarjottuihin tilalajikohtaisiin yksikköhintoihin ja kunkin tilalajin tarjousvaiheen mukaiseen rakennusoikeuteen. Kauppahinnan maksaminen ja siihen liittyvät tekijät on esitetty toteutussopimuksessa. Kauppahintaa tarkistetaan viimeisimpien kauppakirjan allekirjoitushetkellä olemassa olevien suunnitelmien ja niihin sisältyvien kerrosneliömetrien perusteella.

Senaatti-kiinteistöjen ja Helsingin kaupungin välisen yhteistyösopimuksen mukaan kaupungin osuus kauppahinnasta on 1/3 ja Senaatti-kiinteistöjen osuus on 2/3. Tarjouksen mukaisesta kauppahinnasta kaupungin osuus on noin 11,2 milj. euroa.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Senaatti-kiinteistöt



Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueella sijaitseviin vesihuoltolinjoihin sekä johtosiirtojen ja johtokuja-aluevarausten tarpeeseen. Lisäksi edellytettiin raide- ja junaliikenteen aiheuttaman melun, runkomelun ja tärinän huomioimista kaavamerkinnöin ja -määräyksin, jalankulkumiljöön huolellista suunnittelua ja luontevia yhteyksiä ympäristöön sekä korkeatasoista lähiympäristön suunnittelua. Fintrafficin Lennonvarmistuksesta kehoitettiin tutustumaan lentoesterajoitusten paikkatietoaineistoon rakennusten korkeuksien osalta ja pääesikunta ei vastustanut tornitalohankkeita.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että alueelle on laadittu vesihuollon suunnitelma, ympäristömelu- sekä runko- ja tärinämeluselvitykset, rakennusten jalustaosiin, piha-alueisiin ja yhteyksiin on kiinnitetty suunnittelun ohjauksessa ja kaavamääräysten laadinnassa erityistä huomiota. Lentoesterajoituksia on tarkasteltu paikkatietoaineiston pohjalta. Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

#### Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat lintujen huomiointiin lasipintojen suunnittelussa, alueen läpi kulkevien reittien tunnistamiseen ja laatuun, liiketilojen sijoittumiseen, alueen tuulisuuteen, varjoihin ja tornien korkeuteen.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavassa on määrätty julkisivujen lasipinnoista ja valaistuksesta lintujen törmäysriski huomioiden, kaava mahdollistaa eri korkotasoilla olevien katualueiden ja pohjoispuolisen keskustakorttelin liittämisen toisiinsa korttelialueen läpi kulkevan esteettömän kävelyreitistön sekä Pasilansillan alittavan sisäyhteyden avulla, monipuolisia liiketiloja sijoittuu kävelyreittien varsille ja toimistotornin ylimpään kerrokseen, tuulisuuden torjuntaan on kiinnitetty huomiota ja torneissa on määrätty alimmasta vesikattokorosta. Kirjallisia mielipiteitä saapui 4 kpl.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

– Helen Oy



28.05.2024

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helsingin vanhusneuvosto
- Helsingin vammaisneuvosto
- Väylävirasto
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- VR-Yhtymä Oyj
- Fintraffic Lennonvarmistus Oy
- Seismologian instituutti
- Ilmatieteenlaitos
- Finavia Oyj
- Pääesikunta, operatiivinen osasto
- Helsingin yliopisto, Ilmakehätieteiden keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Outi Ruski, arkkitehti, puhelin: 310 15207  
outi.ruski(a)hel.fi  
Anna-Maija Sohn, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 15590  
anna-maija.sohn(a)hel.fi  
Aleksi Räisänen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 09 310 37229  
aleksi.raisanen(a)hel.fi  
Pekka Tirkkonen, suunnittelupäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 36637  
pekka.tirkkonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12613 kartta, päivätty 21.5.2024
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12613 selostus, päivätty 21.5.2024
- 5 Havainnekuva, 21.5.2024
- 6 Viitesuunnitelma, 2.4.2024
- 7 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7621)
- 8 Tilastotiedot
- 9 Vuorovaikutusraportti 21.5.2024
- 10 Osa päätöshistoriaa





28.05.2024

Asia/5

## Oheismateriaali

- |   |  |
|---|--|
| 1 | Mielipidekirjeet                               |
| 2 | Kunnallistekninen yleissuunnitelma, 2024, Afry |

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksi  
Kymp/Asemakaavoituspalvelu (kuulutus) tiedoksi

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 21.05.2024 § 291

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 12.5.2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.06.2012 § 237