



§ 705

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Keski-Pasilan tornialueen länsiosan tarkistettu asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12613) (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2012-004121 T 10 03 03

Hankenumbero 0870_11

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 21.5.2024 päivätyn ja 10.12.2024 muutetun asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12613 (liite nro 3) hyväksymistä. 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).

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. 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>

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Outi Ruski, tiimipäällikkö Anna-Maija Sohn ja projektipäällikkö Olli Kontkanen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Outi Ruski, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 09 310 15207
outi.ruski(a)hel.fi
Aleksi Räisänen, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 37229



aleksi.raisanen(a)hel.fi
Inka Lappalainen, maisema-arkkitehti, puhelin: 09 310 21344
inka.lappalainen(a)hel.fi
Pekka Tirkkonen, erityisasiantuntija, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 36637
pekka.tirkkonen(a)hel.fi
Olli Kontkanen, projektipäällikkö, liikennemelu, puhelin: 09 310 34521
olli.kontkanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12613 kartta, päivätty 21.5.2024, muutettu 10.12.2024
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12613 selostus, päivätty 21.5.2024, muutettu 10.12.2024, päivitetty Kylk:n 10.12.2024 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 10.12.2024
- 6 Viitesuunnitelma, 21.10.2024
- 7 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7621), päivätty 21.5.2024, muutettu 10.12.2024
- 8 Tilastotiedot
- 9 Tehdyt muutokset
- 10 Vuorovaikutusraportti 21.5.2024, täydennetty 10.12.2024
- 11 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 10

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

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, jolle sijoittuu myös julkinen kokoava aukiotila sekä alueen läpi kulkevat yleisen jalankulun yhteydet.



Tavoitteena on toteuttaa osayleiskaavan ja tornialueen 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 kaavamerkinnöin ja -määräyksin.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että alueesta muodostuu korkealaatuinen ja vihreä 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.

Uutta asuin-, liike- ja toimistokerrosalaa on 46 000 k-m², toimistokerrosalaa 32 000 k-m², liiketilaa 4 700 k-m² ja yleiselle jalankululle sisätilaan varattua kerrosalaa 600 k-m². Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on e=5,67. 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 keskitehtään 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 tornialueen keskiosan toimistotornin mukaista korkean rakentamisen vyöhykettä ja luovat uuden tornirakennusten siluetin kaukomaisemaan. Ratkaisu tuo myös vihreyttä ja uusia jalankulun reittejä alueelle sekä elävöittää olevia katu-ympäristöjä.

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 koskeva asemakaavaluonnoksen 5.6.2012 asemakaavaehdotusten pohjaksi.



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.

Hyväksyessään Keski-Pasilan tornialueen länsiosan asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville 28.5.2024 kaupunkiympäristölautakunta painotti laadun merkitystä tornien toteutuksessa, ja ehdotti vielä tarkennettavaksi tornien julkisivujen ja toteutuksen laatuun ja muuntojoustavuuteen liittyviä määräyksiä tarkistettuun kaavaehdotukseen. Lisäksi lautakunta ehdotti harkittavaksi pihasuunnitelman laatuun liittyvien määräysten tarkentamista tarkistettuun ehdotukseen. Tämän johdosta kaavaan lisättiin useita rakentamisen laatuun liittyviä määräyksiä.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaavaratkaisun mukainen 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 Senaattikiinteistöjen osuus on 2/3. Tarjouksen mukaisesta kauppahinnasta kaupungin osuus on noin 11,2 milj. euroa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 11.6.–10.7.2024

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 21.5.2024 ja lautakunta päätti 28.5.2024 asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 2 muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat lintujen törmäysriskin huomioimiseen, massoiteluratkaisun muodostamaan katutilaan ja toimintojen sijoittumiseen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat jottosiirtokustannuksiin, jätehuoltomääräyksiin, rakennusten tornimaisuuden korostamiseen sekä tornitalojen T3 ja T4 arkkitehtuuriin, jalankulkijan orientoitumiseen alueella, katujen kunnossapitoon katupölyn vähentämiseksi, ääniympäristön huomioimiseen ja lentoesteen vaikutusten arviointiprosessiin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo
- Ilmatieteenlaitos
- Fintraffic, lennonvarmistus



Lisäksi Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) ilmoitti, ettei ole lausuttavaa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

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

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Toimivalta

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Outi Ruski, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 09 310 15207
outi.ruski(a)hel.fi

Alexi Räisänen, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 37229
aleksi.raisanen(a)hel.fi

Inka Lappalainen, maisema-arkkitehti, puhelin: 09 310 21344
inka.lappalainen(a)hel.fi

Pekka Tirkkonen, erityisasiantuntija, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 36637
pekka.tirkkonen(a)hel.fi

Olli Kontkanen, projektipäällikkö, liikennemelu, puhelin: 09 310 34521
olli.kontkanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12613 kartta, päivätty 21.5.2024, muutettu 10.12.2024
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12613 selostus,



10.12.2024

Asia/10

	päiväty 21.5.2024, muutettu 10.12.2024
5	Havainnekuva, 10.12.2024
6	Viitesuunnitelma, 21.10.2024
7	Liikennesuunnitelma (piir.nro 7621), päiväty 21.5.2024, muutettu 10.12.2024
8	Tilastotiedot
9	Tehdyt muutokset
10	Vuorovaikutusraportti 21.5.2024, täydennetty 10.12.2024
11	Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

1	Muistutukset
---	--------------

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 10

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 28.05.2024 § 304