

# Keski-Pasilan tornialueen asemakaavaluonnos 16.4.2012

17.30 Avaus

pj. Juha-Pekka Turunen

Kaavaluonnoksen esittely

arkkitehti Ville Purma

maisema-arkkitehti Anu Lamminpää

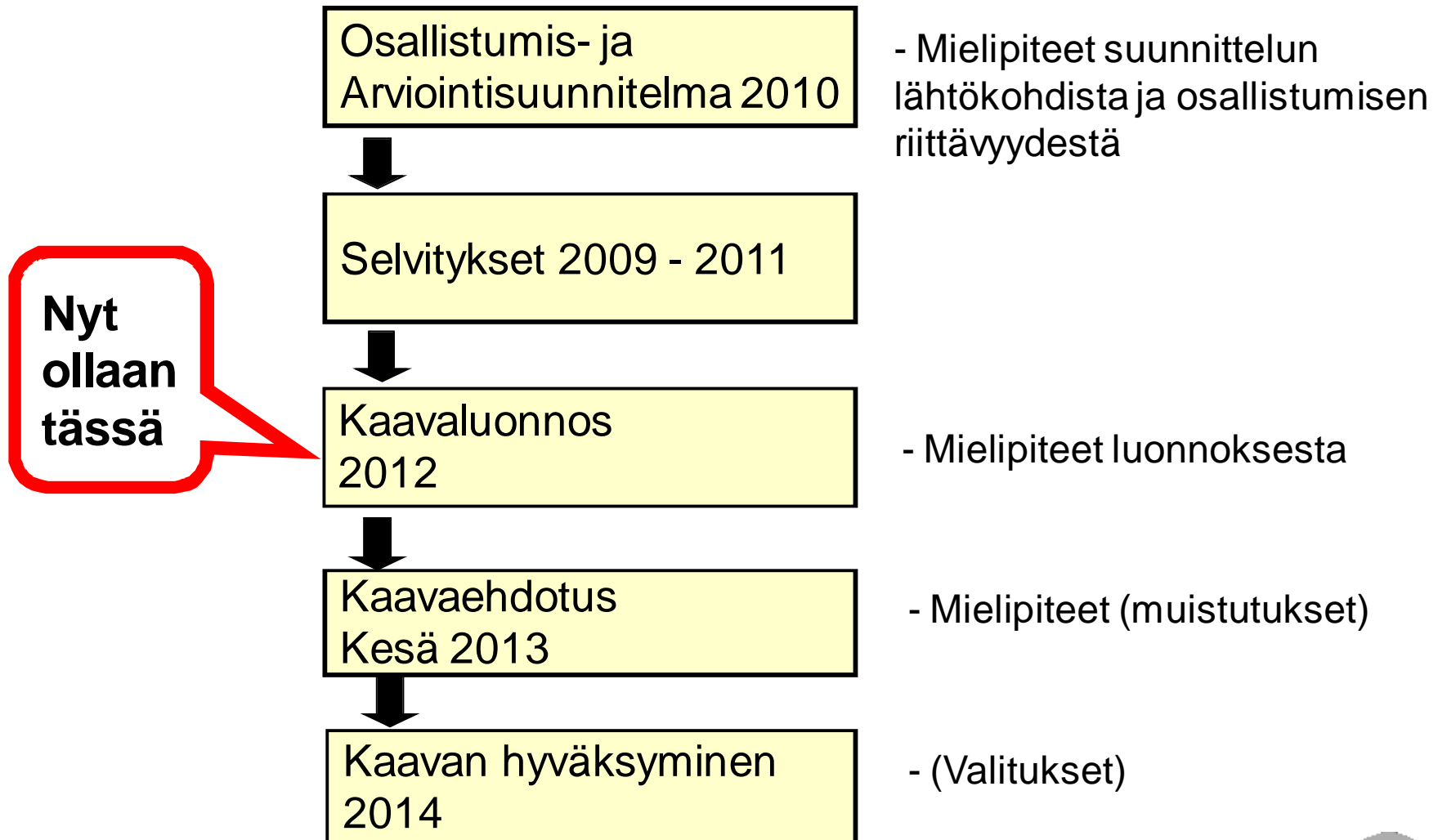
liikenneinsinööri Harri Verkamo

Keskustelu ja kysymyksiä

19.30 Tilaisuus päättyy



# Kaavaprosessi





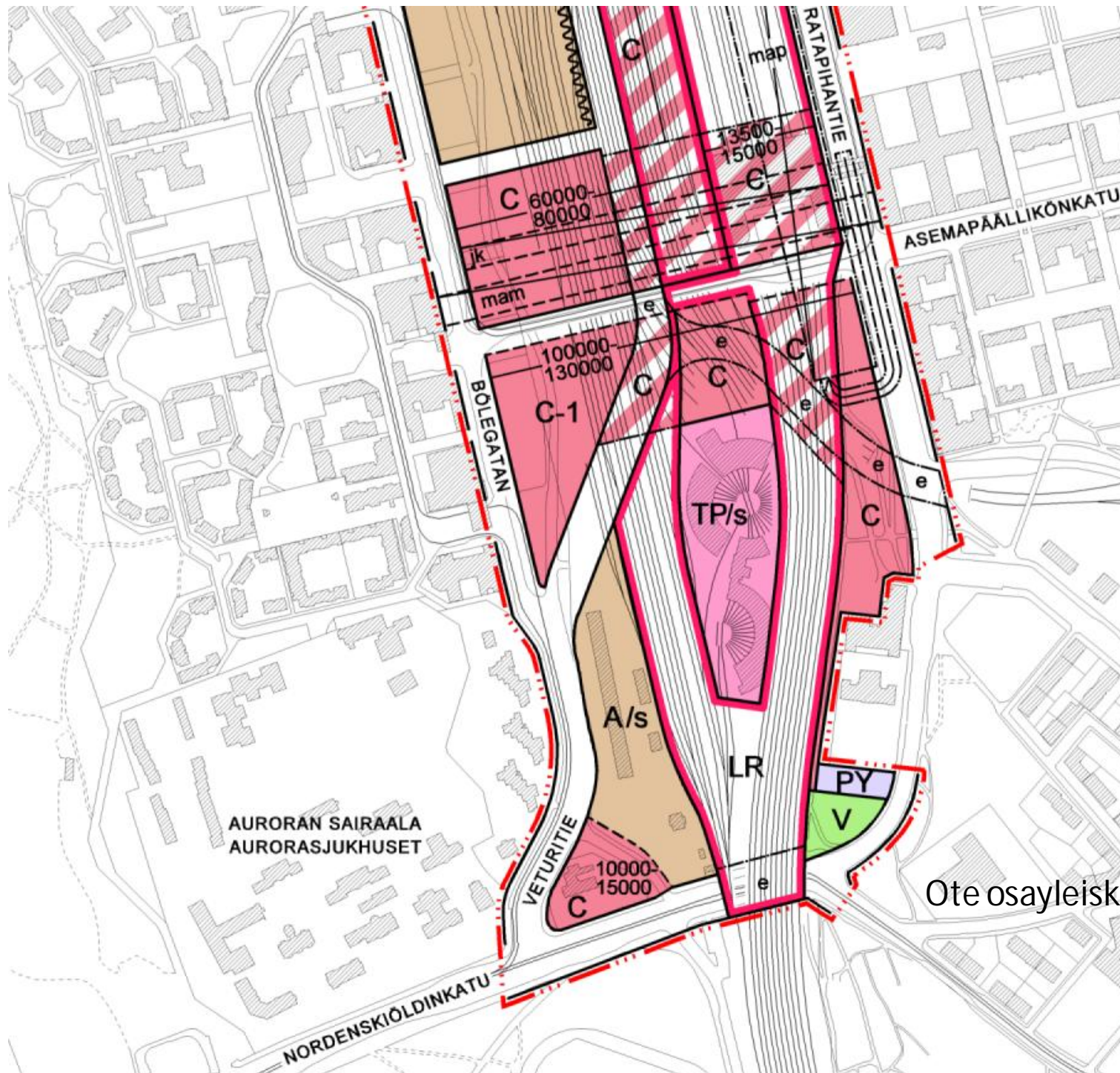




## ASEMAKAAVAN POHJAKSI TEHTYJÄ SUUNNITELMIA JA SELVITYKSIÄ ENNEN OAS:a

- Keski-Pasilan osayleiskaavaa varten tehdyt selvitykset
- Osayleiskaava Keski-Pasilaan, kv 2006
- Central Pasila Tower Area – Detailed Plan, Cino Zucchi Architeti, 11/2009
- Veturitien ja Pasilansillan liikennesuunnitelma, 8/2010
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tornialueelle, 17.9.2010,  
Laituri 29.9.2010





Ote osayleiskaavasta 2006



# Central Pasila Tower Area Detailed Plan

City of Helsinki - City  
Planning Department  
Helsinki, November 19th, 2009



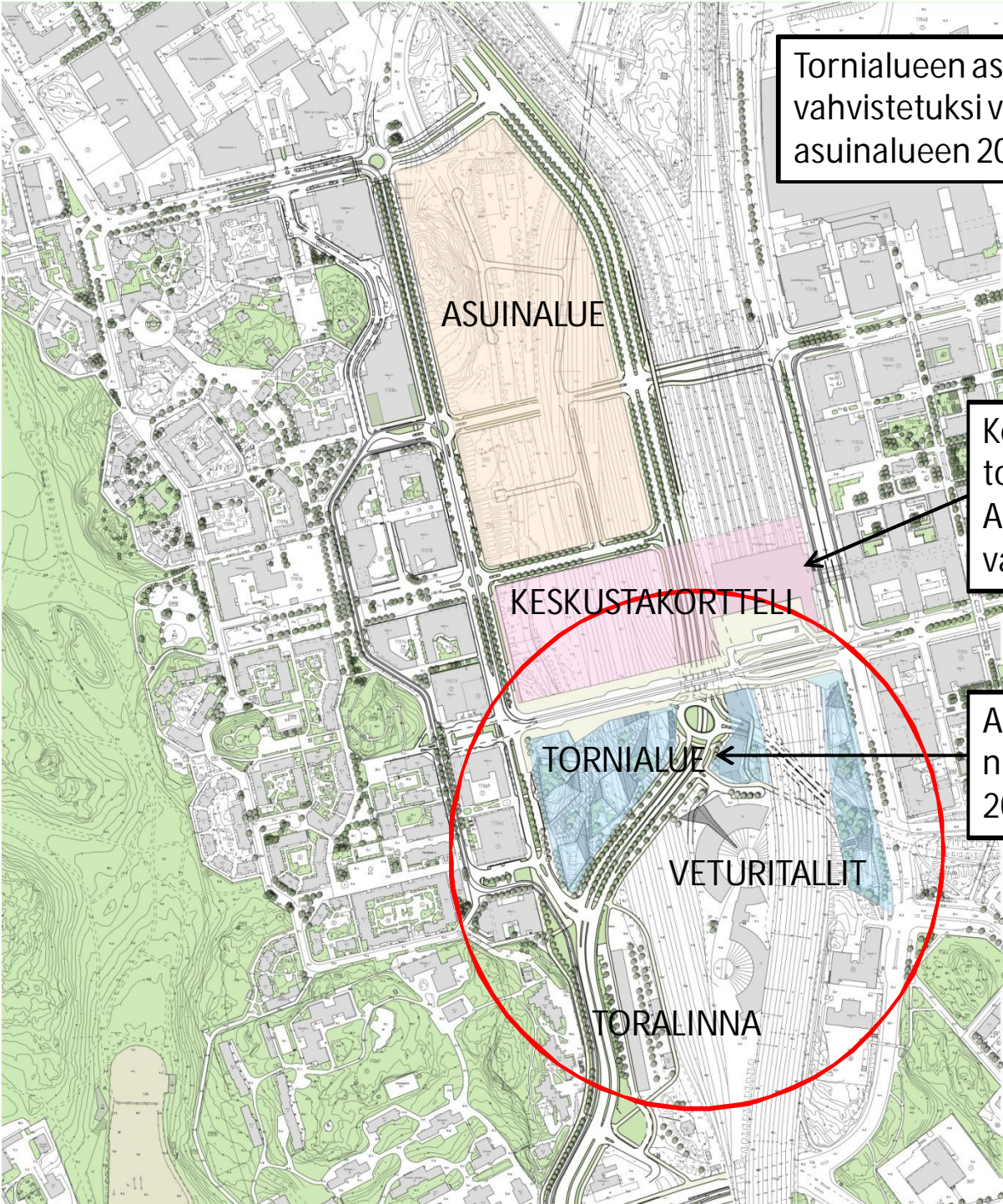
Cino Zucchi Architetti- One Works - BuroHappold





Cino Zucchi Architetti





Tornialueen asemakaava on tarkoitus saada vahvistetuksi vuonna 2014, keskusta-alueen 2015 ja asuinalueen 2016.

Keskustakorttelin suunnittelu- ja toteutuskilpailu 2011–2013. Asemakaavaluonnosta valmistellaan kilpailun jälkeen.

Asemakaavaluonnos nähtävillä huhtikuussa 2012.



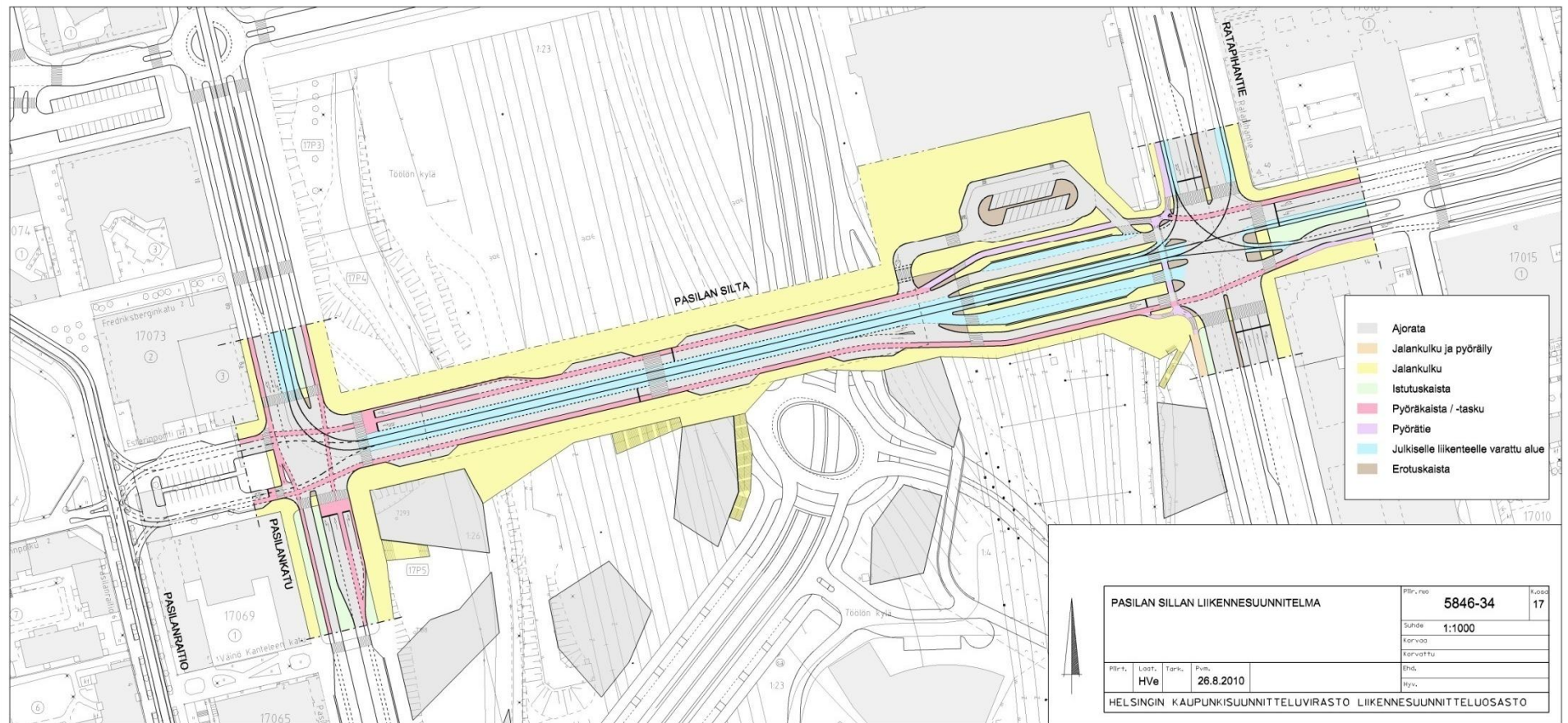


# Veturitien liikennesuunnitelma

- Toteutetaan Yleiskaava 2002 mukainen pääkatuverkko
- Keskitetään liikenteen kasvu pääkadulle
- Varmistetaan liikenteen sujuvuus tulevaisuudessa



# Pasilan sillan liikennesuunnitelma



- Aseman edustalle joukkoliikenneterminaali
- Joukkoliikenteelle omat kaistat
- Pyöräkaistat
- Leveät jalankulkualueet

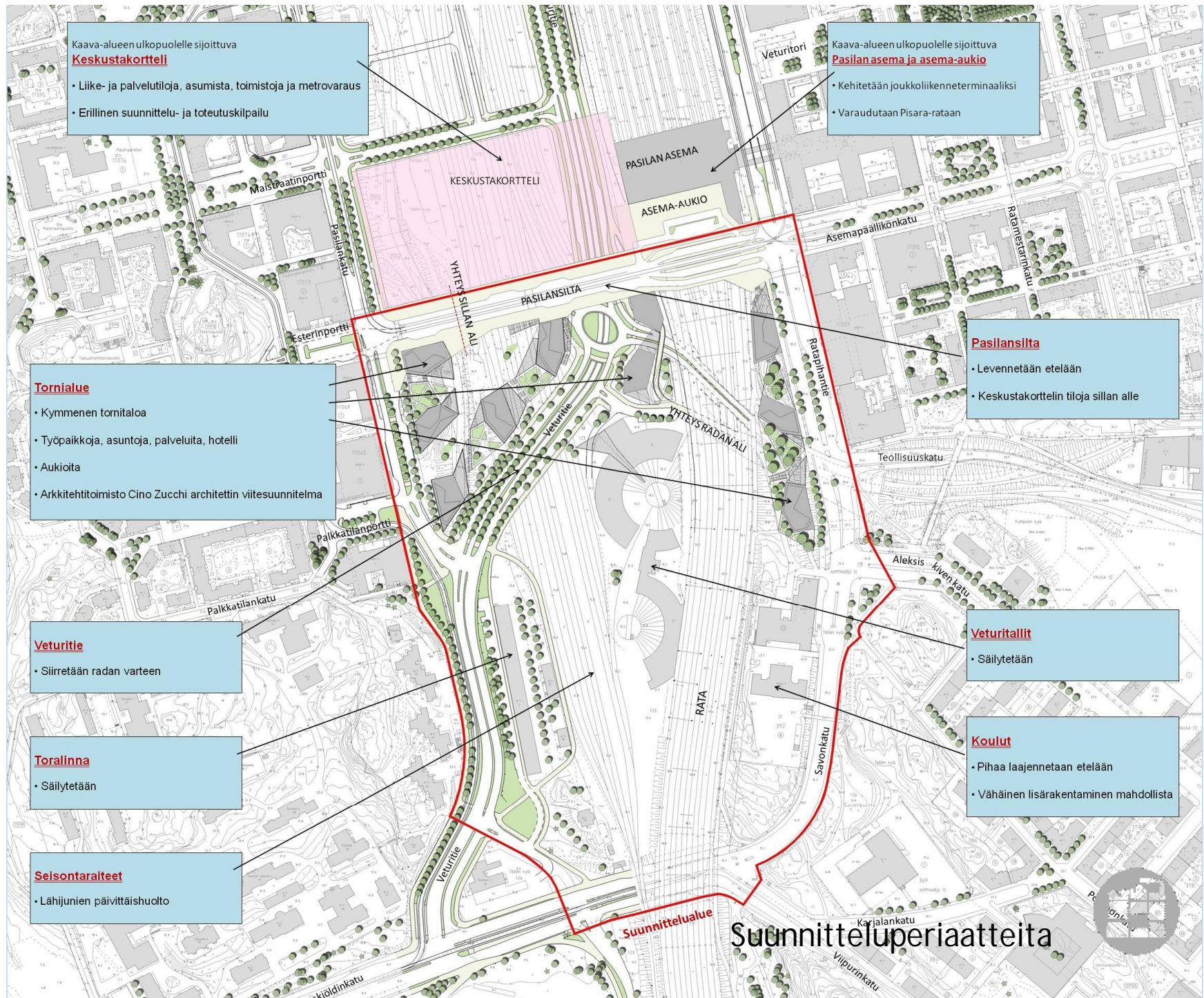


OAS

17.9.2010







Kaava-alueen ulkopuolelle sijoittuva  
**Keskustakortteli**

- Liike- ja palvelutiloja, asumista, toimistoja ja metrovaraus
- Erillinen suunnittelu- ja toteutuskielipailu

Kaava-alueen ulkopuolelle sijoittuva  
**Pasilan asema ja asema-aukio**

- Kehitetään joukkoliikenneterminaaliiksi
- Varaudutaan Pisara-rataan

**Tornialue**

- Kymmenen tornitaloa
- Työpaikkoja, asuntoja, palveluita, hotelli
- Aukioita
- Arkkitehtitoimisto Cino Zucchi architettin viitesuunnitelma

**Pasilansilta**

- Levennetään etelään
- Keskustakorttelin tiloja sillan alle

**Veturitie**

- Siirretään radan varteen

**Veturitalit**

- Säilytetään

**Toralinna**

- Säilytetään

**Koulut**

- Pihaa laajennetaan etelään
- Vähäinen lisärakentaminen mahdollista

**Selsontaraitteet**

- Lähijunien päivittäishuolto

Suunnitteluperiaatteita



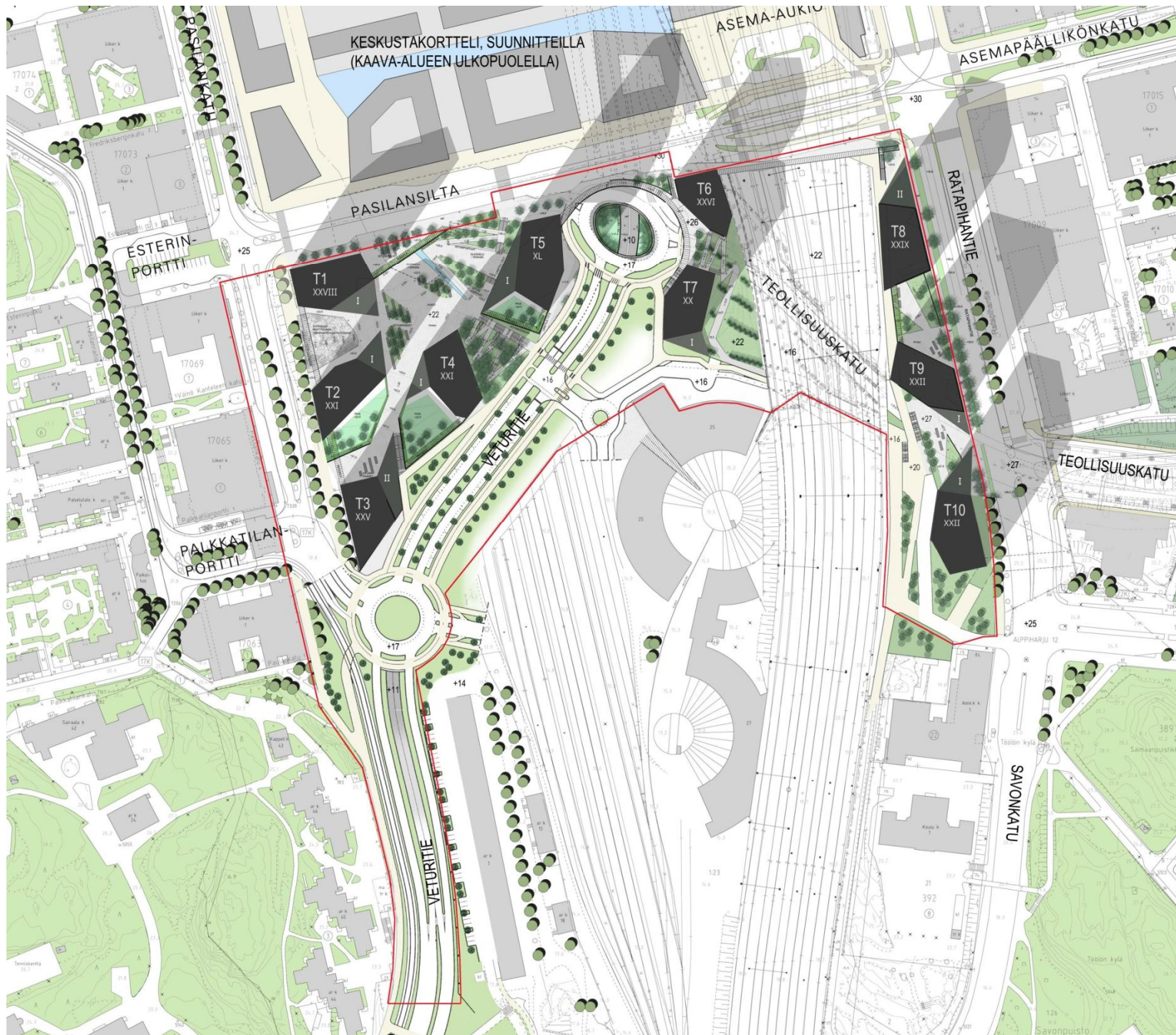




Cino Zucchi Architetti - One Works - BuroHappold







# ASEMAKAAVAN POHJAKSI TEHTYJÄ SUUNNITELMIA JA SELVITYKSIÄ OAS:n JÄLKEEN

- Keski-Pasilan as.kaav.vaiheen tuulisuusselvitys ja -kartoitus, WSP 12/2010
- Zucchin torni 5, toteutettamisedellytysten arviointi, Fundatec ym. 12/2010
- Keski-Pasilan pääkatujen ja vesihuollon yleissuunnitelma , Hkr, Sito 2011
- Keski-Pasilan tornitalojen markkinaselvitys 11/2011, Newsec, Senaatti, kv
- Markkinaselvitys, Keski-Pasilan tornitalot, 11/2011, LaSalle, Senaatti, kv
- Keski-Pasilan tornialueen ympäristöselvitys, Loci 11/2011
- Keski-Pasila, katu ympäristön ja valaistuksen yleissuunnitelma, Masu 12/2011
- Pisara-radan yleissuunnittelu ja yva, 3/2012
- Tornialueen pysäköintilaitokset, yleissuunnitelma, Fundatec ym. 4/2012
- Veturitien tunnelivaihtoehdot, 2/2012, EPOK 19.4.2012
- **Asemakaavaluonnos tornialueelle, nähtävillä 2.4.- 23.4.2012**





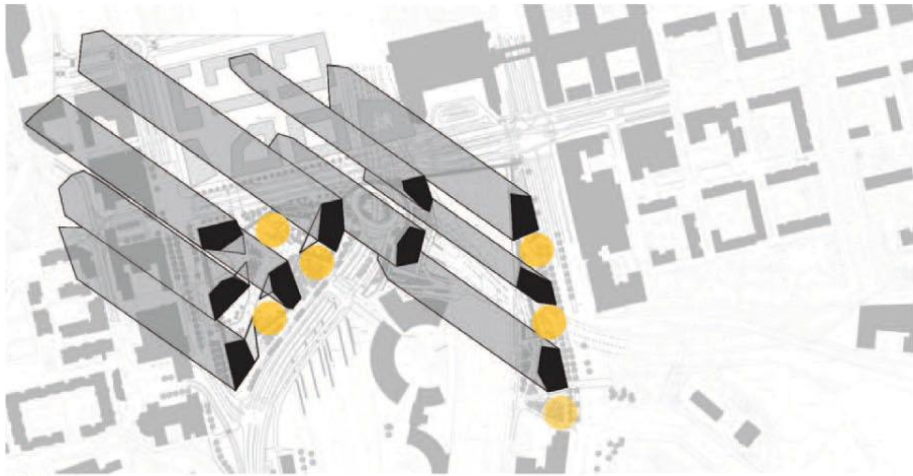




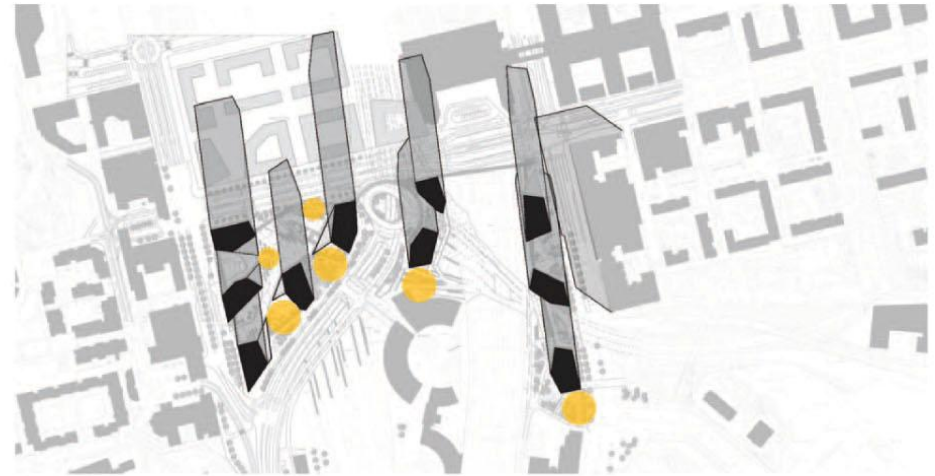
Keskusta-alueen tuulisimmat kohdat, mitä tummempi sininen kohta sitä tuulisempi. Nämä kohdat vaativat erityistä huomiota katutilan muotoilussa.







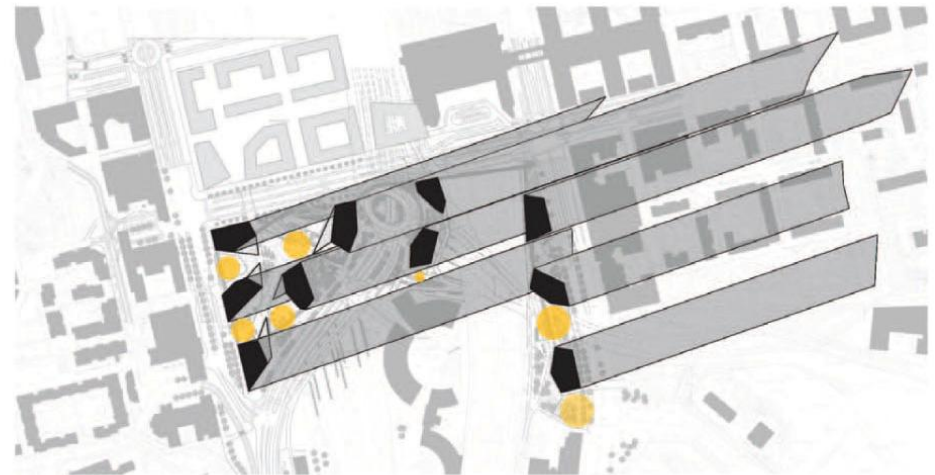
Klo 9.00



klo 12.00



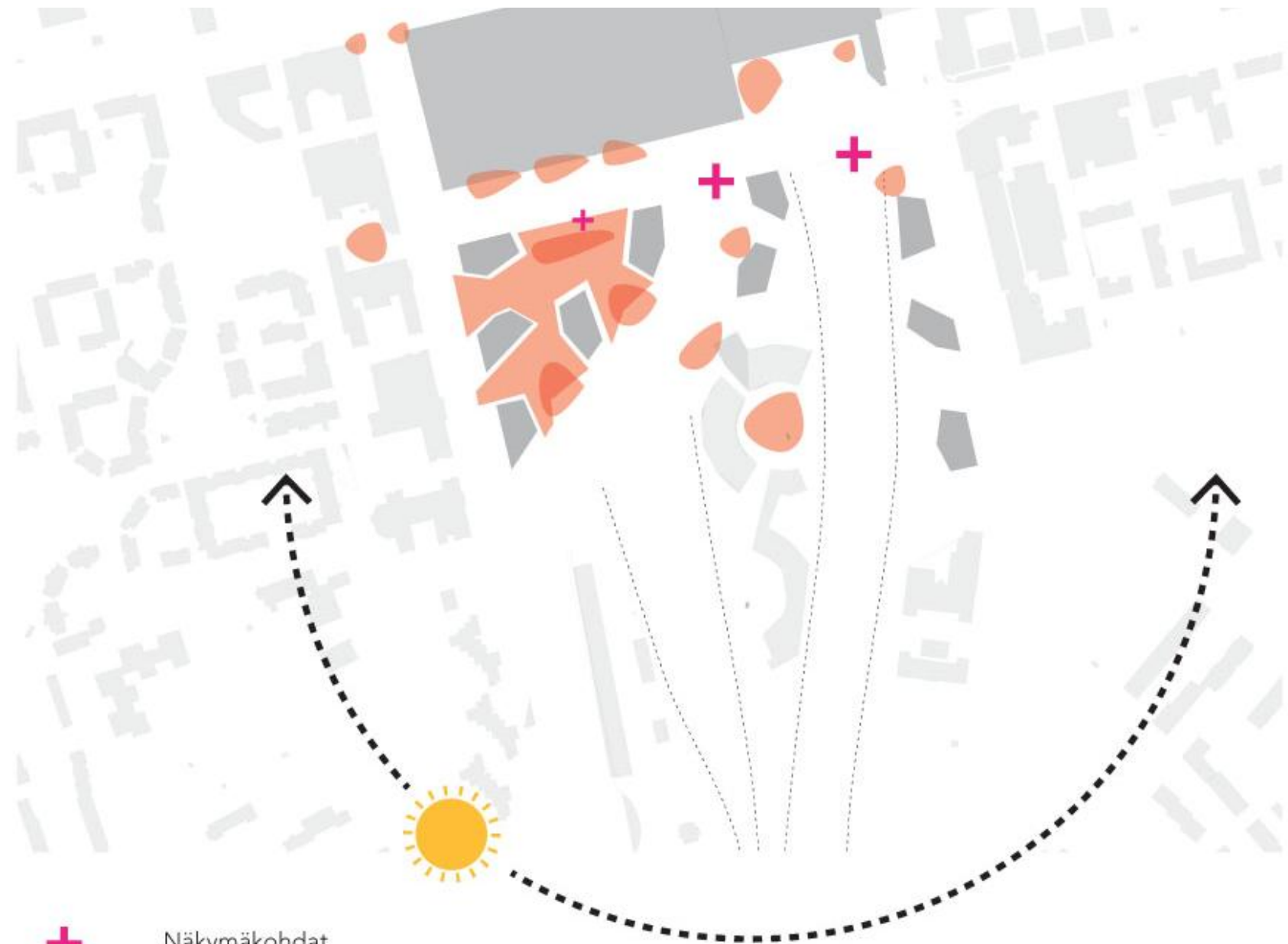
Klo 15.00



klo 17.00

Korkeiden tornien heittovarjot ovat pitkät, ja aurinkoiset paikat vaihtuvat nopeasti. Oheisissa kaavioissa on kuvattu tornien varjot sekä aurinkoiset paikat neljänä eri kellonai- kana syys- ja kevätpäiväntasauksen aikaan.





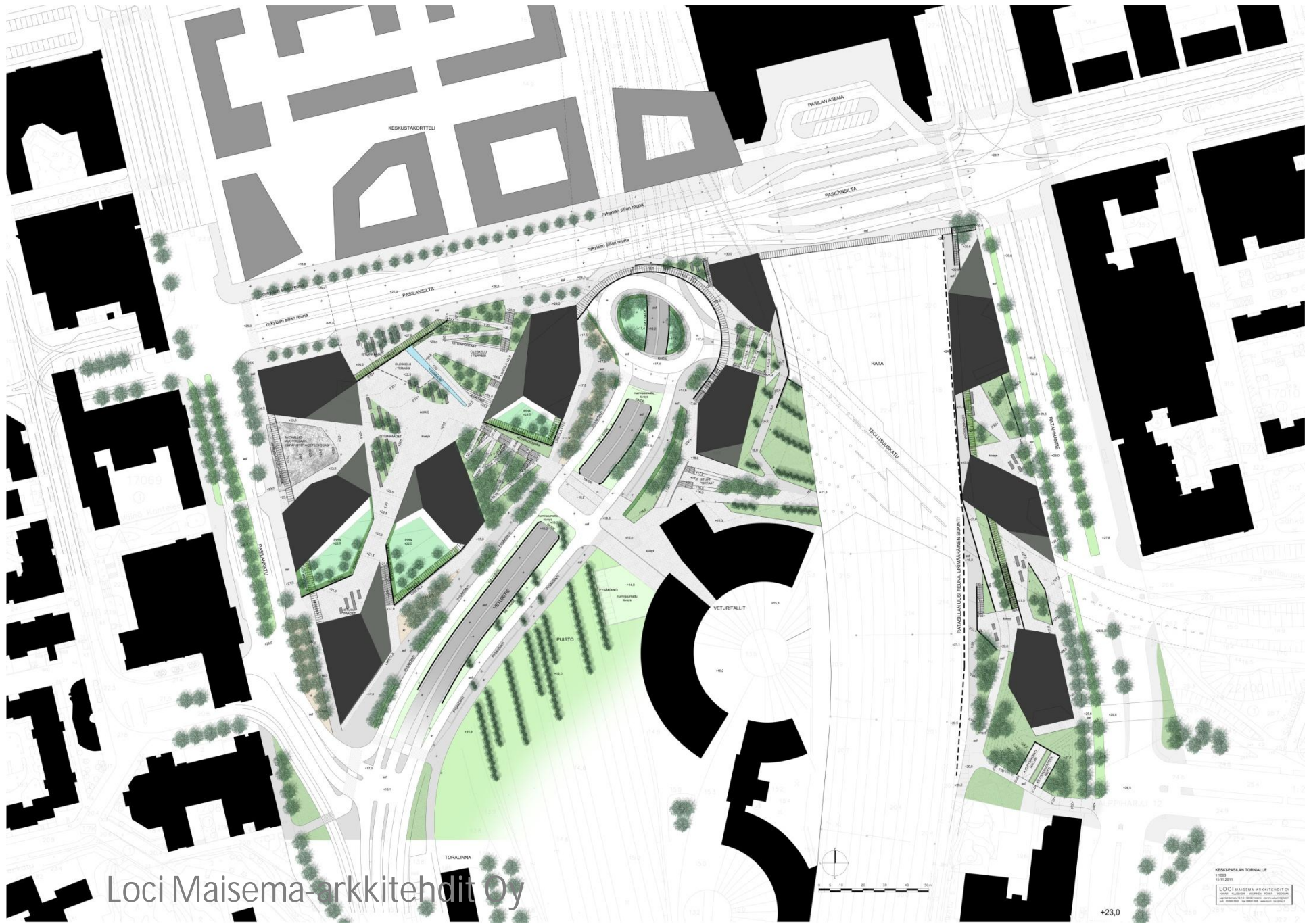
Näkymäkohdat



Oleskeluun soveltuvat kohdat  
fysisen ympäristön (tuuli, valo)  
olosuhteet huomioiden





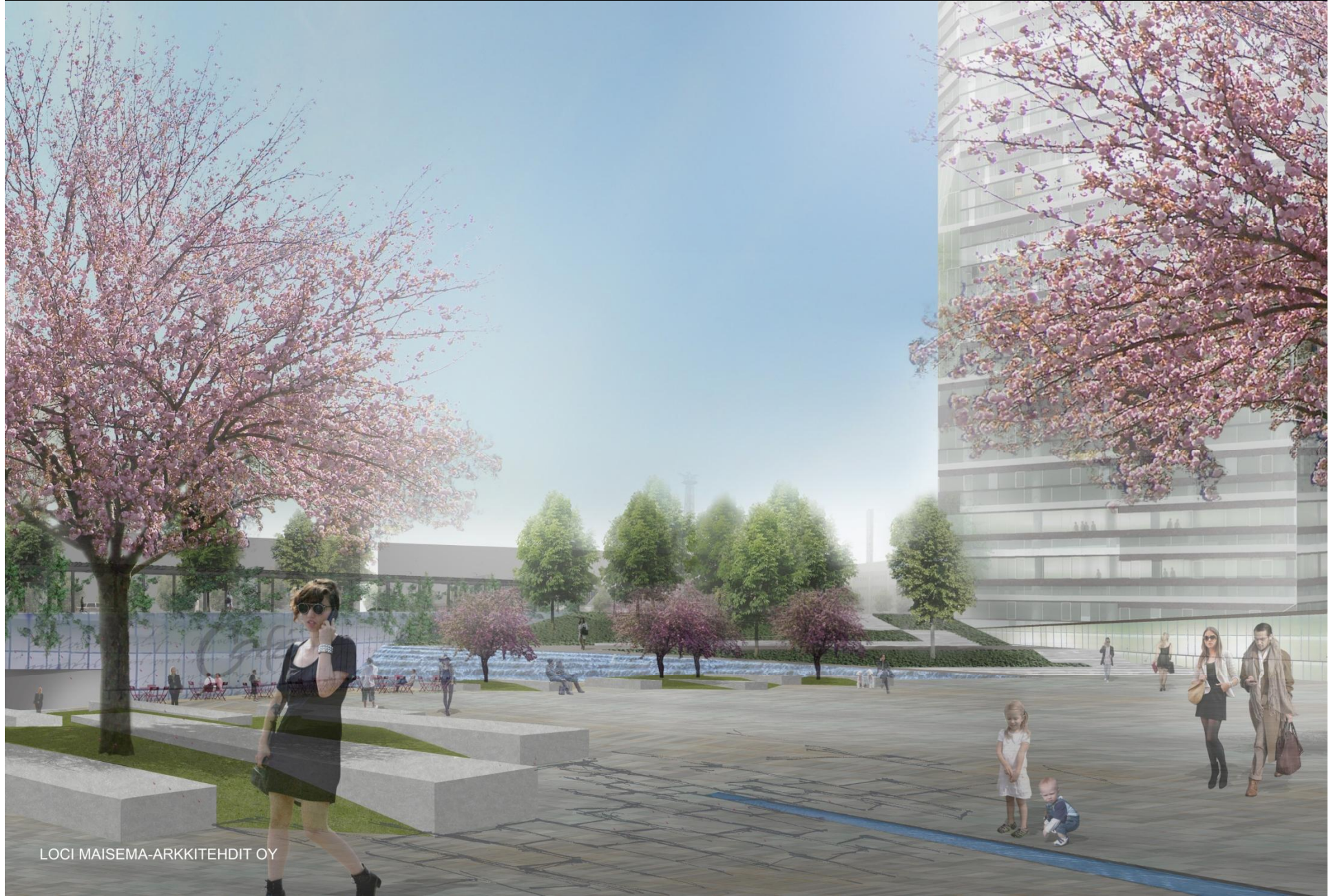


Loci Maisema-arkkitehdit Oy

KESKIPASILAN TORILANNI  
1:500  
14.12.2011  
LOCI MAISEMA-ARKKITEHDIT OY  
PÄÄKIVOTTA, SUUNNITTELU, KÄSIKIRJA  
KOKO MAISEMA-ARKKITEHTUURIN SUUNNITTELU  
KOKO MAISEMA-ARKKITEHTUURIN SUUNNITTELU

+23,0





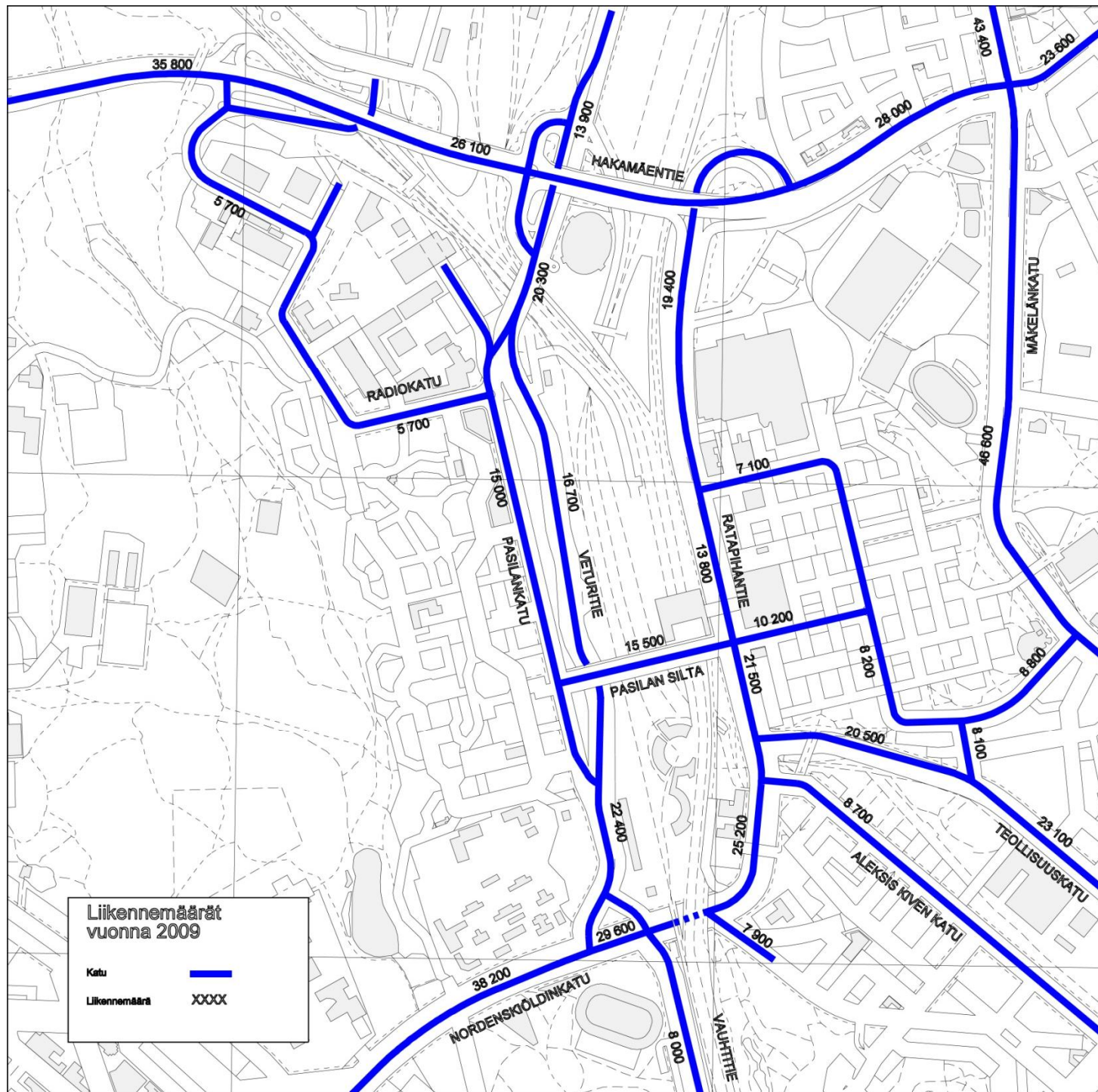
LOCI MAISEMA-ARKKITEHDIT OY



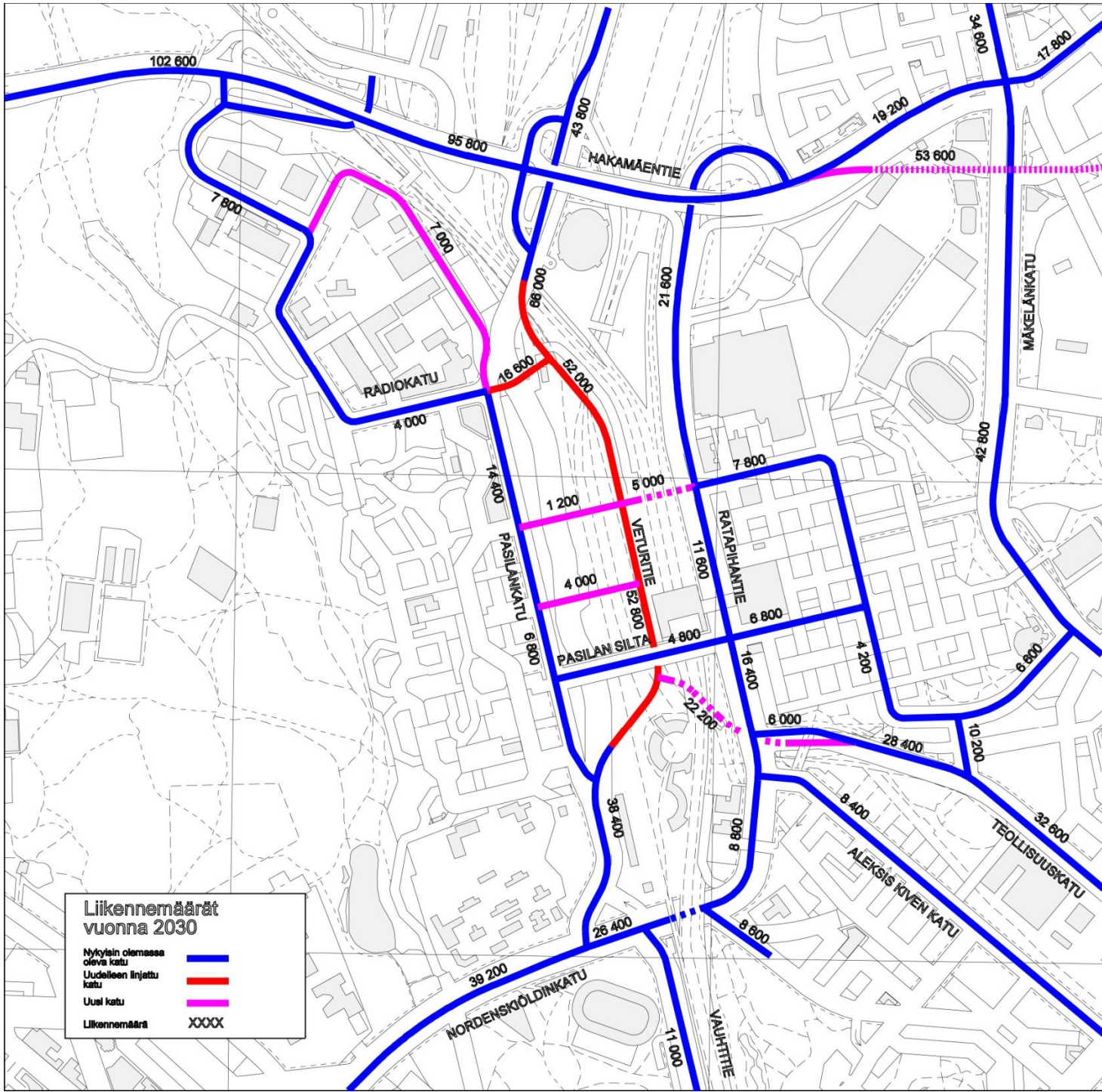


LOCI MAISEMA-ARKKITEHDIT OY











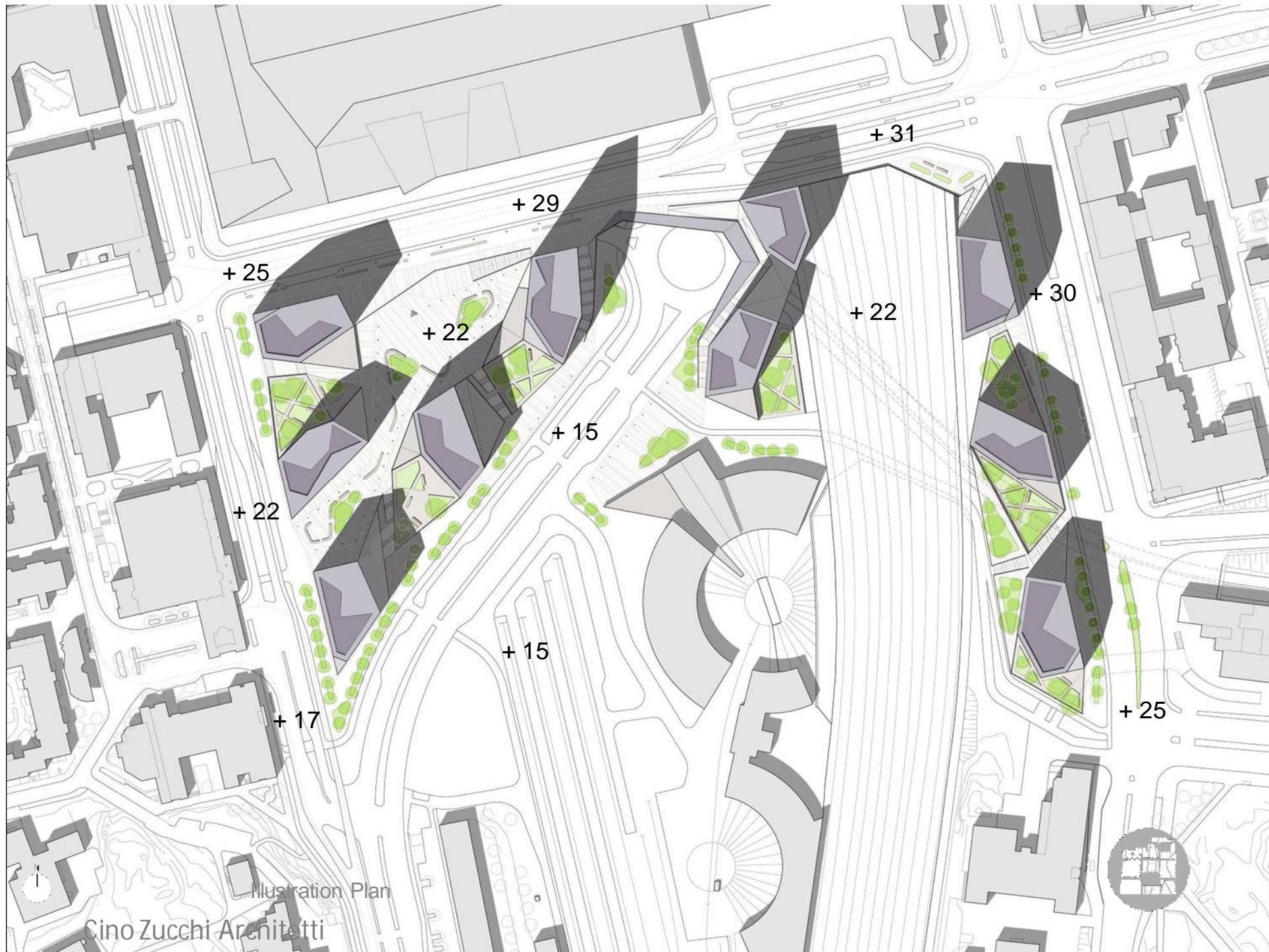
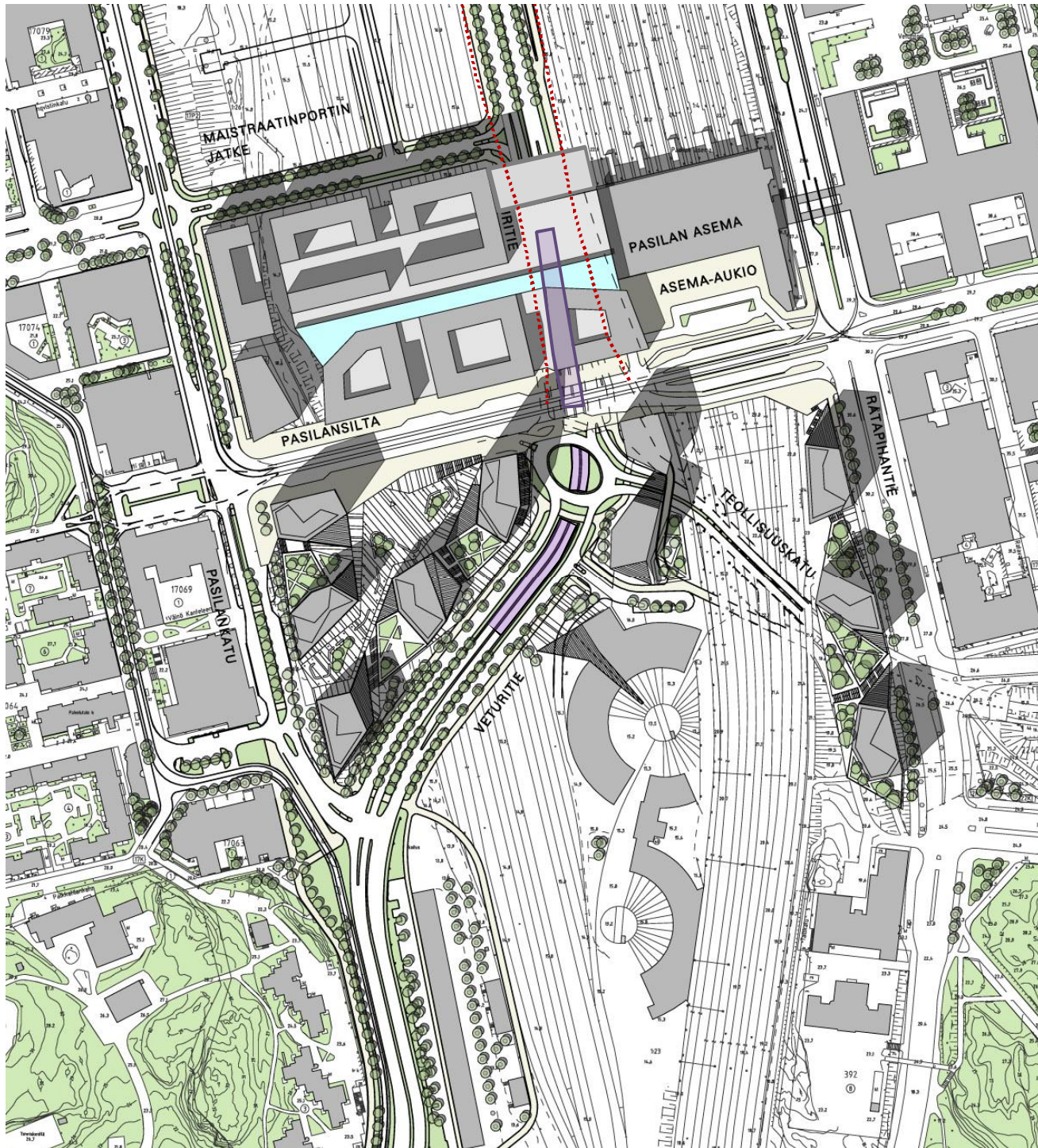


Illustration Plan

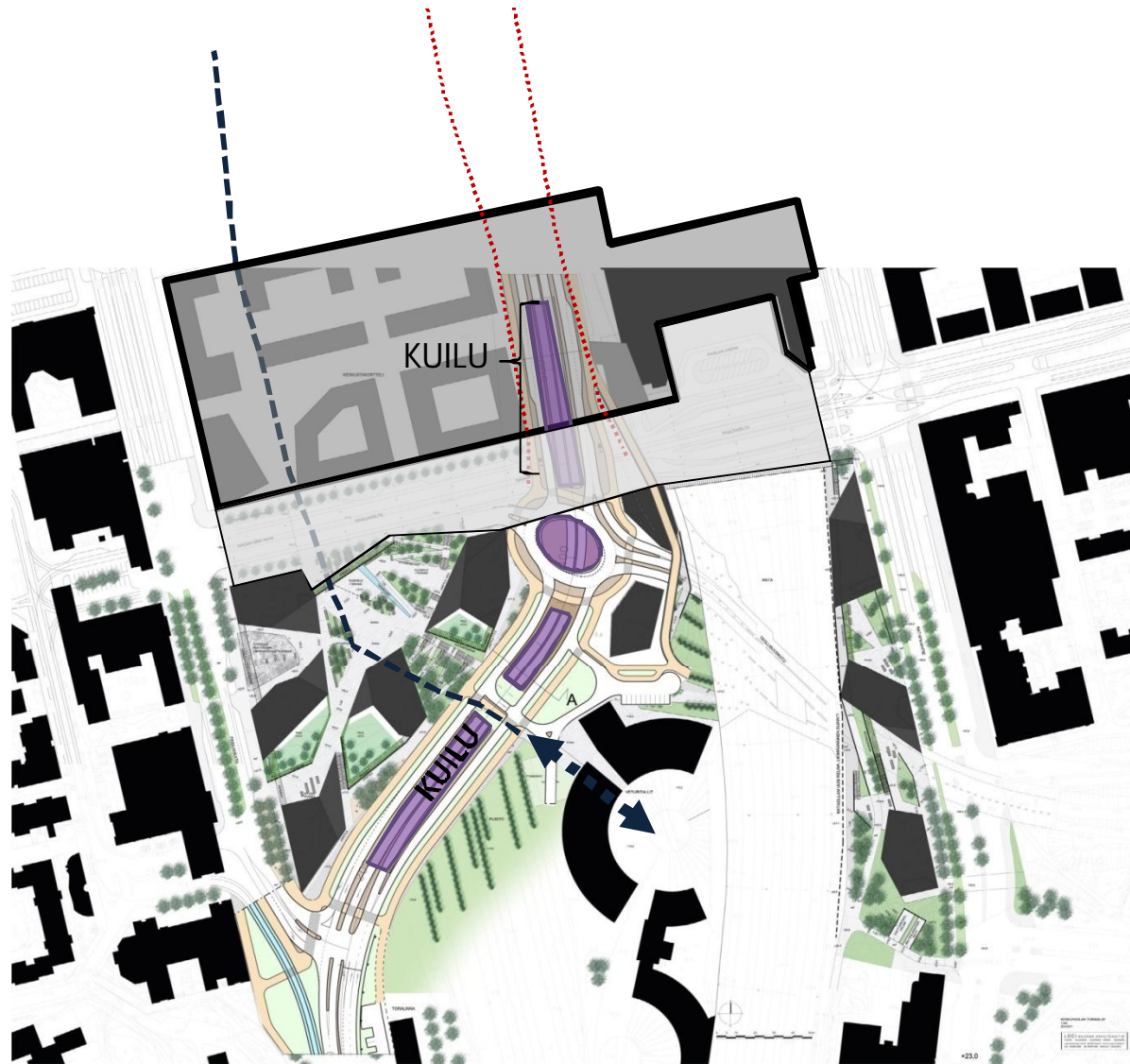
Cino Zucchi Architetti





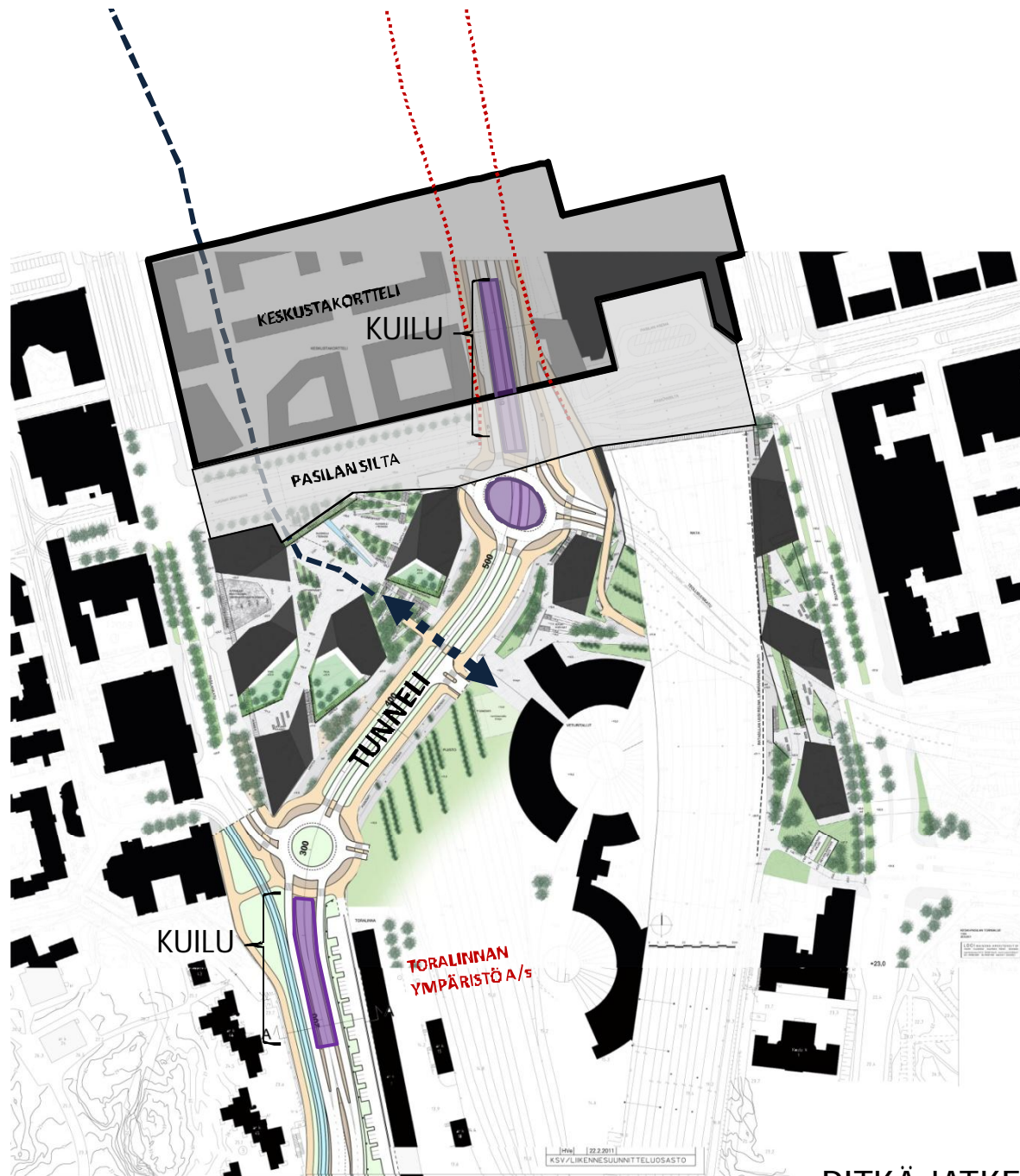
PERUSVAIHTOEHTO





LYHYT JATKE





PITKÄ JATKE

# PITKÄ JATKE





# VETURITIE / VERSIO 3 ETELÄOSA



Viheralueet saarimaisesti sijoitettu pitkin tietä.

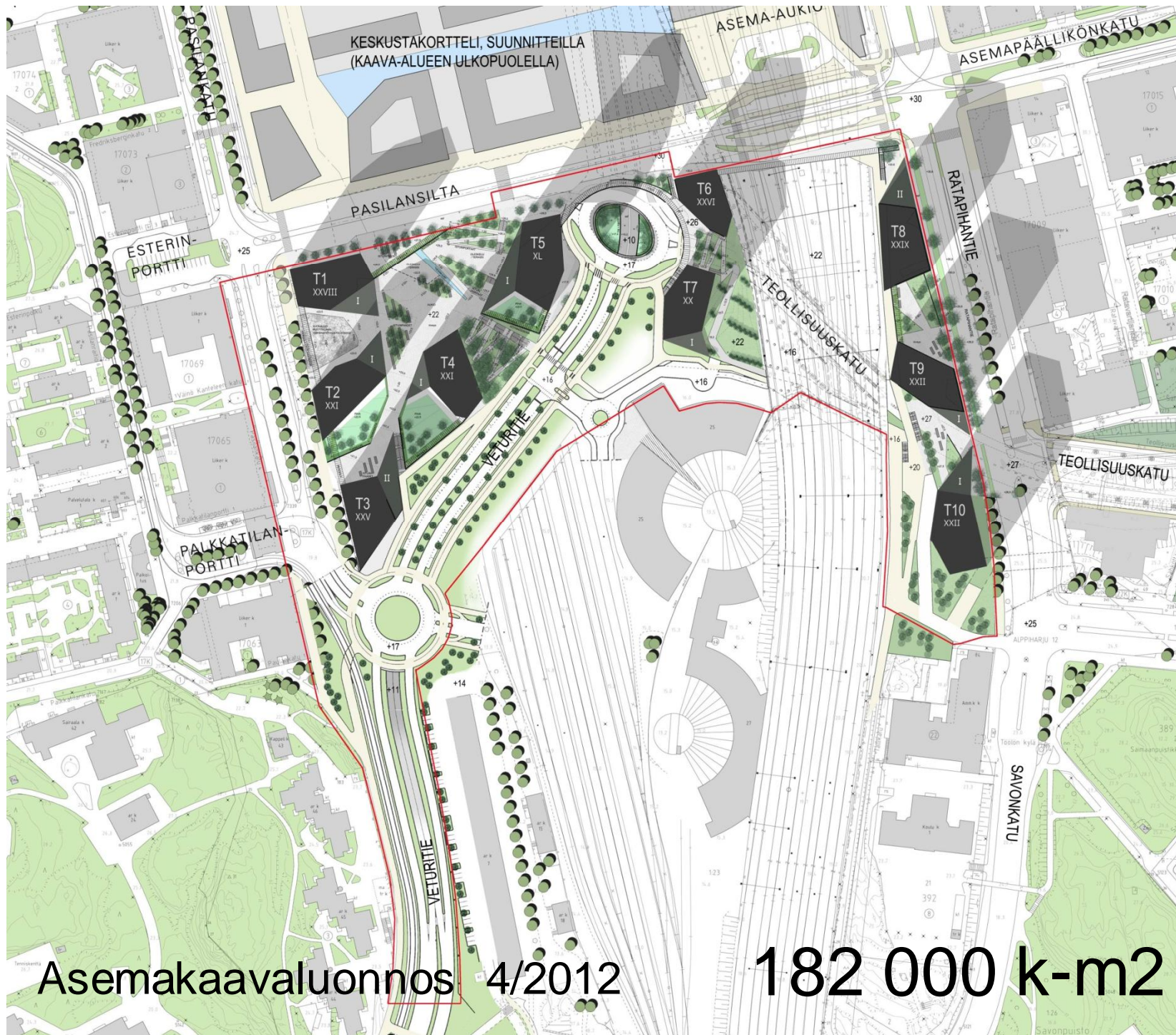
Vasemmalla:  
Suunnitelma 1:1000



## PITKÄ JATKE

VETURITIE, NÄKYMÄ ETELÄÄN PASILANSILLALTA





Asemakaava-alue 4/2012

182 000 k-m<sup>2</sup>



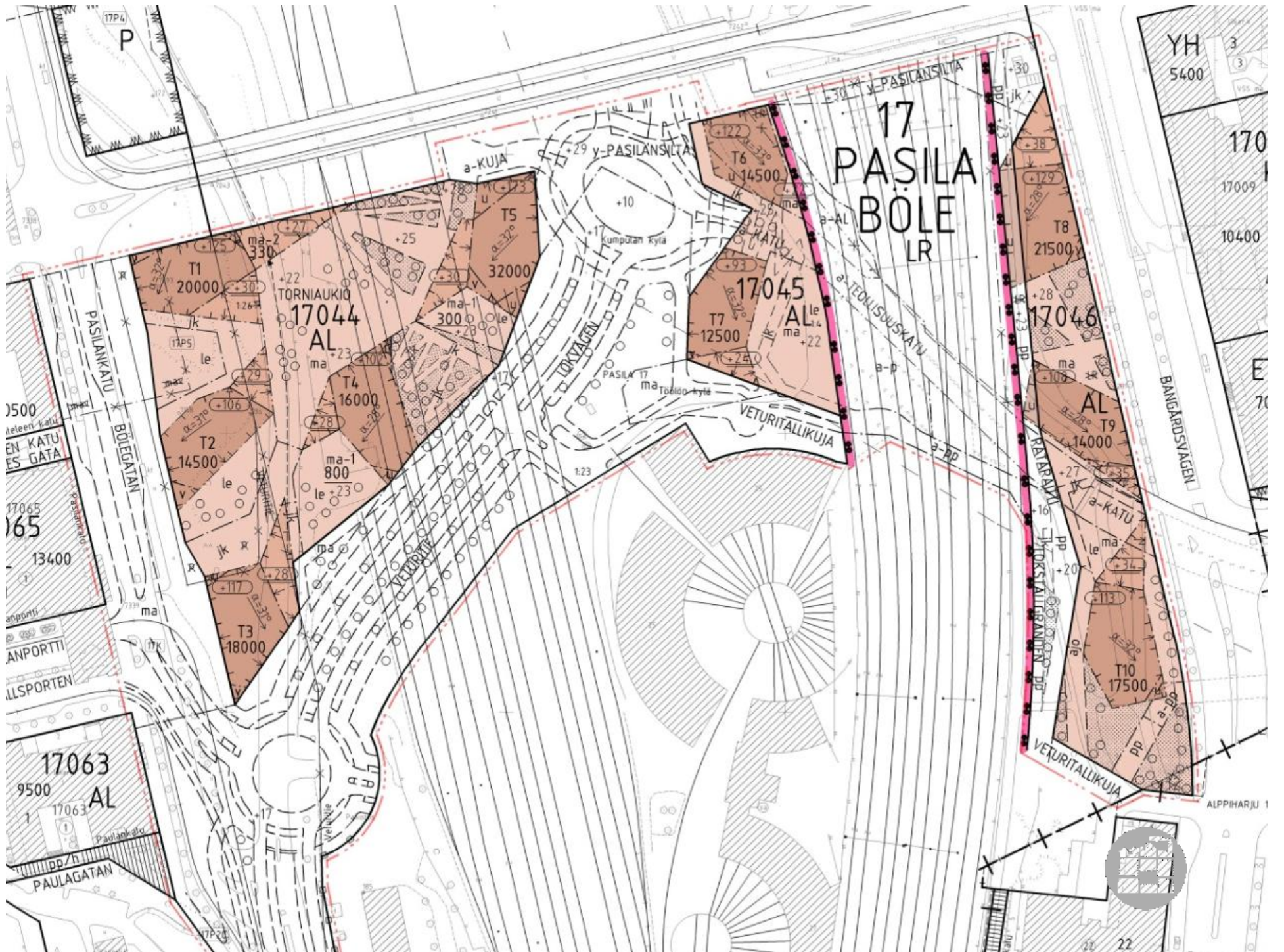














## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



Rautatiealue.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupungin- tai kunnanosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



— — — —

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

— x — x —

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

17

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

PAS

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

17044

Korttelin numero.

T1

Rakennuksen tunnus.



## **VETURITIE**

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

## **TORNIAUKIO**

Yleiselle jalankululle ja oleskelulle varattu alueen osa.

**32000**

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

**800**

Ehdottomasti käytettävä rakennusoikeus.

Veturitien varteen pihakannen alle tulee sijoittaa katutasoon liike-, kahvila- tai muita asiakaspalvelutiloja tai julkisten toimintojen tiloja. Katujulkisivut on käsiteltävä näyteikkunamaisesti.

**$\alpha=32^\circ$**

Likimääräinen kattokaltevuus ja laskusuunta.

Tomitaloissa tulee olla pulpettikatto tai räystäslinjoiltaan ja siluutiltaan pulpettikatolta näyttävä katto.

**+22.0**

Maanpinnan, pihakannen tai sillan likimääräinen korkeus-asema.



Katu.



Ehdottomasti rakennettavan rakennuksen osan vesikaton likimääräinen korkeusasema.



Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.



Rakennusala.



Maanalainen tila.

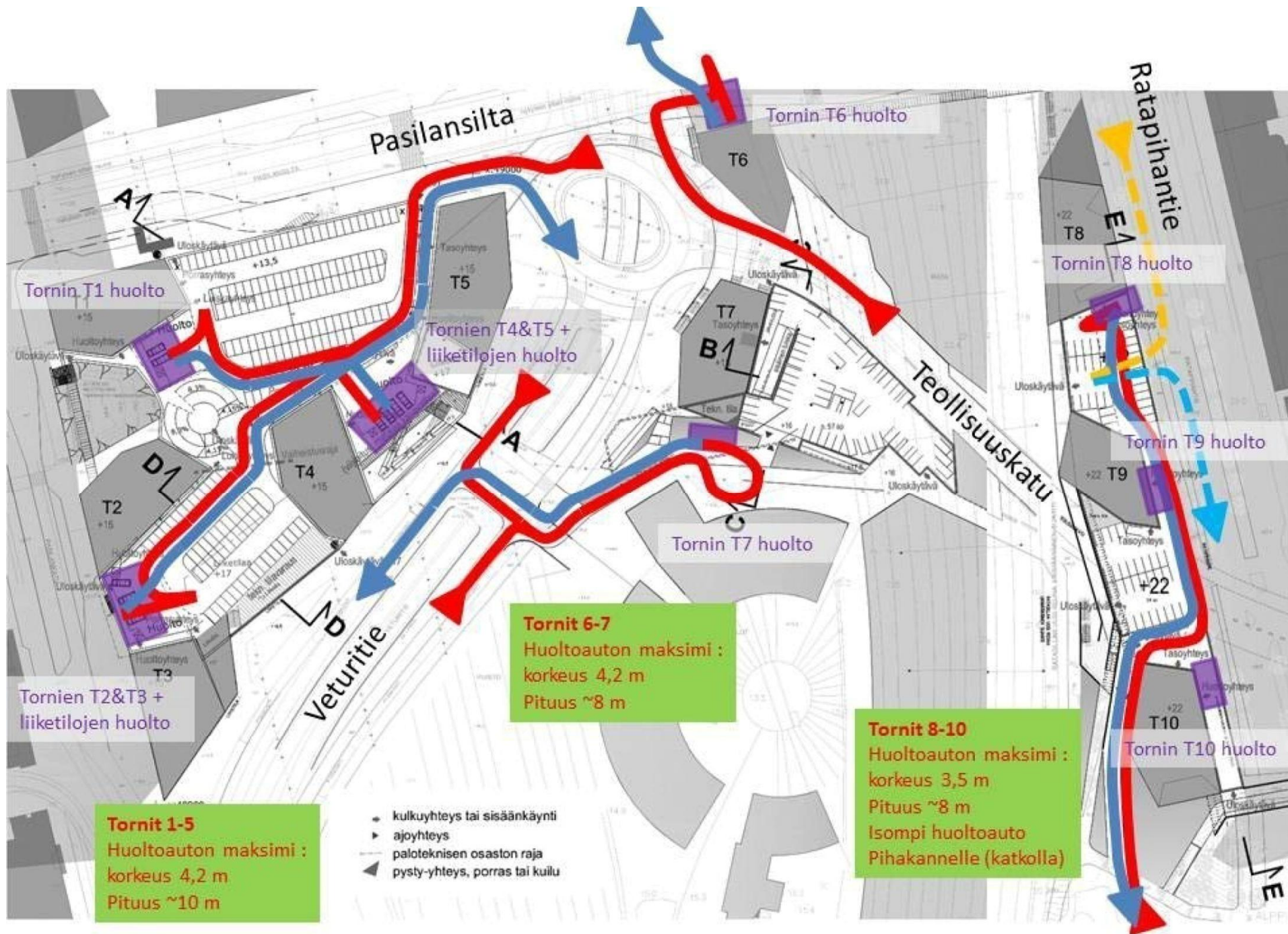


Pasilankadun ja korttelin 17044 pihakannen alle saa sijoittaa tiloja pysäköintiä, varastointia, huoltoa, väestönsuojia ja tekniikkaa varten kannen alaisiin tiloihin likimääräisille tasoille +18,7; +13,5 ja +10 sekä kallio-tiloihin tasoille -9,5 ja -13.

Veturitallikujan ja korttelin 17045 pihakannen alle saa sijoittaa tiloja pysäköintiä, varastointia, huoltoa, väestönsuojia ja tekniikkaa varten likimääräisille tasoille +16 ja +12,5.

Korttelin 17046 pihakannen alle saa sijoittaa tiloja pysäköintiä, varastointia, huoltoa, väestönsuojia ja tekniikkaa varten likimääräiselle tasolle +22.





Plan level +15mt



Cino Zucchi Architetti



ma-1

**Maanalainen tila.**

**Katutason alapuolelle saa sijoittaa tiloja pysäköintiä, varastointia, huoltoa, väestönsuojia ja tekniikkaa varten likimääräiselle tasolle +10.**

ma-2

**Maanalainen tila.**

**Pasilansillan alle tason +26 alapuolelle ja tason +21 yläpuolelle tulee sijoittaa liike-, kahvila- tai muita asiakaspalvelutiloja tai julkisten toimintojen tiloja. Torniaukiolle avautuva julkisivu on käsiteltävä näyteikkunamaisesti.**

**Tason +21 alapuolelle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen sekä tiloja varastointia, huoltoa, väestönsuojia ja tekniikkaa varten likimääräisille tasoille +18,7; +13,5 ja +10.**

**Taso +27 tulee toteuttaa osana Pasilansiltaa.**

le

**Oleskelualueeksi varattu alueen osa.**

**Pihakansi on rakennettava ja istutettava kaupunkimaisella tavalla suojaisaksi ulko-oleskelutilaksi ja järjestettävä viihtyisäksi istutuksin ja korkeatasoisin materiaalein. Pihakannesta on oltava kasvullista alaa vähintään 30 %.**

**Kansitason alapuolelle saa sijoittaa tiloja pysäköintiä, varastointia, huoltoa, väestönsuojia ja tekniikkaa varten.**





Cino Zucchi Architetti







## **Uloke.**

**Rakennuksessa T1 ulokkeen alapinnan alin korkeustaso tulee olla noin +26 ja ulokkeen alapinnan kaltevuus noin 85 astetta.**

**Rakennuksessa T3 ulokkeen alapinnan alin korkeustaso tulee olla noin +20 ja ulokkeen alapinnan kaltevuus noin 85 astetta.**

**Rakennuksessa T4 eteläisen ulokkeen alapinnan alin korkeustaso tulee olla noin +22 ja ulokkeen alapinnan kaltevuus noin 70 astetta.**

**Rakennuksessa T4 pohjoisen ulokkeen alapinnan alin korkeustaso tulee olla noin +33 ja ulokkeen alapinnan kaltevuus noin 85 astetta.**

**Rakennuksessa T5 eteläisen ulokkeen alapinnan alin korkeustaso tulee olla noin +30 ja ulokkeen alapinnan kaltevuus noin 65 astetta.**

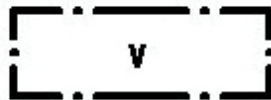
**Rakennuksessa T5 pohjoisen ulokkeen alapinnan alin korkeustaso tulee olla noin +63 ja ulokkeen alapinnan kaltevuus noin 45 astetta.**

**Rakennuksessa T6 ulokkeen alapinnan alin korkeustaso tulee olla noin +40 ja ulokkeen alapinnan kaltevuus noin 65 astetta.**

**Rakennuksessa T8 ulokkeen alapinnan korkeustaso tulee olla noin +37 ja ulokkeen alapinnan vaakasuora.**

**Rakennuksessa T9 ulokkeen alapinnan alin korkeustaso tulee olla noin +35 ja ulokkeen alapinnan kaltevuus noin 65 astetta.**

**Rakennuksessa T10 ulokkeen alapinnan alin korkeustaso tulee olla noin +26 ja ulokkeen alapinnan kaltevuus noin 85 astetta.**



**Valokatteinen viiste.**

**Rakennuksen kulman tulee olla viistetty ylimmissä kerroksissa.**

**Rakennuksessa T1 viisteen kattokaltevuus tulee olla noin 85 astetta ja alimman pisteen korkeustaso noin +75.**

**Rakennuksessa T2 viisteen kattokaltevuus tulee olla noin 85 astetta ja alimman pisteen korkeustaso noin +45.**

**Rakennuksessa T3 viisteen kattokaltevuus tulee olla noin 85 astetta ja alimman pisteen korkeustaso noin +60.**

**Rakennuksessa T5 viisteen kattokaltevuus tulee olla noin 75 astetta, alimman pisteen korkeustaso noin +95 ja ylimmän pisteen noin +114.**

**Rakennuksessa T7 viisteen kattokaltevuus tulee olla noin 85 astetta ja alimman pisteen korkeustaso noin +50.**

**Rakennuksessa T8 viisteen kattokaltevuus tulee olla noin 85 astetta ja alimman pisteen korkeustaso noin +70.**





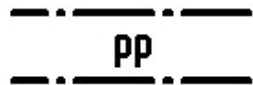
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



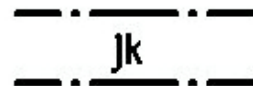
Merkintä osoittaa tasoon +22 rakennettavan keskustakorttelin sisäänkäynnin likimääräisen sijainnin.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.



Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.



Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.



Istutettava alueen osa.



Istutettava alueen osa, sijainti ohjeellinen.



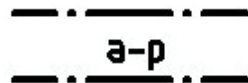
Istutettava puuryhmä tai -rivi, sijainti ohjeellinen.  
Kansialueilla puiden kasvualustan tulee olla vähintään 1 m syvä, mihin on varauduttava rakenteiden mitoituksessa.



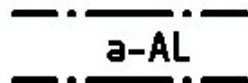
Rakennettava muuri, sijainti ohjeellinen.  
Tomiaukiolle rakennettavan muurin yhteyteen tulee rakentaa muurin mittainen vesiaihe.



Ajoyhteys, sijainti ohjeellinen.



Rautatiealueen alapuolinen pysäköintitila.



Rautatiealueen alapuolinen alueen osa, johon saa sijoittaa viereiseen rakennukseen T6 liittyviä tiloja.



— · ——— · —  
a-pp  
— · ——— · —

Rautatiealueen ja/tai korttelialueen alittava jalankululle ja polku-  
pyöräilylle varattu katu.

— · ——— · —  
a-TEOLL  
—————

Rautatiealueen, sillan ja/tai korttelialueen alittava katu.

— · ——— · —  
y-PASIL  
— · ——— · —

Rautatie-, katu- ja/tai korttelialueen ylittävä alueen osa, joka  
tulee toteuttaa osana Pasilansiltaa. Sillan etelälaitaan tulee ra-  
kentaa ilmeeltään yhtenäinen, ainakin osittain läpinäkyvä tuuli-  
kaide.

## T1+T2

plot area 5.130 sqm

gross floor area 17.450 (T1)+12.960 (T2) = 30.410 sqm

## T3+T4

plot area 7.320 sqm

gross floor area 16.610 (T3) + 14.310 (T4) = 30.920 sqm

## T5

plot area 3.740 sqm

gross floor area 27.150 sqm

## Aukio

plot area 3.640

## T6+T7

plot area 5.330 sqm

gross floor area 12.310 (T6) + 11.680 (T7) = 23.990 sqm

## T8+T9

plot area 4.980 sqm

gross floor area 18.700 (T8) + 12.770 (T9) = 31.470 sqm

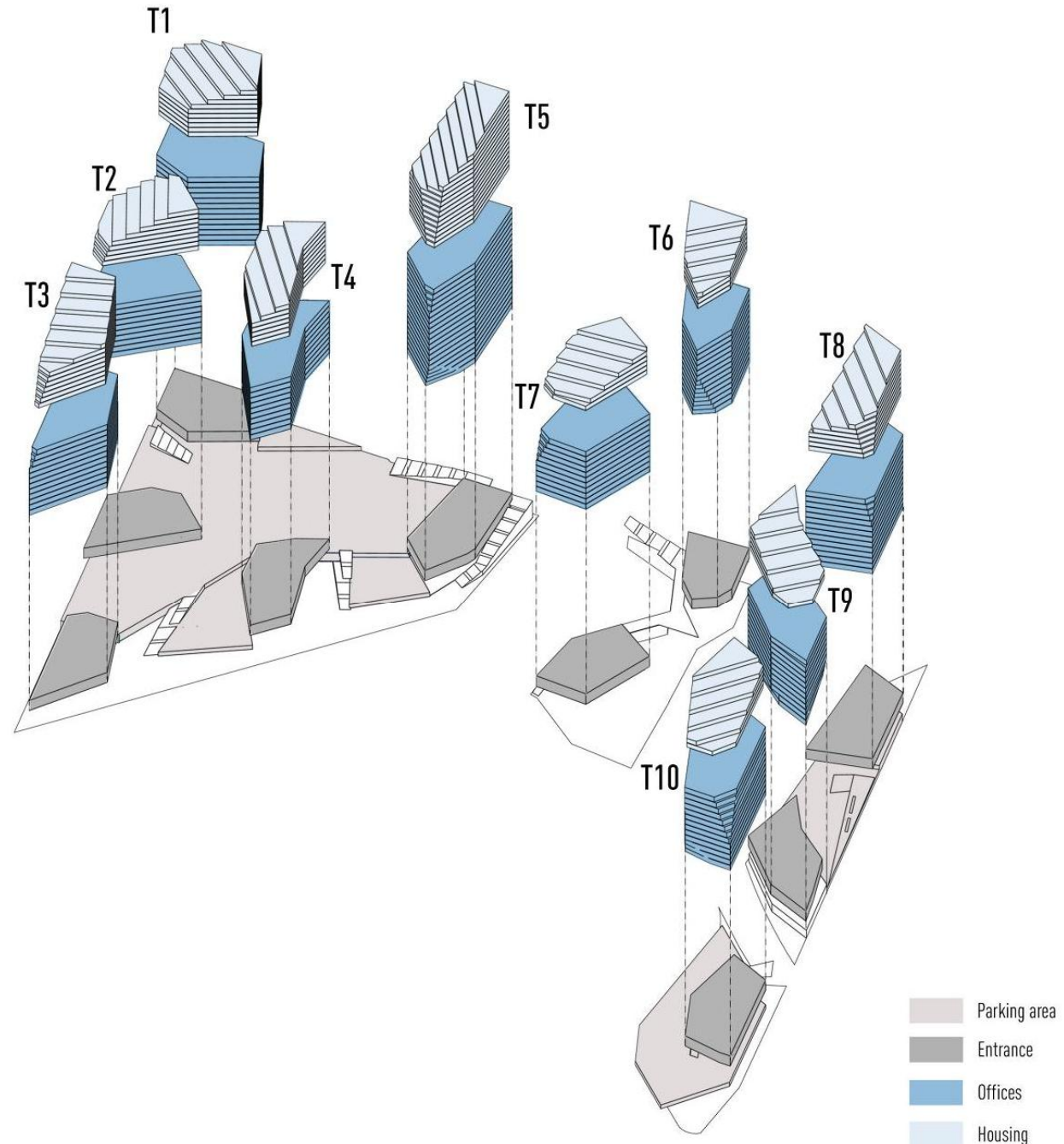
## T10

plot area 6.480 sqm

gross floor area 14.860 sqm



Cino Zucchi Architetti





### **AL-korttelialueella:**

- - asunnot tulee sijoittaa tason +55 yläpuolelle rakennuksissa T1, T2, T3, T4, T7; tason +65 yläpuolelle rakennuksissa T6, T8, T9, T10 ja tason +85 yläpuolelle rakennuksessa T5.**
- - toimistotilat tulee sijoittaa tason +70 alapuolelle rakennuksissa T1, T2, T3, T4, T7; tason +80 alapuolelle rakennuksissa T6, T8, T9, T10 ja tason +100 alapuolelle rakennuksessa T5.**
- rakennusten sisäänkäyntikerrokseen, tasoille +16 ... +31 sekä mataliin, 1 ... 3-kerroksisiin rakennusosiin tulee sijoittaa liike-, kahvila- tai muita asiakaspalvelutiloja tai julkisten toimintojen tiloja. Matalien rakennusosien julkisesti käytössä olevat tilat saa rakentaa kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.**
- asuntojen lukumäärästä vähintään 30 % tulee olla niin suuria, että niissä on kaksi tai useampia makuuhuoneita.**
- - tornitalojen kattokerrokseen on rakennettava terassi ja yhteistiloja rakennuksen kaikkien asukkaiden käyttöön. Rakennuksen T5 kattokerrokseen on rakennettava julkisesti käytössä oleva kahvila tai ravintola sekä terassi.**
- kortteliin 17045 saa rakentaa hotellin.**

Plan level +22mt





KESKUSTAKORTTELI, SUUNNITTEILLA  
(KAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA)

ASEMA-AUKIO

PASILANSILTA

RATAPIHANTIE

TEOLLISUUSKATU

VEURITIE

T5  
XL

T6  
XXVI

II

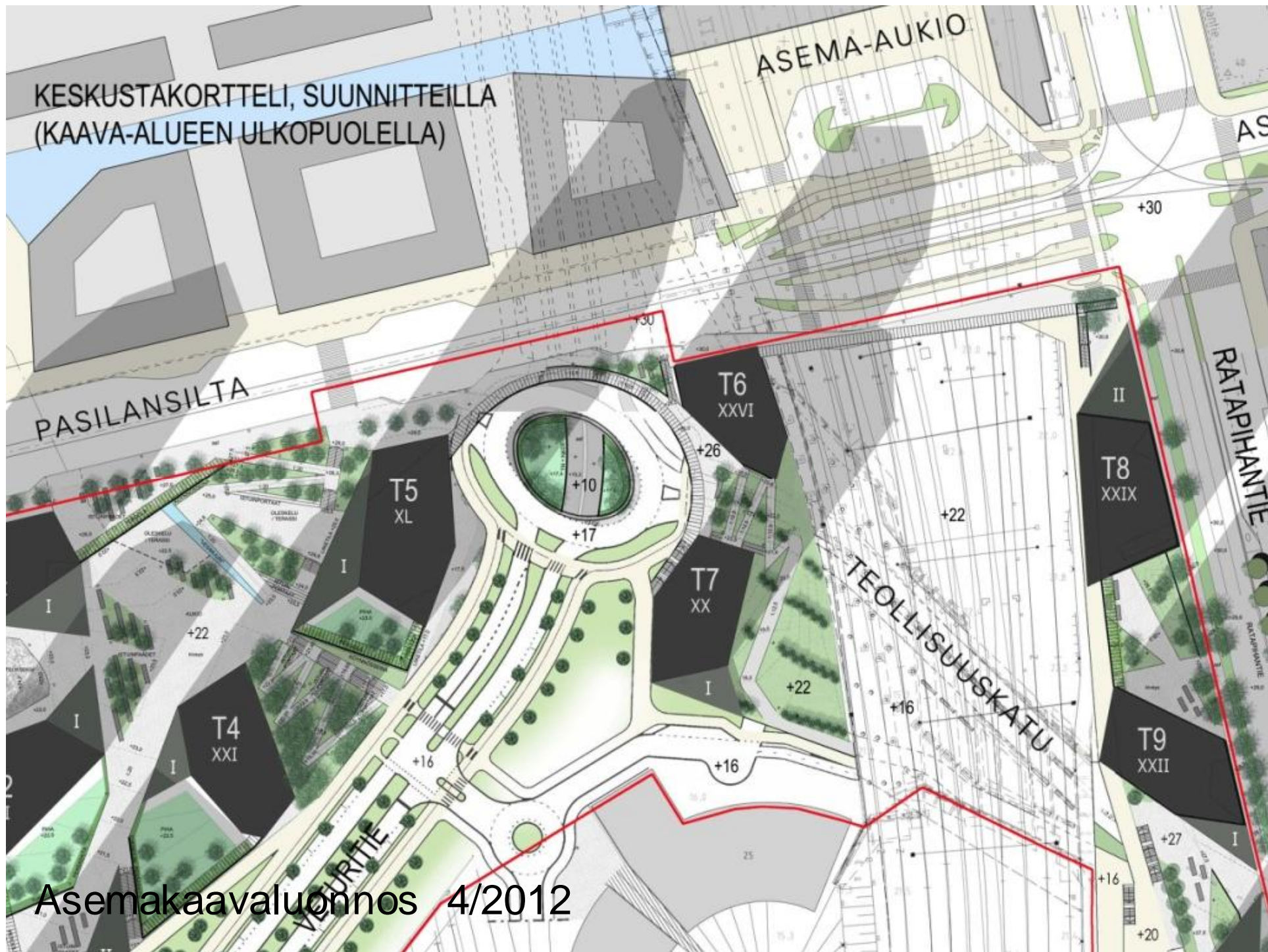
T8  
XXIX

T7  
XX

T9  
XXII

T4  
XXI

Asemakaavaluonnos 4/2012







- kunkin tomitalon alimpiin asuinkerrokseen tulee rakentaa asukkaiden yhteiskäyttöön viherhuone, joka on pohjapinta-alaltaan vähintään 100 m<sup>2</sup> ja yhteensä vähintään 4 kerroksen korkuinen. Viherhuoneeseen tulee rakentaa lisäksi välikerroksia joka toisen ja vajaita parvitasoja joka toisen siihen liittyvän asuinkerroksen kohdalle. Viherhuoneet saa rakentaa kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

- eri korkeustasoille sijoittuvat rakennuksen sisäänkäyntikerrosten aulatilat on tilallisesti liitettävä toisiinsa.

- tuulisuus ja rakennusten aiheuttama tuulen kanavointivaikutus tulee ottaa huomioon alueen jatkosuunnittelussa.

- rakennukset tulee suunnitella siten, ettei tavoitteena pidettävä raideliikenteen aiheuttama runkoäänen enimmäistaso ylity.

- alueelle rakennettavien kansirakenteiden ja muiden meluntorjunnan kannalta keskeisten rakenteiden suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota riittävän meluntorjunnan aikaansaamiseksi erityisesti alueelle suunniteltujen asuinrakennusten ja piha-alueiden osalta. Meluntorjunnasta ja ilman epäpuhtauksien huomioon ottamisesta tulee tehdä suunnitelma.





Cino Zucchi Architetti



- rakentamisen tulee olla arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti sekä materiaaleiltaan keskustarakentamisen laatutason mukaista.



- tornitalojen ylimpiin kerroksiin tulee rakentaa kattoterasseja. Kattopinnan tulee muodostaa kuitenkin ilmeeltään yhtenäistä tasopintaa. Matalien rakennusosien katot tulee rakentaa kattoterasseiksi ja/tai viherkatoiksi.



- asuntoihin tulee rakentaa viherhuoneet ja niiden tulee visuaalisesti olla osa julkisivupintaa. Viherhuoneet saa rakentaa kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Asuntoihin ei saa rakentaa parvekkeita.

- teknisten tilojen ja laitteiden sekä pysäköintilaitoksen henkilöuloskäyntien tulee sijoittua rakennusmassojen tai pihakannen muurialueiden osaksi ja ne on sovitettava rakennusten arkkitehtuuriin.

- kunkin korttelin kansialueelle tulee laatia yhtenäinen ympäristösuunnitelma.

- korttelin kansialueet on rakennettava korkeatasoisin materiaalein ja järjestettävä viihtyisäksi istutuksin.





Cino Zucchi Architetti

### **Autopaikkojen vähimmäismäärät:**

- asunnot 1 ap/145 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,4 ap/asunto
  - asuntojen vieraspaikat 1 ap/1000 k-m<sup>2</sup>
  - toimistot, myymälät, kahvilat ja ravintolat 1 ap/145 k-m<sup>2</sup>
  - hotellit 1 ap/280 k-m<sup>2</sup>
- jos asunnoille toteutetaan vähintään 100 pysäköintipaikkaa keskitetysti siten, että niitä ei nimetä kenellekään, voidaan asuntojen pysäköintipaikkamäärästä vähentää 10 %.
- ei kerrosalan lisäksi rakennettavia tiloja varten tarvitse varata autopaikkoja.
- tontin autopaikoista vähintään 20 % on sijoitettava omalle korttelialueelle ja 80 % saa sijoittaa myös muille korttelialueille korkeintaan 400 m etäisyydelle omasta korttelialueesta.
- autopaikat tontilla on sijoitettava pihakannen alle.



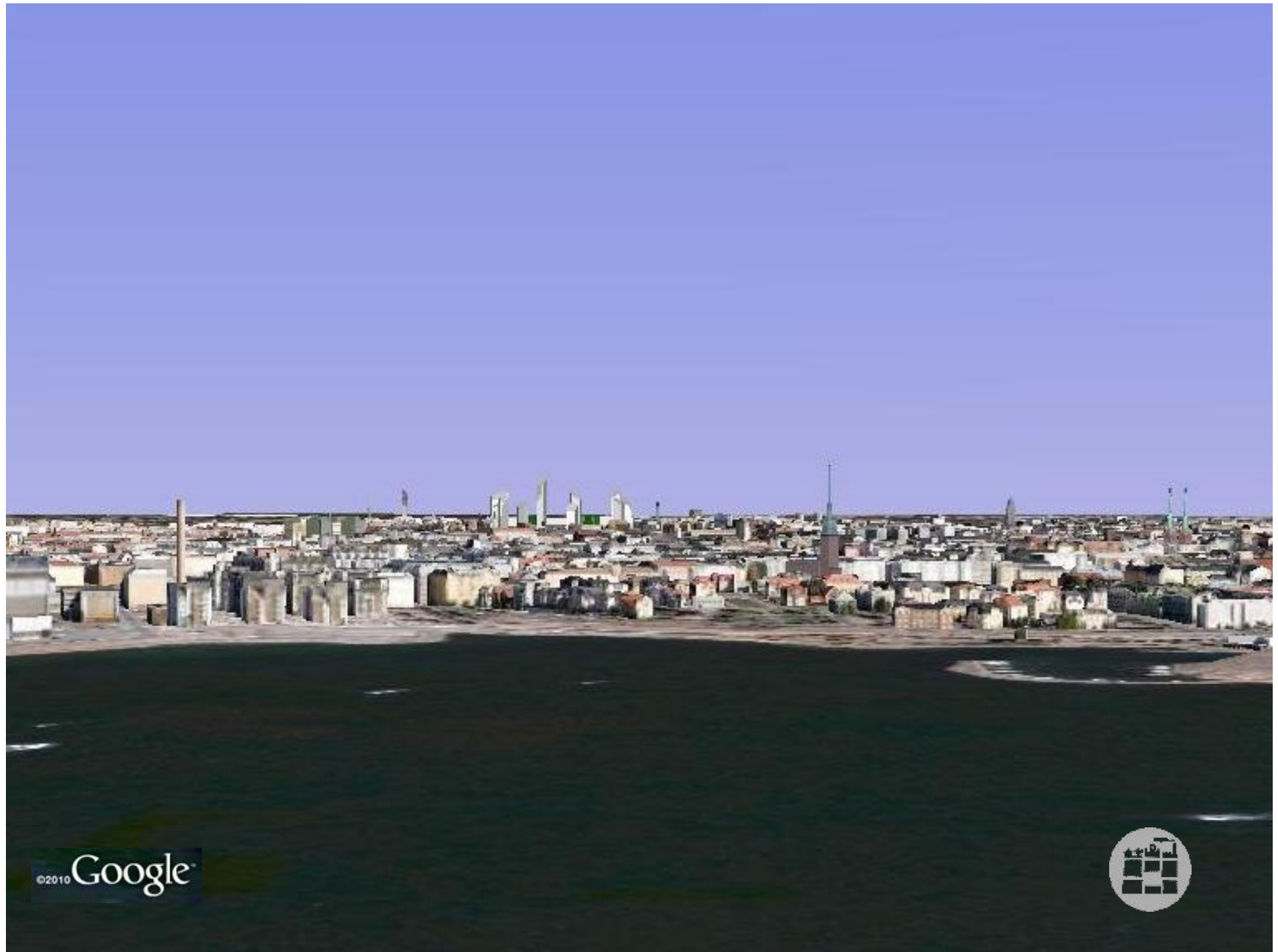
### **Polkupyöräpaikat:**

- rakennuksiin sijoitettavien pyöräpaikkojen vähimmäismäärä on **1 pp/45 asuntokerrosalaa.**
- muiden kaava-alueen toimintojen osalta pyöräpaikkojen vähimmäismäärä on **1 pp/100 k-m<sup>2</sup>.**

**Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.**







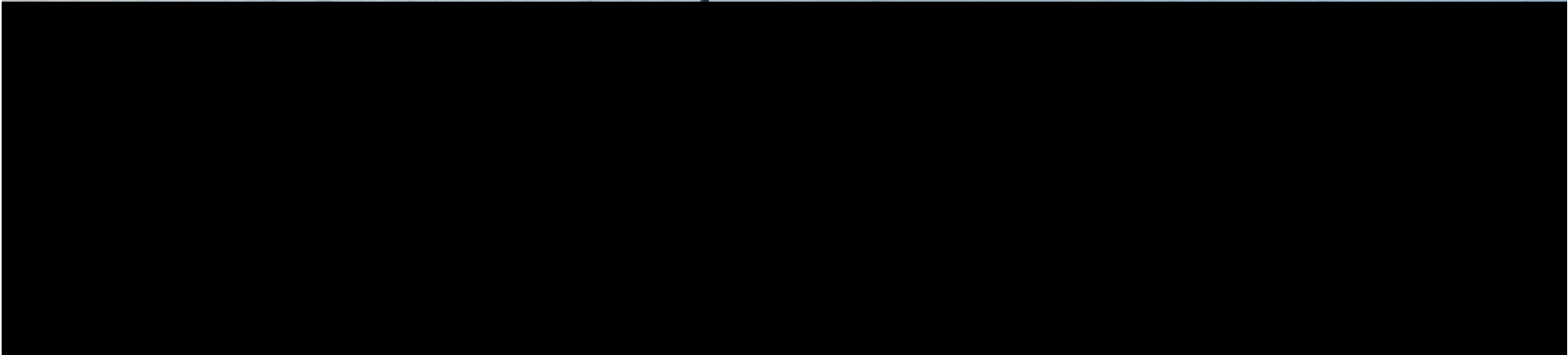
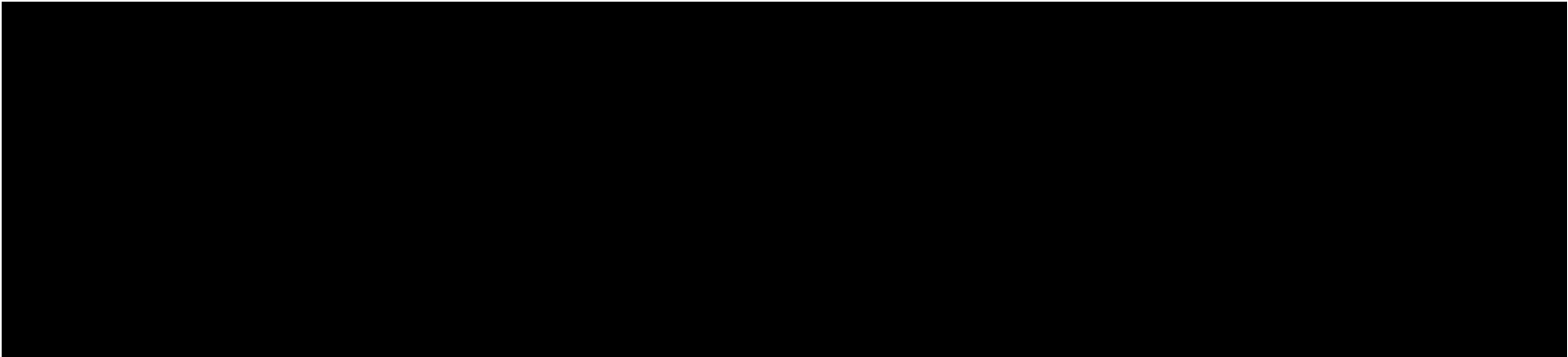
©2010 Google















# Mielipiteet 23.4.2012 mennessä:

- Helsingin kaupunki, kirjaamo  
Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10  
00099 Helsingin kaupunki
- sähköposti: [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi)
- faksi 09 655 783
- suullisesti kaavan valmistelijoille
- [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) > suunnitelmat kartalla







Cino Zucchi Architetti

