PASILAN KESKUSTAKORTTELI

17. KAUPUNGINOSA, PASILA
Keski-Pasila
Korttelin 17103 ja 17104
Katu- ja rautatiealueet
Asemakaava

Itä-Pasila, Keski-Pasila ja Länsi-Pasila
Katu-, puisto- ja rautatiealueet
Asemakaavan muutos

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN NRO 12261
SELOSTUS



ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12261 (osat 1–4)
PÄIVÄTTY 19.8.2014

Asemakaava koskee:

Helsingin kaupungin
17. kaupunginosan (Pasila, Keski-Pasila)
kortteleita 17103–17104 ja
katu- ja rautatiealueita

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
17. kaupunginosan (Pasila, Itä-Pasila, Keski-Pasila ja Länsi-Pasila)
katu-, puisto- ja rautatiealueita

Kaavan nimi: Pasilan keskustakortteli
Hankenumero: 0870_1
HEL 2013-015432

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 20.5.2010
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 19.8.2014
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 12.9.–13.10.2014
Kaupunkisuunnitteluvirasto: muutettu 18.12.2014
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti: Alue sijaitsee Pasilassa, noin 3 km päärautatieasemasta pohjoiseen. Idässä aluetta rajaa Ratapihantie ja lännessä Länsi-Pasilan toimistokorttelit. Alueen pinta-ala on 11,9 ha.

LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Seurantalomake
Sijaintikartta
Ilmakuva
Asemakaavan muutoksen pienennös
Havainnekuva
Ote maakuntakaavasta
Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
Ote Yleiskaava 2002:sta
Ote maanalaisesta yleiskaavasta
Keski-Pasilan osayleiskaava
Asemakaavalliset suunnitteluperiaatteet, Kslk 26.8.2010
Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Liikennesuunnitelmat
Maaperäkartta
Vesihuoltokartta
Tietoliikenne- ja energiahuoltokartta
Maaperän pilaantuneisuus asemakaava-alueella
Keskustakorttelin pohjapiirustukset, leikkaukset ja julkisivut

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

1. Toteutussopimus, tiivistelmä
2. Kaupallinen selvitys
3. Joukkoliikenneselvitys
4. Liikennemeluselvitys
5. Runkomelu- ja tärinäselvitys
6. Pasilan aseman nykytilanteen värähtelyolosuhteiden mittaukset
7. Ilmanlaatuselvitys
8. Ilmanlaadun erillispistetarkasteluraportti
9. Orsi- ja pohjaveden hallintasuunnitelma
10. Ympäristöarviointi 17.2.2012
11. Ympäristöarviointi 5.7.2012
12. Tuulisuusselvitys
13. Palotekninen suunnitelma kaavoituksen tarpeisiin
14. Varjostusselvitys
15. Rakentamisen aikaiset liikennejärjestelyt
16. Ekologiset kriteerit

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Projektipäällikkö Dan Mollgren
Liikenneinsinööri Harri Verkamo, liikennesuunnittelu
Insinööri Peik Salonen, teknistaloudellinen suunnittelu
Diplomi-insinööri Raila Hoivanen, teknistaloudellinen suunnittelu
Diplomi-insinööri Matti Neuvonen, melu-, tärinä- ja ilmanlaatuselvitykset

SISÄLLYS

TIIVISTELMÄ 1
Asemakaavan muutoksen sisältö 1
Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet 1
Asemakaavan muutoksen toteutus 2
LÄHTÖKOHDAT 2
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 2
Maakuntakaava 6
Yleiskaavat 6
Asemakaavat 7
Rakennusjärjestys 7
Kiinteistörekisteri 7
Rakennuskiellot 7
Muut suunnitelmat ja päätökset 7
Pohjakartta 9
Maanomistus 9
Alueen yleiskuvaus 10
Rakennettu ympäristö 10
Palvelut 10
Luonnonympäristö 10
Suojelukohteet 11
Yhdyskuntatekninen huolto 11
Maaperä, kallioperä, pohjavesi sekä niiden pilaantuminen 11
Ympäristöhäiriöt 12
TAVOITTEET 13
ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS 13
Yleisperustelu ja -kuvaus 13
Mitoitus 14
Keskustatoimintojen korttelialue (C) 15
Toimistorakennusten korttelialue (KT-1) 15
Henkilöliikenneterminaalin korttelialue (LHA-1) 16
Rautatiealue (LR) 16
Rautatiealue, jonka päälle saa rakentaa rajoittuvaan kortteliin tai muuhun alueeseen kuuluvan ulokkeen (LR/u) 16
Julkisivut, pintamateriaalit ja istutukset 17
Liikenne 17
Palvelut 19
Esteettömyys 19
Viherrakentaminen 19
Yhdyskuntatekninen huolto 20
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen 21
Ympäristöhäiriöt 22
Pelastusturvallisuus 23
Nimistö 24
ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET 25
Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen 25
Vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön 25

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen 27
Vaikutukset luontoon 28
Vaikutukset maaperään sekä veteen 28
Vaikutukset ekologiaan 29
Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin 29
Vaikutukset elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin 30
Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset 31

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS 33

SUUNNITTELUN VAIHEET 34

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus 34
Viranomaisyhteistyö 35
Esitetyt mielipiteet 36
Muistutus ja lausunnot sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset 36

KÄSITTELYVAIHEET 38

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos mahdollistaa monipuolisen keskustatoimintojen alueen rakentamisen joukkoliikenteen solmukohtaan.

Keskustakortteliin kuuluu Pasilan asema, metroasema, joukkoliikenneterminaali, alueita yhdistävä raitti toreineen, Pasilansilta ja katualueita, liike- ja toimistotiloja, julkisia tiloja sekä asuntoja.

Alueesta käydyn suunnittelu- ja toteutuskilpailun pohjalta asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä noin 193 000 k-m^2.

Alue tulee toimimaan joukko-, jalankulku-, pyöräily- ja ajoneuvoliikenteen solmukohtana.

Keskustakortteli tulee muodostamaan Pasilan kaupunginosien ytimen ja laajennuksen Helsingin keskusta-alueelle.

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Suomen valtion ja Helsingin kaupungin kesken solmitun aiesopimuksen perusteella Keski-Pasilasta on vapautunut suuret alueet asuin-, liike-, toimisto-, ja yleisten rakennusten käyttöön. Alueet vapautuivat raideliikenteeltä satamatoimintojen siirtyessä Vuosaareen v. 2008. Sopimuksen mukaan Helsingin kaupunki ryhtyy toimenpiteisiin asemakaavan muuttamiseksi tai laatimiseksi.

Pasilan keskustakorttelin asemakaavatyön pohjalla on vuonna 2006 hyväksytty Keski-Pasilan osayleiskaava. Asemakaavoitus on käynnistetty vuonna 2010. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavalliset suunnitteluperiaatteet jatkosuunnittelun pohjaksi 26.8.2010.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan muutosluonnos on huhtikuussa 2014 pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, kaupungintalolla, Pasilan kirjastossa ja kaupungin verkkosivuilla.

Muutosluonnoksesta on jätetty 4 mielipidettä, jotka on otettu kaavoitustyössä huomioon.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot. Muistutuksia esitettiin yksi. Ehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on selostettu kohdassa Suunnittelunvaiheet.

Asemakaavan muutoksen toteutus

Helsingin kaupungin, Senaatti-kiinteistöjen, Liikenneviraston ja YIT Rakennus Oy:n välillä 29.1.2014 tehdyn toteutussopimuksen mukaisesti YIT Rakennus Oy:llä on velvollisuus rakentaa Keskustakorttelin kokonaiskerrosalasta valmiiksi 80 % 122 kuukauden kuluessa keskuksen toteuttamisen mahdollistavan asemakaavan voimaantulosta.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskee erityistavoitteita, joiden sisältöä ja huomioon ottamista kuvataan alla olevassa taulukossa:

EHEYTYVÄ YHDYSKUNTARAKENNE JA ELINYMPÄRISTÖN LAATU

TAVOITE	HUOMIOON OTTAMINEN
asunto- ja työpaikkarakentamiseen on tarjolla riittävästi tonttimaata	Merkittävä osa alueesta varataan asunto- ja työpaikkarakentamiseen.
uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta. Vähittäiskaupan suuryksiköt sijoitetaan tukemaan yhdyskuntarakennetta. Näistä tavoitteista voidaan poiketa, jos tarve- ja vaikutusselvityksiin perustuen pystytään osoittamaan, että alueen käyttöönotto on kestävän kehityksen mukaista.	Alue sijoittuu kiinteästi olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen sitä eheyttäen.
on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.	Alueen jalankulku- ja pyöräilyreittien suunnittelussa lähtökohtana on niiden luonteva kytkeminen olevaan verkostoon. Toteutussopimuksessa on sitouduttu korkeaan laatutasoon ja mm. 3350 polkupyöräpaikan toteuttamiseen alueelle.

on varauduttava lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin	Toteutussopimuksessa on mm. sitouduttu hulevesien hallintaan, jossa mitoitussateena on käytetty 10 min sadetta 150 l/s/ha.
haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille on jätettävä riittävän suuri etäisyys. Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset sekä vaarallisten aineiden kuljetusreitit ja niitä palvelevat kemikaaliratapihat on sijoitettava riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.	Vaarallisten aineiden kuljetusreitit sovitetaan alueen liikenneverkkoon siten, että ne eivät aiheuta suuronnettomuusvaaraa suunnittelualueen katetuissa tiloissa tai tunneleissa.
on otettava huomioon alueen maa- ja kallioperän soveltuvuus suunniteltuun käyttöön	Maaperäselvityksiä on tehty ja maaperän soveltuvuutta alueen rakentamiseen on tutkittu.
pilaantuneen maa-alueen puhdistustarve on selvitettävä ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin	Pilaantuneen maa-alueen puhdistustarve on selvitetty.
on ehkäistävä melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja	Suunnittelualueesta on laadittu melu-, tärinä-, ja ilmanlaatuselvitykset. Asemakaavassa määrätään selvitysten pohjalta tarvittavasta ympäristöhäiriöiden torjunnasta.
uusia asuinalueita tai muita melulle herkkiä toimintoja ei tule sijoittaa melualueille varmistamatta riittävää meluntorjuntaa.	Asemakaavassa määrätään meluselvityksen pohjalta tarvittavasta meluntorjunnasta.
tulee edistää energian säästämistä sekä uusiutuvien energialähteiden ja kaukolämmön käyttöedellytyksiä.	Toteutussopimuksessa on sitouduttu 20 % pienempään kokonaisenergiankulutukseen verrattuna vuoden 2012 kansalliseen määräystasoon.

KULTTUURI- JA LUONNONPERINTÖ, VIRKISTYSKÄYTTÖ JA LUONNONVARAT

TAVOITE	HUOMIOON OTTAMINEN
valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon alueiden käytön suunnittelun lähtökohtina.	Pasilan aseman rakennushistoria ja sen ominaisluonnetta koskevat perustiedot otetaan huomioon, kun asemarakennus korvataan uudella terminaalirakennuksella. Suunnittelualueen eteläpuolelle sijoittuva RKY -alue otetaan huomioon vaikutusten arvioinnissa.

pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet. Pohjavesien pilaantumis- ja muuttumisriskejä aiheuttavat laitokset ja toiminnot on sijoitettava riittävän etäälle niistä pohjavesialueista, jotka ovat vedenhankinnan kannalta tärkeitä ja soveltuvat vedenhankintaan.	Pohjaveden tila on selvitetty ja otetaan huomioon alueen kehittämisessä.

TOIMIVAT YHTEYSVERKOSTOT JA ENERGIAHUOLTO

TAVOITE	HUOMIOON OTTAMINEN
on turvattava olemassa olevien valtakunnallisesti merkittävien ratojen, maanteiden ja vesiväylien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä valtakunnallisesti merkittävien satamien kehittämismahdollisuudet	Liikennevirasto on selvittänyt pääradan kehittämismahdollisuuksia osana alueen suunnittelua.
on säilytettävä mahdollisuudet toteuttaa moottoriväylä välillä Helsinki–Vaalimaa, uudet rautatieyhteydet Helsingistä Turun ja Pietarin suuntiin sekä muita valtakunnallisesti merkittäviä väyliä.	Valtakunnallisesti merkittävät rautatieyhteydet säilyvät alueella.
on edistettävä matka- ja kuljetusketjujen toimivuutta ja turvattava edellytykset julkiselle liikenteelle sekä eri liikennemuotojen yhteistyön kehittämiselle.	Eri liikennemuotojen toimivuutta ja yhteensopivuutta on selvitetty yhteistyössä Liikenneviraston, HSL:n, HKL:n, kaupunkisuunnitteluviraston ja rakennusviraston kanssa. Suunnittelualuetta kehitetään eri liikennemuotojen kohtaamis- ja vaihtopaikkana.
on varattava riittävät alueet tavara- ja henkilöliikenteen terminaalien ja matkakeskusten toimintaa ja kehittämistä varten	Alueen joukkoliikennejärjestelyissä ja tilaratkaisuissa otetaan huomioon henkilöliikenteen kasvuennusteet.
on nopean liikenteen junaratayhteyksiä toteutettaessa huolehdittava lähi- ja taajamaliikenteen toimintaedellytyksistä.	Keskustakorttelin hanke parantaa kauko- ja lähiliikenteen ratayhteyksien toimintaedellytyksiä pitkällä tähtäimellä.

HELSINGIN SEUDUN ERITYISKYSYMYKSET

TAVOITE	HUOMIOON OTTAMINEN
riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueiden käytössä varmistettava tonttimaan riittävyys	Asemakaavassa varataan 28 000 k-m2 rakennusoikeutta asuntorakentamiseen.

alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle.	Rakentaminen sijoittuu joukkoliikenteen palvelualueelle, alueelle jonka saavutettavuus on erinomainen.
alueidenkäytön mitoituksella tulee parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja hyödyntämismahdollisuuksia.	Suunniteltu tehokas maankäyttö liikenteen solmukohtaan tukee osaltaan joukkoliikenteen kehittämistä.
alueidenkäytössä tulee ehkäistä olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta irrallista hajarakentamista	Hanke eheyttää kaupunkirakennetta.
uusien asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueiden käyttöönotto ja olevien alueiden huomattava täydennysrakentaminen tulee ajoittaa siten, että mahdollisuudet joukkoliikenteen hyödyntämiseen varmistetaan.	Mahdollisuudet joukkoliikenteen hyödyntämiseen paranevat alueen rakentamisen seurauksena.
Helsingin seudun liikennejärjestelmää tulee kehittää koko seudun kattavan liikennejärjestelmäsuunnitelman avulla siten, että se hillitsee ilmastonmuutosta sekä tukee yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja riittävän asuntotuotannon järjestämistä.	Hanke parantaa Helsingin seudun liikennejärjestelmän kehittämisedellytyksiä osana seudullista järjestelmää.
alueidenkäytössä on turvattava edellytykset metroverkoston laajentumiselle länteen ja itään.	Suunnittelualueelle rakennetaan metroasema, joka otetaan käyttöön metroverkoston laajentuessa tulevaisuudessa.
alueidenkäytön suunnittelussa tulee varautua raideliikenteen laajenemiseen yhdyskuntarakentamisen ja asuntotuotannon niin edellyttäessä	Asemakaava tukee osaltaan kehäradan ja Pisara-radan toteuttamista sekä luo edellytykset nk. lisäraiteen toteuttamiselle.
alueiden käytössä on turvattava Helsinki-Vantaan lentoaseman kytkeminen osaksi raideliikenneverkostoa.	Alueen suunnittelussa on varauduttu Kehäradan kytkemiseen osaksi raideliikenneverkostoa.
raideliikenneverkostoa laajennettaessa on otettava huomioon ympäröivä alueidenkäyttö ja lähiympäristö, erityisesti asutus, arvokkaat luonto- ja kulttuurikohteet sekä maiseman erityispiirteet.	Raideliikenneverkoston laajentuminen Keski-Pasilassa tukee suunniteltua alueidenkäyttöä alueella.

Näistä tavoitteista kaavan valmistelussa on erityisesti painotettu yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja liikennejärjestelmien kehittämistä kos-

kevia tavoitteita. Joidenkin erityistavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin asemakaavoituksen tueksi laadituissa selvityksissä.

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta, johon on merkitty päärata.

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta, valtakunnan keskus. Alue on merkitty tiivistettäväksi alueeksi.

Yleiskaavat

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on keskustatoimintojen aluetta, johon on merkitty metro/rautatie asemineen.

Nyt laadittu asemakaava ja asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Keski-Pasilan osayleiskaava

Suunnittelualue on 18.8.2006 lainvoiman saaneessa Keski-Pasilan osayleiskaavassa osoitettu keskustatoimintojen alueeksi ja osittain liikennealueen osaksi, jonka yläpuolelle saa sijoittaa keskustatoimintoja. Korttelialueen läpäisee itä-länsisuunnassa ohjeellinen jalankulkuyhteys, joka on myös osa seudullista poikittaista viheryhteyttä. Alueen poikki kulkee ohjeellinen maanalainen metroa varten varattu tila. Osayleiskaavassa Pasilan aseman länsipuolelle on merkitty uutta rakentamista yhteensä 60 000–80 000 k-m^2 ja aseman kohdalle 13 500–15 000 k-m^2.

Maanalainen yleiskaava

Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa nro 11830/2 (tullut alueella voimaan 10.6.2011) mukaan alueella on metrolinjan Kamppi-Pasila varaus sekä Keski-Pasilan pysäköintilaitoksen varaus. Nyt laadittu asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa maanalaisen yleiskaavan kanssa.

Asemakaavat

Alueen itäosassa on voimassa asemakaava nro 8400 (tullut voimaan 22.1.1982). Kaavassa alue on varattu rautatiealueeksi, jossa on 13 500 k-m^2 rakennusoikeutta rautatieasemalle ja sitä palveleville tiloille. Alueen länsiosassa on voimassa asemakaava nro 7850 (vahvistettu 9.4.1979). Kaavassa alue on katu- ja puistoaluetta.

Suunnittelualueen keskiosa on kaavoittamatonta aluetta, jota aiemmin on käytetty ratapihana.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Osa alueesta on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin ja osa valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Suomen valtion ja Helsingin kaupungin kesken solmitun aiesopimuksen perusteella Keski-Pasilasta on vapautunut suuret alueet asuin-, liike-, toimisto-, ja yleisten rakennusten käyttöön. Alueet vapautuivat raideliikenteeltä satamatoimintojen siirtyessä Vuosaareen v. 2008. Kaavamuutosalueen pääosa sisältyy Helsingin kaupungin ja Suomen valtion väliseen aiesopimukseen. Sopimuksen mukaan Helsingin kaupunki ryhtyy toimenpiteisiin asemakaavan muuttamiseksi tai laatimiseksi.

Keski-Pasilassa tulevia rakentamisen ydinalueita ovat osayleiskaavan mukaisesti keskustakorttelin lisäksi sen eteläpuolelle osoitettu keskustatoimintojen alue, nk. tornialue, jota kehitetään pääasiassa toimistotilojen, liiketilojen ja asumisen käyttöön sekä keskustakorttelin pohjoispuolelle osoitettu asuinkerrostalojen alue, johon liittyy myös toimistorakentamista Veturitien varressa. Keski-Pasilan osa-alueet suunnitellaan siten, että ne yhdessä muodostavat toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen kokonaisuuden, joka saumattomasti liittyy Pasilan jo rakennettuihin osa-alueisiin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi keskustakorttelin asemakaavalliset suunnitteluperiaatteet jatkosuunnittelun pohjaksi 26.8.2010.

Kaupunginvaltuusto päätti 13.11.2013 § 393 Keski-Pasilan keskustakorttelin suunnittelu- ja toteutuskilpailun ratkaisusta kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti:

A
sulkea Sponda Oyj:n kilpailusta, koska yhtiö ei katsonut voivansa hyväksyä toteutussopimuksen ehtoja, jotka kaupunki ja valtio olivat asettaneet ehdoksi tarjouspyynnön antamiselle

B
valita Keski-Pasilan keskustakorttelin suunnittelu- ja toteutuskilpailun voittajaksi YIT Rakennus Oy:n kilpailuehdotuksellaan TRIPLA, ja hyväksyä YIT Rakennus Oy:n 21.8.2013 päivätyn tarjouksen 13.8.2013 päivättyine Keski-Pasilan keskuksen toteutussopimusehdotuksineen

C
oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään kohdan B toteutussopimusehdotuksen mukaisen sopimuksen samoin kuin tästä mahdollisesti johtuvat kiinteistökauppojen esisopimukset, kiinteistökaupat, käyttöoikeussopimukset, maanvuokrasopimukset ja yhteisjärjestelysopimukset, ja tarvittaessa tekemään toteutussopimukseen muutoksia, lisäyksiä ja täydennyksiä edellyttäen, ettei sopimuskokonaisuus muutu olennaisesti toisenlaiseksi.

Samalla kaupunginvaltuusto hyväksyi seuraavat kaksi toivomusponttа:

1
Valtuusto edellyttää, että kaupunki osaltaan huolehtii jatkosuunnittelun yhteydessä siitä, ettei kilpailutyön arkkitehtuurisesta tasosta tingitä. (Tuomas Rantanen)

2
Valtuusto edellyttää, että tämän eri liikennevälineiden solmukohdan jatkosuunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota polkupyöräreitityksen toimivuuteen ja pyörien säilytystilan riittävyyteen. (Tuomas Rantanen)

Kaupunginhallitus on 18.11.2013 § 1235 täytäntöönpanopäätöksessään edellä mainitun asian osalta päättänyt:

1
maksaa kilpailuun osallistuneille NCC Property Development Oy & NCC Rakennus Oy:lle sekä Sponda Oyj:lle kaupungin osuuden kilpailupalkkiosta, 200 000 euroa kummallekin.

2
kehottaa yleisten töiden lautakuntaa tekemään YIT Rakennus Oy:n tarjouksen ja siihen sisältyvän toteutussopimusehdotuksen mukaisen KVR-urakkasopimuksen keskuksen julkisten osien toteuttamisesta.

3
kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa mahdollisimman nopeasti laatimaan Keski-Pasilaan tarjouksen mukaisen keskuksen toteuttamisen mahdollistamiseksi tarvittavan asemakaavan.

4
kiinteistölautakuntaa, yleisten töiden lautakuntaa ja Liikennelaitosliikelaitosta aikanaan vuosittaisissa talousarvioesityksissään ottamaan huomioon toteutussopimuksesta kaupungille aiheutuvat määrärahatarpeet sopimuksessa tarkoitettujen YIT Rakennus Oy:lle korvattavien KVR-urakoiden ja muiden investointien sekä kaupungin omina kunnallisteknisine töineen tehtävien töiden edellyttämiin kustannuksiin vuosina 2014–2021.

5
kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa, yleisten töiden lautakuntaa ja Liikennelaitos -liikelaitosta ryhtymään toteutussopimuksen mukaisten liikennesuunnitelmien laatimiseen sekä kaupungin omien kunnallisteknisten töiden suunnitteluun ja toteutukseen.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 5.5.2014.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa suunnittelualueesta kadut sekä nykyisen Veturitien ja Pasilankadun välisen alueen noin 2,2 ha ja Suomen valtio loput noin 9,7 ha. Senaatti-kiinteistöt hallinnoi suunnittelualueesta noin 3,7 ha ja Liikennevirasto noin 6 ha.

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue käsittää Pasilan aseman, sen länsipuolella olevan ratapiha-alueen, Pasilan sillan sekä Pasilankadun ja Ratapihantien katualueet. Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu osa Pasilan aseman pohjoispuolella sijaitsevasta rautatiealueesta ja tämän länsipuolella oleva kapeampi kaavoittamaton alue. Alueen pinta-ala on 11,9 ha.

Keski-Pasila on Itä- ja Länsi-Pasilan välissä oleva laaksomainen maisematila, jolle toimistorakennusten rivistöt muodostavat selvästi rajatun länsi- ja itäreunan. Alueen lävistävä korkealla kulkeva Pasilan silta hallitsee maisemaa. Alue on suurimittakaavaista rautatie- ja liikenneympäristöä, jonka reunoilta avautuu pitkiä komeita kaupunkinäkymiä yli rautatiealueen.

Joukkoliikenteen osalta alue tukeutuu vahvasti junaan. Pasilan asema on Suomen toiseksi vilkkain rautatieasema Helsingin päärautatieaseman jälkeen. Aseman kautta kulkee päivittäin yli 50 000 matkustajaa. Asemalla pysähtyy arkipäivisin yli 100 kaukojunaa ja 850 lähijunaa. Junan lisäksi alueella palvelevat raitiolinjat 7 ja 9 sekä useampi bussilinja.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen rakennetun ympäristön muodostavat Pasilan asemarakennus laiturialueineen sekä Itä- ja Länsi-Pasilan yhdistävä Pasilansilta. Pasilan 1990 valmistuneen rautatieaseman on suunnitellut arkkitehtitoimisto CJN Oy (Castrén-Jauhiainen-Nuuttila). Arkkitehtien tunnetuimpiin töihin lukeutuvat esimerkiksi Fortum Oyj:n pääkonttori (entinen Neste Oy:n pääkonttori) laajennuksineen Espoon Keilaniemessä sekä Espoon kaupungintalo. Asemarakennuksella laiturirakenteineen on merkitystä aikansa korkeatasoisena rautatiearkkitehtuurina. Rakennuksessa tiivistyy joitakin edeltäneen vuosikymmen arkkitehtuuriestetiikan tunnusmerkkejä.

Palvelut

Pasilan asemalla on matkustajaliikennettä tukevaa palvelua ja kaupan tiloja. Alueen lähipalvelut sijaitsevat Itä- ja Länsi-Pasilassa. Alueen palvelurakennetta on kuvattu tarkemmin asemakaavoituksen tueksi laaditussa kaupallisessa selvityksessä.

Luonnonympäristö

Alue on suurimmaksi osaksi entistä ratapiha-aluetta ja käsittää siksi vähän luonnonelementtejä. Suunnittelualueen Länsi-Pasilan puoleisen

reunan Pasilankadun varressa muodostaa noin 35 metrin levyinen metsäinen rinne, joka on voimassa olevassa asemakaavassa pääosin puistoaluetta.

Suojelukohteet

Suunnittelualueella ei ole suojelukohteita. Museovirasto on lausunnossaan todennut, että Pasilan aseman rakennushistoria ja ominaisluonnetta koskevat perustiedot - rakenneratkaisujen korostama monumentaalisuus, volyymin monimuotoisuus, väritys- ja materiaaliratkaisut, kauppakeskusmaisuus, rakennuksen kattojen kolmioaiheet, johdonmukaiset reitit ja tilallinen vaikuttavuus - tulee ottaa huomioon alueen suunnittelussa.

Pasilan aseman aiemmista rakennusvaiheista kertovat RKY-2009 -kohteet eli suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevat Veturitallien ja Toralinnan rakennukset pihapiireineen. Nämä kuuluvat Museoviraston ja VR:n laatiman valtakunnallisesti merkittävien rautatieasema-alueiden säilyttämisestä ja suojelusta laaditun sopimuksen piiriin.

Yhdyskuntatekninen huolto

Osa kaava-alueesta on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Kaava-alue on kokonaisuudessaan nykyiseen verkostoon liitettävissä mutta se edellyttää teknisen huollon verkoston lisärakentamista.

Maaperä, kallioperä, pohjavesi sekä niiden pilaantuminen

Kaava-alue on ollut alkuperäisesti osin turvesuota, jota on täytetty alueen aikaisemman käyttötarkoituksen tarpeiden mukaan. Ylin maakerros on pääosin kitkamaista koostuvaa täyttöä, jonka paksuus vaihtelee n. 2-5 metrin välillä. Täyttökerrokseen on paikoin sekoittunut eloperäistä maa-ainesta. Täyttökerroksen alapuolinen maaperä on suurilta osin savea, kerroksen paksuus on suurimmillaan n. 13 metriä. Kaava-alueen lounaiskulmassa maanpinta nousee kohti Pasilankatua ylimmillään n. tasolle +25, ja maaperä on muutaman metrin paksuinen täyttökerros kallion päällä.

Kalliopinnan taso alueella vaihtelee hyvin voimakkaasti. Länsiosassa Pasilankadun kohdalla maaperä on paikoin avokalliota n. tasolla +22 - +23, ja keskustakorttelin keskiosassa kalliopinta on paikoin n. 27 metrin syvyydessä tasolla -11. Kaava-alueen itäosassa oleva Pasilan asema on perustettu paikoin kallion varaan kalliopinnan ollessa n. tasolla +23.

Pohja- ja orsivedenpinnat keskustakorttelin alueella ovat vaihdelleet välillä +13 - +15, siten että vedenpinta laskee kohti etelää. Vedenpinnat ovat olleet ylimmillään n. 0,5 - 0,2 metrin etäisyydellä maanpinnasta. Pohja- ja orsiveden hallinnasta on laadittu hallintasuunnitelma, Ramboll 2014.

Tarkemmin alueen maaperäolosuhteita on käsitelty kiinteistöviraston geoteknisen osaston vuonna 2009 laatimassa rakennettavuusselvityksessä.

Pilaantuneet maat

Kaava-alueen maaperää on tutkittu useissa vaiheissa vuosien 2003 - 2012 aikana. Alueen maaperässä on tutkimuksissa todettu paikoin öljyhiilivetyjä, metalleja ja PAH-yhdisteitä. Todetut pilaantuneet maa-ainekset sijoittuvat syvyyssuunnassa pääosin maaperän pintakerroksiin noin 1-3 metrin syvyyteen maan pinnasta. Paikoitellen, etenkin Pasilan aseman länsilaidalla, maaperän haitta-ainepitoisuudet ulottuvat syvimmillään 4–6 metriin maan pinnasta.

Haitta-aineet ovat päässeet maaperään todennäköisesti alueella harjoitetun polttonesteiden ja kemikaalien käsittelyn ja varastoinnin sekä raideliikenteen seurauksena. Alueelle on mahdollisesti tuotu myös pilaantuneita täyttömaita.

Kaava-alueen orsivedessä on todettu koholla olevia öljyhiilivetyjen, PAH-yhdisteiden, haihtuvien yhdisteiden ja raskasmetallien pitoisuuksia. Pohjavedessä on todettu lähinnä lievästi kohonneita haihtuvien yhdisteiden pitoisuuksia.

Ympäristöhäiriöt

Nykytilanteessa kaava-alueelle aiheutuu ympäristöhäiriöitä Pasilankadun, Veturitien, Ratapihantien sekä Pasilansillan katuliikenteestä sekä pääradan junaliikenteestä. Helsingin kaupungin meluselvityksen 2012 perusteella voidaan todeta katuliikenteen olevan alueen merkittävin melulähde ja se yksistään aiheuttaa koko kaava-alueella päiväajan keskiäänitason 55 dB ylityksen. Pääradan junaliikenteestä sekä raitioliikenteestä välittyy maa- ja kallioperään värähtelyä, joka voi ilmetä rakennuksissa tärinänä tai runkomeluna.

Ilmanlaatu on suunnittelualueen katuympäristössä erityisesti typpidioksidin ja hiukkasten osalta ajoittain heikentynyttä ja pitoisuudet voivat esimerkiksi talven ja alkukevään heikkotuulisissa inversiotilanteissa ja

katupölykautena ylittää ohjearvotason vilkkaiden katujen lähettyvillä. Raja-arvotason ylitykset eivät nykytilanteessa ole todennäköisiä.

3 TAVOITTEET

Keski-Pasilaan suunnitellaan Pasilansillan pohjoispuolelle kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen uusi keskus, jolle tavoitellaan voimakasta omaa identiteettiä sekä urbaania ja värikästä suurkaupunkielämää.

Itä- ja Länsi-Pasilan yhdistävään keskukseen kuuluu Pasilan asema, metroasema, joukkoliikenneterminaali, alueita yhdistävä raitti toreineen, Pasilansilta ja katualueita, liike- ja toimistotiloja, julkisia tiloja sekä asuntoja. Pasilan asema säilyy henkilöliikenteen käytössä ja sitä kehitetään joukkoliikenteen risteyspaikkana ja terminaalina.

Suunnittelualue on esteettömyyden erikoistason aluetta. Asemakaavan ja alueen jatkosuunnittelun tavoitteina ovat kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja esteettömyyden erikoistason laatuvaatimukset täyttävä julkinen tila.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on luoda edellytykset toteuttaa alueesta järjestetyn kilpailun voittaneen ehdotuksen mukainen ratkaisu, joka joukkoliikenteen ratkaisuilla, kaupallisilla toiminnoilla, julkisilla tiloilla, toimitiloilla ja asunnoilla luo identiteetiltään vahvan ja saavutettavuudeltaan erinomaisen keskustatoimintojen alueen.

4 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Pasilan keskustakortteli tulee muodostamaan kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti korkeatasoisen uuden keskuksen joukkoliikenteen solmukohtaan, Pasilan aseman yhteyteen.

Itä- ja Länsi-Pasilaa yhdistävä keskus on suunniteltu kokonaisuutena, jollaisena se tullaan rakentamaan tehdyn toteutussopimuksen mukaisesti.

Keskustakorttelin suunnitteluratkaisu koostuu keskustatoimintojen korttelialueelle sijoittuvasta kaupallisesta keskuksesta ja sen päällä olevista asuin-, toimisto-, hotelli- ja monitoimirakennuksista, rautatiealueelle sijoittuvasta henkilöliikenneterminaalista ja sen päällä olevista toimisto-

rakennuksista, rautatiealueelle sijoittuvasta laiturialueesta sekä katualueista.

Keskustatoimintojen korttelialueelle sijoittuu maanalainen pysäköintilaitos viiteen kerrokseen sekä maanalaisia tiloja metroa varten.

Liikenteelliset ratkaisut liittyvät laajempiin suunnittelukokonaisuuksiin, johon kuuluvat valtakunnalliset ratahankkeet, seudulliset joukkoliikenneratkaisut, katuverkot sekä paikallinen ja seudullinen jalankulku- ja pyöräilyreitistö.

Kaavateknisesti asemakaava koostuu neljästä karttalehdestä. Kahdella kartalla kuvataan erikseen:

- Kortteleiden, rautatiealueen ja katujen korkeusaseman noin +32 tai Pasilansillan jalankulun perustason yläpuolisia alueita

  ja

- kortteleiden, rautatiealueen ja katujen korkeusaseman noin +32 tai Pasilansillan jalankulun perustason alapuolisia alueita.

Rakentaminen rautatiealueen päälle on kaavateknisesti ratkaistu siten, että Ratapihantien varren korttelin rakennusoikeus voidaan toteuttaa ulokkeella liikennealueella.

Kahdella muulla karttalehdellä kuvataan erikseen poistuvat merkinnät ja asemakaavan ja asemakaavan muutoksen määräykset. Määräykset on jaoteltu siten, että osa koskee perustason ylä- ja alapuolisia alueita, osa vain perustason yläpuolisia alueita ja osa vain perustason alapuolisia alueita.

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 11,9 ha.

Suunnittelualueen rakennusoikeus on yhteensä 192 909 k-m^2 ja jakautuu seuraavasti:

Keskustatoimintojen korttelialue

Liike-, toimisto- ja hotellirakennuksia, josta liikerakennuksia enintään 80 000 k-m^2	112 000 k-m^2
Asuinrakennuksia, enintään	28 000 k-m^2

Toimistorakennusten korttelialue

Toimistorakennuksia	39 000 k-m^2

Henkilöliikenneterminaalin korttelialue

Liike- ja toimistotiloja, enintään	3152 k-m^2

Lisäksi keskustatoimintojen ja henkilöliikenneterminaalin korttelialueilla tulee toteuttaa yleiselle jalankululle ja liikenneterminaalin odotustiloille ja matkustajapalvelutiloille varattuja tiloja yhteensä 10 757 k-m^2.

Keskustatoimintojen korttelialue (C)

Pääosa alueen rakentamisesta sijoittuu keskustatoimintojen korttelialueelle. Korttelialueen rakennukset muodostavat yhdessä Pasilan aseman rakennusten kanssa keskuksen, jota yhdistävät jalankulkureitit eri tasoilla. Korttelialueella on ympäröivien katujen tasossa liiketiloja ja keskuksen sisäänkäyntejä.

Pasilansillan tason yläpuolelle sijoittuu kaksi asuinrakennusta, kappeli sekä hotelli- ja toimistorakennukset joiden välissä on monitoimitila. Asuinrakennusten välissä on pääosin julkisesti avoin viherrakenteinen piha-alue. Asuinrakennukset nousevat pihan kansitasolta 12 kerroksen korkuisiksi. Niiden ylimmässä kerroksessa on asukkaille varattuja kattoterasseja. Hotellirakennus nousee Pasilansillalta 16 kerroksen korkuiseksi ja toimistorakennus Firdonkadulta 18 kerroksen korkuiseksi. Korttelin läpi kulkee yleiselle jalankululle varattuja reittejä, jotka yhdistävät sekä Pasilankadun ja Pasilan aseman, että Firdonkadun ja myöhemmin Pasilansillan eteläpuolelle rakennettavan alueen. Pasilansillan tason alapuolelle sijoittuu kaupan tiloja, sisätilassa olevia yleisiä jalankulkualueita sekä maanalaisia pysäköintilaitoksen, huollon ja metron tiloja. Korttelin itäreunalla on keskuksen alittava katualue, joka varataan Veturitien tarpeisiin.

Toimistorakennusten korttelialue (KT-1)

Kaavaratkaisun tarkoitus on mahdollistaa pääkonttori- ja konferenssitilojen sijoittaminen saavutettavuudeltaan erinomaiselle paikalle, keskustakorttelin muiden toimintojen yhteyteen. Asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus on pääosin sijoitettava ulokkeelle rautatiealueen päälle likimääräisen tason +40 yläpuolelle, eli asemahallin yläpuolelle. Toimistorakennukset nousevat asema-aukion tasolta 11 kerroksen korkuisiksi. KT-1 ja LHA-1 -korttelialueiden rakennukset ja rakenteet on kaavassa

määrätty suunniteltavaksi kokonaisuutena siten, että toimistorakennusten ja henkilöliikenneterminaalin tilojen käyttötarkoitus ja toiminnallisuus voidaan turvata.

Henkilöliikenneterminaalin korttelialue (LHA-1)

Kaavaratkaisu luo edellytykset rakentaa pääosin rautatiealueen päälle sijoittuvia liikenneterminaalin odotustiloja, matkustajapalvelutiloja, yleiselle jalankululle varattuja tiloja ja liiketiloja. Tilat muodostavat Pasilan aseman toiminnallisuuden kannalta tärkeän, joukkoliikennettä tukevan kokonaisuuden.

Alueen rakennusoikeus on pääosin sijoitettava ulokkeelle rautatiealueen päälle likimääräisen tason +40 alapuolelle.

Asemakaavassa terminaalin jalankulkureitit on hankkeen toteutussopimuksen pohjalta määrätty toteutettavaksi siten, että ne yhtyvät keskuksen muihin reitteihin.

Rautatiealue (LR)

Rautatiealue palvelee Helsingin päärautatieaseman ja pääradan sekä rantaradan välistä junaliikennettä. Asemakaavassa alue on mitoitettu siten, että se luo edellytykset toteuttaa suunnittelualuetta koskevia osuuksia Liikenneviraston suunnittelemista ratahankkeista. Näitä hankkeita ovat mm. kehärata ja Pisara-rata. Alueen länsireuna on linjattu siten, että alueelle voidaan toteuttaa nk. lisäraide matkustajalaitureineen. Läntisen lisäraiteen tarkoitus on tuoda lisää raidekapasiteettia aseman kohdalle.

Alueen pohjoisosaan on osoitettu rautatiealueen alittava alue, joka varataan kadun tarpeisiin. Asemakaava luo näin edellytykset jatkaa Itä-Pasilassa olevaa Rautatieläisenkatua tunnelissa rautatiealueen ali länteen, jossa se yhdistyy Veturitiehen. Lisäksi tunnelin pohjoispuolella on osoitettu jo rakennettu ja käytössä oleva liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys, josta on jalankulkuyhteys laiturialueelle.

Rautatiealue, jonka päälle saa rakentaa rajoittuvaan korttelіin tai muuhun alueeseen kuuluvan ulokkeen (LR/u)

Asemakaavalla luodaan edellytykset kehittää Pasilan asemaa henkilöliikenneterminaalina osana laajempaa kokonaisuutta, johon kuuluu LR/u -alueen lisäksi keskustatoimintojen korttelialue.

LR/u -alueella asemakaava mahdollistaa toimistorakennusten ja henkilöliikenneterminaalin korttelialueisiin (kortteli 17104) kuuluvien ulokkeiden rakentamisen rautatiealueen päälle.

Rautatiealueella alemmalle tasolle sijoittuvat junalaiturit ja niitä alittavat jalankulkuyhteydet. Laituritason yläpuolelle sijoittuvat asemahalli, asema-aukio ja Pasilansillan joukkoliikenneterminaali. Joukkoliikenneterminaali on alue, jossa sijaitsevat raitiotie- ja bussipysäkit. Asemahallissa kohtaavat jalankulkureitit laitureiden ja Asema-aukion, Opastinsillan ja korttelin 17103 sekä Veturitien ja asemahallin välillä.

Asemakaava mahdollistaa myös henkilöliikenneterminaaliin kuuluvien tilojen rakentamisen laituritason alapuolelle. Näiden tilojen tarkoitus on muodostaa toimivat jalankulkuyhteydet Veturitien, laitureiden, asemahallin ja myöhemmin käyttöön tulevien metron tilojen välille. Asemahallin yläpuolelle saa sijoittaa KT-1 -korttelialueeseen kuuluvia toimistotiloja.

Julkisivut, pintamateriaalit ja istutukset

Asemakaavassa määritellyt julkisivumateriaalit perustuvat suunnittelu- ja toteutuskilpailun voittajaehdotukseen.

Katutasosta likimääräiselle tasolle +32 (pihakannen taso) julkisivupinnoissa tulee käyttää innovatiivisia, valoa läpäiseviä rakenteita, kuten alumiinivaahtoa ja julkisivuaukotuksen tulee muodostua erikokoisista pyöreistä aukoista.

Likimääräisen tason +32 yläpuolella, lukuun ottamatta monitoimitilaa kiertävän arkadin ja asemahallin lasijulkisivuja, julkisivupinnoissa tulee käyttää lasitettua keraamista laattaa, kuten alumiinisävyistä klinkkerilaattaa.

Korttelialueella ja niihin liittyvillä ulokkeilla ja kansilla tulee ulkotilassa olevien portaiden, luiskien, jalankulkualueiden ja aukioiden pintamateriaalina olla graniitti.

Yleiselle jalankululle varatuille alueille ja oleskelualueille, kuten asuntopihalle ja monitoimitilan päällä sijaitsevaan kattopuutarhaan tulee asemakaavan mukaisesti suunnitella runsaasti luonnon kasvillisuutta.

Liikenne

Keskustakorttelin asemakaava-alueeseen kuuluu Pasilan asema, joka on matkustajamääriltään Suomen toiseksi vilkkain rautatieasema.

Aseman kautta kulkee päivittäin yli 50 000 matkustajaa. Asemalla pysähtyy arkipäivisin lähes 1 000 junaa. Matkustajamäärien on ennustettu tulevaisuudessa jopa kaksinkertaistuva nykyisestä. Asemalla on varauduttu läntiseen lisäraiteeseen sekä uuteen laituriin, jotka mahdollistavat tulevaisuuden rautatiejärjestelyt.

Keskustakorttelin läpi johdetaan pääkatu, Veturitie, joka yhdistää Tuusulanväylän jatkeen ja Hakamäentien etelään Nordeskiöldinkadulle ja itään Teollisuuskadulle. Veturitien ja Teollisuuskadun liittymä on kiertoliittymä, jonka alitse on johdettu yksi kaista suuntaansa Veturitien suuntaisesti. Veturitien liikennesuunnitelmaa muutetaan keskustakorttelin kohdalla vastaamaan kaavan järjestelyitä. Veturitien keskimääräisen arkivuorokausiliikenteen on arvioitu liikenne-ennusteissa vuonna 2035 olevan yhteensä 37 100 ajoneuvoa, joista 13 800 kulkee kiertoliittymän kautta ja 23 300 kiertoliittymän alittavia ramppeja pitkin Veturitien tunneliin.

Pasilansilta levennetään nykyisen sillan eteläpuolelle rakennettavalla uudella sillalla. Pasilansillalla kulkee pääosa Pasilan raitioteistä sekä linja-autolinjoista. Lisäksi silta on tärkeä jalankulun ja pyöräilyn yhteys asemalle sekä pitkänmatkan itä-länsisuuntainen pääreitti, joka yhdistää Länsi- ja Itä-Pasilan. Pasilan aseman edustan kantta levitetään ja edustalle toteutetaan joukkoliikenneterminaali, jossa on omat pysäkit raitiovaunuille ja linja-autoille. Pasilansillan keskimääräisen arkivuorokausiliikenteen on arvioitu liikenne-ennusteissa vuonna 2035 olevan 4 400 ajoneuvoa.

Pasilankadulla joukkoliikenne kulkee omilla kaistoillaan kadun keskellä. Keskustakorttelin kohdalla on raitiovaunujen ja linja-autojen yhteiskäyttöpysäkki. Pasilankadun keskimääräisen arkivuorokausiliikenteen on arvioitu liikenne-ennusteissa vuonna 2035 olevan 5 000 ajoneuvoa.

Veturitien ja Pasilankadun väliin rakennetaan uusi katuyhteys Keskustakorttelin pohjoispuolelle. Kadulta on ajorampeilla yhteys Keskustakorttelin pysäköintiin ja toiseen huoltopihaan.

Veturitien ja Teollisuuskadun kiertoliittymästä rakennetaan katuyhteys Pasilansillan alapuolella Keskustakortteliin sekä tulevalle Tornialueelle. Katu toimii pääyhteytenä Keskustakorttelin pysäköintiin sekä yhteytenä päähuoltopihalle.

Taksi- ja saattoliikenteelle on varattu tilat Pasilan aseman edustalta sekä Pasilansillalta.

Keskustakortteliin rakennetaan yhteensä noin 2 400 pysäköintipaikkaa, joista 700 paikkaa on eteläpuolisen tornialueen rasitepaikkoja. Myymälöille on kaavassa määrätty autopaikkamäärien laskentaohjeesta poiketen enintään 1 ap/75 k-m2 johtuen paikan keskeisestä sijainnista ja hyvästä saavutettavuudesta julkisilla kulkuvälineillä. Kaavassa on määrätty, että autopaikat, lukuun ottamatta asuntojen autopaikkoja, tulee koko asemakaava-alueella toteuttaa nimeämättöminä vuorottaiskäyttöä palvelevina. Määräyksellä luodaan edellytykset sille, että laitos on tehokkaassa käytössä.

Keskustakorttelin itäpuolelta kulkee etelä-pohjoissuuntainen polkupyöräilyn laatukäytävä, joka haarautuu Rautatieläisenkadun alikulun kohdalla pääradan ja rantaradan suuntaisiksi reiteiksi. Keskustakorttelin eteläpuolella kulkee länsi-itäsuuntainen polkupyöräilyn laatukäytävä Pasilansillalla. Keskustakortteliin rakennetaan yhteensä noin 3 400 polkupyörien pysäköintipaikkaa. Pasilan asemalle rakennetaan 500 liityntäpysäköintipaikkaa, joista puolet sijaitsee sisätiloissa.

Palvelut

Keskustakortteli on palvelukeskittymä, johon kuuluu toimistoja, kauppa- ja kongressikeskus, asuntoja, hotelli, monitoimitila ja joukkoliikenneterminaali. Alueelle on tarkoitus sijoittaa mm. päivittäistavarakauppoja, erikoisliikkeitä, ravintoloita, elokuvateattereita ja erilaisia tiloja tapahtumien, kuten konserttien järjestämiseen.

Esteettömyys

Suunnittelualue on esteettömyyden erikoistason aluetta. Asemakaavalla luodaan edellytykset esteettömyyden erikoistason laatuvaatimukset täyttävän julkisen tilan toteuttamiselle. Alueelle suunnitellun yleiselle jalankululle tarkoitetun reitistön suunnittelusta ja toteuttamisesta on asemakaavassa annettu määräyksiä, jotka luovat edellytykset sille, että reitistö on myös esteetön.

Viherrakentaminen

Asemakaavassa määrätään istutuksista, viherrakenteista ja hulevesien käsittelystä.

Kaikilla korttelialueilla ja korttelialueiden ulokkeilla tulee toteuttaa viherrakenteena vähintään 30 % siitä yläpohjarakenteiden pinta-alasta, jolle olisi muun käytön estämättä mahdollista sijoittaa viherrakenteita. Korttelialueilla ja niiden ulokkeilla mitoitussateesta syntyvät hulevedet tulee imeyttää tai kierrättää kokonaan. Hulevesien kokonaismäärästä vähin-

tään 50 % tulee johtaa pois syntypaikaltaan hidastavilla ja viivyttävillä tekniikoilla imeytettäväksi maaperään alueellista järjestelmää hyödyntäen. Alueen istutusalueiden kastelujärjestelmissä tulee käyttää alueelta kerättyjä hulevesiä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää laajaa teknisen huollon verkoston lisärakentamista, joka tulee palvelemaan myös Keski-Pasilan muuta tulevaa maankäyttöä. Keskustakorttelin alueella Veturitien itälaitaan on esitetty rakennettavaksi teknisen huollon kanaali tarvittavia yhdyskuntateknisiä verkostoja varten.

Vesihuolto

Pasilankadulle rakennetaan uusi hulevesiviemäri, joka liitetään Maistraatinportilla olemassa olevaan hulevesiviemäriin, josta hulevedet johdetaan keskuspuistoon. Veturitielle ja Vauhtitielle rakennetaan hulevesiviemäri, josta hulevedet johdetaan Töölönlahteen. Tämä viemäri toimii myös Keski-Pasilan alueen tulvareittinä.

Jätevedet johdetaan rakennettavien viettoviemäreiden avulla ja puretaan rakennettavan jätevesiviemärin pystykuiluun Veturitallien pohjoispuolella edelleen johdettavaksi jätevesitunnelia pitkin Viikin jäteveden-puhdistamolle.

Alueen vesijohtoverkostoa laajennetaan Pasilankadulle ja Veturitielle. Sammutusveden turvaamiseksi tulee Keskustakortteliin varata riittävä sammutusvesiallas.

Maanalaisten tilojen kuivatus- ja jätevedet tulee johtaa kiinteistökohtaisella pumppaamolla yleiseen viemäriverkostoon.

Sähköverkko

Pasilan sillassa sijaitsee kaksi käytössä olevaa jakeluverkon keskijännitekaapelia. Kaapeliyhteydet tulevat palvelemaan Pasilan keskustakorttelin sähkönjakelua. Kaapeleiden mahdollinen siirto rinnalle rakennettavaan siltaan ratkaistaan myöhemmin jatkosuunnittelun yhteydessä.

Keskustakorttelin liittäminen sähköverkkoon toteutetaan lännestä Pasilankadulta ja pohjoisesta Maistraatinportin katualueiden kautta. Sähköverkon liittymistilat, kytkinlaitokset ja muuntamot korttelialueella tulee sijoittaa HSV:n hyväksymään paikkaan. Sähkötilojen sijoitus ja tilatarve ratkaistaan jatkosuunnittelussa.

Kaukolämpö

Alue liitetään olemassa olevaan kaukolämpöverkkoon Pasilankadulta. Pasilankadun muutostöiden yhteydessä nykyinen kaukolämpöverkko joudutaan kasvattamaan vastaamaan tulevaisuuden tarpeita.

Kaukojäähdytys

Keskustakortteli liitetään Pasilankadulla olevaan kaukojäähdytysverkkoon. Pasilankadulla oleva nykyinen kaukojäähdytysverkko joudutaan siirtämään Pasilankadun muutoksen yhteydessä.

Tietoliikenne

Alueen tietoliikenneyhteydet rakennetaan Ratapihantieltä ja Pasilankadulta olemassa olevasta verkostosta.

Jätehuolto

Keskustakortteliin on esitetty rakennettavaksi korttelia palveleva imuputkijätteenkeräysjärjestelmä.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Alueen maaperä on pääosin rakennettavuudeltaan heikkoa savikkoa, jolle rakennettaessa kaikki rakennukset ja rakenteet perustetaan paaluperustuksilla kallion tai kantavan maakerroksen varaisesti. Kaava-alueen reunoilla kallioisilla alueilla rakennukset voidaan perustaa suoraan kallion varaan.

Keskustakorttelin alue on suunniteltu ympäröitäväksi kallioon ulottuvalla vesitiiviillä patoseinällä, joka katkaisee alueen orsi- ja pohjaveden virtauksen ja mahdollistaa maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentamisen korttelin alapuolelle.

Alueen pohja- ja orsivesipinnan säilyttämiseksi tulee suunnitella erillinen hallintajärjestelmä.

Maaperän pilaantuneisuuden kunnostaminen

Asemakaava-alueen maaperässä esiintyvät haitta-aineet edellyttävät kunnostamistoimia ennen alueen ottamista asemakaavan mukaiseen käyttöön. Rakentamisen yhteydessä syntyvien massojen käsittelyssä

tulee varautua myös jätejakeiden esiintymiseen täyttöaineksessa. Asemakaavassa on annettu maaperän puhdistamista koskeva määräys.

Orsi- ja pohjaveden tarkkailutulosten perusteella kaivantojen kuivana pidon yhteydessä tulee varautua haitta-ainepitoisen veden käsittelyyn.

Ympäristöhäiriöt

Keskustakorttelin kaava-alueen osalta ympäristömelua, tärinää ja runkomelua sekä ilmanlaatua on suunnitelman mukaisessa tilanteessa selvitetty erillisissä konsulttitöissä, joissa arviointia on kuvattu tarkemmin.

Meluselvityksen mukaan suurimmalla osaa läntisimmän korttelinosan kansialueista alitetaan melutason ohjearvot ulkona. Asukaspuiston Pasilansiltaan rajautuva vyöhyke sekä puiston kumpumainen alue jäävät yli 55 dB päivämelun alueelle. Asuinrakennusten parvekkeet sekä mahdolliset kattokerroksen oleskeluterassit ovat melulta suojattavissa lasituksin ja melukaitein. Melulaskennan mukaan läntisimmän ja keskikorttelin rakennusten julkisivuille kohdistuvat päiväajan keskiäänitasot ovat suurimmillaankin alle 65 dB niiden kerrosten osalta, jonne sijoittuu asuin- ja majoitushuoneita tai muita meluolosuhteiden kannalta vastaavia tiloja.

Keskustatoimintojen korttelialueita koskien kaavassa edellytetään leikkiin ja oleskeluun tarkoitettujen piha-alueitten sekä kattokerroksen oleskeluterassien suojaamista tarvittaessa melulta. Kaava-alueen rakennusten julkisivuille on meluselvityksen perusteella annettu äänitasoerovaatimuksia asuin- ja majoitushuoneiden sekä niitä vastaavien tilojen osalta. Vastaavilla tiloilla tarkoitetaan esimerkiksi asemakorttelin kongressikeskusta, jonne sijoittunee useita kokoustiloja. Pasilankatuun sekä Pasilansiltaan rajautuvien asuin- ja majoitushuoneiden osalta on kaavan äänitasoerovaatimuksella haluttu erityisesti varmistaa sisätilojen häiriöttömyyttä liikennemelulta. Rakennusten ulkovaipan ääneneristävyyden riittävyyteen liikennemelua vastaan tulee jatkosuunnittelussa myös muiden julkisivujen osalta kiinnittää joka tapauksessa huomiota.

Runkomelu- ja tärinäselvityksen perusteella on kaavassa annettu määräys rakennusten suunnittelusta siten, ettei juna- ja raitioliikenteen aiheuttama tärinä tai runkoääni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja rakennusten sisätiloissa. Eri tiloille suositellut runkomelun ja tärinän enimmäisarvot on kuvattu selvityksessä.

Ilmanlaadun leviämismallilaskelmat havainnollistavat epäpuhtauksien ohje- ja raja-arvoihin verrannollisten pitoisuuksien olevan suurimpia tulevaisuudessa vilkkaimpien katujen lähiympäristöissä - erityisesti risteysalueilla ja tunneleiden suuaukoilla. Keskustakorttelien alueella kansitasolla ohje- ja raja-arvojen ei arvioida ylittyvän, mutta sen sijaan keskustakorttelien pohjoispuolella Veturitien tasossa typpidioksidin vuorokausiohjearvoon verrannollinen pitoisuus voi ylittyä Veturitien ja Ratapihantien ympäristössä paikoittain noin 100 metrin etäisyydellä. Typpidioksidin raja-arvotason on arvioitu voivan ylittyä suppeilla alueilla Veturitien tunnelin suuaukoilla, muttei laajemmin alueilla, joilla ihmiset oleskelevat.

Koska erityisesti Veturitien tasossa Teollisuuskadun liittymän pohjoispuolella epäpuhtauksien pitoisuudet ovat suuret, on kaavassa annettu yleinen määräys kiinnittää jatkosuunnittelussa erityistä huomiota rakennusten ilmanottokohtien sijaintiin. Asuinrakennusten tuloilma on määrätty otettavaksi rakennuksen kattotasolta.

Pelastusturvallisuus

Keskustakorttelista on laadittu alustava palotekninen suunnitelma asemakaavoituksen tarpeisiin. Suunnitelmassa käsitellään yleisesti koko keskuksen paloteknisiä seikkoja myös muilta osin kokonaiskuvan muodostamisen helpottamiseksi. Yksityiskohtaisempi paloturvallisuusratkaisuiden suunnittelu ja riskianalyysityö tapahtuu seuraavissa suunnitteluvaiheissa. Palotekninen suunnittelu tulee perustumaan autosuojan ja kokoontumistilojen osalta suurelta osin oletettuun palonkehitykseen perustuvaan ns. toiminnalliseen mitoitukseen. Asuin-, toimisto- ja majoitustilojen osalta noudatetaan pääosin perinteistä ns. taulukkomitoitukseen perustuvaa paloteknistä määrittelyä.

Metroaseman osalta varaudutaan riittävillä tilavarauksilla tuleviin ilmanvaihto-, savunpoisto- ja paineentasauskuiluihin sekä tarvittaviin poistumis- ja hyökkäystieportaisiin ja hissiyhteyksiin. Metroon liittyvät pysty-yhteydet suunnitellaan tarkemmin, kun metron suunnittelu tulee ajankohtaiseksi. Tilojen tilapäiskäyttöä varten on mahdollista rakentamaan riittävät pysty-yhteydet.

Teollisuuskadun tunneli, Veturitien tunneli ja Pasilansillan alittava osuus muodostavat kokonaisuuden, jossa eri osien suunnittelussa tulee huomioida myös muut osat. Ennen tunnelikokonaisuuden tai sen osan rakentamisen aloittamista tulee laatia selvitys palo- ja pelastusturvallisuudesta myös hankkeen ulkopuolelta koko rakentamisen tosiasialliselta vaikutusalueelta.

Ennen tunnelien rakentamisen aloittamista hankkeeseen ryhtyvän tulee esittää pelastuslaitoksen vaatimat selvitykset liikenteen ohjauksesta ja muista järjestelyistä kaava-alueella ja sen ulkopuolella hankkeen tosiasiallisella vaikutusalueella.

Nimistö

Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 11.6.2014 esittää suunnittelualueelle tulevien uusien katujen nimeksi Firdonkatu - Firdogatan, Pasilansilta - Bölebron ja Rautatieläisenkatu – Järnvägsmannagatan. Lisäksi Pasilansillan pohjoispuolella olevan yleiselle jalankululle varatun alueen nimeksi toimikunta esittää Fredikanterassi – Fredriksbergsterrassen ja aseman edustalla olevan torimaisen alueen nimeksi Pasilan asema-aukio – Böle stationsplats.

Nimistötoimikunnan perustelut ovat seuraavat:

Firdonkatu
Fredriksbergin nimestä muodostuneen slanginimen (Firdo ~ Firdoo ~ Firido) mukaan.

Fredikanterassi
Fredriksbergin nimestä muodostuneen, tiettävästi vanhimman slanginimen (Fredika) mukaan.

Pasilan asema-aukio
Pasilan kaupunginosan ja Pasilan aseman mukaan.

Pasilansilta
Pasilan kaupunginosan ja Pasilan aseman mukaan. Aiemmin epäviralllisesti käytössä ollut nimi.

Rautatieläisenkatu
Ryhmänimi (rautatiet). Aiemmin käytössä ollut nimi, jota jatketaan uudella kaava-alueella.

Kaavan nimistö on nimistötoimikunnan on kaavan ja kaavamuutoksen mukainen.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Pasilan keskustakorttelin toteuttamisella tulee olemaan yhdyskuntarakennetta eheyttävä vaikutus. Alue sijaitsee keskeisellä paikalla olemassa olevan kaupunkirakenteen ytimessä ja palvelut keskittyvät joukkoliikenteen solmukohtaan, jonka saavutettavuus on erinomainen. Pasilan keskustakortteli on tulevaisuudessa nykyistä selvemmin Helsingin kantakaupungin portti ja uudistuvan kaupunginosan keskus.

Alueelle suunniteltu asunto- ja työpaikkarakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen, jonka infrastruktuuria kehittämällä vahvistetaan olevia rakenteita.

Kaava mahdollistaa asuntojen rakentamisen n. 700 asukkaalle. Asemakaavan toteuttamisella on rakentamisen aikana merkittävä työllistävä vaikutus. Rakennusajan henkilöstömäärä on korkeimmillaan noin 900 henkeä ja työllisyysvaikutus keskimäärin 372 henkilöä. Toteutettuna palvelukeskittymä tulee olemaan työpaikkaintensiivistä aluetta.

Suunnittelualueen ja lähiympäristön väestö- ja työpaikkakehityksestä on tehty laajempi arviointi kaavoituksen tueksi laaditussa kaupallisessa selvityksessä, jossa lähtötietoina on käytetty kaupungin yleiskaavoitusta varten tehtyjä väestö- ja työpaikkaennusteita.

Vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Maisema

Rakentaminen Itä- ja Länsi-Pasilan väliseen laaksomaiseen tilaan muuttaa olennaisesti maisemaa ja näkymiä. Mittakaavaltaan nykyistä rakennettua ympäristöä korkeammat rakennukset nousevat maisemaa hallitseviksi elementeiksi ja muuttavat merkittävästi kaukonäkymiä.

Kaupunkikuva

Pasilan keskustakorttelin toteuttaminen vaikuttaa merkittävästi kaupunkikuvaan. Tehokas rakentaminen sekä laajat julkiset tilat sisä- ja ulkotiloissa muuttavat alueen identiteettiä urbaanimmaksi. Rakennusten mittakaava luo metropolimaista rakennetta johon kuuluvat rakennusten läpi viedyt julkiset reitit. Iso mittakaava tulee muuttamaan kaupunginosan ilmettä sekä paikallisesti, että kauempaa tarkasteltuna. Jalankulkuym-

päristön oleskelualueet ja viherrakentaminen muuttavat aluetta helpommin lähestyttäväksi ja reittien varsilla olevat arkkitehtoniset elementit luovat paikan tuntua. Kaukonäkymissä etelästä ja pohjoisesta erityisesti asema nousee näkyväksi rakennukseksi. Rakennukset muodostavat Pasilan sillalta katsoen ryhdikkään ja selkeän taustan eteläpuolen myöhemmin rakennettaville torneille.

Mittasuhteiltaan keskustakorttelin rakennukset poikkeavat huomattavasti sitä välittömästi ympäröivästä kaupunkirakenteesta. Vaikka rakennukset jäävät korkeudeltaan Itä-Pasilan virastotalon ja tulevan tornialueen rakennusten välimaastoon, on niiden yhtenäinen mittakaava suuri. Keskellä sijaitsevat toimisto- ja hotellirakennukset nousevat selkeästi muita ylemmäs ja kertovat niiden alla sijaitsevasta julkisesta monitoimitilasta.

Rakennuksia yhdistää jalusta, jossa kauppakeskus sijaitsee. Tämä tekee myös kauppakeskuksesta näkyvän osan kokonaisuutta. Jalustan aukotus erikokoisiin ympyröin jotka sisältävät funktioita sisäänkäynnistä erkkeriin luovat omaleimaista, värikästä maailmaa maantasoon.

Koko keskuksen imagonrakentajana Pasilan uusi asema toimii pohjoisesta lähestyttäessä vaikuttavana julkisen liikenteen porttina Helsingin keskustaan.

Rakennettu ympäristö

Nykyinen Pasilan asemarakennus korvataan uudella henkilöliikenneterminaalilla ja rakennettu ympäristö muuttuu siten merkittävästi. Museovirasto on lausunnossaan nostanut esille seuraavia arvoja nykyisessä rakennuksessa: rakenneratkaisujen korostama monumentaalisuus, volyymin monimuotoisuus, väritys- ja materiaaliratkaisut, kauppakeskusmaisuus, rakennuksen kattojen kolmioaiheet, johdonmukaiset reitit ja tilallinen vaikuttavuus.

Asemakaavassa on tunnistettu olemassa olevaan asemarakennukseen liittyvät ominaispiirteet ja arvot. Toiminnallista, kaupunkikuvallisista ja liikenteellisistä - mm. asemaa läpäisevät uudet jalankulkureitit ja kasvava käyttäjämäärä - syistä suunnitteluratkaisu ei kuitenkaan mahdollista nykyisen Pasilan asemarakennuksen säilyttämistä, vaan merkitsee sen korvaamista kokonaan uudella henkilöliikenneterminaalilla. Rakennettu ympäristö muuttuu tältä osin merkittävästi, mutta ratkaisulla saavutetut toiminnalliset ja kaupunkikuvalliset edut ovat merkittävät - erityisesti jalankulkuympäristön monipuolistumisen ja toiminnallisesti saavutettavien merkittävien parannusten suhteen.

Kyseessä on Pasilan aseman ja asemarakennusten historialliseen ketjuun liittyvä uusi vaihe, joka symbolisoi uuden Keski-Pasilan syntyä ja aseman merkityksen kasvua koko kaupungin ja seudun mittakaavassa.

Vanhan asemarakennuksen purkamisen lisäksi asemakaavalla on huomattavia välillisiä vaikutuksia ympäröivään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Pasilan aseman aiemmista rakennusvaiheista kertovat RKY-2009 -kohteet eli suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevat Veturitallien ja Toralinnan rakennukset pihapiireineen säilyvät edelleen kokonaisuutena, mutta näkymä Veturitalleilta pohjoiseen muuttuu ratkaisun myötä nykyistä huomattavasti kaupunkimaisemmaksi ja myös korkeammaksi.

Yhdessä Veturitallien pohjoispäähän suunniteltujen uusien veistokselisten tornirakennusten sekä Veturitien uuden linjauksen myötä Veturitallien ympäristö tulee kokemaan suuria muutoksia ja sen asema suhteessa kaupunkirakenteeseen muuttuu rautateiden huoltopiha-alueesta aktiiviseksi osaksi uutta Keski-Pasilan keskustaa. Vaikka muutos on suuri, sillä voi olla myös positiivisia vaikutuksia RKY 2009 -alueeseen osana Keski-Pasilan uutta keskustaa ja imagoa.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Keskustakorttelin hanke parantaa kauko- ja lähiliikenteen ratayhteyksien toimintaedellytyksiä pitkällä tähtäimellä. Asemakaavassa osoitetut aluevaraukset rautatieliikenteelle tukevat ratahankkeiden, kuten Pisararadan ja Kehäradan toteuttamista. Valtakunnallisesti merkittävät rautatieyhteydet säilyvät alueella.

Suunniteltu tehokas maankäyttö liikenteen solmukohtaan tukee osaltaan joukkoliikenteen kehittämistä. Hanke parantaa Helsingin seudun liikennejärjestelmän kehittämisedellytyksiä osana seudullista järjestelmää. Pasilan asemaa koskevat asemakaavalliset ratkaisut tukevat osaltaan edellytyksiä parantaa joukkoliikenteen palvelutasoa. Asemakaavassa osoitettu ja hankkeen toteutussopimukseen kuuluva metroasema parantaa merkittävästi mahdollisuuksia kehittää seudun joukkoliikenneverkkoa. Joukkoliikenteen kehittämishankkeita on kuvattu tarkemmin joukkoliikenneselvityksessä, joka on tehty kaavan laatimisen tueksi.

Keskustakorttelin asemakaava mahdollistaa keskitetyn raitiovaunu- ja linja-autopysäkkien rakentamisen Pasilan aseman edustalle. Tämä parantaa joukkoliikenteen palvelutasoa alueella.

Keskustakorttelin alueen jalankulku- ja pyöräilymäärät kasvavat kaavan toteuttamisen myötä huomattavasti. Asemakaavassa osoitetut alueet yleiselle jalankululle ja pyöräpysäköinnille luovat hyvät edellytykset jalankulku- ja pyöräliikenteen kasvulle.

Keski-Pasilan rakentuminen lisää alueen pääkatujen liikennettä. Myös pidempimatkaisen liikenteen osuus kasvaa alueen pääkatuverkolla yleiskaavan mukaisten lisääntyvän maankäytön sekä väylähankkeiden toteutuksen myötä. Pääkatuverkon sujuvuus paranee alueen pääkatujen kehittämisen seurauksena.

Veturitien uusien järjestelyiden sekä keskuksen liikenneratkaisujen kuten pysäköinti- ja huoltoliikenteen ajoyhteysjärjestelyiden avulla voidaan kasvavan autoliikenteen sujuvuus turvata ja haitat minimoida.

Keskustakorttelin rakentamistyöt vaikuttavat merkittävästi sen lähialueen liikenteen ajojärjestelyihin. Työnaikaisissa järjestelyissä pyritään minimoimaan rakennustyön aikaisia haittoja.

Alueen toteuttaminen edellyttää laajaa teknisen huollon verkoston lisärakentamista, joka tulee tulevaisuudessa palvelemaan myös muuta alueen maankäyttöä.

Vaikutukset luontoon

Alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja. Suunnittelualueen Länsi-Pasilan puoleisen reunan Pasilankadun varressa oleva metsäinen rinne muuttuu rakennusmaaksi ja sen luontoelementit häviävät. Asemakaavassa osoitetut istutusalueet Pasilansillan varressa ja määräykset siitä, että yleiselle jalankululle varatuille alueille ja oleskelualueille on istutettava runsaasti luonnon kasvillisuutta, että korttelialueilla ja korttelialueiden ulokkeilla tulee toteuttaa viherrakenteena vähintään 30 % yläpohjarakenteiden pinta-alasta ja että istutusalueiden kastelujärjestelmissä tulee käyttää alueelta kerättyjä hulevesiä, luovat edellytykset uuden rakennetun viherympäristön syntymiselle alueella.

Vaikutukset maaperään sekä veteen

Suunnittelualue ei sijaitse tärkeällä pohjavesialueella tai muulla herkällä alueella. Pilaantuneen maaperän puhdistaminen vaikuttaa myönteisesti alueen olosuhteisiin.

Alueen suunniteltu toteutuminen edellyttää mm. maanalaisia rakenteita, jotka vaikuttavat pohjavesiolosuhteisiin. Merkittävät muutokset alueen pohjavesiolosuhteissa voivat aiheuttaa painumaongelmia Keski-Pasilan

alueen eteläosassa oleville puupaaluperusteisille rakenteille ja alueen maanvaraisille rakenteille.

Asemakaavassa on määrätty, että rakentaminen ei saa aiheuttaa alueen orsi- ja pohjaveden pinnan tason alenemista työn aikana eikä lopputilanteessa. Rakentamisen vaikutuksia ja keinot ehkäistä haitallisia vaikutuksia on kuvattu kaavoituksen tueksi laaditussa Keski-Pasilan orsi- ja pohjaveden hallintasuunnitelmassa.

Vaikutukset ekologiaan

Keskustakorttelista käydyssä suunnittelu- ja toteutuskilpailussa kilpailijan on tullut täyttää yhdeksän ekologista perusvaatimusta. Lisäksi kilpailija on voinut valita haluamansa määrän ja ehdotukseensa sopivimman yhdistelmän kaikkiaan 14:stä lisävaatimuksesta. Kilpailun ekologisten kriteerien tarkoitus on ollut kannustaa ekologisesti kestäviin ratkaisuihin. YIT Rakennus Oy on osana toteutussopimusta sitoutunut täyttämään rakentamisessa mm. energiatehokkuuteen, veden kulutukseen, liikenteeseen, otsonikadon torjumiseen ja liikenteeseen liittyviä vaatimuksia, joita on kuvattu tarkemmin asemakaavan Ekologiset kriteerit -selvityksessä.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen,
eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä,
sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen uusi keskus voimakkaalla omalla identiteetillä nostaa alueen sosiaalista asemaa. Alueen erityisen hyvä saavutettavuus, laajat julkiset sisä- ja ulkotilat ja monipuolinen käyttötarkoitus luovat uusia mahdollisuuksia kaupunkikulttuurille.

Kaavassa annettu määräys pilaantuneen maan puhdistamisesta luo edellytykset terveelliselle ja viihtyisälle elinympäristölle.

Kaavaehdotus luo edellytykset melun, tärinän ja ilmanlaadun osalta kantakaupunkimaiselle terveelliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien ympäristöhäiriöiden huomioon ottamiseen.

Asemakaava luo edellytykset palo- ja pelastusturvallisuuden määräysten mukaiselle jatkosuunnittelulle ja toteutukselle.

Keskustakorttelin korkeat rakennukset voivat kasvattaa tuulisuutta alueella, joka ulottuu n. 60…80 m päähän korkeista rakennuksista. Tär-

kein vaikutusmekanismi on julkisivua alaspäin kulkeva virtaus korttelin keskiosan (hotelli- ja toimistorakennukset) etelän ja pohjoisen puoleisella sivulla. Pohjoispuoli on kuitenkin selvästi vähätuulisempi johtuen valitsevista etelän puoleisista tuulista.

Suunnittelualueen eteläpuolelle myöhemmin rakennettavien tornitalojen vaikutus ja kansi/siltarakanne on oleellisempi tekijä kuin keskustakorttelin rakennusten vaikutus tuulisuuteen. Laskennallisesti tarkastellen, etelän puoleisten tornien hoikkuus huomioon ottaen niiden vaikutus ulottuu n. 100 m päähän, ja on samalla suurempi kuin keskustakorttelin rakennusten vaikutus. Alueen ongelmallisin piste kovien puuskien suhteen on Pasilan sillan eteläreuna, johon tornit kanavoivat vallitsevaa etelätuulta. Keskustakorttelin vaikutus tähän tulokseen on pieni, ja se voi myös pienentää tuulisuutta

Tuulisuutta käsitellään tarkemmin erillisessä tuulisuusselvityksessä, joka on laadittu alueen kaavoituksen tarpeisiin.

Asemakaavassa on määrätty, että Pasilansillalla oleva joukkoliikenneterminaali tulee tuulisuusselvitykseen perustuen suojata voimakkailta tuulilta ja että tuulisuus ja rakennusten aiheuttama tuulen kanavointivaikutus tulee ottaa huomioon alueen jatkosuunnittelussa.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin

Suunnittelualueen lähimarkkina-alueen nykyinen kaupan tarjonta on ostovoimaan nähden vaatimatonta. Keskustakorttelin kaupan myyntitavoitteen saavuttamiseen riittää vain kohtalaiset markkinaosuudet lähialueen asukkaiden ostovoimasta. Siten myös nykyisille lähipalveluille jää hyvät toimintaedellytykset. Vaikka joitain yksittäisiä myymälöitä voi siirtyä keskustakortteliin tai lopettaa kokonaan, paranee kaupan palveluiden saavutettavuus selvästi suurimmalla osalle asukkaita. Pasilassa ja muualla keskustakorttelin markkina-alueella on tulevaisuudessakin tarvetta erityyppisille kaupan keskuksille ja palveluille: Pasilan keskustakorttelille, paikalliskeskus Konepajalle ja pienemmille lähipalvelukeskuksille ja kivijalkamyymälöille. Asemakaavan toteuttaminen ei heikennä Helsingin keskustan asemaa Suomen johtavana kaupan ja monipuolisten palveluiden keskuksena. Vaikutuksia elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin on kuvattu tarkemmin kaavoituksen tarpeisiin laaditussa kaupallisessa selvityksessä (RealProjekti, 11.5.2014).

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

YIT Rakennus Oy:n tavoitteena on toteuttaa Suomen mittakaavassa suuri keskus vuosina 2015 – 2021. Keskuksen yksityisten osien toteuttaminen maksaa arviolta miljardi euroa.

Toteutussopimuksen suunnitelmanratkaisun mukaan Keskustakorttelin sekä sen toteuttamiseen tarvittavien Tornialueen ja Pasilansilta-alueen pysyvien käyttö- ja hallintaoikeuksien yhteenlaskettu kokonaiskauppahinta on noin 125 milj. euroa, joka perustuu YIT Rakennus Oy:n tarjoamiin tilalajikohtaisiin yksikköhintoihin ja kunkin tilalajin tarjousvaiheen mukaiseen rakennusoikeuteen. Kauppahinta maksetaan useassa erässä. Kokonaiskauppahintaa tarkistetaan tarvittaessa myöhemmin hyväksyttyjen rakennuslupa- ja toteutussuunnitelmien mukaan. Lisäksi kauppahintaa korotetaan vuosittain 2,5 prosentilla tarjouksen viimeisen jättämispäivän ja kaupantekopäivän väliseltä ajalta.

Keski-Pasilan Keskustakorttelin suunnitteluun ja toteutukseen liittyvässä yhteistyösopimuksessa Senaatti-kiinteistöjen, Helsingin kaupungin ja Liikenneviraston välillä on sovittu, että kaupungin osuus keskustakorttelin rakennusoikeuden myyntihinnasta on 1/3 ja Senaatti-kiinteistöjen osuus 2/3.

Tarjouksen mukaisesta kokonaiskauppahinnasta kaupungin osuus on siis noin 42 milj. euroa.

Pasilan asema-alueelle tulevasta lisärakennusoikeudesta ei peritä kauppahintaa Senaatti kiinteistöjen Pasilan aseman osakkeiden myyntihinnan ja Pasilan aseman uudistamisesta yritykselle aiheutuvien kustannusten takia.

Kaupunki on sitoutunut Keski-Pasilan keskuksen toteutussopimuksessa toteuttamaan Keski-Pasilan alueelle YIT Rakennus Oy:n Triplakeskuksen tarvitsemat välttämättömät ajoyhteydet ja kunnallistekniikan verkostot sekä osallistumaan eräisiin Pasilan aseman joukkoliikennettä palvelevien osien investointeihin. Pääosa rakennustöistä on sitouduttu tekemään kauppakeskusosan avautumiseen mennessä ja loput koko keskuksen valmistuessa. Kaupungin investoinnit alueella palvelevat tulevaisuudessa alueen maankäyttöä myös laajemmin.

Kaupungille toteutussopimuksen mukaisesti aiheutuvat investointikustannukset muodostuvat kaupungin omista infra-rakennustöistä, Liikennevirastolle korvattavista Pasilan aseman kustannuksista ja YIT Rakennus Oy:lle korvattavista osista, joita ovat Keskuksen julkiset osat,

pilaantuneen maan kunnostus ja osuus Pasilan aseman joukkoliikennettä palvelevien osien kustannuksista.

Kesäkuussa 2014 tiedossa olevien toteutussopimuksen mukaisten kaupungin investointien kustannusarvio vuosille 2014–2021 on noin 157 miljoonaa euroa ja lisäksi raitiolinja 9:n jatkamisesta keskustakorttelin kautta Ilmalaan aiheutuu vuosien 2015–2021 aikana noin 12 miljoonan euron kustannukset.

Edellä mainittujen kustannusten syntyminen saa alkusysäyksen keskuksen rakentamisen alkamisesta, mutta merkittävä osa niistä palvelee kuitenkin laajemmin koko Keski-Pasilan tulevaa asunto- ja toimitila-alueen toteutumista ja Helsinginniemen niin julkista kuin ajoneuvoliikennettä tulevaisuudessa. Tällaisia osia ovat metroasema, uusi Veturitie, Pasilansilta joukkoliikenneterminaaleineen, Pasilankatu ja Teollisuuskatu sekä Pasilan aseman joukkoliikennettä palvelevien osien toimintakyvyn parantaminen.

YIT Oyj:llä on oikeus ja velvollisuus suunnitella ja toteuttaa toteutussopimuksen mukaisesti keskuksen julkiset osat sekä luovuttaa ne kaupungin omistukseen (c, d, e-kohta) tai pysyvään käyttöön ja hallintaan (a- ja b-kohta).

Julkiset osat ovat seuraavat:
a) Metroaseman raakatila
b) Veturitie ja kunnallistekniikan kanaali Keskuksen alueella
c) Uusi Pasilan silta
d) Vanhan Pasilansillan perusparannus (U-6282 ARP)
e) Firdonkadun rakennustyöt

YIT Oyj ja Kaupunki ovat allekirjoittaneet kokonaishinnaltaan 51 848 260 euron (alv 0 %) KVR-urakkasopimuksen, joka jakaantuu urakkakohteiltaan seuraavasti:

- metroaseman raakatila 13 000 000 euroa
- Veturitie ja kunnallistekniikan kaukalo Keskuksen alueella 25 225 060 euroa
- Uusi Pasilansilta 6 9319 000 euroa
- Vanhan Pasilansillan perusparannus 2 478 300 euroa
- Firdonkadun rakenteet 4 213 900 euroa

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu lisäksi kaupungille kustannuksia seuraavasti:

Rautatieläisenkadun tunneli	12,0 Me
Vesihuolto	4,0 Me
Sähköverkko	0,7 Me
Kauko- ja jäähdytysverkoston muutokset	1,2 Me
Yhteensä	17,9 Me

Kustannusarvioon ei sisälly pohja- ja orsiveden hallintajärjestelmää eikä väliaikaisia liikennejärjestelyjä.

Tarkemmat tiedot toteutussopimuksen mukaisesta kauppahinnasta ja kustannusarvioista on esitetty hankkeen toteutussopimuksessa.

6 ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Toteutussopimus

Helsingin kaupungin, Senaatti-kiinteistöjen, Liikenneviraston ja YIT Rakennus Oy:n välillä 29.1.2014 tehdyn toteutussopimuksen mukaisesti YIT Rakennus Oy:llä on velvollisuus rakentaa Keskustakorttelin kokonaiskerrosalasta valmiiksi 80 % 122 kuukauden kuluessa keskuksen toteuttamisen mahdollistavan asemakaavan voimaantulosta.

Rakentamisjärjestys ja osien kytkennät

Rakentaminen alkaa julkisten osien rakentamiseen liittyvällä Pasilan uuden sillan rakentamisella. Keskuksen yksityisten osien rakentaminen alkaa pysäköintilaitoksen rakentamisella, jonka jälkeen rakennetaan kauppakeskusosio. Kauppakeskuksen jälkeen rakennetaan nk. keskikorttelin hotelli ja toimisto-osiot sekä asunto-osat. Näiden rakentaminen limittyy osittain kauppakeskuksen rakentamiseen. Pasilan aseman perustusten vahvistustyöt alkavat samanaikaisesti pysäköinnin rakentamisen kanssa ja aseman yläpuolisten rakenteiden tekeminen limittyy muiden osien rakentamisen kanssa.

Tarkempi rakentamisjärjestys on esitetty hankkeen toteutussopimuksen liitteenä olevassa keskuksen alustavassa toteutusaikataulussa.

Vaiheittain toteuttaminen

YIT Rakennus Oy:n rakennettavat keskuksen julkiset osat tullaan toteuttamaan vaiheittain yhteen sovitettuna kaupungin ja valtion omien

hankkeiden kanssa. Keskuksen yksityiset osat tullaan toteuttamaan vaiheittaan.

Rakentamiskelpoiseksi saattaminen

Rakentamiskelpoiseksi saattaminen edellyttää alueella olevien pilaantuneiden maiden puhdistamista ja poisvientiä erillisen suunnitelman mukaisesti. Lisäksi ennen toteuttamista tehdään tavanomaiset ympäristön riskiarvioinnit ja sen yhteydessä selvitykset maaperän, kallion, pohja- ja orsiveden käyttäytymisestä. Lisäksi toteutetaan myös selvitysten edellyttämät katselmukset, seurantamittaukset ja muut toimenpiteet. Katujärjestelyjä muutetaan niin, että Veturitie poistuu käytöstä niiltä osin, kuin se sijaitsee toteutusalueella.

Rakentamisaikataulu

Julkisten osien rakentaminen toteutetaan alustavan toteutusaikataulun mukaisesti niin, että kaikki julkiset osat valmistuvat vuoden 2020 alkuun mennessä. Yksityisten osien rakentaminen alkaa sen jälkeen, kun asemakaava saa lainvoiman. Alustavan toteutusaikataulun mukaan ensimmäisenä valmistuu kauppakeskus ja sen jälkeen muut osat joista viimeisimpänä Pasilan aseman yläpuoliset tilat.

7 SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 20.5.2010). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todettiin, että alueesta järjestetään suunnittelu- ja toteutuskilpailu, jonka avulla etsitään keskustakorttelille toteuttajaa sekä suunnitelmaa asemakaavan pohjaksi.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Keski-Pasilan keskustakorttelin asemakaavalliset suunnitteluperiaatteet 26.8.2010 jatkosuunnittelun pohjaksi.

Suunnittelu- ja toteutuskilpailu käytiin vuosina 2011–2013. Kaksivaiheisen kilpailun toiseen vaiheeseen osallistui kolme kilpailuryhmää. Kilpailun tulos julkistettiin syyskuussa 2013. Helsingin kaupunginvaltuusto

päätti 13.11.2013 valita kilpailun voittajaksi YIT Rakennus Oy:n ehdotuksellaan "Tripla". Tripla-ehdotuksen konseptin on laatinut hollantilainen arkkitehtitoimisto Office for Metropolitan Architecture (O.M.A.) yhteistyössä Arkkitehtitoimisto Soini&Horto:n kanssa.

Asemakaavatyötä on jatkettu voittaneen kilpailuehdotuksen pohjalta. Osallisille lähetettiin päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma keväällä 2014 (kirje päivätty 24.3.2014).

Suunnittelualuetta on suhteessa vuoden 2010 osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan laajennettu pohjoiseen Liikenneviraston ja kaupungin aloitteesta. Laajennettu suunnittelualue luo edellytykset asemakaavoittaa nk. lisäraiteen ja Veturitien tarvitsemia rautatie- ja katualueita.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävänä 3.–26.4.2014. Luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin 3.4.2014.

Kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla järjestettiin 6.2.–26.4.2014 Pasila 3.0 -niminen näyttely, jossa esiteltiin käydyn suunnittelu- ja toteutuskilpailun voittajaehdotusta. Näyttely keräsi noin 10 000 kävijää. Näyttelyssä oli sähköinen vieraskirja. Palaute kirjoitettiin pelkistetylle verkkosivulle Laiturin iPadillä tai omalla laitteella. Suunnitelmaan liittyvistä palautteista valtaosa oli positiivista. Esiin nostettiin alueen viihtyisyys ja toimivuus käyttäjän näkökulmasta, erityisesti jalankulkuympäristö. Palautteessa toivottiin Pasilaan paljon asumista ja elinvoimaa, kaupunkielämää myös iltaisin. Osa näyttelyvieraista ei pitänyt kauppakeskusratkaisua kaupunkimaisena tai nykyaikaisena.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on pidetty MRL 66 §n mukainen viranomaisneuvottelu.

Kilpailun valmistelun ja ohjauksen sekä asemakaavatyön yhteydessä on tehty laajaa viranomaisyhteistyötä.

Ennen ehdotuksen lautakuntakäsittelyä pyydettiin lausunnot asuntotuotantotoimistolta, kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosastolta, kaupunginkanslian elinkeino-osastolta, kaupunginkirjastolta, kaupunginmuseolta, kulttuurikeskukselta, liikennelaitokselta, liikuntavirastolta, nuorisoasiainkeskukselta, opetusvirastolta, pelastuslaitokselta, rakennusvirastolta, rakennusvalvontavirastolta, sosiaali- ja terveysvirastolta, taidemuseolta, ympäristökeskukselta, Helsingin Energialta ja kiinteistöviraston geotekniseltä osastolta.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 4 mielipidettä. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty yleisötilaisuudessa ja näyttelyn aikana.

Mielipiteet kohdistuivat junaliikenteen järjestelyihin, liikennesuunnitelmiin, vaikutusten arviointiin, kaavoituksen aikatauluun, maankäytön tehokkuuteen, rakennusten muuntojoustavuuteen ja vuorovaikutusmahdollisuuksiin.

Mielipiteet on otettu ehdotuksen valmistelussa huomioon tarkentamalla vaikutusten arviointia mm. varjostuksen, tuulisuuden ja ilmanlaadun osalta, selvittämällä esitetyn rakentamisen muuntojoustavuutta ja tarkistamalla jalankulkuliikenteen järjestelyihin ja esteettömyyteen liittyviä määräyksiä.

Muistutus ja lausunnot sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 12.9.–13.10.2014.

Ehdotuksesta lausunnon antoivat kaupunginkirjasto, Kiinteistölautakunta, opetusvirasto, Pelastuslautakunta, rakennusvalvontavirasto, Yleisten töiden lautakunta, suomenkielinen työväenopisto, Liikennelaitos -liikelaitos (HKL), Helen sähköverkko Oy, Helsingin poliisilaitos, Helsingin seudun liikenne (HSL), HSY -kuntayhtymä, Ympäristölautakunta, Liikennevirasto, Museovirasto ja Uudenmaan ELY-keskus. Asuntotuotantotoimisto, liikuntavirasto, nuorisoasiainkeskus ja sosiaali- ja terveysvirasto ovat ilmoittaneet, että heillä ei ole lausuttavaa asiasta. Kaupunginmuseo on ilmoittanut, että se ei lausu asiasta koska museovirasto on lausunnon antaja. Ehdotuksesta tehtiin 1 muistutus.

Muistutuksessa esitettiin mm., että kaava-asiakirjoissa tulisi olla enemmän kuvaluonnoksia jalankulkijan perspektiivistä ja, että keskuksessa tulisi olla enemmän kadulle avautuvaa liiketilaa. Pasilansillan ja junalaitureiden välisiin kulkuyhteyksiin toivottiin kiinnitettävän erityistä huomiota. Muistutuksessa kiiteltiin kaavaehdotuksen suurta polkupyöräpaikkamäärää.

Lausunnoissa esitettiin mm., että lasten ja nuorten liikkumisen turvallisuuteen, tulevan työmaan turvallisuuteen, toteutuksen vaiheistukseen sekä alueen ilmanlaatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Lisäksi esitettiin, että kaavaa tulisi täydentää mm. teknisiä ratkaisuja koskevilla määräyksillä.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnossa esitettiin, että kaavamääräyksissä tulee ottaa huomioon rakennusten ilmanottoaukkojen sijainti sekä sijoittaa ne sisäpihojen puolelle sekä mahdollisimman ylös ja etäälle pysäköintilaitoksen poistoilmahormeista ja rampeista. Myös sisään otettavan ilman suodattamisen tehokkuuteen tulee kiinnittää huomiota. Toisaalta määräyksen, jossa edellytetään asuinrakennusten tuloilman ottamista rakennusten kattotasolta, arvellaan mahdollisesti olevat teknisesti vaikeasti toteutettavissa. Lisäksi ELY-keskus esittää kaavaa täydennettävän usealla tärinää, runkomelua ja liikennemelua koskevalla määräyksellä. ELY-keskus suosittelee keskuksen sisätiloissa sijaitsevien yleisten jalankulkualueiden aukioloaikoja koskevien kaavamääräysten poistamista kaavasta, koska ne johtavat käytännössä tilanteisiin joissa niiden muutokset edellyttävät joko asemakaavan muutosta tai poikkeamispäätöstä.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotukseen on lausuntojen johdosta tehty seuraavat tarkistukset:

- ELY-keskuksen lausunnon johdosta on täydennetty ympäristöhäiriöiden torjuntaa koskevaa määräystä, jonka mukaan rakennusten ilmanottokohtien sijaintiin ja suodattamisen tehokkuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota jatkosuunnittelussa.
- ELY-keskuksen, Ympäristölautakunnan ja HSY -kuntayhtymän lausuntojen johdosta on lisätty ympäristöhäiriöiden torjuntaa koskeva määräys, jonka mukaan Veturitien katutilan ja sen ympäristön suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota sekä tie- että junaliikennemelun torjuntaan sekä ilman epäpuhtauksille altistumisen minimoimiseen.
- ELY-keskuksen ja rakennusvalvontaviraston lausuntojen johdosta kaavaan on lisätty määräys, jonka mukaan C-korttelialueen parvekkeet tulee lasittaa.
- ELY-keskuksen ja rakennusvalvontaviraston lausuntojen johdosta on lisätty LR/u -aluetta koskeva määräys, jonka mukaan rakennusten ulkovaipan ääneneristävyyden riittävyys liikennemelua vastaan tulee osoittaa rakennusluvassa.
- Rakennusvalvontaviraston lausunnon johdosta on kaavan LHA-1 -korttelialueen rakennusoikeusmäärittelyä selkeytetty poistamalla tasolla +32 sijaitsevien toimistotilojen tarkkaa enimmäismäärää koskeva määräys.

- Ympäristölautakunnan lausunnon johdosta selostusta on täydennetty tiedoilla vuorottaispysäköinnin merkityksestä suunnittelualueella.
- Helen sähköverkko Oy:n lausunnon johdosta kaavaselostuksen Tietoliikenne- ja energiahuoltokartta -liitettä on päivitetty siten, että siihen on merkitty nykyinen keskijännitekaapeli.

Muut tehdyt muutokset:

Korttelin 17103 rakennusalaa kl-1 on laajennettu etelään ja asemarakennuksen keskiosan räystäskorkeutta on suuremman huonekorkeuden mahdollistamiseksi nostettu 4 metrillä. Muutokset ovat luonteeltaan teknisiä eikä niillä ole esimerkiksi rakennusoikeuden osalta maankäytöllisiä vaikutuksia. Asianomaisia on kuultu muutoksesta erikseen, eikä heillä ole ollut asiaan huomautettavaa.

Lisäksi kaavaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia, jotka eivät muuta ehdotuksen sisältöä.

8 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 19.8.2014 ja se päätti esittää kaupunginhallitukselle asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

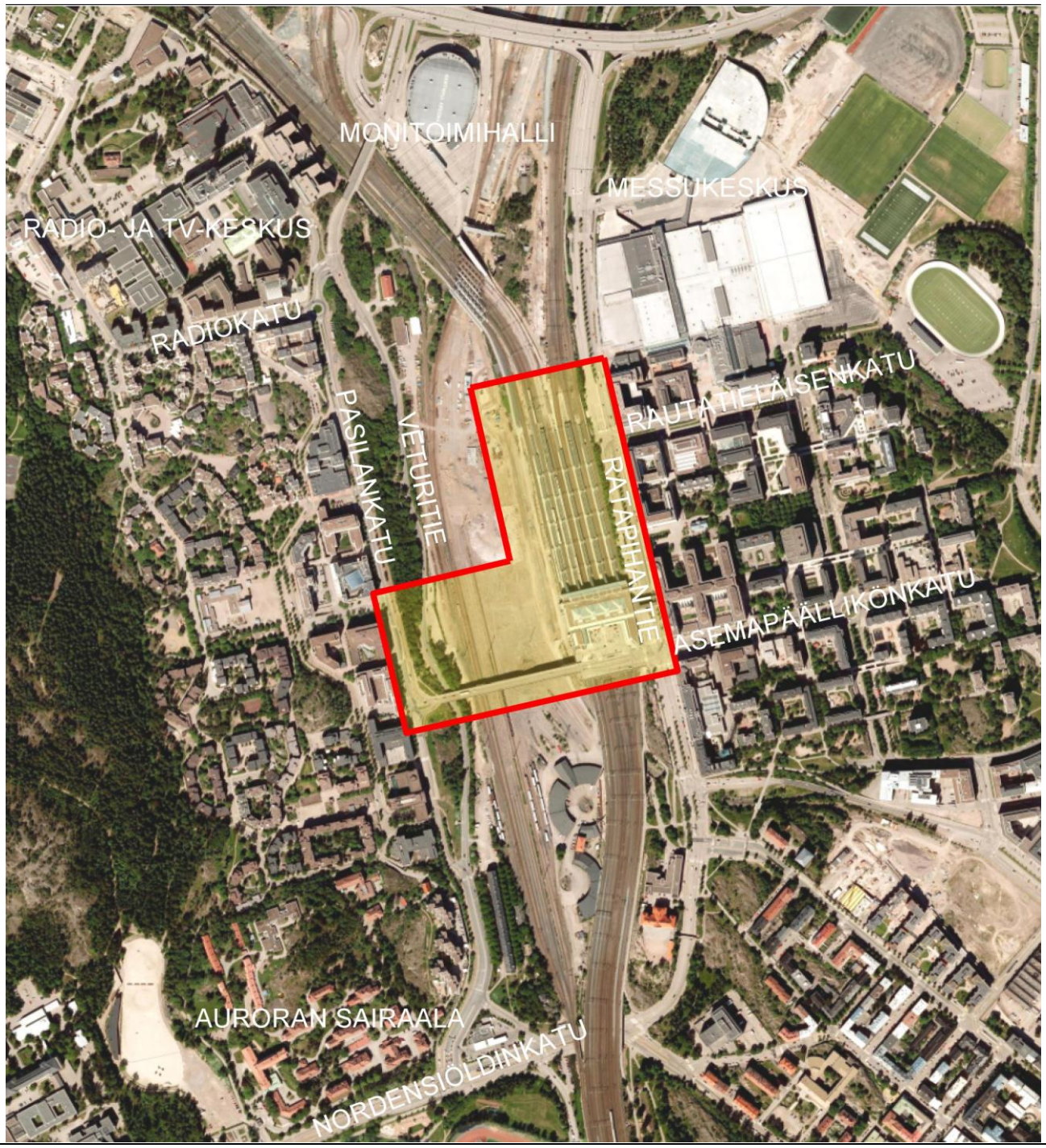
Kaupunkisuunnitteluvirasto on 18.12.2014 muuttanut asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotusta.

Helsingissä 18.12.2014

Olavi Veltheim

PASILAN KESKUSTAKORTTELI, ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma korvaa aiemman 20.5.2010 päivätyn ja 24.3.2014 tarkistetun suunnitelman.



Suunnittelualue

Keski-Pasilan keskustakorttelia suunnitellaan Pasilan sillan pohjoispuolelle Pasilan aseman viereen. Suunnittelualue käsittää Pasilan aseman, sen länsipuolella olevan ratapiha-alueen, Pasilan sillan sekä Pasilankadun ja Ratapihantien katualueet. Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu osa Pasilan aseman pohjoispuolella sijaitsevasta rautatiealueesta ja tämän länsipuolella oleva kapeampi kaavoittamaton alue. Idässä aluetta rajaa Virastokeskus ja lännessä toimistokorttelit 17073 ja 17074. Alueen pinta-ala on 11,9 ha.

Mitä alueelle suunnitellaan

Keski-Pasilaan suunnitellaan kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen uusi keskus, jolle tavoitellaan voimakasta omaa identiteettiä sekä urbaania ja värikästä suurkaupunkielämää. Alueesta järjestettiin vuosina 2011–2013 suunnittelu- ja toteutuskilpailu, jonka avulla etsittiin keskustakorttelille toteuttajaa sekä suunnitelmaa asemakaavan pohjaksi.

Itä- ja Länsi-Pasilan yhdistävään keskukseen kuuluu Pasilan asema, metroasema, joukkoliikenneterminaali, alueita yhdistävän raitti toreineen, Pasilan silta ja katualueita, liike- ja toimistotiloja, julkisia tiloja sekä asuntoja. Pasilan asema säilyy henkilöliikenteen käytössä ja sitä kehitetään joukkoliikenteen risteyspaikkana ja terminaalina.

Nykytilanne

Keski-Pasila on Itä- ja Länsi-Pasilan välissä oleva laaksomainen maisematila, jolle toimistorakennusten rivistöt muodostavat selvästi rajatun länsi- ja itäreunan. Alueen lävistävä korkealla kulkeva Pasilan silta hallitsee maisemaa. Alue on suurimittakaavaista rautatie- ja liikenneympäristöä, jonka reunoilta avautuu pitkiä komeita kaupunkinäkymiä yli rautatiealueen.

Pasilan asema on Suomen toiseksi vilkkain rautatieasema heti Helsingin päärautatieaseman jälkeen. Sitä käyttää päivisin yli 50 000 matkustajaa. Asemalla pysähtyy arkipäivisin yli sata kaukojunaa ja 850 lähijunaa.

Asema on valmistunut vuonna 1990. Sen eteläpuolella on asema-aukio, jossa on saattoliikenne, taksiasema, lyhytaikaisia pysäköintipaikkoja sekä polkupyörien pysäköintiä. Asema-aukion edessä Pasilan sillalla ovat linja-autopysäkit. Raitiovaunupysäkit ovat Ratapihantiellä aseman itäpäädyssä.

Pasilan silta sijaitsee Pasilan aseman eteläpuolella Asemapäällikönkadun ja Esterinportin välissä. Se johtaa pääradan ja ratapiha-alueen yli yhdistäen Länsi- ja Itä-Pasilan toisiinsa. Sillalla kulkevat kävelijät ja pyöräilijät, autot, linja-autot ja raitiovaunut.

Pasilan aseman länsipuoleisen alaratapihan aktiivisin käyttö loppui Vuosaaren sataman käyttöön oton jälkeen v. 2008, jonka vuoksi alaratapiha on purettu.

Ratapihan ja Länsi-Pasilan välissä on metsäinen rinne. Veturitie Ratapihan länsireunassa on vilkasliikenteinen pääkatu, joka johtaa Hakamäentieltä Nordenskiöldinkadulle.

Aloite

Kaavamuutosalueen pääosa sisältyy Helsingin kaupungin ja Suomen valtion väliseen aiesopimukseen. Sopimuksen mukaan Helsingin kaupunki ryhtyy toimenpiteisiin asemakaavan muuttamiseksi tai laatimiseksi.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa suunnittelualueesta kadut sekä Veturitien ja Pasilankadun välisen alueen noin 2,2 ha ja Suomen valtio loput noin 9,7 ha. Senaattikiinteistöt hallinnoi suunnittelualueesta noin 3,7 ha ja Liikennevirasto noin 6 ha.

Kaavatilanne

Keski-Pasilan osayleiskaavassa vuodelta 2006 alue on varattu pääasiassa keskustatoimintojen alueeksi. Pasilan asema ja sen länsipuoleinen alue on merkitty rautatieliikenteen alueeksi sekä liikennealueeksi, jonka yläpuolelle saa sijoittaa keskustatoimintoja. Kortteliaueen läpäisee itä-länsisuunnassa ohjeellinen jalankulkuyhteys, joka on myös osa seudullista poikittaista viheryhteyttä. Alueen poikki kulkee ohjeellinen maanalainen metroa varten varattu tila. Osayleiskaavassa Pasilan aseman länsipuolelle on merkitty uutta rakentamista yhteensä 60 000–80 000 k-m^2 ja aseman kohdalle 13 500–15 000 k-m^2.

Suunnittelualueen länsireunan voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1979 suurin osa alueen metsäisestä rinteestä on merkitty puistoalueeksi ja osa katualueeksi. Pasilan asema ja asemalaiturialue on rautatiealuetta voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1982. Alaratapiha on asemakaavoittamaton.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Suomen valtion ja Helsingin kaupungin solmimassa aiesopimuksessa vuodelta 2002 on sovittu Keski-Pasilan maankäytön suunnitteluperiaatteiden ja yhteistyön lisäksi muun muassa alueelle tulevan uudis- ja lisärakennusoikeuden jakamisesta, alueluovutuksissa noudatettavista periaatteista ja kunnallistekniikan toteuttamis- ja kustannusvastuusta. Valtio omistaa sopimusalueesta noin 84 % ja kaupunki noin 16 %. Keskustakorttelin alueesta aiesopimukseen kuuluu vain länsiosa. Aluetta kehitetään kokonaisuutena omistusrajoista riippumatta.

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 (2007) huomioimaan jatkosuunnittelussa muun muassa seuraavaa:

- tulee käynnistää metron/raideyhteyden yleissuunnitelman laatiminen lentoaseman ja Pasilan välillä

– julkisen tilan kaupunkikuvallisen laatutason tulee olla korkea sekä pääväylillä että jalankulkuympäristössä
– 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.

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä

Osayleiskaava-aineisto:
- Keski-Pasila, Osayleiskaava, Selostus, Kaupunkisuunnitteluvirasto, 2007
- Keski-Pasila, Osayleiskaava, Vaikutusselvitykset, Kaupunkisuunnitteluvirasto, 2007
- Keski-Pasila, Osayleiskaava, Historia ja nykyaika, Kaupunkisuunnitteluvirasto, 2003
- Central Pasila, Outline Plan, CZA - Cino Zucchi Architetti, 2004
- Keski-Pasilan kaupunkirakenteen viitesuunnitelma, Osa-alue B, Pasilankadun varren korttelit, Arkkitehtitoimisto Tuomo Siitonen, 2004

Muuta aineistoa:
- Keski-Pasilan toiminnallinen selvitys, Ratahallintokeskus, Sito Oy, 2002
- Keski-Pasilan ratapihaselvitys, Henkilöliikenteen tarpeet, Ratahallintokeskus, Sito Oy, 2003
- Keski-Pasilan ratapihan pilaantuneiden maiden selvitys, Ratahallintokeskus/SCC Viatek, 2003
- Keski-Pasilan tuulisuuskartoitus, Insinööritoimisto Sormunen & Uuttu Oy, 2004
- Pasilan alueen tärinä- ja runkomeluselvitys, KSV, Vibkon Oy, 2004
- Keski- ja Pohjois-Pasila, Meluselvitys, Akukon Oy, 2004
- Keski-Pasilan katuverkon yleissuunnittelu, Sito Oy, 2006
- Keksi oma Keski-Pasila, nettikysely kaupunkilaisille, 2006
- Keski-Pasilan aloituskortteli, Kaupallinen selvitys, Entrecon, 2007
- Töölön metrolinjan alustavan yleissuunnitelman tarkistaminen ja Pasilan metroaseman vaihtoehdot, Sito Oy, Arkkitehtitoimisto HKP Oy, 2008

- Keski-Pasilan ilmanlaadun arviointi Veturitien eri liikennemäärillä, Ilmatieteen laitos, 2009
- Ympäristötekninen maaperätutkimus, Keski-Pasilan ratapiha, Golder Associates, 2008
- Keski-Pasila, Rakennettavuusselvitys, GEO, 2009
- Keski-Pasilan hulevesiselvitys, FCG, 2009
- Central Pasila, Tower Area, Detailed Plan, CZA - Cino Zucchi Architetti, 2009

- Keski-Pasilan keskuksen toteutussopimus, Helsingin kaupunki, Senaatti-kiinteistöt, Liikennevirasto, YIT Rakennus Oy, 29.1.2014

Luettelo muista asemakaavatyön tueksi laadituista selvityksistä on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteenä.

Vaikutusten arviointi

Osayleiskaavan yhteydessä tehtyjä vaikutusten arviointeja täydennetään tarvittavilta osin.

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja muut asiantuntijat arvioivat tarpeen mukaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia

- *yhdyskuntarakenteeseen*. Uuden keskustan vaikutuksia arvioidaan suhteessa olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen, väestön, työpaikkojen ja palvelujen määrään, sijoittumiseen ja sisältöön sekä yhdyskuntarakenteen toimivuuteen.
- *maisemaan, kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön.* Arvioidaan rakentamisen aiheuttavia muutoksia erityisesti Keski-Pasilan näkymiin, ympäröiviin katutiloihin ja Pasilan sillalle.
- *luontoon*
- *ekologiaan. A*rvioidaan rakentamisen ekologisia vaikutuksia.
- *maa- ja kallioperään sekä veteen.* Selvitetään rakentamisen vaikutukset erityisesti pohjaveteen ja hulevesiin.
- *liikenteeseen.* Arvioidaan rakentamisen vaikutuksia erityisesti joukkoliikenteeseen sekä pyöräily- ja kävelyreitteihin.
- *teknisen huollon järjestämiseen* Varmistetaan keskustakorttelin liittyminen Keski-Pasilaan suunniteltaviin teknisen huollon verkostoihin ja alueen yleistasaukseen.
- *yhdyskuntatalouteen.* Selvitetään vaikutukset rakentamisen kustannuksiin, energia-, vesi- ja jätehuollon järjestämiseen ja kustannuksiin.
- *terveyteen ja turvallisuuteen.* Selvitetään maaperän pilaantuminen ja kunnostustarve. Varmistetaan liikenteen melun ja päästöjen vaikutusten huomioiminen suunnitteluratkaisussa.
- *ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön* Arvioidaan suunnitelman toteutuksen vaikutukset sosiaalisiin oloihin, elinoloihin, palveluihin, kulttuuriin ja viihtyisyyteen.
- *elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin*.

Vaikutusten arvioinnin tuloksia esitellään suunnittelutyön aikana. Arvioinneista laaditaan yhteenveto asemakaavaselostukseen

Kaavan valmisteluun osallistuminen ja aikataulu

Suunnittelun eri vaiheissa suunnitelmia esitellään näyttelyissä ja järjestetään kaikille avoimia keskustelutilaisuuksia. Tavoitteena on, että osalliset ja muut kiinnostuneet saavat tietoa suunnittelun etenemisestä ja tuovat valmisteluun näkemyksiä ja kehittämisehdotuksia.

Aloitusvaihe
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alueen suunnitteluperiaatteita ja liikennesuunnitelmia oli ensimmäisen kerran esillä 1.6.–24.6.2010.

Ensimmäinen keskustelutilaisuus pidettiin 15.6.2010 kaupunkisuunnittelun info- ja näyttelytila Laiturilla.

Valmisteluvaihe
Helsingin kaupunginvaltuusto päätti 31.1.2011 kansainvälisen suunnittelu- ja toteutuskilpailun järjestämisestä asemakaavatyön pohjaksi. Sitä ennen kilpailun tavoitteet ja asemakaavalliset lähtökohdat oli hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 26.8.2010.

Kilpailu käytiin vuosina 2011–2013. Kilpailun avulla etsittiin kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti korkeatasoista suunnitteluratkaisua Keski-Pasilan keskustakorttelille sekä toteuttajaa, joka lunastaa alueen ja sitoutuu sen kehittämiseen. Kilpailu järjestettiin julkisena hankintana, koska kilpailun voittaja toteuttaa samassa yhteydessä myös Helsingin kaupungille julkisia osia. Hankintamenettelynä käytettiin kilpailullista neuvottelumenettelyä.

Kilpailun tulos julkistettiin syyskuussa 2013. Helsingin kaupunginvaltuusto päätti 13.11.2013 valita kilpailun voittajaksi YIT Rakennus Oy:n ehdotuksellaan "Tripla".

Voittanutta ehdotusta esiteltiin Pasila 3.0 -näyttelyssä kaupunkisuunnitteluviraston näyttelytila Laiturilla 3.4. -26.4.2014 asti.

Kilpailun ja viraston suunnittelutyön pohjalta laadittu kaavaluonnos ja tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä 3.4.–26.4.2014. Nähtävilläoloaikana ja yleisötilaisuudessa 3.4.2014 oli mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeillä, lehti-ilmoituksella, viraston internet-sivuilla sekä uutiskirjeellä sen sähköpostiinsa tilanneille.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestettiin erillisin neuvotteluin. Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen viranomaisneuvottelu järjestettiin 31.3.2014.

Valmisteluaineisto oli nähtävillä 3.4.–26.4.2014:

- Laiturilla, Narinkka 2
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- Pasilan kirjastossa, Kellosilta 9
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt").
- Helsingin kaupunki, Kirjaamo, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13 (toteutussopimus)

Ehdotusvaihe
Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle syksyllä 2014.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä vuonna 2015.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat mm:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat, yritykset ja oppilaitokset, Liikennevirasto, VR-Yhtymä Oy, Senaatti-kiinteistöt, Helsingin seurakunnat
- alueen asukasyhdistykset, Helsingin kaupunginosayhdistykset HELKA ry, Helsinki-Seura ry, Metropoliseura ry, Kynnys ry, Invalidiliitto ry
- Helsingin Yrittäjät ry, Helsingin seudun kauppakamari
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: Helsingin Energia, asuntotuotantotoimisto, elinkeinopalvelu, hallintokeskus, kaupunginkirjasto, kaupunginmuseo, kiinteistövirasto, kulttuurikeskus, liikennelaitos, liikuntavirasto, nuorisoasiainkeskus, opetusvirasto, pelastuslaitos, rakennusvalvontavirasto, rakennusvirasto, sosiaalivirasto, talous- ja suunnittelukeskus, terveysvirasto, ympäristökeskus
- muut asiantuntijaviranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus (ELY), Museovirasto, Helsingin kihlakunnan poliisilaitos, Helsingin seudun liikenne (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalvelut/Vesi (HSY/Vesi)
- Muut ilmoituksensa mukaan

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa, Metro -lehdessä ja Helsingin Uutisissa
- www.hel.fi/ksv (kohdassa Nähtävänä nyt)
- Helsingin kaavoituskatsauksessa
- Keski-Pasilan uutiskirjeellä sen sähköpostiinsa tilanneille. Uutiskirje tilataan osoitteesta: www.hel.fi/ksv/uutiskirjeet

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa, Metro-lehdessä sekä internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).

Kaavan valmistelija on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Mielipiteet

Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,
Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10,
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13)
tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo(a)hel.fi
tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteen voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Kaavaa valmistelee

Maankäytön suunnittelu:

projektipäällikkö Dan Mollgren
puhelin 310 37326
sähköposti dan.mollgren(a)hel.fi

Liikennesuunnittelu:
insinööri Harri Verkamo
puhelin 310 37127
sähköposti harri.verkamo(a)hel.fi

Teknistaloudellinen suunnittelu:
insinööri Peik Salonen
puhelin 310 37248
sähköposti peik.salonen(a)hel.fi

Osallistuminen:
vuorovaikutussuunnittelija
Tiina Antila-Lehtonen
puhelin 310 37436
sähköposti tiina.antila-lehtonen(a)hel.fi

Pasilan keskustakortteli, Asemakaava ja asemakaavan muutos

ASEMAKAAVATYÖN TUEKSI LAADITUT SELVITYKSET

---

1. **Toteutussopimus, tiivistelmä**
   Muistio Keski-Pasilan keskustakorttelin suunnittelu- ja toteutuskilpailun järjestämisestä ja Keski-Pasilan keskuksen toteutussopimuksen sisällöstä, Helsingin kaupunki, 2.6.2014
2. **Kaupallinen selvitys**
   Keski-Pasilan Tripla - kaupalliset vaikutukset, Realprojekti, 11.5.2014
3. **Joukkoliikenneselvitys**
   Pasilan joukkoliikenneselvitys 2014, Kaupunkisuunnitteluvirasto, 2014
4. **Liikennemeluselvitys**
   Akukon, 23.5.2014
5. **Runkomelu- ja tärinäselvitys**
   Akukon, 30.4.2014
6. **Pasilan aseman nykytilanteen värähtelyolosuhteiden mittaukset**
   Akukon, 28.4.2014
7. **Ilmanlaatuselvitys**
   Liikenteen ja pysäköintilaitoksen typenoksidi- ja pienhiukkaspäästöjen leviämismallinnus Keski-Pasilan keskuksen alueella, Ilmatieteen laitos, 28.5.2014
8. **Ilmanlaadun erillispistetarkasteluraportti**
   Liikenteen ja pysäköintilaitoksen typenoksidi- ja pienhiukkaspitoisuustarkastelut Keski-Pasilan raittiinilmanoton kohdilla - ilmanvaihtopisteiden tarkastelut, Ilmatieteen laitos, 2014
9. **Orsi- ja pohjaveden hallintasuunnitelma**
   Keski-Pasila - Orsi- ja pohjaveden hallintasuunnitelma, Ramboll Finland Oy, 5/2014
10. **Ympäristöarviointi 17.2.2012**
    Keski-Pasila - Keskustakorttelin ja Pasilan aseman lisätutkimukset, Golder Associates, 17.2.2012
11. **Ympäristöarviointi 5.7.2012**
    Keski-Pasila - koekuoppatutkimus, Golder Associates, 5.7.2012
12. **Tuulisuusselvitys**
    Tripla - Tuulisuus, WSP Finland Oy, 21.4.2014
13. **Palotekninen suunnitelma kaavoituksen tarpeisiin**
    Asemakaavoitusvaiheen palotekninen suunnitelma Pasilan keskus / Tripla, Paloässät, 27.4.2014
14. **Varjostusselvitys**
    Pasilan keskustakorttelin varjostusselvitys, Arkkitehtitoimisto Soini & Horto, 2014
15. **Rakentamisen aikaiset liikennejärjestelyt**
    Sito Oy, 2.6.2014
16. **Ekologiset kriteerit**
    Keski-Pasilan keskustakorttelin suunnittelu- ja toteutuskilpailu / liite A4, YIT Rakennus Oy, 30.4.2013

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	**Täyttämispvm**	24.06.2014
Kaavan nimi	Pasilan keskustakortteli		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	24.03.2014
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	09112261
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	11,8571	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	5,2445
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	6,6126

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

Rakennuspaikat [lkm] **Omarantaiset** **Ei-omarantaiset**

Lomarakennuspaikat [lkm] **Omarantaiset** **Ei-omarantaiset**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**11,8571**	**100,0**	**192909**	**1,63**	**5,2445**	**179409**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä	2,9503	24,9	145500	4,93	2,9503	145500
K yhteensä	0,0455	0,4	39000	85,71	0,0455	39000
T yhteensä						
V yhteensä					-0,4257	
R yhteensä						
L yhteensä	8,8613	74,7	8409	0,09	2,6744	-5091
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**11,8571**	**100,0**	**192909**	**1,63**	**5,2445**	**179409**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä	2,9503	24,9	145500	4,93	2,9503	145500
C	2,9503	100,0	140000	4,75	2,9503	140000
C/YJK			5500			5500
K yhteensä	0,0455	0,4	39000	85,71	0,0455	39000
KT-1	0,0455	100,0	39000	85,71	0,0455	39000
T yhteensä						
V yhteensä					-0,4257	
VP					-0,4257	
R yhteensä						
L yhteensä	8,8613	74,7	8409	0,09	2,6744	-5091
Kadut	3,5966	40,6			2,4502	
LR	3,0872	34,8			-1,9533	-13500
LHA-1	0,0071	0,1	3152	44,39	0,0071	3152
LHA-1/YJK-AS			5257			5257
LR/u	2,1704	24,5			2,1704	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						


Pohjois-Pasila
Norra Böle
Kivihaka
Stenhagen
Vanha Ruskeasuo
Gamla Brunakärr
RUSKEASUO
BRUNAKÄRR
Länsi-Pasila
Västra Böle
Keski-Pasila
Mellersta Böle
Pasila
PASILA
BÖLE
Itä-Pasila
Östra Böle
KÄPYLÄ
KOTTBY
KUMPULA
GUMTÄKT
VALLILA
VALLGÅRD
LAAKSO
DAL
MEILAHTI
MEJLANS
Alppila
Alphyddan
ALPPIHARJU
ÅSHÖJDEN
Harju
Ås
KALLIO
BERGHÄLL
Linjat
Linjerna
Siltasaari
TAKA-TÖÖLÖ
BORTRE TÖLÖ
Töölönlahti
Tölviken
Eläintarhanlahti
Djurgårdsviken
Taivalsaari
Edesholmen
Ilmala
Hakamäentie
Skogsbackavägen
Koskelantie
Veturitie
Lokvägen
Mäkelänkatu
Backasgatan
Bangårdsv
Tuusulanväylä
Forsbyvägen
Hämeentie
Pasilankatu
Nordenskiöldsg
Tukholmankatu
Linnankoskenk
Mannerheimvägen
Helsinginkatu
Nordenskiöldinkk
Pacluksenkatu
Mechelingatan
Topeliusg
Sturegatan
Teollisuuskatu
Industrigatan
Helsingegatan
Sturenkatu
Tavastvägen
Farvägen
Vauhtitie
Lääkärinkatu Läkareg.
Reijolank.
Eläintarha
Djurgården
Olympia-
stadion
Auroran sairaala
Aurorasjukhuset
Laakson sairaala
Dals sjukhus
Meilahden sairaala
Mejlans sjukhus
Töölön-
tulli
Ruskeasuon
varikko
Brunakärrs depå
Ruskeasuon
liikuntapuisto
Brunakärrs
idrottspark
Ruskeasuon
puisto-
muntarata
Ruskeasuon
siirtolapuutarha
Brunakärrs
koloniträdgård
Kumpulan
siirtolapuutarha
Gumtäkts
koloniträdgård
Kumpulan
kasvitieteellinen
puutarha
Kumpulan
kenttä
Kumpulan
laakso
Gumtäkts-
dalen
Kumpulan
liikuntapuisto
Kottby
idrottspark
Käpylän
liikuntapuisto
Kottby
idrottspark
Messukeskus
Mässcentrum
Velodromi
Velodromen
Vallilanlaakso
Vallgårdsdalen
Vallilan
siirtolapuutarha
Vallilan
laakson
kenttä
Eläintarhan
ruohelkenttä
Djurgårdens
sportplan
Eläintarhan
huvilat
Alppipuisto
Alpparken
Linnanmäki
Borgbacken
Kallion
kirjasto
Kallio-
kirkko
Kallion
puisto
Kallion
kenttä
Kallion
kulttuuri-
talo
Kallion
kirkko
Kallion
kirkko
Kallion
puisto
Kallion
kirkko
Kallion
kirkko
Kallion
kirkko

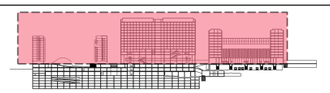


Ilmakuva

Pasilan keskustakortteli
Kaava-alueen rajaus
kslk 19.8.2014

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Pasila-projekti

12261 / 19.8.2014



HELSINKI
HELSINGFORS

Pasilan keskustakortteli	Böle centrumkvarter
17. kaupunginosa Pasila	17 stadsdelen Böle
Keski-Pasila Korttelit 17103 ja 17104 Katu- ja rautatiealueet Asemakaava 1:1000	Mellersta Böle Kvarteret 17103 och 17104 Gatu- och järnvägsområden Detaljplan 1:1000
Itä-Pasila, Keski-Pasila ja Länsi-Pasila Katu-, puisto- ja rautatiealueet Asemakaavan muutos 1:1000	Östra Böle, Mellersta Böle och Västra Böle Gatu-, park- och järnvägsområden Detaljplaneändring 1:1000
Pasilan keskustakortteli asemakaavapiirustus, osa 1/4, koskee korttelin 17103, 17104, rautatiealueen ja katujen korkeusaseman noin +32 tai Pasilansillan jalankulun perustason yläpuolisia alueita.	Böle centrumkvarter detaljplan, del 1/4, gäller områden ovanför gångtrafikens grundnivå på Bölebron eller höjdläget cirka +32 i kvarter 17103, 17104, på järnvägsområde och på gatuområde.

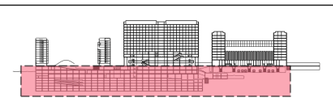
HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO ASEMAKAAVAOSASTO
HELSINGFORS STADSPLANERINGSKONTOR DETALJPLANEAVDELNINGEN

12261 osa1/4

KSLK	19.8.2014	PIIRUSTUS	
STRLN		RITNING	
NÄHTÄVÄNÄ	12.9.-13.10.2014	PÄIVÄYS	19.8.2014
TILL FRAMSTÄLLAS		DATUM	
MUUTETTU	18.12.2014 Ksv	LAATINUT	Dan Mollgren
ÄNDRAD		UPPGJORD AV	
		PIIRTÄNYT	Kimmo Kivisalo
		RITAD AV	
HYVÄKSYTTY			
GODKÄND			
TULLUT VOIMAAN			
TRÄTT I KRAFT			

ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKÖ OLAVI VELTHEIM
STADSPLANECHEF

12261 / 19.8.2014



HELSINKI
HELSINGFORS

Pasilan keskustakortteli

17. kaupunginosa Pasila

Keski-Pasila
Korttelit 17103 ja 17104
Katu- ja rautatiealueet
Asemakaava 1:1000

Itä-Pasila, Keski-Pasila ja Länsi-Pasila
Katu-, puisto- ja rautatiealueet
Asemakaavan muutos 1:1000

Pasilan keskustakortteli asemakaavapiirustus, osa 2/4, koskee korttelin 17103, 17104, rautatiealueen, katujen korkeusaseman noin +32 tai Pasilansillan jalankulun perustason alapuolisia alueita.

Böle centrumkvarter

17 stadsdelen Böle

Mellersta Böle
Kvarteret 17103 och 17104
Gatu- och järnvägsområden
Detaljplan 1:1000

Östra Böle, Mellersta Böle och Västra Böle
Gatu-, park- och järnvägsområden
Detaljplaneändring 1:1000

Böle centrumkvarter detaljplan, del 2/4, gäller områden under gångtrafikens grundnivå på Bölebron eller höjdläget cirka +32 i kvarter 17103, 17104, på järnvägsområde och på gatuområde.

HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO ASEMAKAAVAOSASTO
HELSINGFORS STADSPLANERINGSKONTOR DETALJPLANEAVDELNINGEN

12261 osa2/4

KSLK	19.8.2014	PIIRUSTUS	
STRLN		RITNING	
NÄHTÄVÄNÄ	12.9.-13.10.2014	PÅVAKÄS	19.8.2014
TILL FRAMSTÄNDE		DATUM	
MUUTETTU	18.12.2014 Ksv	LAATINUT	Dan Mollgren
ÄNDRAD		UPPGJORD AV	
		PIIRTÄNYT	Kimmo Kivisalo
		RITAD AV	
HYVÄKSYTTY			
GODKÄND			
TULLUT VOIMAAN			
TRÄTT I KRAFT			

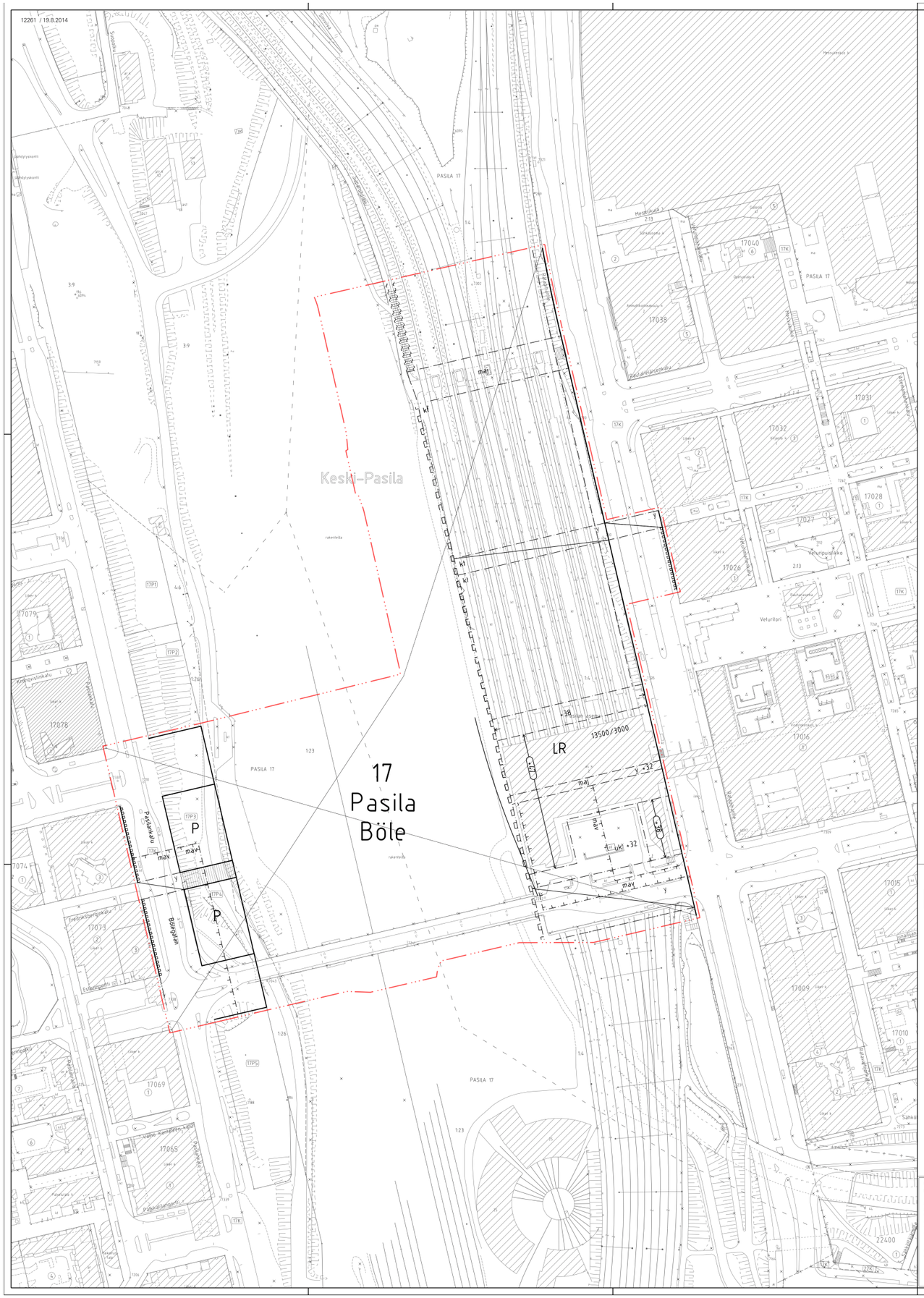
ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKÖ OLAVI VELTHEIM
STADSPLANECHEF

YHTEISET ASEMAKAAVA-MERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	GEMENSAMMA DETALJPLANEBESTÄMMELSER OCH -BESTÄMMELSER
C	Keskustatoimintojen korttelialue	Kvartersområde för centrumfunktioner.
LHA-1	Henkilöliikenneterminaalin korttelialue.	Kvartersområde för persontrafikterminal.
LR	Rautatialueet.	Järnvägsområde.
LR/u	Rautatialueet, jonka päälle saa rakentaa rajoittuvaan kortteliin tai muuhun alueeseen kuuluvan ulokkeen.	Järnvägsområde på vilket man får bygga utsprång som tillhör angränsande kvarter eller annat område.
KT-1	Toimistorakennusten korttelialue.	Kvartersområde för kontorsbyggnader.
	Katualue.	Gatuområde.
	2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 2 m utanför planområdets gräns.
	Korttelin, korttelin osan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
17	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
PAS 17103	Kaupunginosan nimi.	Namn på stadsdel.
2	Ohjeellisen tontin numero.	Nummer på riktgivande tomt.
PASILANKA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
140000	Ohjeellinen alueen raja.	Riktgivande gräns för område.
140000 YJK5500	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
3152 YJK-A55257	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
	Lukusarja osoittaa yhteenlaskettuna rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä.	Talserie som anger den sammanräknade byggnadsrätten i kvadratmeter våningsyta.
	yjk-as -merkitty luku osoittaa aseman katetun ja lämpimän/puolilämpimän, välttämättömiä yhteyksiä julkiseen liikenteeseen tai päähyteyksiä katujen/katutasojen välille muodostavan, yleiselle jalankululle varatun kerrosalan.	Talserie som anger den sammanräknade byggnadsrätten i kvadratmeter våningsyta. yjk-as -märkning anger stationens uppvärmda/delvis uppvärmda utrymmen för vänthallar och reserverice samt andra utrymmen som utgör för allmän gångtrafik nödvändiga förbindelser till kollektiv trafik.
+25	Kadun tai kansirakenteen likimääräinen korkeusasema.	Ungefärligt höjdläge för gata eller däck.
pp	Sijainniltaan ohjeellinen alue, johon tulee sijoittaa polkupyörien säilytyspaikka.	Byggnadsyta för förvaring av cyklar. På byggnadsytan bör byggas så många cykelplatser som bedömningen skäligen anger.
jk-1	Alue, jolle tulee rakentaa julkinen porrasyhteys kadun liikennäisen tason +17 ja korttelin 17103 tason +33 väliille. Porras on katettava ja varustettava laseseinällä kadun suuntaan. Porrasyhteyden läheisyyteen tulee sijoittaa julkinen, esteetön hissiyhteys, joka tulee integroida rakennukseen.	Område där en offentlig trappa ska byggas mellan gatans körbanas nivå +17 och kvarterets 17103 höjdläge +33. Trappan ska övertäckas och utrustas med glasvägg mot gatan. I närheten av trappförbindelsen ska placeras en offentlig, hissförsedd förbindelse som bör integreras med byggnaden.
m-sis2	Rakennusala tai rakennusalan osa, jolle saa rakentaa metron ja Pasilansillan tason välisiä henkilöliikennettä palvelevia tiloja ja portaita. Ennen metron liikennöinnin aloittamista tilojen ja portaiden saa käyttää metron tilojen väliaikaiskäyttöä palvelevaan tarkoitukseen. Alueelle saa myös rakentaan ilmanvaihto- ja savunpoistohormeja sekä metron painelentasuuskuilun. Hormien ja kuilun sijaintiin ja kaupunkikuvalliseen ilmeeseen tulee kiinnittää erityistä huomiota jatkosuunnittelussa. Porras ja kuilu tulee suunnitella siten, että ne eivät haittaa Veturitien käyttöä.	Byggnadsyta eller del av byggnadsyta där man får bygga en rulltrappa för persontrafik mellan nivåerna för metron och Böleåsen. Ennen metron trafikstart får utrymmena och trapporna användas för tillfällig trafik av metrodriftentreprenören i upphöjda planeringsnivåer. Trikl- och andra planeringar ska genomföras även med hjälp av jord- och grönkonstruktioner ovan däcket.
m-sis1	Rakennusala, jolle saa rakentaa metron ja aseman välistä henkilöliikennettä palvelevia tiloja ja portaita sekä teknisiä tiloja. Ennen metron liikennöinnin aloittamista tilojen ja portaita saa käyttää metron tilojen väliaikaiskäyttöä palvelevaan tarkoitukseen.	Byggnadsyta där man får bygga tekniska utrymmen samt utrymmen och trappor som betjänar persontrafik mellan metron och stationen. Före påbörjandet av metrotrafiken får utrymmena och trapporna användas för ändamål som betjänar tillfälligt bruk av metrons driftentreprenör.
	Alue on varattu kunnan tarpeisiin.	Område reserverat för kommunens behov.
ma-ajo1	Tulevan korttelialueen osa, jolle saa rakentaa Tomtukujan ja korttelitön 17103 kautta kulkevan pysäköintitaloksen välistä ajoneuvoliikennettä palvelevan tunnin.	Del av kommande kvartersområde där man får bygga en ramp för fordonstrafik mellan Tomtgränden och parkeringsanläggningen tillhörande kvarter 17103.
ma-ajo2	Alueen osa, jolle saa rakentaa Firdonkadun ja pysäköintitaloksen välistä ajoneuvoliikennettä palvelevan luiskan. Luiska on katettava ja katsokrakenteen tulee olla pääosin lasirakenteinen.	Del av område där man får bygga en ramp för fordonstrafik mellan Firdogatan och parkeringsanläggningen tillhörande kvarter 17104. Rampen ska vara övertäckt och lasikonstruktion ska huvudsakligen vara av glas.
tek-1	Rakennusala, jolla saa sijoittaa teknisiä tiloja aseman laituritason alle.	Byggnadsyta där man får placera tekniska utrymmen under stationens perrongnivå.
tek-2	Rakennusalan osa, jolle saa sijoittaa teknisiä tiloja tasolle +22.	Del av byggnadsyta där man får placera tekniska utrymmen på nivån +22.
pel	Rakennusala, jolle saa rakentaa rautatieliikenteen alittavasta tunnelista Ratapihantielle johtavan pelastautumisreitin osan.	Byggnadsyta där man får bygga en del av en nödingångsrutt mellan tunneln under järnvägsområdet och Bangårdsvägen.
tek-VETURI	Rakennusalan alittava katualue, joka varataan Veturitien tarpeisiin ikimääräisten korkeusasemien +14 ja +22 välisellä. Katutilan vapaa korkeus tulee määritellä alueesta laadittavassa katusuunnitelmassa. Alueella saa rakentaa yläpuolisen rakentamisen vaatimia kiinteitä rakenteita, sekä tie muodostavat rakennuksen julkisivusta sisäänvedettyjä sisäänvedettyjä ulkoseinäelementejä. Alueelle saa rakentaa myös rakennuksen julkisivusta ulkopuolisia, julkisivuun liittyviä, ilmastointia varten tarpeellisia ulkoseinäelementejä.	Under byggnad beläget gatuområde som reserveras för Lokvägen mellan de ungefärliga höjdlägena +14 och +22. Gatuområdets fria höjd från vägytan ska definieras i gatuplanen. I området får, på det villkor att det inte strider användningen av Lokvägen, byggas sådana bärande konstruktioner som är nödvändiga för byggande ovanpå gatuområdet samt sådana vertikalförbindelser som är nödvändiga för brand- och räddningssäkerheten.
e-RAUTATIEL	Rautatieliikenteen alittava alue, joka varataan kadun tarpeisiin.	Område under järnvägsområde, som reserveras för gata.
yjk-as	Rakennusala, jolle saa rakentaa liikennetunnisaalin odotustasoja, matkustajapalvelutiloja ja tiloja yleiselle jalankululle tasoilla +15 ja +19.	Byggnadsyta där man får bygga till trafikterminalen hörande väntsalar, utrymmen för reseservice och utrymmen för allmän gångtrafik på nivåerna +15 och +19.
yjk	Merkintä osoittaa katetun ja lämpimäpuolilämpimän, välttämättömiä yhteyksiä julkiseen liikenteeseen tai päähyteyksiä katujen/katutasojen välille muodostavan, yleiselle jalankululle varatun kerrosalan.	Beteckningen anger en övertäckt och uppvärmd/delvis uppvärmd förbindelse mellan stationens perrongnivå och gatunivån. Rutten för byggnadsrätten för förbindelser till kollektiv trafik eller huvudsakliga förbindelser mellan gatu/gatan nivåerna. Rutten för byggnadsrätten för utrymmen för allmän gångtrafik på stationens perrongnivå.
ma-p	Maanalainen tila, johon saa sijoittaa korttelieiden 17103 ja 17104 huoltoliikennettä palvelevaa tilaa.	Underjordiskt utrymme där man får placera utrymmen för kvarteren 17103 och 17104 servicetrafik.
ma-m	Maanalainen tila, jolla on sijainnittaan ohjeellinen ja johon saa rakentaa metron rakentamista palvelevan huoltotunnelin. Tunnelin suunnittelussa tulee varmistaa, että tunnelin rakentaminen ei haittaa viereisten korttelieiden ja katualueiden rakentamista.	Underjordiskt utrymme där man får placera en parkeringsanläggning och affärsutrymmen tillhörande kvarter 17103 och 17104 samt ett tillhörande underjordiskt utrymme för persontrafik mellan Tomtgränden och affärsutrymmen, förvaring, service, bellokringsskydd och tekniska utrymmen under höjdlägget +16. Parkeringsanläggningen bör inrymma kvarterens 17103 och 17104 böjdar samt 700 bilplatser med servitut för sådana kvarter söder om Böleåsen som planläggs senare. Parkeringsanläggningen bör ha minst 335 st bilplatser utrustade med laddningsplatser för laddning av elbilar.
ma-jk	Maanalainen tila, johon saa rakentaa pysäköintitalokseen kuuluvaa ja huollon liikennettä palvelevaa tilaa. Tilojen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon metrotunnelin sijainti ja varmistaa, että metron liikennöinti ei häiriinny. Förverkligandet av tekniska rum i planeringen av taket bör man fästa speciell uppmärksamhet vid belysningen i området.	Underjordiskt utrymme där man får bygga utrymmen som tillhör parkeringsanläggningen och utrymmen för servicetrafik. I planeringen och byggandet av utrymmena bör man beakta beläget av en underjordisk kollektivtrafikled så att området norr om gatuområdet.
ma-jv	Rautatieliikenteen maanalainen tila, johon saa rakentaa pysäköintipysäköintiä tai vastaavaa toimintaa palvelevaa tilaa Veturitien tasoon.	Underjordiskt utrymme på järnvägsområde där man i nivå med Lokvägen får bygga utrymmen för cykelförvaring eller motsvarande ändamål.
ma	Veturitien tunnelille varattu maanalainen tila.	Underjordiskt utrymme som är reserverat för Lokvägens tunnel.
	Maanalaisiin tiloihin johtavalle ajoluiskalle varattu katualueen osa.	Del av gatuområde som är reserverat för körramp som leder till underjordiskt utrymme
ki-1	Rakennusala, jolle saa sijoittaa liiketiloja tasolta +22 ylöspäin.	Del av byggnadsyta där man får placera affärsutrymmen ovanför höjdläget +22.
ki-2	Rakennusalan osa, jolle saa sijoittaa liiketiloja tasolta +16 ylöspäin. Veturitien suuntaan, likimääräisten tasojen +16 ja +21 välissä, vähintään puolet julkisivupinnasta tulee olla läpinäkyvää lasirakennetta.	Del av byggnadsyta där man får placera affärsutrymmen ovanför höjdläget +16. Mot Lokvägen, mellan de riktgivande nivåerna +16 och +21, ska minst hälften av fasaden vara genomsynlig glaskonstruktion.
metro-x	Maanalainen tila, johon saa rakentaa metrolle varattavia tiloja tasojen -4.6 ja +5.5 välissä ja pysäköintiluiskan tasoja. Alueelle saa myös huollon tiloja kolmen laosen tasojen +5.5 ja +15 välissä olevia tiloja. Ennen metron rakentamista tasojen -4.5 ja +9 välissä olevien tilojen käyttöön saa myös myöntää poikkeuksen. Tilojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon Pasilansillan alle tulevat tukipilarit ja -seinät. Tilojen sijoittelu ja rakentaminen ei saa vaarantaa Pasilansillan eikä tähän tukevien sisäänkäynnin kanssa. Porrasyhteys sivuhyppeen tulee sijoittaa julkinen, esteetön hissiyhteys, joka tulee integroida rakennukseen.	Underjordiskt utrymme där man får bygga för metron reserverade utrymmen och rampen. Ennen metron trafikstart får utrymmena och rampen användas för tillfällig trafik av metrodriftentreprenören i upphöjda planeringsnivåer. Trikl- och andra planeringar ska genomföras även med hjälp av jord- och grönkonstruktioner ovan däcket.
	Rakennusala, jolle saa rakentaa Firdonkadun ja pysäköintitalokseen välistä ajoneuvoliikennettä palvelevan luiskan. Luiska on katettava ja katsokrakenteen tulee olla pääosin lasirakenteinen.	Byggnadsyta där man får placera affärsutrymmen under Böleåsen på de i metrostationens nivåer +16 och +21 planerade affärsutrymmena och för man beakta Böleåsens sluttande läge. Affärsutrymmena ska placeras så att den gång- och cykeltrafikled som går under det och Böleåsen kan förenas med Bangårdsvägens trafikarrangemang.
k+20	Alueen osa, jolle saa sijoittaa korttelin 17103 kuuluvia liiketiloja Pasilansillan alle korkeusasemaan merkitsemättä asuttamalle tasolle tai tasoille. Liiketilojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon Pasilansillan alle tulevat tukipilarit ja -seinät. Liiketilojen sijoittelu ja rakentaminen ei saa vaarantaa Pasilansillan eikä tähän tukevien sisäänkäynnin kanssa. Porrasyhteys sivuhyppeen tulee sijoittaa julkinen, esteetön hissiyhteys, joka tulee integroida rakennukseen.	Del av område där man får placera affärsutrymmen under Böleåsen på de i terrassen angivna höjdlägena i planeringen av affärsutrymmena bör man beakta Böleåsens sluttande läge. Affärsutrymmena ska placeras så att den gång- och cykelförbindelse som går under det och Böleåsen kan förenas med Bangårdsvägens trafikarrangemang.
h	Alueen osa, jolle saa sijoittaa korttelin 17103 kuuluvia huollon tiloja. Pasilansillan alle. Tilojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon Pasilansillan alle tulevat tukipilarit ja -seinät.	Del av område där man får placera till kvarter 17103 hörande utrymmen för service under Böleåsen. I planeringen av utrymmena bör man beakta Böleåsens servicebehov i utrymmet mellan bron och servicegränsen.
e-c	Katualueen ala ja/tai yläpuolella sijaitseva korttelin 17103 osa.	Del av kvarter 17103 som är under och/eller ovanför gatuområde.
pp-lai	Sijainniltaan ohjeellinen alue, johon tulee sijoittaa pysäköintitalotilaa polkupyörien säilytyspaikan tason +16 yläpuolelle. Pysäköintitalokseen tulee olla suora yhteys katutila. Pysäköintitalossa tulee olla hissiyhteys ikimääräisten tasojen +16, +22, +27 ja +32 välillä.	Område där man får bygga parkeringsanläggning för cyklar för placeras ovanför den ungefärliga nivån +16. Det ska finnas en direkt förbindelse från gatan till parkeringsanläggningen. I parkeringsanläggningen ska det finnas hissförbindelse mellan de riktgivande nivåerna +16, +22, +27 och +32.
jk-3	Sijainniltaan ohjeellinen alue, jolle tulee rakentaa julkinen ulkoilassa oleva porrasyhteys. Pasilankadun ikimääräisen tason +22 ja korttelin 17103 tason +33.5 väliltä. Portaat tulee sovittaa yhteen keskuksen sisäänkäynnin kanssa. Porrasyhteyden läheisyyteen tulee sijoittaa julkinen, esteetön hissiyhteys, joka tulee integroida rakennukseen.	Område, vars läge är riktgivande, där man får bygga en offentlig trappa utomhus mellan Tomtgränden och parkeringsanläggningen tillhörande kvarter 17103. Trappan ska övertäckas och utrustas med glasvägg. I närheten av trappförbindelsen bör placeras en offentlig, hissförsedd förbindelse som bör integreras med byggnaden.
u-p	Rakennusala, jolle tulee rakentaa asuntojen parvekkeita. Parvekkeilla ei saa olla maahan tai kansirakenteeseen ulottuvia kantavia rakenteita. Parvekkeet tulee lasittaa ja parvekkeiden katteet tulee olla pääosin lasipintaisia. Parvekkeet tulee jäsentää julkisivuissa siten, että enintään kaksi päällekkäistä parveketta ovat ulkopinnaltaan samassa tasossa. Parvekkeiden syvyyksien tulee asuntojen väliltä vaihdella siten, että parvekkeet yhdessä muodostavat vaihtelevaan ja monipuoliteisen julkisivupinnan.	Byggnadsyta där man ska bygga balkonger och altaner. Balkongerna får inte ha sådana bärande konstruktioner som når marken eller däcket. Balkongerna ska inglasas och balkongräckens yttre ska huvudsakligen vara av glas. Fasadkomponenterna ska vara sådan att högst två ovanpå varandra utkopinnaltan samassa tasossa. Parvekkeiden syvyyksien balkonger har samma ytterlinje. Djupet på balkongerna ska variera mellan bostäderna så att balkongerna tillsammans bildar en varierande fasadyta i flera dimensioner.
30dB	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on asuin- ja majoitushuoneiden tai vastaavien tilojen osalla oltava vähintään merkityn lukeman osoittamalla tasolla.	Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ytterväggarnas samt fönstrens och de andra konstruktionernas ljudisolering mot trafikbuller i bostads- och inkvarteringsrum osalla oltava vähintään merkityn lukeman ljudisolering.

KORTTELIN 17103, 17104, RAUTATIELAUEEN JA KATUJEN KORKEUSASEMAN NOIN +32 TAI PASILANSILLAN JALANKULUN PERUSTASON YLÄPUOLELLA ALUEITA KOSKEVAT ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET.	I KVARTER 17103, 17104, PÅ JÄRNVÄGSOMRÅDE OCH PÅ GATUOMRÅDE GÄLLANDE DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER FÖR OMRÅDEN UNDER GÅNGTRAFIKENS GRUNDNIVÅ PÅ BÖLEBRON ELLER HÖJDLÄGET CIRKA +32.
ra-73	Rakennuksen räystäslinjan ylimmän kohdan korkeusasema. Monitoimirakennusta kuuluu ottamatta saa rakennuksen räystäslinjan yläpuolelle rakentaa huoneiston 45 asteen kuvima räystäältä ja tarvittavat samnutusreiät.
monikamix	Rakennusala, jolle tulee sijoittaa monitoimitila tasojen +32 ja +55 välin. Monitoimitilan tulee olla pääosin 16 m korkeaa sisätilaa, joka on visuaalisesti kokoava ja havattavissa eri kulkusuunnista ja sisäänkäynneiltä. Rakennusala ei saa +32 tasolla ajata sellaisilla kiinteillä seinillä tai rakenteilla, jotka estävät tai vaikeuttavat läpikulkua. Monitoimitilan tilarakaisun tulee mahdollistaa erilaisten tapahtumien, kuten konserttien järjestämisen. Monitoimitilaan tulee johtaa luonnonvalaa katon kautta. Monitoimitilan lattiamateriaali tulee olla graniittia tasolla +32.
monikamix	Rakennusala, jolle monitoimi-1 -rakennusalan ja siihen kuuluvien määräysten puitteissa saa sijoittaa toimistotiloja sekä monitoimitiloja ja hotellia palvelevia liike- ja aulatiloja tasojen +32 ja +55 välillä. Tilojen tulee tasojen +32 ja +42 välissä avautua niitä kiertävän arkadin suuntaan lattiasta kattoon ulottuvin lasijulkisivisuin. Rakennusalaa ei saa +32 tasolla rajata sellaisilla kiinteillä seinillä tai rakenteilla, jotka estävät tai vaikeuttavat läpikulkua. Lattiamateriaalin tulee olla graniittia tasolla +32.
as	Rakennusala, jolle saa sijoittaa asuinrakennuksia. Alueelle saa tasolle +32 rakentaa sellaisia liike- ja toimistotiloja, jotka eivät häiritse asumista tai asuinrakennusten käyttöä.
ki-3	Rakennusala, jolle saa sijoittaa hotellirakennuksen tiloja tasoilla +44 ylöspäin.
ki	Rakennusala, jolle saa sijoittaa toimistorakennuksia tasolla +44 ylöspäin.
ark	Rakennusala, jolle tulee rakentaa yleisölle julkisuuteen varattu arkadi, jonka leikkuleveys on 4 m ja vapaa korkeus vähintään 10 m. Arkadin alakattopinnan tulee olla tasossa +. Arkadia kiertävien pilareiden tulee olla mitoiltaan samanlaiset lattiasta alakattopintaan. Arkadin päälle saa sijoittaa toimistotiloja sekä monitoimitilaa ja hotellia palvelevia liike- ja aulatiloja likimääräisten tasojen +44 ja +55 väliin.
	Alue, jolla rakennuksen katto tulee olla viherrakenteinen.
yjk-as	Merkintä osoittaa aseman katetun ja lämpimän/puolilämpimän, välttämättömiä yhteyksiä julkiseen liikenteeseen tai päähyteyksiä katujen/katutasojen välille muodostavan, yleiselle jalankululle varatun kerrosalan. Yjk-as -merkityn luku osoittaa yhteenlaskettuna kerrosalaneliömetreinä. Asemalle voidaan sijoittaa kokoontumis-, harraste-, sauna-, pesula- ja muita vastaavia tiloja. Rakennuksen katon tulee olla muodoltaan kupera, päällä olevan rakenteinen ja sen tulee liittyä saumattomasti ympäröivään maanpinnan rakenteeseen.
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
jk-es2	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, joka tulee olla esteetön ja käytettävissä vuorokauden ympäri.
jk-24	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, joka tulee olla käytettävissä vuorokauden ympäri.
saatto	Aseman saattoliikenteelle varattu alueen osa, jonka tulee liittyä saumattomasti ympäröivään maanpinnan rakenteeseen.
yjk-as	Toimiminen alueen osa, jota ei saa aidata tai sulkea jalankululkeinteiltä. Alueen toteutuksen tulee ilmentää Pasilan aseman merkitystä joukkoliikenteen solmukohtana.
saalto-hol	Hotellirakennuksen saattoliikenteelle varattu alueen osa.
kalos	Sijainniltaan ohjeellinen alueen osa, jolle tulee rakentaa Pasilansillan joukkoliikennetermiaalin ja Pasilan aseman välistä jalankululkeinnettä suojaava katos. Katoksen toteutuksen tulee ilmentää Pasilan aseman merkitystä joukkoliikenteen solmukohtana. Alueen valaistuksen tulee katoksen suunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota.
ju-55	Uloke, jonka räystäslinjan ylimmän kohdan korkeusasema on +55.
ju-58-59	Talserie som anger den sammanräknade byggnadsrätten i kvadratmeter våningsyta.
u	Uloke, jonka lattiatason alin korkeusasema on +58 ja räystäslinjan ylimmän kohdan korkeusasema on +66.
u-1	Korttelin 17104 kuuluva uloke, jolle saa rakentaa henkilöliikennetermiinaalin ja toimistorakennuksia
u-2	Uloke, jolle tulee sijoittaa liukuportaita laitureiden ja asemahallin välistä henkilöliikennettä varten.
u-3	Talserie som anger den sammanräknade byggnadsrätten i kvadratmeter våningsyta.
u-4	Uloke, jolle saa rakentaa korttelin 17104 kuuluvia henkilöliikennetermiaalin ja toimistorakennuksia tiloja. Ulokkeella tulee likimääräisellä tasolla +32 järjestää julkinen ulkoilualue aseman edessä jalankulkuyhteys Opastinsillan ja Asema-aukion välillä. Uloke tulee suunnitella siten, että sen alittava kevyen liikenteen yhteys Pasilansillan alle voidaan kytkeä Ratapihantielten liikennejärjestelyihin.
pp-vih	Sijainniltaan ohjeellinen alue, johon tulee rakentaa alapuolella sijaitsevaa liiketilojen keskeistälaa valaisevaa valokatu, joka koostuu halkaisijaltaan 2-3 metriseä pyöreistä kattolukkunoista. Valokate tulee rakentaa kestäisesti ja tiiviisti ympäröivään sitihöjä.
valo-1	Sijainniltaan ohjeellinen ulokkeen osa, johon tulee rakentaa asemahallia valaiseva valokate.
valo-2	Alueelle tulee rakentaa korotettuja istutusaltaita puuistutuksille. Istutusaltaiden reunojen materiaali tulee olla luonnonkiveä. Alueelle saa sijoittaa myös kansirakenteen- ja savunpoistoukuja ja hormeja. Hormien sijaintiin ja kaupunkikuvalliseen ilmeeseen tulee kiinnittää erityistä huomiota jatkosuunnittelussa.
	Istutettava puurivi.
	Sijainniltaan ohjeellinen alue, jolle tulee sijoittaa rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
u-p	Rakennusala, jolle tulee rakentaa asuntojen parvekkeita. Parvekkeilla ei saa olla maahan tai kansirakenteeseen ulottuvia kantavia rakenteita. Parvekkeet tulee lasittaa ja parvekkeiden katteet tulee olla pääosin lasipintaisia. Parvekkeet tulee jäsentää julkisivuissa siten, että enintään kaksi päällekkäistä parveketta ovat ulkopinnaltaan samassa tasossa. Parvekkeiden syvyyksien tulee asuntojen väliltä vaihdella siten, että parvekkeet yhdessä muodostavat vaihtelevaan ja monipuoliteisen julkisivupinnan.
30dB	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on asuin- ja majoitushuoneiden tai vastaavien tilojen osalla oltava vähintään merkityn lukeman osoittamalla tasolla.

ÖVRIGA DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER	ÖVRIGA DETALJPLANEBESTÄMMELSER
Asemakaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa: **kaikilla tasoilla** ○ metron tiloja ○ teknisiä tiloja ja niiden vaatimat kuilut ja hormit ○ asumista palveleviä yhteis-, varasto-, ja huoltotiloja ○ hissikuiluja ○ pyöräpysäköinnin tarvittavia tiloja ○ aliajoluiskia eri käyttötarkoituksia palvelevista tiloista johdettuja kuiluja ja hormeja **Veturitien tasolla** ○ jätehuollon tiloja, lastaustiloja ja muita vastaavia huoltotiloja **viereisen katutason alapuolelle** ○ pysäköintitiloja	Utöver den i detaljplanen angivna våningsytan får byggas: **på alla nivåer** ○ utrymmen för fastighetsservice ○ utrymmen för metron ○ tekniska utrymmen och för dem nödvändiga schakt och kanaler ○ gemensamma utrymmen samt förråd och serviceutrymmen som betjänar boendet ○ hissschakt ○ utrymmen för cykelparkering ○ schakt och kanaler från underliggande utrymmen vilka betjänar olika användningsändamål **På Lokvägens nivå** ○ utrymmen för avfallshantering, lastningsutrymmen och andra motsvarande serviceutrymmen på nivån under intilliggande gatunivå ○ parkeringsutrymmen
Kaikilla katu- ja korttelialueilla: Katu- ja korttelialueilla ja niihin liittyvillä ulokkeilla ja kansilla tulee kaikki yleiseen jalankulun pääreitit sekä ulko- että sisätiloissa ja käytynt joukkoliikenteen terminaalialueille toteutaa esteettömänä kaikkien käyttäjäryhmien kannalta. Mikäli esteettömät reitit poikkeavat pääreiteistä, on huolehdittava, että vaihtoehtoinen esteetön reitti on selkeä ja helposti hahmotettavissa. Rakennusten sisäisille pääreiteille eri kerrosten välillä on oltava sekä kulkuyhteys että riittävä määrä hissejä, jotka ovat helposti hahmotettavissa reitin varrella. Ulkoliikenteen pääreitillä on oltava joka tuiska tai ulkolaista käsin käytettävä hissi. Ulkoliissa luiskalla saadaan on vaiastavaa erikseen ja ne on oltava käytettävissä esteettömänä kaikkina vuorokauden aikoina. Katu- ja korttelialueilla tulee mahdollistaa viereisen rautatialueen rakenteiden maanalaisten perustusten toteuttaminen. Rakentajan tulee ennen perustusten rakentamista hankkia lupa kiinteistön omistajalta. Ilmanvaihtokuilut ja -hormit on sijoitettava ensisijaisesti siten, ettäne eivät aiheuta haittaa oleskelualueiden, jalankulkualueiden tai katualueiden käytölle. Kuiljen ja hormien suunnittelussa tulee ottaa huomioon julkisten ulkotilojen, piha-alueiden, julkisivujen ja vesikattojen arkkitehtonisen kokonaisuus. Mainosrakenteiden suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota niiden kaupunkikuvalliseen ilmeeseen. Jalankulun perustasoon ei saa sijoittaa sellaisia mainosrakenteita, jotka estävät tai vaikeuttavat liikkumista.	**På LHA-1-kvartersområde:** Områdets byggnadsrätt ska huvudsakligen placeras på utsjöra över järnvägsområdet under den ungefärliga nivån +40. **En byggnadsrätten ska placeras:** På kvartersområde och utsprång ovanför järnvägen, ja-sa ○ yjk-as 4486 under perrongerna på den ungefärliga nivån +19 ○ yjk-as 226 under perrongerna på den ungefärliga nivån +15 ○ yjk-as 545 Av den byggda våningsytan på nivån +32 får högst 40% användas för kiosk-, butiks- och restaurangutrymmen i anslutning till det huvudsakliga användningsändamålet. Utöver byggnadsrätten får på u-3 och u-2-märkta utsprång byggas anordningar för befrämja mellan nivåerna på perrongerna och stationshallen.
Kaikilla katualueilla: Kortteliasa tai korttelialueeseen kuuluvalla ulkoteella tulee keskeisään samansuuntaiset pääreitit sekä ulko- että sisätiloissa ja toteuttaa siten, että niiden runkosyvyydet sekä ylimpien kerrosten korkeusasemat ovat vaihtelevia. Päällerakentajan tulee ennen rakentamista hankkia lupa ja antaa rakentamista koskevat yksityiskohtaiset ehdot. Ennen rakennuslavan myöntämistä suunnitelmasta on merkittävä myös rautatieviranomaisen kanssa. Rakennusten ulkovaipan äänneneristävyyden riittävyys liikennemelua vastaan tulee osoittaa rakennuslupaa.	**På Lokvägens gatuområde:** Under gatan får byggas sådana utrymmen och konstruktioner hörande till parkeringsanläggningen i kvarter 17103, som sträcker sig högst 4 m utanför kvartersområdets gräns. Utrymmena och konstruktionerna ska planeras så, att de inte hindrar planeringen eller byggandet av övriga gatukonstruktioner eller av området som byggs senare på den norra sidan av Firdogatan. **På Bölegatans område:** Under gatan får byggas sådana utrymmen och konstruktioner höranda till parkeringsanläggningen i kvarter 17103, som sträcker sig högst 2,5 m utanför kvartersområdets gräns. Utrymmena och konstruktionerna ska planeras så, att de inte hindrar planeringen eller byggandet av övriga gatukonstruktioner.
Veturitien katualueella ja rautatieliikenteen alittavassa tunnelissa: Veturitien ja rautatialueen välisessä seinä- tai muurirakenteessa tulee Veturitien suuntaan olla aluen ensimmäisessä kerroksessa julkisivualue, jonka kaupunkikuvalliseen laatuun tulee kiinnittä erityistä huomiota jatkosuunnittelussa.	**På Lokvägens gatuområde och på järnvägsområdet:** I valgo- och murkonstruktionen mellan Lokvägen och järnvägsområdet ska i Lokvägens riktning finnas ett fasadelement som är utformat särskilt identitet och vid vars stadsbildsmässiga kvalitet bör man fästa speciell uppmärksamhet vid den fortsatta planeringen.
KT-1 -korttelialueella: Alueen rakennuksiin on pääosin sijoitettava ulokkeelle rautatialueen pääle liikmääräisen tason +40 alapuolelle. Alueen rakennusoikeudesta enintään 1000 k-m² saa sijoittaa likimääräisen tason +23 alapuolelle. Likimääräisen tason +23 alapuolelle sijoittuvat tilat tulee rakentaa matkustajaliikenteen tarpeisiin.	**På LHA-1-kvartersområde:** Områdets byggnadsrätt ska huvudsakligen placeras på utsjöra över järnvägsområdet under den ungefärliga nivån +40. **En byggnadsrätten ska placeras:** På kvartersområde och utsprång ovanför järnvägen, ja-sa ○ yjk-as 4486 under perrongerna på den ungefärliga nivån +19 ○ yjk-as 226 under perrongerna på den ungefärliga nivån +15 ○ yjk-as 545 Av den byggda våningsytan på nivån +32 får högst 40% användas för kiosk-, butiks- och restaurangutrymmen i anslutning till det huvudsakliga användningsändamålet. Utöver byggnadsrätten får på u-3 och u-2-märkta utsprång byggas anordningar för befrämja mellan nivåerna på perrongerna och stationshallen.
LR/u -alueella: Ulokkeen alalla saa rakentaa sellaisia kortteliin 17103 maanalaisen pysäköintilaitoksen tiloja ja rakenteita, jotka ulottuvat enintään 2,5 m päähän korttelialueen rajasta. Tilat ja rakenteet tulee suunnitella siten, että ne eivät haittaa muiden katurakenteiden tai Firdonkadun pysäköintiluiskan rakentamista.	**På LR/u-område:** På utsprånget får byggas däckskonstruktioner och byggnader som får till det angränsande kvarteret. På trafikområde får byggas sådana bärande konstruktioner, som byggande ovanför trafikområdet förutsätter, vilka inte får hindra användningen av trafikområdet. Den som bygger ovanför trafikområde ska, innan byggandet påbörjas, inhämta tillstånd av trafikverket, som ställer detaljerade villkor för byggandet. Innan byggnadsslov beviljas, ska järnvägsmyndigheternas uttalande inhämtas. Att ljudisoleringsförmågan mot trafikbuller i byggnadens yttre skal är tillräcklig ska företas i byggnadslovet.
Veturitien katualueella ja rautatieliikenteen alittavassa tunnelissa: Veturitien ja rautatialueen välisessä seinä- tai muurirakenteessa tulee Veturitien suuntaan olla aluen ensimmäisessä kerroksessa julkisivualue, jonka kaupunkikuvalliseen laatuun tulee kiinnittä erityistä huomiota jatkosuunnittelussa.	**På Lokvägens gatuområde och på järnvägsområdet:** I valgo- och murkonstruktionen mellan Lokvägen och järnvägsområdet ska i Lokvägens riktning finnas ett fasadelement som är utformat särskilt identitet och vid vars stadsbildsmässiga kvalitet bör man fästa speciell uppmärksamhet vid den fortsatta planeringen.
KT-1 -korttelialueella: Alueen rakennuksiin on pääosin sijoitettava ulokkeelle rautatialueen pääle liikmääräisen tason +40 alapuolelle. Alueen rakennusoikeudesta enintään 1000 k-m² saa sijoittaa likimääräisen tason +23 alapuolelle. Likimääräisen tason +23 alapuolelle sijoittuvat tilat tulee rakentaa matkustajaliikenteen tarpeisiin.	**På KT-1-kvartersområde:** Områdets byggnadsrätt ska huvudsakligen placeras på utsjöra över järnvägsområdet under den ungefärliga nivån +40. **En byggnadsrätten ska placeras:** På kvartersområde och utsprång ovanför järnvägen, ja-sa ○ yjk-as 4486 under perrongerna på den

12261 / 19.8.2014



HELSINKI
HELSINGFORS

Pasilan keskustakortteli

17. kaupunginosa Pasila

Keski-Pasila
Korttelit 17103 ja 17104
Katu- ja rautatiealueet
Asemakaava 1:1000

Itä-Pasila, Keski-Pasila ja Länsi-Pasila
Katu-, puisto- ja rautatiealueet
Asemakaavan muutos 1:1000

Pasilan keskustakortteli asemakaavapiirustus, osa 4/4, yhdistelmä asemakaavoista, jotka Pasilan keskustakorttelin asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12261 voimaantullessaan kumoaa.

Böle centrumkvarter

17 stadsdelen Böle

Mellersta Böle
Kvarteret 17103 och 17104
Gatu- och järnvägsområden
Detaljplan 1:1000

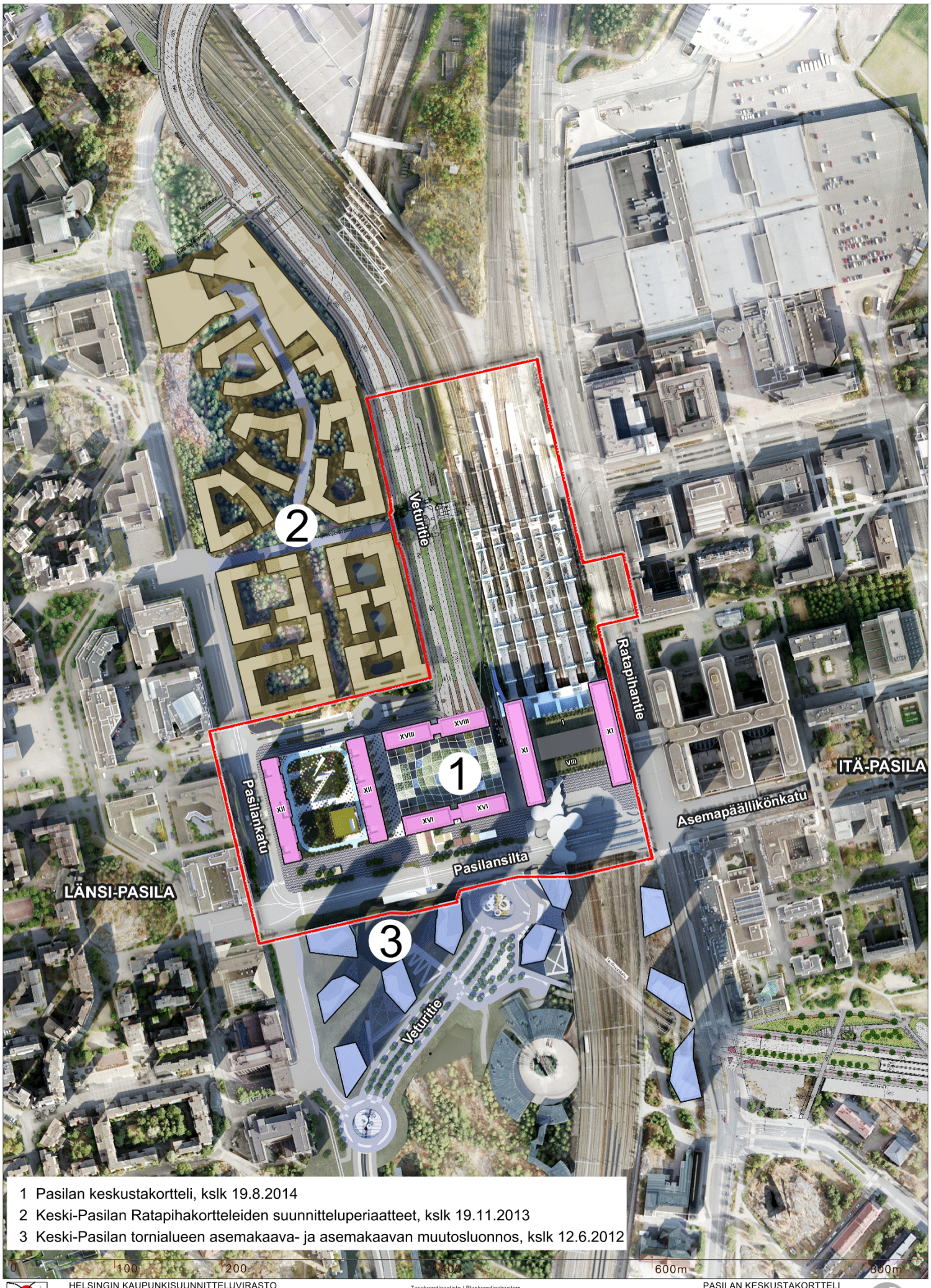
Östra Böle, Mellersta Böle och Västra Böle
Gatu-, park- och järnvägsområden
Detaljplaneändring 1:1000

Böle centrumkvarter detaljplan, del 4/4. Sammanställning av de detaljplaner som upphävs då detaljplan och detaljplaneändring nr 12261 träder i kraft.

HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO ASEMAKAAVAOSASTO
HELSINGFORS STADSPLANERINGSKONTOR DETALJPLANEAVDELNINGEN

12261 osa4/4

KSLK STPLN	19.8.2014	PIIRUSTUS RITNING	
NÄHTÄVÄNÄ FRAMLAGD	12.9.-13.10.2014	PÄIVÄYS DATUM	19.8.2014
MUUTETTU ÄNDRAD	18.12.2014 Ksv	LAATINUT UPPGJORD AV	Dan Mollgren
HYVÄKSYTTY GODKÄND		PIIRTÄNYT RITAD AV	Kimmo Kivisalo
TULLUT VOIMAAN TRÄTT I KRAFT		ASEMAKAVAPÄÄLLIKKÖ STADSPLANECHEF	OLAVI VELTHEIM



1 Pasilan keskustakortteli, kslk 19.8.2014
2 Keski-Pasilan Ratapihakortteleiden suunnitteluperiaatteet, kslk 19.11.2013
3 Keski-Pasilan tornialueen asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos, kslk 12.6.2012

HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO
ASEMAKAAVAOSASTO
PASILA-PROJEKTI
kslk 19.8.2014

Tasokoordinaatisto / Plankoordinatsystem
ETRS-GK25
yhteiseurooppalainen tasokoordinaatisto
Korkeusjärjestelmä/ Höjdsystem:
N2000

PASILAN KESKUSTAKORTTELI
HAVAINNEKUVA
Asemakaavaehdotus
Liite A3 1:3000



Taajamatoimintojen alue

Keskustatoimintojen alue

Virkistysalue

Viheryhteystarve

Luonnonsuojelualue

EP Puolustusvoimien alue

EP/u Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutustoiminta

EN/EJ Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue

ET Yhdyskuntateknisen huollon alue

Satama

Moottoriväylä

Valtatie / kantatie

Eritasoliittymä

Päärata

Yhdysrata

Liikennetunneli

Laivaväylä

Veneväylä

400 kV voimalinja

Maakaasun runkoputki

Raakavesitunneli

Jätevesitunneli

Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue

Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde

Valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäännös

UNESCO:n maailmanperintökohde

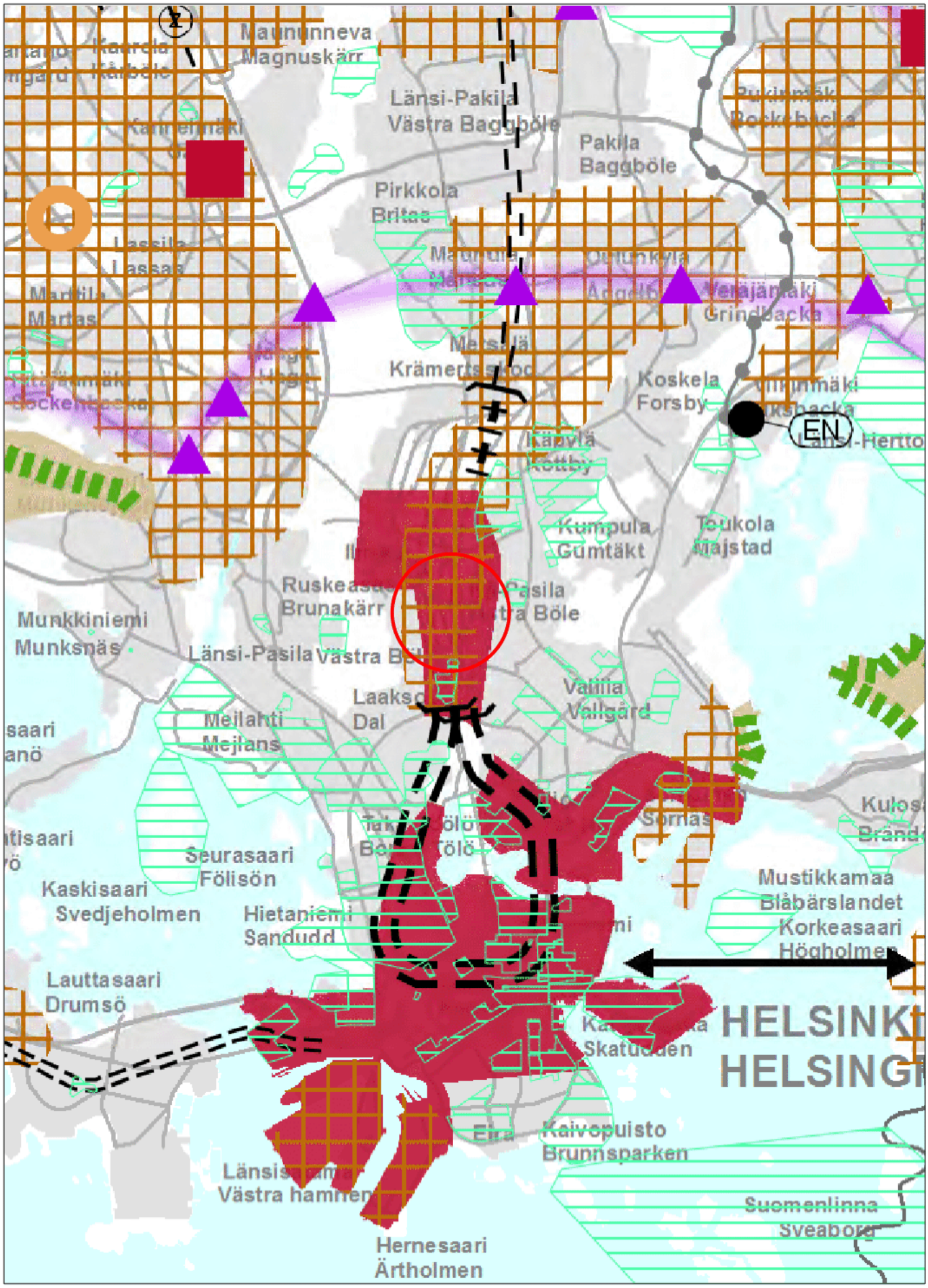
Pääkaupunkiseudun rannikko- ja saaristovyöhyke -rajaus

Kunnan raja

Ote maakuntakaavasta

Pasilan keskustakortteli
kslk 19.8.2014

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Pasila-projekti



Ote Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavasta
Pasilan keskustakortteli
kslk 19.8.2014

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Pasila-projekti

Merkinnät
Beteckningar

Taajamatoimintojen alue
Område för tätortsfunktioner

Tiivistettävä alue
Område som ska förtätas

Taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden reservialue
Reservområde för tätortsfunktioner eller arbetsplatsområden

Raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen alue
Område för tätortsfunktioner som stöder sig på spårtrafik

A
Raideliikenteeseen tukeutuva asemanseudun kehittämisalue
Utvecklingsområde för stationstrakt som stöder sig på spårtrafik

Kylä
By

Palvelujen alue
Område för service

Keskustatoimintojen alue, valtakunnan keskus
Område för centrumfunktioner, rikscentrum

Keskustatoimintojen alue, seutukeskus
Område för centrumfunktioner, regioncentrum

Keskustatoimintojen alue
Område för centrumfunktioner

Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö
Stor detaljhandelsenhet av regional betydelse

Työpaikka-alue
Arbetsplatsområde

Teollisuusalue
Industriområde

Virkistysalue
Rekreationsområde

Viheryhteystarve
Behov av grönförbindelse

Luonnonsuojelualue
Naturskyddsområde

EP
Puolustusvoimien alue
Försvarsmaktens område

EP/u
Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus
on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutustoiminta
Försvarsmaktens område, vars sekundära användningsändamål
är rekreation, turism och/eller utbildning

Moottoriväylä
Motorled

Valtatie / Kantatie
Riksväg / Stamväg

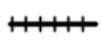
Seututie
Regional väg

Yhdystie
Förbindelseväg

Eritasoliittymä
Planskild anslutning

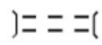
Ote Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavasta
Pasilan keskustakortteli
kslk 19.8.2014

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Pasila-projekti

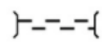


Päärata
Huvudbana

Yhdysrata
Förbindelsebana



Liikennetunneli
Trafiktunnel



Liikennetunnelin ohjeellinen linjaus
Trafiktunnel, riktgivande sträckning



Liikenneväylän katkoviivamerkintä osoittaa vaihtoehtoisen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen
Trafikled betecknad med streckad linje anger en alternativ lösning eller riktgivande sträckning



Liikenteen yhteystarve
Behov av trafikförbindelse



Joukkoliikenteen vaihtopaikka
Omstigningplats för kollektivtrafik



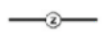
Liityntäpysäköintipaikka
Plats för anslutningsparkering

Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli
Tvärgående kollektivtrafikförbindelse i huvudstadsregionen

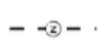
Ulkoilureitti
Friluftsled



400 kV voimajohto
400 kV kraftledning



110 kV voimajohto
110 kV kraftledning



110 kV voimajohdon ohjeellinen linjaus
110 kV kraftledning, riktgivande sträckning



Estlink 1

Estlink 2

110 kV voimajohdon tai merkittävän merikaapelin yhteystarve
110 kV kraftledning eller betydande undervattenskabel, behov av förbindelse



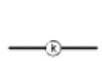
Energiahuollon alue
Område för energiförsörjning



Siirtoviemäri
Avloppsledning



Siirtoviemärin ohjeellinen linjaus
Riktgivande sträckning för avloppsledning



Maakaasun runkoputki
Naturgashuvudledning



Lentomelualue M ($L_{Aeq\ 7\text{-}22}$ yli 55 db)
Flygbulleområde M ($L_{Aeq\ 7\text{-}22}$ över 55 db)



Puolustusvoimien melualue ($L_{Aeq\ 7\text{-}22}$ yli 55 db)
Försvarsmaktens bulleområde ($L_{Aeq\ 7\text{-}22}$ över 55 db)

Ote Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavasta

Pasilan keskustakortteli
kslk 19.8.2014

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Pasila-projekti



Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue
Område som hör till eller föreslagits höra till nätverket Natura 2000



Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009)
Område, väg eller object av riksintresse som är viktigt med tanke på kulturmiljön (RKY 2009)



Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma
Värdefull ås eller annan värdefull geologisk formation

Kunnan raja 1.1.2013
Kommungräns 1.1.2013

Maakuntakaava-alueen raja
Gräns för landskapsplaneområdet

Merkintöihin liittyy määräyksiä ja suosituksia
Till beteckningarna hör bestämmelser och rekommendationer

Mittakaava
Skala **1:150 000**

Luonnos nähtävillä Utkastet framlagt	16.5.-17.6.2011
Maakuntahallitus Landskapsstyrelsen	23.4.2012
Ehdotus nähtävillä Förslaget framlagt	14.5.-15.6.2012
Ehdotus uudelleen nähtävillä Framlagt på nytt	20.11.-21.12.2012
Maakuntahallitus Landskapsstyrelsen	4.3.2013
Maakuntahallitus Landskapsstyrelsen	20.3.2013
Maakuntavaltuusto Landskapsfullmäktige	20.3.2013

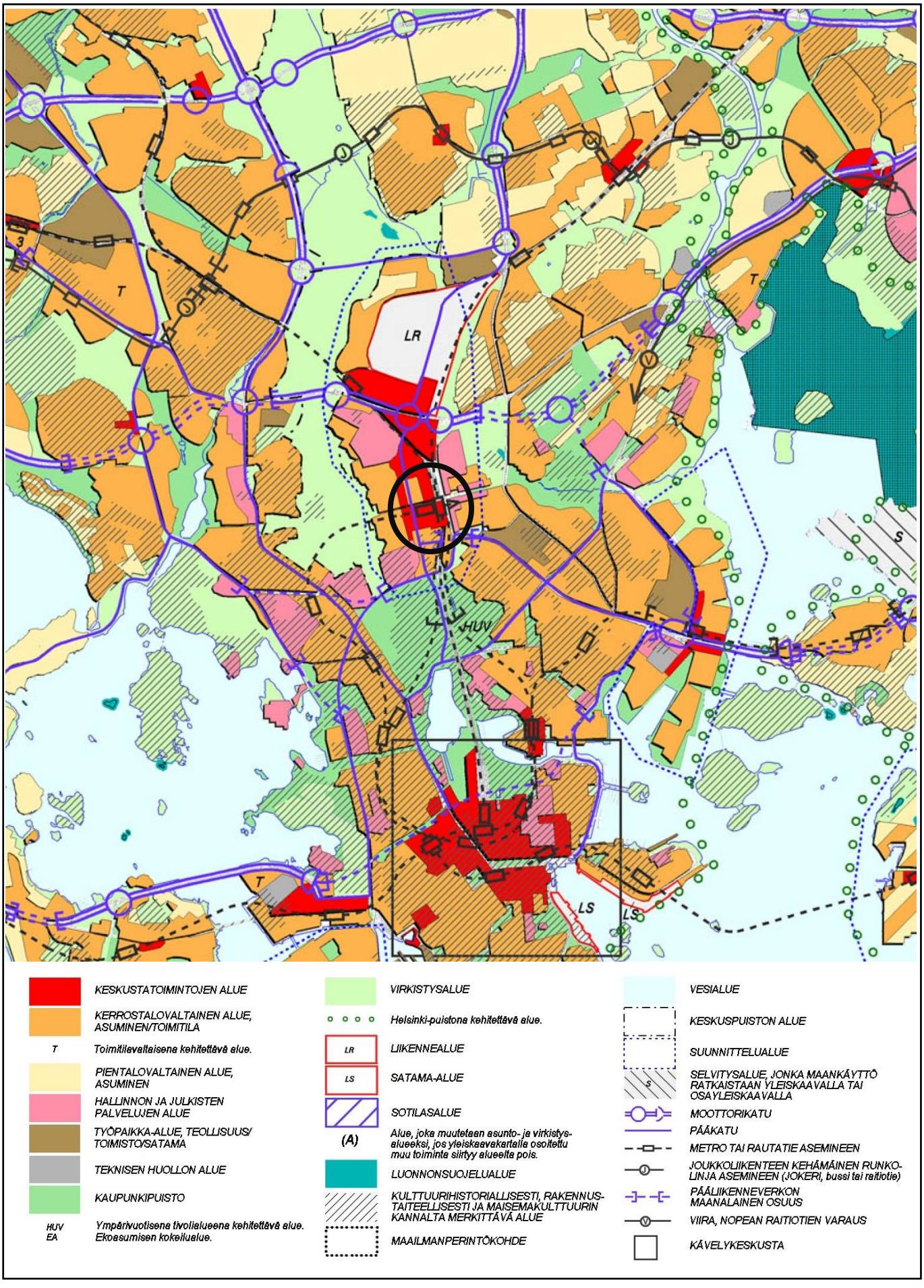
OUTI MÄKELÄ
Maakuntahallituksen puheenjohtaja
Landskapsstyrelsens ordförande

OSSI SAVOLAINEN
Maakuntajohtaja
Landskapsdirektör

Ote Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavasta

Pasilan keskustakortteli
kslk 19.8.2014

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Pasila-projekti



Ote Yleiskaava 2002:sta

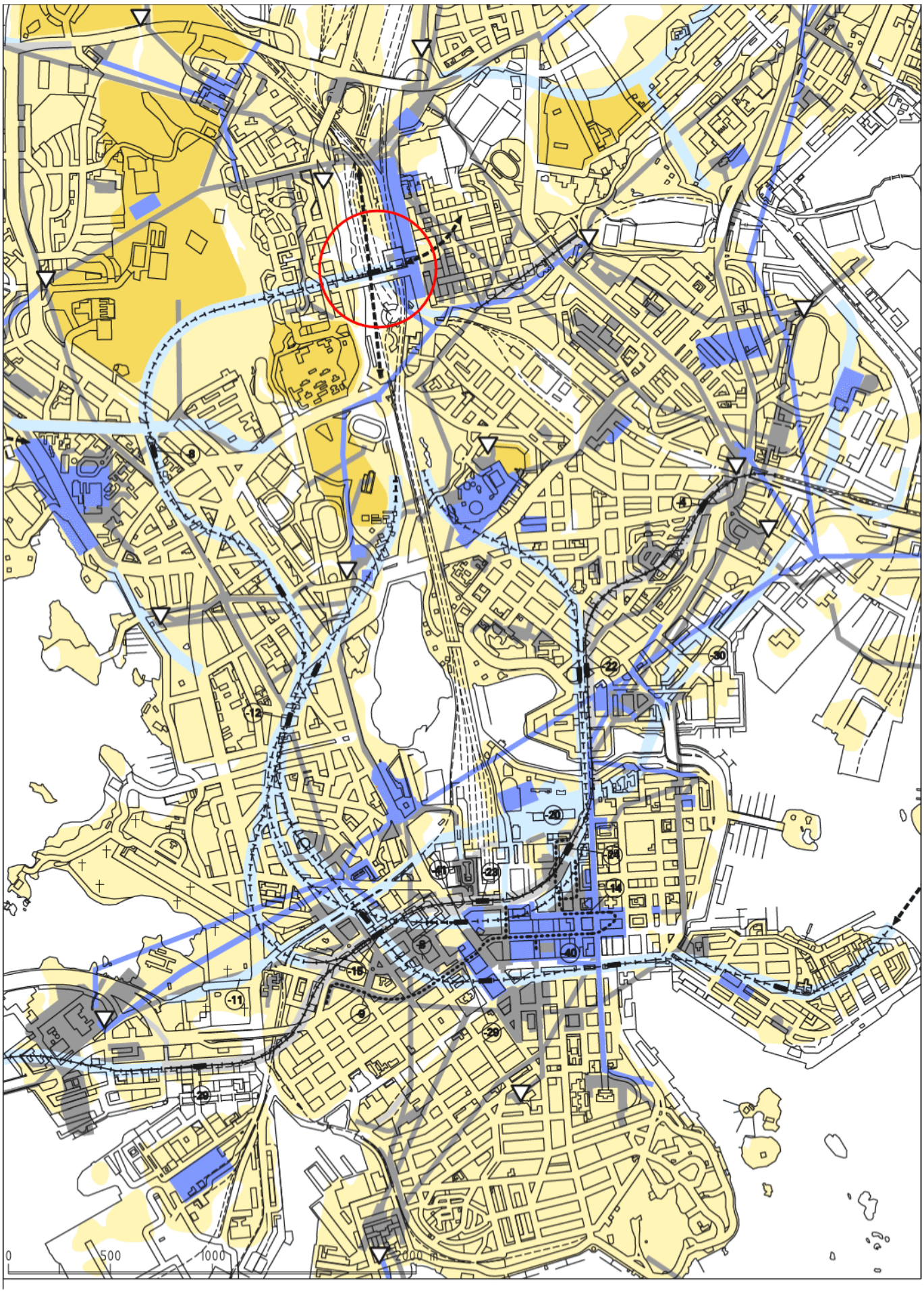
Pasilan keskustakortteli

kslk 19.8.2014

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto

Asemakaavaosasto

Pasila-projekti



Ote maanalaisesta yleiskaavasta
Pasilan keskustakortteli
kslk 19.8.2014

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Pasila-projekti

YLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Maanalainen yleiskaava ei kumoa oikeusvaikutteisen Helsingin Yleiskaava 2002:n ratkaisuja vaan täydentää niitä määrittelemällä ja täsmentämällä maanalaisten tilojen sijaintia ja laajuutta.

Kaavakartalla nro 2 esitettävän alueen raja.	Kaavakartalla 2 esitetty alue. Rajatun kantakaupungin alueen osalta maanalainen yleiskaava esitetään kaavakartalla 2, mittakaavassa 1:10 000.
Nykyiset rakennetut maanalaiset liikennetunnelit ja niihin liittyvät tilat.	MAANALAINEN LIIKENNETUNNELI Alue osoittaa ohjeellisen tilan ja yhteystarpeen ajoneuvo-, joukkoliikenne ja kevyen liikenteen sekä niiden hoidon kannalta tarpeellisille tiloille ja tunneleille. Raideliikenteen asemia saadaan käyttää väestönsuojina.
Suunnitellut liikennetunnelit ja tilat.	
Nykyiset rakennetut maanalaiset tilat.	MAANALAINEN TILA Alue osoittaa ohjeellisen tilantarpeen pysäköintiin, yhdyskuntatekniseen huoltoon ja varastointiin. Tiloja voidaan käyttää myös julkisten tai yksityisten palvelujen, tuotannon ja hallinnon tarpeisiin. Tiloja saadaan käyttää väestönsuojina.
Suunnitellut maanalaiset tilat.	
Kallioresurssi, joka soveltuu maanalaisten tilojen rakentamiseen.	KALLIORESURSSIALUE Tilojen soveltuvuus alueelle ja käyttötarkoitus tutkitaan tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä. Virkistys-, työpaikka- ja asuntoalueiden alle suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota maanpäällisen maankäytön häiriöherkkyyteen sekä kulku- ja pintayhteyksien sijoittamiseen.
Raideliikennetunneli ja tärkeimmät asemat.	RAIDELIIKENNETUNNELI Nykyisen linjauksen sijainti.
Katkoviivamerkinnällä osoitetaan suunnitellun raideliikennetunnelin ohjeellinen linjaus ja asemien sijainti.	Suunnitellun linjauksen sijainti. Linjan ja asemien sijainti tarkentuu jatkosuunnittelussa.
Liikenneyhteyden suunnittelutarve alueelta tai alueiden väliltä.	YHTEYSTARVE Liikenneyhteyden ja/tai maanalaisten tilojen välinen yhteystarve. Yhteyden sijainti tarkentuu jatkosuunnittelussa.
Nykyinen, erityisen tärkeä kulkuyhteys teknisen huollon maanalaiseen tilaan tai tunneliin.	NYKYINEN KULKUYHTEYS TEKNISEN HUOLLON TILAAN TAI TUNNELIIN Kulkuyhteyttä maanalaiseen teknisen huollon tilaan tai tunneliin ei saa heikentää.
-23 Likimääräinen maanalaisen tilan tai tunnelin lattian korkeusasema.	
Huoltotunneli.	
Kantakaupungin pintakallioalueet.	KALLIOPINNAN SYVYYS Kallionpinta syvyydellä 0-10 m. Pintakallion arvioitu esiintyminen syvyydellä 0-10 m maanpinnasta. Kallioalueen soveltuvuus maanalaiseen rakentamiseen ja käyttötarkoitus tutkitaan tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä.

Ote maanalaisesta yleiskaavasta
Pasilan keskustakortteli
kslk 19.8.2014

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Pasila-projekti

KOKO KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELUMÄÄRÄYKSET

Maanalaista tilaa suunniteltaessa ja rakennettaessa on otettava huomioon ympäristön terveellisyys-, turvallisuus- ja viihtyisyysnäkökohdat. Lisäksi on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveteen, melu- ja ilmapäästöihin sekä tulvavaaraan.

Kaliotekninen rakennettavuus tulee varmistaa riittävin tutkimuksin.

Maanalaisia tiloja suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota myös maanalaisten ja maanpäällisten toimintojen yhteensovittamiseen. Maanalaisten tilojen sekä niiden pintaan tulevien rakenteiden, mm. uloskäytävien, ilmanvaihtolaitteiden, pelastusyhteyksien ja savunpoiston suunnittelussa ja sijoittamisessa tulee ottaa huomioon ympäristönäkökohdat, virkistyskäyttö, maisema, kaupunkuva ja tilaan sopeuttaminen.

Maanalaisten tilojen suunnittelussa on otettava huomioon palo- ja pelastusturvallisuus. Maanalaista tilaa suunniteltaessa on normaaliajan käytön lisäksi arvioitava väestönsuojien tarve alueella.

Maanpintaan johtavien kulkuyhteyksien alin ohjeellinen korkotaso on + 3,0 metriä.

Yleiskaavassa esitettyjen maanalaisten tilojen ja aluevarausten lisäksi tulee maanalaisia tiloja suunniteltaessa ottaa huomioon puolustushallinnon maanalaiset tilat ja suunnitelmat.

Esitettyjen varausten lisäksi otetaan huomioon maanalaisen asukaspysäköinnin lisäystarve kantakaupungissa, karttalehden 2 alueella.

Maanalaisessa yleiskaavassa esitettyjen tilatarpeiden lisäksi sallitaan muutakin maanalaista rakentamista, mikäli siitä ei aiheudu olennaista haittaa alueen pääasialliselle maanalaiselle toiminnalle tai maanpäälliselle käyttötarkoitukselle.

PLANERINGSBESTÄMMELSER SOM GÄLLER HELA PLANOMRÅDET

Vid planering och byggande av underjordiskt utrymme skall hälso-, säkerhets- och trivselsynpunkter beaktas. Därtill skall särskild vikt fästas vid grundvattnet, vid buller- och luftutsläpp samt vid fara för översvämning.

Bergsteknisk byggbarhet skall säkras med tillräckliga undersökningar.

Vid planering av underjordiska utrymmen skall särskild uppmärksamhet fästas också vid avpassning av funktionerna under och ovan markytan. Vid planering och placering av underjordiska utrymmen samt till dem hörande konstruktioner i markytan, såsom utgångar, ventilationsanläggningar, utrymningsvägar och rökkanaler, skall miljöhänsyn, rekreationsanvändning, landskapet, stadsbilden och stadsrummet beaktas.

Vid planeringen av underjordiska utrymmen skall brand- och räddningssäkerheten beaktas. Vid planeringen av underjordiskt utrymme skall vid sidan av användning under normala förhållanden även uppskattas behovet av befolkningsskydd på området.

Den lägsta riktgivande höjden för förbindelserna upp till markytan är +3,0 meter.

Utöver underjordiska utrymmen och områdesreserveringar i generalplanen skall vid planeringen beaktas försvarets underjordiska utrymmen och planer.

Utöver de anvisade reserveringarna skall beaktas det växande behovet av underjordiska boendeparkeringsplatser i innerstaden enligt kartblad 2.

Utöver de i den underjordiska generalplanen anvisade utrymmesbehoven godkänns också annat underjordiskt byggande, såvida det inte medför väsentlig olägenhet för områdets huvudsakliga funktioner under eller på markytan.

Ote maanalaisesta yleiskaavasta

Pasilan keskustakortteli
kslk 19.8.2014

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Pasila-projekti

HELSINKI
HELSINGFORS

HELSINGIN MAANALAINEN YLEISKAAVA, kartta 2

Tämä kartta tarkentaa kaavakarttaa nro 1

1 : 10 000

HELSINGFORS UNDERJORDISKA GENERALPLAN, karta 2

Denna karta utgör en precisering av plankartan n:o 1

1 : 10 000

2

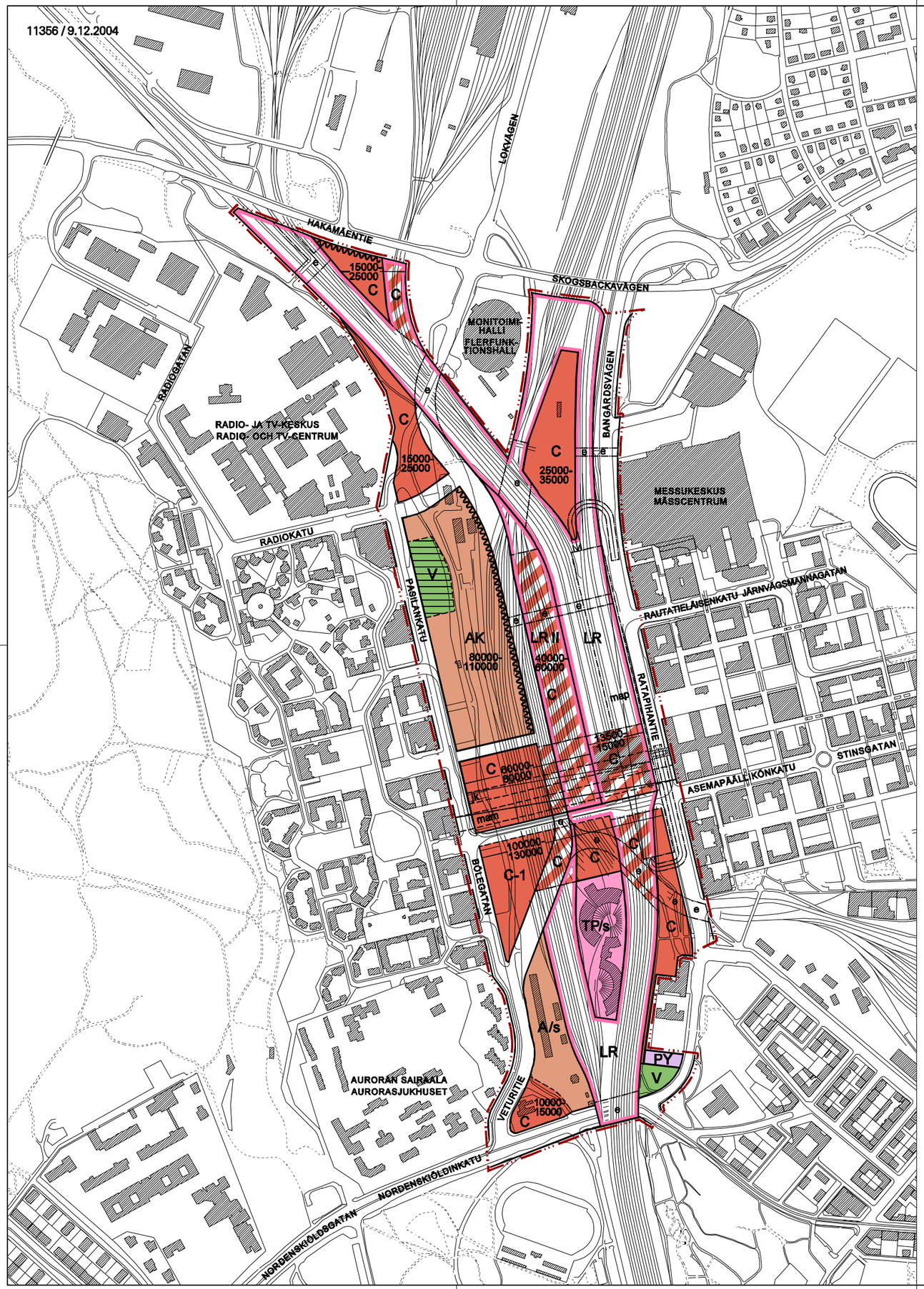
HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO YLEISSUUNNITTELUOSASTO
HELSINGFORS STADSPLANERINGSKONTOR ÖVERSIKTSPLANERINGSAVDELNINGEN

KSLK	11.12.2008	PIIRUSTUS	11830/2
STPLN NÄHTÄVÄNÄ	27.3-30.4.2009	*RITNING* PÄIVÄYS	4.12.2008, Khs2.5.2011
TILL PÅSEENDE MUUTETTU	17.12.2009 Kslk	*DATUM* LAATINUT	E. KIVILAAKSO, S. NARVI,
ÄNDRAD HYVÄKSYTTY	8.12.2010 Kvsto	*UPPGJORD AV*	M. NEUVONEN
GODKÄND TULLUT VOIMAAN	Tullut voimaan 10.6.2011 lukuun ottamatta Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitoksen varausta.	PIIRTÄNYT	MNe, SI
	Tullut voimaan 18.11.2011 Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitoksen varauksen osalta.	*RITAD AV*	
TRÄTT I KRAFT	Trätt I kraft 10.6.2011 med undantag av reserveringen för Långforsens vattenreningsverk.	YLEISKAAVAPÄÄLLIKKÖ *GENERALPLANECHEF*	RIKHARD MANNINEN
	Trätt i kraft 18.11.2011 för reserveringen för Långforsens vattenreningsverk.		

Ote maanalaisesta yleiskaavasta
Pasilan keskustakortteli
kslk 19.8.2014

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Pasila-projekti

11356 / 9.12.2004



OSAYLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER I DELGENERALPLANER

AK	Asuinkerrostalojen alue. Aluetta kehitetään asumisen ja virkistyksen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Asemakaavassa rakennusten pohjakerroksiin saa osoittaa liike-, työ- ja palvelutiloja. Alueen Veturitien puoleiseen osaan voidaan melumuuriksi sijoittaa myös toimistotiloja.	Bostadsområde domierat av flervåningshus. Området utvecklas för boende och rekreation samt för på området nödig samhällsteknisk service och trafik. I detaljplanen får i byggnadernas bottenvåningar anvisas utrymmen för affärsverksamhet, arbete och service. Till den mot Lokvägen belägna delen av området kan som bullermur förläggas också kontorsutrymmen.
A/s	Asuntoalue, jolla ympäristö säilytetään. Kulttuurihistorian, kaupunkikuvan ja rautatieliikenteen historian kannalta arvokas rakennuskanta säilytetään. Ympäristöön sopeutuva vähäinen täydennysrakentaminen on mahdollista. Alue on valtakunnallisesti merkittävien asema-alueiden suojelusta solmitun sopimuksen (YM:n päätös 9.12.1998, diarionumero 2/562/96) tarkoittama kohde.	Bostadsområde, där miljön bevaras. Det kulturhistoriskt och med tanke på stadsbilden och järnvägstrafikens historia värdefulla byggnadsbeståndet bevaras. Till miljön anpasset, smärre kompletteringsbyggande är möjligt. Området är ett sådant objekt som avses i avtalet om skyddande av stationsområden av riksintresse (MM:s beslut 9.12.1998, diarienummer 2/562/96).
C	Keskustatoimintojen alue. Aluetta kehitetään hallinnon, kaupan ja julkisten palvelujen, asumisen ja virkistyksen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.	Område för centrumfunktioner. Området utvecklas för förvaltning, handel och offentlig service, boende och rekreation samt för området nödvändig samhällsteknisk service och trafik.
C-1	Keskustatoimintojen alue. Aluetta kehitetään hallinnon, kaupan ja julkisten palvelujen, asumisen ja virkistyksen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Alueelle on asemakaavassa sijoitettava asumista joko toimistorakennusten ylimpiin kerroksiin tai omaan rakennukseensa. Maantasokerros tai yleisen jalankulun tasoon liittyvä kerros on varattava osittain toiminnoille, jotka ovat yleisölle avoimia (kahvila, ravintola tms).	Område för centrumfunktioner. Området utvecklas för förvaltning, handel och offentlig service, boende och rekreation samt för området nödvändig samhällsteknisk service och trafik. På området skall i detaljplan anvisas boende antingen i kontorsbyggnadernas översta våningar eller i byggnad avsedd för boende. Våning ansluten till markplanet eller till allmänt fotgängarplan skall delvis reserveras för verksamhet som är öppen för allmänheten (café, restaurang e.dyl.).
C	Liikennealueen osa, jonka yläpuolelle saa sijoittaa keskustatoimintoja. Asemakaavoituksessa on sovellettava viereistä keskustatoimintojen aluetta (C, C-1) koskevia osayleiskaavamääräyksiä.	Del av trafikområde över vilken får placeras centrumfunktioner. I detaljplaneringen skall tillämpas delgeneralplanebestämmelser som gäller intilliggande centrumfunktionsområde (C, C-1).
PY	Julkisten palvelujen ja hallinnon alue. Aluetta kehitetään viereisen koulun tarpeisiin. Alueen vähäinen rakentaminen on mahdollista.	Område för offentlig service och förvaltning. Området utvecklas för den intilliggande skolans bruk. Byggande i mindre omfattning är möjlig.
TP/s	Työpaikka-alue, jolla ympäristö säilytetään. Rautatieliikenteen historian ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä alue, jolla arvokas rakennuskanta säilytetään. Alue on valtakunnallisesti merkittävien asema-alueiden suojelusta solmitun sopimuksen (YM:n päätös 9.12.1998, diarionumero 2/562/96) tarkoittama kohde.	Område för arbetsplatser, där miljön bevaras. Med tanke på järnvägstrafikens historia och stadsbilden betydelsefullt område, där det värdefulla byggnadsbeståndet bevaras. Området är ett sådant objekt som avses i avtalet om skyddande av stationsområden av riksintresse (MM:s beslut 9.12.1998, diarienummer 2/562/96).
V	Virkistysalue.	Rekreationsområde.
LR	Rautatieliikenteen alue.	Område för järnvägstrafik.
LR II	Rautatieliikenteen alue, jolla rautatieliikennettä voidaan siirtää kahteen tasoon.	Område för järnvägstrafik, där järnvägstrafik kan förläggas i två plan.
	Maisemallisesti arvokas alue. Alueella on säilytettäviä ympäristöarvoja. Alueen rajan sijainti asuntoaluetta vastaan määrätty asemakaavoituksessa.	Landskapsmässigt värdefull område. Inom området finns miljövärden som skall bevaras. Områdets avgränsning mot bostadsområde definieras i detaljplan.
	5 m osayleiskaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.	Linje 5 m utanför delgeneralplaneområdets gräns.
	Alueen raja.	Områdesgräns.
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen raja.	Riktgivande gräns för område.
13500-15000	Ohjeellinen aluekokonaisuuden rakennusoikeuden vaihteluväli kerrosalaneliömetreinä.	Riktgivande variationsklyka för områdeshelhetens byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
map	Maanalainen pysäköintilaitosta varten varattu tila.	Utrymme för underjordisk parkeringsanläggning.
mam	Maanalainen metroa varten varattu tila.	Utrymme reserverat för underjordisk metro.
	Maanalaisiin tiloihin johtave ajoluiska.	Körramp till underjordiskt utrymme.
	Katualue.	Gatuområde.
PASILANK	Kadun nimi.	Namn på gata.
e	Eritasoristeys tai -yhteys.	Korsning eller förbindelse i skilda plan.
jk	Ohjeellinen korttelialueen läpäisevä jalankulkuyhteys. Jalankulkuyhteys on myös osa seudullista poikittaista viheryhteyttä. Asemakaavassa yhteyden Länsi-Pasilan puoleiseen päähän on sijoitettava julkinen aukiotila.	Riktgivande gångförbindelse genom kvartersområde. Gångförbindelsen utgör också en del av en regional, tvärgående grönförbindelse. I detaljplanen skall ett utrymme för en offentlig plats placeras i förbindelsens ända i Västra Böle.
	Liikenteen ympäristöhaittojen erityinen torjuntatarve. Torjunnan kelnot osoitetaan tarkemmin asemakaavoituksessa.	Särskilt behov för dämpning av miljöstörning från trafiken. Avvärjningsmetoderna anvisas närmare i detaljplaneringen.
	Asumisen osalta on A/s, C ja C-1 alueilla asemakaavoituksessa selvitettävä meluntorjunnan tarve. Valtioneuvoston antamat melutason ohjearvot on otettava huomioon.	För boendets del skall på A/s, C och C-1 områden i detaljplaneringen utredas behovet av bullerförebyggande åtgärder. De av statsrådet angivna riktvärdena för bullernivån skall beaktas.
	Pysäköinti on sijoitettava maanalaisiin tiloihin kallioluolaan tai kellaritiloihin.	Parkeringen skall placeras i underjordiska utrymmen i bergtunnel eller i källarutrymmen.
	Pysäköintipaikkoja on varattava: - keskustatoiminnoille 1 ap / 250 k-m2 - asumiselle 1 ap / 125 k-m2 - asukkaiden vieraille 1 ap / 1000 k-m2	Parkeringplatser skall reserveras: - centrumfunktioner 1 bp / 250 m2 vy - boende 1 bp / 125 m2 vy - för invånarnas gäster 1 bp / 1000 m2 vy

HELSINKI
HELSINGFORS

17. kaupunginosa Pasila
Keski-Pasilan osayleiskaava
1:4000

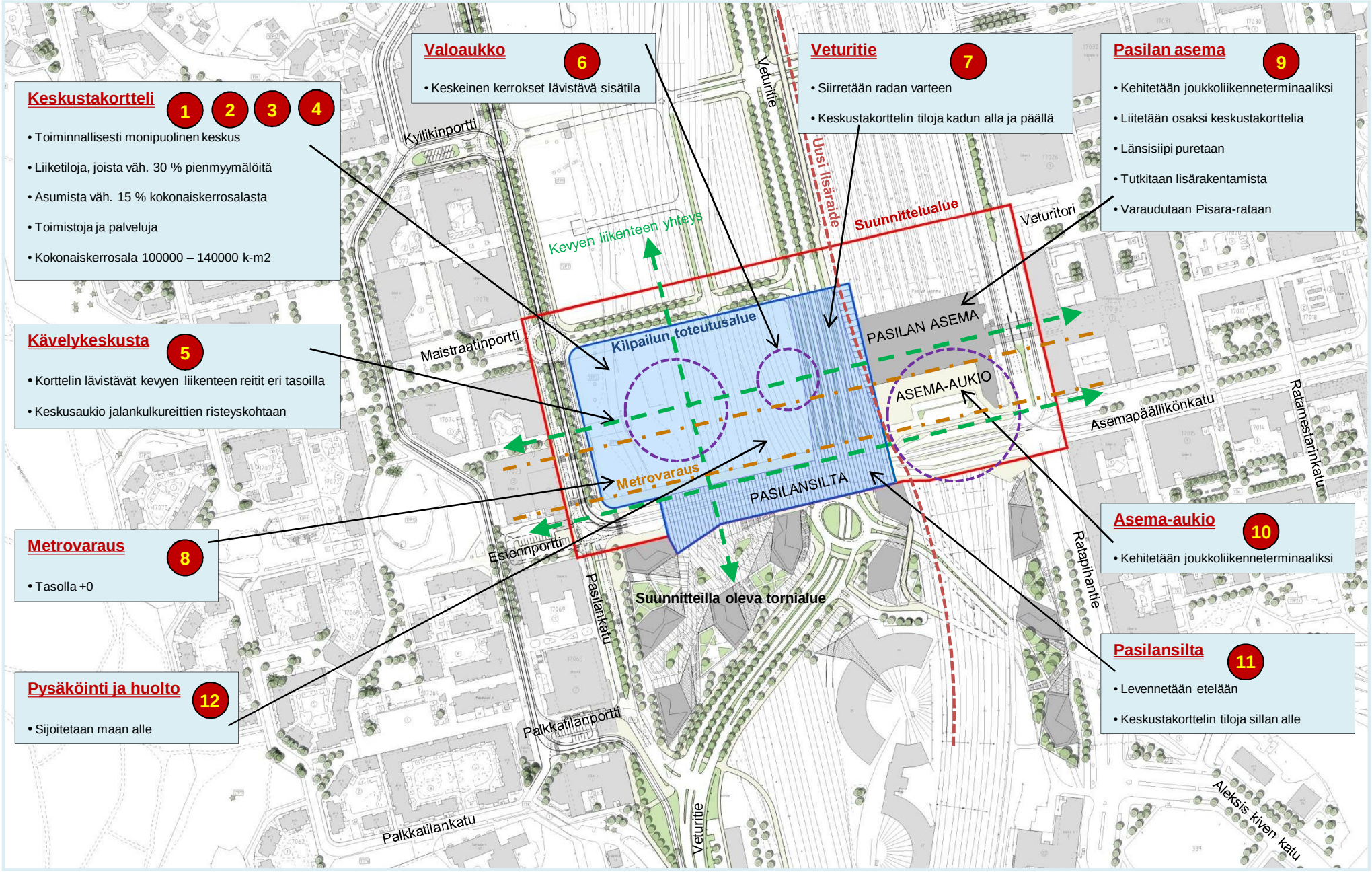
17 stadsdelen Böle
Delgeneralplan för Mellersta Böle
1:4000

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 14.6.2006 Keski-Pasilan osayleiskaavan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena oikeusvaikutteisena yleiskaavana kuitenkin niin, että oikeusvaikuttelsuus ei koske keskustatoimintojen alueiden kerrosalamäärityksiä.

HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO ASEMAKAAVAOSASTO
HELSINGFORS STADSPLANERINGSKONTOR DETALJPLANEAVDELNINGEN

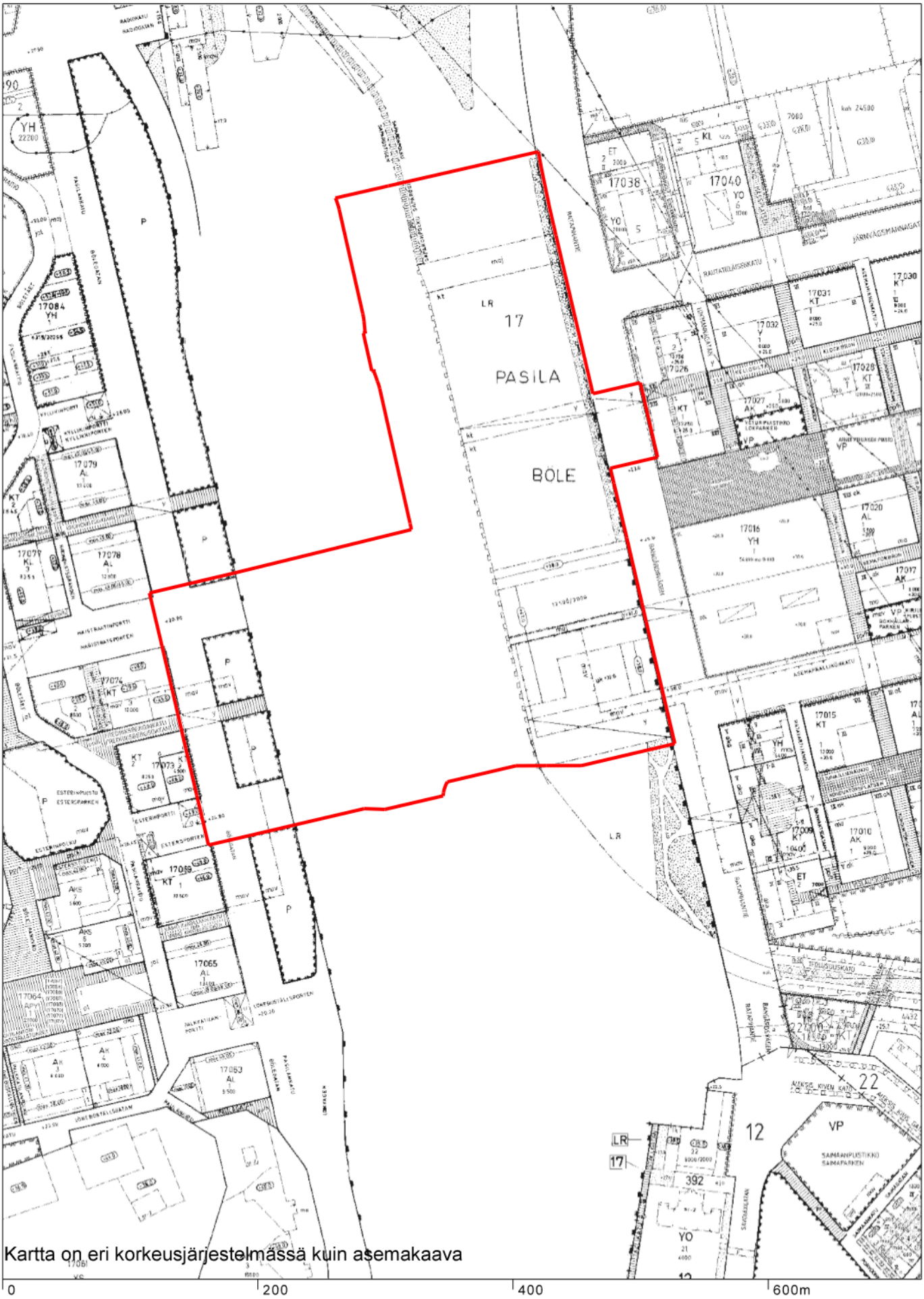
KSLK	16.12.2004	PIIRUSTUS / RITNING	11356
STPLN NÄHTÄVÄNÄ / TILL PÅSEENDE	25.2.-31.3.2005	PÄIVÄYS / DATUM	9.12.2004
MUUTETTU / ÄNDRAD	2.3.2006 KSLK	LAATINUT / UPPGJORD AV	TIMO LEPISTÖ
		PIRTÄNYT / RITAD AV	EIRA JÄRVINEN
HYVÄKSYTTY KVSTO / GODKÄND STGE	14.6.2006		
SAANUT LAINVOIMAN / VUNNIT LAGA KRAFT	18.8.2006		

ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKÖ / DETALJPLANECHEF ANNELI LAHTI



KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO
ASEMAKAAVAOSASTO / PASILA-PROJEKTI
26.8.2010

KESKI-PASILAN KESKUSTAKORTTELI
ASEMAKAAVALLISET SUUNNITTELUPERIAATTEET KARTALLA



Ote ajantasa-asemakaavasta

Pasilan keskustakortteli
Kaava-alueen rajaus
kslk 19.8.2014

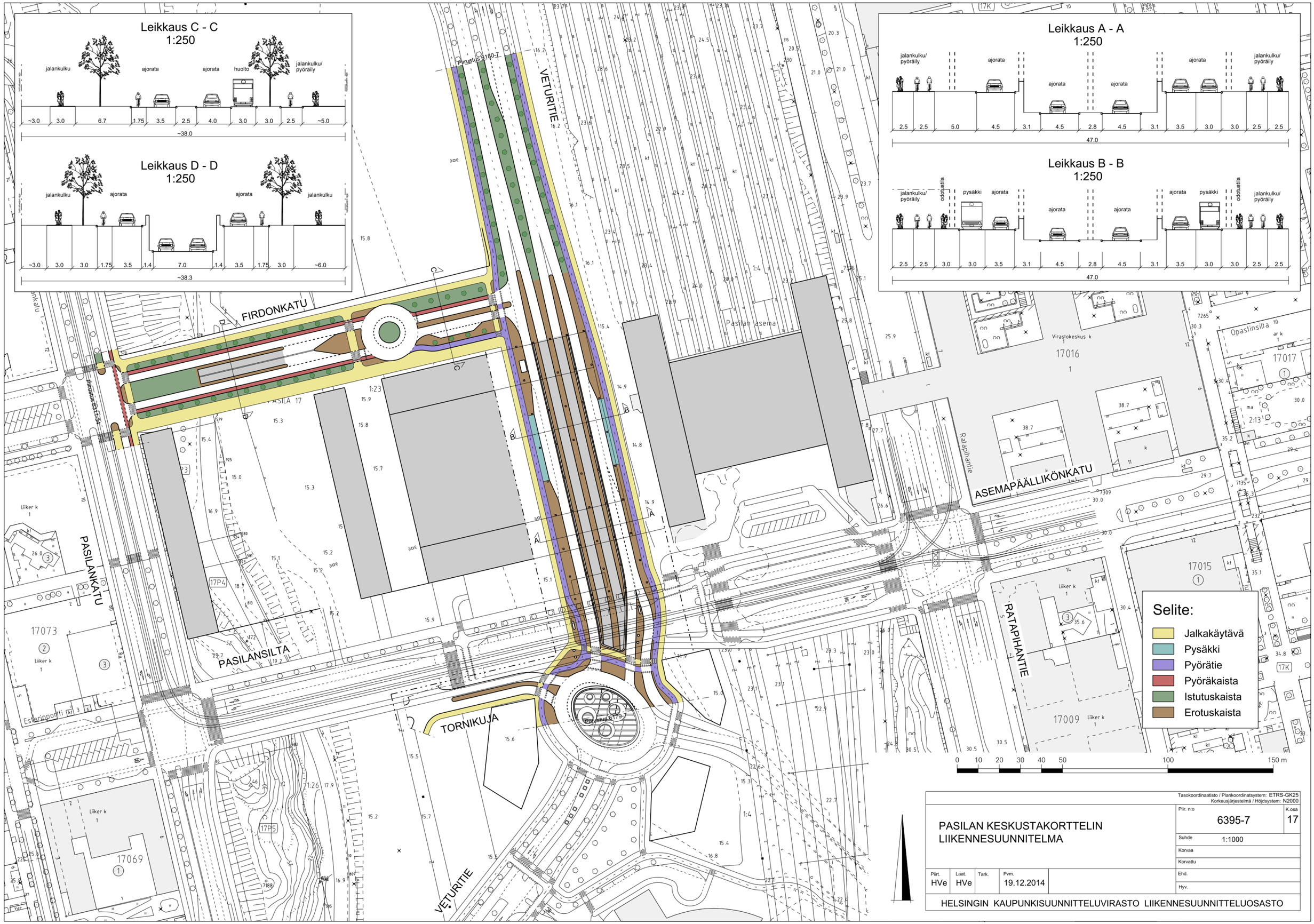
Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Pasila-projekti

Leikkaus C - C
1:250

Leikkaus D - D
1:250

Leikkaus A - A
1:250

Leikkaus B - B
1:250



Tasokoordinaatisto / Plankoordinatsystem: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: N2000

PASILAN KESKUSTAKORTTELIN LIIKENNESUUNNITELMA

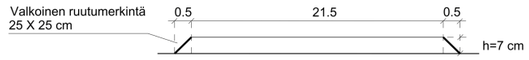
Piir. n:o	K.osa
6395-7	17

Suhde 1:1000
Korvaa
Korvattu
Ehd.
Hyv.

Piirt.	Laat.	Tark.	Pvm.
HVe	HVe		19.12.2014

HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO LIIKENNESUUNNITTELUOSASTO

Leikkaus C - C

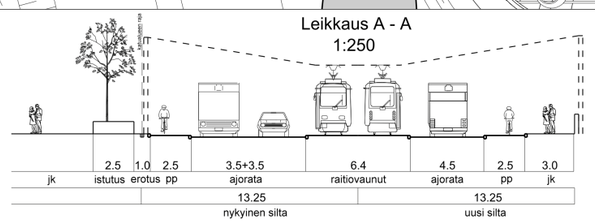


Selite:

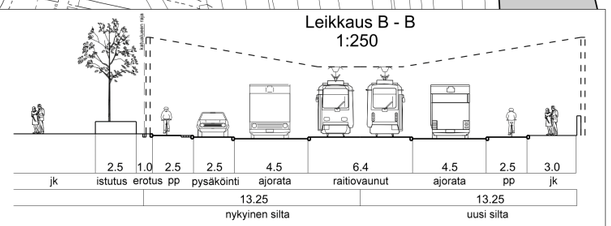
- Jalkakäytävä
- Pyörätie
- Pyöräkaista
- Istutuskaista
- Erotuskaista
- Pysäkki
- Katualueen ulkopuolella sijaitseva toiminto

0 10 20 30 40 50 100 150 m

Leikkaus A - A
1:250



Leikkaus B - B
1:250



Tasokoordinaatisto / Plankoordinatsystem: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: N2000

PASILANSILLAN LIIKENNESUUNNITELMA

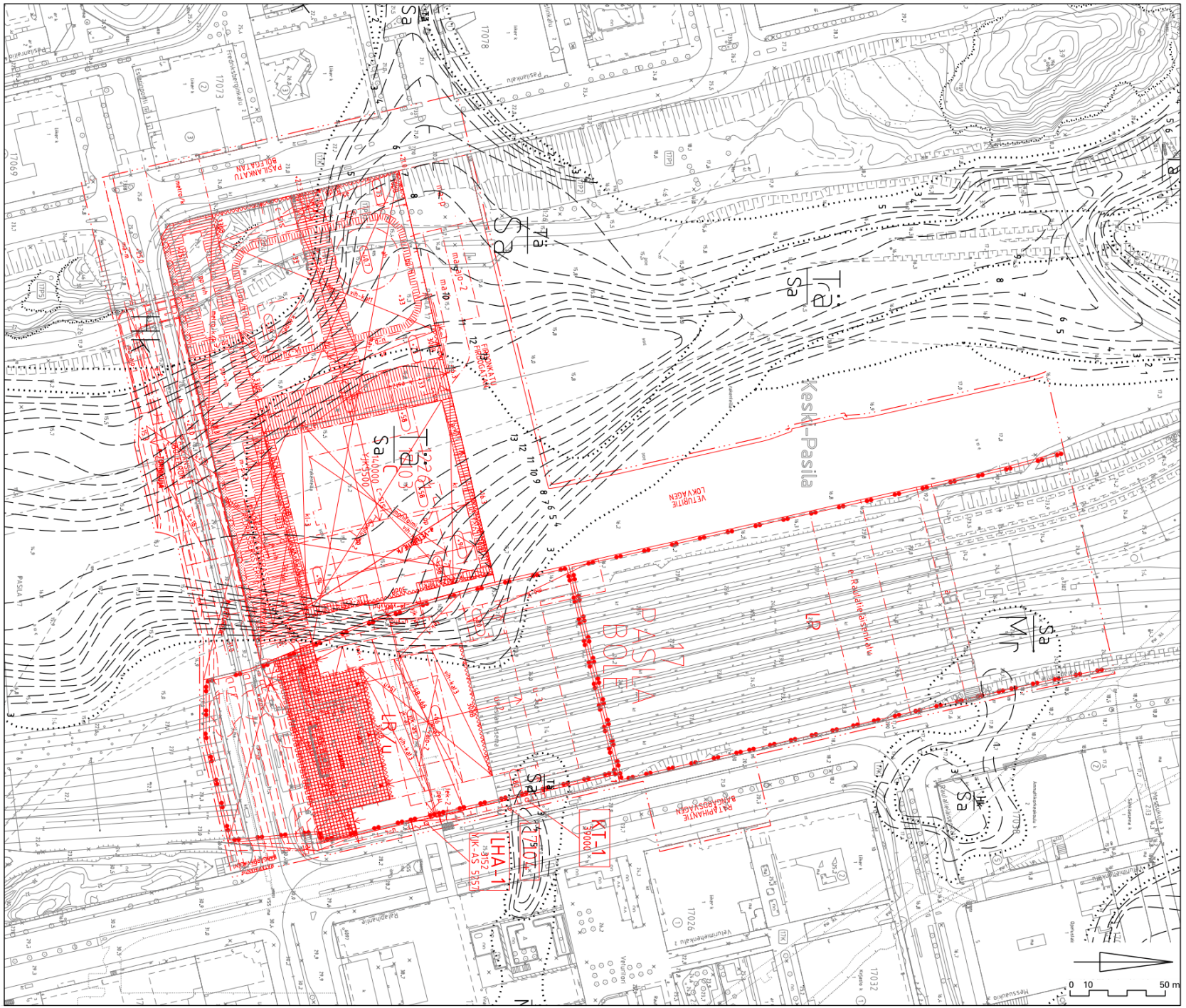
Piir. n:o	K.osa
6277-34	17

Suhde 1:1000
Korvaa 5846-34
Korvattu

Piirt.	Laat.	Tark.	Pvm.
HVe	HVe		11.2.2014

Ehd.
Hyv.

HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO LIIKENNESUUNNITTELUOSASTO



Pasilan keskustakortteli
Maaperä

1 : 2000

KALLIOPALJASTUMA

MAALAJIALUEEN RAJA

—5— SAVEN ALAPINNAN ARVIOITU SYVYYS MAANPINNASTA

Hk HIEKKA-ALUE, MAANKERROKSEN PAKSUUS YLI 3m

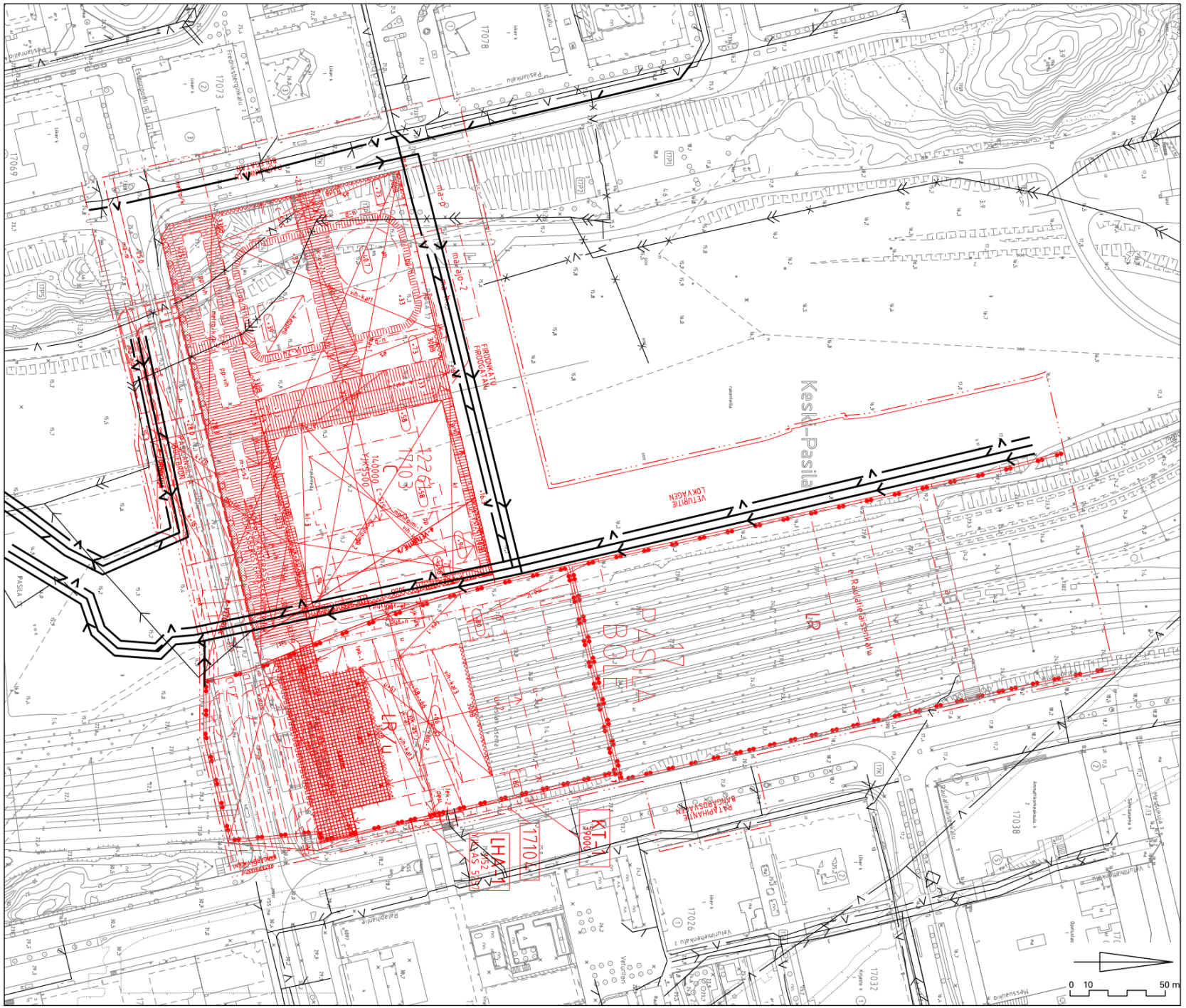
Sa / Mr SAVIALUE, SAVIKERROKSEN PAKSUUS 1-3m

Hk / Sa LIEVEALUE, SAVEN PÄÄLLÄ OLEVAN HIEKKAKERROKSEN PAKSUUS 1-3m

Tä / Sa TÄYTEALUE, TÄYTEKERROKSEN PAKSUUS 1-3m

Tä / Sa TÄYTEALUE, TÄYTEKERROKSEN PAKSUUS YLI 3m

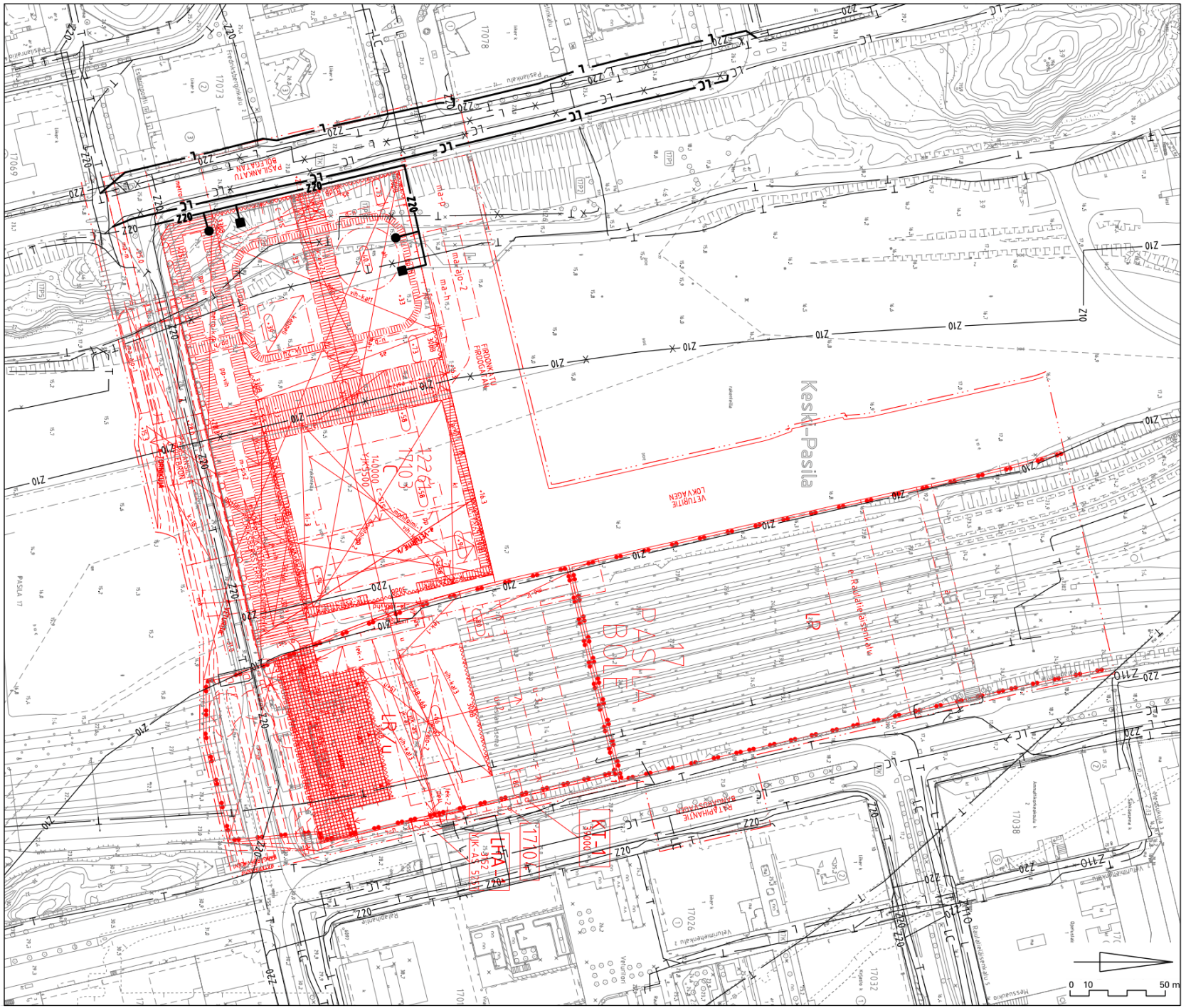
TTT



Pasilan keskustakortteli
Vesihuolto

1 : 2000

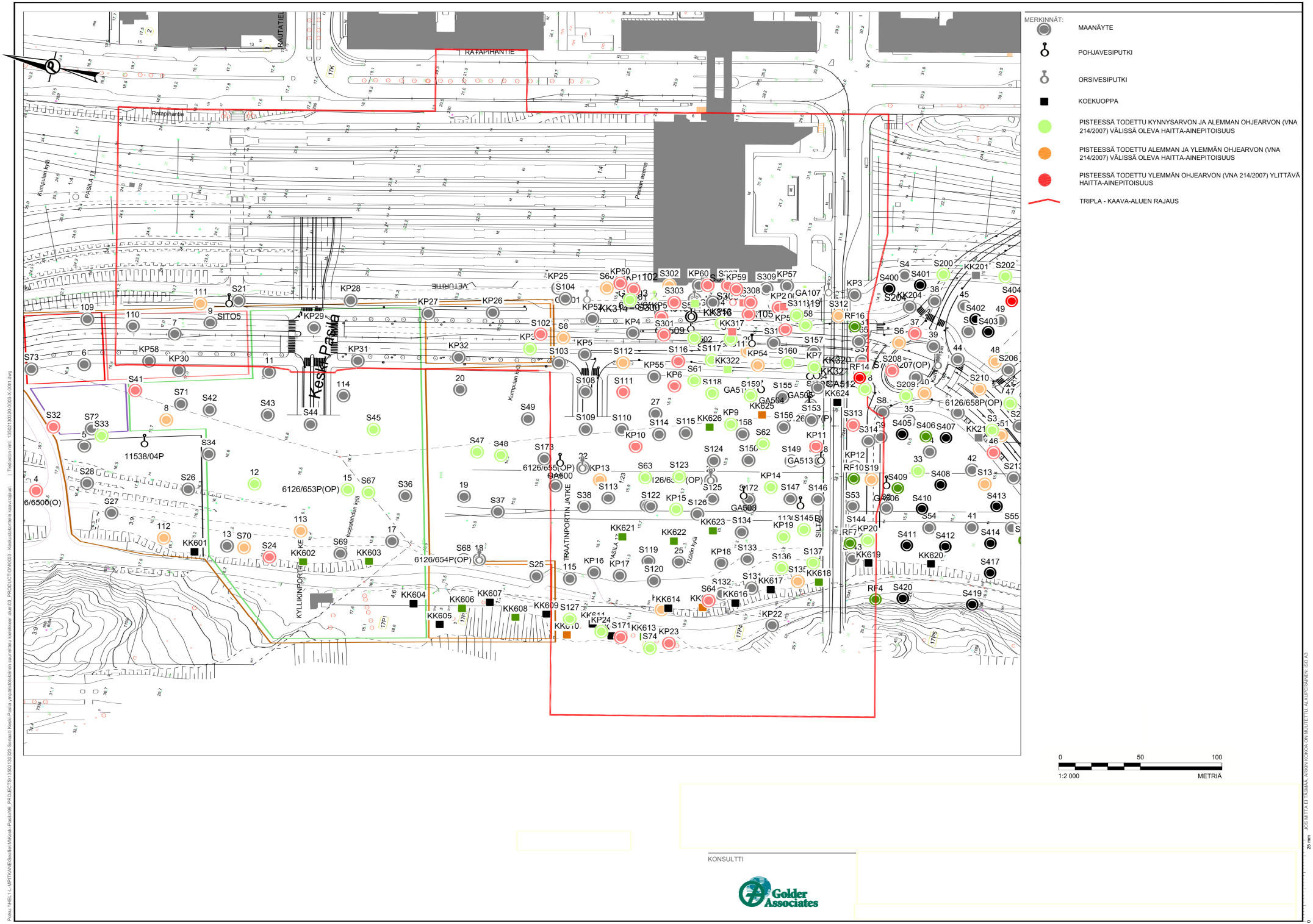
- V — NYKYINEN VESIJOHTO
- NYKYINEN JÄTEVESIVIEMÄRI
- NYKYINEN HULEVESIVIEMÄRI
- NYKYINEN SEKAVESIVIEMÄRI
- V — UUSI VESIJOHTO
- UUSI JÄTEVESIVIEMÄRI
- UUSI HULEVESIVIEMÄRI
- KÄYTÖSTÄ POISTUVA



Pasilan keskustakortteli
Energiahuolto ja tietoliikenne

1 : 2000

- T — NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPELI
- L — NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO
- LC — NYKYINEN KAUKOJÄÄHDYTYSJOHTO
- Z10 — NYKYINEN 10 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI
- Z20 — NYKYINEN 20 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI
- Z110 — NYKYINEN 110 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI
- L — UUSI KAUKOLÄMPÖJOHTO
- LC — UUSI KAUKOJÄÄHDYTYSJOHTO
- Z20 — UUSI 20 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI
- ■ UUSI MUUNTAMO
- ● UUSI KULUTTAJAMUUNTAMO
- ×—× KÄYTÖSTÄ POISTUVA

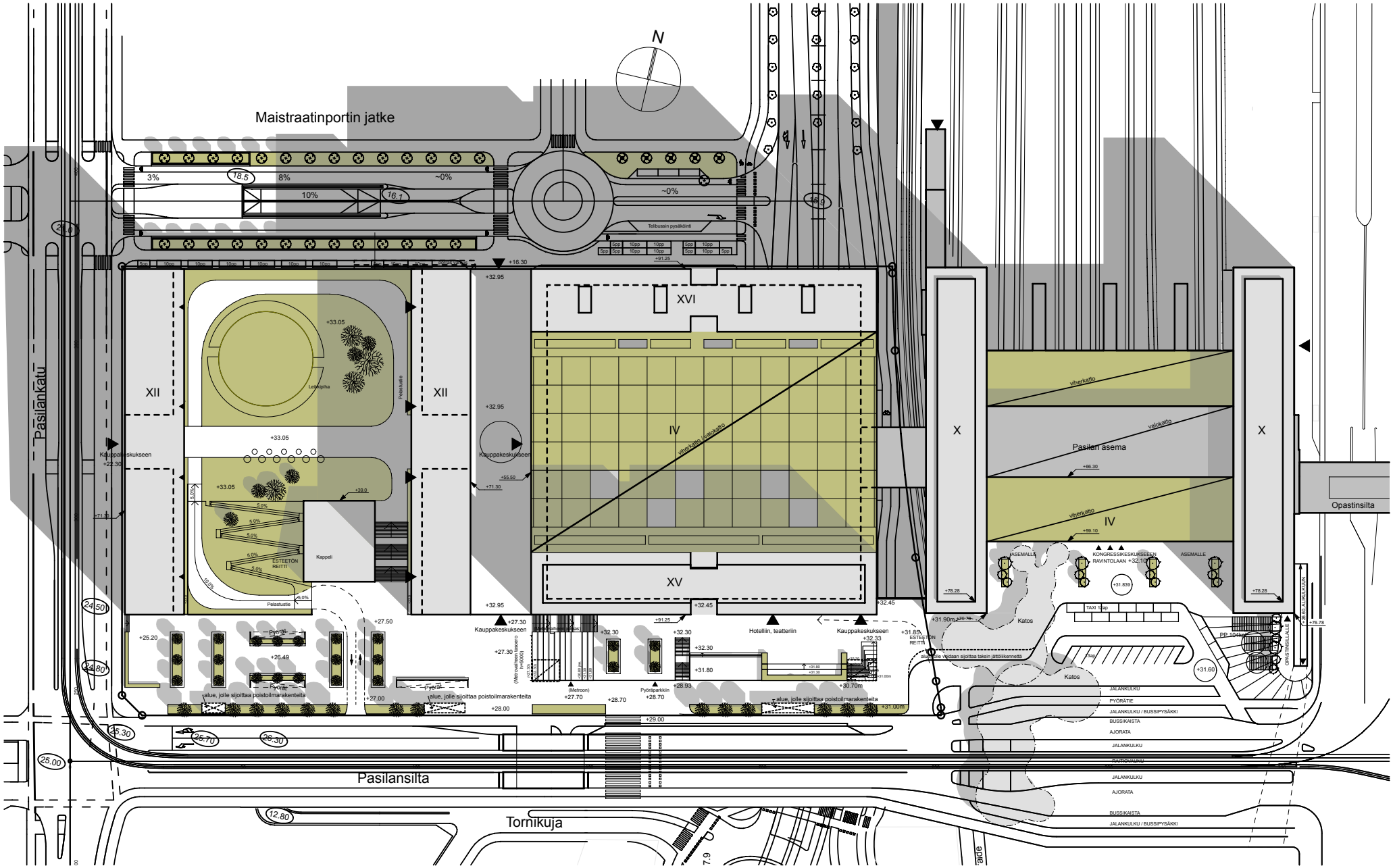

MERKINNÄT:
MAANÄYTE
POHJAVESIPUTKI
ORSIVESIPUTKI
KOEKUOPPA
PISTEESSÄ TODETTU KYNNYSARVON JA ALEMMAN OHJEARVON (VNA 214/2007) VÄLISSÄ OLEVA HAITTA-AINEPITOISUUS
PISTEESSÄ TODETTU ALEMMAN JA YLEMMÄN OHJEARVON (VNA 214/2007) VÄLISSÄ OLEVA HAITTA-AINEPITOISUUS
PISTEESSÄ TODETTU YLEMMÄN OHJEARVON (VNA 214/2007) YLITTÄVÄ HAITTA-AINEPITOISUUS
TRIPLA - KAAVA-ALUEN RAJAUS
RAUTATIE
RATAPIHANTIE
PASILA
Kesä Pasila
Kumpulan kylä
Pasilan asema
VELTORITIE
TRAATINPORTIN JATKE
KYLLIKINPORTTI
Kopalahden kylä
Töölön kylä
SILTA
0
50
100
1:2 000
METRIÄ
KONSULTTI
Golder Associates



Pasilan Tripla

Y-003-01 KSV 19.6.2014

YIT
A S & H
ARKKITEHDIT SOINI & HORTO OY
ANNANKATU 31-33 E 62
00100 HELSINKI
ARKKITEHTITOIMISTO ARCHITECTS
BRUNOW & MAUNULA
Part of Sweco



A4/1:2000
A3/1:1000

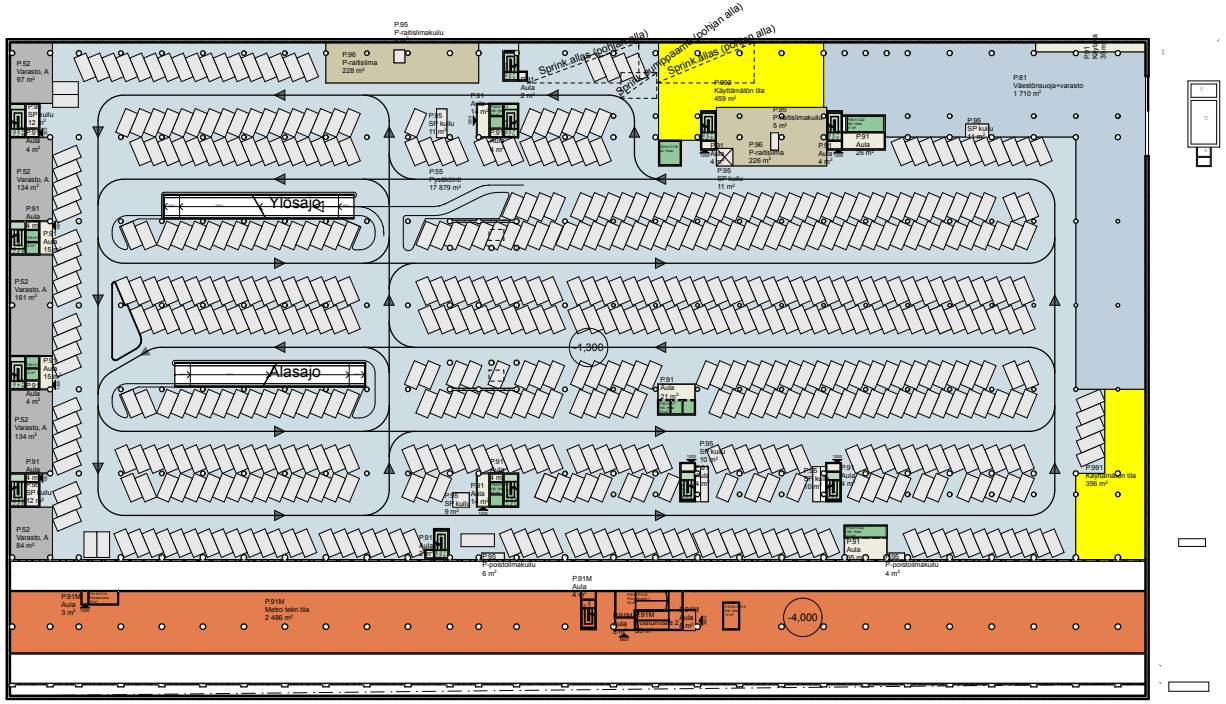
Pasilan Tripla

Asemapiirustus

A S & H
ARKKITEHDIT SOINI & HORTO OY
ANNANKATU 31-33 E 62
00100 HELSINKI

ARKKITEHTITOIMISTO ARCHITECTS
BRUNOW & MAUNULA
Part of Sweco

PYSÄKÖINTITASO 5



A4/1:2000
A3/1:1000

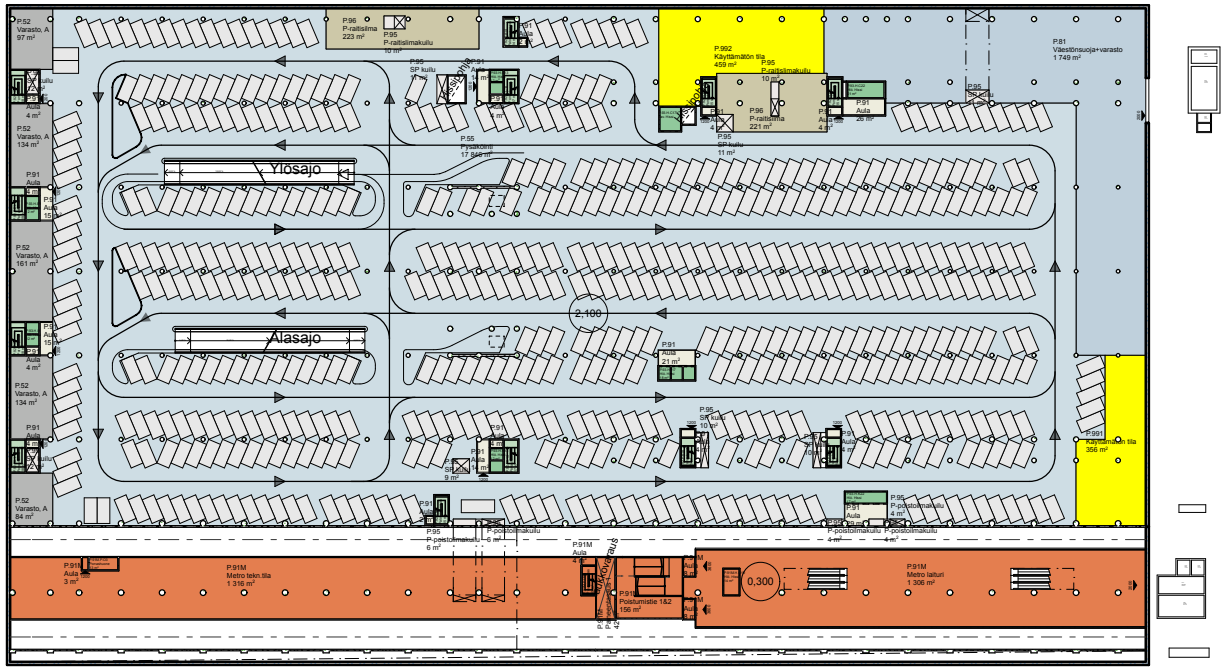
Pasilan Tripla

P5 kerros, -1.30

A S & H
ARKKITEHDIT SOINI & HORTO OY
ANNANKATU 31-33 E 62
00100 HELSINKI

ARKKITEHTITOIMISTO ARCHITECTS
BRUNOW & MAUNULA
Part of Sweco

PYSÄKÖINTITASO 4



A4/1:2000
A3/1:1000

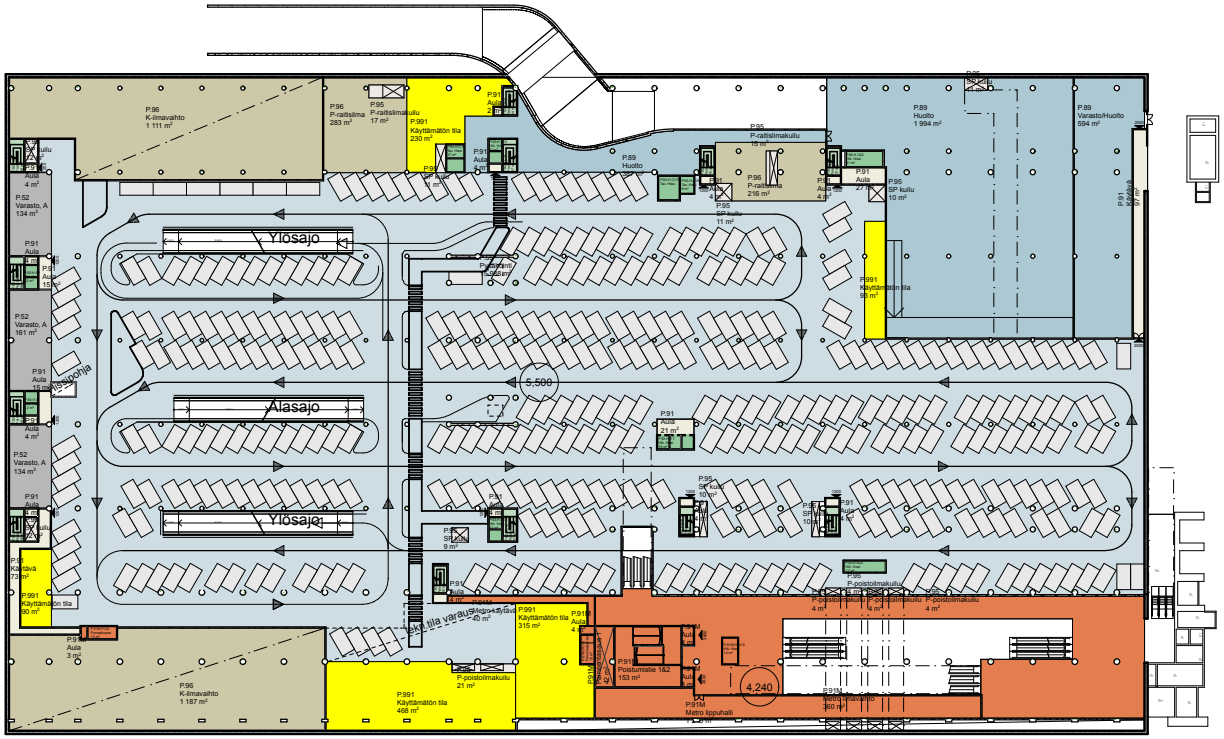
Pasilan Tripla

P4 kerros, +2.10

A S & H
ARKKITEHDIT SOINI & HORTO OY
ANNANKATU 31-33 E 62
00100 HELSINKI

ARKKITEHTITOIMISTO ARCHITECTS
BRUNOW & MAUNULA
Part of Sweco

PYSÄKÖINTITASO 3



A4/1:2000
A3/1:1000

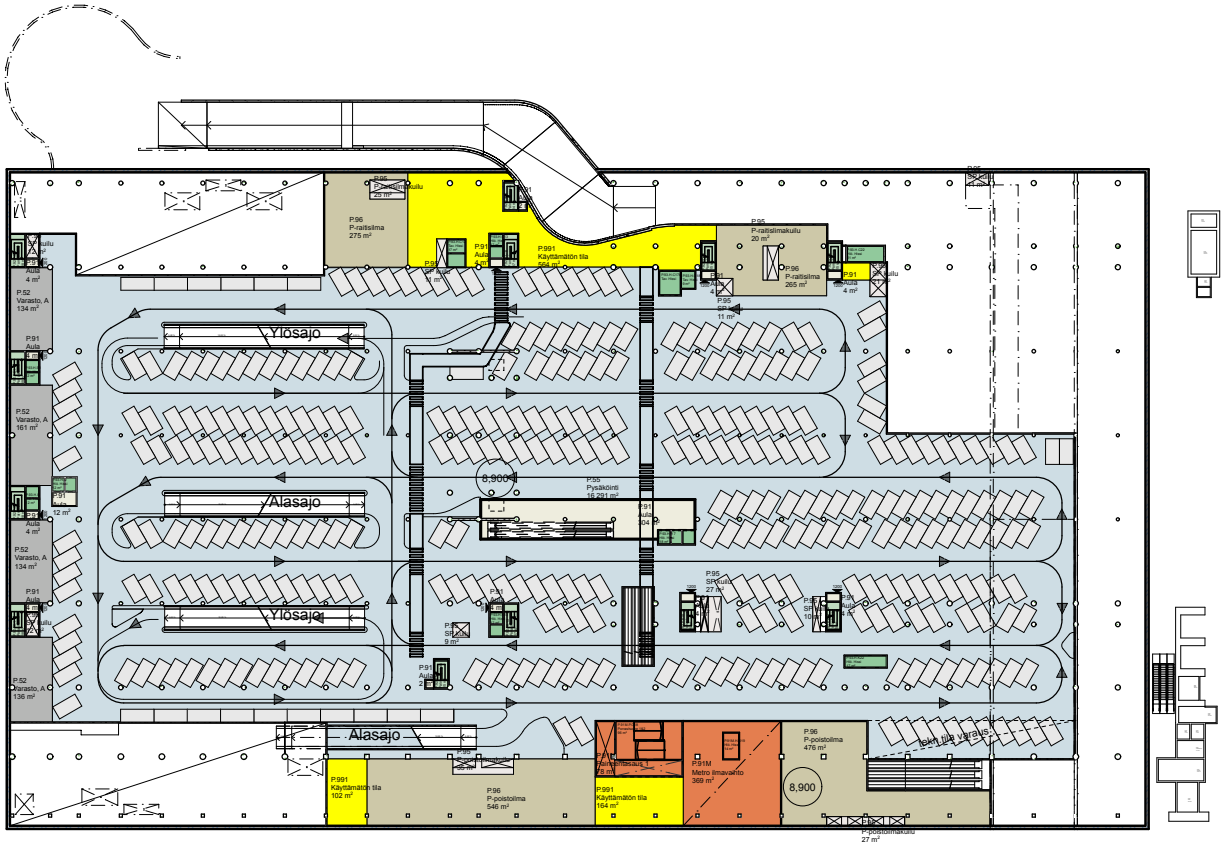
Pasilan Tripla

P3 kerros, +5.50

A S & H
ARKKITEHDIT SOINI & HORTO OY
ANNANKATU 31-33 E 62
00100 HELSINKI

ARKKITEHTITOIMISTO ARCHITECTS
BRUNOW & MAUNULA
Part of Sweco

PYSÄKÖINTITASO 2



A4/1:2000
A3/1:1000

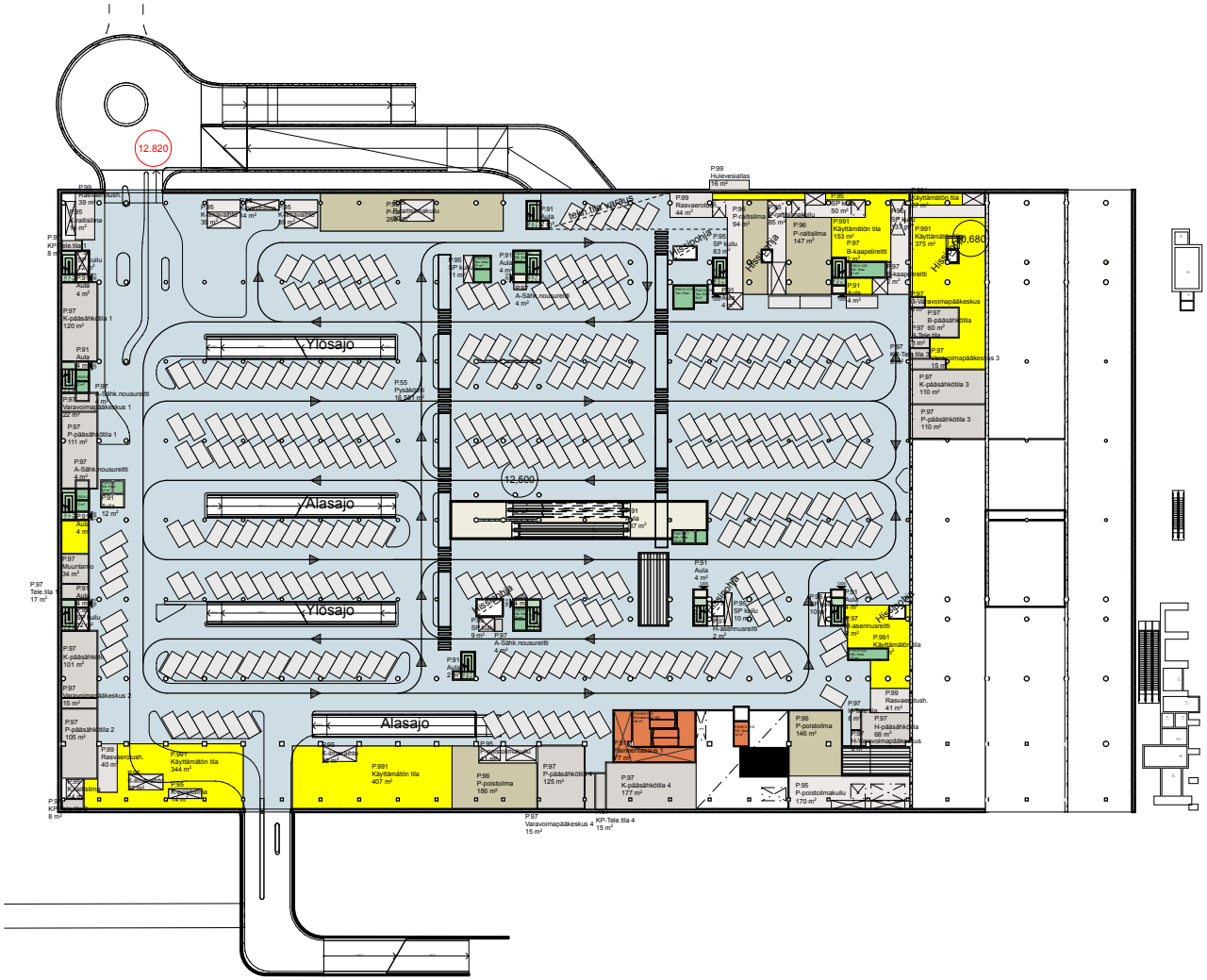
Pasilan Tripla

P2 kerros, +8.90

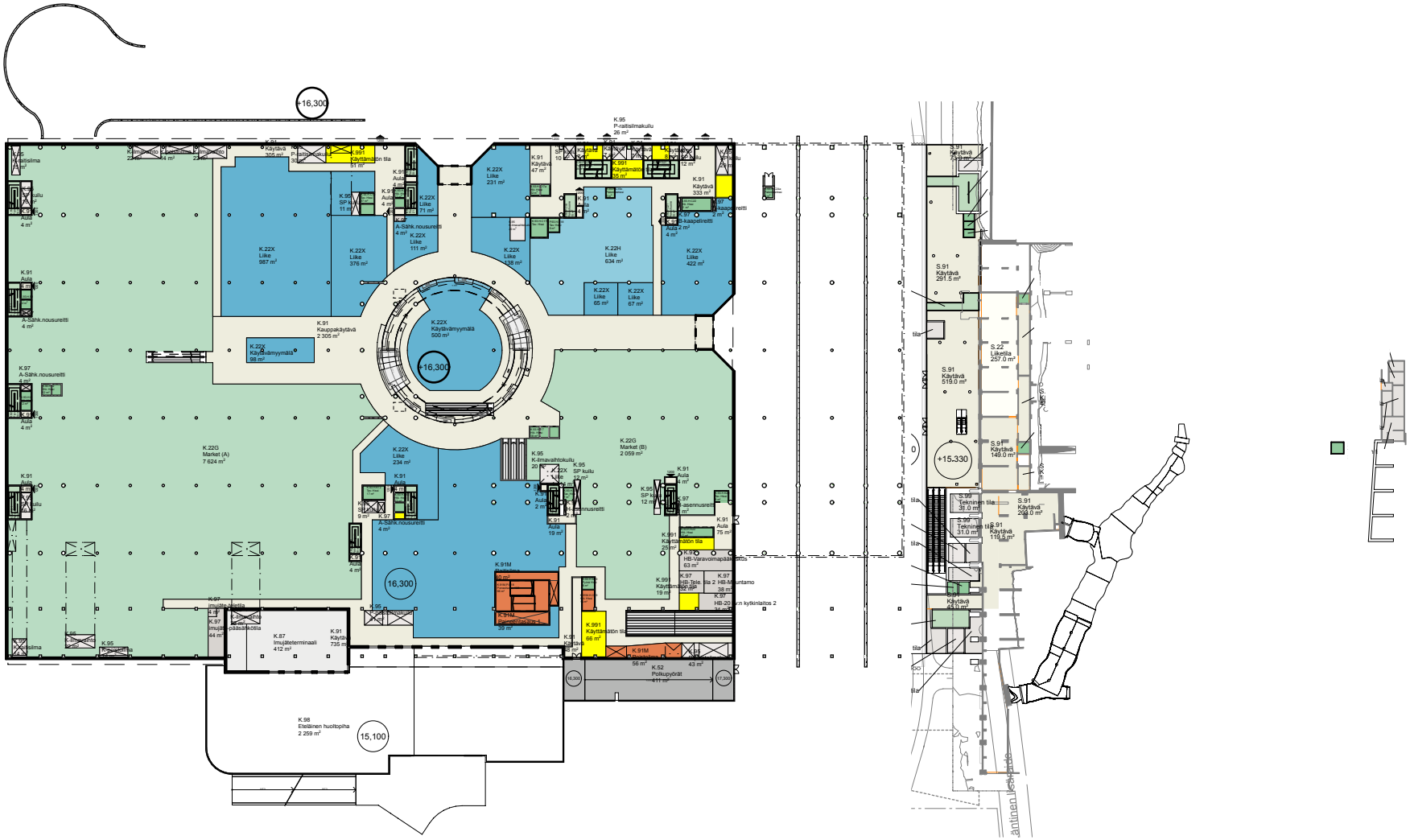
A S & H
ARKKITEHDIT SOINI & HORTO OY
ANNANKATU 31-33 E 62
00100 HELSINKI

ARKKITEHTITOIMISTO ARCHITECTS
BRUNOW & MAUNULA
Part of Sweco

PYSÄKÖINTITASO 1


12.820
Ylosajo
Alasajo
Ylosajo
Alasajo
12,500
Hissi
Hissi
Hissi

KAUPPAKERROSTASO 1



A4/1:2000
A3/1:1000

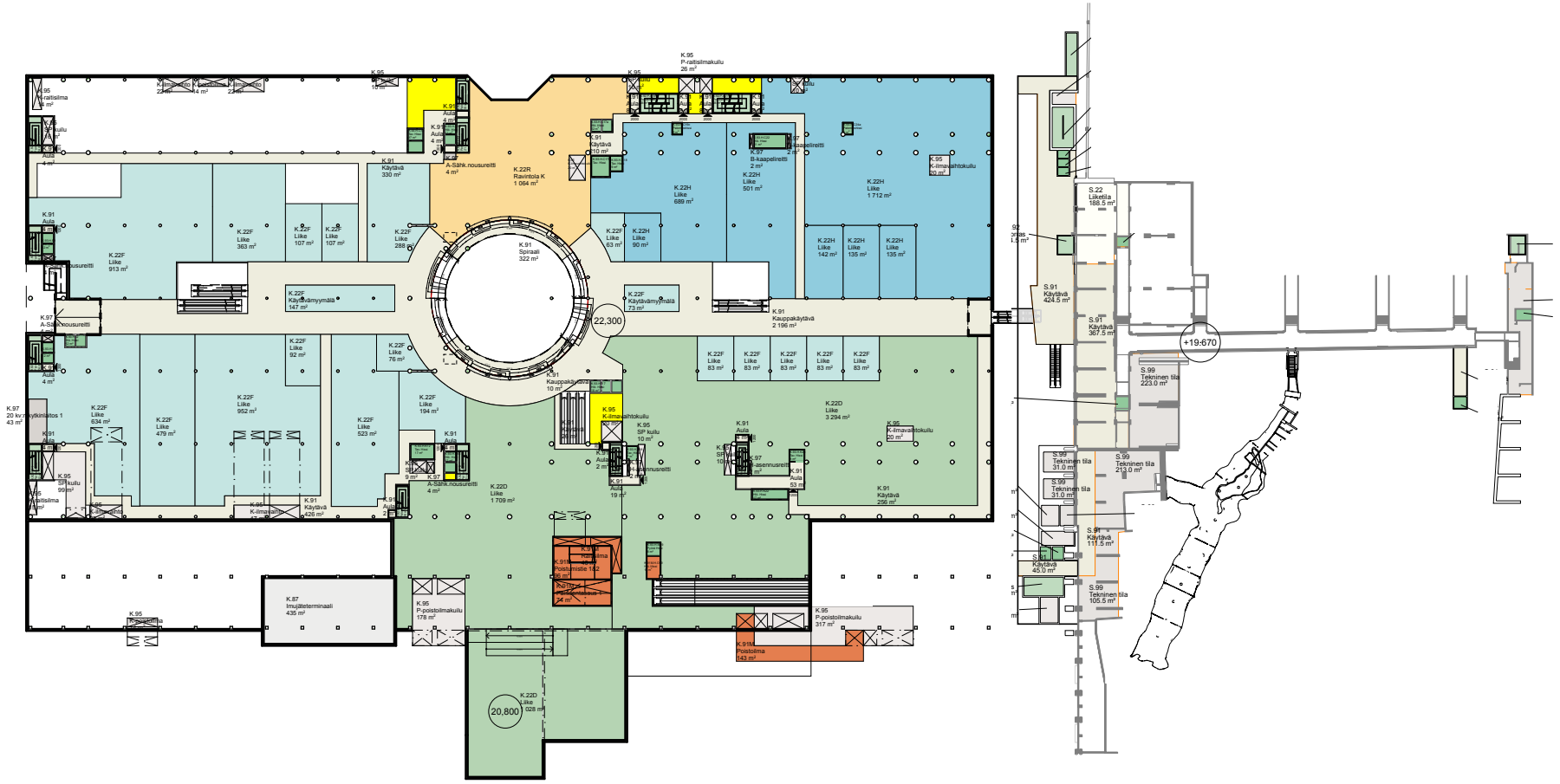
Pasilan Tripla

K1 kerros, +16.30

A S & H
ARKKITEHDIT SOINI & HORTO OY
ANNANKATU 31-33 E 62
00100 HELSINKI

ARKKITEHTITOIMISTO ARCHITECTS
BRUNOW & MAUNULA
Part of Sweco

KAUPPAKERROSTASO 2



A4/1:2000
A3/1:1000

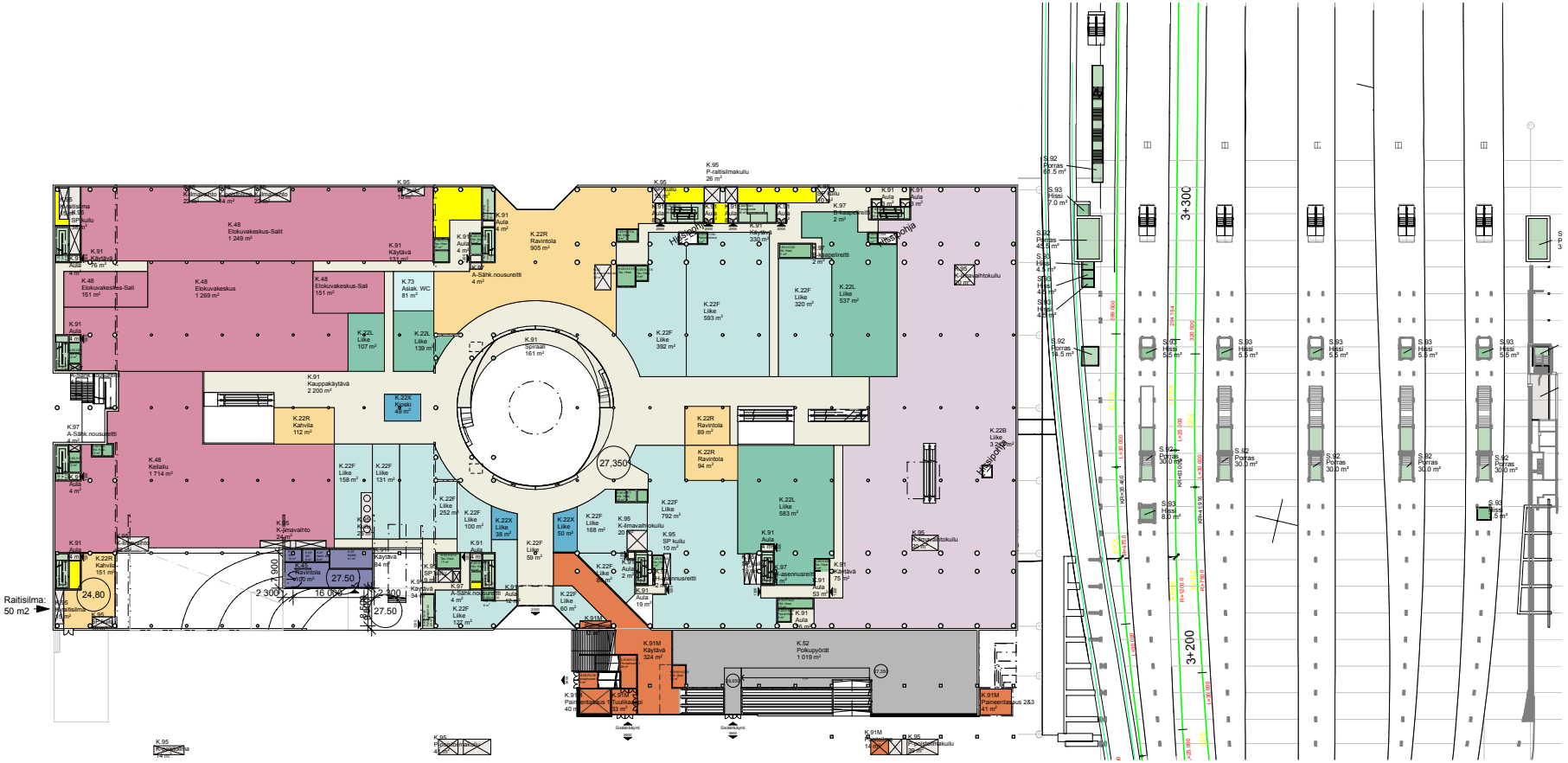
Pasilan Tripla

K2 kerros, +22.30

A S & H
ARKKITEHDIT SOINI & HORTO OY
ANNANKATU 31-33 E 62
00100 HELSINKI

ARKKITEHTITOIMISTO ARCHITECTS
BRUNOW & MAUNULA
Part of Sweco

KAUPPAKERROSTASO 3



A4/1:2000
A3/1:1000

Pasilan Tripla

K3 kerros, +27.35

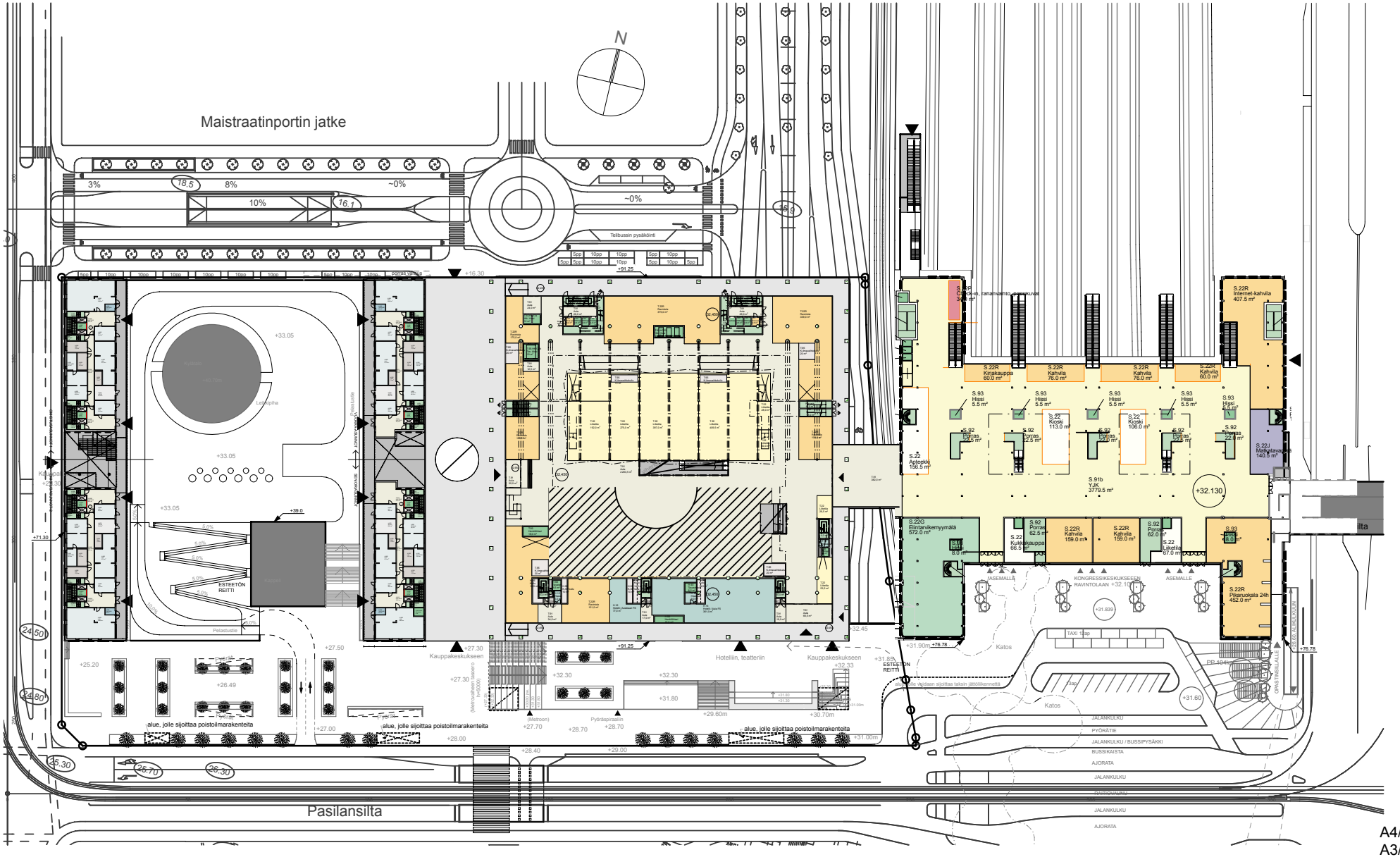
A S & H
ARKKITEHDIT SOINI & HORTO OY
ANNANKATU 31-33 E 62
00100 HELSINKI

ARKKITEHTITOIMISTO ARCHITECTS
BRUNOW & MAUNULA
Part of Sweco

ASUNTOLOHKO

HOTELLI, BUSINESS CENTRE, TAPAHTUMA-ALUE

PASILAN ASEMA



A4/1:2000
A3/1:1000

Pasilan Tripla

Podium, +32.15

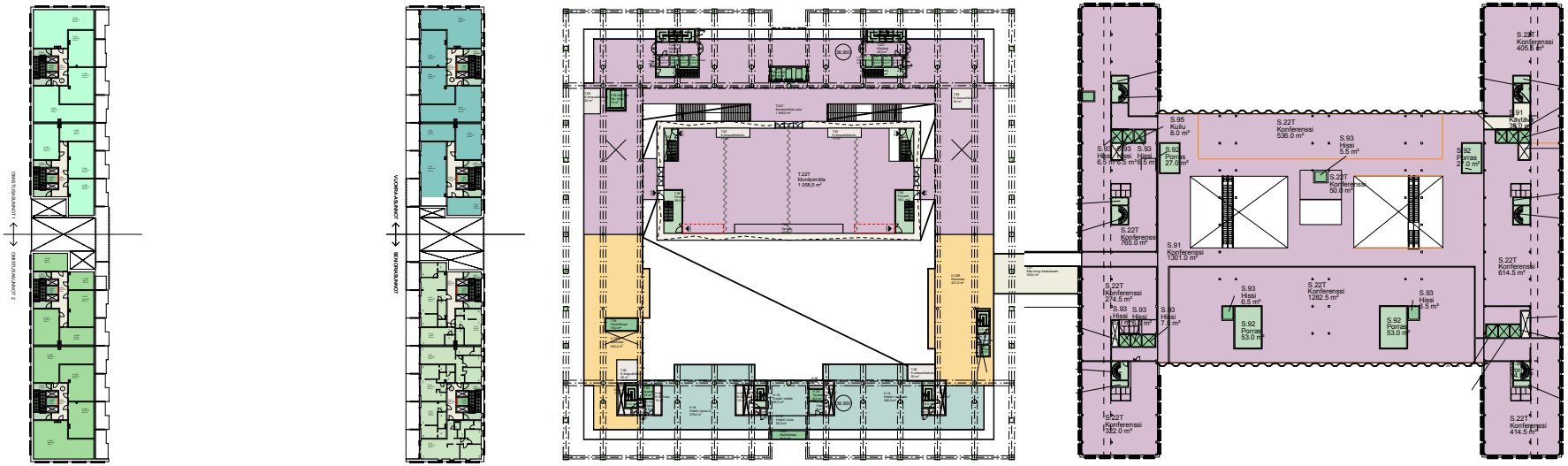
A S & H
ARKKITEHDIT SOINI & HORTO OY
ANNANKATU 31-33 E 62
00100 HELSINKI

ARKKITEHTITOIMISTO ARCHITECTS
BRUNOW & MAUNULA
Part of Sweco

ASUNTOLOHKO

HOTELLI, BUSINESS CENTRE,
TAPAHTUMA-ALUE

PASILAN ASEMA



A4/1:2000
A3/1:1000

Pasilan Tripla

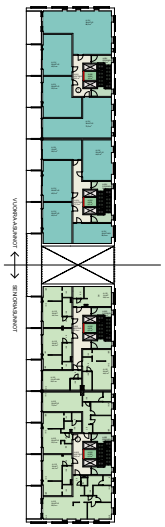
2. kerros, +39.45

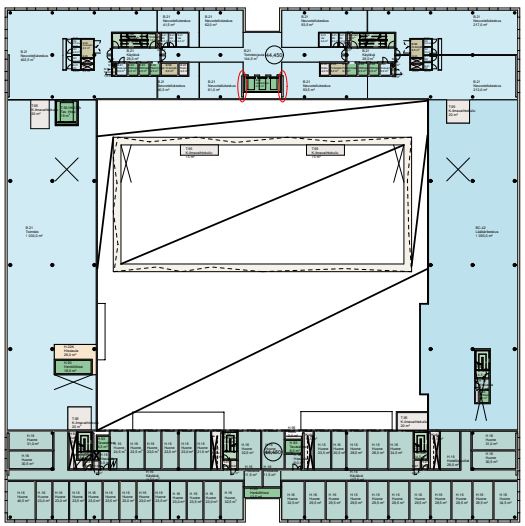
A S
& H
ARKKITEHDIT SOINI & HORTO OY
ANNANKATU 31-33 E 62
00100 HELSINKI

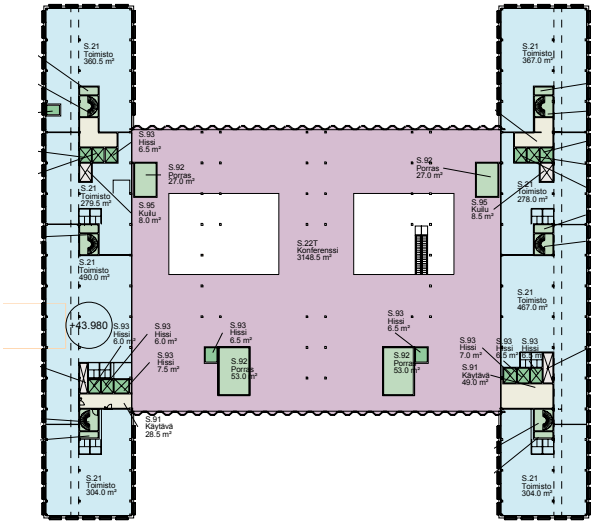
ARKKITEHTITOIMISTO ARCHITECTS
BRUNOW & MAUNULA
Part of Sweco

ASUNTOLOHKO HOTELLI, BUSINESS CENTRE PASILAN ASEMA









A4/1:2000
A3/1:1000

Pasilan Tripla

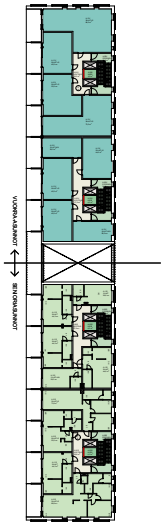
3. kerros, +44.45

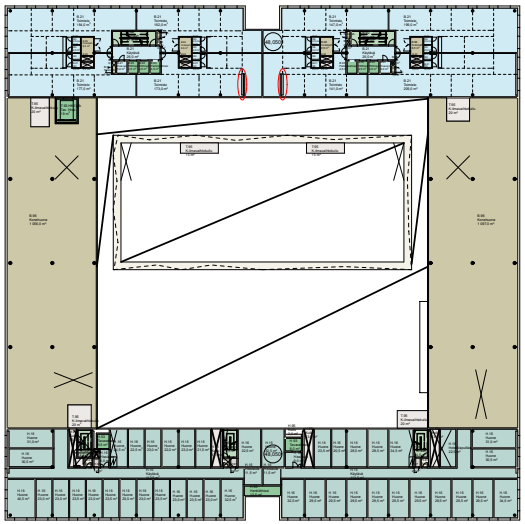
A S & H
ARKKITEHDIT SOINI & HORTO OY
ANNANKATU 31-33 E 62
00100 HELSINKI

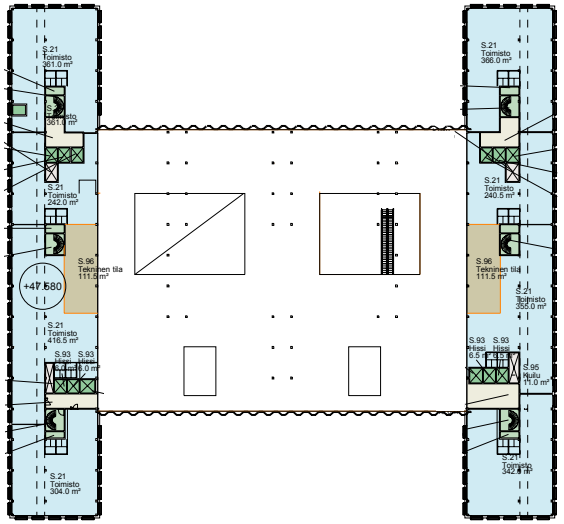
ARKKITEHTITOIMISTO ARCHITECTS
BRUNOW & MAUNULA
Part of Sweco

ASUNTOLOHKO HOTELLI, BUSINESS CENTRE PASILAN ASEMA









A4/1:2000
A3/1:1000

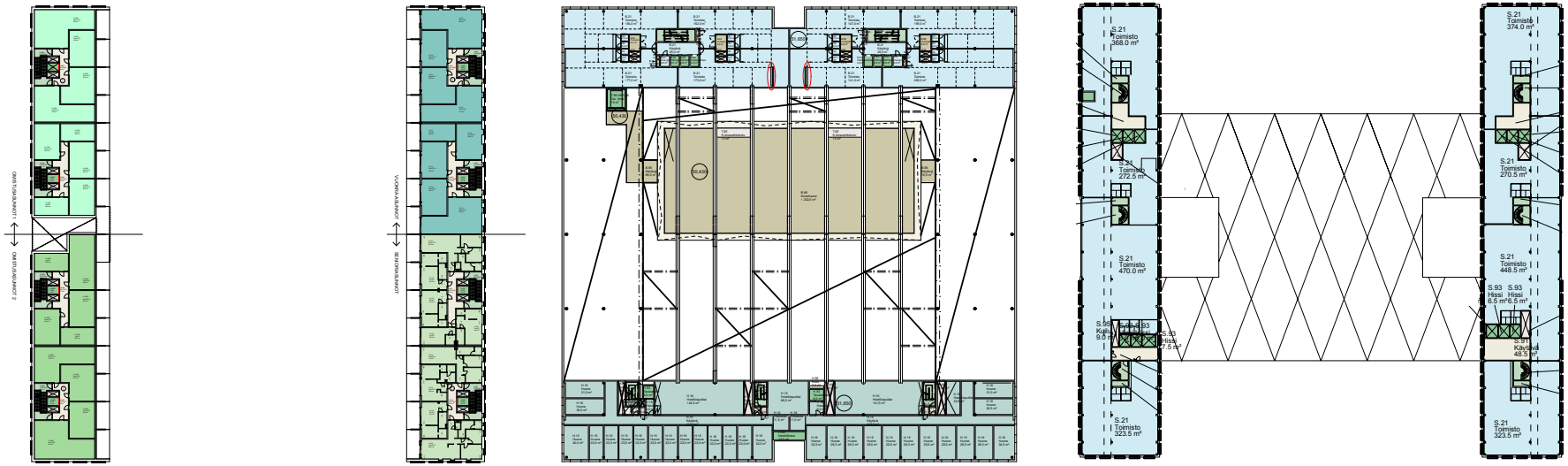
Pasilan Tripla

4. kerros, +48.05

A S & H
ARKKITEHDIT SOINI & HORTO OY
ANNANKATU 31-33 E 62
00100 HELSINKI

ARKKITEHTITOIMISTO ARCHITECTS
BRUNOW & MAUNULA
Part of Sweco

ASUNTOLOHKO HOTELLI, BUSINESS CENTRE PASILAN ASEMA



A4/1:2000
A3/1:1000

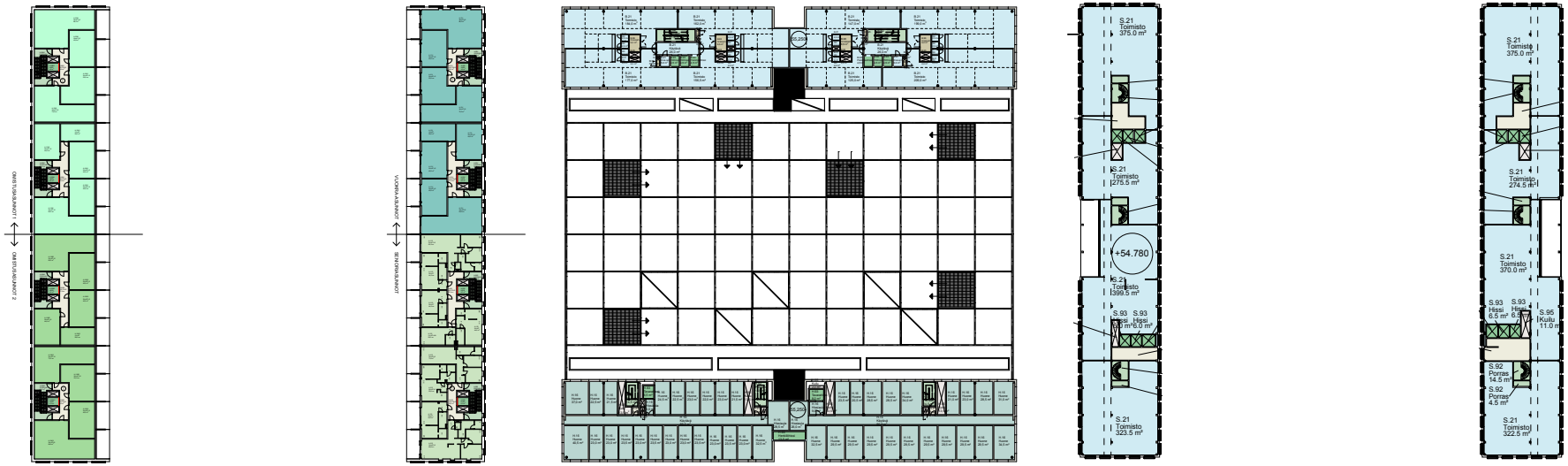
Pasilan Tripla

5. kerros, +51.65

A S & H
ARKKITEHDIT SOINI & HORTO OY
ANNANKATU 31-33 E 62
00100 HELSINKI

ARKKITEHTITOIMISTO ARCHITECTS
BRUNOW & MAUNULA
Part of Sweco

ASUNTOLOHKO HOTELLI, BUSINESS CENTRE PASILAN ASEMA



A4/1:2000
A3/1:1000

Pasilan Tripla

6. kerros, +55.25

A S & H
ARKKITEHDIT SOINI & HORTO OY
ANNANKATU 31-33 E 62
00100 HELSINKI

ARKKITEHTITOIMISTO ARCHITECTS
BRUNOW & MAUNULA
Part of Sweco

ASUNTOLOHKO HOTELLI, BUSINESS CENTRE PASILAN ASEMA



A4/1:2000
A3/1:1000

Pasilan Tripla

7. kerros, +58.85

A S & H
ARKKITEHDIT SOINI & HORTO OY
ANNANKATU 31-33 E 62
00100 HELSINKI

ARKKITEHTITOIMISTO ARCHITECTS
BRUNOW & MAUNULA
Part of Sweco

ASUNTOLOHKO HOTELLI, BUSINESS CENTRE PASILAN ASEMA



A4/1:2000
A3/1:1000

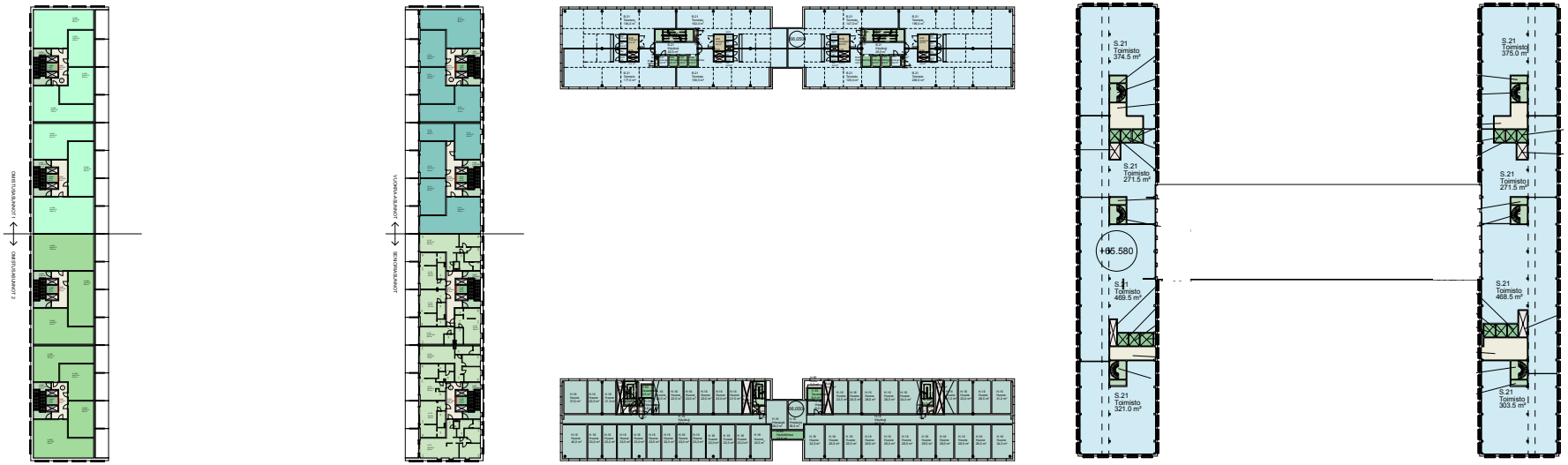
Pasilan Tripla

8. kerros, +62.45

A S & H
ARKKITEHDIT SOINI & HORTO OY
ANNANKATU 31-33 E 62
00100 HELSINKI

ARKKITEHTITOIMISTO ARCHITECTS
BRUNOW & MAUNULA
Part of Sweco

ASUNTOLOHKO HOTELLI, BUSINESS CENTRE PASILAN ASEMA



A4/1:2000
A3/1:1000

Pasilan Tripla

9. kerros, +66.05

A S & H
ARKKITEHDIT SOINI & HORTO OY
ANNANKATU 31-33 E 62
00100 HELSINKI

ARKKITEHTITOIMISTO ARCHITECTS
BRUNOW & MAUNULA
Part of Sweco

ASUNTOLOHKO HOTELLI, BUSINESS CENTRE PASILAN ASEMA



A4/1:2000
A3/1:1000

Pasilan Tripla

10. kerros, +69.65

A S & H
ARKKITEHDIT SOINI & HORTO OY
ANNANKATU 31-33 E 62
00100 HELSINKI

ARKKITEHTITOIMISTO ARCHITECTS
BRUNOW & MAUNULA
Part of Sweco

ASUNTOLOHKO HOTELLI, BUSINESS CENTRE PASILAN ASEMA



A4/1:2000
A3/1:1000

Pasilan Tripla

11. kerros, +73.25

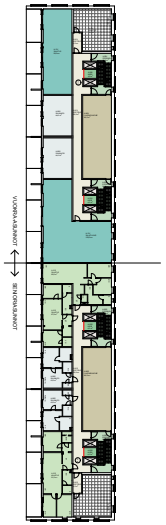
A S & H
ARKKITEHDIT SOINI & HORTO OY
ANNANKATU 31-33 E 62
00100 HELSINKI

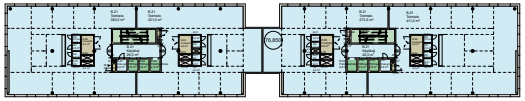
ARKKITEHTITOIMISTO ARCHITECTS
BRUNOW & MAUNULA
Part of Sweco

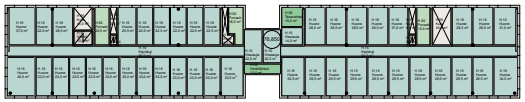
ASUNTOLOHKO

HOTELLI, BUSINESS CENTRE









A4/1:2000
A3/1:1000

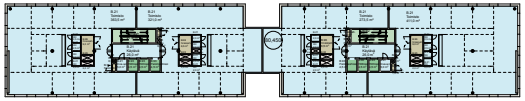
Pasilan Tripla

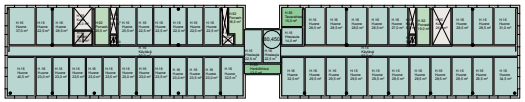
12. kerros, +76.85

A S & H
ARKKITEHDIT SOINI & HORTO OY
ANNANKATU 31-33 E 62
00100 HELSINKI

ARKKITEHTITOIMISTO ARCHITECTS
BRUNOW & MAUNULA
Part of Sweco

HOTELLI, BUSINESS CENTRE





A4/1:2000
A3/1:1000

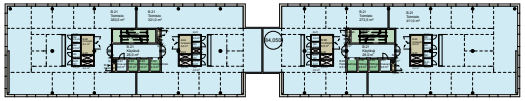
Pasilan Tripla

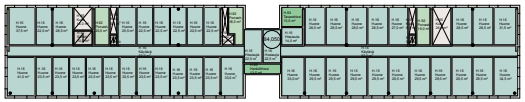
13. kerros, +80.45

A S & H
ARKKITEHDIT SOINI & HORTO OY
ANNANKATU 31-33 E 62
00100 HELSINKI

ARKKITEHTITOIMISTO ARCHITECTS
BRUNOW & MAUNULA
Part of Sweco

HOTELLI, BUSINESS CENTRE





A4/1:2000
A3/1:1000

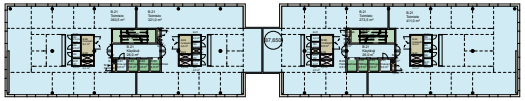
Pasilan Tripla

14. kerros, +84.05

A S & H
ARKKITEHDIT SOINI & HORTO OY
ANNANKATU 31-33 E 62
00100 HELSINKI

ARKKITEHTITOIMISTO ARCHITECTS
BRUNOW & MAUNULA
Part of Sweco

BUSINESS CENTRE





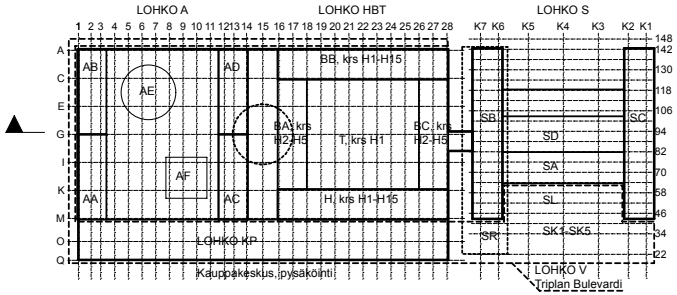
A4/1:2000
A3/1:1000

Pasilan Tripla

15. kerros, +87.65

A S & H
ARKKITEHDIT SOINI & HORTO OY
ANNANKATU 31-33 E 62
00100 HELSINKI

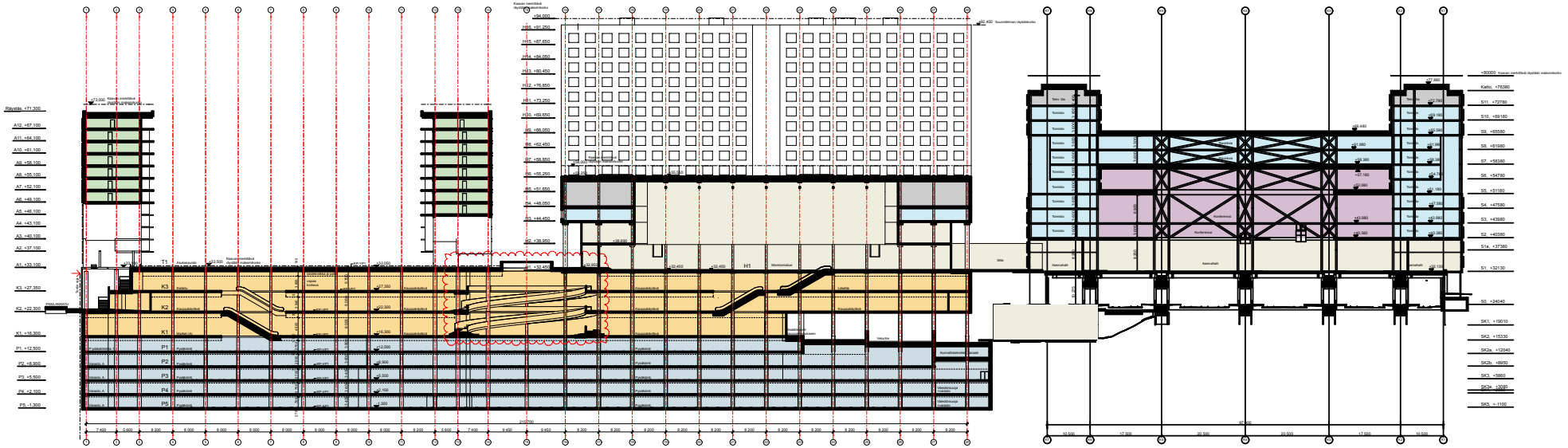
ARKKITEHTITOIMISTO ARCHITECTS
BRUNOW & MAUNULA
Part of Sweco



ASUNTOLOHKO

HOTELLI, BUSINESS CENTRE, TAPAHTUMA-ALUE

PASILAN ASEMA



A4/1:2000
A3/1:1000

Pasilan Tripla

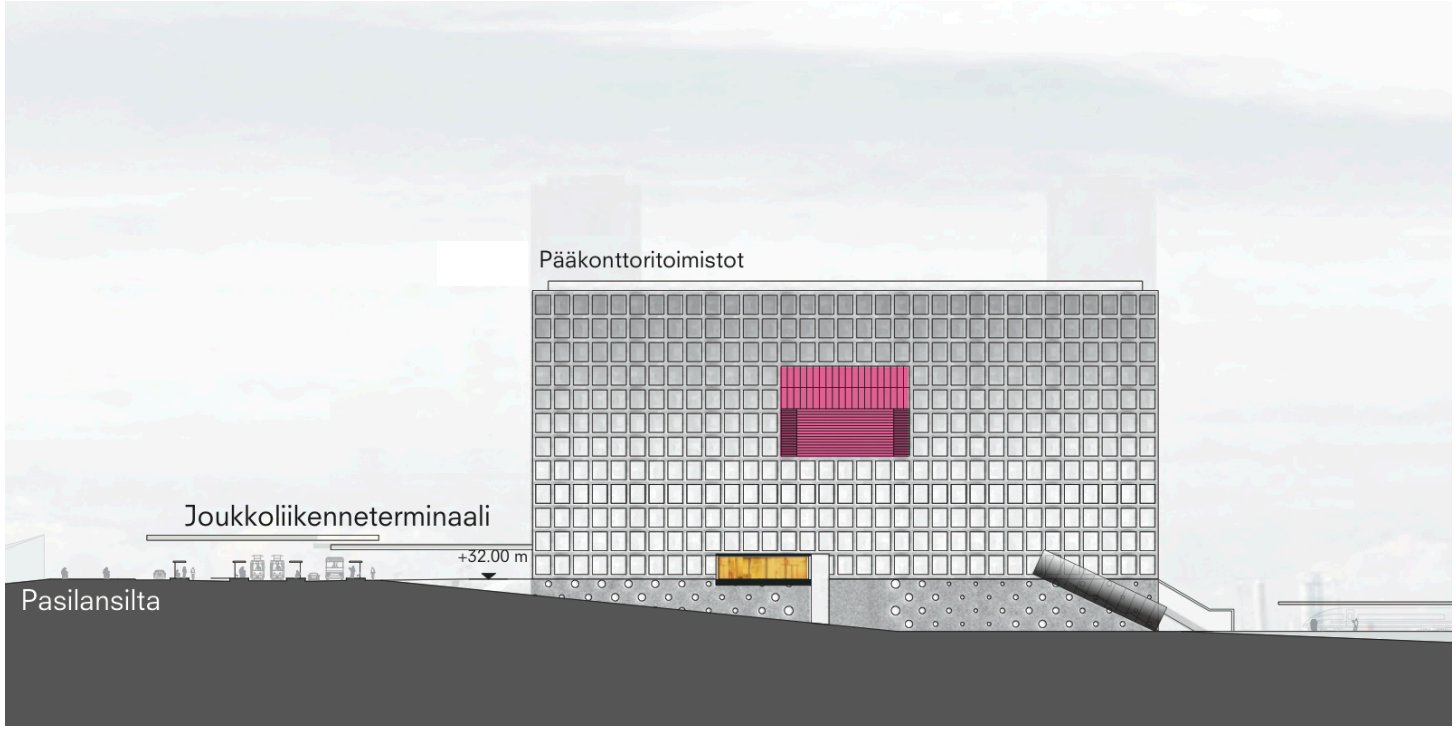
Leikkaus

A S & H
ARKKITEHDIT SOINI & HORTO OY
ANNANKATU 31-33 E 62
00100 HELSINKI

ARKKITEHTITOIMISTO ARCHITECTS
BRUNOW & MAUNULA
Part of Sweco

JULKISIVUMATERIAALIT

- VERKKOMAINEN 3D-KUITUBETONI, OSITTAIN TAUSTAVALAISTU
- TUULETTUVA KERAMIIKKAJULKISIVU, LASITETTU ALUMIININHARMAA
- LAMINOITU AURINKOSUOJALASI ULOKKEELLISESSA ALUMIINIKEHYSRAKENTEESSA
- VÄRILLINEN LEVY (MASSIIVILAMINAATTI TAI POLTTOMAALATTU ALUMIINILEVY): ULOKELASIRUUTUJEN TAKANA OLEVAT UMPIOSUUDET, KUITUBETONIJULKISIVUN NÄKYVÄ TAUSTA, SUURET JULKISIVUSYVENNYKSET
- JÄRJESTELMÄLASISEINÄ
- LASIKAITEET JA PARVEKELASITUS, KIRKKAITA JA HIMMEITÄ LASEJA



Itään

A S & H
ARKKITEHDIT SOINI & HORTO OY
ANNANKATU 31-33 E 62
00100 HELSINKI
ARKKITEHTITOIMISTO ARCHITECTS
BRUNOW & MAUNULA
Part of Sweco

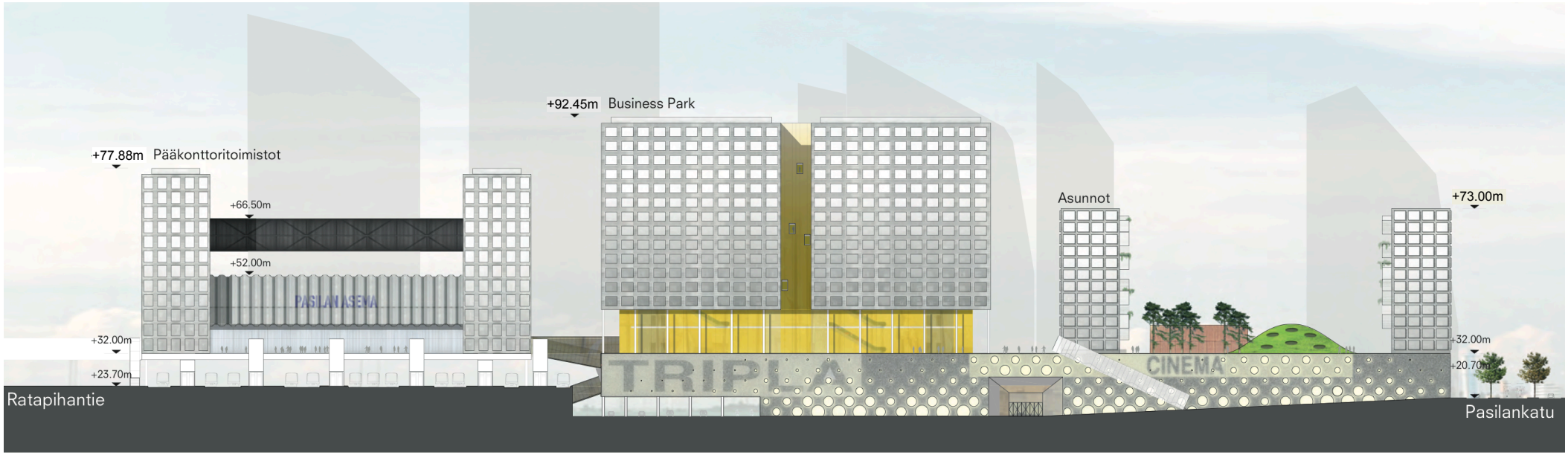
JULKISIVUMATERIAALIT

- VERKKOMAINEN 3D-KUITUBETONI, OSITTAIN TAUSTAVALAISTU
- TUULETTUVA KERAMIIKKAJULKISIVU, LASITETTU ALUMIININHARMAA
- LAMINOITU AURINKOSUOJALASI ULOKKEELLISESSA ALUMIINIKEHYSRAKENTEESSA
- VÄRILLINEN LEVY (MASSIIVILAMINAATTI TAI POLTTOMAALATTU ALUMIINILEVY): ULOKELASIRUUTUJEN TAKANA OLEVAT UMPIOSUUDET, KUITUBETONIJULKISIVUN NÄKYVÄ TAUSTA, SUURET JULKISIVUSYVENNYKSET
- JÄRJESTELMÄLASISEINÄ
- LASIKAITEET JA PARVEKELASITUS, KIRKKAITA JA HIMMEITÄ LASEJA

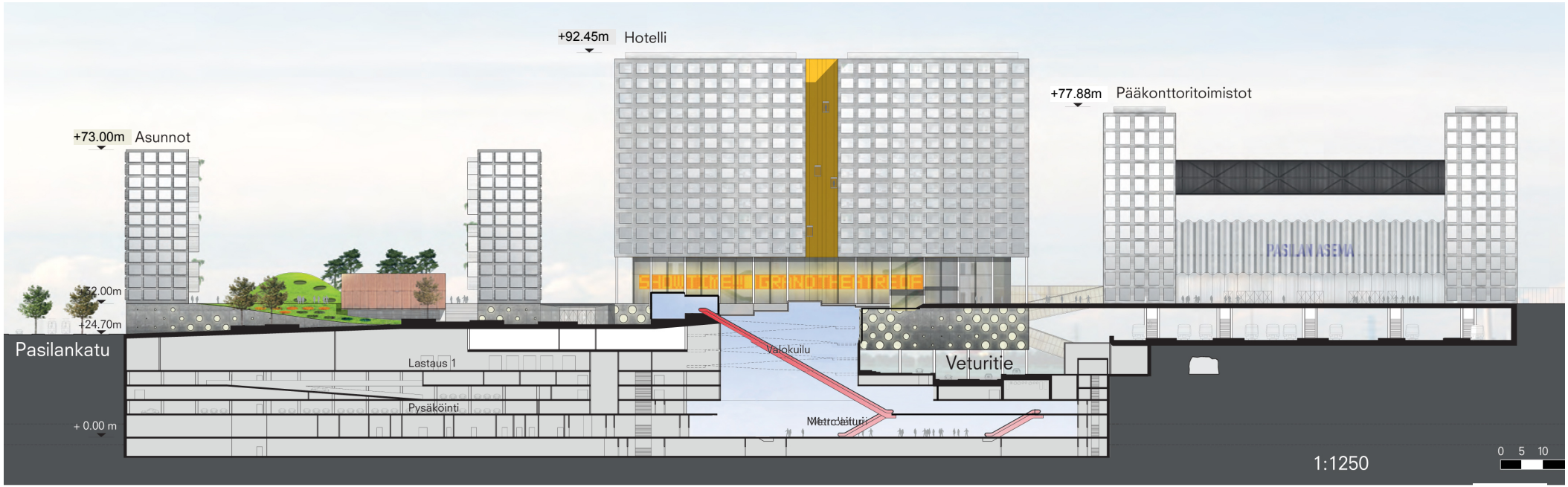


Länteen

A S & H
ARKKITEHDIT SOINI & HORTO OY
ANNANKATU 31-33 E 62
00100 HELSINKI
ARKKITEHTITOIMISTO ARCHITECTS
BRUNOW & MAUNULA
Part of Sweco



Pohjoiseen



Etelään

Pasilan Tripla

Julkisivu pohjoiseen ja etelään

A S & H
ARKKITEHDIT SOINI & HORTO OY
ANNANKATU 31-33 E 62
00100 HELSINKI

ARKKITEHTITOIMISTO ARCHITECTS
BRUNOW & MAUNULA
Part of Sweco