



## Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 05.04.2016 § 117

HEL 2015-012095 T 10 03 03

Ksv 4887\_1, karttaruutu 676496

### Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 5.4.2016 päivätyn 17. kaupunginosan (Pasila, Itä-Pasila) korttelin 17028 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12391 hyväksymistä.

Samalla lautakunta päätti

- asettaa ehdotuksen nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin
- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa laskuttamaan hakijoilta Kustannukset -liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

### Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

### Lisätiedot

Ville Purma, arkkitehti, puhelin: 310 37261  
ville.purma(a)hel.fi  
Dan Mollgren, projektipäällikkö, puhelin: 310 37326  
dan.mollgren(a)hel.fi  
Suvi Hokkanen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37255  
suvi.hokkanen(a)hel.fi  
Maija Lounamaa, maisema-arkkitehti, julkiset ulkotilat, maisema, puhelin: 310 37258

---



14.6.2016

maiya.lounamaa(a)hel.fi  
Riitta Salastie, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37218  
riitta.salastie(a)hel.fi  
Harri Verkamo, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37127  
harri.verkamo(a)hel.fi

## Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 17.12.2015

HEL 2015-012095 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Asemamiehenkatu 3 korttelin asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaupunginmuseo on tutustunut arkkitehti Hannu Jaakkolan 21.10.2015 laatimaan ilmakuvaan sekä asemakaavan muutoshakemukseen. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta perustetäväänsä mukaisesti rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta, ja on päättänyt lausua kantanaan seuraavaa.

### Pasila – Helsingin keskustan laajentumisalue

Asemapäällikönkatu 3 kuuluu Pasilan aluekokonaisuuteen, joka visioitiin 60-70 -lukujen vaihteessa keskustatoimintojen aluekeskukseksi. Pasilan muutoshistoria pääkaupungin laajentumisalueena ulottuu 1900-luvun alkuun ja alueen rakentaminen jatkuu edelleen. Lausunnon liitteenä olevassa muistiossa (Itä-Pasila, Rakennushistoria ja arvotus) tiivistetään kokonaiskuva Pasilan alueen ja erityisesti Itä-Pasilan historiasta. Itä-Pasilan rakentaminen pohjautui 1970-luvun alussa vahvistettuun yleissuunnitelmaan, joka pääosiltaan toteutettiin vuosikymmenen loppuun mennessä. Tärkeänä lähtökohtana hankkeelle toimi arkkitehti Reijo Jallinojan laatima suunnitelma Pasilan megastruktuurista, joka edusti suomalaista tulkintaa kansainvälisestä ajankohtaisesta 1960-70 -lukujen arkkitehtuurivirtauksesta. Itä-Pasilalla on kaava- ja rakennushistoriallista arvoa sekä arkkitehtonista arvoa.

Itä-Pasilan täydennysrakentamisessa on tarpeellista tunnistaa alueen arvot sekä ideoiden taustat ja sopeuttaa toimenpiteet niihin, vaikka kaikki alkuperäisten aatteiden ilmenemismuodot eivät välttämättä vastakaan tämän hetken käsitystä kauniista ja ihanteellisesta elinympäristöstä. Itä-Pasila modernistisena kaupunkiympäristönä on juurtunut osaksi Helsingin rakentumisen kerrostumia ja aluetta tulee kehittää sen alkuperäisten ominaispiirteiden ja arvojen pohjalta. Helsingin yleiskaavaehdotuksen (6.10.2015) mukaisesti alueen käyttötarkoituksenmuutoksen yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu.



---

Kaupunkitila Veturitori - Arndt Pekurisen puisto - Radanrakentajanpuisto

Itä-Pasila käsittää joukon kaupunkikuvallisia ja -tilallisia kokonaisuuksia. Sellainen on mm. Itä-Pasilan keskeiseksi liikenteelliseksi valtaväyläksi suunniteltu nykyinen Veturitori - Arndt Pekurisen puisto – Radanrakentajanpuisto –linjaus. Tämä Itä-Pasilan halkaiseva yhteys suunniteltiin uudeksi Tapiolan ja Itäkeskuksen yhdistäväksi poikittaiseksi moottoritielinjaukseksi, jota ei kuitenkaan rakennettu. Moottoritien linjaus toteutettiin Itä-Pasilan keskeisenä puistoakselina. Asemamiehenkatu 3 sijoittuu osaksi tätä kaupunkitilaa.

#### Asemamiehenkatu 3

Asemamiehenkatu 3 kiinteistö on arkkitehti Matti Hakalan vuosina 1976-78 suunnittelema. Alkuperäisenä rakennuttajana toimi Y-vakuutus, talo nimettiin Y-taloksi. Rakennus on kuusikerroksinen, ruskeilla klinkkeripintaisilla julkisivuelementeillä varustettu toimistotalo. Pihakan-  
nen alle sijoittuu kolme kellarikerrosta. Rakennuksen kaksi toimistosii-  
peä sijoittuvat etelä- ja itälaidalle tonttia. Julkisivua jäsentävät pilasterit,  
pilasterivälien ikkunat ovat nauhaikkunoita. Pohjakerros on sisäänve-  
detty ja se muodostaa kapean arkadin. Katolle sijoittuu julkisivulinjasta  
sisäänvedetty konehuonekerros. Pihanpuolen uuden sisäänkäyntika-  
toksen on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Malmio Oy vuonna 1998.

#### Itä-Pasilan asemakaavamerkinnot

Itä-Pasilan asemakaava v. 1972 määräsi alueen rakennusten käyttötar-  
koituksista, rakennusoikeudesta ja rakennusrajoista. Asuntokorttelei-  
den rakennusoikeus oli merkittävästi vähäisempi (n. 30-50% pienempi)  
verrattuna toimistorakennusten kortteleihin. Asuinrakennusten osalta  
ihanteena toimi avoimen asemakaavan väljyys, vaikka asuinkorttelit  
muodostivat puoliavoimia pihapiirejä. Itä-Pasilan asuinkortteleista mää-  
rättiin, ettei rakennusten ikkunaton pääty saa olla lähempänä 12 metriä  
ja ikkunallinen pääty lähempänä 30 metriä vastakkaista asuinrakennuk-  
sen ikkunaseinää. Näin ohjattiin vierekkäisten kortteleiden rakennusta-  
paa, ja luotiin ympäristön rakeisuus.

#### Asemamiehenkatu 3 kaavahistoria

Asemamiehenkatu 3 kiinteistö on suunniteltu alkuperäisessä Itä-Pasi-  
lan asemakaavassa vuonna 1972 asuin-, liike- ja toimistotilojen raken-  
nukseksi, johon sallittiin myös hotellin rakentaminen (ALKH). Tontin  
eteläosaan sijoitetun, tontinrajasta sisäänvedetyn lamellirakennuksen  
kerrosmäärä sai olla 8 kerrosta, muulle tontinosille voitiin rakentaa kol-  
mikerroksinen jalustarakennus. Lamellirakennus muodostaa asema-  
kaavassa symmetrisen parin Arndt Pekurisen puiston eteläpuolella

---



14.6.2016

osoitteessa Kirjurinkatu 4 olevan kahdeksankerroksisen asuin- ja liiketalon kanssa.

Itä-Pasilan rakentaminen toteutui monin osin poiketen v. 1972 asemakaavasta, myös Asemamiehenkatu 3 korttelissa. Vuonna 1983 laadittu asemakaavan muutos vahvisti toteutuneen rakentamisen. Asemamiehenkatu 3 korttelin käyttötarkoitus merkittiin tällöin toimistorakennusten korttelialueeksi (KT). Muutos asutuskäytöstä toimistorakennukseksi näkyi merkittävänä rakennusoikeuden kasvamisena. Rakennusoikeus nousi asuintontin 9500 kem:stä toimistotontin 14 500 kem:iin.

Vuonna 2006 vahvistettu asemakaavamuutos ratkaisi Asemamiehenkatu 3 toimistotalon laajentamisen käytössä olevan rakennusoikeuden mukaisesti. Vanha 6-kerroksinen toimistorakennus toimi lähtökohtana, ja asemakaavan uudet laajennukset olivat 5- ja 4-kerroksisia korttelin pohjois- ja länsireunoja kiertäviä siipiä. Asemakaava vuodelta 2006 on edelleen voimassa. Asemakaavan rakennusoikeus määrittyy siinä Itä-Pasilassa käytetyllä toimistorakennusten tehokkuudella, joka on korkeampi kuin asuntorakentamisen.

#### Yhteenveto

Itä-Pasilan täydennysrakentaminen tulee tehdä huomioiden ympäristön ominaispiirteet ja yhtenäisyys. Alueella on kulttuurihistoriallista ja kaupunkikuvallista arvoa rakennusaikansa yhtenäisen kaupunkikuvan esimerkkinä. Nämä tekijät tulee huomioida kohteen alueellisessa tarkastelussa. Asemakaavamuutoksen havainneaineistossa esitetty rakentamisen malli on kaupunginmuseon arvion mukaan alueen rakeisuuteen verrattuna liian tiivis, ja se rikkoo asemakaavan yhtenäisyyttä.

Hakemuksessa esitetty rakennusoikeus pohjautuu Itä-Pasilan suunnitteluperiaatteissa toimistorakennukselle kaavoitettuun rakennusoikeuden määrään. Alkuperäinen asuintontin rakennusoikeus on tätä huomattavasti matalampi. Rakennusoikeuden määrä yhdessä tontin käyttötarkoituksen kanssa luo edellytykset alueen kaupunkikuvalle. Toimistotalon rakennusoikeuden hyödyntäminen asumiseen johtaa ylimitoitettuun rakennustapaan. Näin meneteltäessä toimittaisiin alueen rakennusoikeuden suhteen myös epätasapuolisesti suhteessa Itä-Pasilan muihin asuinkortteleihin. On tärkeää että tontin rakennusoikeus asuntorakentamiseen määritellään asuinkortteleiden mallien mukaisesti.

Kohteen massoittelussa tulee ottaa huomioon alkuperäisen asemakaavan kaupunkitilallinen kokonaisuus Veturitori - Arndt Pekurisen puisto – Radanrakentajanpuisto –linjauksessa. Vuoden 1972 asemakaavassa pyrittiin symmetriaan puiston pohjois- ja etelälaidan rakentamisen kesken. (Tätä ei kuitenkaan Asemamiehenkatu 3 nykyinen kiinteistö noudata.) Asemamiehenkatu 3 ja Kirjurinkatu 4 muodostavat alkuperäises-



14.6.2016

sä asemakaavassa symmetrisen parin puiston molemmin puolin. Asemamiehenkatu 3 massoittelussa tulisi myös huomioida alueen dominanttina toimivat Ratamestarinkatu 8 ja 10 rakennukset, joiden tulee säilyttää jatkossakin erottuvuutensa ympäristössä. Asemamiehenkatu 3 rakennuksen tulee erottua näitä maamerkkejä matalampana.

Kaupunginmuseo ei vastusta Asemamiehenkatu 3 tontin muuttamista asuinkäyttöön ja nykyisen toimistotalon poistamista. Nykyinen Asemamiehenkatu 3 kiinteistö poikkeaa alueen asemakaavan alkuperäisestä tavoitteesta. Kaupunginmuseon kannan mukaan muutos tulee kuitenkin tehdä alueellisen tarkastelun pohjalta, ottaen huomioon alkuperäisen asemakaavan tavoitteet kaupunkikuvan, massoittelun ja rakennusoikeuden osalta. Asemamiehenkatu 3 osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tulee täydentää näillä huomautuksilla. Rakennusaineista betoni on alueen tärkeä yhtenäisyyttä luova tekijä, uudisrakentamisessa rakennustaiteellisesti korkeatasoisessa muodossa. Tärkeää on myös kansirakenteen periaatteiden seuraaminen alkuperäiseen rakenteeseen soveltuvalla tavalla. Näistä lähtökohdista alueen täydennysrakentaminen voi luoda Itä-Pasilaan uusia, ympäristön arvoja ja ominaispiirteitä vahvistavia kerrostumia.

Lisätiedot

Mikko Lindqvist, arkkitehti, puhelin: +358 9 310 36972  
mikko.lindqvist(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Tilakeskus 16.12.2015

HEL 2015-012095 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirastossa valmistellaan asemakaavan muutosta kortteliin 17028, osoitteessa Asemamiehenkatu 3. Korttelin nykyinen toimistorakennus puretaan ja tilalle suunnitellaan uusi noin 6-13 kerroksinen asuinkerrostalo.

Pasilan kirjaston rakennus, joka on tilakeskuksen hallinnassa, on välittömästi asemakaavan muutosalueen ulkopuolella korttelissa 17032. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan kaavamuutoksen avulla kirjaston sisäänkäyntiaukiota on tarkoitus korostaa. Tässä vaiheessa aineistosta ei vielä ilmene, miten sitä tullaan asemakaavoituksen avulla mahdollistamaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan suurin osa kaavoitettavan asuinkerrostalon autopaikoista sijoittuisi rakennuksen kellarikerrokseen ja osa läheisiin Itä-Pasilan pysäköintilaitoksiin. Autopaikkaratkaisu ei saa vähentää Pasilan kirjaston käytettävissä olevia autopaikkoja.



14.6.2016

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa viitataan ehdotukseen Helsingin uudeksi yleiskaavaksi (6.10.2015), jossa kortteli on merkitty kuuluvaksi kantakaupunkiin (C2). Merkinnän mukaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava mm. liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Merkinnän mukaan käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu. Tilakeskus pitää tärkeänä, että kaavan toteuttamisen vaikutusten arvioinnissa otetaan huomioon julkisten palvelujen tarpeen lisääntyminen, kun asuntojen määrä lisääntyy alueella.

Lisätiedot

Tarja Lehto, projektinjohtaja, puhelin: 310 31822  
tarja.lehto(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 8.12.2015

HEL 2015-012095 T 10 03 03

Koskien Kiinteistö Oy Helsingin Asemamiehenkatu 3 asemakaavan muutosta:

Nykyisessä rakennuksessa on 3 kellarikerrosta ja rakennuksen alapohja on kuivatettu normaalisti. Rakennuksessa on vain yksi syvä kohta ja siinä on vesitiivis rakenne. Mikäli kohteessa ei mennä nykyistä rakennusta syvemmälle, ei tulevallakaan rakennuksella ole vaikutuksia alueen pohjaveteen.

Nykyisen rakennuksen lounaisnurkan ali kulkee viemäritunneli (katto arviolta tasolla noin +4.5), johon nykyinen rakennus on liitetty poraliitoksella. Tunneli on huomioitava erityisesti, mikäli tehdään louhintoja.

Lisätiedot

Risto Niinimäki, projektipäällikkö, puhelin: 310 37827  
risto.niinimaki(a)hel.fi

Rakennusvirasto 27.11.2015

HEL 2015-012095 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa 16.12.2015 mennessä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1225-00/15.



14.6.2016

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma koskee Itä-Pasilan korttelia 17028. Tontti sijaitsee osoitteessa Asemamiehenkatu 3. Suunnitelma koskee korttelin käyttötarkoituksen muuttamista toimistorakennusten korttelialueesta (KT) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Tontilla on vuonna 1978 valmistunut 6-kerroksinen toimistorakennus, jonka pysäköintipaikat sijaitsevat maanalaisessa kaksikerroksisessa pysäköintihallissa tontin alla. Tavoitteena on, että nykyinen rakennus puretaan ja tilalle rakennetaan noin 6-13 -kerroksinen asuinkerrostalo.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on osallisena mainittu rakennusviraston katu- ja puisto-osasto. Rakennusviraston edellisen organisaatiomuutoksen jälkeen osallisena on rakennusvirasto.

Jatkosuunnittelussa tulee tutkia mahdollisuuksia hulevesien erilaisille viivytysratkaisuille. Valuma-alueen hulevesijärjestelmän tulvahuippujen tasauksessa on tällä hetkellä ongelmia.

Rakennusalojen muutoksissa tulee huomioida olemassa oleva infra. Uudisrakennuksen rakennusalan ei tule rajautua suoraan yleiselle alueelle. Esimerkiksi rakennuksen kuivatusjärjestelmät tulee pystyä toteuttamaan ja huoltamaan korttelin sisältä.

Rakennusvirastolla ei ole tällä hetkellä muuta huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440

petri.arponen(a)hel.fi

Heikki Takainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38977

heikki.takainen(a)hel.fi