



29.11.2011, täydennetty 2.7.2012

**PASILAN KONEPAJAN OSA-ALUEEN 4
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 12087**

Hankenro 0851_3
HEL 2011-000055

SISÄLLYS

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos
nähtävillä 15.8.–2.9.2011**

Viranomaisyhteistyö
– Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet

Mielipidekirjeet
– Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 5.1.–6.2.2012

Lausunnot
– Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet



29.11.2011, täydennetty 2.7.2012

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos nähtävillä 15.8.–2.9.2011

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 15.8.–2.9.2011 ja viraston internetsivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n vesihuollolla ei ole huomautettavaa asiasta.

Helsingin kaupungin ympäristökeskus on ilmoittanut, että molempien asuinkortteleiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon liikenteen vaikutus ilmanlaatuun sekä katu- että raitioliikenteen aiheuttamat meluhaitat. Raitioteiden jyrkät kaarrekohtat ovat osoittautuneet monissa paikoissa melun kannalta ongelmallisiksi, joten erityisesti korttelin 22394 meluntorjuntaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Meira Oy:n kahvipaahtimo aiheuttaa meluhaittaa kortteliin 22392. Viimeisimmän kahvipaahtimon meluselvityksen mukaan päiväajan keskiäänitaso ($L_{Aeq\ 7-22, 2m}$) ylittää nykytilanteessa 55 dB kaava-alueen kaakkoisosassa. Paahtimon aiheuttama melu tulee huomioida kaava-alueen suunnittelussa. Leikkiin ja oleskeluun tarkoitetut piha-alueet sekä parvekkeet tulee suunnitella siten, että laitoksen aiheuttama melu jää alle 55 dB. Laitoksen melu tulee huomioida myös asuinrakennuksen ääneneristysvaatimuksia asetettaessa. Tehtaan toiminnan aiheuttama melualue tulee kaavassa osoittaa muuhun kuin oleskeluun. Alueella on ympäristökeskuksen tietojen mukaan tehty alustavia maaperän pilaantuneisuusselvityksiä. Maankäytön muutos edellyttää alueen tutkimista ja kunnostamista ennen rakentamista.

Vastine

Ympäristökeskuksen ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa.

Museovirasto on ilmoittanut, että periaate alueen teollisen historian säilymisestä omana kerroksenaan osana uutta kaupunkitilaa tukee rakennettua ympäristöä koskevien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista. Asemakaavamerkintöjä ja määräyksiä on kuitenkin syytä tarkentaa koskien säilyttämistavoitteen alaisia rakennuksia. Kaavaluonnoksessa konepajan toimistorakennuksen säilymistä turvaa ai-noastaan rakennusoikeuden olemassa olevan rakennuksen mukaiseksi. Museovirasto esittää myös tämän rakennuksen säilymistä varmistamista asemakaavamerkinnällä osana rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja teollisuushistoriallisesti arvokkaiden rakennusten rivis-



29.11.2011, täydennetty 2.7.2012

töä. Tavoite toimitilarakennusten korttelialueen (KTY) rakennusten ja muun ympäristön säilymisestä voidaan kirjata lisäksi käyttötarkoituks-merkinnän yhteyteen /s-merkinnällä. alueen erityisluonteeseen viitaten kaavaselostuksessa korostetaan uudisrakentamisen korkeatasoisuutta, mitä edellytetään myös AK -korttelialueille annetussa kaavamääräyk- sessä. Harkittavaksi jää, tulisiko tätä luonnehtia tarkemmin myös alu- een teollisen ilmeen huomioon ottamiseksi arkkitehtonisessa muodon- annossa, materiaalivalinnoissa ja yksityiskohtien suunnittelussa. Kaa- vamääräysten edellyttämä rakennustapaohjeen ja valaistussuunnitel- man laatiminen tosin tukee korkeatasoisen toteutuksen vaatimusta. Korttelin 22392 asuinrakennuksen muurin osalta kannattaa edelleen pohtia, olisiko sen elävöittämiseksi ja sovittamiseksi ympäristöön an- nettava yksityiskohtaisempia määräyksiä. Yksi tutkittava mahdollisuus on reunalla olevan istutusvyöhykkeen porrastaminen paikoin muuta pi- hatasoa alemmas.

Vastine

Olevien konepajarakennusten rivistössä pohjoisimpana oleva toimisto- rakennus on rakennettu vuosina 1979–1981 ja suunniteltu Bertel Gri- penberg & Co arkkitehtitoimistossa. Rakennukselle on merkitty asema- kaavan muutosehdotukseen rakennusala ja kerrosala toteutuneen ti- lanteen mukaisesti. Rakennusta ei ole katsottu tarpeelliseksi merkitä suojeltavaksi rakennushistoriallisin perustein. Koska toimistorakennus sijaitsee kaupunkikuvallisesti ja rakenteellisesti hankalasti Kotkankadun päätteenä tukkien näkymän ja sujuvan reitin maalaamon ja kokoon- panohallin väliseen pasaasiin, ei rakennusta ole tarkoituksenmukaista suojella kaupunkikuvan kannalta. Arvokkaan miljöönsä säilyttämiseksi KTY-merkinnän täydentäminen lisämerkinnällä /s on lisätty kaavaan. Alueen teollisen luonteen korostamiseksi laadittavana olevassa raken- tamistapaohjeessa on annettu täydentäviä ohjeita AK -kortteleiden ma- teriaaleista. Molemmissa kortteleissa on alueelle ominainen poltettu punainen savitiili merkittävässä asemassa julkisivujen käsittelyssä.

Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapu- nut kirjeitse yhteensä 3 mielipidettä koskien osallistumis- ja arviointi- suunnitelmaa ja asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mie- lipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

VR-Yhtymä Oy esittää, että suojeltujen rakennusten ja muiden olevien rakennusten osalta parkkipaikkamäärä olisi vähintään 1 ap/400 k-m² ja enintään 1 ap/220 k-m². VR-Yhtymä Oy esittää myös, että tutkittaisiin mahdollisuus sijoittaa muutama maanpäällinen autopaikka korttelissa



29.11.2011, täydennetty 2.7.2012

22393 sijaitsevan VR:n koulutuskeskus- ja ruokalarakennuksen sisäpihan huoltoalueen läheisyyteen. Rakennuksen pihanpuoleinen julkisivu on vaatimattomampi kuin kadun puoleinen julkisivu. Huoltotoiminta kuitenkin myös invanostin tarvitsisivat katoksen ja autopaikat voidaan toteuttaa katokseen.

Vastine

Konepajan alueelle ei tulla sallimaan autopaikkojen sijoittamista pihalueelle. Autopaikat sijaitsevat LPA -korttelialueella Teollisuuskadun varressa. Lisäksi Aleksis Kiven kadun varressa on runsaasti kadunvarsispaikkoja. Olevien rakennusten läheisyyteen osoitetaan huoltoruutu tilapäistä huoltoajoa varten.

YIT Rakennus Oy esittää, että tulevan korttelin 22394 autopaikat tulisi sallia rakentaa Teollisuuskadun varrella olevaan "sähköjunahalliin" ja että asuntojen keskipinta-alan vaatimus jätettäisiin kokonaan pois tai se tiputettaisiin 65 asm^2 :iin.

Vastine

Kaavaan on lisätty määräys, että korttelin 22394 autopaikat saa sijoittaa kaava-alueen ulkopuolelle pysäköintilaitoksiin. Vuonna 2008 kaupunginvaltuuston hyväksymässä Helsingin maankäytön ja asumisen toteutusohjelmassa 2008–2017 edellytetään, että perheelle soveltuvien asuntojen tuotannon lisäämiseksi ja asumisväljyyden kasvun mahdollistamiseksi uudistuotannossa tavoitteena on keskimäärin 75 huoneistoneliömetrin keskipinta-ala.

Kallio-Seura ry pitää sinänsä asemakaavan muutosta oikeana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kuitenkin syytä tarkemmin kiinnittää huomiota myös vaikutusten arvioinnissa lueteltujen yleisten asioiden lisäksi asukkaiden jokapäiväiseen elämään välittömästi vaikuttavaan asuinkerrostalojen pihajärjestelyihin.

Vastine

Asuinkerrostalojen pihajärjestelyjä ja vaikutuksia asukkaiden jokapäiväiseen elämään on tutkittu alueelle laadittavana olevassa rakentamistapaohjeessa. Rakentamistapaohje on tarkoitus saattaa kaupunkisuunnittelulautakunnan käsiteltäväksi keväällä 2012.



29.11.2011, täydennetty 2.7.2012

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §)

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 5.1.–6.2.2012.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin pelastuslautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, ympäristölautakunnan, ympäristökeskuksen, kiinteistölautakunnan, Helsingin Energian ja Helen Sähköverkko Oy:n, Museoviraston, Uudenmaan ELY-keskuksen sekä HSY -kuntayhtymän lausunnot. Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Ympäristölautakunta päätti 31.1.2012, että lausunnon asiasta antaa ympäristökeskus.

Ympäristökeskuksella (9.2.2012) ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Pelastuslautakunta päätti 14.2.2012 todeta, että sillä ei ole huomautettavaa pelastustoimen osalta asemakaavan muutoksesta (nro 12087).

Helsingin Energialla ja Helen Sähköverkko Oy:llä (19.1.2012) ei ole muutosehdotukseen huomautettavaa.

HSY-kuntayhtymä (11.1.2012) esittää lausuntonaan, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Asemakaavan muutos ei aiheuta uusien vesijohtojen ja viemäreiden rakentamista eikä olemassa olevien siirtoa.

Kiinteistölautakunnalla (26.1.2012) ei ole huomauttamista itse kaavamutoksen johdosta.

Lautakunta toteaa, että kaavamutoksen kohteena oleva Pasilan konepajan osa-alue 4 on VR-Yhtymä Oy:n (VR) omistuksessa. VR esitti 25.10.2001 kaupungille Pasilan konepajan korttelin uudelleen kaavoittamista asuin- ja toimitilakäyttöön. Konepajan alue oli noin 15 ha:n suuruinen teollisuusrakennusten kortteli nro 390, jonka asemakaava oli vahvistettu vuonna 1901.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 6.3.2003 Pasilan konepaja-alueen asemakaavan muutosluonnoksen, jonka pohjalta Pasilan konepajan aluekokonaisuus kaavoitetaan osa-alueittain. Kaupunkisuunnittelulautakunta on jo laatinut Pasilan konepajan alueen kolmelle osa-alueelle asemakaavan muutokset asuin- ja toimitilakäyttöön.



29.11.2011, täydennetty 2.7.2012

Osa-alue 4 sijaitsee Pasilan konepajan alueella Aleksis Kiven kadun varrella. Kaavamuutos on laadittu yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, VR:n, aluetta kehittävän YIT-Rakennus Oy:n sekä Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy:n kanssa. Kaavamuutos on muuttunut vuoden 2003 luonnosvaiheesta siten, että osa Aleksis Kiven kadun toimitilakortteleista on muuttunut asuinkortteleiksi.

Uusi kerrosala asuinkortteleissa on 10 750 k-m² asuintilaa ja 460 k-m² myymälätilaa. Toimitilarakennusten korttelialueella kerrosala on 6 645 k-m², josta suojeltavan (sr-1) kerrosalan määrä on 4 050 k-m².

VR ja kaupunki ovat 10.5.2005 allekirjoittaneet 6.3.2003 hyväksytyin Pasilan konepaja-alueen asemakaavan muutosluonnoksen pohjalta tehdyn maankäyttösopimuksen. Sopimuksessa VR on sitoutunut suorittamaan kaupungille noin 9,9 milj. euron korvauksen Pasilan konepajakorttelin yhdyskuntarakenteen muutoskustannuksista ja kaava-alueen rakentamisedellytysten paranemisesta. Korvauksen VR suorittaa luovuttamalla kaupungille Sturenkadun varrelle kaavoitettavasta toimistokorttelista (osa-alue 6) rakennusoikeutta noin 24 382 k-m² sekä osa-alueiden yleiset alueet. Lopulliset luovutuskirjat allekirjoitetaan viimeistään kolmen kuukauden kuluessa kunkin osa-alueen asemakaavan muutoksen lainvoimaiseksi tulosta. Mikäli osa-alueiden asemakaavan muutokset poikkeavat rakennusoikeuden, pinta-alan tai käyttötarkoituksen osalta asemakaavan muutosluonnoksesta, tarkistetaan sopimusta viimeisen asemakaavan muutoksen tultua lainvoimaiseksi.

Museovirasto (24.4.2012) toteaa, että se on antanut kaavamuutoksen luonnoksesta lausunnon 30.8.2011. Siinä kiinnitettiin huomiota mm. korttelin 22392 muurin käsittelyyn sekä konepajan toimistorakennuksen suojelumääräykseen. Nyt Museovirasto ilmoittaa lausuntonaan, että muurin käsittelystä on syytä määrätä tarkemmin alueelle laadittavassa rakennustapaohjeessa. Toimistorakennukselle Museovirasto on ehdottanut omaa suojelumerkintää, joka kaavaehdotukseen onkin lisätty. Purettavien rakennusten osalta asemakaavanmuutos merkitsee kaupunkirakenteen oleellista muutosta. Konepajan aidattu alue avautuu ja yhteydet paranevat. Uuden asuinrakentamisen kaupunkikuvallinen vaikutus on merkittävä. Suurista muutoksista huolimatta Museovirasto katsoo asemakaavanmuutoksen olevan kokonaisuutena kuitenkin kulttuuriympäristöä koskevien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Alueen uudistumisessa on otettu huomioon alueen historiallisen ominaisluonteen säilyminen sekä ympäröivä kaupunkirakenne. Asemakaavanmuutos edistää arvokkaan rakennuskannan säilymistä ja uusi käyttötapa osana julkista kaupunkitilaa, mikä puoltaa asemakaavaehdotuksen hyväksymistä.



29.11.2011, täydennetty 2.7.2012

Yleisten töiden lautakunta (14.2.2012) puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä seuraavin ehdoin.

Asemakaavan muutosehdotuksessa on kaavamääräyksenä, että kortteleille ja katualueille on laadittava yhtenäinen rakentamistapaohje sekä erillinen valaistussuunnitelma. Alueen pilkkominen yleisten alueiden osalta ei tue katujen ja viheralueiden suunnittelua, rakentamista ja ylläpitoa. Tämän vuoksi Pasilan konepaja-alueen osa-alueille 4, 5 ja 6 tulee laatia yhteinen yleisten alueiden ideasuunnitelma.

Asemakaavan muutosehdotuksessa tulee ottaa kantaa siihen, miten esteettömyys otetaan huomioon. Muutosaluetta ympäröivät katualueet ovat esteettömyyden perustaso. Rakennukset sijoittuvat kiinni rakennusalan rajaan. Katurajaan rakennettaessa tulee ottaa huomioon, että esteettömät sisäänkäynnit asuin- ja liikerakennuksiin tulee rakentaa tontin puolelle.

Asemakaavan muutosehdotuksessa muodostuu kaksi uutta katuaukiota, Konepajanaukio ja Konepajanportti. Näillä alueilla tulee sallia väliaikainen lumen varastointi.

Asemakaavan muutoksesta aiheutuu rakennusvirastolle kustannuksia yhteensä noin 220 000 euroa Konepajanaukion ja Konepajanportin rakentamisesta. Asemakaavan muutosehdotus ei lisää merkittävästi yleisten alueiden ylläpidon vuosittaisia kustannuksia.

Vastine

Pasilan konepajan alueella on laadittu rakentamistapaohjeet kunkin osa-alueen suunnittelun yhteydessä. Alueen yleisiä suunnitteluperiaatteita on määritelty ensimmäisessä, osa-alue 1:n rakentamistapaohjeessa. Näitä periaatteita on sovellettu kunkin alueen suunnittelussa. Osa-alueen 4 rakentamistapaohjeessa suunnittelualueeseen kuuluu vain kaksi pientä katuaukiota, jotka liittyvät läheisesti viereisiin asuinrakennuksiin. Tässä noudatetaan myös ensimmäisen osa-alueen yleisiä periaatteita. Kulttuurihistorialliselta kannalta valtakunnallisesti arvokkaiden konepajahallien lähiympäristölle tullaan niin ikään laatimaan rakentamistapaohje.

Asemakaavan muutos ei vaikeuta esteettömyystavoitteiden toteutumista. Niiden toteutumista seurataan rakennusvalvontavirastossa.

Asemakaavan muutos ei estä lumen väliaikaista varastointia muodostuville katuaukioille.



29.11.2011, täydennetty 2.7.2012

Katuaukioiden rakentamiskustannukset on lisätty kaavaselostukseen.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (22.2.2012) toteaa lausuntonaan, että kyseessä on valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö. Suunnittelualueen kaupunkikuvallisesti merkittävimmät ja rakennushistoriallisesti arvokkaimmat rakennukset ja niiden ympäristö on suojeltu asianmukaisesti. 1980-luvun toimistorakennuksen rakennus- ja kerrosala noudattavat nykyistä tilannetta. Alueen eteläosassa sijaitsevaa varastorakennusta 1930-luvun lopusta ei ole suojeltu. Rakennetun ympäristön osalta suojelua voi pitää riittävänä. Kaavamääräyksissä annetut määräykset rakennusmateriaaleista ja -tavasta antavat hyvät edellytykset laadukkaalle ja ympäristöön soveltuvalle rakentamiselle. Laadittava rakennustapaohje täydentää sitä.

Esitetyt meluntorjuntakeinot ovat periaatteessa hyviä. ELY-keskus esittää seuraavat tarkennukset määräyksiin.

- "Asuntoja ei saa suunnata yksinomaan Aleksis Kiven kadulle, Traverssikujalle eikä tontin 22392/1 kaakkoiselle sivulle. Ko. julkisivuille ei saa myöskään rakentaa parvekkeita."

Kaavassa em. määräykset koskevat vain Aleksis Kiven kadun vartta. melukartan mukaan Traverssikujan varrella melutaso on niin korkea, että em. määräys on hyvä ulottaa koskemaan myös sitä. Sama koskee myös tontin 22392/1 kaakkoissivua, jota kuormittaa melukartassa esitetyn katuliikenteen lisäksi kahvinpaahtimon melu (ks. kaavaselostus, s. 11).

- "Oleskeluparvekkeet tulee lasittaa."

Kaavaselostuksen liitteenä olevassa, katuliikenteen melun leviämistä kuvaavassa kartassa on esitetty asuintalojen julkisivujen melutaso (kaikkiaan 60 pisteessä) ja vajaassa 40 laskentapisteessä julkisivuilla, jotka eivät ole kadulle päin. Näistä ohjearvo alittuu vain 11 hajallaan olevassa pisteessä. Kun lisäksi tontilla 22392/1 kahvinpaahtimon melu lisää kokonaismelutasoa, on syytä määrätä kaikki parvekkeet lasitettaviksi.

Pihojen melusta ei kaavassa ole muita määräyksiä kuin alussa esitetty. Korttelissa 22394 piha on riittävän hiljainen ilman toimenpiteitä. tontilla 22392/1 riittävän hiljaiset piha-alueet keskittyvät koillispäähän, minne on kaavassa osoitettu yhtenäinen leikki- ja oleskelualue. kaakkoispäässä rauhallinen osa (lähi)pihasta jää sen sijaan vähäiseksi. Tätä pienentää vielä kahvinpaahtimon melu. Kokonaisuutena ratkaisua voidaan kuitenkin pitää tyydyttävänä.



29.11.2011, täydennetty 2.7.2012

Vastine

Parvekkeitten suuntaamista ja suojaamista koskevissa kaavamääräyksissä on edellytetty, että parvekkeilla saavutetaan päiväaikana melutason ohjearvot ulkona. Tontin 22391/1 osalta on lisäksi määrätty, että sen parvekkeiden meluntorjunnassa tulee ottaa huomioon paahtimon aiheuttama melu. Parvekkeiden lasittamista voidaan näin ollen tarvittaessa edellyttää rakennuslupamenettelyssä, joten kaikkien parvekkeiden lasittamista koskeva määräys ei ole tarpeen. Lisäksi voidaan todeta, että tontin 22392/1 ja Sturenkadun väliin on valmisteilla asemakaavan muutos toimistotalon rakentamista varten. Tontin 22392/1 kaakkoissivun melutaso tulee suunnitellun toimistorakentamisen myötä parantamaan.

Traverssikujan osalta määräys asuntojen suuntaamisesta on muutettu ELY-keskuksen lausunnon mukaiseksi.