



PASILAN KONEPAJA

OSA-ALUE 5

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12211
PÄIVÄTTY 11.6.2013

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
22. kaupunginosan (Vallila)
osaa korttelista 390 sekä rautatie- ja katualueita
(muodostuu uusi kortteli 22391)

Kaavan nimi: Pasilan konepaja, osa-alue 5
Hankenumero: 0851_1
HEL 2013-006175 (Kslk 2001-1994)

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 4.4.2002
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 11.6.2013
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 2.8.–2.9.2013
Kaupunkisuunnittelulautakunta: muutettu 17.12.2013
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue on osa Pasilan konepajan aluetta, jota rajaavat Traverssikuja, Teollisuuskatu, Aleksis Kiven katu ja Sturenkatu.



LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Seurantalomake
Ilmakuva
Asemakaavan muutoksen pienennös
Havainnekuvia
Ote maakuntakaavasta
Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
Ote Yleiskaava 2002:sta
Ote ajantasa-asemakaavasta
Asemakaavaluonnos
Kuvaliite suojelukohteista
Energiahuolto ja tietoliikenne, maaperä ja vesihuolto

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Aluskehysosaston, pajan, voimalan, maalaamon, kokoonpanohallin ja ympäristön rakenteiden rakennushistoriaselvitykset, 2012 - 2013, Liva-dy Oy
Meira Oy, Kahvipaahdimon meluntorjuntasuunnitelman päivitys, Helsinki, 29.10.2009, Ramboll Finland Oy
Meira Oy, Hajun määrittäminen kenttähavainnoinnilla Meira Oy:n tuotantolaitoksen ympäristössä, 12.12.2008, VTT
VR-yhtymä Oy, Raportti ja toimenpide-ehdotus, Ympäristötekkinen huokokaasu-, orsivesi- ja maaperätutkimus, 2009, Golder Associates

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto:

Toimistopäällikkö Satu Tyynilä
Arkkitehti Janne Prokkola
Liikenneinsinööri Pekka Nikulainen
Liikenneinsinööri Mika Kaalikoski
Diplomi-insinööri Kaarina Laakso
Diplomi-insinööri Matti Neuvonen
Insinööri Peik Salonen
Suunnitteluavustaja Päivi Kaartinen

Toteuttajat ja konsultit

YIT Rakennus Oy

Hankekehitysjohtaja Tero Aaltonen

NCC Rakennus Oy

Projektijohtaja Hannu Kivinen

VR-Yhtymä Oy

Projektipäällikkö Katri Tolvanen

Arkkitehtitoimisto Lahdelma-Mahlamäki

Arkkitehti Rainer Mahlamäki

Arkkitehti Marko Santala

Gullstén-Inkinen Design&Architecture

Arkkitehti Jari Inkinen

SISÄLLYS

1		
TIIVISTELMÄ		1
2		
LÄHTÖKOHDAT		1
3		
TAVOITTEET		8
4		
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS		8
5		
ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET		15
6		
ASEMAKAAVAN TOTEUTUS		16
7		
SUUNNITTELUN VAIHEET		17
8		
KÄSITTELYVAIHEET		21

1

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos suojelee historiallisesti arvokkaat konepajarakennukset ja mahdollistaa niihin uuden käytön.

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty VR-Yhtymä Oy:n aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin 6 kpl mielipiteitä.

Asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Pasilan kirjastossa. Muutosluonnoksesta on jätetty kymmenen mielipidettä, jotka on otettu kaavoitustyössä huomioon.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä ja siitä on saatu lausunnot. Ehdotuksesta tehtiin yksi muistutus. Ehdotusta on muistutuksen ja lausuntojen johdosta muutettu kuten selostuksen kohdasta suunnitteluvaiheet yksityiskohtaisesti ilmenee.

Asemakaavan muutoksen toteutus

VR Yhtymä myynee alueet toteuttajalle asemakaavan tultua voimaan. Aluskehysosaston korjaus ja muutostyöt toimistokäyttöön on alkanut. Osa halleista on tilapäiskäytössä. Muutokset uuteen käyttöön alkanevat asemakaavan tullessa voimaan.

2

LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskee kolme erityistavoitetta: jalankulun ja pyöräilyn verkostojen jatkuvuuden edistäminen, pilaantuneen maa-alueen puhdistustarpeen selvittäminen ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin ja viranomaisten laatimien valtakunnallisten inventointien ottaminen huomioon (Valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt, RKY 2009).

Alueen arvojen säilyminen on otettu suunnittelun lähtökohdaksi ja muut edellä mainitut tavoitteet on otettu kaavan valmistelussa huomioon.

Asemakaavan muutos ei siten ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta.

Maakuntavaltuuston 20.3.2013 hyväksymässä Uudenmaan 2. vaihe-maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009).

Laadittu asemakaavan muutos on maakuntakaavan ja 2. vaihemaakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi asuin- ja toimitila-alueeksi sekä kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 449 (vahvistettu 30.3.1901). Kaavan mukaan alue on osa teollisuuskorttelia sekä rautatiealuetta.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Rakennuskiellot

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 2 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Pasilan konepajan alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävien asema-alueiden suojelusta tehdyn sopimuksen piiriin (ympäristöministeriön päätös 9.12.1998).

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 6.3.2003 hyväksyä Pasilan alueen asemakaavan muutosluonnoksen jatkotyön pohjaksi seuraavin jatkotyöohjein:

Kaupunkisuunnittelulautakunta kehottaa virastoa jatkamaan Sturenkatua vasten olevan pään uudisrakentamisen suunnittelua niin, että uudisrakentaminen on volyymeiltaan ja arkkitehtuuriltaan luonnosta paremmin konepajarakennuksiin ja ympäristöön sopeutuva. Uudisrakentamisen mittakaavaa tulisi hakea ensisijaisesti konepaja-alueelta. Uudisrakentamisen rakennusoikeuksia on tässä kohdin syytä arvioida uudelleen esitettyä pienemmiksi ja paremmin alueen mittasuhteisiin sopivaksi. Uudisrakennuksen soveltuvuutta asumiseen tai toimisto/asumiseen tulisi myös selvittää. Samalla kaupunkisuunnittelulautakunta edellyttää, että uudisrakennusten suunnittelussa käytetään korkeatasoisia arkkitehtikilpailuja. Lisäksi suunnittelussa tulisi jatkossa selvittää myös miten voidaan saada mahdollisimman ehyt katulinja ja turvata näkymät konepaja-alueelle. Lautakunta toivoo, että alueella on monimuotoinen asuntotyyppijakauma.

Lautakunta päätti jatkotyöohjeista yksimielisesti ilman äänestystä puheenjohtaja Anttilan jäsen Walden-Pauligin kannattamana tekemän ehdotuksen mukaisesti. Esittelijän ehdotus oli, että lautakunnan olisi tullut päättää hyväksyä esityslistatekstin mukaisen Pasilan konepajan alueen asemakaavan muutosluonnoksen asemakaavan muutosehdotuksen laatimisen pohjaksi. Esittelijä tarkisti kokouksessa asemakaavamerkinnot ja määräyskohtaa siten, että poistetaan määräys: Tällä asemakaava-alueella on 1,5 % rakennuskustannuksista käytettävä taiteelliseen yhteistyöhön.

Kaupunginhallitus hyväksyi 14.3.2005 kaupungin puolesta Pasilan konepajan alueen asemakaavan muutosluonnokseen pohjautuvan maankäyttösopimuksen. Sopimus on allekirjoitettu 10.5.2005.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittaussosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 23.5.2013.

Maanomistus

Alueen omistaa VR-yhtymä Oy.

Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee entisellä Pasilan konepajan alueella Teollisuuskadun, Sturenkadun ja Aleksis Kiven kadun välisessä teollisuuskorttelissa.

Rakennettu ympäristö

Kortteli on entistä tehdasaluetta, jossa on valmistettu ja korjattu junakalustoa. Rakennukset ja niiden väliin jäävä alue on tehty palvelemaan tuotantoa ja rakennusten sijoittelu noudattaa valmistusprosessia. Konepajarakennukset muodostavat tyyliltään yhtenäisen punatiilisen kokonaisuuden. Arvokkaita tuotantorakennuksia on asemakaavan muutosalueella viisi. Maalaamo ja kokoonpanohalli muodostavat yhdessä sähköjunahallin kanssa yhden rakennuksen. Paja, aluskehysosasto ja voimala ovat erillisiä rakennuksia. Nykyään konepajat muodostavat valtakunnallisesti merkittävän, ainutlaatuisen laajan ja ehjän miljöökokonaisuuden. Alueella on lisäksi useita puurakenteisia rakennuksia, jotka ovat jäämässä pois käytöstä.

Voimala

Rakennusaika 1899 - 1901. Arkkitehti Bruno F. Granholm. Voimala kuuluu konepajan ensimmäiseen rakennusvaiheeseen. Voimala tuotti höyryä, paineilmaa ja sähköä, jotka jaettiin eri suuntiin kaikkien konepajarakennusten lämmitykseen ja koneiden käyttövoimaksi. Punatiilinen Voimala ja siihen kuuluva 50 metriä korkea piippu on kiinteä osa konepajan kokonaisuutta ja maamerkki.

Kokoonpanohalli ja Maalaamo

Kokoonpanohalli, rakennusaika 1899 - 1901. Maalaamo, rakennusaika 1909 - 1910. Arkkitehti Bruno F. Granholm. Kokoonpanohalli ja maalaamo kuuluvat konepajan ensimmäiseen rakennusvaiheeseen. Kokoonpanohalli ja maalaamo ovat konepajan tärkeimmät rakennukset ja valtakunnallisesti määritellyn historiallisen teollisuus- ja liikenneympäristön sydän ja tunnuskuva.

Paja

Rakennusaika 1899 - 1902. Arkkitehti Bruno F. Granholm. Paja kuuluu konepajan ensimmäiseen rakennusvaiheeseen. Paja on kiinteä osa

konepajakokonaisuutta. Rakennuksen kaksi satulakattoista osaa ovat lähes identtiset. Näkyvä katto ja puiset kattolaterniinit ovat tärkeä osa Pajan ilmettä. Rakennus on palvellut konepajan tuotantoa eri vaiheissa monin tavoin. Nykyisin rakennuksessa on autokatsastusasema.

Aluskehysosasto

Rakennusaika 1916 - 1919. Arkkitehdit John Stolpe ja Axel Åberg. Aluskehysosaston eli alkin rakentaminen päätti konepajan ensimmäisen rakennusvaiheen. Rakennuksen katto paloi vuonna 1932 ja nykyinen katon hahmo ja lanterniini on tehty tuolloin.

Sähköjunahalli

Teollisuuskadun varressa oleva elementtirakenteinen sähköjunahalli on vuodelta

Leikkauspaja

Aluskehysosaston vieressä oleva leikkauspaja tunnetaan myös nimellä lasipalatsi. Leikkauspajassa tehtiin kipinöitä aiheuttavat metallityöt.

Liikenne

Teollisuuskatu on 2+2-kaistainen pääkatu. Sen keskimääräinen arki-
vuorokausiliikennemäärä on alueen kohdalla noin 21 000–23 000
ajon/vrk. Sturenkatu on pääkatu, jonka keskimääräinen arkivuorokausi-
liikennemäärä on alueen kohdalla noin 30 000 ajon/vrk. Aleksis Kiven
katu on kokoojakatu, jonka keskimääräinen arkivuorokausiliikennemää-
rä on alueen kohdalla 9 000–11 000 ajon/vrk.

Pyörätiet Teollisuuskadun ja Sturenkadun molemmilla reunoilla kuulu-
vat tavoitetilassa (vuosi 2025) kantakaupungin pyöräliikenteen pää-
verkkoon.

Kaava-alue rajautuu pohjoisreunalla Traverssikujaan, joka on tonttikatu
ja sillä ei ole läpiajavaa autoliikennettä.

Palvelut

Palveluiden suhteen alueen sijainti on hyvä. Läheisyydessä on runsaat
kantakaupungin julkiset ja kaupalliset palvelut. Kaupallisten palveluiden
kerrosalan määrä suhteessa asukaslukuun osoittaa erittäin hyvää pal-
velutasoa. Asemakaavan muutoksen alueella on konepajan halleissa
väliaikaista toimintaa.

Luonnonympäristö

Suurin osa konepaja-alueesta on alavaa, tasaista itä-länsisuuntaista laaksovyöhykettä. Itäpäässä kaava-alueen ulkopuolella laaksopainanne jatkuu aina merenrantaan saakka. Lasipalatsin ja Aluskehysosaston välissä on teollisuushistoriallisesti merkittävä koivukuja.

Suojelukohteet

Konepajan alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaisiin kulttuuriympäristöihin (RKY 2009, Pasilan veturitallit, konepaja ja SOK:n teollisuuskorttelit). Pasilan veturitallit, VR:n entinen konepaja sekä SOK:n edustavat funktionalistiset tuotantorakennukset Vallilassa muodostavat laajan 1900-luvun teollisuusympäristön. VR:n konepajan alue, joka on ollut Helsingin suurimpia tuotantolaitoksia, on Sörnäisten satamaradan varteen rakentuneen laajan teollisuusalueen varhaisimpia tuotantolaitoksia. Kokonaisuus ilmentää liikenneyhteyksien ja erityisesti rautatien merkitystä pääkaupungin teollistumiselle.

Ympäristöministeriö hyväksyi 9.12.1998 sopimuksen valtakunnallisesti arvokkaiden asema-alueiden suojelusta. Pasilan konepaja on sopimuksen tarkoittama kohde. Museoviraston mukaan konepajan alue on merkittävin yksittäinen kokonaisuus asema-alueiden suojelusopimuksen kohdeluettelossa.

Alueen arvokkaimpaan rakennuskantaan kuuluu seitsemän rakennusta. VR:n ja Museoviraston välisellä sopimuksella suojellut rakennukset antavat koko alueelle sen erityisluonteen. Rakennuksista viisi sijaitsee tällä asemakaavan muutosalueella. Alueen rakennuksia ei ole suojeltu voimassa olevalla asemakaavalla.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Maaperä

Alueen maaperä on pääosin savikerroksen yläpuolista täytemaata, alueen luoteisosassa esiintyy moreenikerroksen yläpuolinen täytema-alue.

Ympäristöhäiriöt

Liikenne

Alue rajautuu Teollisuuskatuun, joka on vilkkaasti liikennöity pääkatu. (Nykyinen liikennemäärä Teollisuuskadulla noin 23 000 ajoneuvoa vuorokaudessa.)

Melutason ulko-ohjearvo 55 dB ylittyy alueella lähes kauttaaltaan, ollen suurimmalla osaa alueesta yli 60. Katujen varsilla liikenteen aiheuttama päiväaikainen keskiäänitaso on yli 70 dB.

Katujen välittömässä läheisyydessä liikenteen aiheuttamien ilman epäpuhtauksien pitoisuudet ovat ajoittain korkeita ja on todennäköistä, että ainakin ajoittain epäedullisissa sääolosuhteissa typpidioksidin ja hengittävien hiukkasten ohjearvotasot ylittyvät.

Maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuus

Alueen maaperää on kuormittanut noin sadan vuoden ajan harjoitettu konepajatoiminta. Konepaja-alueen maaperää ja pohjavettä on tutkittu useaan otteeseen 2000-luvulla. Maaperää on tutkittu myös rakennusten alta. Lisäksi on selvitetty rakennusten alapuolisen maan huokoskaasujen haitta-ainepitoisuuksia. Alueen täyttökerroksen paksuuden on tutkimuksissa havaittu olevan noin 0–3 metriä. Täytteessä on havaittu mm. tiiltä hirsiiä, kiviä, louhetta ja rakennusten perustusten osia. Täyttökerroksen alla on monin paikoin turvekerros, joka on paksuimmillaan noin 3 metriä. Turvekerroksen alapuolella on savikerros, joka on paksuimmillaan noin 12 metriä. Orsiveden pinta on noin 1,5–2 metrin syvyydellä maan pinnasta.

Konepaja- alueen todettuja haitta-aineita ovat mm. öljyhiilivedyt, raskasmetallit ja PAH-yhdisteet. Haitta-ainepitoista maata esiintyy myös rakennusten alla.

Pilaantuneisuuden arvioidaan rajautuvan liikerakentamisen alueella maan pintakerrokseen noin 1,5 metrin syvyyteen. Kokoonpanohallin alueella esiintyy etenkin öljyhiilivetyjä ja metalleja, vanhalla pesupaikalla öljyhiilivetyjä, paja- ja ilmajarruosastolla öljyhiilivetyjä, metallia romunkeräysalueella, alkurakennusosastossa öljyhiilivetyjä ja sen ympäristössä raskasmetalleja. Sähköjunahallin ja varusteluosaston alapuoliossa maassa esiintyy öljyhiilivetyjä ja PAH-yhdisteitä noin 3–5 metrin syvyyteen.

Huokoskaasuissa on todettu pieniä määriä yksitaisia haihtuvia orgaanisia yhdisteitä kokoonpanohallin ja varustelutaso-alueen alapuolelta otetuissa näytteissä.

Orsivesinäytteissä todettu pilaantuminen on ollut pistemäistä. Kolmessa näyteputkessa on todettu suurempia määriä öljyhiilivetyjä ja PAH-yhdisteitä. kaikissa vesinäytteissä on todettu mitattavia pitoisuuksia metalleja ja puolimetalleja.

Kokoonpanohallin lattian vesieristeissä on todettu kreosoottia.

3 TAVOITTEET

Koko konepaja-aluetta koskevana tavoitteena on luoda edellytykset kantakaupungissa keskeisesti sijaitsevan teollisuuskorttelin muuttamiseen asunto- ja toimitilakäyttöön siten, että valtakunnallisesti arvokas rakennuskanta säilyy alueelle ominaisluonteen antavana kerrostumana. Alue liitetään ympäristöönsä sekä toiminnallisesti että kaupunkikuvallisesti onnistuneella tavalla. Uudisrakentamisen on oltava korkeatasoista alueen erityisluonne huomioiden.

Alue muodostuu pääasiassa suojeltavista rakennuksista ja ympäristöstä. Uudisrakentamista tulee ainoastaan mahdollisesti purettavan sähköjunahallin paikalle. Suojeltaviin konepajahalleihin tulee palveluja, liiketilaa ja toimistotilaa.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Pasilan konepajan kortteliin 390 laaditaan asemakaavan muutokset osa-alueittain 6.3.2003 hyväksytyn asemakaavan muutosluonnoksen pohjalta. Asemakaavaosasto on yhdessä VR Yhtymä Oy:n, aluetta kehittävien YIT-Rakennus Oy:n sekä NCC-Rakennus Oy:n kanssa laatinut alueelle viitesuunnitelmat asemakaavan muutosehdotuksen pohjaksi.

Suunnittelun lähtökohtana on konepaja-alueen vahvan luonteen säilyttäminen ja hyödyntäminen osana uutta kaupunkitilaa, alueen liittäminen ympäröiviin kaupunginosiin, toiminnallisesti ja liikenteellisesti luovalla tavalla sekä teollisuushistoriallisesti merkittävien rakennusten suojelu ja uuden toiminnan sijoittaminen niihin.

Osa-alue 5 muodostaa konepajan alueen teollisuushistoriallisesti merkittävimmän ytimen.

Asemakaavan muutoksessa on suojeltaville konepajahalleille annettu käyttötarkoitukseksi toimitilarakennusten korttelialue (KTY/s) ja Teollisuuskadun varren hallille autopaikkojen korttelialue (LPA-1).

Arvokkaat konepajahallit merkitty suojeltavaksi merkinnällä sr-1 siten, että niihin voi sijoittaa uutta toimintaa. Rakennusoikeus on merkitty toteutuneen tilanteen mukaisesti siten, että osaan rakennuksista voi rakentaa osittain parviloja.

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 5,4 ha. Kerrosala on 27 215 k-m² toimitilarakennusten korttelialueella ja 14 850 k-m² autopaikkojen korttelialueella.

Toimitilarakennusten korttelialue, jossa on teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaita suojeltavia rakennuksia ja jolla ympäristö säilytetään (KTY/s)

Rakennuksiin saa sijoittaa julkisia palvelutiloja, liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuustiloja, opetus-, koulutus-, studio- ja näyttelytiloja, kokoontumistiloja, kahvila- ja ravintolatiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja.

Alueen viisi teollisuusrakennusta on merkitty historiallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokkaiksi (sr-1). Taavoitteena on saada rakennukset monipuoliseen käyttöön ja niihin on sallittu osin täydennysrakentamista.

Alueen merkittävimpään rakennukseen, kokoonpanohalliin saa rakentaa uusia parvikerroksia 35–80 % rakennusalan osasta. Uudisrakentaminen tulee tehdä irrallaan historiallisen rakennuksen rakenteista. Korkean sisätraverssin halkaisema kokoonpano-osasto tulee säilyttää eikä siinä sallita lisärakentamista. Olemassa olevat parvet saa säilyttää kerrosluvun ja kerrosalan estämättä.

Aluskehysosastolla on jo korjaaminen ja lisärakentaminen käynnissä poikkeamispäätöksellä. Voimala- ja Paja-rakennuksissa ei sallita lisärakentamista. Maalaamoverstaassa saadaan olemassa olevat parvet säilyttää kerrosluvun ja kerrosalan estämättä.

Polttoleikkaamo-rakennuksen saa säilyttää ja kunnostaa alueen pääkäyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön.

Autopaikkojen korttelialue, jolle tulee sijoittaa myymälä- ja liiketiloja katutasoon (LPA-1)

Olemassa oleva sähköjunahalli voidaan säilyttää tai sen tilalle saadaan rakentaa uusi halli. Rakennukseen saa sijoittaa autopaikkoja kortteleista 22390, 22391/1, 2, 4, 5 (KTY/s) sekä viereiseltä asemakaava-alueelta kortteleista 22394 (AK), 22393 (KTY/s) sekä 22392/2 (KTY/s). Autopaikkojen enimmäismäärä on 345 ap. Katutasossa Teollisuuskadun varressa tulee olla myymälä- tai liiketilaa katutilan elävöittämiseksi. Myymälätilojen vähimmäismäärä on 4 500 k-m².

Uudisrakennuksen tulee sopeutua arvokkaaseen historialliseen ympäristöön ja sen julkisivumateriaalin tulee olla olevan hallin tapaan punatiili. Rajaseinä hallien välillä on säilytettävä.

Katu- ja torialueet

Aluskehysosaston, Pajan ja Voimalan väliin jäävä alue on merkitty torialueeksi. Alue on teollisuushistoriallisesti merkittävää miljöötä. Bruno Granholmin aukion nimen saava torialue tulee olemaan kaikille avoin, monikäyttöinen kaupunkitila historiallisten rakennusten keskellä. Aukiolla olevat puurakennukset saa kunnostaa ja säilyttää, mutta uutta rakennusta ei voi rakentaa, mikäli tämä puretaan. Torialueella ei sallita ajoneuvoliikennettä huoltoajoa lukuun ottamatta.

Maalaamoverstaan ja Kokoonpanohallin välinen Konepajanpasaasi muodostaa alueelle merkittävän läpikulkuväylän, joka jatkuu autopaikkojen korttelialueen läpi. Se on mielenkiintoinen historiallinen hallien raideovien leimaama kaupunkitila. Pasaasin keskialueelle on jätettävä 5 metriä leveä vapaa tila jalankulkua ja pyöräilyä varten.

Sekä Konepajanpasaasi että Bruno Granholmin aukio rajoittuvat alueen pääjalankulkuväylään Konepajanraittiin, joka liittyy Itä-Pasilan pääjalankulkuraitin Sturenkatuun. Torialueella on kolme rakennusta joilla on vr-merkintä: Rakennus ja katos, jonka saa säilyttää ja kunnostaa sellaiseen käyttöön, joka ei haittaa tai rajoita alueen asemakaavassa määrätyn pääkäyttötarkoituksen mukaista käyttöä.

Liikenne

Korttelin 22390 autopaikat sijoitetaan LPA-1-korttelialueelle pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitoksessa saa olla yhteensä enintään 345 auto-

paikkaa. Autopaikkoja tulee olla vähintään 1 ap/280 m² ja enintään 1 ap/120 m² toimistokerrosalaa. Autopaikkoja tulee olla vähintään 1 ap/110 m² ja enintään 1 ap/90 m² myymälä- ja liikekerrosalaa. Muille tiloille autopaikkamääräys on 1 ap/250 k-m². Ajo LPA-1-korttelialueelle tapahtuu Teollisuuskadun ja Telekadun risteyksestä.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/90 m² toimistokerrosalaa.

Korttelin 22390 huoltoajo tapahtuu Teollisuuskadulta ja Aleksis Kiven kadulta Traverssikujan kautta ajaen sekä Teollisuuskadulta Bruno Granholmin kujan kautta ajaen. Korttelin 22391 huoltoajo tapahtuu Teollisuuskadulta Bruno Granholmin kujan kautta ajaen sekä Konepajan kujan kautta ajaen.

Alueen poikki kulkee itä-länsisuuntaiset jalankulku- ja pyöräily-yhteydet Konepajanpasaasin ja Bruno Granholmin kujaa pitkin sekä pohjois-eteläsuuntainen jalankulku- ja pyöräily-yhteys Konepajanraittia pitkin.

Alue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien varressa. Aluetta sivuavilla kaduilla on useiden bussilinjojen pysäkkejä. Lisäksi alueen vieressä sijaitsevat raitiolinja 9:n pysäkit Aleksis Kiven kadulla ja Traverssikujalla.

Pysäköintilaitoksen ajoaukko sijaitsee Bruno Granholmin kujan itäpäässä lähellä Teollisuuskadun risteystä. Sisään- ja ulosajo tapahtuu kujan pohjoisreunalta.

Palvelut

Aluetta suunnitellaan paikallisesti palvelevana keskuksena, joka sijoittuu seudullisten keskusten, Keski-Pasilan ja Kalasataman väliin. Suojelurakennuksille annettu käyttötarkoitus (KTY/s) sallii hyvin monipuolista toimintaa alueella. Asemakaavan muutosalueelle saa sijoittaa enintään 10 000 k-m² myymälätiloja, josta 2 000 k-m² saa olla päivittäistavara-kaupan tiloja.

Luonnonympäristö

Aluskehysosaston ja polttoleikkaamon välinen koivukuja on merkitty säilytettäväksi.

Suojelukohdeet

Koko kaava-alue on huomattavan arvokasta säilytettävä teollisuushistoriallinen kokonaisuus. Asemakaavassa annetuilla suojelumääräyksillä tavoitellaan kokonaisuuden säilyttämistä painotuksena kestävä korjaaminen. Restauroinnilla tarkoitetaan rakennetun ympäristön, rakennuksen tai sen osan kulttuurihistoriallisen arvon säilyttävää korjaamista. Restaurointi voi rakennusten ohella kohdistua myös laajempiin kokonaisuuksiin, kuten Pasilan konepajan alueeseen. Restauroinnissa voidaan käyttää konservoivia, rekonstruoivia ja / tai entistäviä toimenpiteitä, mutta myös uudisrakentamiseen rinnastettavat toimenpiteet voivat olla osa restaurointia edellyttäen, että niiden suunnittelussa ja toteutuksessa otetaan huomioon säilytettävän kohteen kulttuurihistorialliset arvot ja ne ovat kokonaisuuden kannalta tarkoituksenmukaisia.

KTY/s-määräyksen /s-määräys viittaa teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti suojeltaviin rakennuksiin sekä ympäristön säilyttämiseen. Katu-, tori- ja korttelialueilla ulkotilassa ja maanpinnan alapuolella olevia konepajan toimintaan liittyneitä ja teollisuushistoriasta kertovia osia ja rakennelmia tulee säilyttää. Niihin kohdistuvista toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Kaavamuutosalueen viidelle rakennukselle on annettu sr-1-merkintä sekä rakennuskohtaisesti tarkentavia määräyksiä. Voimalan piippu on suojeltu merkinnällä sk: suojeltava kohde.

sr-1/m

Teollisuushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti, historiallisesti sekä kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus. Kirjain osoittaa rakennuksen nimen.

Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä tai sen arvokkaissa sisätiloissa saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen tai sen arvokkaiden sisätilojen teollisuushistoriallista, rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Mikäli rakennuksessa tai sen arvokkaissa sisätiloissa on aikaisemmin tehty tällaisia toimenpiteitä, tulee ne pyrkiä korjaamaan rakennuksen säilytettäviin arvoihin soveltuvalla tavalla. Myöhemmät arvokkaat kerrostumat tulee kuitenkin säilyttää.

Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien, julkisivujen, vesikaton, ik-

kunoiden, ulko-ovien sekä konepajan toimintaan liittyneitä ja teollisuus-historiasta kertovien osien, rakennelmien ja teknisten laitteiden ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen.

Rakennuksen arvokkaissa sisätiloissa korjaamisen lähtökohtana tulee olla alkuperäisten hallimaisten tilojen ja rakenteiden ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen. Sisätilojen korjaus- ja muutostyöt sekä uudisrakennuksen edellyttämät kantavat uudet rakenteet tulee toteuttaa siten, että sisätilan eheys säilyy. Uudisrakentamisen tulee olla irrallaan olevista rakenteista.

Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutusta vastaavasti. Rakennusosien vähäiset muutokset ovat mahdollisia silloin, kun rakenteelliset tekijät sitä uuden käyttötarkoituksen toteuttamisen kannalta ehdottomasti edellyttävät.

Suunnittelun tulee perustua hyvään ja ajantasaiseen rakennushistorian tuntemukseen. Ennen lupapäätöksen tekemistä hakemuksesta tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Kaava-alueelle laaditaan erillinen rakentamistapaohje.

Suunnittelulle ja toteutukselle on asetettava vaativan restaurointitehtävän mukainen vaatimustaso.

/a
Aluskehysosasto

Suojeltavia sisätiloja ja yksityiskohtia ovat hallitilojen muodostama kokonaisuus, katon teräksiset ristikkorakenteet ja kantavat rakenteet sekä ikkunat ja raideteiden ajo-ovet. Uudet parvitiilat tulee rakentaa irti rakennuksen ulkoseinistä.

/m
Maalaamo

Suojeltavia sisätiloja ja yksityiskohtia ovat hallitilojen muodostama kokonaisuus, konepajatoiminnan aikaiset parvet ja niiden kaiteet, katon teräksiset ristikkorakenteet ja kantavat rakenteet sekä ikkunat ja raide-
teiden ajo-ovet. Säilytettäviä parvia ei lasketa mukaan kerrosalaan.

/k

Kokoonpanohalli

Suojeltavia sisätiloja ja yksityiskohtia ovat korkean sisätraverssin halkaisema kokoonpano-osasto kokonaisuutena, katon teräksiset ristikkorakenteet ja kantavat rakenteet sekä alkuperäiset ikkunat ja raideteiden ajo-ovet. Uudet parvitilat tulee rakentaa irti rakennuksen ulkoseinistä.

/p

Paja

Suojeltavia sisätiloja ja yksityiskohtia ovat hallit, katon rakennejärjestelmä ja sitä kantavat rakenteet sekä ikkunat ja ovet. Ulkohahmossa suojeltavia yksityiskohtia ovat teollisuushistoriallisesti tekniset laitteet kiinnikkeineen, vesikatto sekä kattolantorniinit.

/v

Voimala

Suojeltavia sisätiloja ja yksityiskohtia ovat konehuoneen korkean tilan yhtenäisyys, katon teräksiset ristikkorakenteet, alkuperäinen permanto ja siltanosturi ja laitteisto, konehuoneen pohjoispäädyn ajo-ovi heloineen, pannuhuoneen katon teräksiset ristikkorakenteet sekä kuitukipsilevystä tehty palosuojaus.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on olemassa olevat teknisen huollon verkostot. Asemakaavan toteuttamisen yhteydessä alueelle rakennetaan kaukolämpö- ja jäähdytysverkostoa.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Maaperä on suurimmaksi osaksi savikerroksen yläpuolista täytemaaluuetta, jossa savikerroksen arvioitu paksuus on 3–15 metriä. alueen luoteisosassa esiintyy moreenimaakerroksen yläpuolinen täytemaalue. Alueen orsiveden pintakorkeus havaintoputkessa on välillä +13.9...+15.6 ja pohjavesihavainnot välillä +14.0...+15.5.

Rakennukset perustetaan savialueella tukipaaluin kantavan kerroksen varaan, painumavaurioille alttiit putkijohdot tulee perustaa savialueella teräsbetonilaatan, syvästabiloinnin tai paalutuksen varaan. Piha- ja liikennealueet esirakennetaan syvästabiloimalla.

Rakentaminen ei saa aiheuttaa pysyvää pohja- ja orsiveden pinnan alenemista.

Alueen maaperän pilaantuneisuus edellyttää puhdistamista uuden käyttötarkoituksen edellyttämään tasoon. Asemakaavassa on määräys maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuuden tutkimisesta sekä pohja- ja orsiveden muodostumisen edistämisestä.

Ympäristöhäiriöt

Liikenteen melua on arvioitu suunnitellussa tilanteessa melumallin avulla. Laskennassa on käytetty ennustettuja suurimpia liikennemääriä aluetta ympäröivällä katuverkolla. Kaavassa on annettu ääneneristävyysvaatimukset katuliikenteen aiheuttamaa melua vastaan siten, että jatkosuunnittelussa sisätiloissa saavutetaan melutason ohjearvot.

Rakenteiden kreosoottia sisältävät pikieristeet on tarpeen ottaa huomioon jatkosuunnittelussa säilytettävien rakennusten sisäilman hyvän laadun varmistamiseksi.

Nimistö

Alueella jatketaan aiemman konepajan alueen nimistöä. Konepajanraitti jatkuu koko alueen läpi. Nimistötoimikunta päätti esittää sähköpostikokouksessaan (24.5.2013, § 36) alueen nimiksi:

Bruno Granholmin aukio–Bruno Granholms plats
Perustelu: Rautatiehallituksen pääarkkitehtina vuosina 1892–1926 toimineen ja Pasilan konepajan ensimmäisiä rakennuksia suunnitelleen Bruno Ferdinand Granholmin (1857–1930) mukaan.

Bruno Granholmin kuja–Bruno Granholms gränd
Perustelu: Bruno Granholmin aukion mukaan.

Konepajanpasaasi–Maskinverkstadspassagen
Perustelu: Pasilan konepajan mukaan.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Konepaja-alueen rakentaminen muuttaa kaupunkirakennetta oleellisesti. Sata vuotta konepaja on ollut aidattuna alueena ja muodostanut kulkuesteen Alppilan ja Vallilan kaupunginosien välille. Uusien yhteyksien

luominen alueen sisälle poistaa estevaikutusta. Arvokkaiden konepajahallien suojeleminen asemakaavamerkinnoin tukee kulttuuriperinnön säilymistä.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Pysäköintilaitoksen ajoyhteyden liikenne lisää jonkin verran autoliikennettä Teollisuuskadulla.

Alueen jalankulku- ja pyöräily-yhteydet paranevat sekä pohjois-eteläsuunnassa että itä-länsisuunnassa. Asemakaava mahdollistaa jalankulun ja pyöräilyn Teollisuuskadun ja Aleksis Kiven kadun välillä sekä Sturenkadun ja Pasilan välillä.

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

Kaavamuutos mahdollistaa monipuolisten palvelujen ja kulttuuritarjonnan muodostumisen alueelle. Alueen liiketilojen määrän lisääminen parantaa yritysten toimintamahdollisuuksia kantakaupungissa. Liiketilojen määrän lisäyksellä ei kuitenkaan ole vaikutuksia Kalasataman ja Keski-Pasilan keskustoihin.

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

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

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonalisäveroa toriaukioiden rakentamisesta 3,9 milj. euroa sekä raittien rakentamisesta 1,8 milj. euroa.

Rakentamisaikataulu

Alueen toteuttaminen edellyttää maankäyttösopimuksen tekemistä.

Alueen uudistuminen on jo alkanut aluskehysosaston korjaamisella. Muiden rakennusten kunnostaminen uuteen käyttöön alkanee asemakaavan tullessa voimaan.

Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Alueelle tullaan laatimaan rakentamistapaohje, lähiympäristön suunnitteluohje ja valaistuksen yleissuunnitelma.

7

SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille VR-Yhtymä Oy:n aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 4.4.2002).

Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2002 kaavoituskatsauksessa.

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

Asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 27.1.–7.2.2003. Luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin 5.2.2003.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi alueen asemakaavan muutosluonnoksen 6.3.2003 jatkosuunnittelun pohjaksi.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin Energia -liikelaitoksen ja Helen Sähköverkko Oy:n, Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen, rakennusvalvontaviraston, rakennusviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston ja geoteknisen osaston, sekä Uudenmaan elinkeino, liikenne- ja ympäristökeskuksen ja Museoviraston kanssa

Viranomaisten kannanotot kohdistuivat rakennusten suojeluun, Sturenkatua vasten olevan tontin liian suureen tehokkuuteen, ympäristöselvityksiin ja rakennusten sijoitteluun.

Ympäristökeskuksen ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta valmisteltaessa siten että tarvittavia selvityksiä on tehty. Museoviraston ilmoittamat asiat on otettu huomioon siten, että rakennusten ja alueen suojeluun on kiinnitetty erityistä huomiota.

Pasilan konepajaa koskeva MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu Uudenmaan ympäristökeskuksen ja Museoviraston kanssa on pidetty 17.10.2007. Neuvottelussa todettiin, että kulttuurihistoriallisesti arvokkaitten rakennusten mielekäs käyttö turvaa niiden säilymisen parhaiten. Ylemmän asteiset kaavat estävät vähittäiskaupan suuryksikön tekemisen. Asemakaavaan tulee määritellä käyttötarkoitukset ja suojelun taso.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 16 mielipidettä, joista 6 koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja 10 asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet kohdistuivat alueen käyttötarkoituksiin, puistoalueiden riittävyys sekä kevyenliikenteen yhteyksiin.

Kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet kohdistuivat suojelurakennusten käyttöön ja puistoalueiden julkiseen käyttöön.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten että rakennusten suojeluun on kiinnitetty erityistä huomiota kuitenkin siten, että niihin on mahdollista sijoittaa uutta toimintaa. Katu- ja torialueiden määrää on lisätty.

Mielipiteet on käsitelty asemakaavaluonnoksen hyväksymisen yhteydessä 6.3.2003.

Kaavaehdotus on muuttunut kaavaluonnoksesta siten, että suojeltavien hallien rakennusoikeutta on tarkistettu vastaamaan viitesuunnitelmia ja toteutunutta tilannetta ja siten, että Maalaamon ja Kokoonpanohallin välinen alue on muutettu korttelialueesta torialueeksi.

Muistutus ja lausunnot sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 2.8.–2.9.2013.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin kiinteistölautakunnan, pelastuslautakunnan, rakennusvalvontaviraston, yleisten töiden lautakunnan, ympäristökeskuksen, Helsingin Energian, HSY-kuntayhtymän (vesihuolto), Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen sekä Museoviraston lausunnot. Ehdotuksesta tehtiin yksi muistutus.

Lausunnoissa esitettiin tarkennuksia suojelumääräyksiin, Konepajanpasaasin muuttamista korttelialueeksi, Bruno Granholmin aukiolla olevien säilytettävien rakennusten ja niiden lähiympäristön muuttamista osaksi korttelialueita, yleisten alueiden mitoitusta ja suunnittelua tarkentavia huomioita sekä pelastusturvallisuutta koskevia huomioita. Muistutuksessa esitettiin tarkennuksia alueen pysäköintimääräyksiin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 17.12.2013, että asemakaavan muutosehdotusta tarkistetaan lausuntojen ja muistutuksen johdosta seuraavasti:

Muistutuksen johdosta tehty muutos

- LPA-1-korttelialueelle sijoitettavien autopaikkojen lukumäärää on korotettu 345 autopaikkaan.

Lausuntojen johdosta tehdyt muutokset

- Polttoleikkaamon rakennusala ja sen lähiympäristö on muutettu torialueesta korttelialueeksi.
- Konepajanpasaasin kohdalla katualuetta on kavennettu ja viereisiä korttelialueita laajennettu.
- Bruno Granholmin kujaa on levennetty infran vaatiman tilan vuoksi.
- Kaavaselostukseen on kuvailtu restauroinnin käsitettä.
- Museoviraston lausunnon johdosta on lisätty määräys:

Rakennusosien vähäiset muutokset ovat mahdollisia silloin, kun rakenteelliset tekijät sitä uuden käyttötarkoituksen toteuttamisen kannalta ehdottomasti edellyttävät.

Rakennushistoriaselvityksen tekemistä koskeva edellytys on muutettu muotoon:

Suunnittelun tulee perustua hyvään ja ajantasaiseen rakennushistorian tuntemukseen.

Maalaamon rakennuskohtaisessa määräyksessä /m on säilytettäviä parvia koskeva määräys rajattu koskemaan vain konepajavaiheen aikaisia parvia.

Jatkosuunnittelun johdosta tehdyt muutokset

– Suojelumääräyksiä on tarkennettu:

Toisesta kappaleesta poistetaan sanat "*tai sen osaa*". Kappale uudelleen muotoiltuna:

Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä tai sen arvokkaissa sisätiloissa saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen tai sen arvokkaiden sisätilojen teollisuushistoriallisia, rakennusteollisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Kolmannesta kappaleesta poistetaan "... kyseisiin rakennuksen osiin kohdistuvien korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöiden yhteydessä..." Kappale uudelleen muotoiltuna:

Mikäli rakennuksessa tai sen arvokkaissa sisätiloissa on aikaisemmin tehty tällaisia toimenpiteitä, tulee ne pyrkiä korjaamaan rakennuksen säilytettäviin arvoihin soveltuvalla tavalla. Myöhemmät arvokkaat kerrostumat tulee kuitenkin säilyttää.

Kuudennessa kappaleessa loppuosaa muutetaan siten, että sana "*mukaisesti*" korvataan sanalla "*vastaavasti*". Loppuosaa on täydennetty. Kuudennen kappaleen alku uudelleen muotoiltuna:

Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutusta vastaavasti.

– Voimalan ja Pajan väliin KTY/s-korttelialueelle 22391 on lisätty ohjeellinen tonttijako

– Pajan tontille on lisätty johtokuja.

- Myymälä ja liiketilan määrää koskeva määräys muutetaan muotoon:

Kaava-alueella myymälätilan kokonaismäärä saa olla 10 000 k-m², josta päivittäistavarakaupan kokonaismäärä saa olla 2 000 k-m².

Lisäksi kaavaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia. Kaava-selostukseen on liitteeksi lisätty ote 2. vaihemaakuntakaavasta.

8

KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 11.6.2013 ja se päätti puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 17.12.2013 muuttaa asemakaavan muutosehdotusta.

Helsingissä 17.12.2013

Olavi Veltheim



PASILAN KONEPAJAN ALUE
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

TEHTÄVÄ DNRO PROJ.NRO	Asemakaavan muutos 2001-1994/523 21-341	OSOITE TAI MUU PAIKANNUS Aleksis Kiven katu 17 Teollisuuskatu 16 21. kaupunginosa, kortteli 390
ALOITE TAI HAKIJA	VR-Yhtymä Oy on hakenut asemakaavan muutosta 25.10.2001.	
SUUNNITTELUN KOHDE Suunnittelualue Suunnittelun tavoite	Asemakaavan muutos koskee Pasilan konepajan aluetta, jota rajaavat Sturenkatu, Aleksis Kiven katu, Teollisuuskatu ja Ratapihantie. Suunnittelun tavoitteena on konepajatoiminnasta vapautuvan korttelin kaavoittaminen asuin- ja toimitilakäyttöön sekä alueen arvokkaan rakennuskannan suojeleminen asemakaavalla.	
LÄHTÖTIEDOT Nykytilanne Maanomistus Seutukaava Yleiskaava	Alueen pinta-ala on noin 15 hehtaaria. Alueella on toiminut konepaja sata vuotta. Alueen omistaja VR-Yhtymä Oy on ilmoittanut konepajatoiminnan päättyvän alueella. Alueen rakennukset on rakennettu vuosina 1901–1983. Osa rakennuskannasta on valtakunnallisesti arvokasta. Rakennuksista osa on nykyisin tyhjiällä, osassa toimii tilapäisellä luvalla video-, elokuva- ja mainosalan yrittäjiä. Alueen omistaa VR-Yhtymä Oy. Seutukaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta. Helsingin yleiskaava (kaupunginvaltuusto 9.12.1992) alue on merkitty T(A):ksi eli tuotanto- ja varastotoimintojen alueeksi, joka muutetaan asuinalueeksi, mikäli yleiskaavassa osoitettu toiminta siirtyy alueelta pois. Lisäksi alue on merkitty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi alueeksi. Valmisteilla olevan yleiskaavan luonnoksessa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi sekä kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi.	



Asemakaavat	Korttelissa 390 on voimassa vuonna 1901 vahvistettu asema- kaava, jossa se on merkitty teollisuuskortteliksi (Fkv).
Muut suunnitelmat ja päätök- set	Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 7.4.1994, että Pasilan konepaja-alueen Aleksis Kiven kadun puoleinen osa kaavoite- taan asuntokäyttöön ja että konepaja-alueen arvokas raken- nuskanta suojellaan asemakaavalla. VR-Yhtymä Oy on teettänyt viitesuunnitelman alueen tulevasta käytöstä.
Ympäristöselvitykset	VR-Yhtymä Oy on yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa selvittänyt alueen maaperän pilaantumista toiminta- historian kartoituksen ja kenttätutkimuksien avulla sekä arvioi- nut alustavasti kunnostustarvetta. Alueella on raskasmetalleilla sekä öljyllä pilaantunutta maata, josta suurin osa tullaan pois- tamaan. Alueen vieressä toimii kahvipaahtimo, joka aiheuttaa ympäris- tössään hajuhaittaa. Hajun leviämistä on kartoitettu paahtimon vireillä olevan ympäristöluvan yhteydessä. Kartoituksen tulok- set huomioidaan jatkosuunnittelussa.
Muut lähtötiedot	Aluetta koskee seuraavat selvitykset: - Pasilan konepaja-alue Perustiedot, KSV:n yleiskaavaosaston selvityksiä 1990 - Helsingin Kantakaupungin teollisuusympäristöt, Helsingin kaupunginmuseon tutkimuksia ja selvityksiä 1/95 - VR:n Pasilan Konepaja-alueen inventointiraportti, KSV:n kaavoitusosasto 2000.
ARVIOINTISUUNNITELMA	Kaavan laatimisen yhteydessä selvitetään suunnitelman vaiku- tuksia yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan, kulttuuripe- rintöön ja liikenteeseen. Myös yhdyskuntataloudelliset vaiku- tukset selvitetään. Asemakaavan valmistelun lähtötietoina ovat maanomistajan teettämä maaperän kunnostussuunnitelma, Museoviraston ja kaupunginmuseon arviot alueen rakennuskannasta sekä lii- kenteellinen selvitys liittymisestä ympäristön katuverkkoon.



OSALLISET	VR-Yhtymä Oy, lähialueiden asukkaat, yritykset ja maanomistajat. Alppila-Seura, Kallio-Seura, Pasila-Seura, Pro Vanha Vallila ry, Kallion-Alppilan seudun kestävän kehityksen asukasfoorumi. Kaupungin asiantuntijaviranomaiset: ympäristökeskus, kiinteistöviraston tonttiosasto, rakennusviraston katu- ja viherosastot, rakennusvalvontavirasto, keskinen sosiaalikeskus, opetusvirasto, liikuntavirasto, kaupunginmuseo. Valtion viranomaiset: Museovirasto Ratahallintokeskus.
OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma Kaavan valmistelu ja kaavaluonnos	Kaupunkisuunnitteluvirasto on tiedottanut kaavan vireilletulosta kaavoituskatsauksissa, viimeksi vuoden 2002 Helsingin kaavoituskatsauksessa ja lähettänyt tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on myös saatavilla kaupunkisuunnitteluviraston asiakaspalvelusta (Kansakoulukatu 3, 1. krs). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollisuus ilmaista mielipiteensä 26.4.2002 mennessä. Mielipiteet tulee esittää kirjallisesti osoitteella kaupunkisuunnitteluvirasto, kirjaamo, Kansakoulukatu 3, PL 2100, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, faksi 169 4484, sähköpostitse ksv.kirjaamo@ksv.hel.fi tai suullisesti kaavan valmistelijalle. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan ja täydennetään tarvittaessa. Tavoitteena on, että asemakaavan muutosluonnos on nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa vuonna 2002, jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää siitä mielipiteensä. Samalla järjestetään yleisötilaisuus tai kaavakävely konepajan alueella. Luonnoksen esillä olosta ja siihen liittyvistä tilaisuuksista ilmoitetaan osallisille kirjeitse ja Kallio-lehdessä.



4.4.2002

Asemakaavaehdotus	Osallisilla on myös mahdollisuus ottaa yhteyttä asian valmistelijaan suunnittelutyön kaikissa vaiheissa. Alueen asemakaavan muutosluonnoksen tultua hyväksytyksi osa-alueiden suunnittelua jatketaan ja pyritään järjestämään esim. arkkitehtikilpailuja korkeatasoisen lopputuloksen varmistamiseksi. Asemakaavaehdotus tai -ehdotukset laaditaan tämän jälkeen. Lautakunnan hyväksyttyä kaavaehdotuksen, siitä pyydetään lausunnot ja se asetetaan nähtäville. Nähtävillä olosta tiedotetaan päivälehdissä ja Alueutisissa. Nähtävilläoloaikana kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen. Kaupunkisuunnittelulautakunnan ja kaupunginhallituksen jälkeen kaavaehdotus tulee kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi. Valtuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.
Viranomaisyhteistyö	Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.
KÄSITTELYAIKATAULU	Tavoitteena on, että asemakaavan muutosluonnos on kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyssä keväällä 2002. Asemakaavaehdotus tai -ehdotukset on tarkoitus esitellä kaupunkisuunnittelulautakunnalle vuoden 2003 aikana. Tavoitteena on, että kaupunginvaltuusto voisi käsitellä kaavaehdotuksen tai -ehdotukset vuonna 2004.
VALMISTELUSTA VASTAA	Toimistopäällikkö Satu Tyynilä puh. 169 4200, faksi 169 4243, satu.tyynila@ksv.hel.fi Arkkitehti Janne Prokkola Puh. 169 4256, faksi 169 4243, janne.prokkola@ksv.hel.fi Kaupunkisuunnitteluvirasto Asemakaavaosasto PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI
PÄIVÄYS 4.4.2002	Anneli Lahti asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	02.12.2013
Kaavan nimi	Pasilan konepaja, osa-alue 5		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	11.06.2013
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	04.04.2002
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112211
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	5,4104	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	5,4104

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,4104	100,0	42065	0,78	0,0001	42065
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,9803	55,1	27215	0,91	2,9803	27215
T yhteensä					-5,0460	
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	2,4301	44,9	14850	0,61	2,0658	14850
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset [lkm]	Suojeltujen rakennusten muutos [k-m ²]	Suojeltujen rakennusten muutos [lkm +/-]	Suojeltujen rakennusten muutos [k-m ² +/-]
Yhteensä	5	27215	5	27215

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,4104	100,0	42065	0,78	0,0001	42065
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,9803	55,1	27215	0,91	2,9803	27215
KTY/s	2,9803	100,0	27215	0,91	2,9803	27215
T yhteensä					-5,0460	
T					-5,0460	
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	2,4301	44,9	14850	0,61	2,0658	14850
Kadut	0,0667	2,7			0,0585	
Katuauk./torit	0,9889	40,7			0,9889	
Kev.liik.kadut	0,6827	28,1			0,6827	
LR					-0,3561	
LPA-1	0,6918	28,5	14850	2,15	0,6918	14850
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

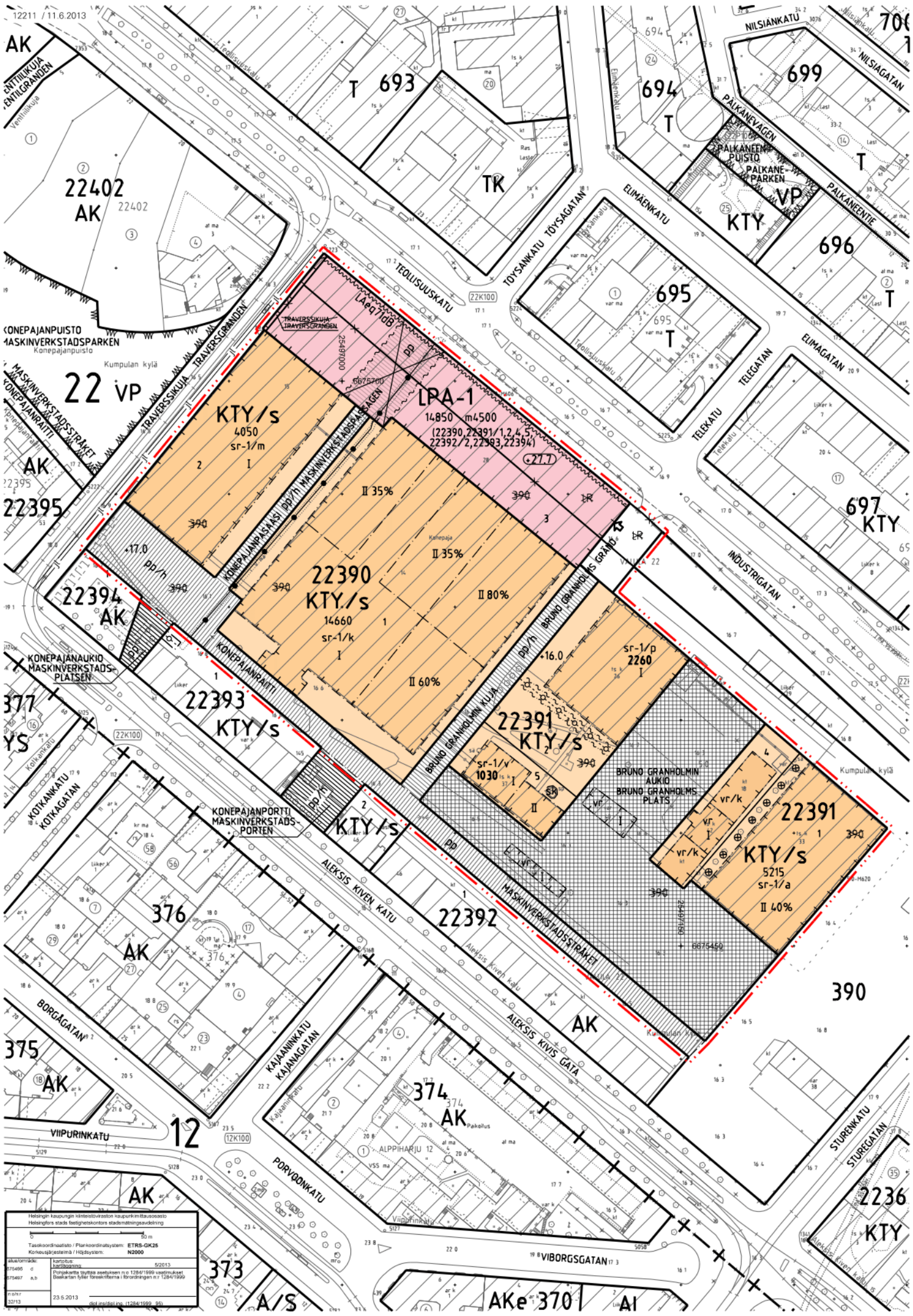
Rakennussuojelu	Suojellut rakennuksetSuojeltujen rakennusten muutos			
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	5	27215	5	27215
Asemakaava	5	27215	5	27215



Ilmakuva
Pasilan konepaja, osa-alue V

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kantakaupunkitoimisto





ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

KTY/s

Toimitilarakennusten korttelialue, jossa on teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaita suojeltavia rakennuksia ja jolla ympäristö säilytetään. Rakennuksiin saa sijoittaa julkisia palvelutiloja, liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuustiloja, opetus-, koulutus-, studio- ja näyttelytiloja, kokoontumistiloja, kahvila- ja ravintolatiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja.

LPA-1

Autopaikkojen korttelialue, jolle tulee sijoittaa myymälä- ja liiketiloja katutasoon.

— ... —

2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

— — — — —

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

— — — — —

Osa-alueen raja.

— X — X —

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

22390

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

KONEPAJAN

Kadun tai torin nimi.

14660

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II 60%

Prosenttiluku osoittaa, kuinka suuren osan rakennusalan osasta saa rakentaa parveksi.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+16.0

Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

[+27.7]

Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

[]

Rakennusala.

[m4500]

Rakennusala, jolla rakennuksen katutasossa tulee olla myymälätalaa. Luku osoittaa tilojen vähimmäismäärän kerrosalaneliömetreinä.

[vr]

Rakennus (vr) ja katos (vr/k), jonka saa säilyttää ja kunnostaa sellaiseen käyttöön, joka ei haittaa tai rajoita alueen asemakaavassa määrätyn pääkäyttötarkoituksen mukaista käyttöä.

[]

Rakennukseen jätettävä yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu kulkuaukko, jonka leveys tulee olla vähintään 5 m. Sijainti on likimääräinen.

[LAeq71dB]

Rakennuksen ulkopuolinen melutaso, jonka perusteella voidaan määrittää ulkovaipan kokonaisääneneristävyyden vastustusta.

• • • •

Säilytettävä koivukuja.

[]

Tori.
Bruno Granholmin aukiolla ei sallita ajoneuvo-liikennettä vr-rakennukselle sallittua huolto-ajoa lukuun ottamatta.

[pp]

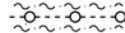
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

[pp/h]

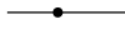
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.



Likimääräinen sisäänajo pysäköintitiloihin.



Maanalaiselle johdolle varattu alueen osa, jonka sijainti on likimääräinen.



Teknisen huollon tunneli. Tunnelin kohdalla ei saa tehdä louhintaa siten, että siitä aiheutuu haittaa tunnelille tai sen käytölle.

(22392/2)

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelin ja tontit, joiden autopaikkoja saa sijoittaa pysäköintitiloihin.

Kaava-alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Pasilan veturitalit, konepaja ja SOK:n teollisuuskorttelit).

Kaava-alue on säilytettävä teollisuushistoriallinen kokonaisuus.

Tällä asemakaava-alueella katu-, tori- ja korttelialueilla ulkotilassa ja maanpinnan alapuolella olevia konepajan toimintaan liittyneitä ja teollisuushistoriasta kertovia osia ja rakennelmia tulee säilyttää. Niihin kohdistuvista toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

[sk]

Suojeltava kohde.

[sr-1/m]

Teollisuushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus. Kirjain osoittaa rakennuksen nimen.

Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä tai sen arvokkaissa sisätiloissa saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen tai sen arvokkaiden sisätilojen teollisuushistoriallisia, rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Mikäli rakennuksessa tai sen arvokkaissa sisätiloissa on aikaisemmin tehty tällaisia toimenpiteitä, tulee ne pyrkiä korjaamaan rakennuksen säilytettävään arvoihin soveltuvalla tavalla. Myöhemmät arvokkaat kerrostumat tulee kuitenkin säilyttää.

Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien, julkisivujen, vesikaton, ikkunoiden, ulko-ovien sekä konepajan toimintaan liittyneiden ja teollisuushistoriasta kertovien osien, rakennelmien ja teknisten laitteiden ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen.

Rakennuksen arvokkaissa sisätiloissa korjaamisen lähtökohtana tulee olla alkuperäisten hallimaisten tilojen ja rakenteiden ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen. Sisätilojen korjaus- ja muutostyöt sekä uudisrakennuksen edellyttämät kantavat uudet rakenteet tulee toteuttaa siten, että sisätilan eheys säilyy. Uudisrakentamisen tulee olla irrallaan olevista rakenteista.

Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakotavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutusta vastaavasti. Rakennusosien vähäiset muutokset ovat mahdollisia silloin, kun rakenteelliset tekijät sitä uuden käyttötarkoituksen toteuttamisen kannalta ehdottomasti edellyttävät.

Suunnittelun tulee perustua hyvään ja ajantasaiseen rakennushistorian tuntemukseen. Ennen lupapäätöksen tekemistä hakemuksesta tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Suunnittelulle ja toteutukselle on asetettava vaativan restaurointitehtävän mukainen vaatimustaso.

- /a** Aluskehysosasto
Rakennuksen luoteispuolella oleva puurivi on säilytettävä. Uusittavat lattiat ja vesikattorakenteet tulee suunnitella ja rakentaa kulttuurihistorialliset arvot huomioon ottaen.
- /m** Maalaamo
Suojeltavia sisätiloja ja yksityiskohtia ovat hallitilojen muodostama kokonaisuus, konepajatoiminnan aikaiset parvet ja niiden kaiteet, katon teräksiset ristikkorakenteet ja kantavat rakenteet sekä ikkunat ja raideteiden ajo-ovet. Olemassa olevat parvet saadaan säilyttää kerrosluvun ja kerrosalan estämättä.
- /k** Kokoonpanohalli
Suojeltavia sisätiloja ja yksityiskohtia ovat korkean sisätraverssin halkaisema kokoonpano-osasto kokonaisuutena, katon teräksiset ristikkorakenteet ja kantavat rakenteet sekä alkuperäiset ikkunat ja raideteiden ajo-ovet. Uudet parvitilat tulee rakentaa irti rakennuksen ulkoseinistä. Olemassa olevat parvet saadaan säilyttää kerrosluvun ja kerrosalan estämättä.
- /p** Paja
Suojeltavia sisätiloja ja yksityiskohtia ovat hallit, katon rakennejärjestelmä ja sitä kantavat rakenteet sekä ikkunat ja ovet. Ulkohahmossa suojeltavia yksityiskohtia ovat teollisuushistoriallisesti arvokkaat tekniset laitteet kiinnikkeineen, vesikatto sekä kattolaterniinit. Olemassa olevat parvet saadaan säilyttää kerrosluvun ja kerrosalan estämättä.
- /v** Voimala
Suojeltavia sisätiloja ja yksityiskohtia ovat konehuoneen korkean tilan yhtenäisyys, katon teräksiset ristikkorakenteet, alkuperäinen permanto ja siltanosturi ja laitteisto, konehuoneen pohjoispäädyn ajo-ovi heloineen, pannuhuoneen katon teräksiset ristikkorakenteet sekä kuitukipsilevystä tehty palosuojaus.

LPA-1-korttelialueella

- alueelle saadaan sijoittaa enintään 345 autopaikkaa.
- rakennuksen tulee olla kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja soveltua arvokaaseen historialliseen ympäristöön. Rakennuksen julkisivumateriaalin tulee olla perinteisen värinen, punainen, paikalla muurattu, poltettu savitiili.

KTY/s- ja LPA-1-korttelialueen välinen historiallisesti arvokas rajaseinä on säilytettävä.

Kaava-alueella myymälätilan kokonaismäärä ei saa ylittää 10 000 k-m², josta päivittäistavarakaupan kokonaismäärä saa olla 2 000 k-m².

Jäte- ja muu huolto tulee sijoittaa rakennuksiin tai pysäköintihalliin.

Muuntamotilat tulee sijoittaa rakennuksiin.

IV-konehuoneita ja laitetiloja ei saa sijoittaa rakennusrungon ulkopuolelle eikä katolle. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Tontteja ei saa aidata.

Ennen rakentamiseen ryhtymistä alueelle on laadittava erillinen hyväksyttävä:

- rakentamistapaohje.
- tonttien sekä yleisten alueiden ulkotilojen yhteisen yleissuunnitelma.
- valaistussuunnitelma. Valaistus tulee suunnitella alueen teollisuushistoriallinen arvo huomioon ottaen. Valaistussuunnitelman tulee kattaa yleisten alueiden sekä pihojen ja rakennusten ulkovalaistus.

Korttelialueilla pintamateriaaleina on käytettävä samoja tai vastaavan laatutason mukaisia paikalle soveltuvia materiaaleja kuin viereisillä katu- tai torialueilla siten, että ne liittyvät luontevasti ja saumattomasti toisiinsa.

Katu- ja torialueilla sekä pihoiden, porttien ja valaisimien materiaalin oltava musta teräs.

Julkiset ulkotilat rakenteineen ja kalusteineen on toteutettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina, muotoilultaan ja materiaaleiltaan aikaa kestävinä ja konepajamiljööseen soveltuvina.

Pohja- ja orsiveden pinnan korkeustaso on säilytettävä rakenteellisin keinoin.

Pohja- ja orsiveden muodostumista on edistettävä.

Maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuus on selvitettävä ennen rakennusluvan myöntämistä. Tontit ja niiden välitön läheisyys on kunnostettava ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Yleisillä alueilla on huolehdittava, että mahdollinen maaperän pilaantuneisuus ei aiheuta vaaraa tai haittaa aluetta käyttäville tai lisäpilaantumisen vaaraa muilla alueilla.

Pysäköintitiloihin johtava ajoluiska tulee sijoittaa rakennukseen.

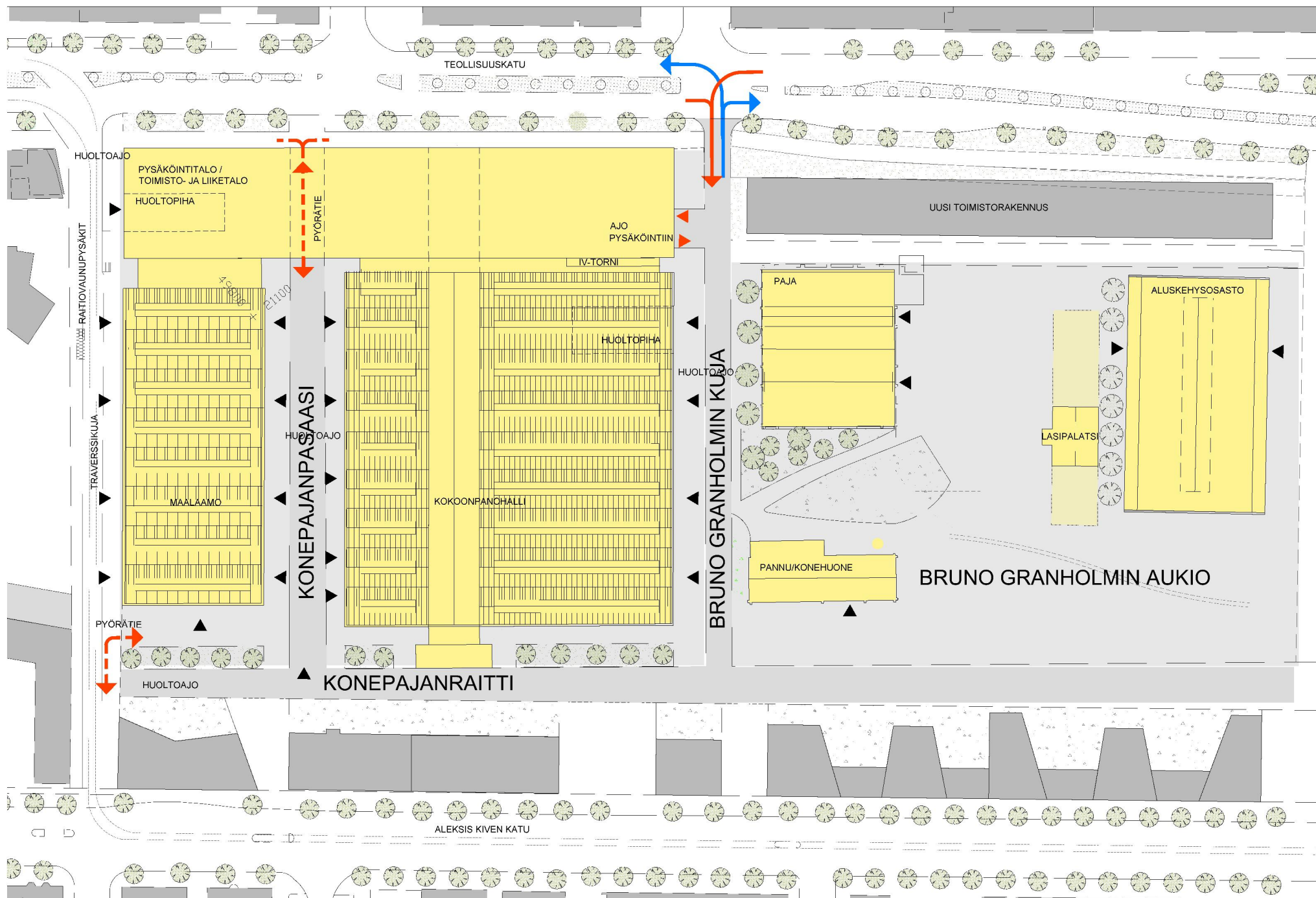
Autopaikkojen määrät ovat:

- toimistot 1 ap/vähintään 280 ja enintään 120 k-m²
- myymälät ja liiketilat 1 ap/vähintään 110 ja enintään 90 k-m²
- muut tilat 1 ap/250 k-m²

Autopaikkoja saadaan sijoittaa myös kaava-alueen ulkopuolisiin maanalaisiin pysäköintitiloihin tai pysäköintilaitokseen. Pihamaalle ei saa sijoittaa yhtään autopaikkaa. Autopaikkoja saa rakentaa vain asemakaavassa osoitetuille paikoille.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/90 m² toimisto-, liike- ja julkista palvelutilaa.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

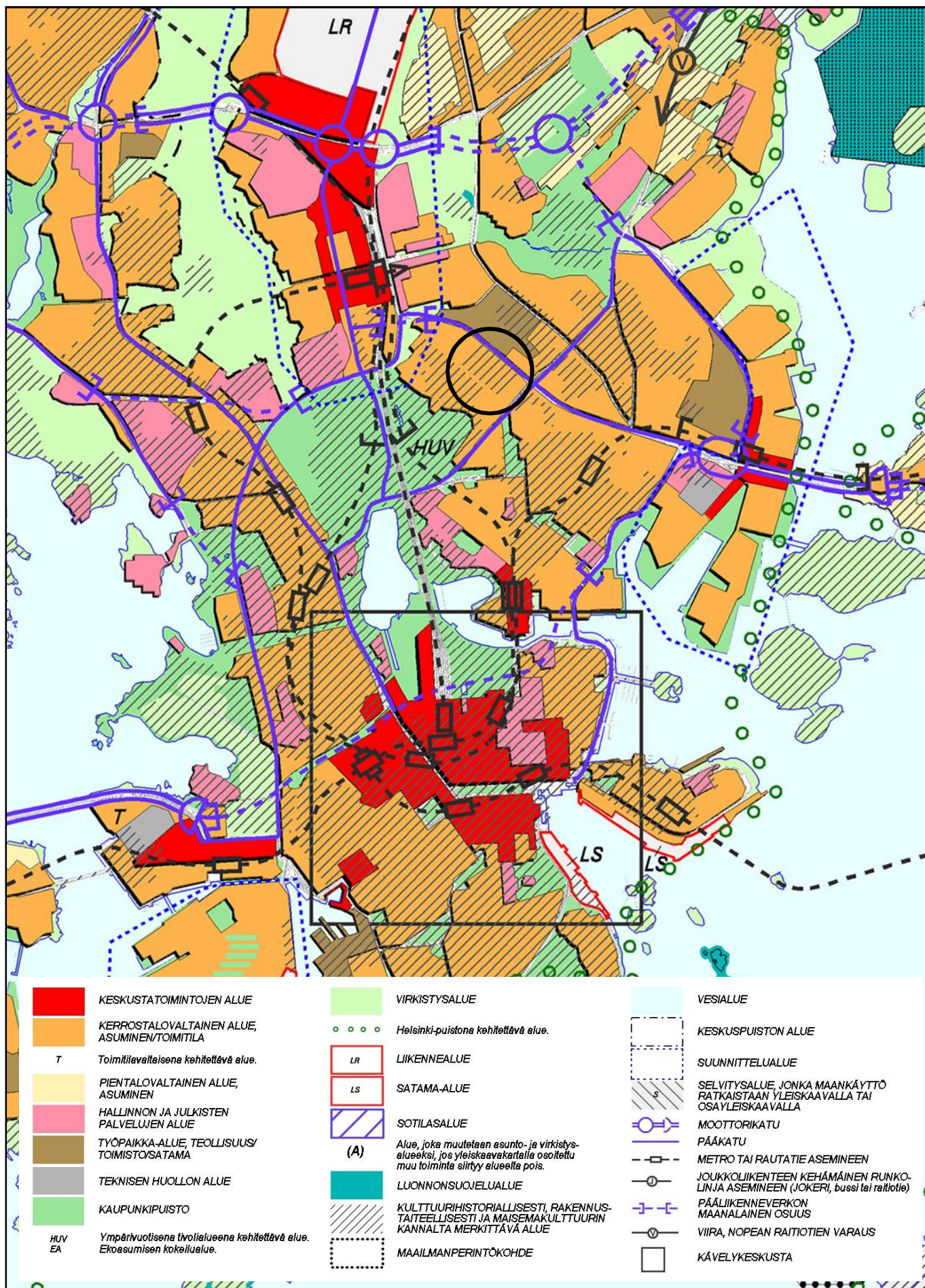


PASILAN KONEPAJA, OSA-ALUE 5
11.6.2013, MUUTETTU 17.12.2013

ASEMAKAAVAN MUUTOS 12211
HAVAINNEKUVA



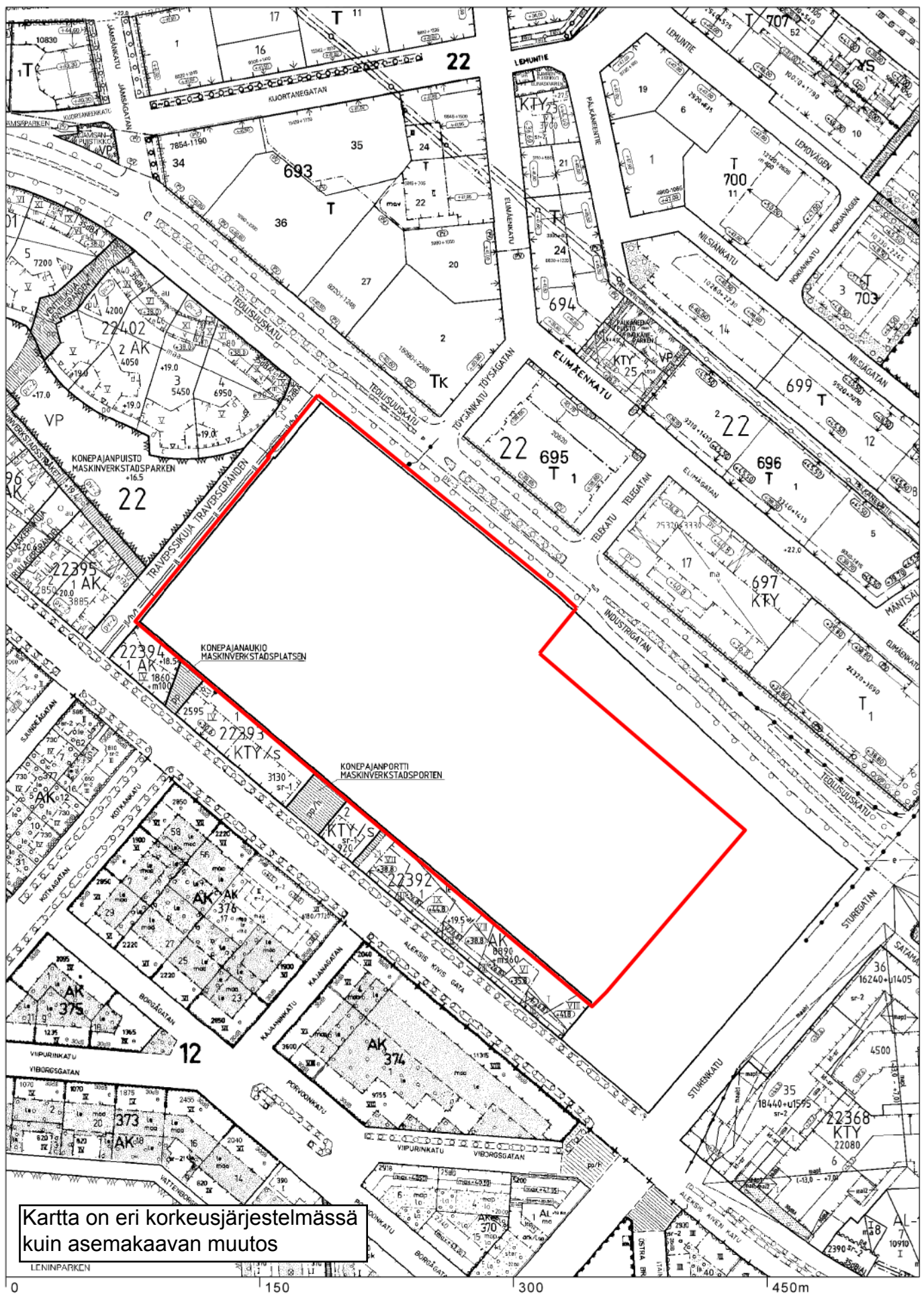
PASILAN KONEPAJA-ALUE
ARKKITEHTITOIMISTO LAHDELMA & MAHLAMÄKI OY



Ote Yleiskaava 2002:sta
Pasilan konepaja, osa-alue V

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kantakaupunkitoimisto





Ote ajantasa-asemakaavasta
Pasilan konepaja, osa-alue V

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kantakaupunkitoimisto



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET

	Asuin kerrostalojen korttelialue.
	Toimistorakennusten korttelialue.
	Toimitilarakennusten korttelialue. Rakennuksiin saa sijoittaa julkisia palvelutiloja, liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuustiloja, opetus-, koulutus-, studio- ja näyttelytiloja, kokoon- tumistiloja, kahvila- ja ravintolatiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja.
	Puisto.
	Autopaikkojen korttelialue.
	Alue, jolla ympäristö säilytetään.
	2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupunginosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
	Kaupunginosan numero.
	Korttelin numero.
TEOLLISUUSK	Kadun, katuaukion tai puiston nimi.
13800	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
+20.5	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
	Rakennusala.
	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

	Katoksen rakennusala.
	Maanalainen tila.
	Alueen osa, jonka alle saa sijoittaa auto- paikkoja. Pihakannen on oltava aukoton. Autopaikkojen poistotilmaa ei saa johtaa pihamaalle.
	Maanalainen väestönsuojaa varten varattu tila.
	Maanalainen katua varten varattu tila.
	Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.
	Rakennusalan osa, jolle tulee rakentaa rakennuksen korkuinen, katoksella varus- tettu kulkuaukko.
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Luku osoittaa aukon korkeuden kerroksina.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB (A).
	Rakennusala, jolla rakennuksen katutasossa tulee olla liike-, toimisto-, sosiaalista palvelu- tai niihin verrattavaa tilaa.
	Korttelialueen osa, joka tulee käsitellä julki- sena ulkotilana ja jolta tulee olla ulkoporras- yhteys piha-alueelle.
	Katualueen osa, joka on rakennettava materiaaleiltaan ja yksityiskohdiltaan korkeatasoisesti.
	Tontin rajan osa, jolle on rakennettava 2 metriä korkea aita. Aidan tulee olla samaa paikalla muurattua punatiiltä tontin rakennusten kanssa.
	Tukimuuri, jonka materiaalin tulee olla graniitti.
	Säilytettävä puu.

	Katu.
	Jalankululle varattu katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo ja tontille ajo on sallittu.
	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Maanalainen vesijohto- ja viemäritunneli.
	Kadun alittava kevyen liikenteen yhteys.
	Kadun ylittävä kevyen liikenteen yhteys.
22397	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
	Rakennustaiteellisesti, kulttuurihistorialli- sesti ja teollisuushistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muu- tostöitä, jotka tarvelevät rakennuksen, sen julkisivujen, vesikaton tai sisätilojen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpi- teitä, on rakennus korjaus- tai muutostöi- den yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin soveltuvalla tavalla.
	Pohja- ja orsiveden pinnan korkeustaso on säilytettävä rakenteellisin keinoin.
	Pohja- ja orsiveden muodostumista on edistettävä.

AK-korttelialueilla:

- asuntoja ei saa sijoittaa rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen Teollisuus- kadun puolella
- asuntoja ei saa suunnata yksinomaan Teollisuuskadulle päin
- saa ensimmäisessä kerroksessa olevia asuinhuoneistoja ja liiketiloja käyttää väliaikaisesti sosiaalisen palvelun tiloina
- askartelu-, kerho- ja vastaavaa yhteistilaa tulee rakentaa 1,5 % tontin kerrosalasta

- tomutus- ja jätehuollon laitteita ei saa sijoittaa pihamaalle
- porrashuoneisiin tulee olla pääsy sekä kadun että pihan puolelta

AK- ja KT- korttelialueilla:

- rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla paikalla muurattu perinteisen värinen punatiili
- pysäköintitiloihin ei tonttien välisille rajoille tarvitse rakentaa rajaseinää
- pysäköintitiloihin johtavat ajoluisikat tulee sijoittaa rakennuksiin

Tonttia ei saa aidata, ellei muuta ole määrätty

Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Alueelle on laadittava erillinen valaistus- suunnitelma.

Maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuus on selvítettävä ennen rakennusluvan myöntämistä. Tontti ja sen välitön läheis- syys on kunnostettava ennen rakennuk- sen käyttöönottoa.

Kortteleissa 22392, 22395-22400 ja 22402 korvausilmaa ei saa ottaa kadun puolelta.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Autopaikkojen määrät ovat:

- asunnot 1 ap / 125 k-m²
- toimitot 1 ap / vähintään 280 ja enintään 220 k-m²
- myymälät 1 ap / vähintään 110 ja enintään 90 k-m²
- teollisuus 1 ap / vähintään 280 ja enintään 220 k-m²
- muut tilat 1 ap / 250 k-m²

Autopaikkoja saa rakentaa vain asemakaavassa osoitetuille paikoille.



Suojeltavat rakennukset
Pasilan konepaja, osa-alue V
Kokoonpanohalli

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kantakaupunkitoimisto





Suojeltavat rakennukset
Pasilan konepaja, osa-alue V
Maalaamo

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kantakaupunkitoimisto





Paja

Voimala



Suojeltavat rakennukset
Pasilan konepaja, osa-alue V
Paja ja Voimala

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kantakaupunkitoimisto

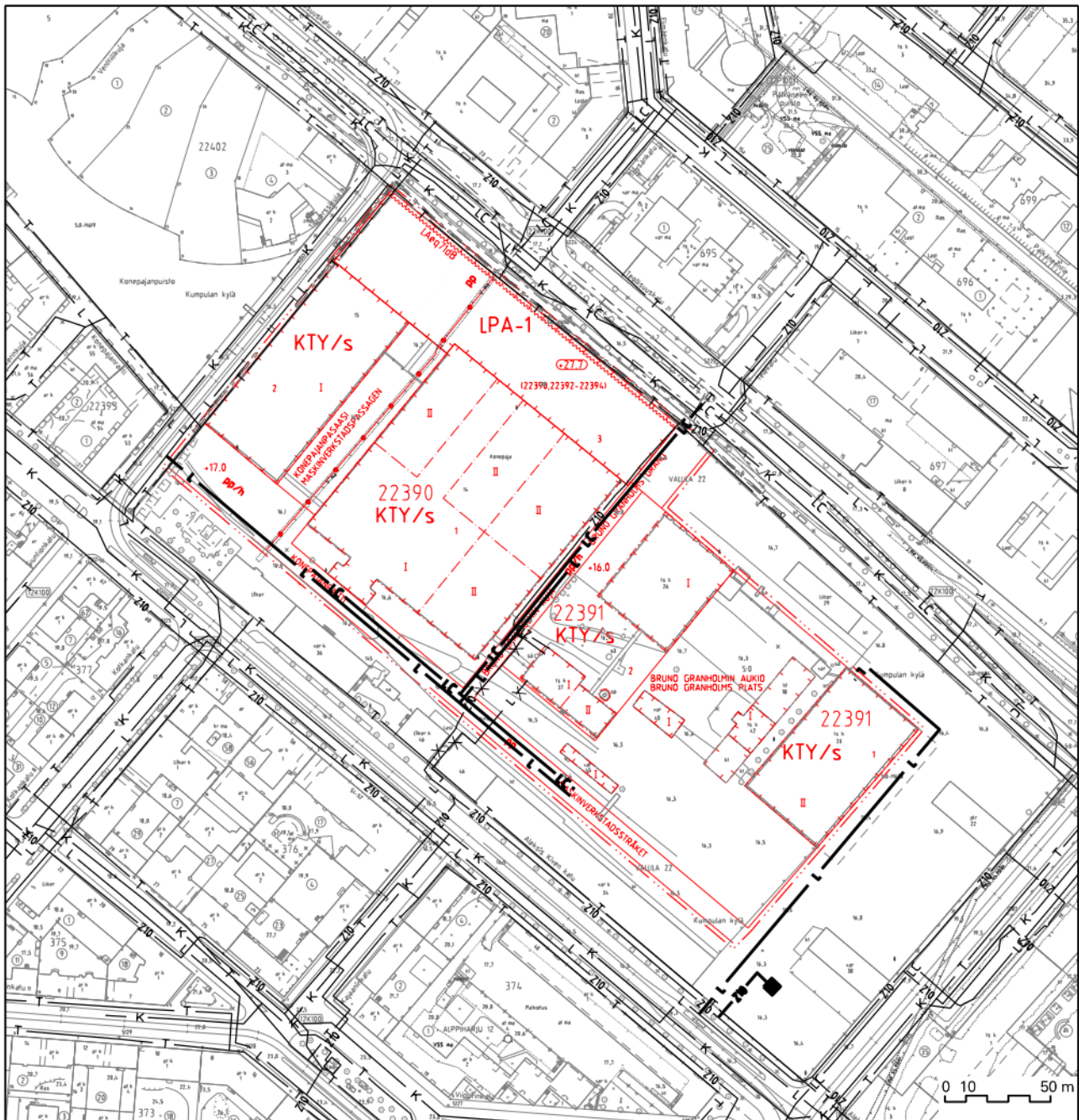




Suojeltavat rakennukset
Pasilan konepaja, osa-alue V
Aluskehysosasto ja aluerakenteita

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kantakaupunkitoimisto

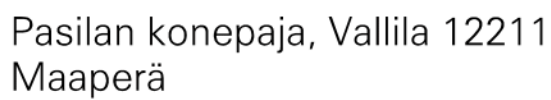




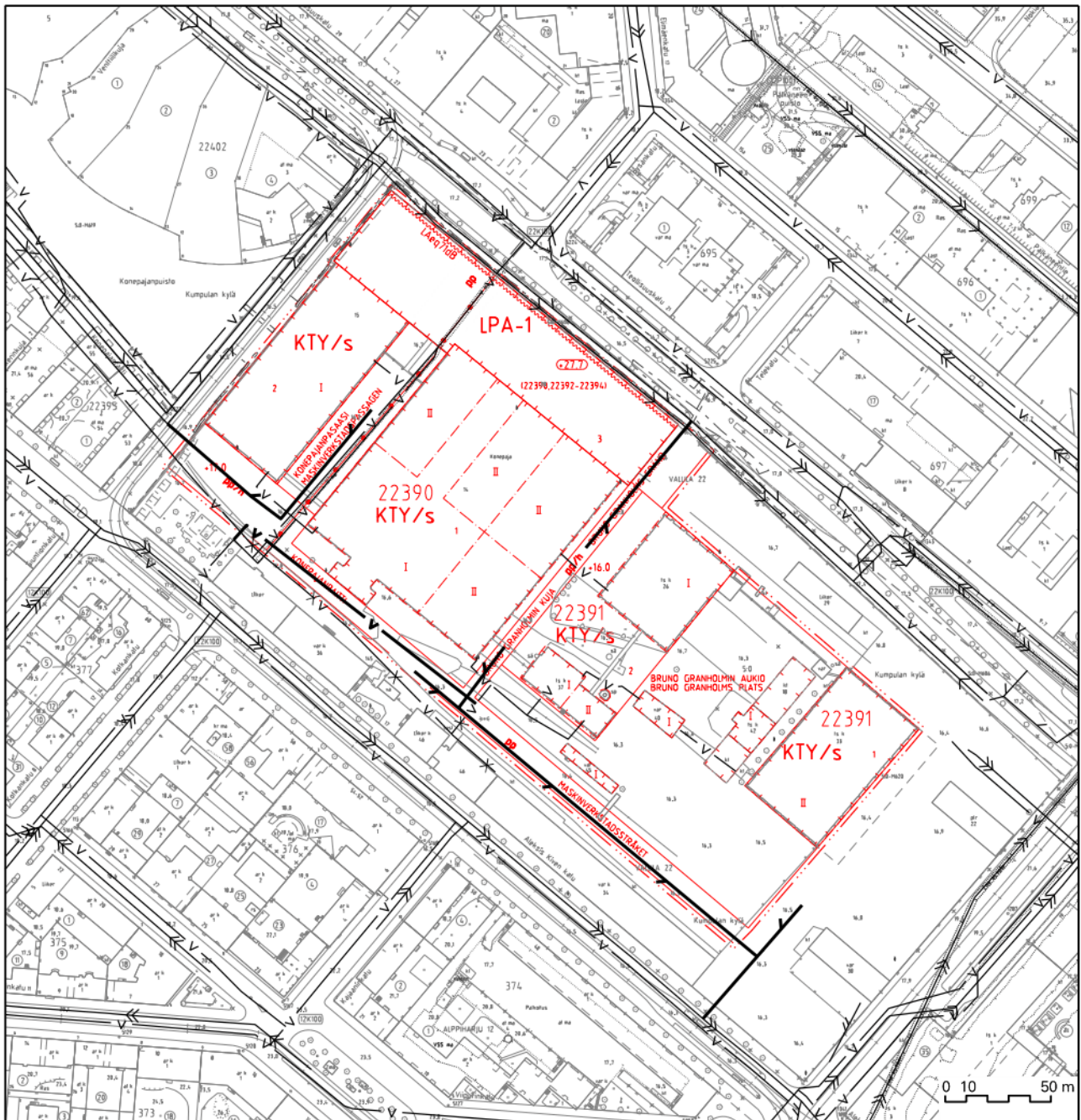
Pasilan konepaja, Vallila 12211 Energiahuolto ja tietoliikenne

1 : 3000

□	NYKYINEN MUUNTAMO	— K —	NYKYINEN KAASUPUTKI
— Z110 —	NYKYINEN 110 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI	■	UUSI MUUNTAMO
— Z10 —	NYKYINEN 10 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI	— L —	UUSI KAUKOLÄMPÖJOHTO
— T —	NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPELI	— LC —	UUSI KAUKOJÄÄHDYTYSJOHTO
— L —	NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO	— Z10 —	UUSI 10 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI
— LC —	NYKYINEN KAUKOJÄÄHDYTYSJOHTO	— X — X —	KÄYTÖSTÄ POISTUVA



TTT



Pasilan konepaja, Vallila 12211 Vesihuolto

1 : 3000

— V — NYKYINEN VESIOHTO

— V — UUSI VESIOHTO

—> NYKYINEN JÄTEVESIVIEMÄRI

—> UUSI HULEVESIVIEMÄRI

—\ NYKYINEN HULEVESIVIEMÄRI

—X— KÄYTÖSTÄ POISTUVA

—>> NYKYINEN SEKAVESIVIEMÄRI

—>> NYKYINEN SEKAVESIVIE-
MÄRIN YLIVUOTO