



12.02.2014

Kaj/9

## § 39

### Detaljplaneändring för en del av kvarteret nr 390 och järnvägs- och gatuområden i Vallgård (nr 12212, Fredriksbergs maskinverkstad, delområde 6)

HEL 2012-000571 T 10 03 03

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för en del av kvarteret nr 390 och järnvägs- och gatuområden i 22 stadsdelen (Vallgård) enligt ritning nr 12212, daterad 11.6.2013 och ändrad 17.12.2013, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Genom detaljplaneändringen bildas de nya kvarteren nr 22391 och 22403.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12212 kartta, päivätty 11.6.2013, muutettu 17.12.2013
- 2 Tehdyt muutokset
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12212 selostus, päivätty 11.6.2013, muutettu 17.12.2013, päivitetty Kslk:n 17.12.2013 päätöksen mukaiseksi
- 4 Havainnekuva 11.6.2013
- 5 Vuorovaikutusraportti liitteineen 11.6.2013, täydennetty 17.12.2013
- 6 Osa päätöshistoriaa
- 7 Osa päätöshistoriaa (allekirjoituksin)

#### Utdrag

##### Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

##### Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Förslagstext  
Bilaga 1  
Bilaga 2  
Bilaga 3



12.02.2014

Kaj/9

Bilaga 5  
Bilaga 7

Museovirasto,  
kulttuuriympäristön suojelu  
Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut-  
kuntayhtymä/Vesihuolto  
Helen Sähköverkko Oy

## Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna detaljplaneändring för en del av kvarteret nr 390 och järnvägs- och gatuområden i 22 stadsdelen (Vallgård) enligt ritning nr 12212, daterad 11.6.2013 och ändrad 17.12.2013, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Genom detaljplaneändringen bildas de nya kvarteren nr 22391 och 22403.

## Sammandrag

Detaljplaneändringen gäller för området för den förra Fredriksbergs maskinverkstad som gränsar till Traversgränden, Industrigatan, Aleksis Kivis Gata och Sturegatan. Maskinverkstadsområdet tas upp i inventeringsförteckningen över värdefulla byggda kulturmiljöer av riksintresse (RKY 2009) som en del av en helhet som består av lokhallarna i Böle, maskinverkstaden och SOK:s industrikvarter. Förslaget till detaljplaneändring gör det möjligt att bygga ett kontorshus vid Sturegatan och ett hus för kontor och bostäder vid Industrigatan. Den nya byggrätten uppgår till 31 500 m<sup>2</sup> vy vid Sturegatan och 16 000 m<sup>2</sup> vy vid Industrigatan. Till de tre nedersta våningarna i den s.k. hybridbyggnaden vid Industrigatan får det förläggas kontor och till våningarna IV–VIII bostäder. Den sammanlagda bostadsvåningsytan uppgår till ca 6 300 m<sup>2</sup> vy, vilket gör det möjligt att bygga bostäder för ca 150 invånare.

Detaljplaneändringen medför staden kostnader på ca 800 000 euro exklusive mervärdesskatt för att anlägga Maskinverkstadsgränden och kostnader på ca 60 000 euro exklusive mervärdesskatt för att dra ett dagvattenavlopp.

## Föredraganden

I Generalplan 2002 för Helsingfors anges området som ett flervåningshusdominerat område för bostäder och verksamhetslokaler och ett kulturhistoriskt, arkitektoniskt och med tanke på



landskapskulturen värdefullt område. Förslaget till detaljplaneändring följer generalplanen. I den gällande detaljplanen nr 449 från 1901 tas området upp som en del av ett industrikvarter och ett järnvägsområde.

Byggrätten för huset vid Industrigatan har med anledning av en anmärkning och utlåtandena höjts med 500 m<sup>2</sup> vy. Våningsytan i kvartersområdet i fråga uppgår nu till 16 500 m<sup>2</sup> i utkastet till detaljplan.

#### Planeringsfaser och växelverkan

Planläggningen inleddes på initiativ av markägaren, VR-Group Ab.

Deltagandet och växelverkan ordnades i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Under beredningen av detaljplaneändringen kom det in 16 skrivelser med åsikter. Dessutom framfördes muntliga åsikter vid diskussionsmötet och per telefon.

Åsikterna om programmet för deltagande och bedömning gällde skalan för nybyggandet, parkområdenas tillräcklighet och gång- och cykelförbindelserna.

Åsikterna om utkastet till detaljplaneändring gällde den stora skalan för nybyggnaden vid Sturegatan, beaktandet av barnfamiljerna genom att öka storleken på bostäderna, ange minimikrav på genomsnittlig bostadsyta i bostäderna och ta hand om att gårdsområdena är trygga och bullerfria. Man önskade att bostäder ska byggas i mitten av industrimiljön i södra delen av området och föreslog en vattenbassäng i området som en påminnelse om en sjö som tidigare fanns i området.

Åsikterna har beaktats i planläggningen genom att 50 % av bostäderna ska byggas så att de har minst tre bostadsrum och bostadens yta uppgår till minst 80 m<sup>2</sup>. Antalet bostäder i södra delen av området har ökats, likaså volymen på gatu- och torgområdena i hela området. Man har strävat att minimera olägenheterna från gatubullret.

#### Ändringar i förslaget till detaljplan efter att det hölls framlagt

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 2.8–2.9.2013.

En anmärkning gjordes mot förslaget. Fastighetsnämnden, räddningsnämnden, byggnadstillsynsverket, nämnden för allmänna arbeten, miljöcentralen, Helen Elnät Ab, affärsverket Helsingfors Energi, vattenförsörjningen vid Helsingforsregionens miljötjänster HRM, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen) och Museiverket har gett utlåtande om förslaget till detaljplaneändring.



Anmärkningen gällde byggrätten (16 000 m<sup>2</sup> vy) i kvarteret nr 22391 som föreslogs bli höjd till 17 000 m<sup>2</sup> vy.

Anmärkningen har beaktats genom att kvarteret nr 22391 i förslaget till detaljplan har en våningsyta på 16 500 m<sup>2</sup> vy. Detta har ansetts vara möjligt utan att kvartersgårdarna eller byggnadsmassorna väsentligt ändras från referensplanerna.

Museiverket, NTM-centralen och affärsverket Helsingfors Energi har ingenting att påpeka om förslaget till detaljplaneändring. NTM-centralen konstaterar att den särskilt värdefulla industrimiljön blir bra beaktad i förslaget till detaljplaneändring och att förslaget gör det möjligt att bygga en stadsbildsmässigt högklassig miljö.

I de övriga utlåtandena konstaterades det att man ska stryka kravet på genomsnittlig yta i hybridbyggnaden, vidare granska körförbindelserna och säkra nödutgångarna från hybridbyggnadens översta våningar och utsikterna från kontorsbyggnaden från gatan till den värdefulla industrimiljön.

Utlåtandena har beaktats genom att tillägga en andra körförbindelse från Maskinverkstadsgränden i kvarteret nr 22403 och att ta hänsyn till utsikten till den historiska miljön. Räddningsplanen görs upp i samband med byggplaneringen. Enligt programmet för boende och härmed sammanhängande markanvändning (BM-programmet) från 2012 ska antalet familjebostäder regleras genom att vid behov använda bestämmelser om fördelning av bostadstyper på tomter i privat ägo där tomtöverlåtelser inte är aktuella. Genom detta krav vill man säkra en mångsidig bostadsstruktur och att familjebostäder byggs. Man har mestadels avstått från att reglera de genomsnittliga ytorna i detaljplaner. Miljön i detta detaljplaneområde domineras i hög grad av små bostäder. Dessutom innebär bullerskyddskraven för Industrigatan att det är svårt att bygga små bostäder som bara vetter mot en riktning. Av dessa orsaker kan bestämmelsen i detaljplanen anses som motiverad med tanke på markanvändningen. Också nämnden var enhällig om sin framställning.

I rapporten om växelverkan anges anmärkningarna och utlåtandena i sammandrag och gemälena till dessa mer i detalj.

Det har gjorts andra preciseringar i detaljplanen på basis av underhandlingarna med markägaren och Museiverket. Ändringarna anges i sin helhet i bilaga 2.

Stadsstyrelsen godkände 27.9.2004 ett markanvändningsavtal som ingåtts med VR-Group Ab och som hänför sig till detaljplaneområdet.



12.02.2014

Kaj/9

Avtalet undertecknades 10.5.2005 och finns i bilagematerialet till detta ärende på föredragningslistan.

Beslutsförslaget stämmer överens med stadsplaneringsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

## Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12212 kartta, päivätty 11.6.2013, muutettu 17.12.2013
- 2 Tehdyt muutokset
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12212 selostus, päivätty 11.6.2013, muutettu 17.12.2013, päivitetty Kslk:n 17.12.2013 päätöksen mukaiseksi
- 4 Havainnekuva 11.6.2013
- 5 Vuorovaikutusraportti liitteineen 11.6.2013, täydennetty 17.12.2013
- 6 Osa päätöshistoriaa
- 7 Osa päätöshistoriaa (allekirjoituksin)

## Bilagematerial

- 1 Ilmakuva
- 2 Maankäytösopimus

## Utdrag

### Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

### Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Förslagstext  
Bilaga 1  
Bilaga 2  
Bilaga 3  
Bilaga 5  
Bilaga 7

Museovirasto,  
kulttuuriympäristön suojelu  
Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut-  
kuntayhtymä/Vesihuolto  
Helen Sähköverkko Oy



12.02.2014

Kaj/9

## För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kiinteistölautakunta  
Rakennuslautakunta  
Yleisten töiden lautakunta  
Ympäristökeskus  
Helsingin Energia -liikelaitos  
Kaupunkisuunnitteluvirasto

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 03.02.2014 § 120

HEL 2012-000571 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 22. kaupunginosan (Vallila) korttelista nro 390 osan sekä rautatie- ja katualueiden asemakaavan muutosehdotuksen 11.6.2013 päivätyn ja 17.12.2013 muutetun piirustuksen nro 12212 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat uudet korttelit nro 22391 ja 22403.

27.01.2014 Pöydälle

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.12.2013 § 434

HEL 2012-000571 T 10 03 03

Ksv 0851\_5, Aleksis Kiven katu 17, karttaruutu H4/P2

Päätös



Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 11.6.2013 päivätyn ja 17.12.2013 muutetun 22. kaupunginosan (Vallila) osaa korttelista 390 sekä rautatie- ja katualueita koskevan (muodostuvat uudet korttelit 22391 ja 22403) asemakaavan muutosehdotuksen nro 12212 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä, ja esitti etteivät tehty muistutus ja annetut lausunnot anna aihetta muihin toimenpiteisiin. Muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti esityslistan liitteestä ja kaavaselostuksesta

Samalla lautakunta päätti esitti kaupunginhallitukselle, ettei kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päätti antoi vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyihin muistutukseen.

11.06.2013 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Satu Tyynilä, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37187  
satu.tyynila(a)hel.fi  
Mika Kaalikoski, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37433  
mika.kaalikoski(a)hel.fi  
Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37250  
kaarina.laakso(a)hel.fi  
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37311  
matti.neuvonen(a)hel.fi  
Pekka Nikulainen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37122  
pekka.nikulainen(a)hel.fi  
Janne Prokkola, arkkitehti, puhelin: 310 37233  
janne.prokkola(a)hel.fi  
Riitta Salastie, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37218  
riitta.salastie(a)hel.fi  
Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248  
peik.salonen(a)hel.fi

Rakennusvalvontavirasto 12.11.2013

HEL 2012-000571 T 10 03 03

Rakennusvalvontaviraston lausunto Pasilan konepajan osa-alueen 6:n muutosehdotuksesta (nro 12212)

Asemakaavaehdotuksen tiivistelmä:



Asemakaavan muutos mahdollistaa toimistotalojen rakentamisen Sturenkadun varteen sekä toimistoja ja asumista sisältävän hybridirakennuksen rakentamisen Teollisuuskadun varteen. Uutta kerrosalaa muodostuu Sturenkadun varteen 31 500 k-m<sup>2</sup> sekä teollisuuskadun varteen 16 00 k-m<sup>2</sup>. Teollisuuskadun hybridirakennuksen kolmen alimman kerroksen osalta käyttötarkoitus on toimistoa ja kerrosten IV-VIII asumista. Asuinkerrosalaa on noin 6 300 k-m<sup>2</sup>, mikä mahdollistaa asuntojen rakentamisen n. 150 asukkaalle.

## Lausunto

### Rakennusalat ja rakennukset

Sturenkadun ja Teollisuuskadun varteen sijoittuvat korkeat rakennusmassat suojaavat, mutta myös peittävät länsipuolelle jäävän osa-alue 5:n, joka asemakaavaselostuksessa on kuvailtu konepajan alueen teollisuushistoriallisesti merkittävimäksi ytimeksi. KT-korttelin rakennuksen idea on polveileva rakennusmassa, josta on hienoja näkymiä kaupunkiin ja konepajakortteliin. Rakennusta on kevennetty siihen avautuvilla aukiolla ja kulkuaukoilla.

Asemakaavan viitesuunnitelmassa on esitetty, että toimistorakennuksen sisäänvedettyjen osien julkisivut ovat lasia ja että pohjakerrokset avataan lasiseinin sekä konepajan alueen suuntaan että Sturenkadun suuntaan. Näkymät kadulta konepajan alueen vanhaan teollisuusympäristöön pitää varmistaa tarkentamalla julkisivumateriaalin määräksiä.

Hybridirakennuksen (KTA) korkeus ylittää tavallisen kerrostalon korkeuden alimpien liikekerrosten kerroskorkeuden takia. Pelastautumin ylimmistä asuinkerroksista pitää varmistaa.

### Paikoitus

KT-korttelin paikoitushallin sisäänajo on Sturenkadun rinnakkaiskadun kautta. Ajotunneli paikoitushalliin on tarkoitus rakentaa Sturenkadun alta. Vaihtoehtoista sisäänajoa ja ajoliittymää tulisi tutkia, koska asemakaavaehdotuksen toinen yhteys KT-korttelin paikoitushalliin on KTA-korttelin paikoitushallin kautta. Paikoitushallien yhteystunneli ei välttämättä toteudu KT-korttelin aikataulussa.

Asemakaavassa ei ole määräästä, joka tarvittaessa mahdollistaisi useamman kellarikerroksen rakentamisen.

### Ulkoalueet





KTA-korttelin asuntojen ulkoalueita ei voi ottaa käyttöön jos määräysten mukaiset äänitasot eivät täyty. Kaavaselostuksen mukaan Sturenkadun toimistorakennus suojaa KTA-korttelin itäosan terassialueita melulta. Ennen toimistorakennuksen rakentamista melutaso ylittyy osalla KTA-korttelin piha-alueita.

Asemakaavan viitesuunnitelmista on pyydetty kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunnot 22.5.2013 Liitteenä olevissa puoltavissa lausunnoissa (tunnukset 22-1624-13-E ja 22-1627-13-E) on korostettu mm. toimistorakennuksen suurpiirteisen ja selkeän arkkitehtuurin sekä yhtenäisen toteutuksen tärkeyttä, toimistorakennuksen asemaa porttirakennuksena sekä rakennuksen läpi teollisuuspihaan avautuvia näkymiä. Lausunnossa todetaan, että hybridirakennuksen tiiljalusta liittää uudet rakennukset vanhan teollisuusympäristön mittakaavaan ja että podiumin päällä olevat asuinrakennusmassat tulisivat olla keskenään yhtenäisiä ilman tunnistevärejä tai teennäistä variaatiota. Koko hankkeen yhtenäistä toteutusta sekä pohjakerroksen avautumista kadulle ja konepajan alueen suuntaan pidettiin tärkeänä myös hybridirakennuksen kohdalla.

Lisätiedot

Marina Fogdell, puhelin: +358503377768  
marina.fogdell(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 05.09.2013 § 442

HEL 2012-000571 T 10 03 03

Kiinteistökartta H4 P2, Aleksis Kiven katu 17

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Pasilan konepajan osa-alueetta 6 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12212 seuraavan lausunnon:

Pasilan konepajan alueen omistus, kaavoitus ja tehty maankäyttösopimus

Pasilan konepajan alueen omistaja VR-Yhtymä Oy (jäljempänä VR) esitti 25.10.2001 kaupungille konepajakorttelin 100-vuotisen teollisen historian päätyttyä sen uudelleen kaavoittamista asuin- ja toimitilakäyttöön sekä alueella sijaitsevan seitsemän historiallisesti arvokkaan rakennuksen suojelua.

Konepajan alue on noin 15 hehtaarin suuruinen teollisuusrakennusten kortteli nro 390, jonka asemakaava on vahvistettu vuonna 1901. Kaavassa ei ole määritelty rakennusoikeutta.



Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 6.3.2003 alueelle asemakaavan muutosluonnoksen, jonka pohjalta Pasilan konepajan aluekokonaisuus kaavoitetaan osa-alueittain.

Kaupunginhallitus hyväksyi 27.9.2004 (1185 §) luonnoksen pohjalta tehdyn maankäyttösopimuksen ja sopimus allekirjoitettiin 10.5.2005. Sopimuksessa VR on sitoutunut luovuttamaan kaupungille yleisten alueiden lisäksi Sturenkadun varren suunnitellun toimistokorttelin (KT) nro 22392 tontin nro 1 noin 6 904 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan, jonka arvioitu rakennusoikeus on noin 24 382 k-m<sup>2</sup>. Tonttia koskeva lopullinen luovutuskirja allekirjoitetaan viimeistään kolmen kuukauden kuluessa ao. alueen asemakaavan muutoksen lainvoimaiseksi tulosta ja samalla omistus- ja hallintaoikeus kohteeseen siirtyvät kaupungille.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on tähän mennessä laatinut Pasilan konepajan alueen neljälle osa-alueelle asemakaavan muutokset asuin- ja toimitilakäyttöön, ja nyt asemakaavoitus on siirtynyt viimeisille konepajakorttelin eteläosan osa-alueille 5 ja 6.

Em. maankäyttösopimuksen ehdon mukaan, mikäli Pasilan konepajan alueen asemakaavan muutokset poikkeavat rakennusoikeuden, pinta-alan tai käyttötarkoituksen osalta kaupunkisuunnittelulautakunnan 6.3.2003 hyväksymästä luonnoksesta, sopijapuolet tarkistavat sopimusta sovittuja arvostusperiaatteita noudattaen. Lopullinen tarkistus tehdään viimeisen asemakaavan muutoksen tultua lainvoimaiseksi.

Pasilan konepajan viimeisen osa-alueen 6 asemakaavan muutos mahdollistaa toimistotalon rakentamisen Sturenkadun varteen toimistorakennusten korttelialueen (KT) tontille 22403/1 sekä toimistoja ja asumista sisältävän hybridirakennuksen rakentamisen Teollisuuskadun varteen toimistorakennusten ja asuinkerrostalojen korttelialueen (KTA) tontille 22391/3.

#### Kaavamuutosalueelta tehdyt kaupungin varauspäätökset

Kaupunginhallitus päätti 27.2.2012 (219 §) varata Suomen Osuuskauppojen Keskuskunnalle (SOK) toimistotalon suunnittelua varten 30.6.2013 saakka kaupungille maankäyttökorvauksena tulevasta KT-tontista 22403/1 (entinen 22392/1) noin 12 000 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen osan, joka sijoittuu ensisijassa Aleksis Kiven kadun ja Sturenkadun kulmaukseen.

Edelleen kaupunginhallitus päätti 18.6.2012 (742 §) varata NCC Property Development Oy:lle toimistotalon suunnittelua varten 30.6.2013 saakka samasta tontista myös noin 12 000 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen osan ehdoin, että varaus sijoittuu Sturenkadun ja Teollisuuskadun



kulmaukseen ja että se ei koske SOK:lle jo varattua korttelin osaa. Tontin sijainti ja rakennusoikeus tarkentuvat asemakaavoituksen yhteydessä.

Koska varausajat ovat päättyneet ja tonttien asemakaavoitus on vielä kesken, esitetään toisaalla tällä esityslistalla molempien varausten jatkamista lautakunnan toimivallan puitteissa yhdellä vuodella.

#### Kaavamääräyksistä

Kaavamääräysten mukaan kortteleiden nrot 22391 ja 22403 autopaikat sijoitetaan maanalaisiin autotalleihin, joiden välillä on ajoyhteys. Korttelin nro 22391 pysäköintilaitoksen sisään- ja ulosajoaukko sijaitsee Bruno Granholmin kujan itäpäässä. Toinen kortteleita palveleva sisäänajo- ja ulosajoaukko sijaitsee Sturenkadun rinnakkaiskadun pohjoisreunalla lähellä Satamaradankadun risteystä (ajon tulee tapahtua Sturenkadun alta).

Lautakunnan mielestä tulisi kortteleiden ajoyhteyksiä edelleen selvittää yhteistyössä SOK:n ja NCC:n kanssa heille varattujen tonttien taloudellisten ja toiminnallisten toteuttamisedellytysten varmistamiseksi. Varauksensaajien mukaan yksi ajoyhteys Sturenkadun alitse ei palvele heidän tarpeita eikä riitä koko korttelin tarpeisiin. SOK:n pääkonttorin nykyisen pysäköintiluolan sisäänajotunnelin hyödyntämistä Sturenkadun alituksessa on tutkittu, mutta esteenä on kallioon louhittu sekavesiviemäritunneli, joka jouduttaisiin purkamaan ja siirtämään. Sturenkadun alitus on teknisesti mahdollista tehdä mutta sen kustannukset olisivat huomattavat arviolta 4,5 miljoonaa euroa (alv 0 %). Rakentamisen aikataulu olisi pitkä noin 12 kuukautta. Alikulun rakentamisen yhteydessä jouduttaisiin tekemään väliaikainen kiertotie konepajan alueen kautta ja Sturenkadun liikenne häiriintyisi merkittävästi. Koko alueen toiminnan kannalta järkevin ratkaisu olisi saada selkeät ja helposti löydettävissä olevat ajoyhteydet kortteleihin Aleksis Kiven kadulta ja Teollisuuskadulta joko tonteille rakennettavien rakennusten kautta tai Konepajankujan kautta turvaamalla Konepajan alueen kevyen liikenteen jalankulku ja pyöräily rakenteellisin ratkaisuin.

Kaavamääräyksen mukaan KTA-korttelialueen nro 22391 tonteilla asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m<sup>2</sup>.

Lautakunta toteaa, että kaavamääräyksiin säänneltävästä perheasuntojen numeraalisesta 80 h-m<sup>2</sup>:n keskipinta-alavaatimusta tulisi luopua tässä uudenlaisessa ns. hybridikohteessa. AM-ohjelman yhtenä tavoitteena on edistää aktiivisesti urbaanista asumista. Asuntorakentaminen on Helsingissä myös tulevaisuudessa pääosin



kerrostalorakentamista, mikä mahdollistaa määrällisesti riittävän asuntotuotannon sekä tukee tiiviin yhdyskuntarakentamisen tavoitetta. Helsingissä toteutetaan Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaa, jonka tavoitteena on tukea asukaslähtöisen sekä arkkitehtonisesti laadukkaan ja omaperäisen asuntorakentamisen kehittämistä. Ohjelmaa toteutetaan erilaisin kokeilu- ja kehittämishankkein, joilla lisätään kerrostaloasumisen houkuttelevuutta, joustavuutta ja yksilöllisiä ratkaisuja.

Kehittyvä kerrostalo -työryhmä puoltaa NCC:n hybridiratkaisun ottamista mukaan Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaan edellyttäen, että hankkeen yhteydessä tutkitaan kattavasti hybridiasumisen, Steppi-ideologian ja hybridirakentamiseen liittyvät juridis-hallinnolliset teemat sekä raportoidaan näistä kaupungille. Kaupungin uusille alueille ollaan kaavoittamassa parhaillaan useampia hybridirakennuksia ja kaupunki tarvitsee niistä lisää tietoa kaavatyöskentelyn jatkamiseksi. NCC:n hanke kehityshankkeena edellyttää toteutuakseen riittävän asuntomäärän. Tällä hetkellä hankkeessa on asuntoja yhteensä 113 kpl, joista määrällisesti eniten kaksioita ja kolmioita. Näiden yhteinen keskipinta-ala on 56 h-m<sup>2</sup>, jota voidaan kiinteistölautakunnan näkemyksen mukaan pitää toteutuskelpoisena ja riittävän monipuolisena ottaen huomioon hankkeen erityispiirre ja kohderyhmä.

Lautakunnalla ei ole muuta huomauttamista kaavamuutosehdotuksen johdosta.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471  
esko.patrikainen(a)hel.fi  
Pekka Saarinen, tonttiasiamies, puhelin: 310 64182  
pekka.t.saarinen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 03.09.2013 § 353

HEL 2012-000571 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutos mahdollistaa toimistotalon rakentamisen Sturenkadun varteen sekä toimistoja ja asumista sisältävän hybridirakennuksen rakentamisen Teollisuuskadun varteen.



Kortteleiden 22391 ja 22403 autopaikat sijoitetaan maanalaisiin autohalleihin, joiden välillä on ajoyhteys. Korttelin 22391 pysäköintilaitoksen sisään- ja ulosajoaukko sijaitsee Bruno Granholmin kujan itäpäässä lähellä Teollisuuskadun valo-ohjattua risteystä. Sisään- ja ulosajo tapahtuu kujan eteläreunalta. Maanalaiset tilat tulee suunnitella ja toteuttaa yleisten alueiden osalla siten, että maanpäälliset alueet ja teknisen huollon verkosto pystytään rakentamaan ja ylläpitämään kustannustehokkaasti.

Toinen sisään- ja ulosajoaukko sijaitsee Sturenkadun rinnakkaiskadun pohjoisreunalla lähellä Satamaradankadun risteystä. Sturenkadun rinnakkaiskatu on osa pääkatuverkkoa ja toimii ajoyhteytenä Sturenkadun ja Teollisuuskadun välillä. Sturenkadun rinnakkaiskadun ajoyhteys vähentää Bruno Granholmin kujan ajoyhteyden liikennekuormitusta ja jakaa pysäköintilaitoksen tuottamaa liikennettä laajemmalle alueelle. Rinnakkaiskadun ajoaukon liittyminen suoraan pääkadulle on turvallisen ja sujuvan liittymisen kannalta haasteellista, jos liikennemäärät rinnakkaiskadulla kasvavat merkittävästi.

Kaupunkisuunnitteluviraston mukaan asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa Konepajankujan rakentamisesta 800 000 euroa sekä hulevesiviemärin rakentamisesta 60 000 euroa.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen nro 12212 hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti  
Jukka Kauto

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440  
petri.arponen(a)hel.fi  
Anni Tirri, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335  
anni.tirri(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 03.09.2013 § 97

HEL 2012-000571 T 10 03 03

Päätös

Pelastuslautakunta päätti todeta, että kaavoituksessa tulee huomioida Helsingin kaupungin pelastuslaitoksen ohjetta 36/16/RIHOS ”Pelastustien suunnittelu ja toteutus” (01.07.2013)

Esittelijä

pelastuskomentaja



12.02.2014

Kaj/9

Simo Wecksten

Lisätiedot

Juha Rintala, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31235  
juha.rintala(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 27.08.2013 § 258

HEL 2012-000571 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antaa ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristöpäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Eeva Pitkänen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31517  
eeva.pitkanen(a)hel.fi