



# PASILAN KONEPAJA

## OSA-ALUE 6

### ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS





ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12212  
PÄIVÄTTY 11.6.2013

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin  
22. kaupunginosan (Vallila)  
osaa korttelista 390 sekä rautatiealueita ja katualueita  
(muodostuvat uudet korttelit 22391 ja 22403)

Kaavan nimi: Pasilan konepaja osa-alue 6  
Hankenumero: 0851\_5  
HEL 2012-000571

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  
Havainnekuva  
Viitesuunnitelmat  
Ote maakuntakaavasta  
Ote 2. vaihemaakuntakaavasta  
Ote Yleiskaava 2002:sta  
Ote ajantasa-asemakaavasta  
Asemakaavaluonnos  
Energiahuolto ja tietoliikenne, maaperä ja vesihuolto  
Katuliikennemelun leviämislaskenta

## LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Pasilan konepajan ympäristön rakenteiden rakennushistoriaselvitys, 2013, Livady Oy  
Meira Oy, Kahvipaahtimon 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, Ympäristötekkninen huokokaasu-, orsivesi- ja maaperätutkimus, 2009, Golder Associates

## YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

### Helsingin kaupunki

#### Kaupunkisuunnitteluvirasto:

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

Toteuttajat ja konsultit

NCC Rakennus Oy  
Projektijohtaja Hannu Kivinen

VR-Yhtymä Oy  
Projektipäällikkö Katri Tolvanen

Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy  
Arkkitehti Jussi Murole

Arkkitehtitoimisto SARC Oy  
Arkkitehti Antti-Matti Siikala

## SISÄLLYS

1	TIIVISTELMÄ	1
2	LÄHTÖKOHDAT	1
3	TAVOITTEET	7
4	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	7
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET	13
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	14
7	SUUNNITTELUN VAIHEET	15
8	KÄSITTELYVAIHEET	18

## 1 TIIVISTELMÄ

### Asemakaavan muutoksen sisältö

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

### 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 kuusi mielipidettä.

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 yksityiskohtaisemmin ilmenee.

### Asemakaavan muutoksen toteutus

VR-Yhtymä Oy myynee alueet toteuttajalle asemakaavan tultua voimaan. Sturenkadun varrella oleva maa-alue siirtyy maankäyttösopimuksen mukaan Helsingin kaupungille. Osa alueesta on varattu SOK:lle toimistotalon toteuttamista varten.

## 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).

Asemakaavan muutos ei 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 kerrostalovaltaista asuin- ja toimitila-alueita 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 hyväksyi alueen asemakaavan muutosluonnoksen 6.3.2003 seuraavin jatkotyöohjein:

Kaupunkisuunnittelulautakunta kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa 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 mitasuhteisiin 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 asuntojakauma. Lautakunta päätti jatkotyöohjeista yksimielisesti ilman äänestystä puheenjohtaja Anttilan jäsen Wallden-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 maankäytösopimuksen. Sopimus on allekirjoitettu 10.5.2005. Sopimuksen perusteella VR luovuttaa kaupungille maankäyttökorvauksena maata rakennusoikeuksineen Sturenkadun varrelta. Lopullinen tarkistus tehdään konepajan alueen viimeisen asemakaavan muutoksen tultua voimaan. Kaupunki on varannut luovutettavasta alueesta noin 1/3 SOK:lle toimistorakennuksen suunnittelua ja rakentamista varten sekä noin 2/3 NCC Rakennus Oy:lle toimistorakennuksen suunnittelua ja rakentamista varten.

## Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto 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 konepajan alueella seitsemän muodostaen valtakunnallisesti merkittävän, ainutlaatuisen laajan ja ehjän miljöökokonaisuuden. Tällä asemakaavan muutosalueella ei ole arvokkaita suojeltavia rakennuksia. Alueella olevia puisia rakennuksia ei ole esitetty suojeltavaksi.

## 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 arki-  
vuorokausiliikennemäärä on alueen kohdalla noin 30 000 ajon/vrk. Aleksis Kiven  
katu on kokoojakatu, jonka keskimääräinen arki-  
vuorokausiliikennemäärä on alueen kohdalla 9 000 - 11 000 ajon/vrk.

Pyörätiet Teollisuuskadun ja Sturenkadun molemmilla reunoilla kuuluvat tavoitetilassa (vuosi 2025) kantakaupungin pyöräliikenteen pääverkkoon.

## 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.

### Suojelukohteet

Konepajan alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaihin 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 rautateiden suojelusopimuksen kohdeluettelossa.

Alueen arvokkaimpaan rakennuskantaan kuuluu seitsemän rakennusta. VR:n ja Museoviraston välisellä sopimuksella suojellut rakennukset antavat koko alueelle sen erityisluonteen. Tällä asemakaavan muutosalueella ei ole kyseisiä rakennuksia.

### Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä

### Maaperä

Alueen maaperä on savikerroksen yläpuolista täytemaata.

## Ympäristöhäiriöt

### Liikenne

Alue rajautuu Sturenkatuun ja Teollisuuskatuun, jotka molemmat ovat vilkkaasti liikennöityjä pääkatuja. (Nykyinen liikennemäärä Sturenkadulla on noin 30 000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja 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 hengitettävien hiukkasten ohjearvotasot ylittyvät.

### Paahtimo

Sturenkadun itäpuolella sijaitsee Meira Oy:n kahvipaahtimo, joka aiheuttaa ympäristöönsä melua ja hajua. Toiminta on alkanut vuonna 1937.

Normaalisti päiväaikana liikenteen melu peittää kahvipaahtimon melun alleen, mutta ilta-aikaan on paahtimon melu havaittavissa sen lähiympäristössä, mikäli toimintaa tapahtuu kahdessa vuorossa. Kahvipaahtimon toiminnasta tehdyn selvityksen mukaan osalla kaavamuutosalueelta ylittyy melutason päiväajan ohjearvo ulkona.

Kaavamuutosalueella selvän hajun esiintymistiheyden on vuonna 2008 arvioitu olevan noin 2-4 % kokonaisajasta, ollen vähäisempää Teollisuuskadun varrella. Lähellä kahvipaahtimoa hajun ja selvän hajun esiintymistiheys on vähentynyt merkittävästi verrattuna 2001 tehtyyn edelliseen tutkimukseen. Paahtimon toiminnasta aiheutuvasta hajusta ei arvioida olevan merkittävää viihtyisyyshaittaa kaava-alueella.

### Maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuus

Alueen maaperään on kuormittanut noin sadan vuoden ajan harjoitettu konepajatoiminta. Konepaja-alueen maaperää ja pohjavettä on tutkittu useaan otteeseen 2000-luvulla. Alueen maaperä on tutkimuksissa havaittu olevan saven päällä olevaa täyttöä. Täyttöaineksen joukossa on havaittu mm. metalliromua ja tiiliä. Konepaja alueen todettuja haitta-aineita ovat mm. raskasmetalli, öljyhiilivedyt ja PAH-yhdisteet. Asema-

kaava-alueella on todettu pilaantumista etenkin raskasmetalleilla ja öljyhiilivedyillä. Itäkulmassa on todettu myös PAH-yhdisteitä.

### 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 mielenkiintoisella tavalla. Kaupunkikuvallisesti tavoite on täydentää arvokasta rakennuskantaa sisältävää korttelinosaa reunustavat alueet konepajan luonnetta ja teollista historiaa viestivillä uudisrakennuksilla. Rakennukset tulevat myös suojaamaan korttelin sisäosat melulta. Uudisrakentamisen on oltava korkeatasoista alueen erityisluonteen huomioiden.

### 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 muutosluonnoksen 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 suojeleminen ja uuden toiminnan sijoittaminen niihin.

Tässä asemakaavan muutoksessa osa teollisuuskorttelia 390 on muutettu toimisto- ja asuinrakennusten korttelialueeksi ja toimistorakennusten korttelialueeksi sekä katualueeksi.

Sturenkadun varteen on muodostettu korttelialue kuusikerroksiselle toimistorakennukselle ja Teollisuuskadun varteen III - VIII-kerroksiselle toimisto- ja asuinrakennukselle. Rakennukset ovat punatiilisiä kappaleita, joissa on viitteitä konepajalle jo rakennetuista ja sinne suunnitelluista kortteleista. Konepaja-alueen teollinen historia, arvokas rakennuskanta ja perinteinen punatiili antavat alueelle oman erityisluonteen. Uu-

disrakennusten on haluttu kertovan alueen arvokkaasta teollisesta historiasta ja erityisluonteesta.

## Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 2,12 ha. Uusi rakennusoikeus on 16 500 k-m<sup>2</sup> toimisto- ja asuinrakennusten korttelialueella (KTA) ja 31 500 k-m<sup>2</sup> toimistorakennusten korttelialueella (KT). Asuinkerrosalaa on KTA-korttelialueella IV - VIII kerroksisissa rakennusosissa noin 6 300 k-m<sup>2</sup>, mikä mahdollistaa asuntojen rakentamisen n. 150 asukkaalle.

## Toimistorakennusten korttelialue (KT)

Toimistorakennus on massallisesti jäsenneily, kappalemäinen punatiilirakennus, joka kehystää konepaja-alueen ja kaupunkikuvassa muodostaa Aleksis Kiven kadulle portin valkean SOK:n funkkirakennuksen kanssa. Kuusikerroksisen toimistorakennuksen kerrosala on 31 500 k-m<sup>2</sup>. Koska räystäskorkeus on vanhan SOK:n korttelin kanssa sama, korostuu Sturenkadun topografia sitä molempiin suuntiin kuljettaessa.

Sekä pohjapiirustuksissa, että pitkien julkisivujen suunnassa, rakennuksen ideana on kampaakselin tapaan kiemurteleva massa. Ratkaisun vuoksi rakennuksesta on hienoja näkymiä ulko- ja/tai sisätilojen kautta kaupunkiin ja konepajakortteliin sekä itse rakennuksen muihin osiin. Lisäksi rakennuksen keskilinjalla on ”kanjoni” johon pääportaat ja hissit sijoittuvat. Kukin kerros voidaan joustavasti jakaa halutulle määrälle vuokralaisia.

Rakennuksen kappalemaisuutta on kevennetty siihen avatuilla aukioilla ja kulkuaukioilla. Toimistotalon läpi on pääsy Sturenkadulta Konepajakujalle. Kaavassa on määräys, joka turvaa rakennuksen julkisivukäsittelyltään, materiaaleiltaan, yksityiskohdiltaan ja aukioiltaan yhtenäiseksi kappaleeksi tonttijaoista huolimatta. Julkisivumateriaalin tulee olla perinteinen punainen savitiili. Alueelle tulee laatia rakentamistapaohje sekä yleisten alueiden ja valaistuksen yleissuunnitelma. Rakennuksen katusuunnitelmaan tulee sijoittaa liiketilaa.

Rakennuksen viitesuunnitelmat on laatinut Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy.

## Toimistorakennusten ja asuinkerrostalojen korttelialue (KTA)

Rakennuksen kolmen alimman kerroksen käyttötarkoitus tulee olla toimistoja ja kerrosten IV - VIII käyttötarkoitus tulee olla asuminen.

Toimisto- ja asuinrakennus sijoittuu vilkasliikenteisen Teollisuuskadun varrelle kolmen kerroksen korkuisena punatiilisenä jalustarakennuksena, jonka päälle sijoittuu neljä viisikerroksista asuinrakennusta. Hybridirakennus on kaupunkikuvallisesti sukua Teollisuuskadun luoteispäässä rakentuvalle asuin kompleksille. Kahdeksankerroksisen rakennuksen kerrosala on 16 500 k-m<sup>2</sup>, josta asumista on noin 6 300 k-m<sup>2</sup>. Rakennuksen kolme alinta kerrosta ovat toimistoa ja muodostavat melusuojan alueelle. Asumisen määrää ei ole ohjattu kerrosalaluvulla, vaan rakennuslakokohtaisilla rajoilla ja kerroslukumäärällä.

Asuinrakennusten pihat sijoittuvat kolmanteen ja neljänteen kerrokseen rakennusten väliin jääville alueille, joille kaikilla asukkailla on pääsy rakennusten läpi ja niitä yhdistävän terassivyöhykkeen kautta, jolta on yhteys pihalle. Ne muodostavat asukkaille oman rauhallisen reviirin puolijulkisena tilana. Neljäs kerros sisältää asuntojen lisäksi yhteiskäyttötilat ja tekniset tilat. Asuntoja ei saa suunnata yksinomaan Teollisuuskadulle eikä sijoittaa katutasoon Teollisuuskadun puolella.

Rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla kolmen ensimmäisen kerroksen osalta perinteinen punatiili. Asuinkerroksissa julkisivumateriaali on vaalea rappaus lukuun ottamatta Teollisuuskadun puoleista julkisivua. Rakentamisen tulee olla kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoista ja soveltua historialliseen ympäristöön.

KTA-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>.

Rakennuksen viitesuunnitelmat on laatinut Arkkitehtitoimisto Sarc Oy.

## Katualueet

Alueen poikki kulkee itä-länsisuuntainen jalankulku- ja pyöräily-yhteys Konepajankujaa pitkin. Pohjois-eteläsuuntainen jalankulku- ja pyöräily-yhteys Konepajanraittia pitkin liittyy kaava-alueella Konepajankujaan.

Konepajankuja on yksi alueen pääjalankulkureiteistä ja kaupunkikuvallisesti tärkeä sisääntuloväylä alueelle. Se yhdistää Aleksi Kiven kadun Sturenkadulle.

## Liikenne

Kortteleiden 22391 ja 22403 autopaikat sijoitetaan maanalaisiin autohalleihin, joiden välillä on ajoyhteys. Autopaikkoja tulee olla vähintään

1 ap/280 k-m<sup>2</sup> ja enintään 1 ap/120 k-m<sup>2</sup> toimistokerrosalaa. Autopaikkoja tulee olla vähintään 1 ap/110 k-m<sup>2</sup> ja enintään 1 ap/90 k-m<sup>2</sup> myymäläkerrosalaa. Autopaikkoja tulee olla vähintään 1 ap/125 k-m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa. Muille tiloille autopaikkamääräys on 1 ap/250 k-m<sup>2</sup>.

Toimistojen autopaikkamääräyksessä käytetään Vallilan teollisuusalueelle hyväksyttyä enimmäisnormia.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/90 k-m<sup>2</sup> toimistokerrosalaa.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 k-m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa. Näistä 75 % on sijoitettava rakennuksiin.

Korttelin 22391 huoltoajo tapahtuu Aleksis Kiven kadulta Konepajankujan kautta ajaen ja Teollisuuskadulta Bruno Granholmin kujan kautta ajaen. Korttelin 22403 huoltoajo tapahtuu Aleksis Kiven kadulta Konepajankujan kautta ajaen.

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.

Korttelin 22391 pysäköintilaitoksen sisään- ja ulosajoaukko sijaitsee Bruno Granholmin kujan itäpäässä lähellä Teollisuuskadun valo-ohjattua risteystä. Sisään- ja ulosajo tapahtuu kujan eteläreunalta.

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. Liittymässä on varmistettava riittävät näkemäolosuhteet.

Kolmas sisään- ja ulosajoaukko sijoittuu kortteliin 22403 Konepajankujalle lähelle Aleksis Kiven katua. Tontille ajo on sallittu Konepajankujalla pysäköintitilan ajoaukon ja Aleksis Kiven kadun välisellä matkalla. Pysäköintitiloihin johtava ajoaukko tulee suunnitella korkeatasoisesti osaksi julkisivua.



## Palvelut

Aluetta suunnitellaan paikallisesti palvelevana keskuksena, joka sijoituu seudullisten keskusten, Keski-Pasilan ja Kalasataman väliin. Liiketi-  
loja tulee sijoittaa toimistotalojen katutasoon.

## Luonnonympäristö

Alueella ei ole luonnonvaraista ympäristöä.

## Suojelukohteet

Alueella ei ole suojeltavia rakennuksia. Katu-, tori- ja korttelialueet on rakennettava teollinen historia huomioiden.

## Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on olemassa oleva teknisen huollon verkosto. Konepajankujalle rakennetaan uusi hulevesiviemäri sekä korttelin 22391 kiinteistöä palveleva kaukolämpöverkosto ja vesihuollon tonttiliittymät. Korttelin 22403 alueella on vielä käytössä olevia vesihuoltoverkoston osia jotka tulee alueen järjestää uudelleen ennen korttelin toteuttamista vesihuoltoverkostojen osalta.

Korttelin 22403:n alueelle tulee korttelin sähkönjakelua varten varata 20m<sup>2</sup>:n suuruinen tila muuntamoa varten. Muuntamotila tulee sijoittaa ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen siten, että muuntamotilan ovet avautuvat suoraan ulos.

## Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Maaperä on savikerroksen yläpuolista täytemaata, jossa savikerroksen arvioitu paksuus tiiviin kerroksen yläpuolella on 3 - 10 metriä. Alueen orsiveden pintakorkeus havaintoputkessa on välillä +13.9...+15.3 ja pohjavesihavainnot välillä +12.9...+15.2.

Rakennukset perustetaan savialueella tukipaaluin kantavan kerroksen varaan.

Maanalaiset tilat tulee suunnitella ja toteuttaa yleisten alueiden osalla siten että alueen yleiset tarpeet tulee huomioiduksi mm. palo- ja pelastusturvallisuus sekä teknisen huollon verkoston toteuttaminen.

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

Alueen maaperässä todettu pilaantuneisuus edellyttää puhdistamista kaavan osoittamaan käyttötarkoitukseen.

Asemakaavassa on määräys maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuuden tutkimisesta sekä pohja- ja orsiveden muodostumisen edistämistä.

## Ympäristöhäiriöt

### Liikenne

Liikenteen melua on arvioitu suunnitellussa tilanteessa melumallin avulla. Laskennassa on käytetty ennustettuja suurimpia liikennemääriä aluetta ympäröivällä katuverkolla.

Mallinnuksen mukaan Teollisuuskadun varteen suunniteltujen rakennusten julkisivuille kohdistuu suurimmillaan Teollisuuskadun puolella noin 70 dB päiväajan keskiäänitaso, mutta vastakkaisen puolen julkisivulla melutaso voi olla 20 alhaisempi. Suurimmalla osaa Teollisuuskatuun nähden kohtisuorassa olevista julkisivuista päiväajan keskiäänitaso on alle 65 dB, jolloin hyvällä parvekelasituksella on mahdollista suojata näille julkisivuille sijoittuvat parvekkeet melulta siten, että niillä saavutetaan päiväajan ohjearvotaso 55 dB. Teollisuuskadun suuntaiselle julkisivulle ei sallita rakennettavan parvekkeita, eikä myöskään asunnot saa aueta yksinomaan tälle julkisivulle.

Toimistorakennuksen päälle sijoittuvien asuinrakennusten väliin on suunniteltu terassipihoja, jotka on mahdollista saada melko hyvin suojattua melulta. Lähinnä Sturenkatua sijaitsevalla terassilla päiväajan melutaso vaihtelee välillä noin 50–60 dB kunnes Sturenkadun varteen rakentuu Konepaja-aluetta tehokkaasti melulta suojaavat toimistorakennukset. Muilla terasseilla päästään kauttaaltaan alle ohjearvojen.

Kaavassa on annettu ääneneristävyysvaatimukset katuliikenteen aiheuttamaa melua vastaan siten, että jatkosuunnittelussa sisätiloissa saavutetaan melutason ohjearvot.

Kantakaupunkimainen täydennysrakentaminen vilkkaiden pääkatujen varteen on ilmanlaadun huomion ottamisen kannalta haasteellista. Teollisuuskadun varressa kaavaehdotuksen mukaisen massoittelun on arvioitu luovan paremmat edellytykset ilman epäpuhtauksien sekoittumiselle katuympäristössä kuin kaavaluonnoksen mukainen tasakorkea yhtenäinen rakennusmassa. Sijoittamalla asuinrakennukset toimistorakennuksen yläpuolelle saadaan tiiviissäkin rakenteessa hieman etäi-

syyttä liikenteen päästölähteisiin. Kolmannen ja neljännen kerroksen yläpuolella sijaitsevien terassipihojen osalta ilmanlaadun arvioidaan olevan myös selvästi maantasoa parempaa erityisesti pihojen länsiosassa.

Vilkaassa liikenneympäristössä rakennusten ilmanotto on syytä järjestää keskitetysti ja tehokkaasti suodatettuna mahdollisimman etäältä liikenteen päästölähteistä, jotta varmistetaan riittävän laadukas sisäilmanlaatu.

Liikenteen aiheuttamien ilman epäpuhtauksien ja meluisuuden vuoksi kaavamääräyksellä on kiinnitetty erityistä huomiota myös asuinhuoneiden lämpöolojen hallintaan, jotta asuntoihin ei syntyisi sellaista lämpökuormaa, jonka seurauksena asukkaat kokevat tarvetta tuuletusikkunoiden auki pitämiseen.

#### Paahtimo

Meira Oy:n paahtimon toiminnasta aiheutuva ohjearvotason ylittävä melu kohdistuu kaava-alueella lähinnä Sturenkadun varteen sekä mahdollisesti korttelin 22391 eteläpäätyyn tilanteessa, jossa Sturenkadun varren toimistorakennukset eivät ole rakentuneet. Melutason ohjearvojen ei kuitenkaan arvioida ylittyvän terassipihoilla tai katuliikennemelun vuoksi lasitettavaksi määrättävillä parvekkeilla.

#### Nimistö

Nimistötoimikunta päätti esittää sähköpostikokouksessaan (24.5.2013, § 36) alueen nimiksi:

Konepajankuja–Maskinverkstadsgränden  
Perustelu: Pasilan konepajan mukaan.

#### 5

### ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

#### Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Konepaja-alueen rakentaminen muuttaa kaupunkirakennetta oleellisesti. Uudet rakennukset muuttavat ja täydentävät kaupunkikuvaa. Sata vuotta konepaja on ollut aidattuna alueena ja muodostanut kulkuesteen Alppilan ja Vallilan kaupunginosien välille. Uusien yhteyksien luominen alueen sisälle poistaa estevaikutusta.

### Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Pysäköintihallien ajoyhteyksien liikenne lisää jonkin verran autoliikennettä Teollisuuskadulla ja Sturenkadulla.

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

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

Kaavamuutos lisää asuntojen ja palvelujen määrää kantakaupungin alueella.

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

Maaperän pilaantuneisuuden kunnostamista koskeva määräys luo edellytykset terveelliselle ja turvalliselle ja käyttötarkoitukseensa soveltavalle ympäristölle myös maaperän laadun suhteen.

### Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavamuutos parantaa yritysten toimintaedellytyksiä tuomalla lisää toimitilaa kantakaupungin alueelle.

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa Konepajankujan rakentamisesta 800 000 euroa sekä hulevesiviemärin rakentamisesta 60 000 euroa.

## 6

### ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

#### Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Alueelle tullaan laatimaan rakentamistapaohjeet, 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 ensimmäisen kerran vuoden 2002 kaavoituskatsauksessa ja tämän jälkeen kaavoituksen edistymisestä on ilmoitettu vuosittain ilmestyvässä 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. Alueen asemakaavoja on valmisteltu osa-alueittain. Kaavaehdotus on muuttunut kaavaluonnoksesta siten, että Teollisuuskadun KT-korttelialue on muuttunut KTA-korttelialueeksi siten, että rakennusoikeus on noussut 1 000 k-m<sup>2</sup> ja siten, että korttelialueelle voi sijoittaa asumista noin 6 300 k-m<sup>2</sup>.

## 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

Pasilan konepajaa koskeva MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu Uudenmaan ympäristökeskuksen ja Museoviraston kanssa on pidetty 17.10.2007. Neuvottelussa todettiin, että kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden 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 uudisrakentamisen mittakaavaan, puistoalueiden riittävyteen sekä kevyenliikenteen yhteyksiin.

Kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet kohdistuivat Sturenkadun uudisrakentamisen liian suureen mittakaavaan, lapsiperheiden huomioon ottamiseen siten että asuntojen kokoa kasvatettaisiin, asunnoille määrätäisiin minimi keskikokovaatimus ja siten että ulkoalueiden turvallisuudesta ja meluttomuudesta huolehdittaisiin. Asuntoja toivottiin alueen eteläosan teollisuusmiljöön keskelle. Vesiallasta esitettiin alueelle muisuttamaan paikalla sijainneesta järvestä.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten että asuntajakamalle on määrätty keskikoko, asuntoja on lisätty alueen eteläosaan ja katu- ja torialueiden määrää on lisätty. Katumelun haittoja on pyritty minimoimaan.

Mielipiteet on käsitelty asemakaavaluonnoksen hyväksymisen yhteydessä 6.3.2003.

## 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, Helen sähköverkko Oy:n, Helsingin Energian, HSY-kuntayhtymän (vesihuolto), Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen sekä Museoviraston lausunnot.

Ehdotuksesta tehtiin yksi muistutus.

Muistutus kohdistui korttelin 22391 rakennusoikeuteen. Korttelin rakennusoikeus 16 000 k-m<sup>2</sup> ehdotetaan merkittäväksi 17 000 k-m<sup>2</sup>.

Muistutus on otettu huomioon siten, että korttelin 22391 kerrosalaksi on merkitty 16 500 k-m<sup>2</sup>. Tämä on katsottu mahdolliseksi ilman, että korttelipihat tai rakennusmassat oleellisesti muuttuvat viitesuunnitelmasta.

Museovirastolla, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella ja Helsingin Energialla ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksesta.

Ely-keskus toteaa, että asemakaavan muutosehdotus huomioi hyvin valtakunnallisesti arvokkaan teollisuusympäristön ja mahdollistaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen ympäristön muodostumisen.

Muissa lausunnoissa esitettiin, että kaavan keskipinta-alavaatimuksesta tulisi luopua hybridikohteessa, että ajoyhteyksiä tulisi vielä tutkia ja varmistaa hybridirakennuksen pelastautuminen ylimmistä kerroksista sekä toimistorakennuksen näkyvät kadulta arvokkaaseen teollisuusympäristöön.

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

Muistutuksen johdosta tehty muutos

- Korttelin 22391 rakennusoikeutta on kasvatettu 500 k-m<sup>2</sup>.

Lausuntojen johdosta tehdyt muutokset

- Kortteliin 22403 on lisätty toinen ajoyhteys Konepajankujalta.
- Konepajankujalla sallitaan tontilleajo uuteen ajoyhteyteen saakka.
- Määräysosaan on annettu määräys pysäköintiloihin johdosta aukosta.

Jatkosuunnittelun johdosta tehty muutos

- maa-merkintä on poistettu Konepajankujalta lukuun ottamatta korttelin 22391 kohdalta.

Lisäksi kaavakarttaan ja kaavaselostukseen on tehty joitakin teknisiä tarkistuksia, jotka eivät muuta ehdotuksen sisältöä.

- Kaavaselostuksen liitteeksi on lisätty ote 2. vaihemaa-kuntakaavasta.

## 8 KÄSITTELYVAIHEET

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

### Käsittely

Olavi Veltheim: Muutan esitystä siten, että asemakaavakartalle lisätään seuraavat KTA-korttelialuetta koskevat määräykset, jotka on otettu huomioon asemakaavan selostuksessa, mutta jotka virheellisesti ovat jääneet pois itse kaavakartalta:

Asuntojen parvekkeita ei saa sijoittaa rakennusten Teollisuuskadun puoleiselle julkisivulle.

Oleskeluparvekkeet tulee lasittaa katuliikennemelun torjumiseksi.

Tulee kattoterassien Teollisuuskadun puoleiselle reunalle rakentaa asuinrakennusten väliin yhtenäinen noin 3 metriä korkea meluesteenä toimiva muuri. Muuri ei saa Teollisuuskadun puolella erottua julkisivun muusta käsittelystä.

Tulee asuinrakennuksissa olla keskitetty suodattimilla varustettu ilmanvaihtojärjestelmä, johon tuloilma tulee ottaa kattotasolta mahdollisimman etäältä Teollisuuskadusta.

Tulee asuinrakennusten suunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota asuinhuoneiden lämpöoloihin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 17.12.2013 muuttaa asemakaavan muutosehdotusta.

Helsingissä 17.12.2013

Olavi Veltheim





PASILAN KONEPAJAN ALUE  
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

<b>TEHTÄVÄ</b>  DNRO PROJ.NRO	Asemakaavan muutos  2001-1994/523 21-341	<b>OSOITE TAI MUU PAIKANNUS</b>  Aleksis Kiven katu 17 Teollisuuskatu 16  21. kaupunginosa, kortteli 390
<b>ALOITE TAI HAKIJA</b>	VR-Yhtymä Oy on hakenut asemakaavan muutosta 25.10.2001.	
<b>SUUNNITTELUN KOHDE</b>  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.	
<b>LÄHTÖTIEDOT</b>  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.	



4.4.2002

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.
Ympäristöselvitykset	VR-Yhtymä Oy on teettänyt viitesuunnitelman alueen tulevasta käytöstä.  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.



4.4.2002

<p>OSALLISET</p>	<p>VR-Yhtymä Oy, lähialueiden asukkaat, yritykset ja maanomistajat.</p> <p>Alppila-Seura, Kallio-Seura, Pasila-Seura, Pro Vanha Vallila ry, Kallion-Alppilan seudun kestävän kehityksen asukasfoorumi.</p> <p>Kaupungin asiantuntijaviranomaiset: ympäristökeskus, kiinteistöviraston tonttiosasto, rakennusviraston katu- ja viherosastot, rakennusvalvontavirasto, keskinen sosiaalikeskus, opetusvirasto, liikuntavirasto, kaupungin museo.</p> <p>Valtion viranomaiset: Museovirasto Ratahallintokeskus.</p>
<p>OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN</p> <p>Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma</p> <p>Kaavan valmistelu ja kaava-luonnos</p>	<p>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).</p> <p>Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollisuus ilmaista mielipiteensä <b>26.4.2002 mennessä</b>. Mielipiteet tulee esittää kirjallisesti osoitteella kaupunkisuunnitteluvirasto, kirjaamo, Kansakoulukatu 3, PL 2100, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, faksi 169 4484, sähköpostitse <a href="mailto:ksv.kirjaamo@ksv.hel.fi">ksv.kirjaamo@ksv.hel.fi</a> tai suullisesti kaavan valmistelijalle.</p> <p>Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan ja täydennetään tarvittaessa.</p> <p>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.</p>



4.4.2002

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

## Asemakaavan seurantalomake

### Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

<b>Kunta</b>	091 Helsinki	<b>Täyttämispvm</b>	27.11.2013
<b>Kaavan nimi</b>	Pasilan konepaja, osa-alue 6		
<b>Hyväksymispvm</b>		<b>Ehdotuspvm</b>	11.06.2013
<b>Hyväksyjä</b>		<b>Vireilletulosta ilm. pvm</b>	04.04.2002
<b>Hyväksymispykälä</b>		<b>Kunnan kaavatunnus</b>	09112212
<b>Generoitu kaavatunnus</b>			
<b>Kaava-alueen pinta-ala [ha]</b>	2,1271	<b>Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]</b>	
<b>Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]</b>	0,3935	<b>Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]</b>	2,1271

<b>Ranta-asemakaava</b>	<b>Rantaviivan pituus [km]</b>	
<b>Rakennuspaikat [lkm]</b>	<b>Omarantaiset</b>	<b>Ei-omarantaiset</b>
<b>Lomarakennuspaikat [lkm]</b>	<b>Omarantaiset</b>	<b>Ei-omarantaiset</b>

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>2,1271</b>	<b>100,0</b>	<b>48000</b>	<b>2,26</b>	<b>0,0000</b>	<b>48000</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
<b>K yhteensä</b>	1,3608	64,0	48000	3,53	1,3608	48000
<b>T yhteensä</b>					-1,4328	
V yhteensä						
R yhteensä						
<b>L yhteensä</b>	0,7663	36,0	0		0,0720	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,2777</b>	<b>13,1</b>		<b>0,2777</b>	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>				

## Alamerkinät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>2,1271</b>	<b>100,0</b>	<b>48000</b>	<b>2,26</b>	<b>0,0000</b>	<b>48000</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,3608	64,0	48000	3,53	1,3608	48000
KT	0,8518	62,6	31500	3,70	0,8518	31500
KTA	0,5090	37,4	16500	3,24	0,5090	16500
T yhteensä					-1,4328	
T					-1,4328	
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,7663	36,0	0		0,0720	0
Kadut	0,3831	50,0	0		0,0415	0
Kev.liik.kadut	0,3832	50,0	0		0,3832	0
LR					-0,3527	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

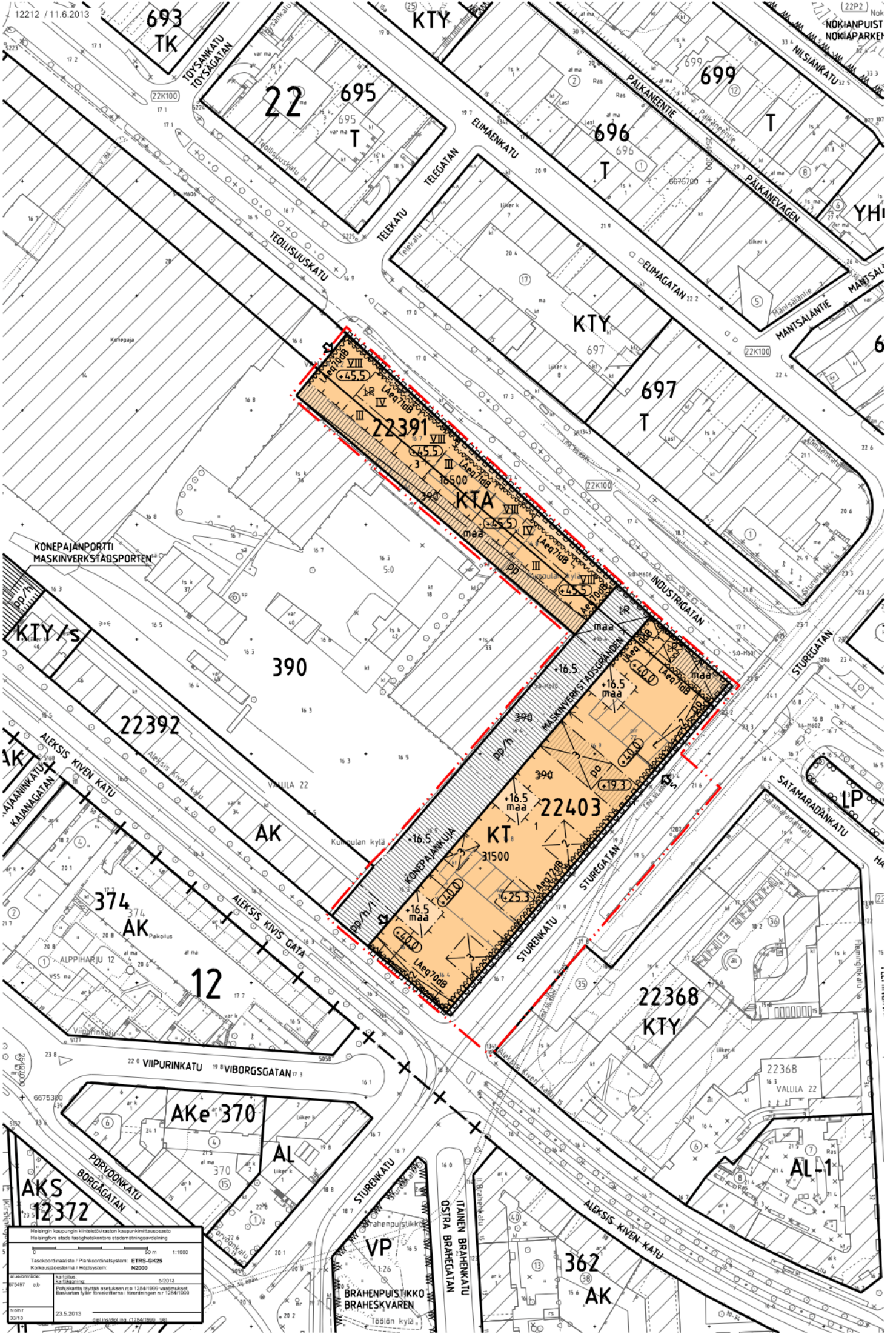
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,2777</b>	<b>13,1</b>		<b>0,2777</b>	
maa	0,2777	100,0		0,2777	



Ilmakuva  
Pasilan konepaja, osa-alue VI

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Kantakaupunkitoimisto





22P2 Nok  
NOKIANPUISTO  
NOKIAPARKE  
NISKANKATU

12212 / 11.6.2013

1:1000	20 m
Helsingin kaupungin kinteistöviraston kaavupäättämisyksikkö Helsingfors stads fastighetskontors stadsutredningsavdelning	
Talokoodinosaatit / Plankoordinatistystem	ETRS-GR25
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem	N2000
kuvasuunnitelma / karttoisuus	0/2013
171497	ab
Pöytäkirjan lausunto on saatavana n:o 1294/1999 vasemmalla Baskerian lyser föreskrifterna i förordningen nr 1294/1999	
33111	23.5.2013
33113	00113020101 (1784/1999_00)




ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA  
-MÄÄRÄYKSET


**KT**


Toimistorakennusten korttelialue.


**KTA**

Toimistorakennusten ja asuinkerrostalojen korttelialue. Rakennuksen kolmen alimman kerroksen käyttötarkoitus tulee olla toimistoja ja kerrosten IV-VIII käyttötarkoitus tulee olla asuminen.

 2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

 Osa-alueen raja.

 Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

**22391** Korttelin numero.

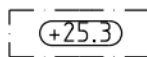
**3** Ohjeellisen tontin numero.

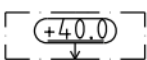
**STURENKATU** Kadun nimi.

**31500** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

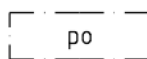
**VIII** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

**+16.5** Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

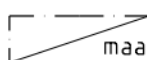
 Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

 Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema. Alleviivattu merkintä osoittaa ehdottomasti käytettävän määräyksen.

 Rakennusala.

 Korttelialueen osa, jolle tulee rakentaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ulkoporras ja luiska.

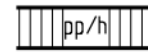
 Rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Luku osoittaa aukon korkeuden kerroksina.

 Maanalainen pysäköintitila. Pysäköintitilojen poistoilmahormit on sijoitettava rakennuksiin ja ne saadaan rakentaa kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Pysäköinti- ja jätetilojen poistoilma tulee johtaa vesikaton tason yläpuolelle.

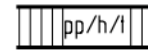


Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

 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.



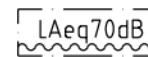
Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.



Likimääräinen sisäänajo pysäköintitiloihin. Kirjain s osoittaa, että ajon tulee tapahtua Sturenkadun alta.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Rakennuksen ulkopuolinen melutaso (LAeq), jonka perusteella voidaan määrittää ulkovaipan kokonaisääneneristävyyden vastaus katuliikennettä vastaan.

Korttelissa 22391 asuinrakennusten ulkovaipan kokonaisääneneristävyyden tulee olla vähintään 36 dB Teollisuuskadun puoleisella julkisivulla ja 35 dB sitä vastaan kohtisuoralla julkisivulla.

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

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

Korttelialueilla pintamateriaaleina on käytettävä samoja tai vastaavan laatutason mukaisia paikalle soveltuvia materiaaleja kuin viereisillä katualueilla käytetään siten, että ne liittyvät luontevasti toisiinsa.

Rakentamisen tulee olla kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoista ja soveltua historialliseen ympäristöön.

Katualueilla ja pihoiden aitojen, kaiteiden, porttien ja valaisimien materiaalin oltava musta teräs.

Ennen rakentamiseen ryhtymistä alueelle on laadittava erillinen hyväksyttävä:

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

Tontteja ei saa aidata.

KT-korttelialueella:

- rakennuksen tulee julkisivujen käsittelyltään, materiaaleiltaan, yksityiskohdiltaan sekä rakennukseen sisältyvien aukoiden osalta muodostaa tonttijaosta huolimatta yhtenäinen, vaikuttava, alueen teollista historiaa viestivä kaupunkikuvallinen kokonaisuus.
- rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla perinteisen värinen, punainen, paikalla muurattu, poltettu savitiili.
- rakennuksen katutasoon tulee sijoittaa liiketilaa.

KTA-korttelialueella:

- asuinkerroksissa tulee rakennusten väliset alueet olla asukkaille yhteisiä piha- ja terassi-alueita, joille on kaikilla vapaa pääsy rakennusten läpi ja yhteyks maantasoon.
- rakennusten julkisivumateriaalin asuinkerroksia lukuunottamatta tulee olla perinteisen värinen, punainen, paikalla muurattu, poltettu savitiili. Teollisuuskadun puolella ja pihan puolella kolmen alimman kerroksen osalta tulee tiilen olla sauvamaista ritilää. Asuinkerroksissa julkisivumateriaalin tulee olla vaalea rappaus lukuunottamatta Teollisuuskadun puoleista julkisivua.
- asuntoja ei saa sijoittaa rakennuksen katutasoon Teollisuuskadun puolella.
- asuntoja ei saa suunnata yksinomaan Teollisuuskadulle päin.
- asuintilojen tuloilmaa ei saa ottaa Teollisuuskadun puolelta.
- asuntojen parvekkeita ei saa sijoittaa rakennusten Teollisuuskadun puoleiselle julkisivulle.
- oleskeluparvekkeet tulee lasittaa katuliikennemelun torjumiseksi.
- tulee kattoterassien Teollisuuskadun puoleiselle reunalle rakentaa asuinrakennusten väliin yhtenäinen noin 3 metriä korkea meluesteenä toimiva muuri. Muuri ei saa Teollisuuskadun puolella erottua julkisivun muusta käsittelystä.
- tulee asuinrakennuksissa olla keskitetty suodattimilla varustettu ilmanvaihtojärjestelmä, johon tuloilma tulee ottaa kattotasolta mahdollisimman etäältä Teollisuuskadusta.

- tulee asuinrakennusten suunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota asuinhuoneiden lämpöoloihin.
- porrashuoneisiin tulee olla pääsy sekä kadun että pihan puolelta.
- asukkaiden varastot ja yhteistilat kuten säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, jätehuoneet, saunat ja kerhotilat saa rakentaa kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.
- rakennuksen katutasoon tulee sijoittaa vähintään 750 km<sup>2</sup> myymälätalaa.
- saa kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 m<sup>2</sup> ylittävää tilaa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Sisääntulokerroksien yläpuolella olevissa kerroksissa tästä johtuva rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla yhteensä enempää kuin 5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Ylitys voi olla tätä suurempi, mikäli sillä saavutetaan erityistä hyötyä rakennus- tai asuntotyypin kehittämisessä.
- tonteilla asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuintoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m<sup>2</sup>.

Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävät varastotilat ja vähintään seuraavat yhteistilat:

- talopesula 1 kpl / tontti ja kuivatustiloja 10 m<sup>2</sup> / 20 asuntoa
- 1 % asuinkerrosalasta asukkaille tarkoitettuja harraste-, kokoontumis- tai vastaavia yhteistiloja

Rakennusten kattomuotona tulee olla tasakatto.

Rakennusten maantasokerrokset tulee varustaa ikkunoilla.

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.

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

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

Pohja- ja orsiveden pinnan korkeustaso on säilytettävä rakenteellisin keinoin.

Pohja- ja orsiveden muodostumista on edistettävä.

Maanalaiset autonsäilytystilat saadaan rakentaa yhteisinä siten, että autopaikat saa sijoittaa osittain toiseen kortteliin tai toiselle tontille ja ajo autonsäilytystiloihin saadaan järjestää kortteleiden muiden tonttien kautta.

Pysäköintitiloihin johtava aukko tulee suunnitella siten, että se on arkkitehtonisesti korkeatasoinen osa julkisivua.

Pysäköintitilat, teknisiä tiloja sekä väestönsuojan saa rakentaa kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Pysäköintitiloihin johtava ajoluiska tulee sijoittaa rakennukseen tai maan alle.

Maanalaisissa autohalleissa ei tarvitse rakentaa tontin rajaseiniä. Jos rajaseiniä ei rakenneta, tulee paloteknisiä ratkaisuja suunnitella käsittellä korttelia yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi.

Autopaikkojen määrät ovat:

- asunnot 1 ap/vähintään 125 k-m<sup>2</sup>
- toimistot 1 ap/vähintään 280 ja enintään 120 k-m<sup>2</sup>
- myymälät 1 ap/vähintään 110 ja enintään 90 k-m<sup>2</sup>
- muut tilat 1 ap/250 k-m<sup>2</sup>

Autopaikkoja saa rakentaa vain asemakaavassa osoitetuille paikoille.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa. Näistä vähintään 75 % on sijoitettava rakennuksiin.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/90 m<sup>2</sup> toimistokerrosalaa jotka on sijoitettava rakennuksiin.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



PASILAN KONEPAJA, OSA-ALUE 6

ASEMAKAAVAN MUUTOS 12212  
11.6.2013 / HAVAINNEKUVA

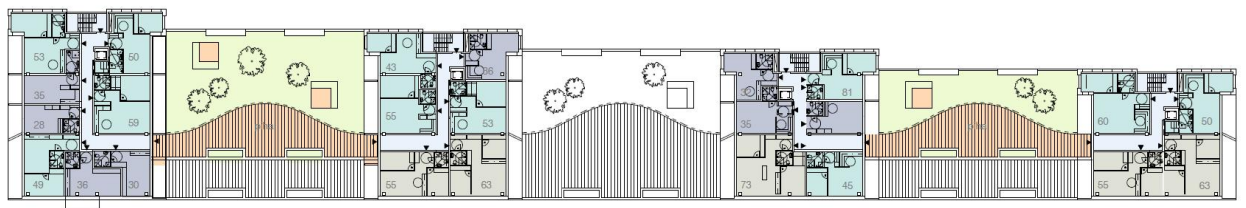
S A R C TEOLLISUUSKATU / TONTTI 22391

A 100 k:n leikkokuvasta  
Tammasaarenkatu 3  
00180 Helsinki Finland  
Tel + 358-9-6226180  
Fax + 358-9-62261840

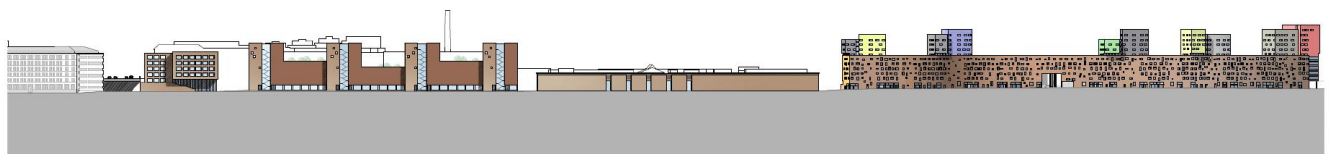
ASEMAPIIRROS  
LUONNOS

07.05.2013





ASUINKERROS (5. KERROS, PIHATASO)



Viitesuunnitelma Arkkitehtitoimisto SARC Oy

Viitesuunnitelma  
 Pasilan konepaja, osa-alue VI  
 Teollisuuskadun hybridirakennus

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
 Asemakaavaosasto  
 Kantakaupunkitoimisto





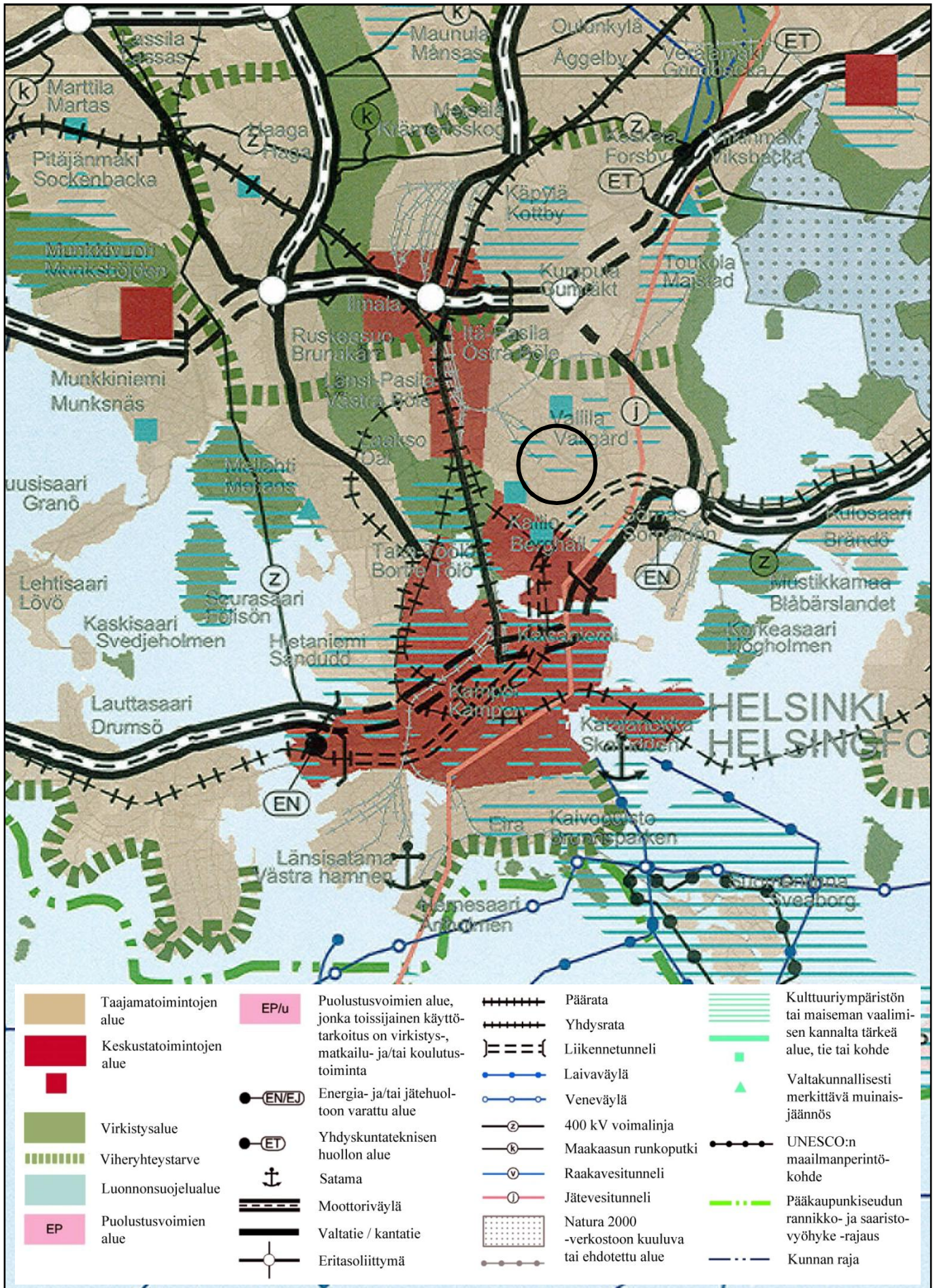
JULKISIVU STURENKADULLE

Viitesuunnitelma Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy

Viitesuunnitelma  
Pasilan konepaja, osa-alue VI  
Sturenkadun toimistorakennus

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Kantakaupunkitoimisto

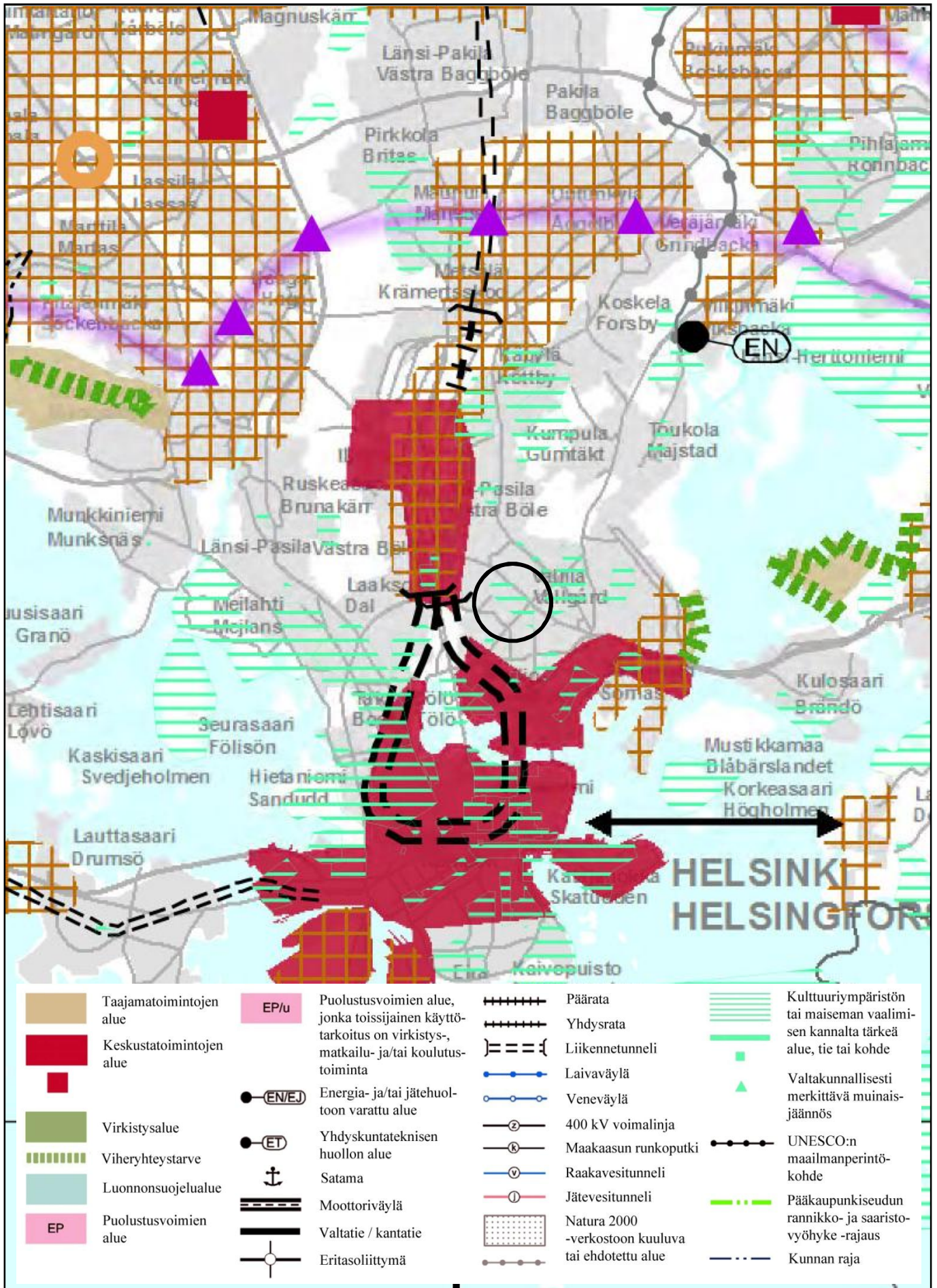




Ote maakuntakaavasta  
Pasilan konepaja, osa-alue VI

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Kantakaupunkitoimisto



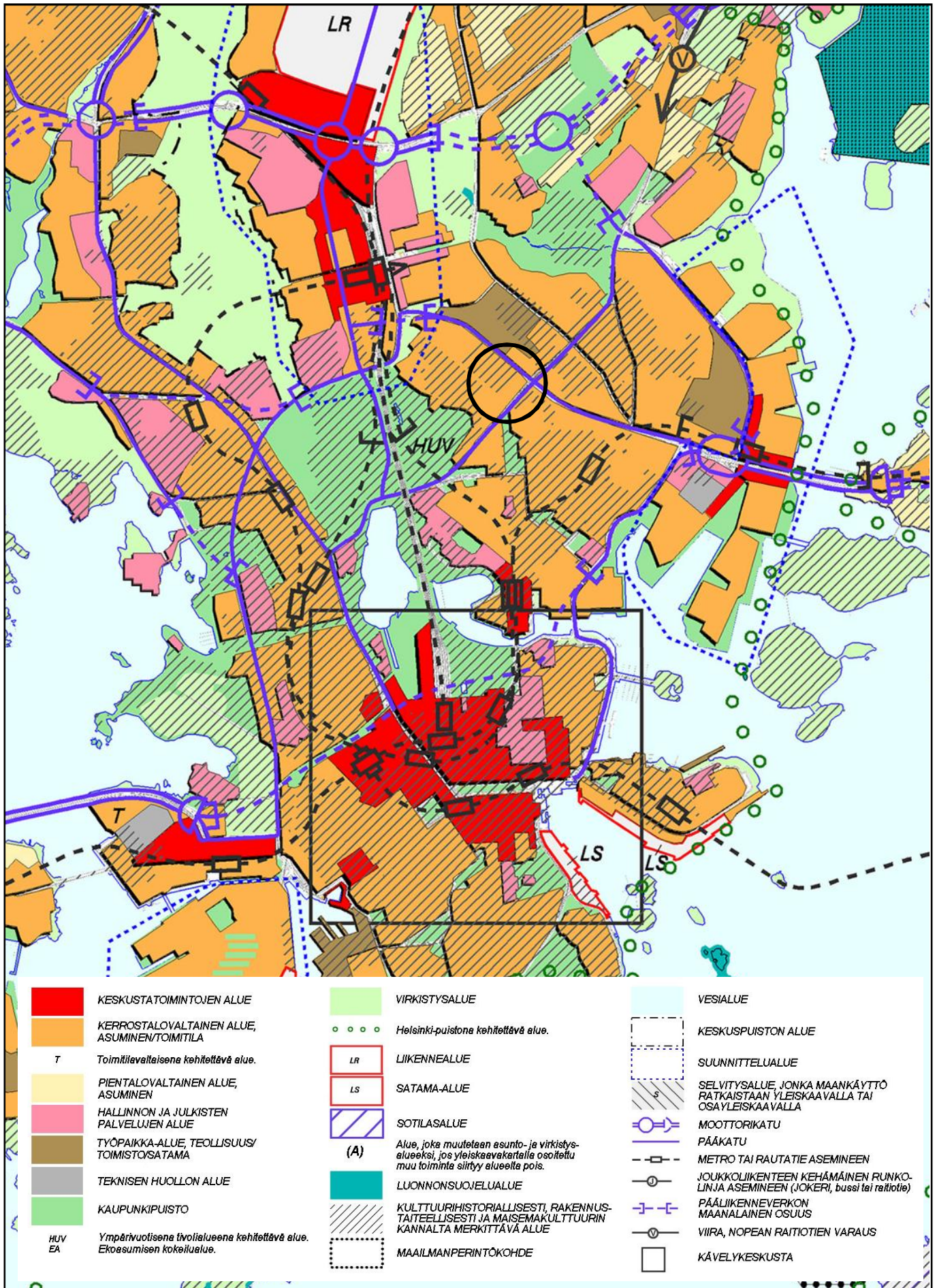


Ote 2. vaihemaakuntakaavasta  
Pasilan konepaja, osa-alue VI

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Kantakaupunkitoimisto

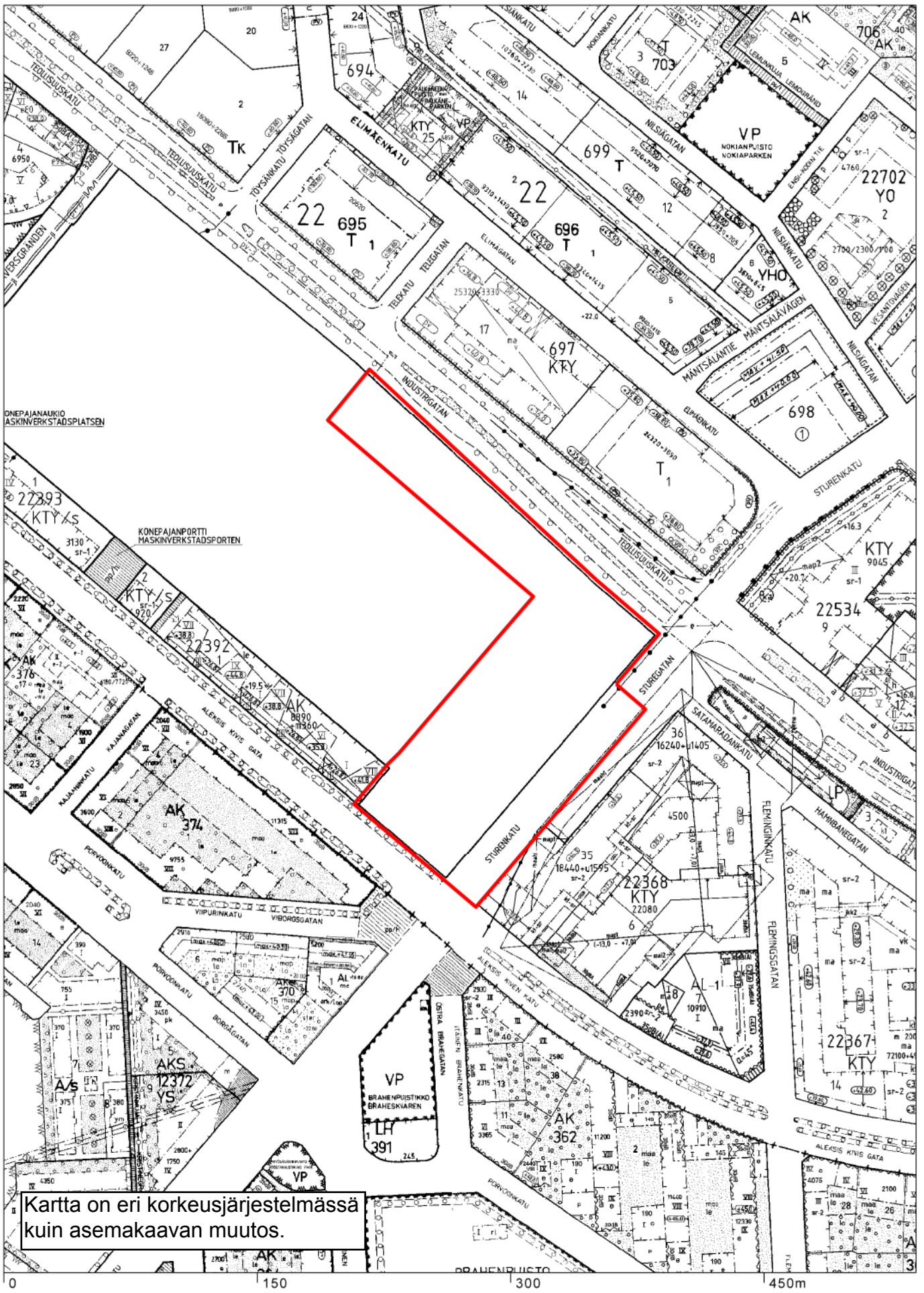






Ote Yleiskaava 2002:sta  
Pasilan konepaja, osa-alue VI





ONEPAJANAUKIO  
MASKINVERKSTADSPATSEN

KONEPAJANPORTTI  
MASKINVERKSTADSPORTEN

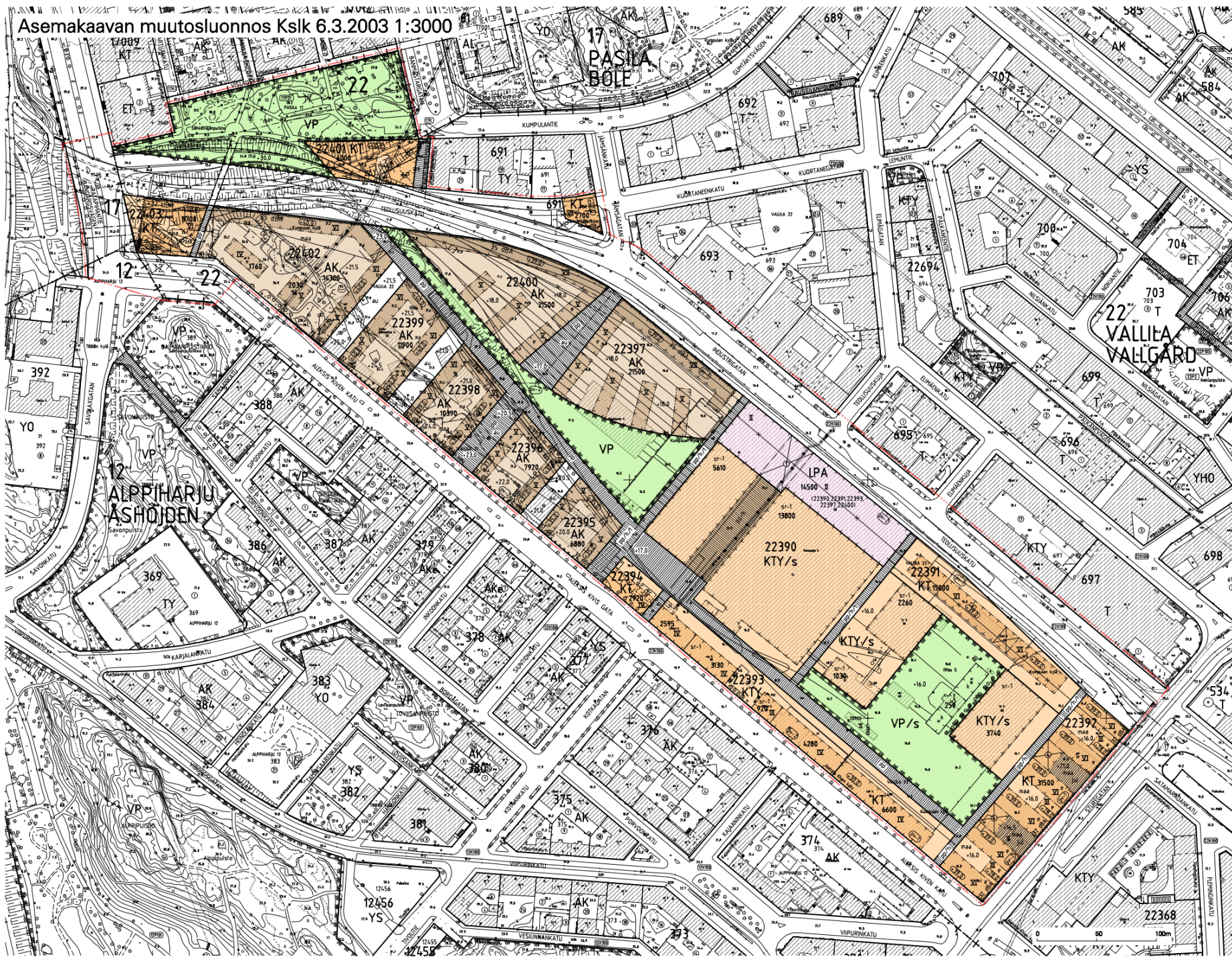
Kartta on eri korkeusjärjestelmässä  
kuin asemakaavan muutos.

Ote ajantasa-asemakaavasta  
Pasilan konepaja, osa-alue VI






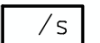




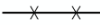

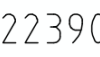

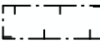
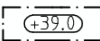
Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Kantakaupunkitoimisto

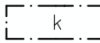
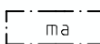
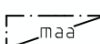

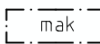
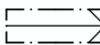


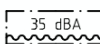
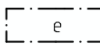
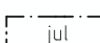
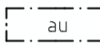

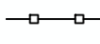

















Asemakaavan muutosluonnos Kslk 6.3.2003 1:3000



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA  
-MÄÄRÄYKSET

	Asuinkerrostalojen 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 poistoilmaa ei saa johtaa pihamaalle.
	Maanalainen väestönsuojaa varten varattu tila.
	Maanalainen katua varten varattu tila.
	Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.
	Rakennusalan osa, jolle tulee rakentaa rakennuksen korkeinen, 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 joita 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.
	Maanalaisista johtoa varten varattu alueen osa.
	Maanalainen vesijohto- ja viemäritunneli.
	Kadun allittava kevyen liikenteen yhteys.
	Kadun ylittävä kevyen liikenteen yhteys.
	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 soveltavalla 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 Teollisuuskadun 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 ajoluiskat 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 läheisyyt on kunnostettava ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Autopaikkojen määrät ovat:

- asunnot 1 ap / 125 k-m<sup>2</sup>
- toimistot 1 ap / vähintään 280 ja enintään 220 k-m<sup>2</sup>
- myymälät 1 ap / vähintään 110 ja enintään 90 k-m<sup>2</sup>
- teollisuus 1 ap / vähintään 280 ja enintään 220 k-m<sup>2</sup>
- muut tilat 1 ap / 250 k-m<sup>2</sup>

Autopaikkoja saa rakentaa vain asemakaavassa osoitetuille paikoille.

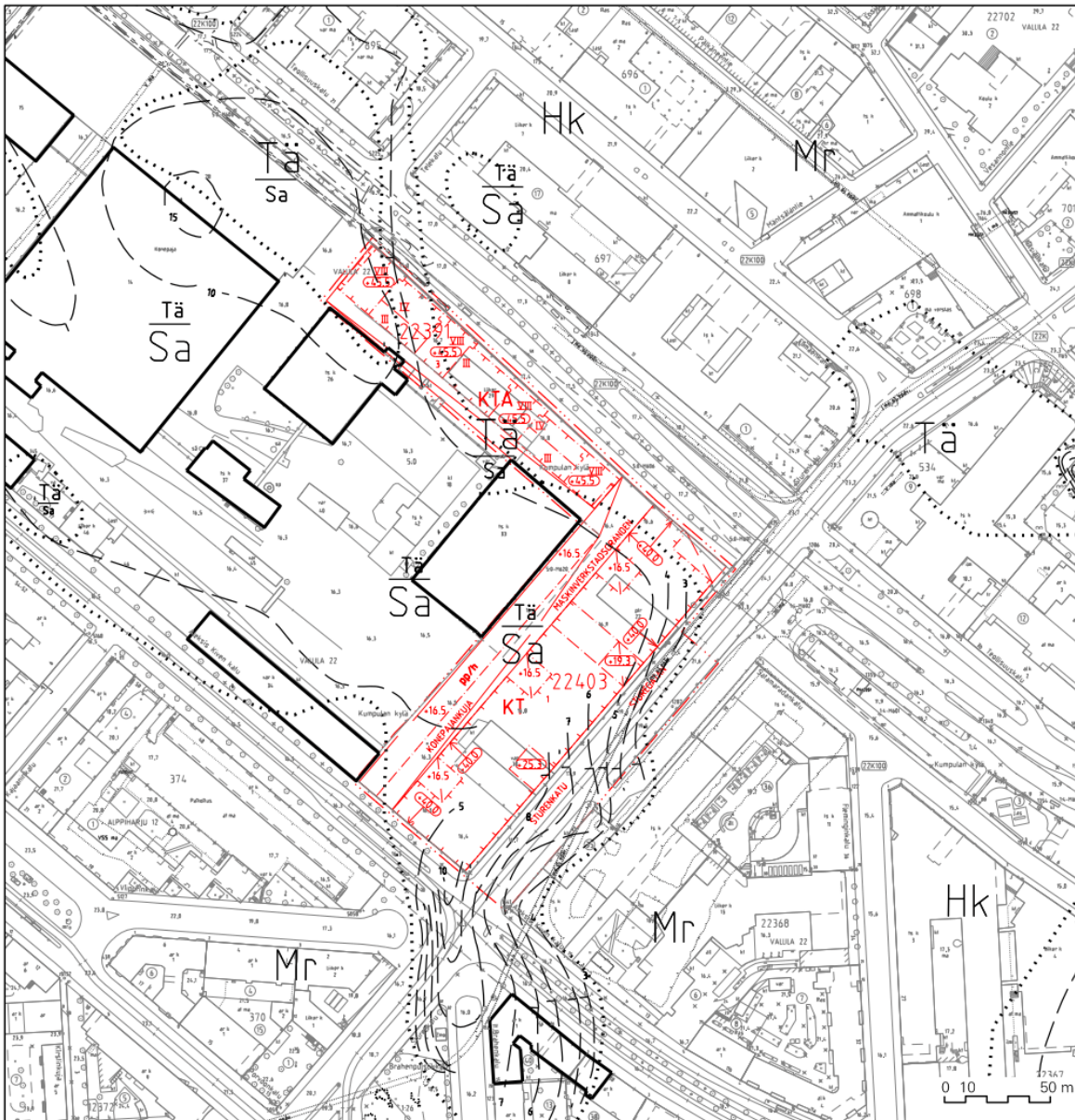


# Pasilan konepaja, Vallila 12212

## Energiahuolto ja tietoliikenne

1 : 3000

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



## Pasilan konepaja, Vallila 12212

Maaperä

1 : 3000



KALLIOPALJASTUMA



MAALAJIALUEEN RAJA



SAVEN ALAPINNAN ARVIOITU SYVYYS MAANPINNASTA



RAKENNUS PERUSTETTU PUUPAALUILLA

$\frac{Tä}{Sa}$

TÄYTEALUE, TÄYTEKERROKSEN  
PAKSUUS 1-3m

$\frac{Tä}{Sa}$

TÄYTEALUE, TÄYTEKERROKSEN  
PAKSUUS YLI 3m

Tä

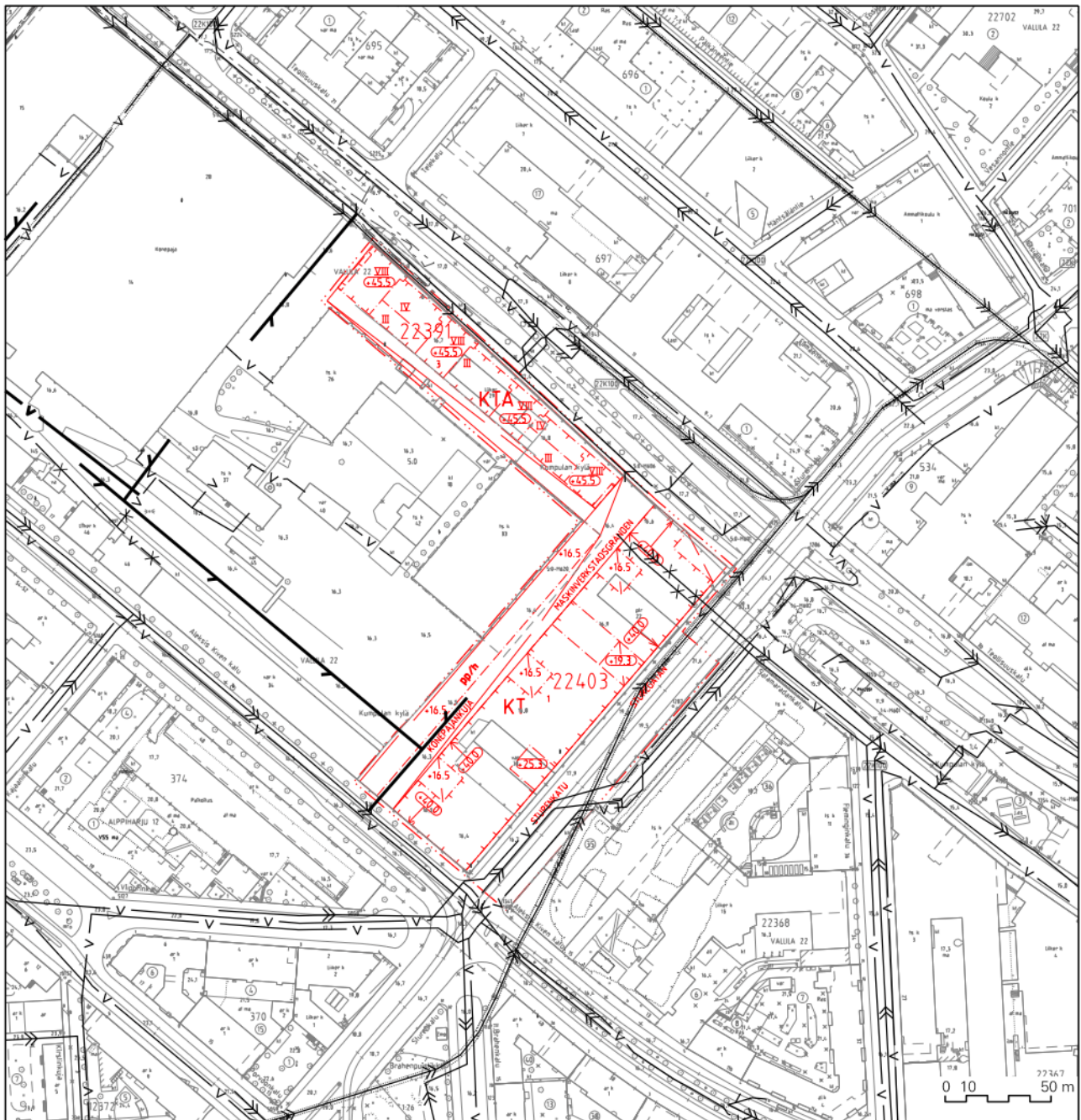
TÄYTEALUE

Hk

HIEKKA-ALUE, MAANKERROKSEN  
PAKSUUS YLI 3m

Mr

MOREENIALUE, MAANKERROKSEN  
PAKSUUS YLI 1m



# Pasilan konepaja, Vallila 12212

## Vesihuolto

1 : 3000

- |       |   |       |                      |
|-------|---|-------|----------------------|
| — V — | NYKYINEN VESIJOHTO                      | — V — | UUSI VESIJOHTO       |
| —>—   | NYKYINEN JÄTEVESIVIEMÄRI                | —>—   | UUSI HULEVESIVIEMÄRI |
| —>—   | NYKYINEN HULEVESIVIEMÄRI                | —X—X— | KÄYTÖSTÄ POISTUVA    |
| —>>—  | NYKYINEN SEKAVESIVIEMÄRI                |       |                      |
| —>>—  | NYKYINEN SEKAVESIVIE-<br>MÄRIN YLIVUOTO |       |                      |

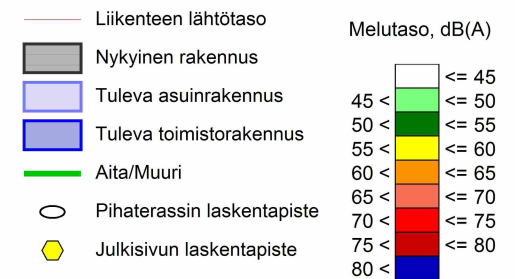
# Konepaja / Osa-alue VI ALUSTAVA MELUSELVITYS

Katuliikenteen melu  
Päivä klo [7-22]  
Keskiäänitaso LAeq

1



KSV/TEK/MNe 6.5.2013



Teollisuuskatu: 31 000 ajon./vrk  
Raskaan liikenteen osuus: 6 %  
Nopeusrajoitus: 50 km/h

Sturenkatu: 31 000 ajon./vrk  
Raskaan liikenteen osuus: 6 %  
Nopeusrajoitus: 40 km/h

Aleksis Kiven katu: 11 500 - 12 500 ajon./vrk  
Raskaan liikenteen osuus: 7 - 8 %  
Nopeusrajoitus: 40 km/h

Raitiotielinjat 9 ja 1/1A sisältyvät laskentaan

Pihaterassia rajaava aidan korkeus teollisuuskadun puolella 3,0 m.  
Pihaterassin mallinnetut korkeustasot: +32.4 ja +28.1  
Maanpinnan ja pihaterassin laskentapistet kahden metrin korkeudella tarkastelupinnasta.  
Julkisivun laskentapistet kerroksittain. Esitetty lukuarvo kuvaa meluisinta kerrosta.

