



12.02.2014

Kaj/9

§ 39

Vallilan korttelin 390 osan sekä rautatie- ja katualueiden asemakaavan muuttaminen (nro 12212, Pasilan konepajan osa-alue 6)

HEL 2012-000571 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti 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.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

- 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)

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 3

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



12.02.2014

Kaj/9

Liite 5

Liite 7

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

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättäne 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.

Tiivistelmä

Kaavaehdotus on osa Pasilan konepajan aluetta, jota rajaavat Traverssikuja, Teollisuuskatu, Aleksis Kiven katu ja Sturenkatu. Alue on osa valtakunnallisesti arvokkaiden rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon (RKY 2009) kuuluvaa kokonaisuutta Pasilan veturitallit, konepaja ja SOK:n teollisuuskorttelit. Asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa toimistotalon rakentamisen Sturenkadun varteen sekä toimistoja ja asumista sisältävän rakennuksen rakentamisen Teollisuuskadun varteen. Uutta kerrosalaa muodostuu Sturenkadun varteen 31 500 k-m² sekä Teollisuuskadun varteen 16 000 k-m². Teollisuuskadun "hybridirakennuksen" kolmen alimman kerroksen osalta käyttötarkoitus on toimistoa ja kerrosten IV - VIII asumista. Asuinkerrosalaa on noin 6 300 k-m², mikä mahdollistaa asuntojen rakentamisen n. 150 asukkaalle.

Asemakaavan muutoksen toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonnlisäveroa Konepajankujan rakentamisesta noin 800 000 euroa sekä hulevesiviemärin rakentamisesta noin 60 000 euroa.

Esittelijä

Helsingin Yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista asuin- ja toimitila- aluetta sekä kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta. Muutosehdotus on yleiskaavan mukainen. Alueella voimassa olevan, vuodelta 1901



peräisin olevan asemakaavan nro 449 mukaan alue on osa teollisuuskorttelia sekä rautatiealuetta.

Teollisuuskadun varren rakennuksen rakennusoikeutta on nostettu muistutuksen ja annettujen lausuntojen perusteella 500 k-m² siten, että kaavaehdotuksessa on nyt po. korttelialueella kerrosalaa 16 500 k-m².

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty alueen maanomistajan VR-Yhtymä Oy:n aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on saatu kirjeitse 16 mielipidettä. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet kohdistuivat uudisrakentamisen mittakaavaan, puistoalueiden riittävyyteen sekä kevyen liikenteen yhteyksiin.

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

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että 50 % asunnoista tulee rakentaa niin, että niissä on vähintään kolme asuinhuonetta ja asuntokoko vähintään 80 m². Asuntoja on lisätty alueen eteläosaan ja katu- ja torialueiden määrää on lisätty. Katumelun haittoja on pyritty minimoimaan.

Asemakaavan muutosehdotukseen nähtävillä oloajan jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 2.8.–2.9.2013.

Ehdotuksesta on tehty yksi muistutus. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistölautakunta, pelastuslautakunta, rakennusvalvontavirasto, yleisten töiden lautakunta, ympäristökeskus, Helen Sähköverkko Oy, Helsingin Energia- liikelaitos, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY)vesihuolto, Uudenmaan



elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (Uudenmaan ELY-keskus) sekä Museovirasto.

Muistutus kohdistui korttelin 22391 rakennusoikeuteen (16 000 k-m²), jota ehdotettiin nostettavaksi 17 000 k-m²:iin.

Muistutus on otettu huomioon siten, että korttelin 22391 kerrosalaksi on merkitty 16 500 k-m². Tämä on katsottu mahdolliseksi ilman, että korttelipihat tai rakennusmassat oleellisesti muuttuvat viitesuunnitelmasta.

Museovirastolla, Uudenmaan ELY-keskuksella ja Helsingin Energia -liikelaitoksella ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksesta. Uudenmaan ELY-keskus toteaa, että muutosehdotus huomioi hyvin valtakunnallisesti arvokkaan teollisuusympäristön ja mahdollistaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen ympäristön.

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

Lausunnot on otettu huomioon siten, että kortteliin 22403 on lisätty toinen ajoyhteys Konepajankujalta, näkymä kadulta historialliseen miljööseen on huomioitu ja pelastussuunnitelma laaditaan rakennussuunnittelun yhteydessä. Vuoden 2012 asumisen ja sitä tukevan maankäytön ohjelman (AM-ohjelman) mukaan perheasuntojen määrää säädellään käyttämällä tarvittaessa huoneistotyyppijakautumia ilmaisevia määräyksiä yksityisten omistamilla tonteilla, joissa tontinluovutusta ei tapahdu. Vaatimuksella halutaan turvata monipuolinen asuntokanta ja perheasuntojen toteutuminen. Keskipinta-alojen sääntelystä asemakaavoissa on pääosin luovuttu. Tämän kaava-alueen ympäristö on hyvin pientasuntovaltaista. Lisäksi Teollisuuskadun melusuojausvaatimukset tekevät vaikeaksi pienten, vain yhteen suuntaan avautuvien asuntojen rakentamisen. Näistä syistä kaavassa annettua määräystä voidaan pitää maankäytöllisesti perusteltuna. Myös lautakunta oli esityksessään yksimielinen.

Vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät muistutuksesta ja lausunnoista sekä niiden vastineet laajemmin.

Kaavaan on tehty muita tarkennuksia maanomistajan ja Museoviraston kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella. Muutokset kokonaisuudessaan on esitetty liitteessä 2.



Kaava-alueeseen liittyy maankäyttösopimusmenettely. Kaupunginhallitus on 27.9.2004 hyväksynyt asemakaavan muutokseen liittyvän VR-yhtymän kanssa tehdyn maankäyttösopimuksen, joka allekirjoitettiin 10.5.2005. Sopimus on osana esityslistan oheismateriaalia.

Päätösehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

- 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)

Oheismateriaali

- 1 Ilmakuva
- 2 Maankäyttösopimus

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 5
Liite 7

Museovirasto,
kulttuuriympäristön suojelu
Helsingin seudun



12.02.2014

Kaj/9

ympäristöpalvelut-
kuntayhtymä/Vesihuolto
Helen Sähköverkko Oy

Tiedoksi

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

Päätöshistoria

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 asemakaavaselistuksesta 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

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



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 aiheetta muihin toimenpiteisiin. Muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti esityslistan liitteestä ja kaavaselistuksesta

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)

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



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-m² sekä teollisuuskadun varteen 16 00 k-m². Teollisuuskadun hybridirakennuksen kolmen alimman kerroksen osalta käyttötarkoitus on toimistoa ja kerrosten IV-VIII asumista. Asuinkerrosalaa on noin 6 300 k-m², 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 merkittävimmäksi 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 määräyksiä.

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 määräystä, 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 m²:n suuruisen määräalan, jonka arvioitu rakennusoikeus on noin 24 382 k-m². 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.

Kaavamuuotosalueelta 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-m²: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-m²: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-m².

Lautakunta toteaa, että kaavamääräyksiin säänneltävästä perheasuntojen numeraalisesta 80 h-m²: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-m², jota voidaan kiinteistölautakunnan näkemyksen mukaan pitää toteutuskelpoisena ja riittävän monipuolisena ottaen huomioon hankkeen erityispiirre ja kohderyhmä.

Lautakunnalla ei ole muuta huomauttamista kaavamutosehdotuksen 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.

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



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

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



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

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566