



12.02.2014

Kaj/8

§ 38

Vallilan korttelin 390 osan sekä rautatie- ja katualueiden asemakaavan muuttaminen (nro 12211, Pasilan konepajan osa-alue 5)

HEL 2013-006175 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 22. kaupunginosan (Vallila) korttelin nro 390 osan sekä rautatie- ja katualueiden asemakaavan muutosehdotuksen 11.6.2013 päivätyn ja 17.12.2013 muutetun piirustuksen nro 12211 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Asemakaavan muutoksen myötä muodostuu uusi kortteli nro 22391.

Samalla kaupunginvaltuusto hyväksyi seuraavan toivomusponnen:

Hyväksyessään Vallilan korttelin asemakaavan muuttamisen valtuusto edellyttää, että selvitetään mahdollisuus teettää alueelle - esimerkiksi Kaupunginmuseon sopivaksi katsomaan tilaan - historia-aiheinen pienoisenäyttely, jossa kerrotaan alueen talous- ja kulttuurihistoriallisesta merkityksestä Helsingille. (Laura Kolbe)

Käsittely

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja esitti selontekona, että keskustelun kuluessa valtuutettu Laura Kolbe oli valtuutettu Laura Rissasen kannattamana ehdottanut hyväksyttäväksi seuraavan toivomusponnen:

Hyväksyessään Vallilan korttelin asemakaavan muuttamisen valtuusto edellyttää, että selvitetään mahdollisuus teettää alueelle - esimerkiksi Kaupunginmuseon sopivaksi katsomaan tilaan - historia-aiheinen pienoisenäyttely, jossa kerrotaan alueen talous- ja kulttuurihistoriallisesta merkityksestä Helsingille.

Selonteko myönnettiin oikeaksi.

Puheenjohtajan ehdotuksesta kaupunginvaltuusto hyväksyi yksimielisesti kaupunginhallituksen ehdotuksen.



Puheenjohtajan tekemä ja valtuuston hyväksymä äänestysesitys kuului seuraavasti: Ken hyväksyy valtuutettu Laura Kolben ehdottaman toivomusponnen, äänestää jaa, ken sitä vastustaa äänestää ei.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Hyväksyessään Vallilan korttelin asemakaavan muuttamisen valtuusto edellyttää, että selvitetään mahdollisuus teettää alueelle - esimerkiksi Kaupunginmuseon sopivaksi katsomaan tilaan - historia-aiheinen pienoisenäyttely, jossa kerrotaan alueen talous- ja kulttuurihistoriallisesta merkityksestä Helsingille.

EI-ehdotus: Vastustaa

Jaa-äännet: 75

Zahra Abdulla, Outi Alanko-Kahiluoto, Hennariikka Andersson, Maija Anttila, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Gunvor Brettschneider, Jussi Chydenius, Mika Ebeling, Matti Enroth, Yrjö Hakanen, Jasmin Hamid, Heidi Hautala, Eero Heinäluoma, Fatbardhe Hetemaj, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Rene Hursti, Suzan Ikävalko, Ville Jalovaara, Seppo Kanerva, Helena Kantola, Arja Karhuvaara, Dan Koivulaakso, Laura Kolbe, Kauko Koskinen, Tuuli Kousa, Heimo Laaksonen, Timo Laaninen, Päivi Lipponen, Eija Loukoila, Jape Lovén, Pekka Majuri, Silvia Modig, Elina Moisio, Sami Muttilainen, Seija Muurinen, Björn Månsson, Terhi Mäki, Lasse Männistö, Matti Niiranen, Maria Ohisalo, Jan D Oker-Blom, Hannu Oskala, Sara Paavolainen, Tom Packalén, Osku Pajamäki, Pia Pakarinen, Anniina Palm, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Erkki Perälä, Sirpa Puhakka, Mari Puoskari, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Nasima Razmyar, Jukka Relander, Laura Rissanen, Wille Rydman, Pekka Saarnio, Aura Salla, Tomi Sevander, Päivi Storgård, Leo Stranius, Johanna Sydänmaa, Tarja Tenkula, Pilvi Torsti, Ulla-Marja Urho, Anna Vuorjoki

Tyhjä: 6

Jussi Halla-aho, Nina Huru, Harri Lindell, Sari Mäkimattila, Timo Raittinen, Osmo Soininvaara

Poissa: 4

Jukka Järvinen, Emma Kari, Anni Sinnemäki, Thomas Wallgren

Kaupunginvaltuusto oli hyväksynyt valtuutettu Laura Kolben ehdottaman toivomusponnen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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



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

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12211 kartta, päivätty 11.6.2013, muutettu 17.12.2013
- 2 Tehdyt muutokset
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12211 selostus, päivätty 11.6.2013, muutettu 17.12.2013, päivitetty Kslk:n 17.12.2013 päätöksen mukaiseksi
- 4 Havainnekuva 11.6.2013, muutettu 17.12.2013
- 5 Viranomaisneuvottelun 17.10.2007 muistio
- 6 Vuorovaikutusraportti liitteineen 11.6.2013, täydennetty 17.12.2013
- 7 Osa päätöshistoriaa
- 8 Osa päätöshistoriaa (allekirjoituksin)

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 5
Liite 6
Liite 8

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

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 22. kaupunginosan (Vallila) korttelin nro 390 osan sekä rautatie- ja katualueiden asemakaavan muutosehdotuksen 11.6.2013 päivätyn ja 17.12.2013 muutetun piirustuksen nro 12211 mukaisena ja asemakaavaselistuksesta ilmenevin perustein.

Asemakaavan muutoksen myötä muodostuu uusi kortteli nro 22391.

Tiivistelmä

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



Alue on osa Pasilan konepajan aluetta, jota rajaavat Traverssikuja, Teollisuuskatu, Aleksis Kiven katu ja Sturenkatu. Kortteli on entistä teollisuusaluetta, jossa on valmistettu ja korjattu junakalustoa. Rakennukset muodostavat tyyliltään yhtenäisen, punatiilisen kokonaisuuden, jonka on suunnitellut arkkitehti Bruno F. Granholm. Asemakaavan muutosehdotus suojelee historiallisesti arvokkaat konepajarakennukset ja mahdollistaa niihin monipuolisen uuden käytön. Rakennuksiin saa toimitilarakennusten korttelialueelle sijoittaa julkisia palvelutiloja, liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuustiloja, opetus-, koulutus-, studio- ja näyttelytiloja, kokoontumistiloja, kahvila- ja ravintolatiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja. Autopaikkojen korttelialueelle tulee sijoittaa myös myymälä- ja liiketiloja katutasoon. Uusi rakennusoikeus on 27 215 k-m² toimitilarakennusten korttelialueella ja 14 850 k-m² autopaikkojen korttelialueella. Asemakaavan muutosalueelle saa sijoittaa enintään 10 000 k-m² myymälätiloja, josta 2 000 k-m² saa olla päivittäistavarakaupan tiloja.

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa toriaukioiden rakentamisesta 3,9 milj. euroa sekä raittien rakentamisesta 1,8 milj. euroa. Asemakaavaan liittyy maankäytösopimus, joka on allekirjoitettu vuonna 2005.

Esittelijä

Helsingin Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi asuin- ja toimitila-alueeksi sekä kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen. Vuodelta 1901 periytyvän, voimassa olevan asemakaavan nro 449 mukaan alue on osa teollisuuskorttelia sekä rautatiealuetta. Konepajan alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen inventointiluetteloon (RKY 2009) ja muodostaa Pasilan veturitallien ja SOK:n teollisuuskortteleiden kanssa myös teollisuushistoriallisesti erittäin merkittävän kokonaisuuden.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

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

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 16 mielipidettä, joista 6 koski osallistumis- ja



arviointisuunnitelmaa ja 10 asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet kohdistuivat alueen käyttötarkoituksiin, puistoalueiden riittävyteen sekä kevyenliikenteen yhteyksiin. Kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet kohdistuivat suojelurakennusten käyttöön ja puistoalueiden julkiseen käyttöön. Kaavaluonnos on hyväksytty lautakunnassa 6.3.2003.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että rakennusten suojeluun on kiinnitetty erityistä huomiota kuitenkin siten, että niihin on mahdollista sijoittaa uutta toimintaa. Katu- ja torialueiden määrää on lisätty. Kaavaehdotus on muuttunut kaavaluonnoksesta siten, että suojeltavien hallien rakennusoikeutta on tarkistettu vastaamaan viitesuunnitelmia ja toteutunutta tilannetta ja siten, että Maalaamon ja Kokoonpanohallin välinen alue on muutettu korttelialueesta torialueeksi.

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 kuntayhtymän (HSY) vesihuolto, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus sekä Museovirasto.

Asemakaavan muutosehdotukseen nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset

VR-Yhtymä Oy esitti muistutuksessaan LPA-1-korttelialueelle sijoitettaviin autopaikkoihin sekä autopaikkojen laskentaohjeeseen tarkistuksia. Muistutus on otettu huomioon tarkistamalla määräystä LPA-1-korttelialueelle sijoitettavista autopaikoista siten, että autopaikkojen maksimimäärää on nostettu 70 ap.

Lausunnoissa esitettiin tarkennuksia suojelumääräyksiin, yleisten alueiden ja korttelialueiden rajauksiin sekä autopaikkamääriin.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ilmoittaa lausuntonaan, että asemakaavan muutosehdotus turvaa kattavilla suojelumääräyksillä ansiokkaasti alueen ja sen rakennusten suojelutavoitteet.

Museovirasto ilmoittaa lausunnossaan, että kaava on suojelutavoitteiltaan onnistunut ja antaa hyvät lähtökohdat alueen kehittämiselle sen kulttuurihistoriallinen merkitys säilyttäen.



Museovirasto esitti joitakin tarkennuksia kaavamääräyksiin ja selostukseen, jotka on otettu huomioon.

Lausunnot on otettu huomioon siten, että suojelumerkintöjä on tarkennettu, polttoleikkaamorakennuksen alue on muutettu korttelialueeksi, yleisten alueiden ja korttelialueiden rajauksia on tarkistettu, autopaikkamääräyksiä on tarkistettu.

Vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät muistutuksesta ja lausunnoista sekä niiden vastineet laajemmin.

Kaavaan on tehty myös muita muutoksia rakennussuojeluun, tonttijakoon, infrastruktuurin sijoittamiseen sekä myymälätilan kokonaisuutensa liittyviin määräyksiin jatkosuunnittelun sekä maanomistajan ja Museoviraston kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella. Muutokset on esitetty kokonaisuudessaan esityslistan liitteessä 2. Muutokset eivät ole olennaisia, joten kaavaehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Kaupunginhallitus on 27.9.2004 ja 14.3.2005 (tarkistus) hyväksynyt asemakaavan muutokseen liittyvän VR-yhtymän kanssa tehdyn maankäyttösopimuksen, joka on allekirjoitettu 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 12211 kartta, päivätty 11.6.2013, muutettu 17.12.2013
- 2 Tehdyt muutokset
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12211 selostus, päivätty 11.6.2013, muutettu 17.12.2013, päivitetty Kslk:n 17.12.2013 päätöksen mukaiseksi
- 4 Havainnekuva 11.6.2013, muutettu 17.12.2013
- 5 Viranomaisneuvottelun 17.10.2007 muistio
- 6 Vuorovaikutusraportti liitteineen 11.6.2013, täydennetty 17.12.2013
- 7 Osa päätöshistoriaa
- 8 Osa päätöshistoriaa (allekirjoituksin)

Oheismateriaali

- 1 Ilmakuva



12.02.2014

Kaj/8

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 6
Liite 8

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

Tiedoksi

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

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 27.01.2014 § 88

HEL 2013-006175 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 22. kaupunginosan (Vallila) korttelin nro 390 osan sekä rautatie- ja katualueiden asemakaavan



muutosehdotuksen 11.6.2013 päivätyn ja 17.12.2013 muutetun piirustuksen nro 12211 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Asemakaavan muutoksen myötä muodostuu uusi kortteli nro 22391.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.12.2013 § 433

HEL 2013-006175 T 10 03 03

Ksv 0851_1, Aleksis Kiven katu 17, karttaruutu G4/T2

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 11.6.2013 päivätyn ja 17.12.2013 muutetun 22. kaupunginosan (Vallila) osaa korttelista 390 sekä rautatie- ja katualueita koskevan (muodostuu uusi kortteli 22391) asemakaavan muutosehdotuksen nro 12211 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä, ja esitti etteivät tehty muistutus ja annetut lausunnot anna aihetta muihin toimenpiteisiin. Muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti esityslistan liitteestä ja kaavaselostuksesta.

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

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

11.06.2013 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Janne Prokkola, arkkitehti, puhelin: 310 37233
janne.prokkola(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
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
Satu Tyynilä, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37187
satu.tyynila(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 10.09.2013 § 369

HEL 2013-006175 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Pasilan konepaja-alueella tavoitteena on kantakaupungissa keskeisesti sijaitsevan teollisuuskorttelin muuttaminen asunto- ja toimitilakäyttöön siten, että valtakunnallisesti arvokas rakennuskanta säilyy alueelle ominaisluonteen antavana kerrostumana.

Yleisten töiden lautakunta katsoo, että Konepajanpasaasi tulee olla osa korttelia 22390, kuten asemakaavan muutosluonnoksessa alun perin esitettiin vuonna 2003. Pasaasin luonne kiinteänä osana korttelia 22390 mahdollistaa alueen hyödyntämisen ja kehittämisen osana kortteleiden sisäistä toimintaa, mikä monipuolistaa alueen käyttömahdollisuuksia ja poistaa erilaiset vuokra- ja lupaprosessit. Alueella on useita muita poikittaisia kevyen liikenteen yhteyksiä. Asemakaavamääräyksellä tulee kuitenkin mahdollistaa läpikulku päiväaikaan.

Bruno Granholmin aukiolla sijaitsevat rakennukset, kuten leikkauspaja, on määritelty rakennuksiksi, jotka saa säilyttää ja kunnostaa. Rakennusvirasto ei ole varautunut säilyttämään tai kunnostamaan yleisellä alueella olevia rakennuksia. Leikkauspaja ja sen lähialue tulee liittää osaksi korttelia 22391 (aluekehysosasto rakennus sr-1/a). Tämä mahdollistaa esimerkiksi Leikkauspajan kaupallisen kehittämisen ja sitä kautta turvaa rakennuksen säilymisen samalla lisäten Bruno Granholmin aukion toiminnallisuutta. Jos jatkosuunnittelussa aukion kaksi muuta rakennusta halutaan säilyttää, kiinteistöviraston tilakeskuksen tulee ottaa rakennuksista ja niihin liittyvistä rakenteista korjaus- ja hallintavastuu.



Asemakaavamääräyksissä todetaan, että asemakaava-alueella katu-, tori-, ja korttelialueilla ulkotilassa ja maanpinnan alapuolella olevien konepajan toimintaan liittyneitä ja teollisuushistoriasta kertovia osia ja rakennelmia tulee säilyttää. Niihin kohdistuvista toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Yleisten töiden lautakunta katsoo, että jatkosuunnittelussa tulee katu- ja torialueilla mahdollisesti säilytettävien historiallisten rakenteiden osalta varmistaa rakenteiden turvallisuus, ylläpidettävyys ja kestävyys osana yleistä aluetta. Aukiolle tulee jo asemakaavassa osoittaa määrääla yhdistetylle kioski-wc-rakennukselle, joka parantaa tapahtumien järjestämistä. Myös rakennuksiin sijoitettavien muuntamoiden tulee mahdollistaa tapahtumien tarvitsema sähkön saanti.

Bruno Granholmin kujan mitoitus tulee tarkistaa siten, että kadun leveys on riittävä tarvittavalle maanalaiselle infralle. Aluekehysosasto rakennuksen (sr-1/a) luoteispuolella oleva ja säilytettävä koivukuja tulee merkitä istutettavaksi koivukujaksi. Lisäksi sen sijaintia tulee tarkistaa niin, että se vastaa nykyisiä tilavaatimuksia.

Kaupunkisuunnitteluviraston mukaan asemakaavan toteuttamisen kustannukset ilman arvonnlisäveroa ovat toriaukioiden rakentamisesta 3,9 miljoonaa euroa sekä raittien rakentamisesta 1,8 miljoonaa euroa.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen nro 12211 hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

03.09.2013 Pöydälle

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

Kiinteistölautakunta 05.09.2013 § 441

HEL 2013-006175 T 10 03 03

Kiinteistökartta G4 T2, Aleksis Kiven katu 17

Päätös



Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Pasilan konepajan osa-alueetta 5 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12211 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.

Kaavamuuotos ja sen toteutus

Pasilan konepajan asemakaavoituksen osa-alue 5 muodostaa konepaja-alueen teollisuushistoriallisesti merkittävimmän ytimen.

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

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Kaavamuutos suojelee viisi historiallisesti arvokasta konepajarakennusta merkinnällä sr-1 siten, että niihin voidaan sijoittaa uutta toimintaa. Rakennuksiin saa toimitilarakennusten korttelialueilla (KTY/s) sijoittaa julkisia palvelutiloja, liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuustiloja, opetus-, koulutus-, studio- ja näyttelytiloja, kokoontumistiloja, kahvila- ja ravintolatiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja. Autopaikkojen korttelialueelle (LPA-1) saa sijoittaa myös myymälätiloja. Uusi rakennusoikeus on 27 215 k-m² toimitilarakennusten korttelialueella ja 14 850 k-m² autopaikkojen korttelialueella. Kaavamuutosalueelle saa sijoittaa enintään 10 000 k-m² myymälätiloja, josta 2 000 k-m² saa olla päivittäistavarakaupan tiloja.

Kaavamuutoksen pohjana ovat olleet viitesuunnitelmat, jotka on laadittu yhdessä kaava-alueen omistajan VR:n ja aluetta kehittävien YIT Rakennus Oy:n sekä NCC Rakennus Oy:n kanssa. Alueen uudistuminen on jo alkanut yhden rakennuksen ns. aluskehysosaston korjaamisella (Amer Sports Oyj) ja muiden rakennusten kunnostaminen uuteen käyttöön alkanee asemakaavan tullessa voimaan.

Kaupungille luovutettavilla alueilla sijaitsevat rakennukset, rakenteet tai laitteet

Maankäyttösopimuksen ehtojen mukaan kaupunki ei ole velvollinen korvaamaan sille luovutettavilla alueilla sijaitsevia rakennuksia, rakenteita tai laitteita, jotka jäävät VR:n omistukseen.

VR on velvollinen kustannuksellaan purkamaan tai siirtämään mainitut rakennukset, rakenteet ja laitteet perustuksineen viimeistään vuoden kuluessa kunkin asemakaavan muutoksen lainvoimaiseksi tulosta. Purkaminen ei koske VR:n omistukseen jäävää VP/s-alueella olevaa rakennusta eikä katosta, joita VR saa pitää korvauksetta alueella niin kauan kuin VR omistaa ne.

Maankäyttösopimuksen mukaisesti VR:n tulee luovuttaa kaupungille kaava-alueen yleiset alueet. Bruno Granholmin aukiolla sijaitsevat rakennukset ovat ja säilyvät VR:n omistuksessa ja VR on velvollinen ne purkamaan tai siirtämään. Mikäli aukiolla oleva polttoleikkaamon rakennus tullaan VR:n toimesta kunnostamaan ja säilyttämään, tulisi sille muodostaa oma tontti tai sisällyttää se KTY/s-tonttiin 22391/1.

Kiinteistöviraston tilakeskuksen mukaan kaupungilla ei ole omia käyttötarpeita huonokuntoisille rakennuksille eikä niitä tulisi hankkia kaupungin omistukseen.

Lautakunnalla ei ole muuta huomauttamista itse kaavamuutosehdotuksen johdosta.



12.02.2014

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 03.09.2013 § 100

HEL 2013-006175 T 10 03 03

Päätös

Pelastuslautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle 22. kaupunginosan (Vallila) osaa korttelista 390 sekä rautatie- ja katualueita koskevan (muodostuu uusi kortteli 22391) asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12211 seuraavan lausunnon:

Kaavassa tulee huomioida hälytysajoneuvoliikenteen esteetön toimivuus myös raskaalla nostolavakalustolla. Ajoväylien leveyksissä ja raitiovaunulinjojen sijoittelussa, istutuksissa ja pysäköintijärjestelyissä tulee huomioida esteettömät reitit pelastusteille ja nostopaikoille.

Rakentamismääräyskokoelma asettaa paloturvallisuuden kannalta reunaehdoja rakennusten käyttötavoille ja rakenteellisille ratkaisuille. Vanhojen rakennusten paloluokka tulee olla selvillä ja kantavat rakenteet, palo-osastointi, poistumisjärjestelyt, sekä savunpoistomahdollisuudet tulee huomioida valittaessa rakennukselle uutta käyttötapaa. Kaavan suojelumääräykset eivät saa muodostua riittävän paloturvallisuustason esteeksi kantavien rakenteiden, poistumisjärjestelyiden ja savunpoistomahdollisuuksien osalta, määriteltäessä paloturvallisuusratkaisuja ja valittaessa rakennukselle käyttötapaa.

Parvitasoja tulee käsitellä omina poistumis-alueinaan ja tällöin tulee voida järjestää jokaiselta parvitasolta vähintään kaksi toisistaan riippumatonta uloskäytävää.

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Pekka Ronkainen, vanhempi palotarkastaja, puhelin
pekka.ronkainen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 27.08.2013 § 259

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

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



12.02.2014

Kaj/8

HEL 2013-006175 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon 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