

## Aleksis Kiven katu 49

KORTTELI 22400, TONTTI 1

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS





ASEMAKAAVAN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12651  
PÄIVÄTTY 29.9.2020

Asemakaavan muutos koskee:

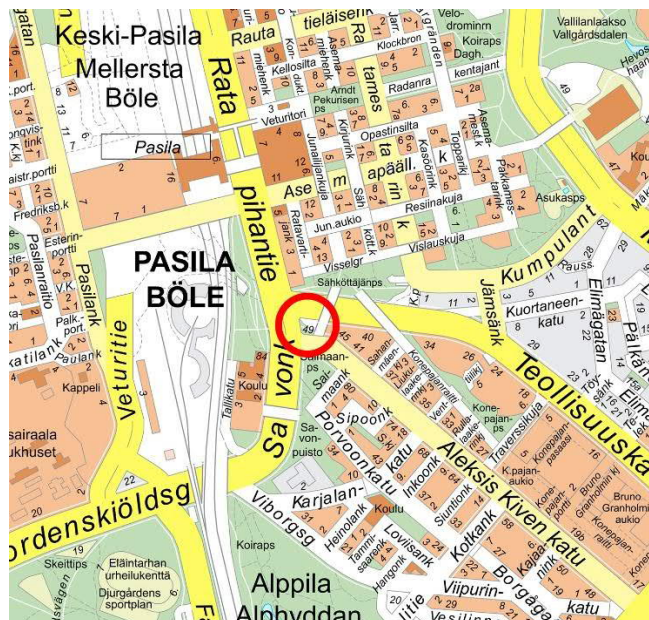
Helsingin kaupungin  
22. kaupunginosan (Vallila)  
korttelin 22400 tonttia 1 sekä katualuetta

Kaavan nimi:  
Aleksis Kiven katu 49

Laatija:  
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 13.5.2019  
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 4.5.–2.6.2020  
Kaupunkiympäristölautakunta: 29.9.2020  
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta 29.9.2020  
Voimaantulo:

Alueen sijainti:



## YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala**Asemakaavoitus:**

Janne Prokkola, yksikön päällikkö

Tiia Ettala, arkkitehti

**Kaavapiirtäminen:** Pia Havia, suunnitteluavustaja**Liikenne- ja katusuunnittelu:**

Elina Rundell, liikenneinsinööri

Oskari Kaupinmäki, projektisuunnittelija, pyöräliikenteen kehittäminen

**Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:**

Inka Lappalainen, maisema-arkkitehti

**Teknistaloudelliset asiat:**

Mikko Tervola, insinööri

Jarkko Nyman, insinööri

Anu Haahla, ympäristöasiantuntija

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri

Pekka Leivo, diplomi-insinööri

Kaarina Laakso, diplomi-insinööri

Mikko Juvonen, diplomi-insinööri

**Yleiskaavoitus:** Heikki Salmikivi, yksikön päällikkö**Maomaisuuden kehittäminen ja tontit:**

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies

Rakennusvalvontapalvelut: Hanna-Leena Rissanen, arkkitehti

Hakijataho

YIT Talo Oy

Hankesuunnittelu

Arkkitehtitoimisto Heikkinen-Komonen Oy, Janne Kentala

## SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	6
Tavoitteet .....	6
Mitoitus.....	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet .....	7
Liikenne.....	12
Palvelut .....	15
Esteettömyys.....	16
Luonnonympäristö ja ekologinen kestävyys .....	16
Yhdyskuntatekninen huolto .....	17
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen .....	17
Ympäristöhäiriöt .....	19
Pelastusturvallisuus ja rakennetekniikka .....	20
Vaikutukset.....	20
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....	25
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET .....	27

---

## LIITTEET

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
  - Sijaintikartta
  - Ilmakuva
  - Asemakaavakartta (A4-koossa)
  - Havainnekuva
- 4 Viitesuunnitelma

## LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
-

## TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Aleksis Kiven kadun, Ratapihantien ja Teollisuuskadun rajaamaa tonttia 22400/1 Vallilassa.

Tontilla on voimassa asemakaava 11505 vuodelta 2008, jossa tontti on merkitty toimistorakennusten korttelialueeksi KT. Tontin käyttötarkoitusta muutetaan niin, että se sallii myös hotellitoiminnan. Rakennusaloja muutetaan siten, että rakentaminen voidaan tuoda tontin reunaan asti myös Ratapihantien puolella. Aleksis Kiven kadun puolelle muodostuu aukio, ja yhteys Ratapihantien alitetaan alikulkuun siirretään kulkemaan tontilla sijaitsevan aukion kautta. Pasilan radanvarresta ja Pohjoisbaanalta Teollisuuskadulle johtava pyöräliikenteen yhteys erotetaan tontin itäreunalla katualueeksi.

Kaavan suurin sallittu kerrosluku vähenee nykyisen kaavan sallimista kymmenestä, kahdestatoista ja viidestätoista kerroksesta kahdeksaan kerrokseen Teollisuuskadun puolella ja neljääntoista Ratapihantien puolella. Voimassa olevan asemakaavan sallima kerrosala 13 000 k-m<sup>2</sup> säilyy ennallaan. Viitesuunnitelman mukainen ratkaisu mahdollistaisi 352 huoneen hotellin sijoittamisen alueelle. Sallitusta kerrosalasta vähintään 800 k-m<sup>2</sup> tulee varata liike- ja palvelutiloiksi.

Kaavaratkaisun tavoitteena on edistää tyhjillään olevan tontin rakentamista monipuolistamalla kaavan mahdollistamia toimintoja, sekä muokkaamalla rakennusala paremmin toimisto- ja hotellikäytön nykyisiä vaatimuksia vastaavaksi. Lisäksi tavoitteena on varmistaa, että toteutuva rakennus on rakenteeltaan muuntojoustava, niin että se myös tulevaisuudessa vastaa Teollisuuskadun akselin kehittyvän työpaikka-alueen tilatarpeisiin.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Pasilan Konepajan alueen päätteeksi tulevan rakennuksen hahmo, korkeus ja sijoittuminen tontilla muuttuvat. Lisäksi jalankulkuympäristö muuttuu voimassa olevaan kaavaan nähden, sekä jalankulun reittien, että maantasokerroksen toimintojen ja jäsentelyn osalta. Hankkeen toteuttaminen parantaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja tukee alueen kehitystä uuden yleiskaavan tavoitteiden mukaisena keskusta-alueena.

Korttelialue on kaupungin omistuksessa. Elinkeinojaosto päätti 10.6.2019 jatkaa YIT Talo Oy:n tontinvarausta. YIT Talo Oy on hakenut asemakaavan muutosta.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta tehtiin 5 muistutusta.

---

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakentamisen laajuuteen, kaupunkikuvaan, kerroslukuun, liikenneturvallisuuteen, pyöräilyn baanayhteyteen, huoltoajojärjestelyihin, pihasuunnitteluun, lintujen turvallisuuteen, hotellitoimintaan, julkisivuihin sekä naapureiden näkymiin.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat sähköverkkokaapeleihin, muuntamoon, yhdyskuntateknisen huollon järjestelyihin ja alueen läpi kulkevaan jätevesitunneliin, hulevesijärjestelyihin sekä julkisivuihin.

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

## ASEMAKAAVAN KUVAUS

### Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on edistää tyhjillään olevan tontin rakentamista monipuolistamalla kaavan mahdollistamia toimintoja, sekä muokkaamalla rakennusala paremmin toimisto- ja hotellikäytön nykyisiä vaatimuksia vastaavaksi. Lisäksi tavoitteena on varmistaa, että toteutuva rakennus on rakenteeltaan muuntojoustava, niin että se myös tulevaisuudessa vastaa Teollisuuskadun akselin kehittyvän työpaikka-alueen tilatarpeisiin. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on myös parantaa alueen jalankulkuympäristöä ja pyöräliikenteen edellytyksiä.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että mahdollistetaan yritysten kasvu kaavoittamalla riittävästi ja ketterästi tarvittavia työpaikka-alueita, sekä kehitetään Teollisuuskadun akselia merkittävänä työpaikka-alueena ja keskustan laajenemisalueena.

### Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 2 422 m<sup>2</sup>, josta 2 248 m<sup>2</sup> on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K) ja 174 m<sup>2</sup> kaualueeksi.

Voimassa olevan asemakaavan sallima kerrosala 13 000 k-m<sup>2</sup> säilyy ennallaan, joka mahdollistaa noin 352 huoneen hotellin toteuttamisen. Tonttitehokkuus on  $e_t = 5,57$ .

---



## Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaava-alue sijoittuu Keski-Pasilan, Itä-Pasilan, Pasilan konepajan alueen ja Alppiharjun väliin, muodostaen viime vuosina pitkälti valmiiksi rakentuneen Konepajan alueen läntisimmän kärjen.



Ilmakuva Pasilan veturitallien yläpuolelta idän suuntaan.

Kaava-alue on tällä hetkellä rakentamaton. Idän puolella alue rajautuu kahteen eri-ikäiseen asuinkerrostaloon. Kaava-alueen ja asuinrakennusten välistä kulkeva Sähköttäjänsilta yhdistää jalankulun ja pyöräliikenteen osalta Alppilan alueen Pasilaan ja siitä edelleen Kumpulanlaaksoon. Muilla kolmella suunnalla kaava-alue rajautuu katuihin. Alueen poikki kulkee tällä hetkellä jalankulun ja pyöräilyn yhteys Aleksis Kiven kadulta Pasilan aseman suuntaan ja Ratapihantien alittavaan alikulkutunneliin.

Pasilasta Sörnäisiin johtava satamarata kulki aiemmin rataleikkauksessa kaava-alueen pohjoispuolitse teräsbetonisesta ratakuilusta Teollisuuskadulle. Myöhemmin rata poistui käytöstä, ja 2010-luvun lopulla se katettiin, kun Teollisuuskadun kahta kaistaa jatkettiin tunnelin kautta Pasilan puolelle Veturitielle.



Näkymä Teollisuuskadulta raiteiden yli kaava-alueelle vuodelta 2006.

Kaava-alue muodostaa Pasilan Konepaja-alueen asemakaavallisen kokonaisuuden läntisimmän kärjen. Konepaja-alue koostuu VR:n konepaja-alueen historiallisista, suojelluista rakennuksista, sekä uusista toimitila- ja asuinkortteleista. Alueen rakennukset ovat muutamaa yksittäistä tonttia lukuun ottamatta valmistuneet, ja julkiset ulkotilat valmistuvat lähivuosina. Konepajan kaava-alueen itäosa kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009) ”Pasilan veturitallit, konepaja ja SOK:n teollisuuskorttelit”.

Keski-Pasila ja Pasilan aseman seutu ovat rakentuneet viime vuosina voimakkaasti. Pasila on Helsingin toimitilarakentamisen avainalueita, ja se kehittyy uusien liikennehankkeiden ja huomattavan lisärakentamisen ansiosta entistäkin merkittävämmäksi keskukseksi. Myös asuntojen määrä ja palvelujen tarjonta lisääntyvät voimakkaasti. Pasilan asema kasvaa Suomen vilkkaimmaksi ja sen kautta kulkee pian yli 47 miljoonaa matkustajaa vuodessa.

Tontin eteläpuoleiselle Savonkadun alueelle tarkastellaan rakennettavaksi toimitilaa ja asumista. Viheryttydet huomioidaan alueen suunnittelussa. Vuorovaikutus alueen suunnittelun osalta on tarkoitus käynnistää vuonna 2020.

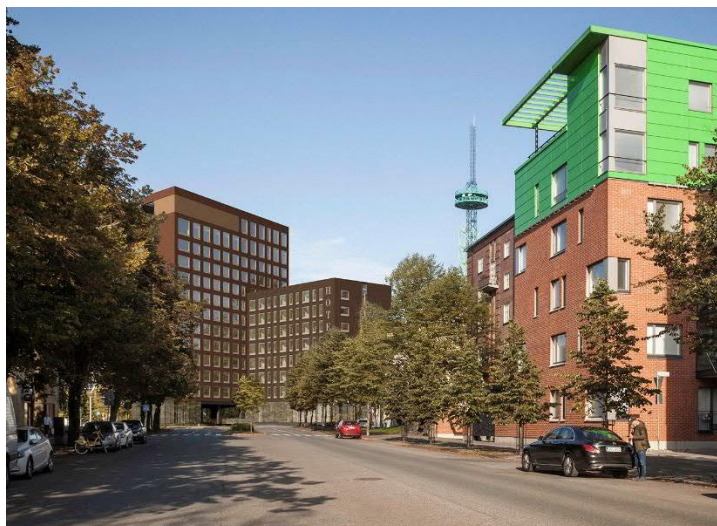
Kaavamuutoksen alainen alue sisältyy Teollisuuskadun akselin kaavarungon suunnittelualueeseen. Teollisuuskadun akselia kehitetään Helsingin strategian mukaisesti työpaikka-alueena ja Helsingin ydinkeskustan laajentumana. Kaavarungon periaatteet hyväksyttiin lautakunnassa joulukuussa 2018, ja varsinaista kaavarunkoa tehdään vuoden 2020 aikana.

## Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K)

Voimassa olevan asemakaavan lähtökohtana on ollut merkittävän kaupunkikuvallisen aiheen muodostaminen Konepajan alueen läntiseksi maamerkiksi. Asemakaavan muutoksen myötä useasta eri korkuisesta osasta koostuva, vertikaalinen maamerkkirakennus muuttuu kappalemaisemmaksi, mutta sen merkitys Konepajan alueen läntisenä päätteenä ja monesta suunnasta näkyvänä maamerkinä säilyy.



Havainnekuva voimassa olevan asemakaavan viitesuunnitelmasta



Havainnekuva asemakaavan muutoksen viitesuunnitelmasta

L:n muotoinen toimitilarakennus asettuu Konepajan alueen asuinrakennusten jatkeeksi ja rajaa Aleksis Kiven kadun puolelle julkisen aukiotilan. Ratapihantien puolella rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on neljätoista. Korkea rakennusosa toimii Konepajan alueen kaupunkikuvallisena päätteenä ja maamerkinä, ja sen ylimmän kerroksen tasoon, parhaiden näkymien suuntaan, tulee

sijoittaa kattoterassi. Teollisuuskadun puolella rakennus on kahdeksankerroksinen, liittyen osaksi Konepajan asuinkerrostalojen muodostamaa rakennusrintamaa. Rakennusten, rakenteiden ja laitteiden ylimmät sallitut korkeusasemat ovat +80,0 ja +58,0.

Voimassa olevan asemakaavan sallima rakennusoikeus, 13 000 k-m<sup>2</sup>, säilyy samana. Sallitusta kerrosalasta vähintään 800 k-m<sup>2</sup> tulee varata liike- tai palvelutiloiksi.



Rakentamattomaksi jäävä osa tonttia tulee rakentaa viereisiin katualueisiin luontevasti liittyväksi aukioksi. Aukion kautta on mahdollistettava yleinen jalankulku Teollisuuskadun, Aleksis Kiven kadun ja Ratapihantien välillä. Tätä varten Ratapihantien suuntaiseen rakennusosaan tulee jättää kulkuaukko.

Ratapihantien alittavasta yleisestä alikulkutunnelista nouseva luiska sekä siihen liittyvä porrasyhteys sijoittuvat tontille. Alikulkutunnelin kautta kulkeva pyöräilyn baanayhteys jatkuu tontin itäpuolelle rajattua katualueita pitkin Teollisuuskadulle. Liikenteellisistä syistä tonttiliittymä on mahdollista järjestää vain Aleksis Kiven kadun puolelta. Tähän muodostuu solmukohta, jossa huoltoajo, jalankulku ja pyöräilyn baanayhteys risteävät. Aukio ja katualueella kulkeva baanayhteys tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenä kokonaisuutena, ja pihasuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota eri liikennemuotojen sujuvuuteen ja turvallisuuteen.



Piha-alue kalusteineen, varusteineen ja rakenteineen on toteutettava korkeatasoisesti, ja pintamateriaaleina on käytettävä samoja tai vastaavan laatutason mukaisia, paikalle soveltuvia materiaaleja sekä vastaavia valaisinmalleja kuin muualla Konepajan alueella. Julkiseksi aukioksi rakennettavan piha-alueen suunnittelussa tulee sovittaa huolellisesti yhteen liikenteelliset, virkistykelliset, ekologiset sekä kaupunkikuvalliset reunaehdot ja tavoitteet.

## Liikenne

### Lähtökohdat

#### Jalankulku

Kaava-alue sijaitsee Pasilan aseman jalankulkuvyöhykkeen äärimmäisessä läheisyydessä. Ratapihantie ja Teollisuuskatu kuitenkin rajaavat sen Pasilan aseman keskeisimmän jalankulkuvyöhykkeen ulkopuolelle. Pasilan palveluiden lisäksi kaava-alue on kävelymatkan päässä Alppilan palveluista. Tontin kautta kulkevat tärkeät jalankulun yhteydet Alppilan suunnalta Pasilan asemalle, ja alikulun kautta Ratapihantien länsipuolelle.

#### Pyöräliikenne

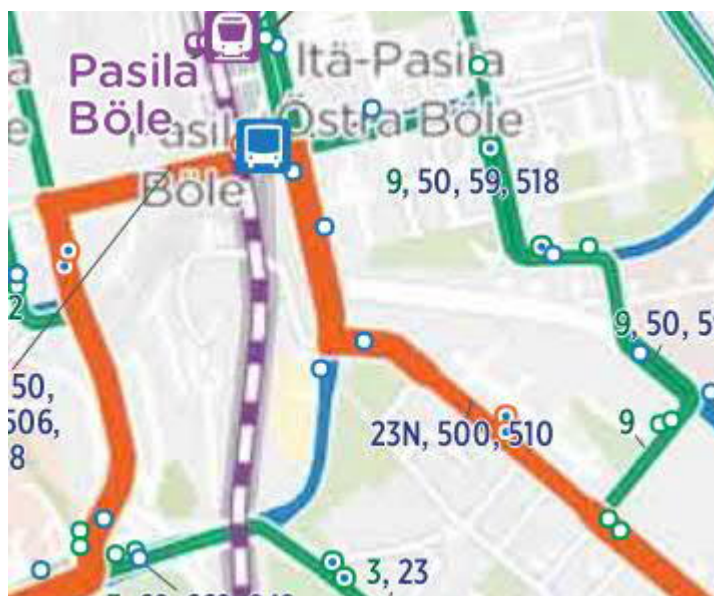
Tontti sijaitsee Teollisuuskadun ja Aleksis Kiven kadun välisellä kaistaleella kohdassa, jossa pyöräliikenteen tavoiteverkon (KSLK 39/13.12.2016) mukainen baanayhteys kulkee Pohjoisbaanalta Ratapihantien alittavan alikulutunnelin kautta Teollisuuskadulle. Teollisuuskadun pyöräliikennejärjestelyt on Teollisuuskadun kaavarunkotyössä määritelty toteutettavaksi pyöräliikenteen tavoiteverkosta poiketen yksisuuntaisin järjestelyin.



Ote pyöräliikenteen tavoiteverkosta tarkastelualueella.

## Julkinen liikenne

Kaava-alue on hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä. Pasila on alueen merkittävin joukkoliikenteen solmupiste, yhdistäen kaava-alueen valtakunnalliseen raideliikenneverkkoon. Pasilan junayhteyksien lisäksi aluetta palvelevat Ratapihantietä, Teollisuuskatua ja Aleksis Kiven katua kulkevat joukkoliikenteen runko- ja paikallislinjat.



Kaava-alueen lähin joukkoliikenteen pysäkki on Savonkadun pysäkki Aleksis Kiven kadulla, jossa vuoroväli on päiväsaikaan noin kaksi minuuttia.

## Autoliikenne

Autoliikenteen pääreittejä alueella ovat pääkadut Teollisuuskatu ja Ratapihantie. Teollisuuskatu toimii pääyhteytenä Itäväylän suuntaan ja Ratapihantie pääyhteytenä läntisen kantakaupungin ja Koskelantielle, ja sitä kautta valtakunnalliseen tieverkkoon. Lisäksi autoliikennettä palvelee Aleksis Kiven katua, joka on nykyään Alppilan aluetta palveleva alueellinen kokoojakatu.

Autoliikenteen määrä Teollisuuskadulla on noin 20 000 ajoneuvoa vuorokaudessa (vuoden 2007 laskenta), Ratapihantiellä noin 23 000 ajoneuvoa vuorokaudessa (asiantuntija-arvio, ei laskettu) ja Aleksis Kiven kadulla 8 000 ajoneuvoa vuorokaudessa (karkea arvio, laskentatieto vuodelta 1993). Kaava-alueen tuntumassa kaikkien edellä mainittujen katujen nopeusrajoitus on 40 km/h.

## Kaavaratkaisu

### Jalankulku

Kaavaratkaisu säilyttää nykyiset jalankulun yhteydet tontilla sekä Pasilan aseman suuntaan, että Ratapihantien alikulkuun. Konepajan alueen laadukasta ulkotilaa jatkava, aukioksi rakennettava piha-alue muodostaa viihtyisää kävely-ympäristöä, joka houkuttelee myös oleskeluun. Keskeisenä jalankulkua parantavana elementtinä on pyöräliikenteen erottelu omalle tasolleen tontin itäreunassa. Jalankulun kannalta on tärkeää, että mahdollisuus läpikulkuun tontilla käy selkeästi ilmi tilallisesta rakenteesta.

### Pyöräliikenne

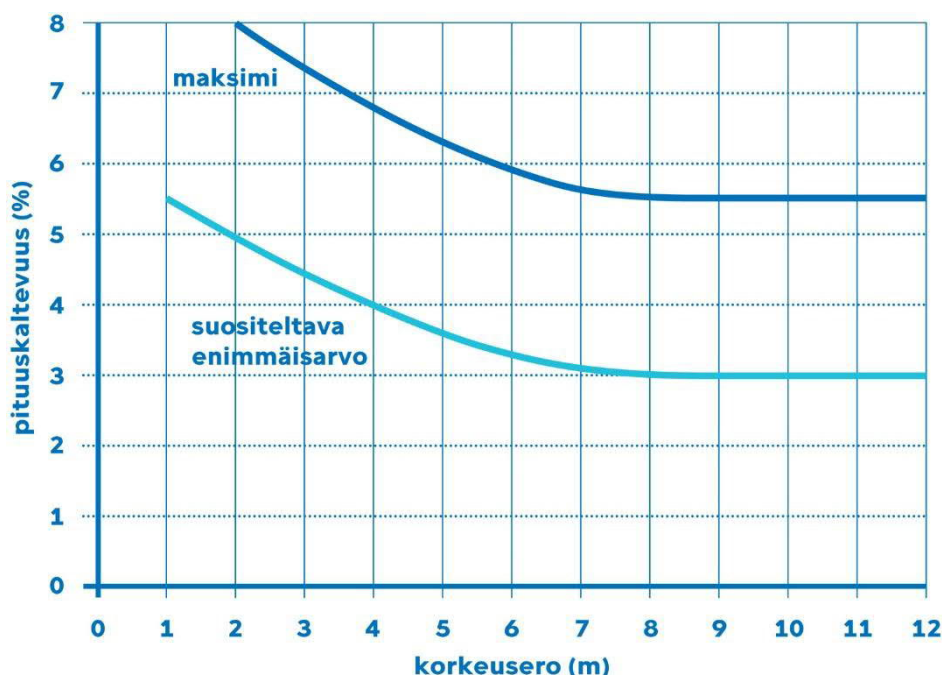
Kaava-alueen itäreunassa kulkee pyöräliikenteen tavoiteverkon mukainen baanayhteys, joka yhdistää etelä-pohjoissuuntaiseen Pohjoisbaanan itä-länsisuuntaisen Vallilanbaanaan.



Ote Pyöräliikenteen baanojen verkkosuunnitelmasta.

Baanayhteys on irrotettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesta tontista katualueeksi kaava-alueen itäreunalla. Kaavan osoittaman 2-suuntaisen pyörätien ja Teollisuuskadun 1-suuntaisen pyörätien risteyskohta edellyttää huolellista suunnittelua. Baanojen suunnitteluohjeen mitoitusohjeiden mukaisesti erillisen baanayhteyden tavoiteleveys on 4,0 metriä. Alikulkuun johtavan luisan pyöräliikenteen suunnitteluohjeen mukainen suositeltava pituuskaltevuuden maksimiarvo on noin 4 %. Asemakaavan muutos tehdään kuitenkin olemassa olevaan ympäristöön, jossa nykyinen yhteys ei täytä uusia suosituksia. Tältä osin on todettu, että suosituksista on perusteltua poiketa. Katualueella pyörätie toteutetaan tasoeroteltuna jalankulun ja pyöräliikenteen toimivan erottelun takaamiseksi. Kaava-alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota eri liikennemuotojen sujuvuuteen ja turvallisuuteen.





### Julkinen liikenne

Yleiskaavassa 2016 Jokeri-0 -pikaraitiotie on linjattu kulkemaan Teollisuuskadun kautta. Teollisuuskadun alueen kehittämisen yhteydessä kadun keskelle on tavoitteena tuoda joukkoliikennekaista, jonne alkuvaiheessa siirrettäisiin nyt Aleksis Kiven kadun kautta ajavat runkolinjat 500 ja 510, ja joka myöhemmin olisi muutettavissa pikaraitiotieksi. Nämä muutokset tulevat vähentämään Aleksis Kiven kadun roolia joukkoliikenteen runkoyhteytenä ja rauhoittamaan sitä tarkoituksenmukaisesti paikallisen liikkumisen alueeksi.

### Autoliikenne

Hotellin saattoliikenne hoidetaan Aleksis Kiven kadun varresta ja tontille sallitaan ainoastaan huoltoajo. Helsingin nykyisten pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeiden mukaisesti tontille on osoitettu autopaikkojen suhteen vain maksimimääräys.

### Palvelut

#### Lähtökohdat

Kaava-alue on osa Pasila-Vallila-Kalasadama akselin monipuolista työpaikka-, palvelu- ja asuinalueita. Kaava-alueen sijainti erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien varrella luo hyvät kestävän liikkumisen edellytykset.

### Kaavaratkaisu

Asemakaavan muutos mahdollistaa hotellin sijoittumisen alueelle. Vähintään 800 k-m<sup>2</sup> sallitusta kerrosalasta tulee varata liike- tai palvelutiloiksi. Kaava edellyttää rasvanerottelukaivojen ja ilmastointihormien toteuttamista siten, että ravintolakäyttö on mahdollista sekä maantasokerroksen tiloissa, että kattoterassin yhteydessä olevassa tilassa. Maantasokerroksen muuntojoustavuus mahdollistaa katutason tilojen toimintojen ja tilajärjestelyjen vaihteluun tarpeen mukaan.

### Esteettömyys

Asemakaava-alueella tulee korkoerojen suhteen kiinnittää erityistä huomiota esteettömien yhteyksien järjestämiseen. Ratapihantien alittavaan nykyiseen tunneliin tehdään sekä porras- että ramppiyhteys. Tunneliin laskevan rampin kaltevuus on 1:11, ja Teollisuuskadulta Aleksis Kiven kadun puolelle nousevan yhteyden kaltevuus enimmillään 1:16. Alikulkurampin kaltevuus 1:11 on hieman ohjeistuksia jyrkempi (max. n. 1:12), mutta hyväksyttävä lyhyillä matkoilla, mikäli loivempi luiska ei ole mahdollinen. Muilta osin asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta. Rakennukseen ja liiketiloihin tulee olla esteetön yhteys.

### Luonnonympäristö ja ekologinen kestävyys

#### Lähtökohdat

Kaava-alue on kävely- ja pyöräilyreittejä lukuun ottamatta rakentamaton. Alueen lounaisnurkassa kasvaa ryhmä vaahteroita ja pensaita, ja tontille on kylvetty nurmikkoa. Alueen pinta on pääosin vettä läpäisevää.

Tontin läpi kulkee merkittävä alueellinen virkistysyhteys ja ekologinen yhteys, joka on osa itäisen kantakaupungin läpi kulkevaa puistojen ketjua. Alppipuisto-Savonpuisto-Itä-Pasila-Vallilanlaakso on tunnistettu katkonaiseksi, metsäverkoston osana kehitettäväksi yhteydeksi Helsingin luonnonsuojeluohjelmassa 2015-2024 ja metsäverkostoselvityksessä, joka tehtiin yleiskaavan laatimisen yhteydessä. Ekologisen yhteyden ohella yhteydellä on tärkeä virkistyksellinen rooli.

#### Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu noudattaa Helsingin kaupungin tavoitteita tiivistä ja toiminnallisesti sekoittuneesta kaupunkirakenteesta. Alueen kautta kulkevan ekologisen yhteyden säilyminen on huomioitu asemakaavassa siten, että tontille tulee jättää maanvaraisia alueita, joille istuttaa vähintään kolme suurikasvuista puuta.

---

Kaavassa sallitaan aurinkopaneelien sijoittaminen kattopinnoille. Tasakatoille edellytetyt hulevettä pidättävät viherkatot viivyttävät osaltaan alueen hulevesiä ja turvaavat kaupunkiluonnon monimuotoisuutta. Tonttikohtaisesti sovitettujen ratkaisujen hulevesien pidättämiseksi ja imeyttämiseksi tutkitaan rakennuslupavaiheessa.

## Yhdyskuntatekninen huolto

### Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Lähimmät jäte- ja sekavesiviemärit sijaitsevat Teollisuuskadulla ja Aleksis Kiven kadulla, n. 60–80 m päässä.

Korttelialueella sijaitsee tietoliikennekaapeleita ja sen luoteisnurkassa Ratapihantien katualueen puolella Helen Sähköverkko Oy:n keskijänniteverkon kaapeleita.

### Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu edellyttää yleisen jätevesiviemäriin rakentamista Aleksis Kiven kadun tai Teollisuuskadun länsipäähän. Liittymissuunta valitaan toteutus suunnitteluvaiheessa. Tietoliikennekaapelit siirretään korttelialueelta katualueelle. Ratapihantien katualueella sijaitsevat sähkökaapelit on huomioitava ennen rakennustöiden aloittamista.

## Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

### Lähtökohdat

Alueen luonnontilainen maanpinta on vaihdellut välillä noin +14 – +25 ja nykyinen maanpinta on välillä noin +22,8 – +26,4. Kalliopinnan korkeusasema tontilla vaihtelee välillä noin +15,5 – +24,4. Kalliopinta on ylimmillään tontin kaakkoisnurkassa. Kaava-alueella on osin vanhoja täyttömaakerroksia, joiden tarkemmasta sisällöstä ja laadusta ei ole tietoa.

Alueen lävitse kulkee Mäntymäki – Pasila – Vallila -tunneliviemäri.

Alueella ja sen välittömässä läheisyydessä sijaitsee eri aikakausilta olevia taitorakenteita, kuten Sähköttäjänsilta, Ratapihantien alikulku sekä Teollisuuskadun liikennetunneli, jotka tuovat reuna-ehdoja uudisrakennuksen kaivannoille ja perusrakenteille. Teollisuuskadun liikennetunneli koostuu eri aikakausina valmistuneista rakenteista. Tunnelin kansi johtaa sade- ja sulamisvedet tunnelia vasten olevalle tontinosalle.

Alueen pohja - ja orsivesiolosuhteet tulee selvittää jatkosuunnitelun yhteydessä.

Alueen maaperän pilaantuneisuutta on vuonna 2007 tutkittu kahdeksasta kairaamalla tehdystä näytepisteestä. Muutamassa pisteessä todettiin valtioneuvoston asetuksen 214/2007 kynnyksarvot ylittäviä lyijyn tai sinkin pitoisuuksia. Pitoisuudet eivät ylittäneet alempia ohjearvoja. Tutkimusalueen täytemaassa havaittiin paikoin tiilen ja asfaltin kappaleita. Aistinvaraisia havaintoja pilaantuneisuudesta ei tehty. (Suomen IP-tekniikka Oy, 27.8.2007).

### Kaavaratkaisu

Kohteeseen on laadittu pohjatutkimus ja perustamistapalausunto.

Arvion mukaan uudisrakennus on perustettavissa tontin pohjoisosassa tukipaaluilla ja eteläosassa anturaperustuksin suoraan kallion varaan. Lopullinen perustamistapa valitaan jatkosuunnitelun perusteella. Alin sallittu louhintataso on +16.00, joka mahdollistaa kahden kellarikerroksen rakentamisen.

Tontin pohjoisosassa sijaitsevan liikennetunnelin välittömässä läheisyydessä olevat rakenteet tulee suunnitella ja toteuttaa siten, ettei olevalle liikennetunnelille aiheudu niistä lisäkuormitusta tai haittaa.

Alustavan arvion mukaan Ratapihantien vastaisen tontinosan rakentaminen vaatii työnaikaisen ponttiseinätuennan ja osa tuennan ankkureista jää tuennan poistamisen jälkeen Ratapihantien rakenteisiin. Ratapihantien rakenteissa kulkevat sähkö- ja tietoliikennekaapelit tulee siirtää ennen rakennustöiden aloittamista.

Ratapihantien alikulun tontin puolelle ulottuvat siltarakenteet, kuten mm. siipimuurit esitetään purettavaksi. Alikulun siltarakenteen muutokset tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että rakenteen purku-, huolto- ja peruskorjaustoimenpiteet on mahdollista suorittaa.

Alueen lävitse kulkee Mäntymäki – Pasila – Vallila -tunneliviemäri tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa.

Pohja- ja orsiveden pinnan tasoa ei saa laskea. Pohjaveden alaiset rakenteet tulee toteuttaa vedenpaine-eristettyinä. Työaikaisesta pohja- ja orsiveden alennuksesta ei saa aiheutua haittaa olemassa oleville rakenteille.

Maaperässä ei ole havaittu varsinaista pilaantuneisuutta. Koska alueella on kynnyksarvot ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia, tulee ne ottaa huomioon massojen kaivussa ja sijoittamisessa. Tutkimusten täydentäminen ennen rakentamiseen ryhtymistä on kuitenkin

---

eduksi, mikäli on tarpeen sulkea pois tutkimusajankohdan ja rakentamisen välisenä aikana mahdollisesti tapahtunut pilaantuminen. Tiedossa ei ole tältä ajalta tapahtumia, joista olisi syytä epäillä tapahtuneen maaperän pilaantumista.

Jos rakentamisen aikana havaitaan viitteitä muusta pilaantumisesta kuin mitä tutkimusten perusteella on tiedossa, tulee viipymättä olla yhteydessä maanomistajaan ja Helsingin kaupungin ympäristöviranomaiseen.

## Ympäristöhäiriöt

### Lähtökohdat

Kaava-alue sijoittuu Ratapihantien, Aleksis Kiven kadun ja Teollisuuskadun rajaamalle alueelle. Vilkas liikenne aiheuttaa melu- ja ilmanlaatuhaittoja suunnittelualueelle. Myös pääradan melu-alue ulottuu kaava-alueelle. Helsingin kaupungin meluselvityksen 2017 perusteella kaava-alue on kokonaisuudessaan melualueita.

Kaavamuutosalue sijaitsee lähimmillään noin 100 metrin etäisyydellä Pasilan ratapiha-alueen lähimmistä raiteista. Ratapiha-alueen lähiympäristöstä tehtyjen aiempien arvioiden sekä etäisyyden perusteella ei kohteeseen arvioida kohdistuvan raideliikenteestä merkittävää värähtelyn aiheuttamaa riskiä. Kohteesta ei ole laadittu mittauksiin perustuvaa runkomelu- tai tärinäselvitystä.

### Kaavaratkaisu

Asemakaavassa on annettu koko korttelia koskien meluntorjunnan jatkosuunnittelua koskeva määräys, jolla varmistetaan melutason ohjearvojen saavuttaminen sisätiloissa. Jatkosuunnittelussa ja meluntorjunnan mitoituksessa tulee ottaa huomioon se, että majoitustiloja koskevat samat melutason ohjearvot kuin asuinhuoneita.

Ilmanlaatu voi vilkkaassa liikenneympäristössä heiketä etenkin epäedullisissa meteorologisissa olosuhteissa. Typpidioksidin ja hengitettävien hiukkasten pitoisuudet voivat ylittää ohjearvotason kaava-alueella. Sisäilman riittävän laadun varmistamiseksi kaavassa on annettu määräys ilmanoton tehokkaasta suodattamisesta ja sen sijoittamisesta korkealla ja etäälle katualueisiin nähdä.

---

## Pelastusturvallisuus ja rakennetekniikka

### Lähtökohdat

#### Pelastusturvallisuus

Asemakaavamuutos koskee uudisrakentamista.

#### Rakennetekniikka

Rakentaminen sijoittuu rakentamattomalle tontille. Tontin kautta kulkee yleinen alue, kulkuyhteys Ratapihantien alikulkuun. Tonttia ympäröivät katualueet sekä niiden alue- ja taitorakenteet on pääosin rakennettu valmiiksi.

### Kaavaratkaisu

#### Pelastusturvallisuus

Hankkeesta on laadittu alustava palotekninen selvitys.

#### Rakennetekniikka

Uudisrakennuksen rakenteet tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että ne toimivat itsenäisinä rakenteina ja ratkaisu mahdollistaa ympäröivien olevien rakenteiden purkamisen ja uusimisen.

Tontin rakentaminen vaatii muutoksia myös olemassa oleviin rakenteisiin. Olevien rakenteiden muutostöiden sekä uudisrakentamisen ja olevien rakenteiden yhteensovittamisesta, rakentamisesta sekä ylläpito- ja kunnostusvastuista on sovittava kirjallisesti ennen rakennusluvan myöntämistä. Edelleen tontille jäävän yleisen alueen ja sen aluerakenteiden rakentamisesta ja ylläpitovastuista on sovittava ennen rakennusluvan myöntämistä. Sopimisveloitteesta on annettu kaavamääräys.

## Vaikutukset

### Yhteenveto laadituista selvityksistä

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty ilmanlaatuselvitys (Sweco 11.2.2020), liikenne- ja runkomeluselvitys (Nordcons Oy 22.2.2020), pohjatutkimus ja perustamistapalausunto (WSP Finland Oy 26.4.2019), selvitys sähkönsyöttö- ja muuntajajärjestelyistä (Sweco 21.2.2020) palotekninen lausunto (Paloässät Oy 21.2.2020) sekä maaperän haitta-ainetutkimus (Suomen IP-Tekniikka 27.8.2007).

---

### Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

Johtosiirrot	170 000 €
<u>Kadut ja liikennealueet</u>	<u>80 000 €</u>
Yhteensä	250 000 €

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia yhteensä noin 250 000 euroa ilman arvonlisäveroa. Kustannukset muodostuvat yleisten alueiden rakentamisesta sekä johtojen siirrosta. Olemassa olevien tietoliikennekaapeleiden siirtäminen tontilta katualueelle maksaa arviolta 170 000 euroa.

Lisäksi kunnallistekniikan muutoksista ja rakentamisesta aiheutuu kustannuksia verkonhaltijoille. Aleksis Kiven kadulle tai Teollisuuskadulle rakennettavan HSY:n jätevesiviemärin kustannuksiksi on arvioitu noin 20 000 – 30 000 euroa.

Taitorakenteiden tarvitsemien muutostöiden kustannuksista vastaa lähtökohtaisesti hanke.

Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan rakennusoiden arvo on karkeasti arvioiden noin 6,5 milj. euroa.

### Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Tontin rakentuminen tiivistää yhdyskuntarakennetta nykytilanteesta, mutta suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan rakentamisen tehokkuus säilyy entisellään. Rakennuksen hahmo muuttuu voimassa olevan kaavan mukaisesta, erikorkuisten, vertikaalien rakennusmassojen muodostamasta kokonaisuudesta kappalemaisiksi ja yhtenäiseksi. Ratapihantien katutila rajautuu tontin kohdalla vahvemmin, ja Aleksis Kiven kadun puolelle muodostuu selkeästi rajautuva julkinen tila.

Voimassa olevassa asemakaavassa suurin sallittu kerrosluku Teollisuuskadun varrella on kymmenen kerrosta (ylin korkeusasema +64,0), ja Aleksis Kiven kadun puolella kaksitoista kerrosta (+71,0). Asemakaavan muutoksessa Teollisuuskadun puolella suurin sallittu kerrosluku on kahdeksan (ylin korkeusasema +58,0). Itä-Pasilan ja Sähköttäjänpuiston suunnasta katsoen rakentaminen madaltuu siis kahden–neljän kerroksen verran suhteessa voimassa olevaan kaavaan.

Ratapihantien puolella sallittu kerrosluku madaltuu yhdellä kerroksella viidestätoista neljääntoista, mutta ylin sallittu korkeusasema, +80,0, säilyy ennallaan.



Kaavaratkaisu muuttaa Aleksis Kiven kadun puolella rakennuksen suhdetta katutilaan. Voimassa olevassa asemakaavassa rakentaminen sijoittuu tontin keskelle, ja jalankulun ja pyöräilyn reitit kulkevat tontin reunoilla. Asemakaavan muutoksessa rakennusalan uusi sijoittuminen muodostaa Aleksis Kiven kadun puolelle suojaosan aukioiden, jonka kautta yleiset jalankulun ja pyöräilyn yhteydet kulkevat.

Voimassa oleva asemakaava sallii liiketilojen rakentamisen katu- tasoon, mutta ei velvoita siihen. Asemakaavan muutoksessa määrätään varaamaan vähintään 800 k-m<sup>2</sup> sallitusta kerrosalasta liike- tai palvelutiloille. Maantasokerroksen rakenteesta ja ilmeestä määrätään voimassa olevaa kaavaa tarkemmin. Nämä muutokset vaikuttavat siten, että Aleksis Kiven kadun katutilan päätteeksi muodostuu selkeä, jalankululle ja oleskelulle varattu kaupunkitila.

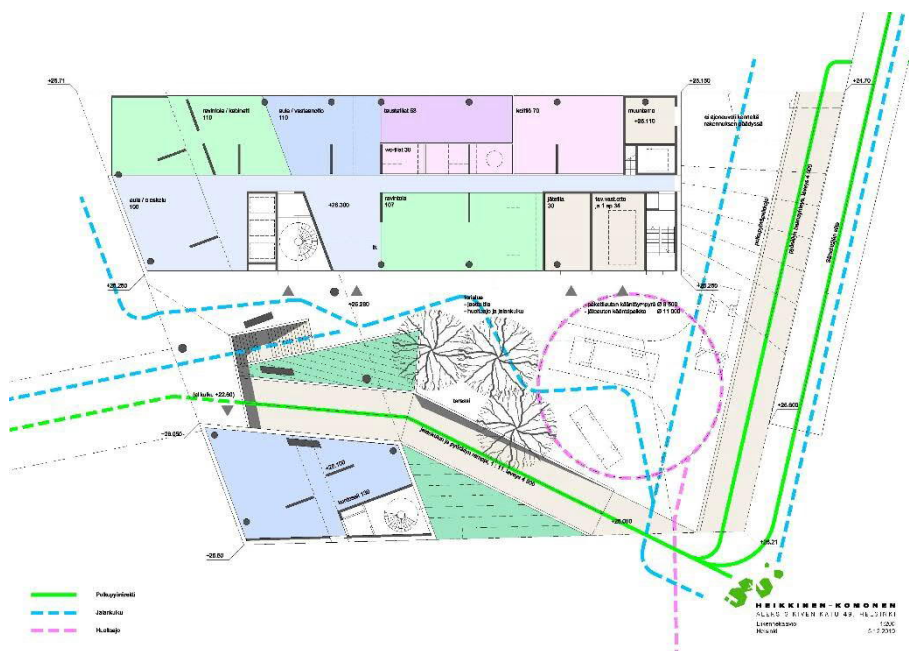
#### Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaava-alueen poistuva puusto korvataan uusilla maanvaraisilla puilla, jotta tontin läpi kulkevan ekologinen ja virkistysellinen yhteys säilyy. Lisäksi Aleksis Kiven kadun varteen on merkitty istutettava alueen osa. Voimassa olevassa asemakaavassa ei KT-tontin osalta ole määräyksiä puiden sijoittamisesta tai istutettavista alueista, joten asemakaavan muutoksella on positiivisia vaikutuksia luontoon ja maisemaan.

#### Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Tontin läheisyys Pasilan asemalle sekä muille joukkoliikenneyhteyksille tukee jalankulun edellytyksiä erinomaisesti. Jalankulku- ympäristö paranee voimassa olevan kaavan mukaisesta tilanteesta, ja jalankulun edellytyksiä parannetaan myös siten, että pyöräliikenne erotetaan tontin itäreunalla selkeästi tasoerolla.





Pyöräliikenne huomioidaan kaava-alueen suunnittelussa kanta-kaupungin tavoiteverkkoa ja Helsingin suunnitteluperiaatteita myötäillen. Alikukurampin kaltevuus 1:11 on hieman ohjeistuksia jyrkempi (max. n. 1:12), mutta hyväksyttävä lyhyillä matkoilla, mikäli loivempi luiska ei ole mahdollinen. Pyöriteiden leveydet täyttävät pääreittien baanataso suositukset. Järjestelyt mahdollistavat myös tontin kytkennän Teollisuuskadun tuleville yksisuuntaisille pyöräliikenteen järjestelyille.

Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia autoliikenteeseen. Verkollisesti Aleksis Kiven kadun rooli tulee tulevaisuudessa olemaan enemmän paikallinen. Samalla Teollisuuskadun rooli pääkatuna tulee korostumaan.

Voimassa olevassa asemakaavassa on 46 autopaikan minimivaatimus, joka poistuu uudessa kaavassa, kaupungin tämänhetkisten pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeiden mukaisesti. Hotellikäytön mahdollistaminen voi lisätä saattoliikenteen määrää, mutta hyvä saavutettavuus joukkoliikenteellä, kävellen ja pyörällä tukee asiakkaiden saapumista kestävin kulkumuodoin. Toisaalta toimistorakennuksen päivittäisen autoliikenteen voi olettaa olevan hotellikäyttöä suuremman.

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää olemassa olevien tietoliikennekaapeleiden siirtämistä tontilta.

### Vaikutukset kaupunkikuvaan

Tontti sijoittuu Keski-Pasilan, Itä-Pasilan, Pasilan Konepajan alueen ja Alppiharjun väliin, muodostaen viime vuosina pitkälti valmiiksi rakentuneen Konepajan alueen läntisimmän kärjen. Sa-

malla rakennus jatkaa Ratapihantietä reunustavien Itä-Pasilan toimitotalojen rivistöä ja muodostaa uuden maamerkin myös Savonkadun suunnalta lähestyttäessä.

Kaavaratkaisun myötä uuden rakennuksen hahmo ja sijoittuminen tontilla muuttuvat, mutta rakennus toimii edelleen Konepajan alueen arkkitehtonisena päätteenä. Rakennus asettuu myös entistä vahvemmin Aleksis Kiven kadun myötäisen pitkän näkymälinjan päätteeksi.

Voimassa olevassa asemaakaavassa julkisivumateriaaliksi on määritelty corten-värjätty betoni ja vihreä oksidoitu kupari. Muualla Konepajan alueella vallitseva julkisivumateriaali on paikalla muurattu poltettu savitiili. Kaava-alueen viereisissä asuinkortteleissa tiilijulkisivuja on täydennetty värikkäillä arkkitehtonisilla aksenteilla. Kaavamuutoksessa rakennuksen julkisivuksi määritellään vastaava savitiili kuin muualla Konepajan alueella, tai vastaavan värinen, korkealaatuinen, pintastruktuuriltaan vaihteleva, mattapintainen keraaminen laatta.

Tontin rakentumisella on vaikutusta Itä-Pasilan eteläreunan asuintaloista avautuviin näkyymiin. Uudessa kaavaratkaisussa rakennuksen kerrokorkeudet madaltuvat Teollisuuskadun puolella kahden–neljän kerroksen verran, jolloin vaikutus näkyymiin on voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna hieman vähäisempi. Ratapihantien puolella rakennuksen korkein sallittu korkeusasema säilyy samana, mutta rakennusala levenee koko tontin rajan levyiseksi.

Maantasokerroksen ja piha-alueiden muutokset kehittävät alueen kaupunkikuvaa yleiskaavan ja Teollisuuskadun akselin kaavarungon periaatteiden mukaisella tavalla.

#### Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Viherkatot ja kaava-alueelle istutettava muu kasvillisuus auttavat ilmastonmuutokseen sopeutumisessa vähentämällä lämpösaarekeilmiötä ja säätelemällä hulevesien määrää. Tonttikohtaisesti sovitut ratkaisut hulevesien pidättämiseksi ja imeyttämiseksi tutkitaan rakennuslupavaiheessa Helsingin rakennusvalvonnan ohjeistuksien mukaisesti. Kaava-alueen kasvillisuuden ja muiden viherelementtien määrä on vähäinen.

Kaavassa tehdyt ratkaisut ovat Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelman mukaisia. Pyrkimys muuntojoustavaan rakentamiseen ja rakennuksen pitkään elinkaareen myös toiminnallisuuden osalta vähentää luonnonvarojen käyttöä pitkällä aikavälillä.

---

### Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Kaavaratkaisu edesauttaa tontin rakentumista osaksi Teollisuuskadun akselin kehittyvää työpaikkavyöhykettä.

Asemakaavan muutoksella ei ole välittömiä vaikutuksia alueen julkisten palvelujen palvelutarpeeseen koska kaavan toteutumisen myötä alueelle ei tule uusia vakituksia asukkaita. Kaava-alueen läheisyydessä on paljon virastoja, toimistoja sekä messukeskus, joiden asiakkaat tarvitsevat säännöllisesti majoitusmahdollisuuksia. Mahdollinen hotelli parantaisi alueen majoituskapasiteettia ja tukisi näin ollen alueen edellä mainittuja toimijoita.

Kaavan toteutuessa kasvaa työpaikkojen ja alueella asioivien määrä entisestään, mikä lisää alueen palveluiden elinvoimaisuutta. Maantasokerrokseen sijoittuvat palvelut lisäävät myös lähialueen asukkaiden palvelutarjontaa.

## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisulla halutaan vastata valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa painotetaan erityisesti seuraavia:

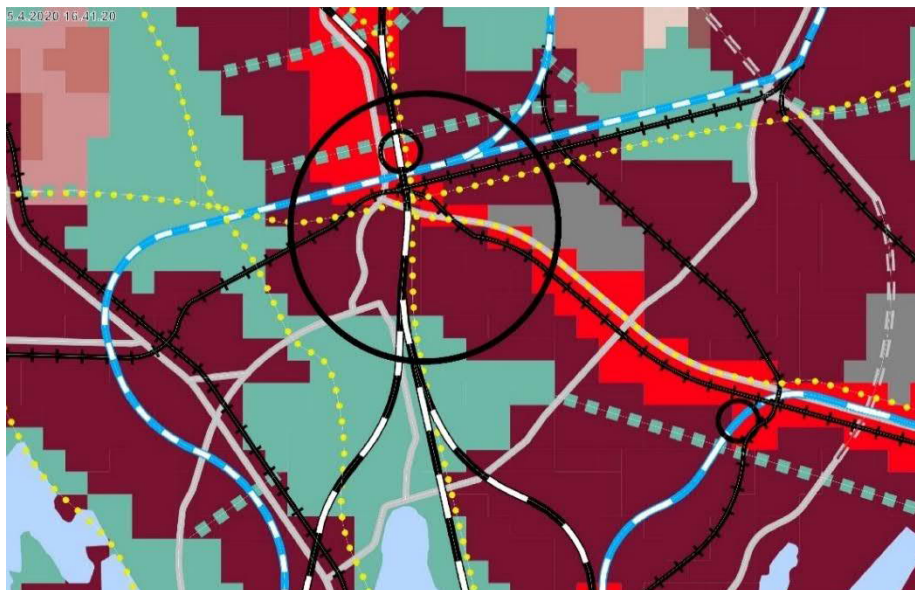
- luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle
- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

### Yleiskaava

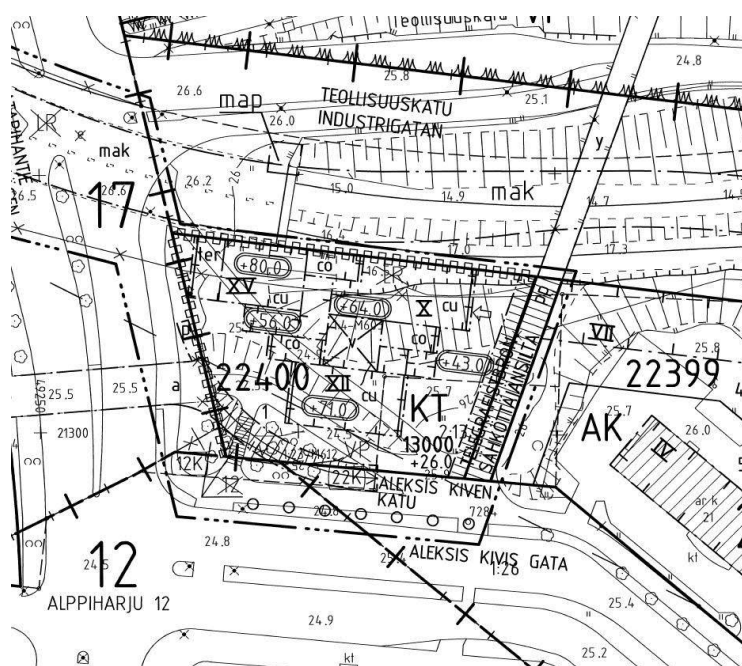
Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on pääasiassa liike- ja palvelukeskustan (C1) alueella ja osittain kantakaupungin (C2) alueella. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on kantakaupungin pintakallioaluetta. Alueen poikki kulkee suunniteltu maanalainen tila, ja alueen pohjoispuolella on suunniteltujen liikennetunneleiden ja tilojen merkintä. Jälkimmäisen tarkoittama tunneliyhteys Teollisuuskadulta Veturitielle on jo rakennettu. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.



### Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 11505 (tullut voimaan 8.8.2008). Kaavassa alue on merkitty toimistorakennusten korttelialueeksi. Korttelialueelle sallittu rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on 13 000, ja sallitut kerroskorkeudet 10, 12 ja 15.



### Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

## Rakennuskiellot

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto 12561 asemakaavan muuttamiseksi.

## Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Teollisuuskadun kaavarungon periaatteet 4.12.2018.

## Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

## Maanomistus

Korttelialue on kaupungin omistuksessa. Elinkeinojaosto päätti 10.6.2019 jatkaa YIT Talo Oy:n tontinvarausta.

## Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

## SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

### Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2018 tontin omistajan hakemuksesta.

### Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen kanssa.

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla [www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi) sekä lehti-ilmoituksella Kallio Lehdessä.

---

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 13.5.–3.6.2019 seuraavissa paikoissa:

- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1
- Pasilan kirjastossa, Kellosilta 9
- verkkosivuilla [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat).

Alueen asemakaavoittaja oli tavattavissa ennen Pasilan asukastilaisuuden alkua Haaga-Helian ammattikorkeakoulun aulassa keskiviikkona 22.5.2019 klo 17–18, osoitteessa Ratapihantie 13.

### **Yhteenveto viranomaisten kannanotoista**

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat vesihuollon järjestämiseen, olemassa olevan kunnallistekniikan huomioimiseen sekä hulevesijärjestelyihin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että olemassa olevan kunnallistekniikan huomioimisesta ja hulevesijärjestelyistä on annettu kaavamääräykset, ja vesihuollon järjestäminen on otettu esille kaavaselostuksessa.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

### **Yhteenveto mielipiteistä**

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kaupunkikuvaan, rakentamisen mittakaavaan, julkisivuun, massoiteluun ja näkymiin, kulkuyhteyksiin, turvallisuuteen ja esteettömyyteen, liikennejärjestelyihin, autopaikamääriin ja rakennusaikaisiin häiriöihin, toimintoihin ja palveluihin, sekä kaavan valmisteluaineistoon. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakennuksen massoitelua on tarkistettu ja kaavassa on annettu määräyksiä julkisivujen jäsentelystä ja julkisivumateriaalista, tontin läpi kulkevista yleisistä jalankulun ja pyöräilyn yhteyksistä, liike- ja palvelutilojen määrästä, sekä maantasokerroksen toiminnoista ja jäsentelystä. Lisäksi kaavan valmisteluaineistoa on täydennetty.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 8 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

### **Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet**

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Teollisuuskadun akselin kaavarungon periaatteet 14.12.2018 alueen jatkosuunnittelun pohjaksi.

---

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 4.5.–2.6.2020

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

### **Muistutukset**

Kaavaehdotuksesta tehtiin 5 muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakentamisen laajuuteen, kaupunkikuvaan, kerroslukuun, liikenneturvallisuuteen, pyöräilyn baanayhteyteen, huoltoajojärjestelyihin, pihasuunnitteluun, lintujen turvallisuuteen, hotellitoimintaan, julkisivuihin sekä naapureiden näky-miin.

### **Viranomaisten lausunnot**

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat sähköverkkokaapeleihin, muuntamoon, yhdyskuntateknisen huollon järjestelyihin ja alueen läpi kulkevaan jätevesitunneliin, hulevesijärjestelyihin sekä julkisivuihin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

### **Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin tehdyt muutokset:**

Muistutusten johdosta:

- yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatun alueen osan linjausta on muutettu kaavakartassa
  - asemakaavaan on lisätty määräys ”Aukio ja katualueella kulkeva baanayhteys tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenä kokonaisuutena. Tontin huoltoajon ja jalankulun ja pyöräiliekenteen yhteyksien risteyskohdassa tulee kiinnittää erityistä huomiota eri liikennemuotojen sujuvuuteen ja turvallisuuteen.”
-

Helen Sähköverkko Oy:n ja kaupunginmuseon lausuntojen johdosta:

- asemakaavaan on lisätty määräys muuntamotilojen rakentamisesta sekä rakennuksen maamerkkimäisen aseman huomioimisesta julkisivujen jäsentelyssä, ja selostusta on täydennetty vastaavilta osin.

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- asemakaavasta on poistettu määräys hulevesien johtamisesta tontin maanvaraiselle alueelle.
- terassin rakentamista koskevaa määräystä on tarkennettu lisäämällä sana ”neliömetreinä”.
- kaavamääräyksistä on korjattu kirjoitusvirheitä.

#### Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselistusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta.
- kaavaselistusta on päivitetty kaavamääräysten osalta.
- kaavaselistusta on täydennetty liikenneturvallisuuden huomioimisen osalta muistutuksen johdosta.
- kaavaselistusta on päivitetty yhdyskuntateknisen huollon ja yhdyskuntataloudellisten vaikutusten osalta HSY:n ja Helen Sähköverkko Oy:n lausuntojen johdosta.
- kaavaselistuksen tekstiä on täydennetty rakennuksen muuntojoustavuuden osalta.
- kaavakartan nimiö on päivitetty.
- kirjoitusvirheitä on korjattu kaavaselistuksesta.
- kaavaselistuksen tekstin muotoilua on tarkennettu.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

#### Asemakaavan muutoksen hyväksyminen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 29.9.2020 hyväksyä Aleksis Kiven katu 49:n asemakaavan muutoksen 29.9.2020 päivätyn piirustuksen numero 12651 mukaisena ja asemakaavaselistuksesta ilmenevin perustein.

Helsingissä 29.9.2020

Tuomas Hakala  
vs. asemakaavapäällikkö

---



# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki Täyttämispvm	14.04.2020
Kaavan nimi	Aleksis Kiven katu 49	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	13.05.2019
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	09112651
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2422	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]	0,0600	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]0,2422

### Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

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> +/-]
Yhteensä	0,2422	100,0	13000	5,37	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,2248	92,8	13000	5,78	-0,0174	0
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0174	7,2			0,0174	
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> +/-]
Yhteensä	0,0734	30,3			

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

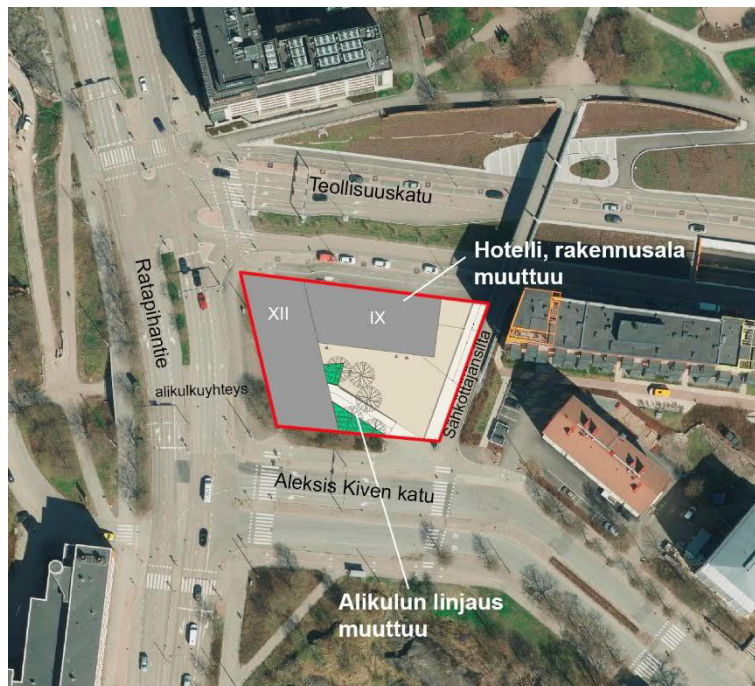
## Alamerkinntät

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>0,2422</b>	<b>100,0</b>	<b>13000</b>	<b>5,37</b>	<b>0,0000</b>	<b>0</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,2248	92,8	13000	5,78	-0,0174	0
K	0,2248	100,0	13000	5,78	0,2248	13000
KT					-0,2422	-13000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0174	7,2			0,0174	
Kadut	0,0174	100,0			0,0174	
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>0,0734</b>	<b>30,3</b>			
ma	0,0734	100,0			

**ALEKSIS KIVEN KATU 49, ASEMAKAAVAN MUUTOS****OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

**Toimistorakennusten korttelialue muutetaan liikerakennusten korttelialueeksi, joka mahdollistaa myös hotellitoiminnan. Rakennusaloja ja alikulkuyhteyden linjausta muutetaan.**

**Suunnittelun tavoitteet ja alue**

Asemakaavan muutos koskee Aleksis Kiven kadun, Ratapihantien ja Teollisuuskadun rajaamaa tonttia 22400/1 Vallilassa.

Tontilla on voimassa asemakaava 11505 vuodelta 2008, jossa tontti on merkitty toimistorakennusten korttelialueeksi KT. Tontin käyttötarkoitusta muutetaan niin, että se sallii myös hotellitoiminnan. Rakennusaloja muutetaan siten, että rakentaminen voidaan tuoda tontin reunaan asti myös Ratapihantien puolella. Aleksis Kiven kadun puolelle muodostuu aukio, jolta on yleinen jalankulun ja pyöräilyn yhteys rakennuksen läpi Ratapihantielle sekä alikulutunnelin kautta Ratapihantien länsipuolelle. Pyöräilyn baanayhteys kulkee tontin kautta Teollisuuskadulta Ratapihantien alittavaan tunneliin.

Kaavan suurin sallittu kerrosluku vähenee nykyisen kaavan sallimista kymmenestä, kahdestatoista ja viidestätoista kerroksesta yhdeksään kerrokseen Teollisuuskadun puolella ja kahteentoista Ratapihantien puolella.

## Osallistuminen ja aineistot

Alueen asemakaavoittaja on tavattavissa ennen Pasilan asukastilaisuuden alkua Haaga-Helian aulassa keskiviikkona 22.5.2019 klo 17–18. Paikka Haaga-Helian ammattikorkeakoulu osoitteessa Ratapihantie 13.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (selostusluonnos, viitesuunnitelma) on esillä 13.5.–3.6.2019 seuraavissa paikoissa:

- Pasilan kirjastossa, Kellosilta 9, 00520 Helsinki
- verkkosivuilla [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat).

Aineistoon voi käydä tutustumassa Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa (käyntiosoite Sörnäistenkatu 1, ala-aula, avoinna ma–to klo 9–16, pe 10–15), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun [kartta.hel.fi/suunnitelmat](http://kartta.hel.fi/suunnitelmat).

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 3.6.2019**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, avoinna arkisin ma–pe klo 8.15–16) tai sähköpostilla [hel-sinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:hel-sinki.kirjaamo@hel.fi).

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

## Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
  - seurat ja yhdistykset
    - Hermanni–Vallila Seura ry
    - Pasila-seura
    - Alppila Seura ry
    - Helsingin Yrittäjät
  - asiantuntijaviranomaiset
    - Helen Oy
-

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

## Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa kaupunkikuvaan, maisemaan ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat.

## Suunnittelun taustatietoa

Helsingin kaupunki omistaa tontin. Kaavoitus on tullut vireille tontin varaajan hakemuksesta.

Voimassa olevassa asemakaavassa (2008) alue on merkitty toimistorakennusten korttelialueeksi KT.

Voimassa olevassa Helsingin yleiskaavassa (2016) alue on pääasiassa liike- ja palvelukeskustan (C1) alueella ja osittain kantakaupungin (C2) alueella.

Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön läheisyyteen. Ratapihantien länsipuolella sijaitseva alue kuuluu Museoviraston RKY 2009-kohdeluetteloon Pasilan veturitallit, konepaja ja SOK:n teollisuuskorttelit.

Suunnittelualueella koskeva rakennuskielto:

- alueella on voimassa rakennuskielto 12561 asemakaavan laatimista varten.

Tontti on tällä hetkellä rakentamaton ja sen kautta kulkee yhteys Aleksis Kiven kadulta ja Sähköttäjensillalta Ratapihantien alittavaan alikulkutunneliin sekä jalankulkureitti Aleksis Kiven kadulta Ratapihantielle, Teollisuuskadun ylittävän suojatien kohdalle.

## Lisätiedot suunnittelijoilta

### Maankäyttö

Tiia Ettala, arkkitehti, p. (09) 310 20511, tiia.ettala@hel.fi

### Liikenne

Kati Kiyancicek, tiimipäällikkö, p. (09) 310 64734, kati.kiyancicek@hel.fi

### Teknistoloudelliset asiat

Mikko Tervola, insinööri, p. (09) 310 44131, mikko.tervola@hel.fi

---

**Julkiset ulkotilat, maisema**

Inka Lappalainen, aluesuunnittelija, p. (09) 310 21344,  
inka.lappalainen@hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata Suunnitelmavahti-palvelun avulla ([www.hel.fi/suunnitelmavahti](http://www.hel.fi/suunnitelmavahti)) sekä sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto ja twitter.com/helsinki-kymp).

Helsingissä 16.4.2019

Janne Prokkola  
yksikön päällikkö

---

## Kaavoituksen eteneminen

### Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2018 tontin varaajan hakemuksesta



### OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 13.5.–3.6.2019, asukastilaisuus 22.5.2019 osoitteessa Rattapihantie 13
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat) ja Kallio Lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



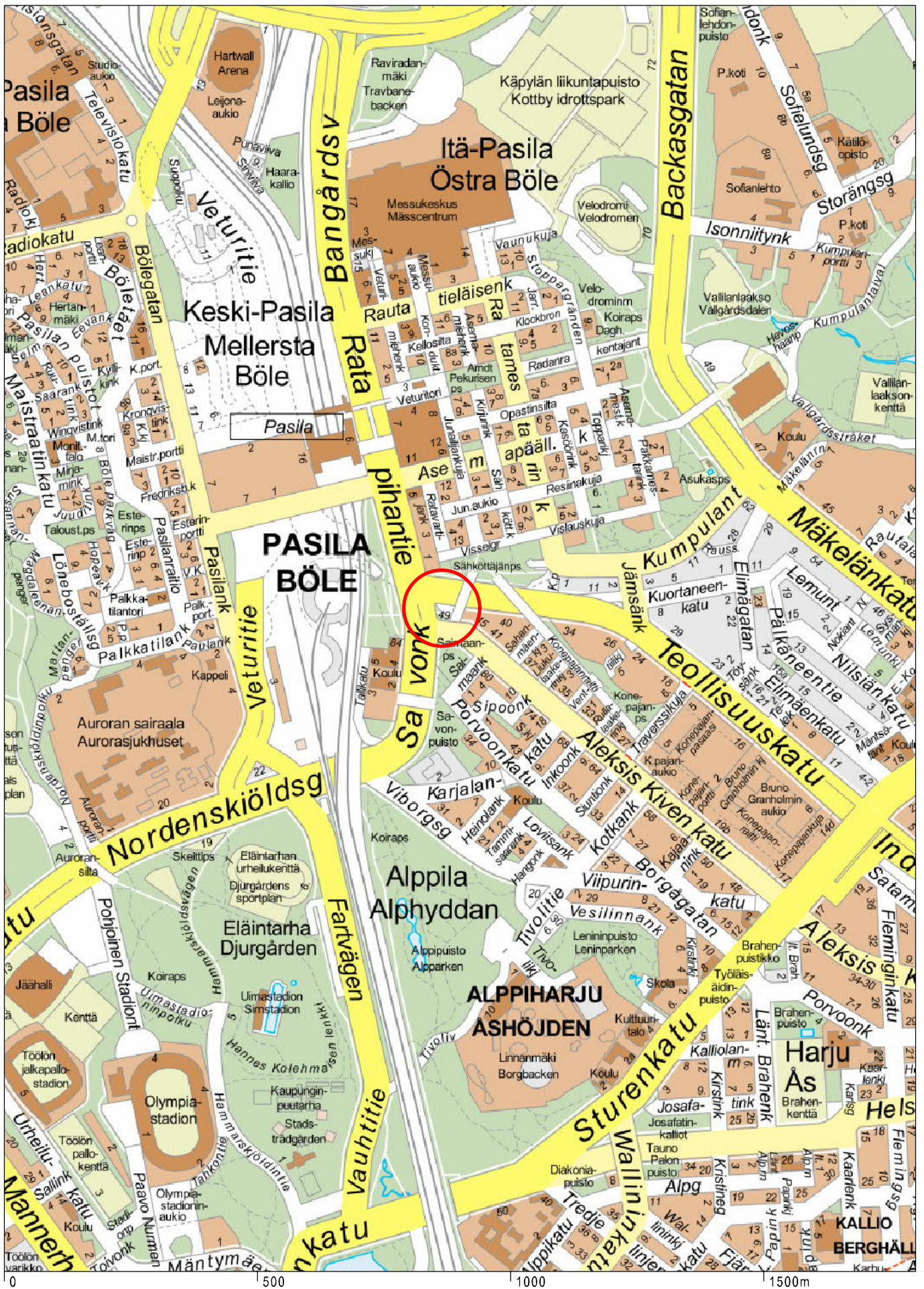
### Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla [www.hel.fi/kaavakuulutukset](http://www.hel.fi/kaavakuulutukset)
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot



### Hyväksyminen

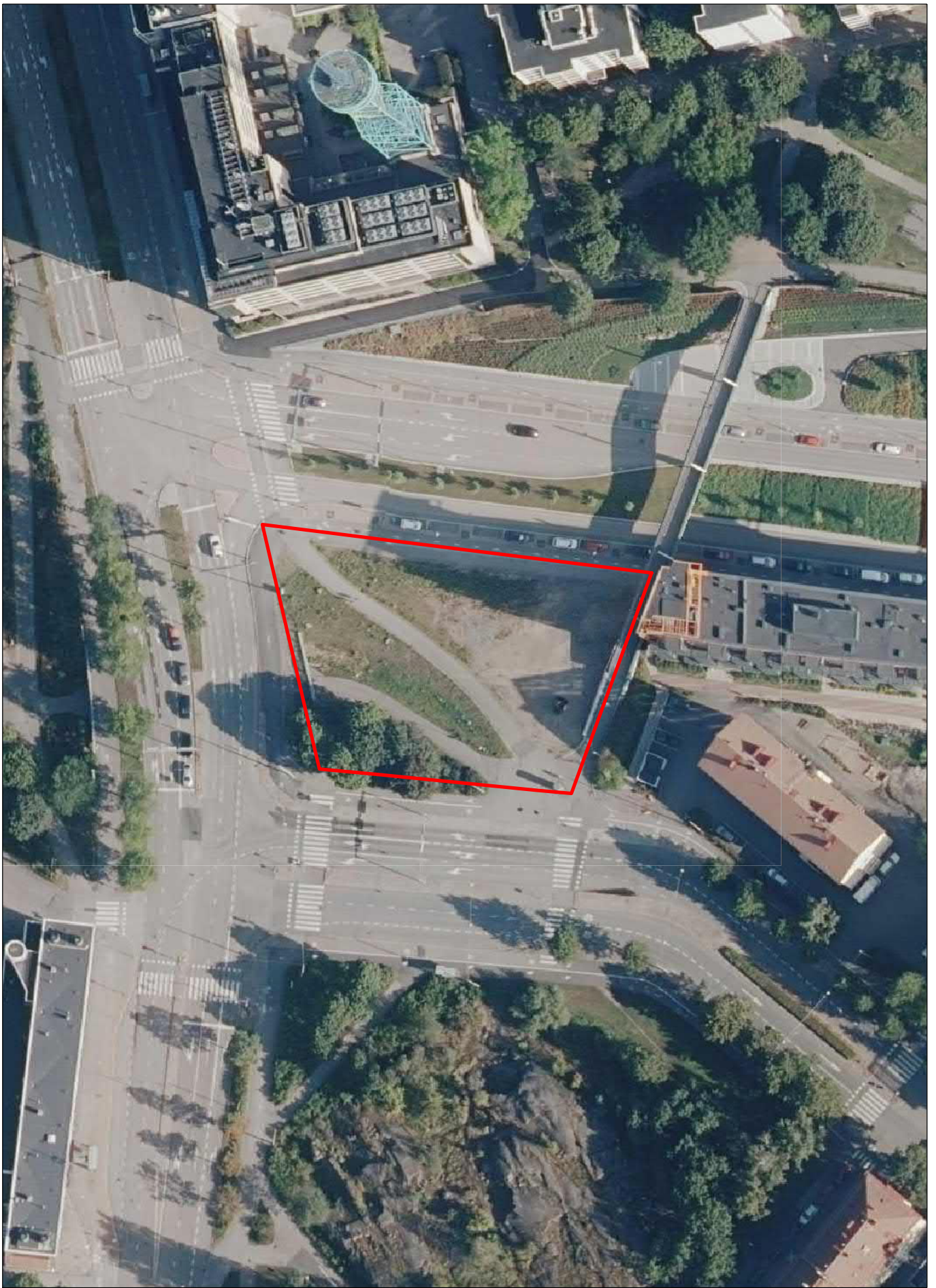
- mielipiteisiin, lausuntoihin ja muistutuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta [kartta.hel.fi/suunnitelmat](http://kartta.hel.fi/suunnitelmat)
  - kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy kaavan arviolta keväällä 2020
  - tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana sekä niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa
  - hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen
  - kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.
-



Sijaintikartta  
Valilla, Aleksis Kiven katu 49

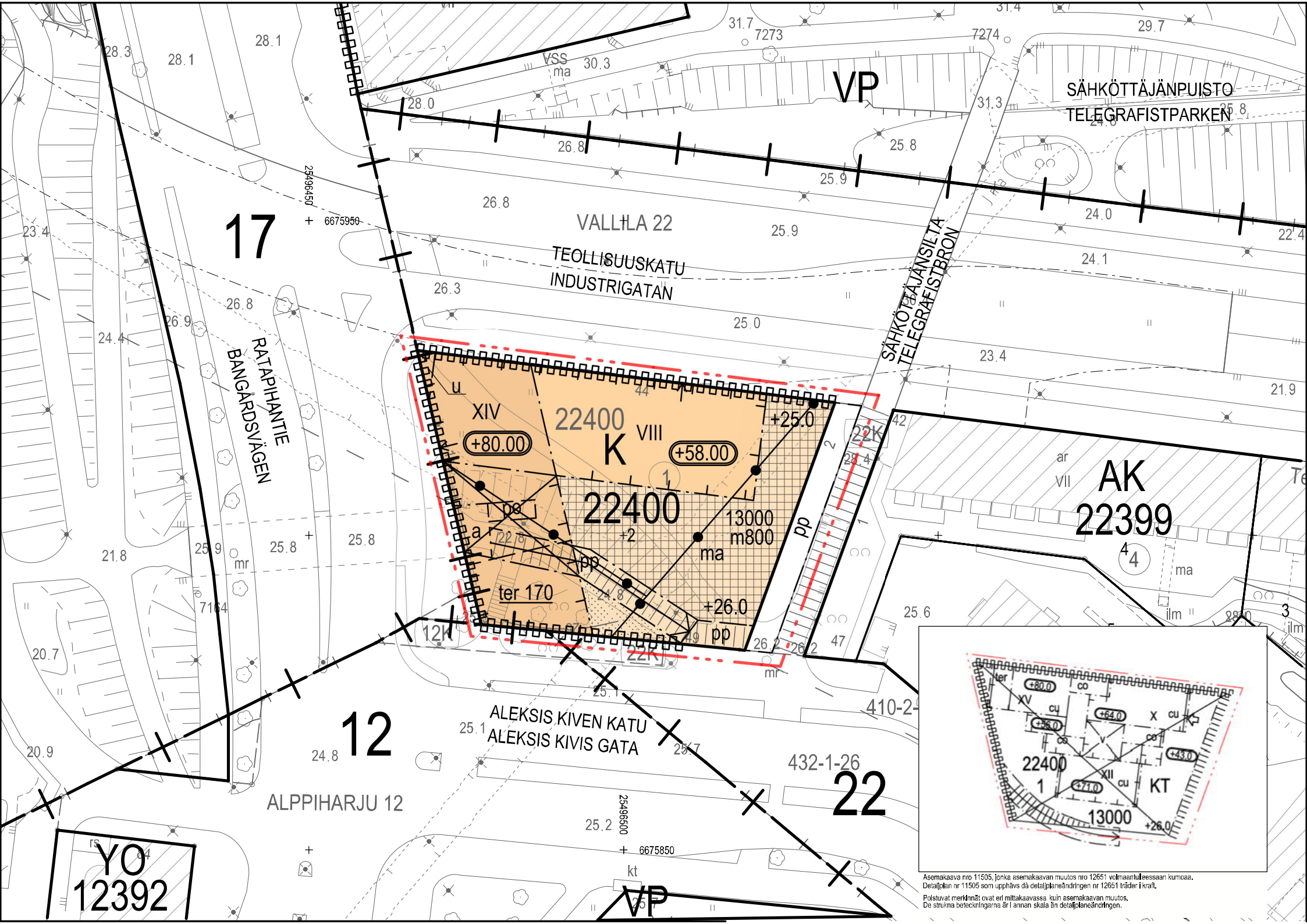
Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Eteläinen yksikkö





Ilmakuva  
Vallila, Aleksis Kiven katu 49

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Eteläinen yksikkö



17

VALLILA 22

TEOLLISUUSKATU  
INDUSTRIGATAN

VP

SÄHKÖTÄÄJÄNPUISTO  
TELEGRAFISTPARKEN

RATAPIHANTIE  
BANGÅRDSVÄGEN

SÄHKÖTÄÄJÄNSILTA  
TELEGRAFISTIBRON

22400

XIV  
K VIII  
22400

+58.00

13000  
m<sup>2</sup>800

ter 170

AK  
22399

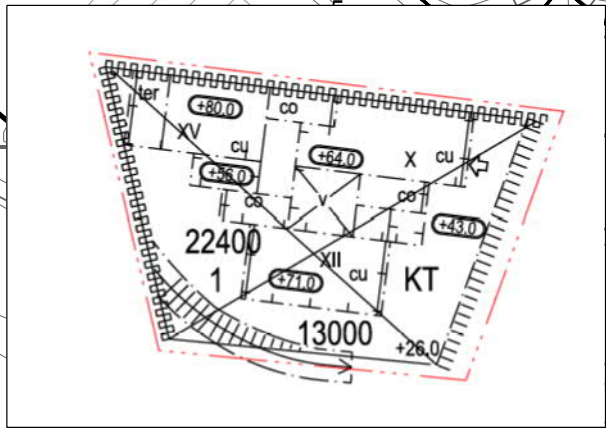
12

ALPPIHARJU 12

ALEKSIS KIVEN KATU  
ALEKSIS KIVIS GATA

22

YO  
12392



Asemakaava nro 11505, jonka asemakaavan muutos nro 12651 voimaantuleessaan kumoaa.  
 Detaillplan nr 11505 som upptävs då detaljplaneändringen nr 12651 träder i kraft.  
 Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos.  
 De ströms beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.

## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA – MÄÄRÄYKSET



Liike- ja toimistorakennusten kortteli-  
alue. Korttelialueelle saa sijoittaa  
hotellin.



Kaupunginosan raja.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva  
viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän  
poistamista.

22  
22400

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

2

Ohjeellisen tontin numero.

13000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

m800

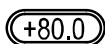
Merkintä osoittaa kuinka monta kerros-  
neliötä sallitusta kerrosalasta tulee vä-  
hintään varata liike- tai palvelutiloiksi.

VIII

Roomalainen numero osoittaa rakennuksen  
tai sen osan suurimman sallitun kerros-  
luvun.

+26.0

Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen  
korkeusasema.



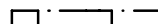
Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden  
ylin korkeusasema.



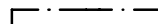
Yhdyskuntateknisen huollon tunneli.  
Tunnelin läheisyydessä ei saa suorittaa  
kaivua tai louhintaa siten, että siitä  
aiheutuu tunnelille haittaa.

ter 170

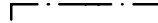
Alleiviivaus osoittaa ehdottomasti  
käytettävän määrärauksen.



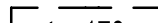
Rakennusala.



Maanalainen tila.



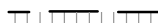
Ulokkeen rakennusala.



Terassin rakennusala, sijainti ohjeelli-  
nen. Merkinnän perässä oleva luku  
osoittaa kattoterassin vähimmäispin-  
ta-alan neliömetreinä. Kattoterassi tulee  
sijoittaa ylimmän kerroksen tasolle, ja  
sen tulee avautua vähintään kahteen  
ilmansuuntaan.



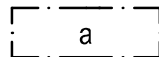
Ratapihantien alittavaan yleiseen jalan-  
kulun ja pyöräilyn tunneliin johtava  
luiska.



Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle  
varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.



Yleiselle porrasyhteydelle varattu alueen  
osa, sijainti ohjeellinen.



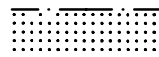
Pihakannen alittava yleinen jalankulun ja  
pyöräilyn yhteys.



Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon  
rakennus on rakennettava kiinni.



Istutettava alueen osa.



Aukioksi rakennettava alueen osa.  
Aukiolla ei sallita ajoneuvoliikennettä  
huoltoajoa lukuun ottamatta. Alueen  
tulee liittyä luontevasti viereisiin katu-  
alueisiin ja sen kautta on mahdollistet-  
tava yleinen jalankulkuysteys Teollisuus-  
kadun, Aleksis Kiven kadun ja Ratapi-  
hantien välillä. Aukio tulee päällystää  
luonnonkivellä.



Polkupyöräilylle varattu katu.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei  
saa järjestää ajoneuvoliikennettä.

## RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Ylimmän kerroksen kattoterassin yhteyteen  
on varattava tila, joka varustetaan ras-  
vanerottelukaivolla ja katon ylimmän  
tason yläpuolelle johdettavalla ilmastoin-  
tihormilla. Maantasokerroksen tilat on  
varustettava rasvanerottelukaivolla ja  
katon ylimmän tason yläpuolelle johdet-  
tavilla ilmastohormeilla.

Maantasokerrokseen ei saa sijoittaa  
majoitushuoneita.

Rakennukseen saa rakentaa enintään kaksi  
kellarikerrosta.

Maanalaisten pysäköintitilojen poistoilma  
tulee johtaa rakennuksen katolle asti.

Tekniset tilat sijainnista riippumatta  
saa rakentaa asemakaavakarthaan  
merkityn kerrosalan lisäksi.

Muuntamotilat tulee sijoittaa rakennuk-  
seen.

## KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa  
umpinaista vaikutelmaa. Tiloissa tulee  
olla suuret ikkunat ja esteetön sisään-  
käynti suoraan kadulta tai aukiolta. Ikku-  
noiden tulee olla kirkasta lasia.

Maantasokerroksen korkeuden on oltava  
vähintään 5 metriä.

Rakennuksen runkorakenteen tulee  
mahdollistaa muuntojoustavat tilarat-  
kaisut. Maantasokerroksessa tulee mah-  
dollistaa muuntojoustavuus riittävällä  
määrällä suoraan ulos avautuvia ovia.

Ajoluiska maanalaisiin pysäköintitiloihin tulee integroida rakennukseen.

Rakennuksen julkisivujen on oltava paikalla muurattua poltettua savitiiltä tai vastaavan väristä, korkealaatuista, pintastruktuuriltaan vaihtelevaa, mattapintaista keraamista laattaa.

Rakennuksen tulee julkisivujen käsitteilyltään, materiaaleiltaan sekä yksityiskohdiltaan muodostaa alueen teollista historiaa viestivä Konepajan alueen arkkitehtoninen pääte. Julkisivujen jäsentelyssä tulee huomioida rakennuksen asema maamerkinä sekä Vallilan, Pasilan että Alppiharjun suunnalta. Julkisivun aukituksen on ilmentävä toimitilatoimintaa.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennukseen eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisiin rakennusosiin.

Teknisten laitteiden on sijaittava rakennuksen ulkoseinien ja vesikaton sisäpuolella.

Jäte- ja muut huoltotilat tulee sijoittaa rakennuksiin.

## PIHAT JA ULKOALUEET

Tonttia ei saa aidata.

Suuret tasoerot tulee rakentaa pengerryksin. Tukimuuri on oltava luonnonkivipintaisia.

Korttelialueella pintamateriaaleina on käytettävä samoja tai vastaavan laadutason mukaisia, paikalle soveltuvia materiaaleja sekä vastaavia valaisimalleja kuin muualla Konepajan alueella.

Aukio ja katualueella kulkeva baana-yhteys tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenä kokonaisuutena. Tontin huoltoajon ja jalankulun ja pyöräliikenteen yhteyksien risteyskohdassa tulee kiinnittää erityistä huomiota eri liikenne- muotojen sujuvuuteen ja turvallisuuteen.

Katualueilla ja aukiolla tulee kaiteiden, valaisimien ja muiden varusteiden materiaalin olla musta teräs.

Tontille tulee jättää maanvaraisia alueita, jolle on istutettava vähintään kolme suurikasvuista puuta.

## YMPÄRISTÖTEKNIikka

Rakennuksen ulkovaipan kokonaisääneneristävyys liikennemelua vastaan tulee mitoittaa siten, että sisätiloissa saavutetaan melutason ohjearvot.

Rakennusten ilmanotto tulee järjestää tehokkaasti suodatettuna mahdollisimman etäältä ja korkealta katualueisiin nähden

## RAKENNETTAVUUS

Tontilla sekä tontin reunoilla yleisiä alueita vasten olevien rakenteiden yhteensovittamisesta, rakentamisesta ja ylläpidosta tulee sopia kirjallisesti ennen rakennusluvan myöntämistä.

Olemassa olevien maanalaiden tilojen ja rakenteiden läheisyydessä olevilla alueilla rakennettaessa tai louhittaessa on otettava huomioon niiden sijainti ja suojaetäisyydet siten, ettei aiheuteta haittaa maanalaisille tiloille tai rakenteille

Tontin alin sallittu louhintataso on +16.00.

Tontille 22400/1 on rakennettava verkohaltijan ohjeen mukainen muuntamo-tila. Muuntamo-tilat tulee sijoittaa rakennukseen ja ne saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

## ILMASTONMUUTOS HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Tasakatot tulee toteuttaa pääosin hulevettä pidättävinä viherkattoina.

Aurinkopaneeleita saa sijoittaa kattopinnoille.

## LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

### AUTOPAIKAT:

- Hotelli, enintään 1 ap / 220 k-m<sup>2</sup>
- Toimisto, enintään 1 ap / 150 k-m<sup>2</sup>
- Myymälät ja ravintolat enintään 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup>

Autopaikat tulee sijoittaa maanalaisiin kerroksiin tai rakennukseen. Autopaikkoja ei saa sijoittaa pihalle.

### POLKUPYÖRÄPAIKAT:

- Toimistot, myymälät ja ravintolat vähintään 1 pp / 50 k-m<sup>2</sup>.
- Hotellit 1 pp / 100 k-m<sup>2</sup>.
- Lisäksi muissa kuin toimistoissa 1 pp / 3 työntekijää.

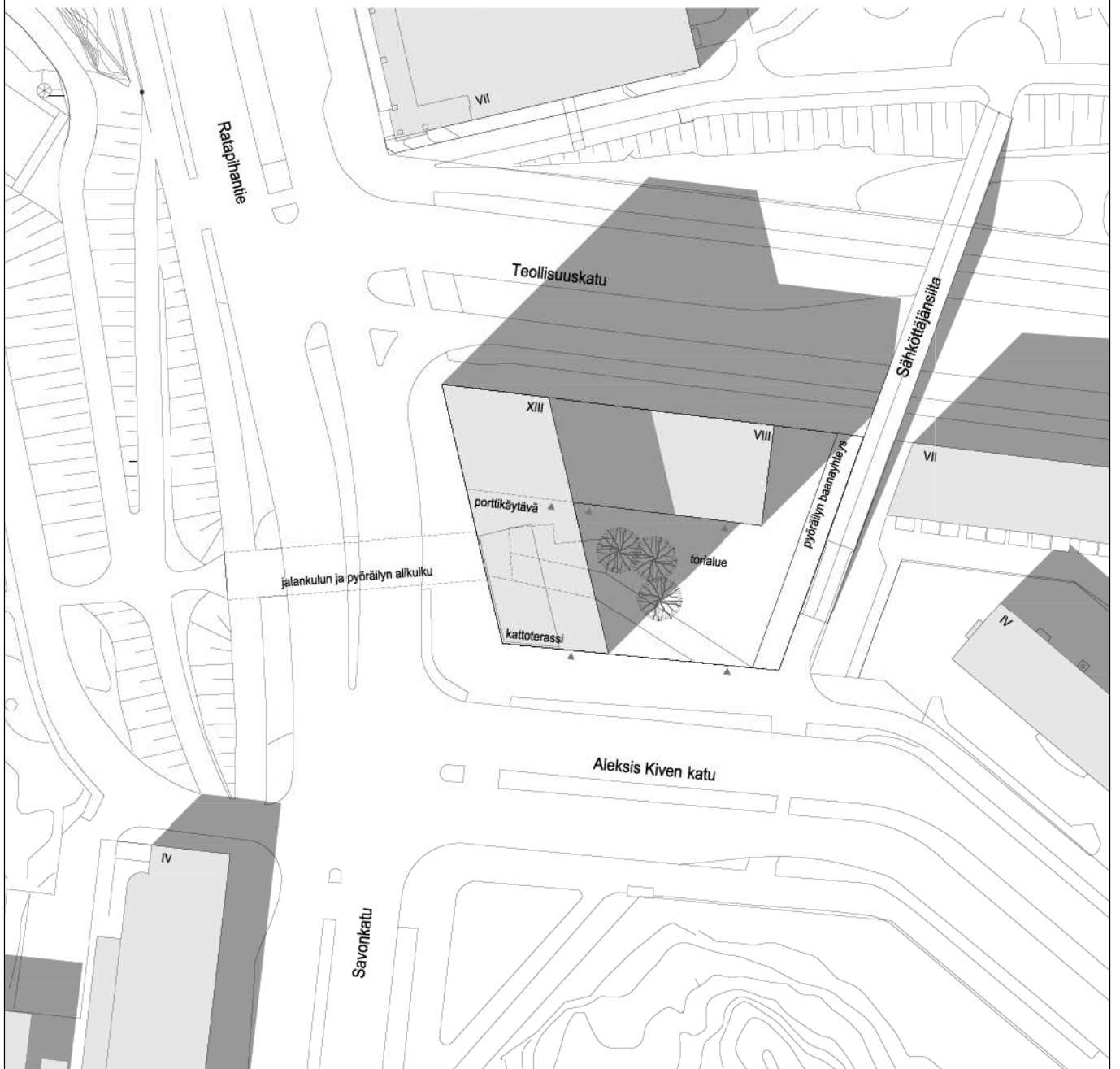
Rakennukseen tulee voida sijoittaa kaavien mukaisen sallimien käyttötarkoitusten mukaiset polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät.

Vieraspysäköinnille tulee osoittaa vähintään 1 pp / 1000 m<sup>2</sup> ulko-ovien läheisyydessä.

Vähintään 50 % kaikista pyöräpaikoista tulee sijoittaa säältä suojattuihin ja lukittaviin tiloihin.

Ulkona sijaitsevilla pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



29.9.2020

Kuva Arkkitehtitoimisto Heimonen-Komonen Oy

Havainnekuva  
Valilla, Aleksis Kiven katu 49

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Eteläinen yksikkö

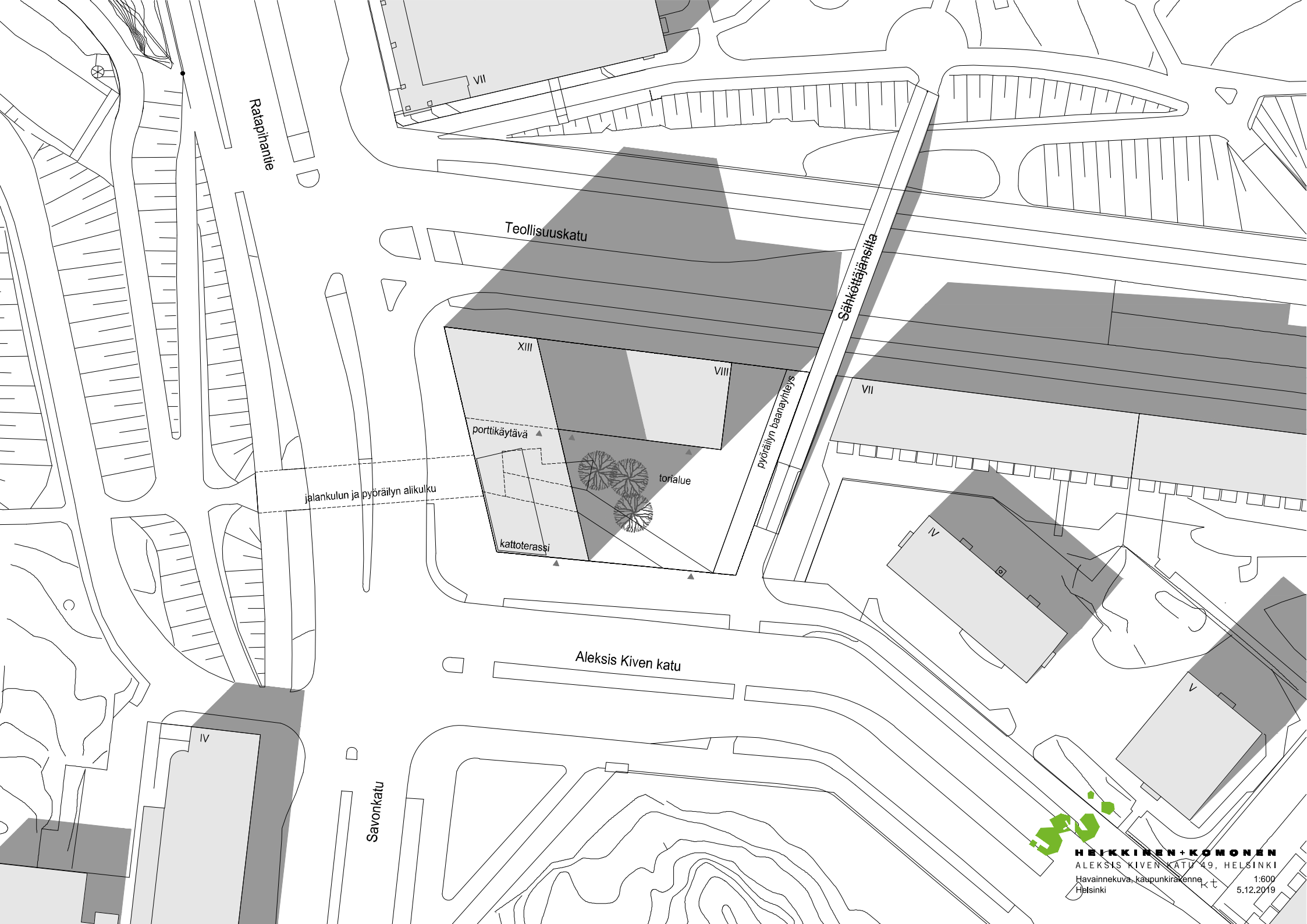


HOTEL

elisa

HEIKKINEN KOKONEN  
ALEKSIS KIVEN RÄTÖ 49, HELSINKI  
Ilmakuva Ratapihantieltä Konepajan alueelle  
Helsinki

5.12.2019



Rataharantie

Teollisuuskatu

Sähköttäjänsilta

XIII

VIII

VII

porttikäytävä

torialue

jälankulun ja pyöräilyn aikukku

kattoterassi

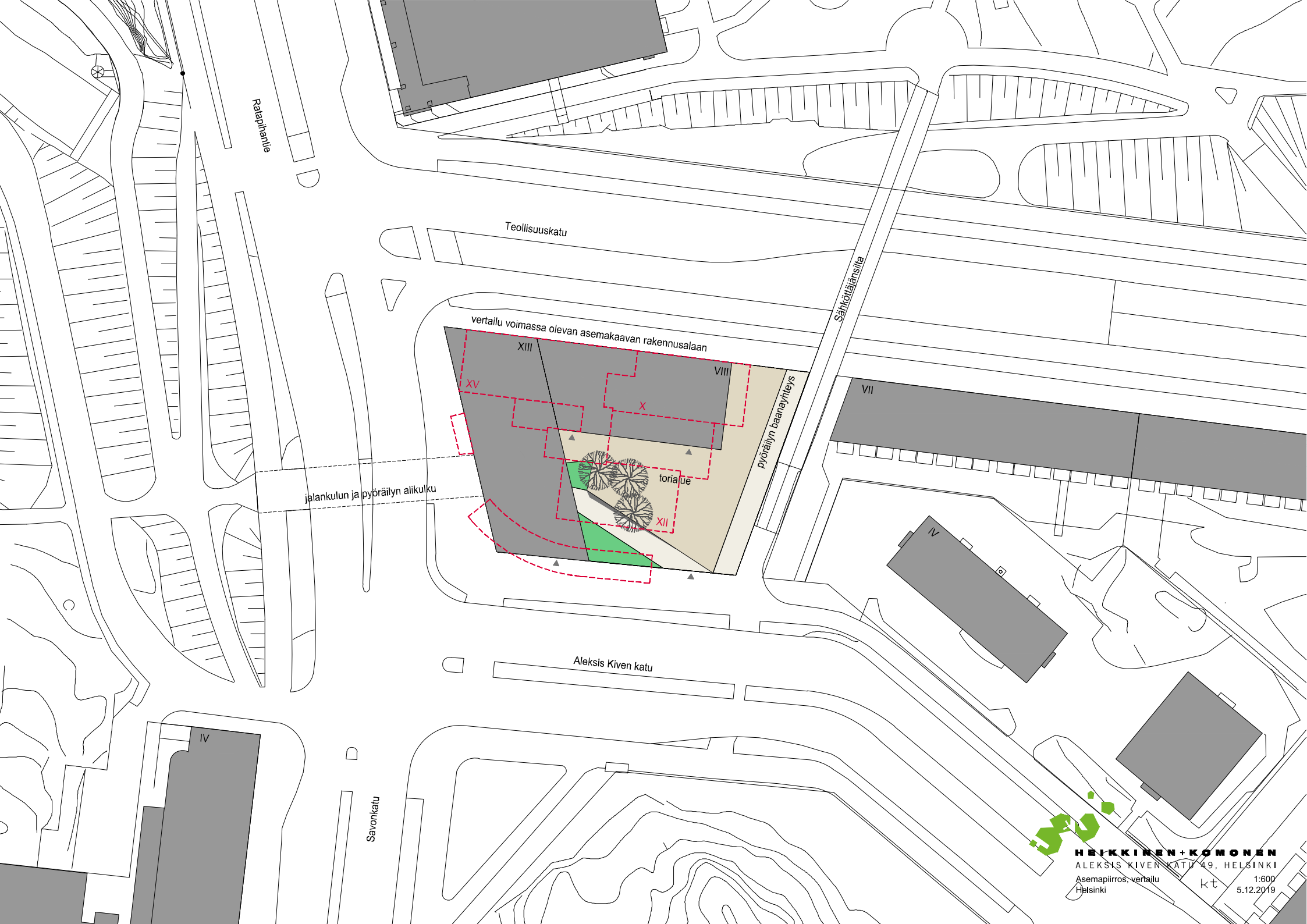
pyörätien baanayhteys

Aleksis Kiven katu

IV

Savonkatu





Ratapihanie

Teollisuuskatu

Sähkötehtäinsilta

vertailu voimassa olevan asemakaavan rakennusalaan

XIII

VIII

XV

X

pyörätien baanayhteys

VII

jalkankulun ja pyöräilyn aikukulku

toriaue

XII

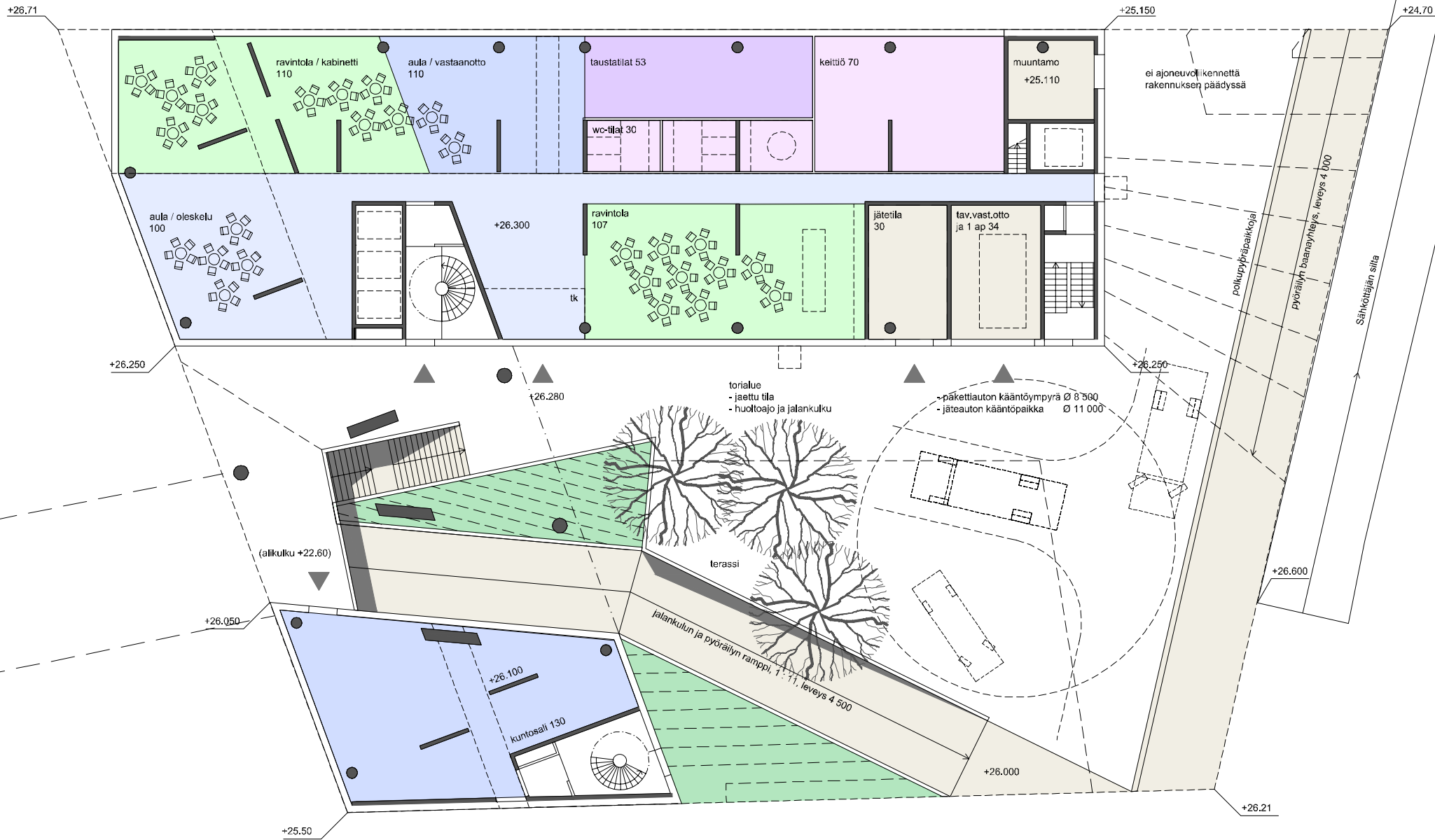
Aleksis Kiven katu

Savonkatu

IV

IV

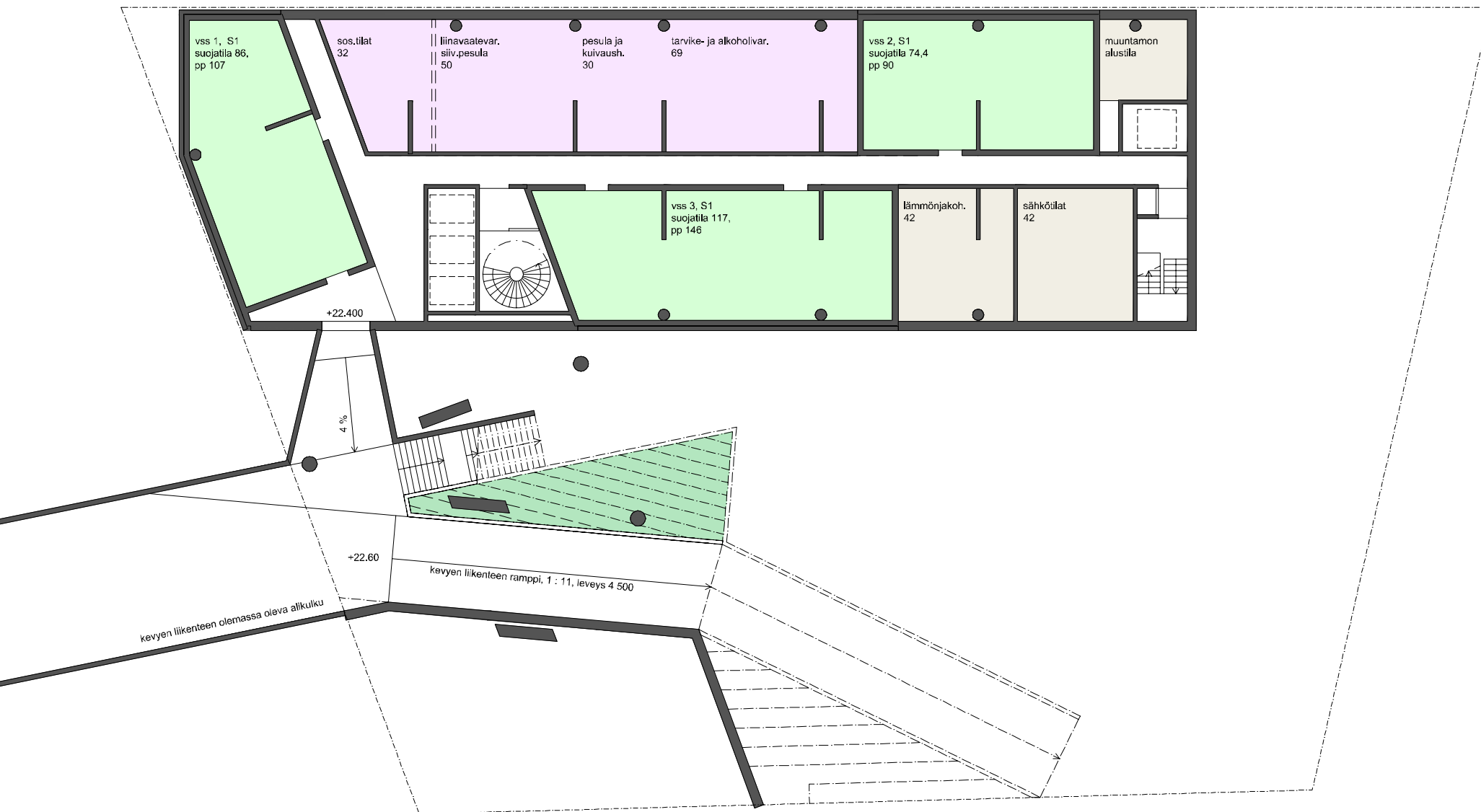


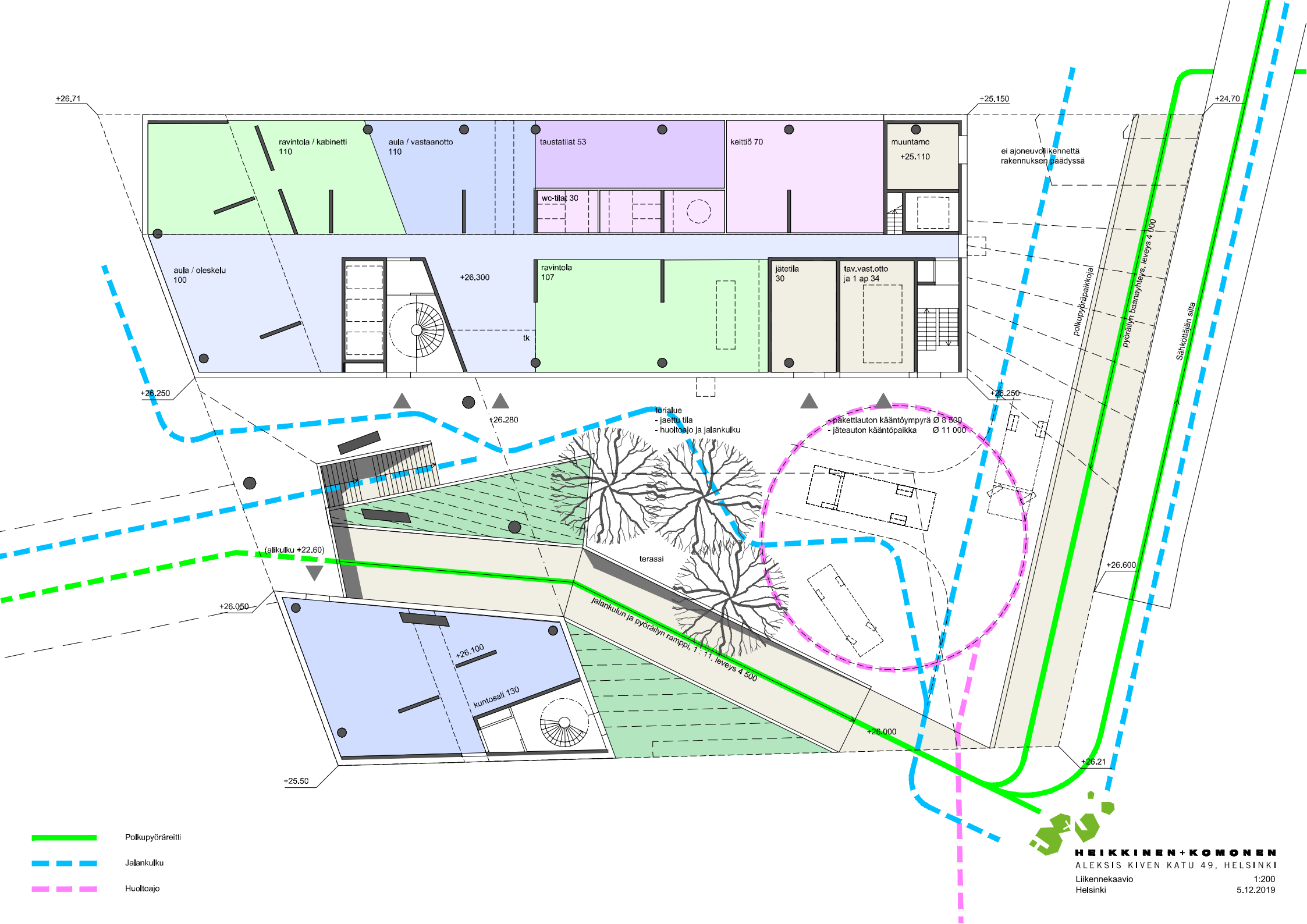












- Polkupyöräreitti
- Jalankulku
- Huoltoajo



vertailu voimassa olevan asemakaavan rakennusalaan

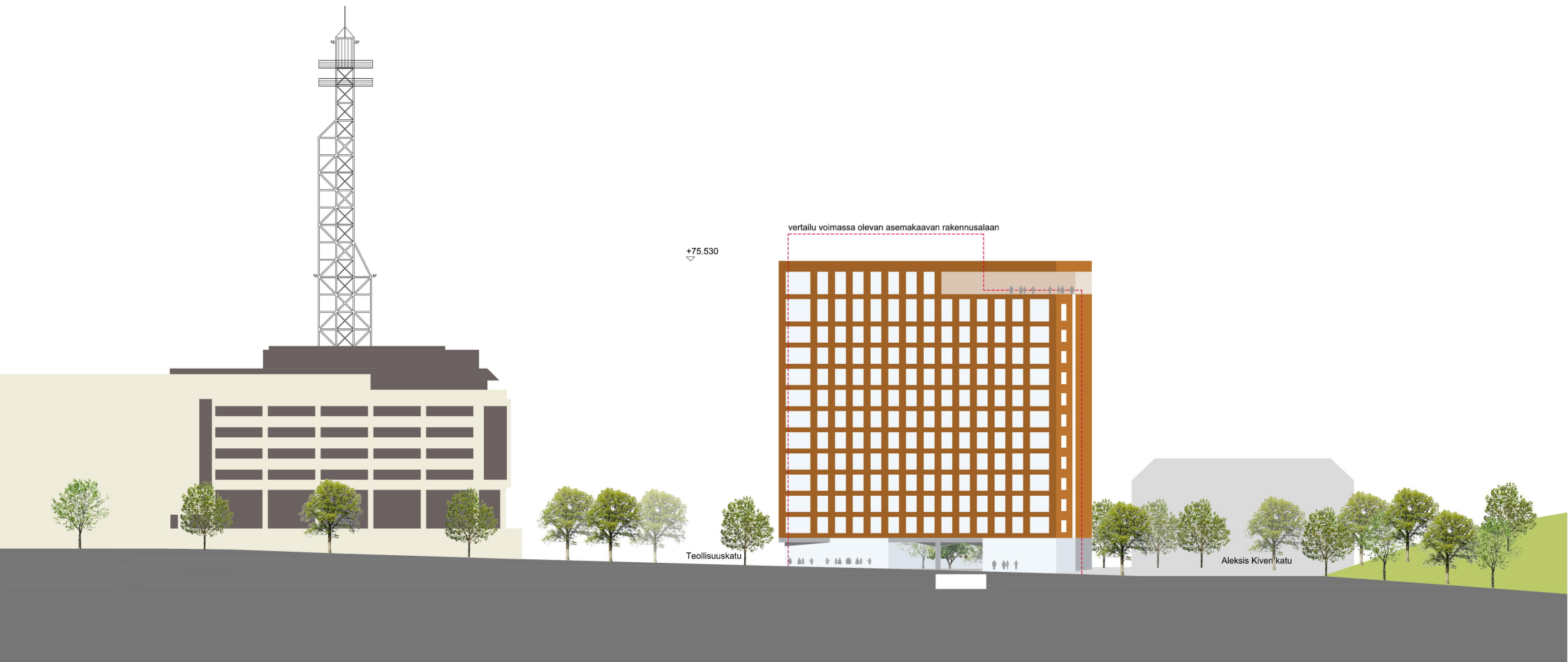
+75.530

+56.530

Ratapihantie

Aleksis Kiven katu

HOTEL







Teollisuuskatu

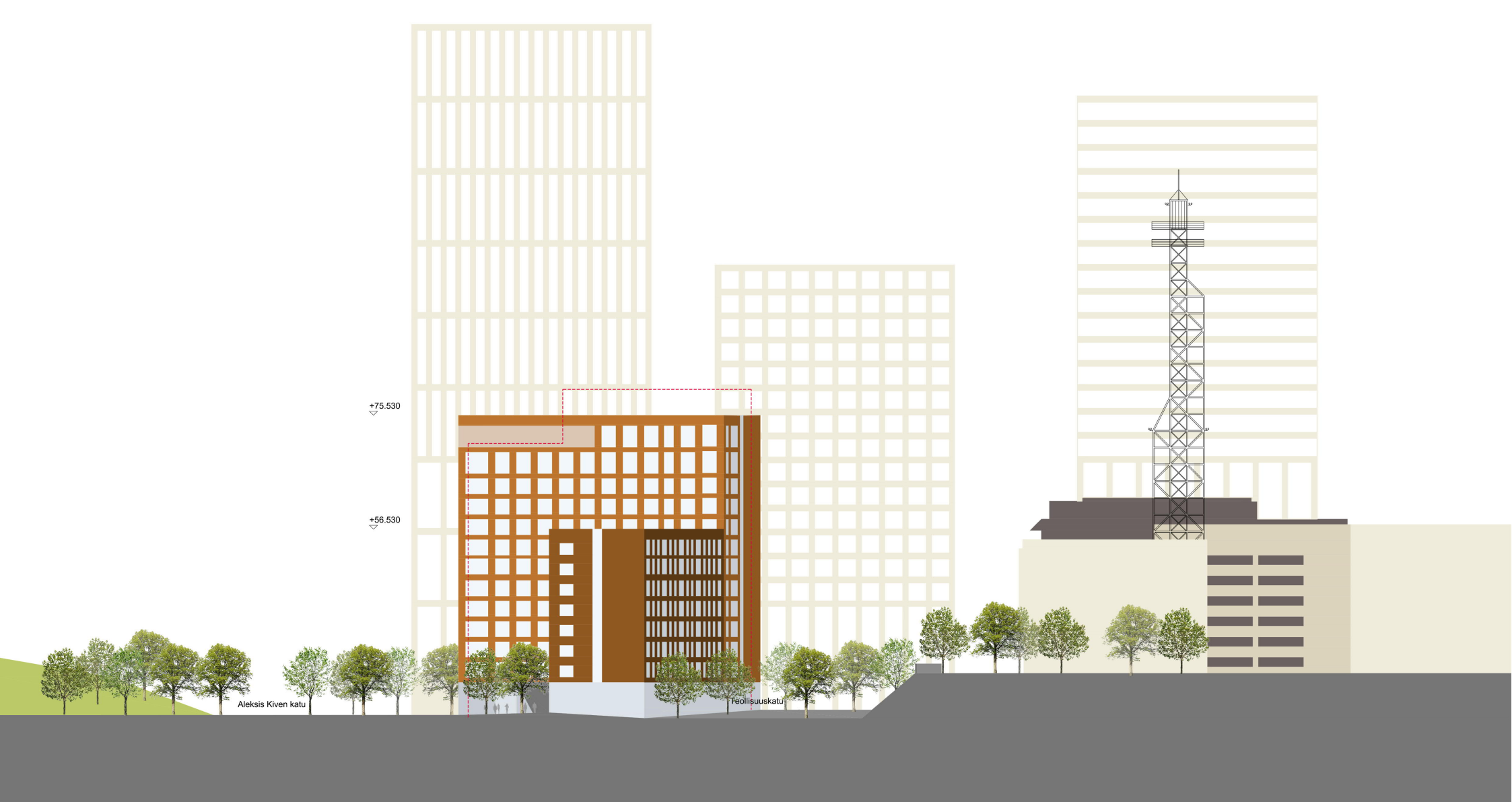
vertailu voimassa olevan asemakaavan rakennusalaan

+75.530

+56.530

Ratapihante +26.700





+75.530

+69.800

+65.400

+62.000

+56.530

+38.200

+0.000

-31.400

+26.300

