

## liite 06

### Selvitys poikkeamisista ja perustelut

#### Poikkeamispäätöshakemus

Kohde: Pasilan konepaja-alue

Kaupunginosa 22

Kortteli 22391

Katuosoite: Aleksis Kiven katu 17, 00510 Helsinki

#### Nykytilanne:

Kiinteistökokonaisuus on alun perin rakennettu Valtion Rautateille junanvaunujen ja sähköjunien korjaustehtaaksi. Kaava-alueen rakennuksia ja niiden laajennuksia on toteutettu vaiheittain: Kokoonpanohalli 1899-1901, Maalaamo 1910 ja Sähköjunahalli 1972-1979. Alue on rakennushistoriallisesti merkittävä, se on osa Helsingin teollistumisen historiaa ja pääosin suojeltu.

Kohdeläueella on voimassa oleva kaava (22 kaupunginosa Vallila, osa kortteliä 390, Rautatie- ja katualueet asemakaavan muutos (muodostuu uusi kortteli 22391, voim. 28.3.2014):

Kaava-alueen rakennukset on nimetty seuraavilla symboleilla:

Kokoonpanohalli (KTY/s, 14460, sr1/k)

Maalaamo (KTY/s, 4050, sr1/m)

Sähköjunahalli (LPA-1, 14850, m4500)

Kaavassa on määrätty Sähköjunahallin 14.880 k-m<sup>2</sup> kokonaiskerrosalasta käytettäväksi 4.500 k-m<sup>2</sup> myymälätilana. Lisäksi Kaava-alueella liiketilan kokonaiskerrosala ei saa ylittää 10.000 k-m<sup>2</sup>, josta päivittäistavarakaupan osuus saa olla 2.000 k-m<sup>2</sup>.

Kaava-alueella vuonna 2014 peruskorjattuun Aluskehysrakennus-nimiseen rakennukseen on sijoitettu liiketilaa yhteensä 296 k-m<sup>2</sup>.

#### Haemme lupaa poikkeamiselle voimassa olevasta kaavasta:

**Kaava-alueella liiketilaksi osoitetun käyttämättömän kerrosalan sijoittaminen Kokoonpanohalli-nimiseen rakennukseen sekä liiketilaksi osoitettavan kerrosalan vähäinen ylitys**

#### perustelut:

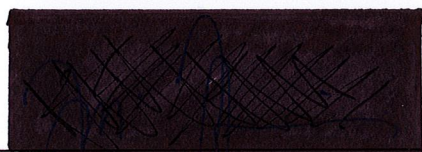
##### Nykyisen Sähköjunahallin säilyttävä hyötykäyttö pysäköintilaitoksena

LPA-1 tontilla sijaitseva Sähköjunahalli on kaavan valmisteluvaiheessa oletettu purettavan. Tämän vuoksi sen katutasoon on kaavassa osoitettu sijoitettavaksi liike- ja myymälätiloja. Halli on kuitenkin tarkoitus nyt peruskorjata ja muuttaa se kokonaisuudessaan pysäköintilaitokseksi. Sen sisään on suunniteltu rakennettavaksi lisäksi, joka mahdollistaa sen, että rakennukseen pystytään sijoittamaan kaavassa osoitettu enimmäispaikkamäärä 345 autopaikkaa. Jotta ajoliikenne rakennuksen sisään ja ulos pystyttäisiin toteuttamaan mahdollisimman vähän alueen muuta liikennettä häiritsevä, on tontille ja tontilta ajo tarkoitus toteuttaa rakennuksen molemmista päädyistä. Liiketilan sijoittaminen katutasoon tulisi estämään tämän ratkaisun toteuttamisen. Lisäksi alueella toteutettu pilaantuneiden maiden selvitysraportti suosittelee, ettei olekaan rakennukseen sijoitettaisi liiketiloja. Rakenteissa olevat haitta-ainejäämät ovat niin suuret, että tässä vaihtoehdossa rakennuksessa pitäisi toteuttaa merkittäviä purkutoimenpiteitä, jotta se saataisiin turvallisesti käyttää. Pysäköintirakennuskäytössä purkutarpeita ei niin suuressa määrässä ole, vaan jäämät on arvioitu voitavan kapseloida rakenteisiin. Tavoitteena on lisäksi säilyttää olennaisilta osin Pysäköintihallin ulko- ja sisäarkkitehtuurin alkuperäinen olemus, jota ajatusta Museovirasto on pitänyt hyvänä suunnitteluratkaisuna.

## Kokoonpanohallin säilyminen yhtenäisenä

Kokoonpanohalliin käyttöönotto kokonaisuudessaan liiketilaksi (lukuun ottamatta sisäänkäyntiaulaa ja kahvilaa) mahdollistaisi hallin teollisuustilojen säilyttämisen kokonaisuudessaan alkuperäisenä kahtena avoimena hallitilana. Näin niiden rakennushistoriallinen ilme voitaisiin säilyttää mahdollisimman luontevasti ilman uusia tilaa jakavia korkeita ja oleviin rakenteisiin sovitettavia palo-osastoivia tai normaaleja liiketiloja jakavia väliseiniä. Hallien säilyttäminen yhtenäisinä tiloina mahdollistaisi paremmin myös nykyisten suojeltujen yläpohjarakenteiden ja sisäverhoilujen säilyttävän kunnostamisen. Hallin liiketilaksi suunnitelmassa osoitettu ja laserkeilaamalla mitattu kerrosala on 10.035 k-m<sup>2</sup>. Koko hallialueen salliminen myymäläkäyttöön ylittäisi kaavaa-alueen enimmäismyymälätalakerrosalan vain 331 k-m<sup>2</sup> joka on määrältään vain 3,3 % liiketiloiksi sallitusta kerrosalasta (kun mukaan on huomioitu myös Aluskehysrakennuksessa oleva liiketila). Tämä ylitys on mielestämme vähäinen.

Helsingissä 22.9.2016

A rectangular area of the document is completely redacted with a solid black fill, obscuring the signature and any text underneath.

---

Jari Inkinen  
arkkitehti SAFA, sisustusarkkitehti SIO  
pääsuunnittelija