

ASEMAMIEHENKATU 3

17. KAUPUNGINOSA PASILA

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN NRO 12391 SELOSTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12391
PÄIVÄTTY 5.4.2016

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
17. kaupunginosan Pasila
Itä-Pasila
korttelia 17028

Kaavan nimi:
Asemamiehenkatu 3

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 5.11.2015
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 5.4.2016
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 22.4.–23.5.2016
Asemakaavoituspalvelu: muutettu 21.9.2018
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Itä-Pasilassa sijaitseva kortteli 17028 rajautuu idässä Asemamiehenkatuun, etelässä Arndt Pekurisen puistoon, lännessä junailijankujaan ja pohjoisessa Kellosiltaan.



KAASELOSTUKSESSA esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet.

Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä.

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto**Maankäyttö:** Ville Purma, arkkitehti;

Dan Mollgren, projektipäällikkö

Liikenne: Harri Verkamo, liikenneinsinööri**Teknistaloudelliset asiat:** Suvi Hokkanen, diplomi-insinööri;

Mikko Juvonen, diplomi-insinööri

Julkiset ulkotilat, maisema: Maija Lounamaa,

maisema-arkkitehti

Rakennussuojelu: Riitta Salastie, arkkitehti;

Sakari Mentu, arkkitehti

Pelastusasiat: Raila Hoivanen, diplomi-insinööri**Vuorovaikutus:** Tiina Antila-Lehtonen, vuorovaikutussuunnittelija**Kaavapiirtäminen:** Farag El Harouny, suunnittelijaRakennusvalvontavirasto

Mika Vesterinen, arkkitehti

Hannu Litovuo, arkkitehti

Kaupunginmuseo

Mikko Lindqvist, arkkitehti

Rakennusvirasto

Petri Arponen, aluesuunnittelija

Kiinteistövirasto

Sami Haapanen, osastopäällikkö, tonttiosasto

Muut viranomaistahot

HSY vesihuolto

Tarmo Hyvärinen, alueinsinööri

Hakijat

SRV Rakennus Oy jaKiinteistö Oy Helsingin Asemamiehenkatu 3

Timo Nieminen, varatoimitusjohtaja

Miia Ajo, asiakkuusjohtaja, asunnot

Hakijan konsultti

Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy

Hannu Jaakkola, arkkitehti

Turo halme, arkkitehti

Arto Liewendahl, rakennusarkkitehti, arkkitehti yo

Matti Rajamaa, arkkitehti

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ	6
ASEMAKAAVAN KUVAUS	6
Tavoitteet	6
Mitoitus	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne	8
Palvelut	9
Esteettömyys	9
Luonnonympäristö	9
Suojelukohteet	10
Yhdyskuntatekninen huolto	11
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	11
Ympäristöhäiriöt	11
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka	12
Vaikutukset	12
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	14
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	14
Maakuntakaava	14
Yleiskaava	15
Asemakaavat	15
Rakennusjärjestys	16
Kiinteistörekisteri	16
Muut suunnitelmat ja päätökset	16
Pohjakartta	17
Maanomistus	17
Muut lähtökohdat	17
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	17
Vireilletulo	17
Viranomaisyhteistyö	17
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo	17
Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot	20
Kaavaehdotuksen käsittely	20

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 22.4.–23.5.2016	20
Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen	21
Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle	24

LIITTEET

- 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 2 Seurantalomake
- 3 Kuvat ja kartat
 - Sijaintikartta
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4 -koossa)
 - Havainnekuva
 - Ote maakuntakaavasta
 - Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
 - Ote Yleiskaava 2002:sta
 - Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta (kaupunginvaltuusto 26.10.2016)
 - Ote ajantasa-asemakaavasta
 - Ote maanalaisesta yleiskaavasta
- 4 Viitesuunnitelmakooste

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
- Rakennusten pääkäyttötarkoitukset v.2014, asemakaavassa osoitetut kerrosalat ja toteutuneet kerrosalat v. 2015; Pasila (kartat)
- Viitesuunnitelma

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Itä-Pasilan korttelia 17028, joka sijaitsee osoitteessa Asemamiehenkatu 3. Kaavaratkaisu mahdollistaa asuinkerrostalon rakentamisen nykyisen toimistorakennuksen tilalle.

Uutta asuntokerrosalaa on 13 880 k-m² ja liikekerrosalaa 250 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 350 hlöä. Toimistokerrosalaa poistuu 12 000 + 2 500 k-m². Käyttötarkoituksen muutoksen myötä tontin rakennusoikeus pienenee 370 k-m².

Helsingin kaupunki omistaa korttelialueen. Kaavaratkaisu on tehty tontilla sijaitsevan toimistorakennuksen ja tonttia koskevan vuokraoikeuden omistajien hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia. Lausuntoja kaavaehdotuksesta saatiin 8 kpl. Lausunnot esitetyt huomautukset kohdistuivat mm. perheasuntovaatimukseen ja esitetyn kortteliratkaisun sopimattomuuteen Itä-Pasilaan. Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että lähellä kaupunginosan keskusta tyhjillään olevan toimistorakennuksen tontti saadaan käyttöön ja asuntojen määrää lisätään.

Tavoitteena on viihtyisä, monipuolinen, toimiva ja turvallinen asuinympäristö, joka sopii alueen nykyiseen ja tulevaisuudessa todennäköisesti osittain muuttuvaan kaupunkikuvaan.

Mitoitus

Suunnittelualan pinta-ala on 2 916 m².

Kaavaan merkitty rakennusoikeus on yhteensä 14 130 k-m². Sen lisäksi saa rakentaa mm. asukkaiden yhteiseen käyttöön tulevia tiloja. Korttelitehokkuus $e_k = 4,85$.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kortteli 17028 on toimistorakennusten korttelialuetta (KT). Korttelissa sijaitsee vuonna 1978 valmistunut 6-kerroksinen toimistorakennus (11 154 k-m²), jonka pysäköintipaikat sijaitsevat maanalaisessa kaksikerroksisessa pysäköintihallissa tontin alla. Rakennuksen on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Matti Hakala.

Muutosalueen luoteispuolella sijaitsee Pasilan kirjasto ja lounaispuolella Rauhanasema. Ympäristön muu rakennuskanta edustaa 1960- ja 70-luvuille tyypillistä betonielementtiarkkitehtuuria. Rakennukset ovat 3–12-kerroksisia.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Kortteli 17028 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Alueen suunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomiota katu- ja katutasojen viihtyvyyteen. Tavoitteena on luoda elävää ja virikkeellistä katu ympäristöä varsinkin Junailijankujalle, jonka kautta kulkee yksi jalankulun pääreiteistä Pasilan aseman ja messukeskukseen välillä. Junailijankujan puolelle rakennuksen 1. kerrokseen on sijoitettava yleisölle avointa liike- tai palvelutilaa. Junailijankujan ja Kellosillan risteyksen vastakkaisella puolella sijaitsee Pasilan kirjaston pääsisäänkäynti. Risteysalueen avartamiseksi asuinkorttelin kirjaston puoleinen rakennuksen nurkka on määrätty nostettavaksi ulokkeelle, jolloin sen alapuolinen osa yhdessä risteysalueen kanssa muodostaa pienen aukion. Rakennuksen 1. kerrokseen ei saa sijoittaa kadunvarteen asuntoja lukuun ottamatta päätyasuntoja, jotka avautuvat myös etelään Arndt Pekurisen puistoon. Junailijankujan varteen 1. kerroksessa ei kuitenkaan saa sijoittaa asuntoja.

Asukkaiden käyttöön on rakennettava vähintään yksi talosauna jokaista 30 saunatonta asuntoa kohti, pesula sekä riittävästi kuivaushuoneita mm. rakenteiden kosteusvaurioitumisen riskin pienentämiseksi. Myös yhteisöllisyyttä lisääviä harraste-, kokoontumis- tai vastaavia yhteistiloja tulee rakentaa riittävästi. Yhteistiloja tulee sijoittaa talosaunojen yhteydessä yläkerroksissa ja talopesulan yhteydessä 1. kerroksessa.

Rakennuksen betonisten julkisivujen pinta tulee käsitellä ja julkisivujen saumat sommitella innovatiivisella ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisella tavalla. Tavoitteena on, että julkisivut sopeutuvat 1970-luvun ympäristöön, mutta kuitenkin erottuvat siitä selvästi ilmeeltään ja yksityiskohdiltaan 2000-lukulaisina. Kaupunginmu-

seon lausunnossa todetaan, että "rakennusaineista betoni on alueen tärkeä yhtenäisyyttä luova tekijä, uudisrakentamisessa rakennustaiteellisesti korkeatasoisessa muodossa." Jos julkisivut tehdään pääasiassa betonielementeistä, kuten ympäristössä, tulee elementtisaumojen ja valesaumojen sijoittelun muodostaa mielenkiintoinen, hallittu kokonaisuus esim. sijoittamalla päällekkäisten kerrosten elementtien pystysaumot vaihtelevasti eri kohtiin. Elementtien pintana voidaan käyttää esim. graafista ja/tai värjättyä betonia. Ympäristön rakennusten mukaisesti julkisivut voivat olla tummia, värikkäitä tai vaaleita sekä näiden yhdistelmiä. Katolle rakennettavat saunaosastot rakennuksen sisäänvedetyt osat, parvekkeiden taustaseinät ja porrashuoneiden sisäänkäynnit tulee käsitellä muista julkisivuista poikkeavalla tavalla. Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Rakennuksen kattomaisema muodostaa näkyvän viidennen julkisivun. Erikorkuisten rakennuksen osien porrastuvat katot luovat rakennukselle vahvan identiteetin vihreine kattoineen ja asukkaiden puolijulkisine oleskelupaikkoineen. Viherkattoja tulee rakentaa vähintään 50 % rakennuksen kattopinta-alasta. Muille katopinnoille tulee sijoittaa terasseja ja oleskelupaikkoja asukkaiden käyttöön. Ylimmillä kattotasoilla, joilla ei ole oleskeluterassia viherkatot toteutetaan vähäistä hoitoa vaativina ilman kaiteita. Osa asukkaiden yhteistiloista (mm. saunatilat) määrätään asemakaavassa sijoitettavaksi rakennuksen ylimpiin kerroksiin. Tarkoitus on, että yksi talosaunoista yhteistiloineen yhdessä mahdollisen ivkonehuoneen kanssa sijoittuu 6-kerroksisen osan katolle sisäänvedettynä, vapaamuotoisena massana. Toinen talosauna sijoittuu vastaavasti 12-kerroksisen osan katolle. Muut tarvittavat saunaosastot tulee sijoittaa korkeampien rakennuksen osien kerroksiin, siten että niiden ulkotilat liittyvät alemman osan kattoon.

Rakennusalueen rajoja ei saa pihan puolella ylittää, jotta turvataan riittävän kokoinen ja mahdollisimman aurinkoinen piha-alue. Lisäksi pihan eri puolille sijoittuvien vastakkaisten asuntojen välinen etäisyys on rakennusalojen sisärajoihin kiinni rakennettaessa jo selvästi pienempi kuin muualla Itä-Pasilassa.

Liikenne

Lähtökohdat

Alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet. Pasilan asema sijaitsee alle 300 metrin päässä muutosalueesta. Ympäröivillä kokoojaka-
duilla kulkee useita raitiotie- sekä linja-autolinjoja.

Kaavaratkaisu

Kaava-alue tukeutuu nykyiseen katuverkkoon. Pihatasolta on kevyen liikenteen yhteydet Itä-Pasilan kansitasolle. Ajoyhteys kortteliin alatasolle (+19) on Rautatieläisenkadulta Asemamiehenkadun kautta.

Pasilan asema sijaitsee alle 300 metrin päässä kaava-alueesta ja ympäröivillä kokoojakaduilla kulkee useita raitiotie- ja linja-autolinjoja.

Korttelin autopaikat sijaitsevat nykyisessä laitoksessa kansitason alapuolella. Autopaikat suunnitellaan lähtökohtaisesti kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymien (15.12.2015) asuntojen pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeiden mukaisesti.

Korttelin jätehuollon yhteys on Asemamiehenkadun alatasolta. Junailijankujalla, Kellosillalla ja Asemamiehenkadun ylätasolla on huoltoajo sallittu.

Korttelin sisäpihan kunnossapidon liikenne käyttää vähäiseltä matkalta Arndt Pekurisen puiston puistokäytävää.

Palvelut

Lähtökohdat

Suunnittelualueen lähiympäristössä on monipuolinen palvelutarjonta. Pasilan aseman yhteyteen keskustakortteliin on rakenteilla suuri keskittymä erilaisia kaupallisia ja muita palveluja.

Kaavaratkaisu

Rakennukseen on sijoitettava yleisölle avointa liike- tai palvelutilaa vähintään 250 k-m².

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Yleisölle avoimiin liike- tai palvelutiloihin on järjestettävä esteetön sisäänkäynti suoraan kadulta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Tontin piha-alue on pienimuotoista koristeistutusta lukuun ottamatta kivettyä pintaa. Tontin eteläreunassa on istutettu puurivi.

Välittömästi muutosalueen eteläpuolella, Junailijankujan ja Ratamestarinkadun välillä on Arndt Pekurisen puisto, joka on osa Radanrakentajantielle jatkuvaa puistoakselia. Ratamestarinkadun puoleinen osa on entinen puupankki, jossa puut muodostavat tiheän puuruudukon. Veturitorin puolella puuistutukset jatkavat puurivistöjä muuttuen matalammiksi puistoistutuksiksi Rauhanaseman puolella.

Kaavaratkaisu

Piha-alue on kokonaan pihakannta, johon tulee puu- ja pensasis-tutuksia ja nurmea kansipuutarhakasvualustoille.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Helsingin uuden yleiskaavaehdotuksen kulttuuriympäristörapor-tissa Itä-Pasila on osoitettu maakuntainventoinnin kohdealueeksi (Uudenmaan kulttuuriympäristöt selvitys 2012).

Itä-Pasilan rakentaminen tapahtui arkkitehti Reijo Jallinojan laati-man suunnitelman pohjalta. Pasilan megastrukturi edusti suoma-laista tulkintaa kansainvälisesti ajankohtaisesta 1960–70-lukujen arkkitehtuurivirtauksesta. Ajatus suurimittakaavaisesta teollisin menetelmin rakennetusta "kaupunkikoneesta", jossa mm. jalan-kulku oli täydellisesti erotettu autoliikenteestä kansiratkaisun avulla, perustui strukturalistiseen ideologiaan, joka tarkoitti ja jonka tavoitteena oli verkkomainen ajan mukana täydentyvä ja muuttuva rakenne. Rakentamisestaan lähtien Itä-Pasila on myös kokenut monia muutoksia eikä se ole toteutunut sellaisena kuin miksi se alun perin suunniteltiin. Erityisesti asemaan tukeutuvat toimistokorttelit on toteutettu alkuperäisestä poikkeavin periaat-tein.

Kaavaratkaisu

Valitun kaavaratkaisun lähtökohtana on ollut tontin keskeinen si-jainti lähellä Pasilan asemaa ja yleinen kaupungin tiivistämistä-voite lähellä joukkoliikenteen asemia. Hankkeen kerrosalan osalta on pyritty tehokkaaseen ratkaisuun, kuitenkin siten että asumi-selle asetettavat laatutavoitteet ja kaupunkikuvalliset vaatimukset täyttyvät. Rakennuksen kerroskorkeutta on madallettu yhdellä kerroksella verrattuna oas-vaiheen viitesuunnitelmaan. Näin ra-kennuksen suhde esim. sen itäpuolella oleviin korkeampiin raken-nuksiin jää selvästi alisteiseksi ja korttelin U:n muotoinen sisäpiha saa enemmän auringonvaloa.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Alueen läpi kulkee johtotunneli (viemäri), jonka katto on arviolta tasolla noin +4,5.

Kaavaratkaisu

Uusi rakennus on liitettävissä edullisesti yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin.

Kaavaratkaisussa pysytään pääosin nykyisen louhintatason yläpuolella. Alin sallittu louhintataso on +14.5 (N2000).

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Nykyinen rakennus on perustettu kallion varaan. Nykyisistä kolmesta kellarikerroksista alimman kellarikerroksen lattian pinta on tasolla + 14.7 (NN), uima-altaan kohta tasolla +12.9(NN).

Mikäli kaava-alueella ei mennä nykyistä rakennusta syvemmälle, ei tulevallakaan rakennuksella ole vaikutuksia alueen pohjaveeseen.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa pysytään pääosin nykyisen louhintatason yläpuolella. Alin sallittu louhintataso on +14.5 (N2000).

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Kaava-alueella sijaitsee 70-luvun lopulla rakennettu toimistorakennus, jossa on kolme kellarikerrosta. Maanalaiset kerrokset täyttävät koko tontin pinta-alan. Alueelta ei ole tiedossa maaperää mahdollisesti pilaavaa aiempaa toimintaa.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu sijoittuu jo valmiiksi rakennettuun ympäristöön ja maaperään.

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Lähtökohdat

Nykyinen 6-kerroksinen toimistorakennus puretaan.

Kaavaratkaisu

Uusien rakennusten varatiet ja pelastustiejärjestelyt suunnitellaan ottaen huomioon pelastuslaitoksen pelastustieohje. Kaavaratkaisun tueksi laaditussa viitesuunnitelmassa on esitetty, että pelastautuminen voidaan tarvittaessa järjestää myös rakennuksen sisältä vaatimusten mukaisin poistumistein.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Uuden asuinrakennuksen toteuttaminen olemassa olevien yhdyskuntateknisten verkostojen sekä palvelujen äärelle on yhdyskuntataloudellisesti edullinen ratkaisu.

Kaavamuutoksen hakija vastaa olemassa olevan rakennuksen purkukustannuksista, eikä täten kaupungille aiheudu kaavaratkaisun toteuttamisesta välittömiä kustannuksia. Asemakaavan muutoksen mukainen asuntotontti tullaan luovuttamaan tontin haltijalle vuokraamalla tai myymällä ulkopuolisen asiantuntijan arvioon perustuvaan käypään hintaan. Kaupunki saa asemakaavamuutoksesta tuloja tontin ja sen rakennusoikeuden myymisestä. Lopullinen myyntihinta sovitaan hakijan ja kaupungin välisissä neuvotteiluissa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen lisää asuntojen ja asukkaiden määrää Itä-Pasilassa. Toimistotilojen määrä vähenee, joskin nykyinen toimistorakennus on ollut pitkään käyttämättömänä. Keski-Pasilan kaavoitus luo edellytykset toimistotilojen merkittävälle kasvulle alueella.

Vaikutukset puistoympäristöön

Puurivi korttelin eteläreunalta poistuu. Piha-alueen istutukset ja viherkatot korvaavat tontilta poistuvan vihermassan ja pihakannelle istutettavat puut avaavat vehreän näkymän tontille viereisen puiston suunnasta.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavaratkaisu luo edellytykset asuntojen autopaikkavelvoitteiden toteuttamiseen suunnittelualueella. Vaikutukset liikenteeseen eivät ole merkittäviä.

Kaava luo edellytykset palveluasteeltaan normaalien yhdyskunta-teknisen huollon palveluiden toteuttamiselle.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaavan toteuttaminen vaikuttaa ympäristön ja erityisesti Junailijankujan ja Kellosillan luonteeseen, näkymiin ja valoisuuteen.

Asuinrakennuksen toteuttaminen tiivistää ja rajaa katutilaa. Kirjaston ja Akava-talon edusta muuttuu suljetummaksi. Risteysalueen avartamiseksi asuinkorttelin kirjaston puoleinen rakennuksen nurkka on määrätty nostettavaksi ulokkeelle, jolloin sen alapuolinen osa yhdessä risteysalueen kanssa muodostaa pienen aukion. Kellosillan katutilaa pyritään avartamaan merkitsemällä rakennusala 2,5 metrin etäisyydelle katualueen rajasta.

Asuinrakennus on itä- ja pohjoisosaltaan selvästi korkeampi kuin nykyinen toimistorakennus, mutta kuitenkin matalampi kuin sen itäpuolella sijaitseva toimistorakennus. Rakennuksen volyymiä on pyritty keventämään porrastamalla rakennusmassaa. Junailijankujan puoleista pitkää julkisivua on elävöitetty sijoittamalla maantasokerrokseen yleisölle avointa tilaa.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Sadevesijärjestelmään johdettavien hulevesien määrää vähennetään nykyisestä viivyttämällä ja pidättämällä hulevettä viherkattojen ja pihakansi-istutusten avulla. Viherkatot lievittävät lämpösäarekeilmiötä ja lisäävät kaupunkiluonnon monimuotoisuutta.

Vaikutukset asumisolosuhteisiin, ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Toteutuessaan uusi asuinrakennus varjostaa katutilaa, naapuri-kiinteistöjä sekä itseään. Lähin naapuriasuinrakennus sijoittuu kaava-alueen länsipuolelle. Kaava-alueen länsireuna sallitaan rakennettavaksi korkeintaan 6-kerroksisena mm. tähän naapuriin kohdistuvan aamuvarjostuksen ja kaava-alueeseen itseensä kohdistuvan iltavarjostuksen vähentämiseksi. Seuraavaksi lähin asuinrakennus sijaitsee kaava-alueen ja Arndt Pekurisen puiston eteläpuolella, mihin suuntaan varjot eivät juuri lankea.

Naapurirakennuksista uusi asuinkerrostalo varjostaa eniten sen pohjoispuolista toimistorakennusta sekä koillis- ja itäpuolisten toimistorakennusten pihvoja ja alimpia kerroksia.

Uusien asuntojen myötä alueen asuntotarjonta on tulevaisuudessa suurempi ja monipuolisempi.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Toimistotilojen poistuessa muutosalueelta työtilojen määrä Itä-Pasilassa pienenee. Keski- ja Pohjois-Pasilaan kaavoitetaan kuitenkin runsaasti lisää toimistotilaa. Koko Pasilan alueella toimisto- ja liiketilatarjonta kasvaa merkittävästi kaavojen toteuduttua.

Asukasmäärän kasvaessa julkisten ja yksityisten palvelujen tarve lisääntyy.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskevat seuraavat Helsingin seudun erityistavoitteet:

- Riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueidenkäytössä turvattava tonttimaan riittävyys.
- Alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle.

Kaavan valmistelussa on erityisesti painotettu asuntotuotannon turvaamista ja joukkoliikenteen hyödyntämismahdollisuuksia.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Kaavaa muutetaan alueella, jolla asuntotuotannolla on hyvät edellytykset toteutua sekä valmiiksi rakennetun yhdyskuntateknisen huollon ja palveluverkon että rakentamisvalmiuden osalta. Kaava-alue sijaitsee alueella, jolla on erityisen korkea joukkoliikenteen palvelutaso.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta.

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta, valtakunnan keskus sekä tiivistettävää aluetta.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004 /18.11.2005 /19.1.2007) kortteli on merkitty hallinnon ja julkisten palvelujen alueeksi. Nyt laadittu asemakaavaratkaisu poikkeaa yleiskaavasta siten, että asemakaavassa kortteli on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Kortteli kuitenkin rajautuu pohjoisessa ja idässä yleiskaavaan merkittyyn kerrostalovaltaiseen alueeseen, joka sisältää asumista ja toimitiloja.

Nyt laadittu asemakaavaratkaisu on yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Helsingin uudessa yleiskaavassa kortteli on merkitty kuuluvaksi kantakaupunkiin (C2): Keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava kantakaupungille ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu. Aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen erityisesti kävelyn ja pyöräilyn ehdoilla. Kaupunkibulevardeihin rajautuvilla alueilla korttelitehokkuuden tulee olla pääsääntöisesti yli 1,8 ja keskeisten katujen varsilla kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi.

Nyt laaditussa kaavaratkaisussa on otettu huomioon Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteet.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 8.11.2011) mukaan alue on kantakaupungin pintakallioaluetta. Maanalaisessa yleiskaavassa on tilavaraus nykyiselle rakennetulle maanalaiselle tilalle korttelin lounaiskulmassa.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 11462 (tullut voimaan 28.4.2006). Kaavan mukaan kortteli 17028 on toimistorakennusten korttelialuetta (KT), jonka pihamaan tason alapuolelle saa sijoittaa pysäköinti- ja kirjapainotiloja sekä luonnonvalolla valaistavia toimisto-, työpaja- ja sosiaalitiloja ja niihin verrattavia tiloja. Korttelin lounaiskulmaan on merkitty maanalainen johtotunneli.

Voimassa olevassa asemakaavassa KT-korttelin kerroksiin osoitettu rakennusoikeus on 12 000 k-m²; lisäksi tontin pihamaan tason alapuolisille tiloille ja ullakolle on osoitettu rakennusoikeutta 2 500 k-m². Tontilla olevaa toimistorakennusta ei ole laajennettu tämän v. 2005 muutetun asemakaavan salliman 4- ja 5- kerroksisten laajennusten mukaiseksi vaan rakennus noudattelee edellisen asemakaavan (v. 1983) rakennusalueen rajoja.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 12.12.2014 antanut puoltavan lausunnon kiinteistövirastolle koskien korttelin käyttötarkoituksen muuttamista toimistorakennusten korttelialueesta (KT) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Lausunnossa todetaan mm., että tontti sijaitsee puiston vieressä eikä rajoitu vilkasliikenteisiin katuihin. Lisäksi Pasilan toimistotilatarjonnan turvaamiseksi yleisenä tavoitteena on kaavoittaa Keski-Pasilan tuleviin kortteleihin lisää toimitilaa paikkoihin, joissa ympäristöhäiriöiden takia edellytykset asumiselle eivät ole näin hyvät. Lisäksi lausunnossa todetaan, että asuntorakennusoikeuden määrä tutkitaan kaavoitustyön aikana. Myös ympäristön lähikortteleiden rakennuskorkeudet ja rakennusten massoittelu huomioidaan kaavoitustyön aikana tutkittaessa uudisrakennuksen sopivuutta ympäristöönsä.

Kaupunginhallitus päätti 17.8.2015 varata SRV Rakennus Oy:lle ja Kiinteistö Oy Helsingin Asemamiehenkatu 3:lle korttelin 17028 tontin 1 kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2018 saakka. Esityksen mukaan tontille vastaisuudessa osoitettava asuinrakennusoikeus tulee toteuttaa sääntelemättömänä omistus- ja / tai vuokra-asuntotuotantona ilman Hitas-ehtoja siten, että rakennusoikeudesta (kerrosala) enintään noin 50 % voidaan toteuttaa vuokra-asuntotuotantona. Varausehdoissa esitetään, että tontille toteutettavassa omistusasunto-tuotannossa asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Perheasuntojen keskipinta-alan tulee olla 75 as-m². Tontti luovutetaan myymällä.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 28.12.2015.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa korttelin 17028 tontin 1. SRV Rakennus Oy ja Kiinteistö Oy Helsingin Asemamiehenkatu 3 omistavat tontilla sijaitsevan toimistorakennuksen ja tonttia koskevan vuokraoikeuden.

SRV Rakennus Oy:n tavoitteena on ostaa tontti perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.

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 tontilla sijaitsevan toimistorakennuksen ja tonttia koskevan vuokraoikeuden omistajien kiinteistövirastolle osoittaman hakemuksen (29.9.2014) johdosta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston geotekninen osasto
- kiinteistöviraston tilakeskus
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- pelastuslaitos

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 viraston verkkosivuilla www.hel.fi/ksv sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutiset -lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 25.11.–16.12.2015 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- Pasilan kirjastossa, Kellosilta 9
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Kaavan valmistelija oli tavattavissa 3.12. klo 16.30–18.30 Pasilan kirjastossa.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Kiinteistöviraston geoteknisen osaston kannanotto kohdistui kellarikerrosten rakenteisiin. Mikäli kohteessa ei mennä nykyistä rakennusta syvemmälle, ei tulevallakaan rakennuksella ole vaikutuksia alueen pohjaveteen. Rakennuksen lounaisnurkan ali kulkeva viemäritunneli on huomioitava.

Kiinteistöviraston tilakeskuksen kannanotto kohdistui Pasilan kirjaston sisäänkäyntiaukion korostamistarpeeseen sekä kirjaston autopaikkojen säilyttämiseen. Liike- ja toimitilojen riittävä määrä on tarkasteltava ja varmistettava alueellisesti. Tilakeskus pitää myös tärkeänä, että julkisten palvelujen tarpeen lisääntyminen otetaan huomioon, kun asuntojen määrä lisääntyy alueella.

Kiinteistöviraston tonttiosasto ilmoitti, että sillä ei ole huomautettavaa tässä vaiheessa. Jatkossa on tutkittava tarkemmin kantakaupungissa toimistotilojen muuttumista asumiseen työpaikkojen turvaamiseksi.

Rakennusviraston kannanotto kohdistui hulevesien erilaisten viivytyksratkaisujen tarpeeseen alueella. Lisäksi kannanotossa todettiin, että uudisrakennuksen rakennusalan ei tule rajautua suoraan yleiselle alueelle.

Kaupunginmuseon kannanotto kohdistui alueellisen tarkastelun, ympäristön ominaispiirteiden ja yhtenäisyyden huomioimisen tarpeeseen. Kaupunginmuseo ei vastusta tontin muuttamista asuinkäyttöön ja nykyisen toimistotalon poistamista, mutta esitetty rakentamisen malli on kaupunginmuseon arvion mukaan alueen rakaisuuteen verrattuna liian tiivis, rakennusoikeudeltaan liian suuri ja se rikkoo asemakaavan yhtenäisyyttä.

Pelastuslaitos ilmoitti, että rakennuksen palotekniset ratkaisut ja poistumisjärjestelyt on neuvoteltava pelastuslaitoksen kanssa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY totesi, että alueen vesihuolto on rakennettu valmiiksi, eikä kaavan muutos aiheuta lisärakentamista.

Helen Oy:llä ja kaupunginkirjastolla ei ollut lausuttavaa asiasta. Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että rakennuksen korkeutta on madallettu kerroksella ja kerrosalaa vähennetty. Lisäksi kirjaston puoleinen kulma rakennuksesta on määrätty rakennettavaksi ulokkeena. Kaavaan on myös kirjattu määräykset alueen kaivuusta ja louhinnasta, hulevesien viivytyksestä sekä ympäröivien kansirakenteiden huomioimisesta.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevia mielipidekirjeitä on saapunut kaksi kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty Pasilan kirjaston kaavapäivystyksessä.

Toinen mielipiteistä kohdistui suunnitelman sopimattomuuteen rakennuskorkeudeltaan sekä massoitteeltaan ympäristöönsä ja piittaamattomuuteen kaupunkikuvan perustekijöistä. Rakennuksen todettiin varjostavan naapurirakennuksia ja täyteen mittaansa kehittyneitä istutusalueita sekä rajoittavan naapuritonttien kehittämisvaihtoehtoja tulevaisuudessa. Lisäksi kirjaston ja Akava-talonsisäänkäyntejä korostava kaupunkiaukio Kello sillan ja Junailijan kadun risteyksessä todettiin suunnitelmassa poistetuksi.

Toisessa mielipiteessä tervehdittiin ilolla asuinrakentamista ja uusia asukkaita. Lisäksi esitettiin, että asemakaavan tavoitteet julkisivumateriaalien laatutason, parvekkeiden massoitteiden sekä katukerroksiin liittyvien tilojen käytön suhteen noudattavat samoja periaatteita kuin muissakin kantakaupunkialueen uusissa asemakaavoissa. Esitettiin myös, että tontin arvonnoususta syntyvistä varoista investoidaan takaisin Itä-Pasilan paikoin huonokuntoisten ulkoalueiden kehittämiseen ja puutteiden korjaamiseen.

Kaavapäivystyksessä esitettiin, ettei tulevaa rakennusta tulisi ainakaan korottaa nähtävillä olleen viitesuunnitelman kerrosluvuista ja vaadittiin, että Arndt Pekurisen puisto säilyy nykyisen kokoisena.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että rakennuksen korkeutta on madallettu kerroksella ja kerrosalaa vähennetty.

Kellosillan katutilaa on avarrettu merkitsemällä rakennusala 2,5 metrin etäisyydelle katualueen rajasta ja kirjaston puoleinen kulma rakennuksesta määrätty rakennettavaksi ulokkeena. Lisäksi asemakaavaan on kirjattu määräykset julkisivuista ja parvekkeista.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Vaihtoehtoja on tutkittu SRV Rakennus Oy:n ja Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy:n esittämien neljän massoittelututkielman pohjalta. Varhaisimmassa vaihtoehdossa U:n muotoisen rakennuksen runkosyvyys leveni etelää kohti ja siitä luovuttiin mm. jäljelle jäävän pihan kapeuden takia. Seuraavassa vaiheessa tutkittiin erikorkuisia kapeampirunkoisia malleja, joista korkein oli 7-10-13 -kerroksinen. Kaavaehdotukseen valittiin 6-9-12 -kerroksinen ratkaisu paremman ympäristöön sopivuuden perusteella.

Kaavaehdotuksen käsittely

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 5.4.2016 ja se päätti esittää kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä. Lautakunta päätti myös asettaa ehdotuksen nähtäville 30 päiväksi.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 22.4.–23.5.2016

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- kaupunginmuseo
- kiinteistövirasto
- pelastuslautakunta
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristökeskus
- kaupunginkirjasto

Yhteenveto lausunnoista

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) ilmoitti, että alueen vesihuolto on rakennettu valmiiksi, eikä kaavan muutos aiheuta lisärakentamista eikä johtosiirtoja.

Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL) muistutti, että raitioliikenne aiheuttaa melu- ja värinähaittoja, jotka tulee huomioida rakennusmääräyksissä.

Kaupunginmuseon totesi, että U-muotoisen puoliavoimen korttelin rakennustapa eroaa ympäristöstä, joka on toteutettu avoimen rakennustavan periaatteiden mukaan. Asemamiehenkatu 3 hankkeen periaatteet eivät ole jatkossa yleistettävissä Itä-Pasilassa. Kaupunginmuseo pitää tärkeänä Itä-Pasilan alueen kaupunkikuvallisten ja kaavahistoriallisten arvojen huomioimisen ja vaalimisen. Alueen arvot tulisi turvata alueellisen rakentamis- ja korjaustapaohjeen laatimisella.

Kiinteistövirasto ilmoitti, että johtuen tontin varauspäätöksen sisällöstä, asemakaavaan ei tule merkitä perheasuntovaatimusta.

Pelastuslautakunta totesi, että palo- ja pelastusturvallisuuteen liittyvät asiat tulee huomioida erillisneuvotteluihin jatkosuunnittelussa.

Yleisten töiden lautakunta totesi, että asemakaavan muutos ei aiheuta muutoksia katu- tai viheralueille ja, että asemakaavan toteuttaminen ei aiheuta kustannuksia rakennusvirastolle.

Ympäristökeskuksella ja kaupunginkirjastolla ei ollut huomautettavaa.

Rakennusvalvontaviraston kanssa on neuvoteltu asemakaavaehdotuksesta.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

Lausunnoissa ja neuvotteluissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset:

Kiinteistöviraston lausunnon johdosta:

- asemakaavasta on poistettu määräys: Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

Rakennusvalvonnan kanssa käytyjen neuvottelujen johdosta:

- on lisätty ohjeelliset tonttien rajat ja numerot sekä jaettu korttelin rakennusoikeus näin muodostuvien tonttien kesken.
- on lisätty määräys: Rakennuksen ja rakenteiden ylimmän kohdan suurin sallittu korkeusasema:
+ 47,0 kun kerrosluku on VI,
+ 55,5 kun kerrosluku on IX,
+ 64,5 kun kerrosluku on XII.
- määräys: "Rakennuksen 1. kerroksessa ei saa asuntoja rakentaa Junailijankujan puoleiselle rakennusalueelle eikä kadunvarteen lukuun ottamatta päätyasuntoja, jotka avautuvat myös etelään Arndt Pekurisen puistoon." on muutettu muotoon: Rakennuksen 1. kerroksessa ei saa asuntoja sijoittaa kadun varteen lukuun ottamatta päätyasuntoja, jotka avautuvat myös etelään Arndt Pekurisen puistoon. Junailijankujan varteen 1. kerroksessa ei kuitenkaan saa sijoittaa asuntoja.
- on lisätty määräys: Korttelin sisäpihan on muodostettava yhteinen leikki- ja oleskelualue. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.
- on lisätty määräys: Autojen pysäköintihallien ilmanvaihtoratkaisu tulee ulottaa ylimmän vesikaton yläpuolelle rakennuksen rungon sisällä.
- on lisätty määräys: Maan ja pihakannen alaisissa pysäköintilaitoksissa ei tarvitse rakentaa tontin rajaseiniä. Jos rajaseiniä ei rakenneta, tulee paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa käsitellä korttelia yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi.
- kaavaselostusta on täydennetty vastaavilta osin.

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä korttelissa on kasvanut 14 000:sta 14 130:een.
- määräyksen: "Uloke, jonka alle tulee jäädä vähintään 11 metriä vapaata tilaa. Ulokkeen alla maan tai pihakannen pinta saa olla korkeintaan 0,6 metriä viereisen kadun tasoa ylempänä. Ulokkeen räystäätason tulee olla samassa korkeustasossa viereisen, korkeintaan VI-kerroksisen osan räystäään kanssa." kaksi ensimmäistä lausetta on muutettu:

Uloke, jonka alle tulee jäädä vähintään 9,0 metriä vapaata tilaa. Ulokkeen alla maan tai pihakannen pinta saa olla korkeintaan 1,0 metriä viereisen kadun tasoa ylempänä.

- määräys: "Asukkaiden yhteiskäytössä olevia saunatiloja tulee rakentaa korkeintaan VI-kerroksisen rakennuksen osan katolle sekä kerrokseen kohtiin, jotka liittyvät alemman rakennuksen osan kattoon tai ovat sen yläpuolella." on muutettu muotoon: Asukkaiden yhteiskäytössä olevia saunatiloja tulee rakentaa korkeintaan VI- ja XII-kerroksisten rakennuksen osien katoille tai kerrokseen kohtiin, jotka liittyvät alemman rakennuksen osan kattoon tai ovat sen yläpuolella.
- määräys: "Korkeintaan VI-kerroksisen rakennuksen osan katolle rakennettavan saunaosaston ja siihen liittyvät yhteis-, porrashuone- ja tekniset tilat tulee rakentaa pääosin alemman rakennuksen osan räystääslinjasta sisäänvedettyinä ja niiden pinta-ala saa olla korkeintaan 200 k-m². Tilat saa rakentaa yhteen kerrokseen kaavaan merkityn kerrosluvun estämättä." on muutettu: Katoille rakennettavat saunaosastot ja niihin liittyvät yhteis-, porrashuone- ja tekniset tilat tulee rakentaa pääosin alemman rakennuksen osan räystääslinjasta sisäänvedettyinä ja niiden pinta-ala saa olla korkeintaan 250 k-m² / kattotaso. Tilat saa rakentaa yhteen kerrokseen kaavaan merkityn kerrosluvun ja ylimmän sallitun korkeusaseman estämättä.
- määräykseen: "Asukkaisen yhteiseen käyttöön osoitettavat huolto-, harraste-, kokoontumis-, sauna- ja pesutilat saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi." on lisätty: Mikäli porrashuone toteutetaan kahdella poistumistieportaalla, saa toisen portaan rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.
- määräyksen: "Katu- ja puistoalueen puoleiset parvekkeet tulee ripustaa rakennusrungosta ja ne saavat ulottua katu- tai puistoalueelle enintään 1,0 metriä. Katualueelle ulottuvan parvekkeen alapinnan on oltava vähintään 6,0 metriä katupinnan yläpuolella ja puistoalueelle ulottuvan parvekkeen alapinnan on oltava vähintään 3,0 metriä puiston maanpinnan yläpuolella." ensimmäinen lause on muutettu: Katu- ja puistoalueen puoleiset parvekkeet tulee ripustaa rakennusrungosta ja ne saavat ulottua tontin ulkopuolelle katualueelle enintään 1,0 metriä ja puistoalueelle enintään 1,5 metriä.
- määräykseen: "Katoille sijoittuvat konehuoneet, tekniset tilat ja laitteet tulee suunnitella kokonaisuutena. Katoilla tilat

tulee jäsentää siten, että ne muodostavat rakennuksen julkisivuista sisään vedettyjä elementtejä." on lisätty: Katoilla tilat saa rakentaa yhteen tasoon ylimmän sallitun korkeusaseman estämättä. Tilat saa sijoittaa myös ylimpiin kerroksiin kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

- kaavaselistusta on täydennetty vastaavilta osin.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselistusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
- kaavakartan nimiö on päivitetty.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Asemakaavoituspalvelu on 21.9.2018 muuttanut kaavaehdotusta.

Helsingissä 21.9.2018

Marja Piimies

ITÄ-PASILA, ASEMAMIEHENKATU 3 ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee Itä-Pasilan korttelia 17028. Tontti sijaitsee osoitteessa Asemamiehenkatu 3.

Nykytilanne

Tontilla 1 on vuonna 1978 valmistunut 6-kerroksinen toimistorakennus (11 154 k-m²), jonka pysäköintipaikat sijaitsevat maanalaisessa kaksikerroksisessa pysäköintihallissa tontin alla. Rakennuksen on suunnitellut Arkkitehtitiimistö Matti Hakala.



Kaavamuutosalueen sijainti

Mitä alueelle suunnitellaan

Tavoitteena on, että nykyinen toimistorakennus puretaan ja tilalle rakennetaan noin 6-13-kerroksinen asuinkerrostalo. U:n muotoisen ja lounaaseen päin terassoituvan kerrostalon piha avautuisi Arndt Pekurisen puistoon. Pasilan kirjaston sisäänkäyntiaukiota on tarkoitus korostaa ja Junailijankujan puoleista katua elävöittää maantasokerroksen liiketilojen avulla. Suurin osa asukkaiden autopaikoista sijoittuisi asuinrakennuksen kellarikerrokseen, osa läheisiin Itä-Pasilan pysäköintilaitoksiin. Tontin rakennusoikeus nousee.



Aloite

Asemakaavan muutosta ovat hakeneet SRV Rakennus Oy ja Kiinteistö Oy Helsingin Asemamiehenkatu 3, jotka omistavat tontilla sijaitsevan toimistorakennuksen ja tonttia koskevan vuokraoikeuden.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa korttelin 17028 tontin 1.

SRV Rakennus Oy:n tavoitteena on muuttaa tontin käyttötarkoitus asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja ostaa tontti perustetavan asunto-oskeyhtiön lukuun asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.

Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2005 KT-korttelin kerroksiin osoitettu rakennusoikeus on 12 000 k-m²; lisäksi tontin pihamaan tason alapuolisille tiloille ja ullakolle on osoitettu rakennusoikeutta 2 500 k-m². Tontilla olevaa toimistorakennusta ei ole laajennettu tämän v. 2005 muutetun asemakaavan salliman 4- ja 5 -kerroksisten laajennusten mukaiseksi vaan rakennus noudattelee edellisen asemakaavan (v. 1983) rakennusalueen rajoja.

Yleiskaava 2002:ssa kortteli on merkitty hallinnon ja julkisten palvelujen alueeksi.

Ehdotuksessa Helsingin uudeksi yleiskaavaksi (6.10.2015) kortteli on merkitty kuuluvaksi kantakaupunkiin (C2): Keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi

toimitilaksi. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava kantakaupungille ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu. Aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen erityisesti kävelyn ja pyöräilyn ehdoilla. Kaupunkibulevardeihin rajautuvilla alueilla korttelitehokkuuden tulee olla pääsääntöisesti yli 1,8 ja keskeisten katujen varsillakadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 12.12. 2014 antanut puoltavan lausunnon kiinteistövirastolle koskien korttelin käyttötarkoituksen muuttamista toimistorakennusten korttelialueesta (KT) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Lausunnossa todetaan mm., että tontti sijaitsee puiston vieressä eikä rajoitu vilkasliikenteisiin katuihin. Lisäksi Pasilan toimistotilarajonnan turvaamiseksi yleisenä tavoitteena on kaavoittaa Keski-Pasilan tuleviin kortteleihin lisää toimitilaa paikkoihin, joissa ympäristöhäiriöiden takia edellytykset asumiselle eivät ole näin hyvät. Lisäksi lausunnossa todetaan, että asuntorakennusoikeuden määrä tutkitaan kaavoitustyön aikana. Myös ympäristön lähikortteleiden rakennuskorkeudet ja rakennusten massoittelu huomioidaan kaavoitustyön aikana tutkittaessa uudisrakennuksen sopivuutta ympäristöönsä.

Tehdyt selvitykset

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Asemamiehenkatu 3, Luonnos (SRV, Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola 21.10.2015)





Maankäyttösopimus

Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto (ja tarvittaessa) muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia kaupunkikuvaan, asuinympäristöön, asumisolosuhteisiin, puisto- ja ympäristöön, alueen palveluihin, työpaikkoihin, elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin ja liikenteeseen kaavan valmistelun yhteydessä.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille. Se ja muu valmisteluaineisto on esillä 25.11.–16.12.2015:

- Pasilan kirjastossa, Kellosilta 9
- esittelytila Laiturilla, Narinkka 2
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- www.hel.fi/suunnitelmat

Kaavan valmistelija on tavattavissa **3.12. klo 16.30 –18.30 Pasilan kirjastossa**, Kellosilta 9 ja kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä suunnittelun lähtökohdista voi esittää mielipiteen **viimeistään 16.12.2015** kirjallisesti osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,
Kaupunkisuunnitteluvirasto,
PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13)

tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi)
tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Valmisteluaineiston ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle keväällä 2016.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään (tarvittaessa) viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä kesällä 2016.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Pasila-seura, Pasilan asukastalo
- Helsingin Yrittäjät, Helsingin seudun kauppakamari
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: rakennusviraston katu- ja puisto-osasto, kiinteistövirasto, pelastuslaitos, rakennusvalvontavirasto, kaupunginmuseo, kaupunginkirjasto
- muut asiantuntijaviranomaiset: Helsingin seudun ympäristöpalvelut / Vesihuolto (HSY), Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy
- muut ilmoituksensa mukaan





Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston verkkopalvelusta: kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Suunnittelusta tiedotetaan

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- Helsingin Uutiset -lehdessä
- www.hel.fi/suunnitelmat

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston Internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).

Kaavaa valmistelee

arkkitehti Ville Purma,
puhelin 09 310 37261
sähköposti: [ville.purma\(a\)hel.fi](mailto:ville.purma(a)hel.fi)



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	08.03.2018
Kaavan nimi	Asemamiehenkatu 3		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	05.04.2016
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	05.11.2015
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112391
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2916	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,2916	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,2916

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2916	100,0	14130	4,85	0,0000	-370
A yhteensä	0,2916	100,0	14130	4,85	0,2916	14130
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,2916	-14500
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

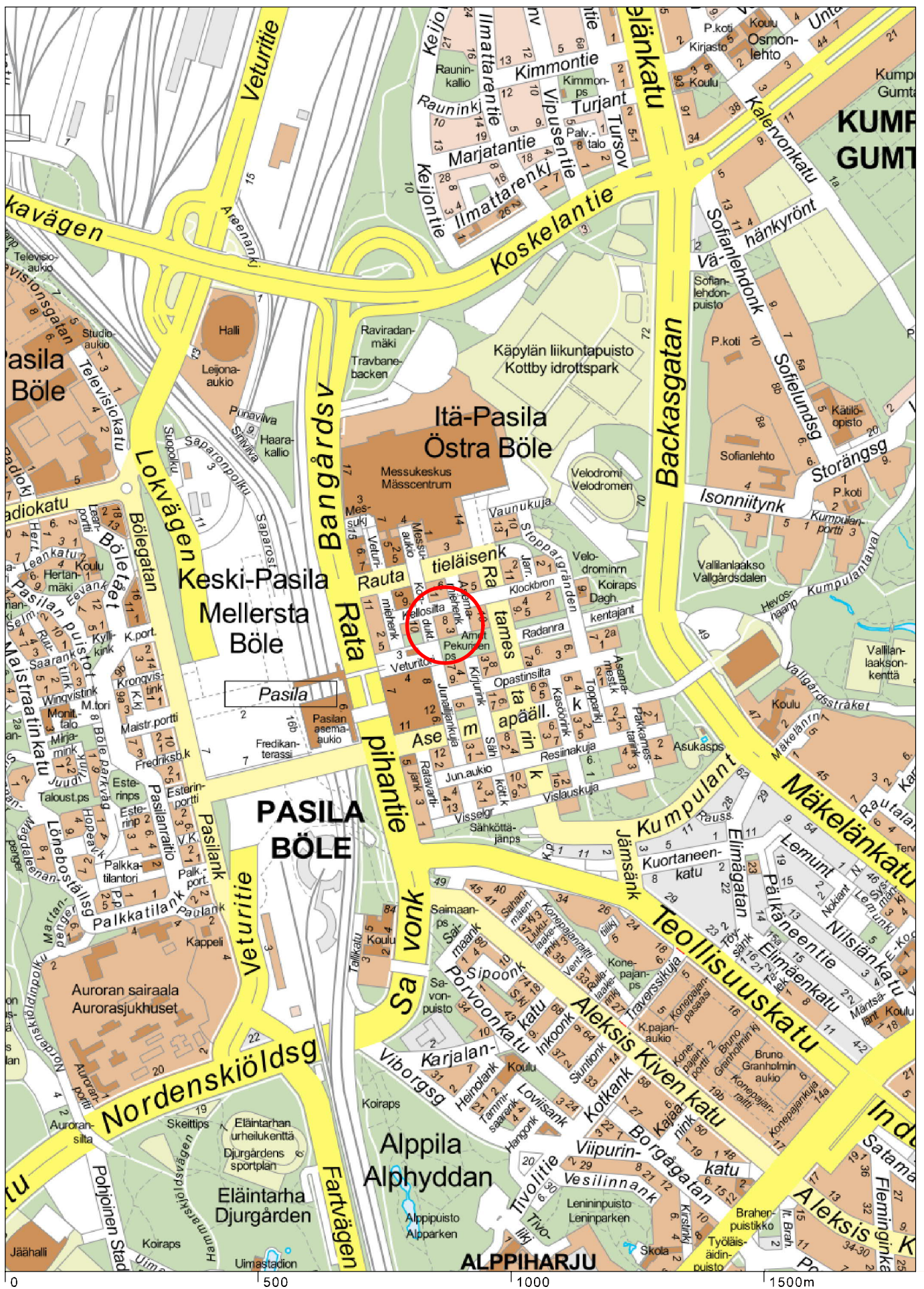
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2916	100,0		0,2189	

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

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteens	0,2916	100,0	14130	4,85	0,0000	-370
A yhteens	0,2916	100,0	14130	4,85	0,2916	14130
AK	0,2916	100,0	14130	4,85	0,2916	14130
P yhteens						
Y yhteens						
C yhteens						
K yhteens	0,0000		0		-0,2916	-14500
KT	0,0000		0		-0,2916	-14500
T yhteens						
V yhteens						
R yhteens						
L yhteens						
E yhteens						
S yhteens						
M yhteens						
W yhteens						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteens	0,2916	100,0		0,2189	
ma	0,2916	100,0		0,2189	



Sijaintikartta
Asemamiehenkatu 3
Itä-Pasila

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen alueyksikkö / Pasila-tiimi



Ilmakuva
Asemamiehenkatu 3
Itä-Pasila

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen alueyksikkö / Pasila-tiimi

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

17. kaupunginosan (Pasila,
Itä-Pasila)
korttelia 17028

DETALJPLANEÄNDRINGEN GÄLLER:

17 stadsdelen (Böle,
Östra Böle)
kvarteret 17028



HELSINKI HELSINGFORS

Kaavan nro/Plan nr

12391

Diaarinumero/Diarienummer
HEL 2015-012095

Hanke/Projekt
4887_1

Päiväys/Datum
21.9.2018

Asemakaavoitus Detaljplanläggning

Kaavan nimi/Planens namn

**Asemamiehenkatu 3
Stationskarlsgatan 3**

Laatinut/Uppgjord av
Ville Purma

Piirtänyt/Ritad av
Frag El Harouny

Asemakaavapäällikkö/Stadsplanechef
Marja Piimies

0 100 m

Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem

ETRS-GK25
N2000

Mittakaava/Skala

1:1000

Pohjakartan hyväksyminen/Godkännande av baskarta
08.01.2018 3 §, Kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikkö

Kartoitus/Kartläggning
21.12.2017

Nro/Nr
41/2015

Käsittelyt ja muutokset/Behandlingar och ändringar:

Kslk (ehdotus päivätty)
Stpin (förslaget daterat) 5.4.2016

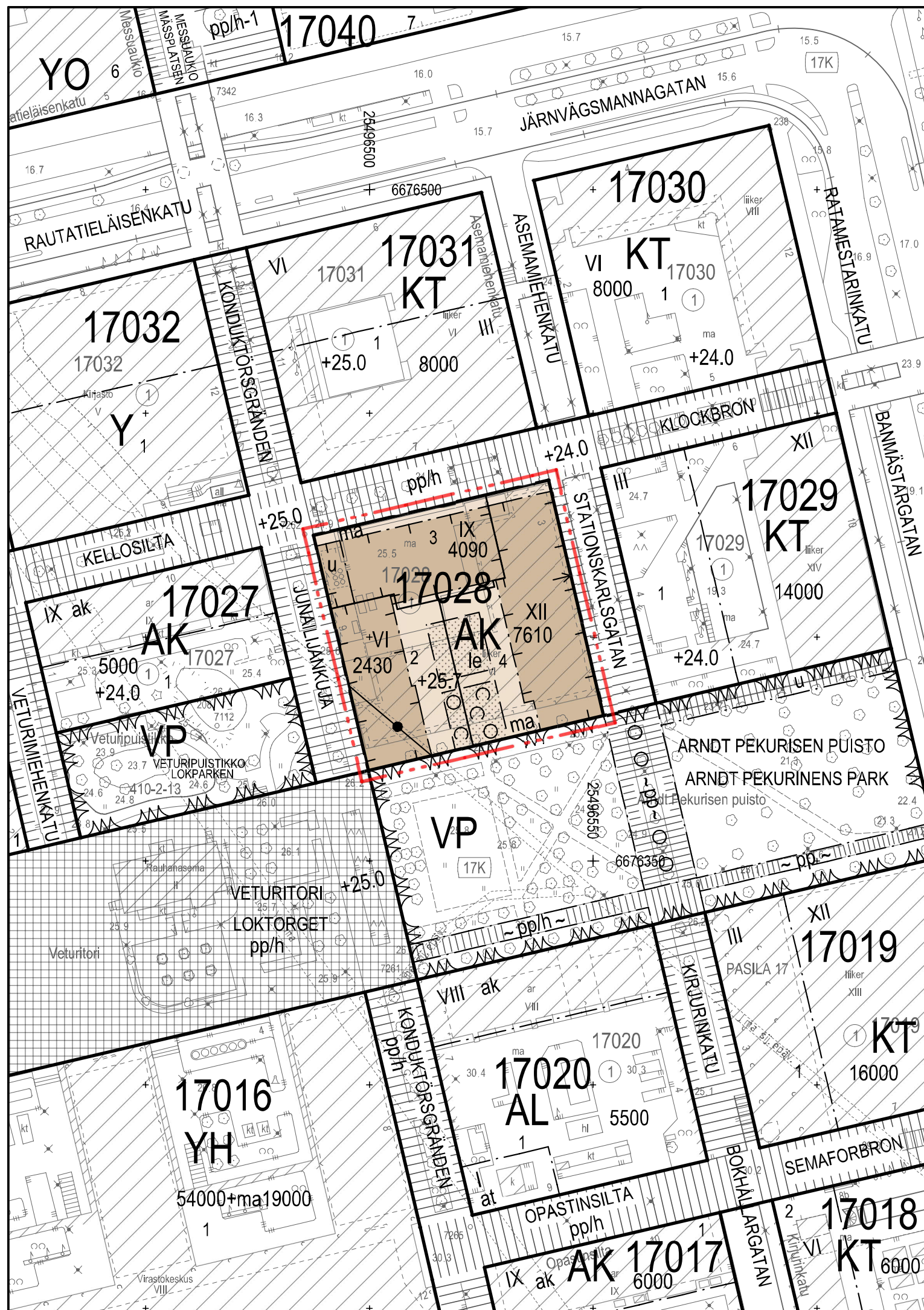
Kslk (päättös ehdotuksesta)
Stpin (beslut om förslaget) 5.4.2016

Nähtävillä (MRL 65§)
Framlagt (MBL 65§) 22.4.2016-
23.5.2016

Aska (tarkistettu ehdotus)
Depl (justerat förslag) 21.9.2018

Hyväksytty/Godkänt:

Tullut voimaan
Trätt i kraft



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA - MÄÄRÄYKSET

AK

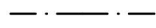
Asuinkerrostalojen korttelialue.



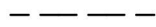
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



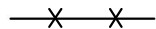
Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

17028

Korttelin numero.

2

Ohjeellisen tontin numero.

2430

Rakennusolkeus kerrosalanellömetreinä.

+25.7

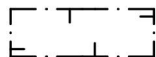
Pihakannen likimääräinen korkeusasema.

VI

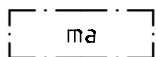
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Rakennuksen tai sen osan suurin sallittu korkeusasema :

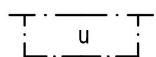
- + 47.0 kun kerrosluku on VI,
- + 55.5 kun kerrosluku on IX,
- + 64.5 kun kerrosluku on XII.



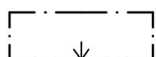
Rakennusala.



Maanalainen tila.



Uloke, jonka alle tulee jäädä vähintään 9,0 metriä vapaata tilaa. Ulokkeen alla maan tai pihakannen pinta saa olla korkeintaan 1,0 metrin viereisen kadun tasoa ylempänä. Ulokkeen räystään tulee olla samassa korkeustasossa viereisen, korkeintaan VI-kerroksisen rakennuksen osan räystään kanssa.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH - BESTÄMMELSER

Kvartersområde för flervåningshus.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Riktgivande tomtgräns.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Ungefärligt höjdläge för gårdsdäck.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Den största tillåtna höjden av byggnaden eller en del därav :

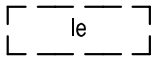
- + 47.0 då våningsantalet är VI,
- + 55.5 då våningsantalet är IX,
- + 64.5 då våningsantalet är XII.

Byggnadsyta.

Underjordiskt utrymme.

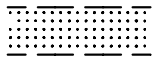
Utsprång under vilken den fria höjden ska vara minst 9,0 meter. Under utsprånget får marknivån eller gårdsdäcket vara högst 1,0 meter ovanför den intilliggande gatans nivå. Utsprångets takfot ska ha samma höjdläge som den intilliggande högst VI våningar höga byggnadens takfot har.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.



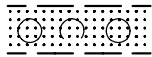
Leikkialueeksi varattu ohjeellinen alueen osa.

För lek reserverad del av område vars läge är riktgivande.



Ohjeellinen istutettava alueen osa.

Riktgivande del av område som ska planteras.



Ohjeellinen istutettava alueen osa, jossa on oltava puita ja pensaita.

Riktgivande del av område, som ska planteras och där det ska finnas träd och buskar.



Maanalainen teknisen huollon tunneli, jonka kohdalla ei saa suorittaa purkua, kaivua eikä louhintaa siten, että siitä aiheutuu tunnelille haittaa.

Underjordisk tunnel för teknisk service. På tunneln får man inte undanröja, gräva eller utföra schaktning så att tunneln tar skada.

Junaalijankujan puolelle rakennuksen 1. kerrokseen on sijoitettava jalankulkuympäristöä elävöittävää, yleisölle avointa liike- tai palvelutilaa vähintään 250 k-m². Tiloihin on järjestettävä esteetön sisäänkäynti suoraan kadulta.

I byggnadens första våning ska mot Konduktörsgränden förläggas minst 250 m² -vån affärs- eller serviceutrymme som livar upp fotgängarmiljön och är tillgängligt för allmänheten. Dessa utrymmen skall förses med hinderfri ingång direkt från gatan.

Rakennuksen 1. kerroksessa ei saa asuntoja sijoittaa kadun varteen lukuun ottamatta päätyasuntoja, jotka avautuvat myös etelään Arndt Pekurlisen puistoon. Junaalijankujan varteen 1. kerroksessa ei kuitenkaan saa sijoittaa asuntoja.

Bostäder får inte placeras längs gatan i byggnadens 1. våning, med undantag av gavlarna där bostäderna öppnar sig även söderut mot Arndt Pekurlinens park. Längs Konduktörsgränden i 1. våningen får bostäder dock inte placeras.

Kadun puolella ensimmäisessä kerroksessa asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,7 m viereisen kadun pintaa ylempänä huoneen ikkunan avautuessa kadulle.

I byggnadens första våning mot gatan ska rummets golvnivå i bostaden vara 0,7 m ovanför den intilliggande gatans nivå då rummets fönster är mot gatan.

Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävästi varasto- ja huoltotiloja sekä vähintään:

- 1 talopesula
- 1 talosauna / 30 saunatonta asuntoa
- 1 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta harraste-, kokoontumis- tai vastaavia yhteistiloja.

För invånarnas bruk ska byggas tillräckligt med förråds- och serviceutrymmen samt minst:

- 1 tvättstuga
- 1 gemensam bastu / 30 bostäder som saknar bastu
- 1 % av den i detaljplanen angivna våningsytan för hobby-, samlings- och motsvarande gemensamma utrymmen.

Asukkaiden yhteiskäytössä oleva talopesula tulee rakentaa rakennuksen 1. kerrokseen. Pesutilojen yhteyteen tulee rakentaa harraste-, kokoontumis- tai vastaava yhteistila.

Tvättstuga för invånarnas gemensamma bruk ska förläggas i byggnadens första våning. I anslutning till tvättutrymmen ska man bygga hobby-, samlings eller motsvarande gemensamt utrymme.

Asukkaiden yhteiskäytössä olevia saunatiloja tulee rakentaa korkeintaan VI- ja XII- kerroksisten rakennuksen osien katoille tai kerrokseen kohtiin, jotka liittyvät alemman rakennuksen osan kattoon tai ovat sen yläpuolella.

Bastu-utrymmen för invånarnas gemensamma bruk ska byggas på taket i den högst VI och XII våningar höga byggnaden samt i sådana delar av byggnaden som har anslutning till takyta på lägre del av byggnad eller är belägna ovanför denna.

Saunatilojen yhteyteen tulee rakentaa harraste-, kokoontumis- tai vastaava yhteistila ja kattoterassi, parveke tai piha-alue.

Katoille rakennettavat saunaosastot ja niihin liittyvät yhteis-, porrashuone- ja tekniset tilat tulee rakentaa pääosin alemman rakennuksen osan räystäslinjasta sisäänvedettyinä ja niiden pinta-ala saa olla yhteensä korkeintaan 250 m² / kattotaso. Tilat saa rakentaa yhteen kerrokseen kaavaan merkityn kerrosluvun ja ylimmän sallitun korkeusaseman estämättä.

Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, harraste-, kokoontumis-, sauna- ja pesulatilat saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Mikäli porrashuone toteutetaan kahdella poistumistieportaalla, saa toisen portaan rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Katu- ja puistoalueen puoleiset parvekkeet tulee ripustaa rakennusrungosta ja ne saavat ulottua tontin ulkopuolelle katualueelle enintään 1,0 metriä ja puistoalueelle enintään 1,5 metriä. Katualueelle ulottuvan parvekkeen alapinnan on oltava vähintään 6,0 metriä katupinnan yläpuolella ja puistoalueelle ulottuvan parvekkeen alapinnan vähintään 3,0 metriä puiston maanpinnan yläpuolella.

Tontilla rakennusalueen rajoja ei saa ylittää.

Korttelin sisäpihan on muodostettava yhteinen leikki- ja oleskelualue. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Jätehuoltotilat tulee sijoittaa pihakannen tason alapuolisiin tiloihin.

Ajoyhteys pihakannen alapuolisiin tiloihin tulee olla Asemamiehenkadulta likimääräiseltä tasolta +19.

Alin sallittu louhintataso on +14.5.

Purku- tai rakennustyöt eivät saa aiheuttaa vaurioita korttelia ympäröiville kansirakenteille. Kansirakenteisiin tehtävistä muutoksista on sovittava kaupungin kanssa.

I anslutning till bastu-utrymmen ska man bygga hobby-, samlings- eller motsvarande utrymme för gemensamt bruk och takterass, balkong eller gårdsområde.

Bastuavdelningen och tillhörande trapphus-, gemensamma och tekniska utrymmen som byggs på taken ska i huvudsak vara indragna från den lägre byggnadsdelens takfotslinje får sammanlagt vara högst 250 m²-vån / taknivå. Utrymmena får byggas i en våning oberoende den i planen angivna våningsantalet eller det högsta tillåtna höjdläget.

Invånarnas gemensamma förråds-, service-, hobby-, samlings- och bastu-utrymmen samt tvättstugor får byggas utöver den i planen angivna byggnadsrätten. Om trapphuset omfattar två utrymningsvägar får en av trapporna byggas utöver den i planen angivna byggnadsrätten. Man behöver inte dimensionera bilplatser för utrymmena.

Balkonger mot gatu- och parkområde ska hängas från byggnadsstommen. Balkonger får sträcka sig högst 1,0 meter utanför tomten på gatuområde och högst 1,5 meter på parkområde. Undersida av balkong som sträcker sig ut över gatuområde ska vara minst 6,0 meter ovanför gatunivå. Undersida av balkong som sträcker sig ut över parkområde ska vara minst 3,0 meter ovanför parkens marknivå.

På tomten får byggnadsytans gränser inte överskridas.

Kvarterets innergård ska skapa ett område för lek och vistelse som är gemensamt. Gränser mellan tomterna får inte försees med staket.

Utrymmen för avfallshantering ska förläggas i utrymmen som är belägna under gårdsdäckets nivå.

Körförbindelse till utrymmen som är belägna under gårdsdäcket ska ordnas från Stationskarlsgatan från den ungefärliga nivån +19.

Understa tillåtna nivå för schaktning är +14.5.

Undanröjning eller byggnadsarbete får inte skada däckskonstruktioner kring kvarteret. Förändringar som berör däckskonstruktioner måste avtalas med staden.

Rakennukset tulee suunnitella tasakattoisiksi sisäpuolisin syöksytorvin.

Katoille sijoittuvat konehuoneet, tekniset tilat ja laitteet tulee suunnitella kokonaisuutena. Katoilla tilat tulee jäsentää siten, että ne muodostavat rakennuksen julkisivusta sisään vedettyjä yhtenäisiä elementtejä. Katoilla tilat saa rakentaa yhteen tasoon ylimmän sallitun korkeusaseman estämättä. Tilat saa sijoittaa myös ylimpiin kerroksiin kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Autojen pysäköintihallien ilmanvaihtoratkaisu tulee ulottaa ylimmän vesikaton yläpuolelle rakennuksen rungon sisällä.

Hulevesien johtamista sadevesijärjestelmään tulee viivyttää viherkatoilla ja pihakansi-istutuksilla. Viherkattoja tulee rakentaa vähintään 50 % korttelin kattopinta-alasta. Muille kattopinnoille tulee sijoittaa terasseja ja oleskelupaikkoja asukkaiden käyttöön. Käytettävän viherkattotyypin korkeintaan VI-kerroksisen rakennuksen osan katolla tulee olla vähintään puoli-intensiivinen ja kasvualustan paksuuden vähintään 200 mm. Muilla kattopinnoilla viherkaton tulee olla vähintään ekstensiivinen. Pihakannen istutusten tulee olla tyypiltään intensiivisiä ja kasvualustan tulee olla kasvilajikohtaisten vaatimusten mukaisesti 200-1000 mm.

Rakennuksen julkisivujen on oltava pääosin betonia. Julkisivujen pinta tulee käsitellä ja julkisivujen saumat sommitella innovatiivisella ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisella tavalla. Elementtien pystysaumot tulee sijoittaa päällekkäisissä kerroksissa vaihtelevasti eri kohtiin. Rakennuksen sisäänkäynneissä, sisäänvedetyissä rakennuksen osissa, kattosaunoissa ja parvekkeiden taustaseinissä tulee käyttää julkisivun päämateriaalista ja -väristä poikkeavaa materiaalia ja tehosteväriä.

Rakennuksen sisäänkäynteihin liittyvien ulkoportaiden ja -luiskien tukimuureissa tulee käyttää graafista betonia.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Byggnaderna skall planeras med plant tak och inbyggda stuprör.

Maskinrum, tekniska utrymmen och aggregat placerade på taket, ska planeras som en helhet. På taken ska utrymmena arrangeras så, att de bildar sammanhängande element indragna från fasaderna. På tak får utrymmena byggas i ett plan oberoende av det högsta tillåtna höjdläget. Utrymmena får även placeras i de översta våningarna utöver den i planen angivna byggnadsrätten.

Parkeringshallens ventilationsrör ska byggas innanför byggstommen och nå upp till en nivå ovanför det översta vattentaket.

Ledning av dagvatten till avloppssystem ska fördröjas genom att använda gröntak och planterade däck. Minst 50 % av kvarterets takyta ska byggas som gröntak. På övriga takytor ska placeras terasser och vistelseplatser för invånarnas bruk. Typen av gröntak på den högst VI våningar höga byggnaden ska vara minst semi-intensivt och växtunderlagets tjocklek minst 200 mm. På övriga takytor ska gröntak vara minst extensiva. Planteringen på gårdsdäck ska vara intensivt och växtunderlagets tjocklek enligt växtartens krav 200-1000 mm.

Fasaderna ska i huvudsak bestå av betong. Fasadernas yta ska behandlas och fasadernas fogar ska komponeras på ett innovativt och stadsbildmässigt högklassigt sätt. Placeringen av elementens lodräta fogar ska variera i förhållande till fogar i intilliggande våningar. Vid byggnadens ingångar, indragna delar, bastuavdelningar på taket och balkongväggar ska man använda material och effektfärg som avviker från fasadens huvudsakliga material och färg.

Grafisk betong ska användas i stödmurar till trappor och ramper som finns utomhus i anslutning till byggnadens ingångar.

Fasaden i bottenplanet får inte ge ett slutet intryck.

Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap / 145 k-m².

Opiskelija-asunnoille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Mikäli tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %.

ARA- ja kaupungin vuokra-asuntojen osalta voidaan toteuttaa 20 % vähemmän autopaikkoja kuin vastaavissa omistusasunnoissa.

Tuetun vuokra-asuntotuotannon (kaupungin ja ARA vuokra-asunnot) osalta kannustimilla tehtävien vähennysten yhteenlaskettu autopaikkojen kokonaismäärä on enintään 40 % laskentaohjeen määrittämästä mitään vähennyksiä sisältämästä kokonaispaikkamäärästä. Muun kuin tuetun vuokra-asuntotuotannon osalta kannustimilla tehtävien vähennysten yhteenlaskettu kokonaismäärä on enintään 25 % laskentaohjeen määrittämästä mitään vähennyksiä sisältämästä kokonaispaikkamäärästä.

Tontin autopaikoista vähintään 60 % on sijoitettava omalle korttelialueelle ja 40 % saa sijoittaa muille korttelialueille korkeintaan 400 metrin etäisyydelle omasta korttelialueesta.

Tontille toteutettavat autopaikat on sijoitettava pihakannen tason alapuolelle.

Polkupyörien pysäköintipaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 pp / 30 k-m². Pyöräpaikat on sijoitettava rakennuksen 1. kerrokseen tai pihakannen tason alapuolelle.

Maan ja pihakannen alaisissa pysäköintilaitoksissa ei tarvitse rakentaa tontin rajaseiniä. Jos rajaseiniä ei rakenneta, tulee paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa käsitellä korttelia yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Bilplatser ska byggas minst 1 bp / 145 m²-vån.

För studiebstäder behöver inte byggas bilplatser.

Om tomten ingår bestående avtal med en bilpool kan bilplatsernas minimiantal minskas med 5 bp per bilpoolsbilplats, dock sammanlagt högst 10 %.

I ARA eller stadens hyreshus kan man bygga 20 % mindre bilplatser än i motsvarande ägarbstäder.

Den tillåtna sammanlagda helhetsminskningen av bilplatser för hyresbstadsproduktion med stöd (stadens och ARA hyresbstäder) är högst 40 % av det helhetskrav på platser som definierats utan minskningar. För andra än hyresbstadsproduktion med stöd är den tillåtna helhetsminskningen av platser högst 25 % av det helhetskrav på platser som definierats utan minskningar.

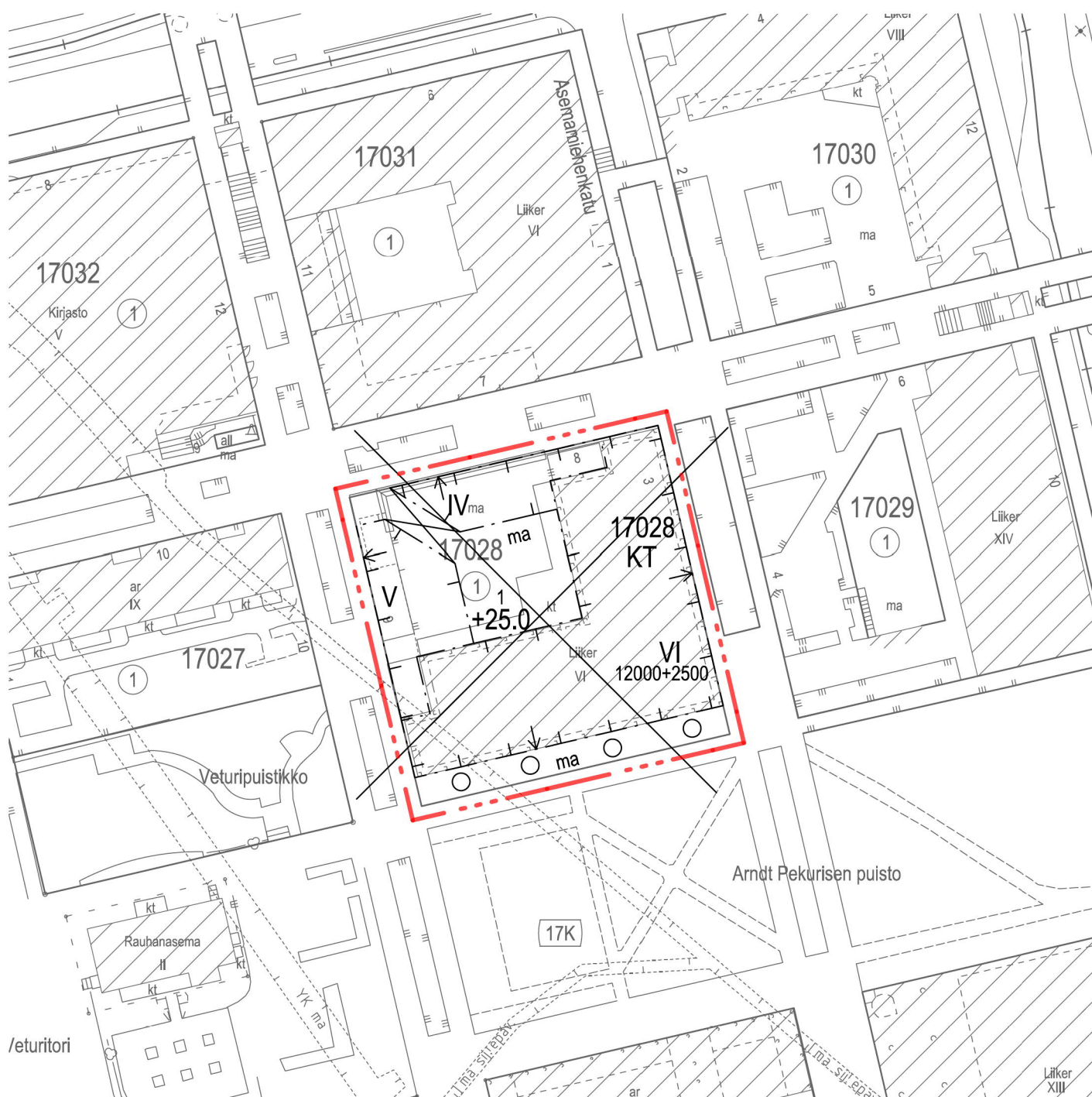
Minst 60 % av tomtens bilplatser skall förläggas till det egna kvartersområdet och får 40 % förläggas till andra kvartersområden på högst 400 meters avstånd från det egna kvartersområdet.

Bilplatserna på tomten skall placeras under gårdsdäcksnivån.

Cykelplatser ska byggas minst 1 cp / 30 m²-vån. Cykelplatser ska placeras i byggnadens första våning eller under gårdsdäcksnivån.

Man behöver inte bygga gränsväggar mellan tomterna i parkeringsanläggningar som är underjordiska eller belägna under gårdsdäcket. Om gränsväggar inte byggs ska man vid planering av brandtekniska lösningar behandla kvarteret som en helhet för att uppnå en tillräcklig säkerhetsnivå.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområden utarbetas en separat tomtindelning.

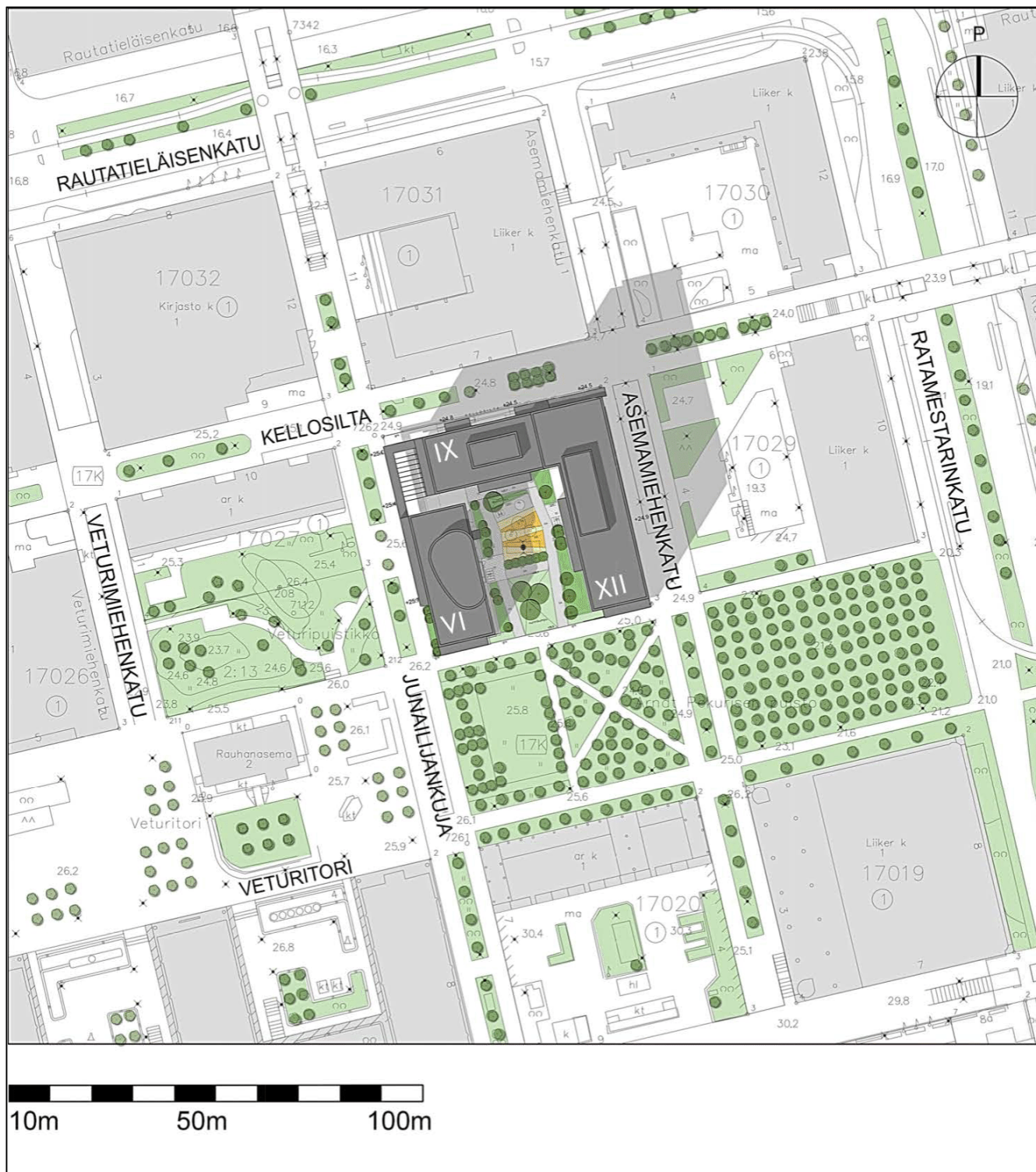


Asemakaavan nro 11462 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12391 voimaantullessaan kumoaa.

Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.

Del av detaljplan nr 11462 som upphävs då detaljplanändringen nr 12391 träder i kraft.

Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplaneändringen.



Asemamiehenkatu 3, Itä-Pasila
 Havainnekuva 5.4.2016, 21.9.2018
 SRV_JAAKKOLA ARKKITEHDIT
 Liite kaavaan nro 12391

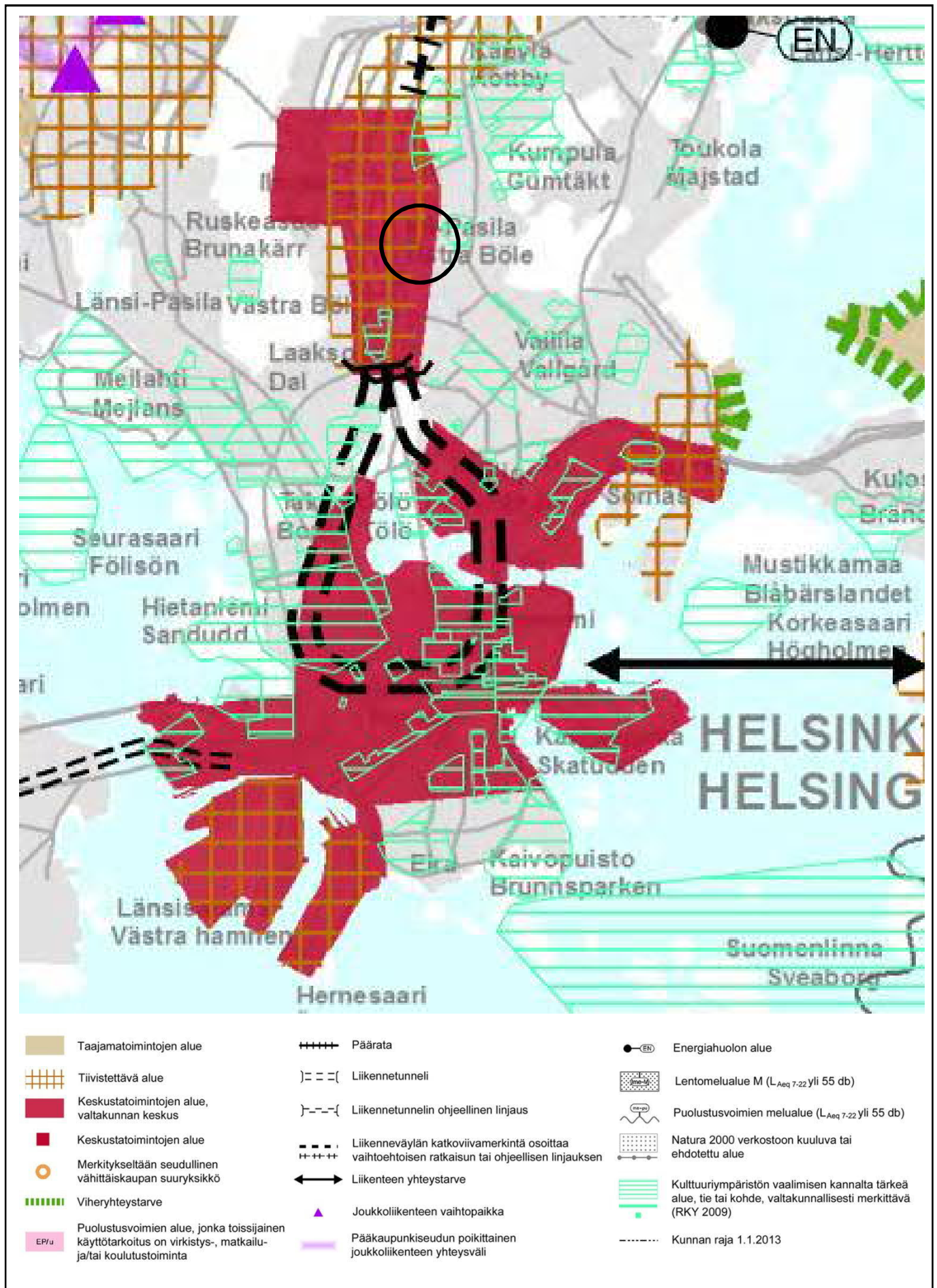
Helsingin kaupunki
 Asemakaavoitus
 Pohjoinen alueyksikkö / Pasila-tiimi



	Taajamatoimintojen alue		Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutus-toiminta		Päärata		Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde
	Keskustatoimintojen alue		Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue		Yhdysrata		Valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäänös
	Virkistysalue		Yhdyskuntateknisen huollon alue		Liikennetunneli		UNESCO:n maailmanperintökohde
	Viheryhteystarve		Satama		Laivaväylä		Pääkaupunkiseudun rannikko- ja saaristovyöhyke -rajaus
	Luonnonsuojelualue		Moottoriväylä		Veneväylä		Kunnan raja
	Puolustusvoimien alue		Valtatie / kantatie		400 kV voimalinja		
			Eritasoliittymä		Maakaasun runkoputki		
					Raakavesitunneli		
					Jätevesitunneli		
					Natura 2000-verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue		

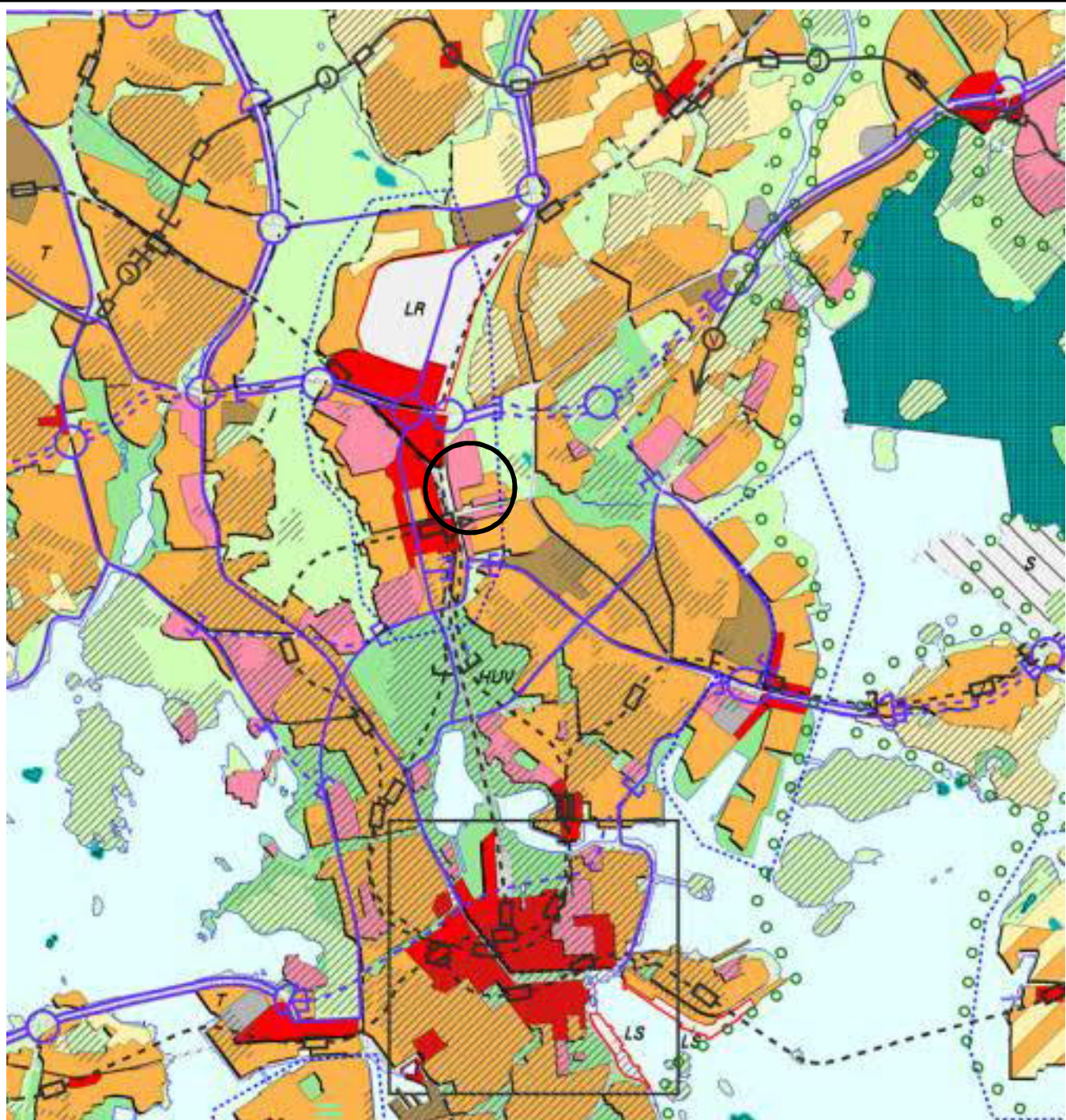
Ote maakuntakaavasta
Asemamiehenkatu 3, Itä-Pasila
Liite kaavaan nro 12391

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen alueyksikkö / Pasila-tiimi



Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
Asemamiehenkatu 3, Itä-Pasila
Liite kaavaan nro 12391

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen alueyksikkö / Pasila-tiimi



KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA

T Toimintavaltaisena kehitettävä alue.

PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN

HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE

TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/TOIMISTO/SATAMA

TEKNISEN HUOLLON ALUE

KAUPUNKIPUISTO

HUV EA Ympäristöineen tiivistettävänä kehitettävä alue. Ekokasvun kokeilualue.

VIIRISTYSAALUE

Helsinki-puistona kehitettävä alue.

LIIKENNEALUE

SATAMA-ALUE

SOTILASALUE

(A) Alue, joka muutetaan asunto- ja viiristys-alueeksi, jos yleiskaavakartalla osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois.

LUONNONSUOJELUALUE

KULTTUURIHISTORIAALISESTI, RAKENNUS- TAITTEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIN KANNALTA MERKITTÄVÄ ALUE

MAAILMANPERINTÖKOHDE

VESIALUE

KESKUSPUISTON ALUE

SUUNNITTELUALUE

SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RATKAISTAAN YLEISKAAVALLA TAI OSAYLEISKAAVALLA

MOOTTORIKATU

PÄÄKATU

METRO TAI RAUTATIE ASEMIINEN

JOUKKOJÄLKEKÄÄN KEHÄMÄINEN RUNKO- LINJA ASEMIINEN (JOKERI, bussi tai raitiotie)

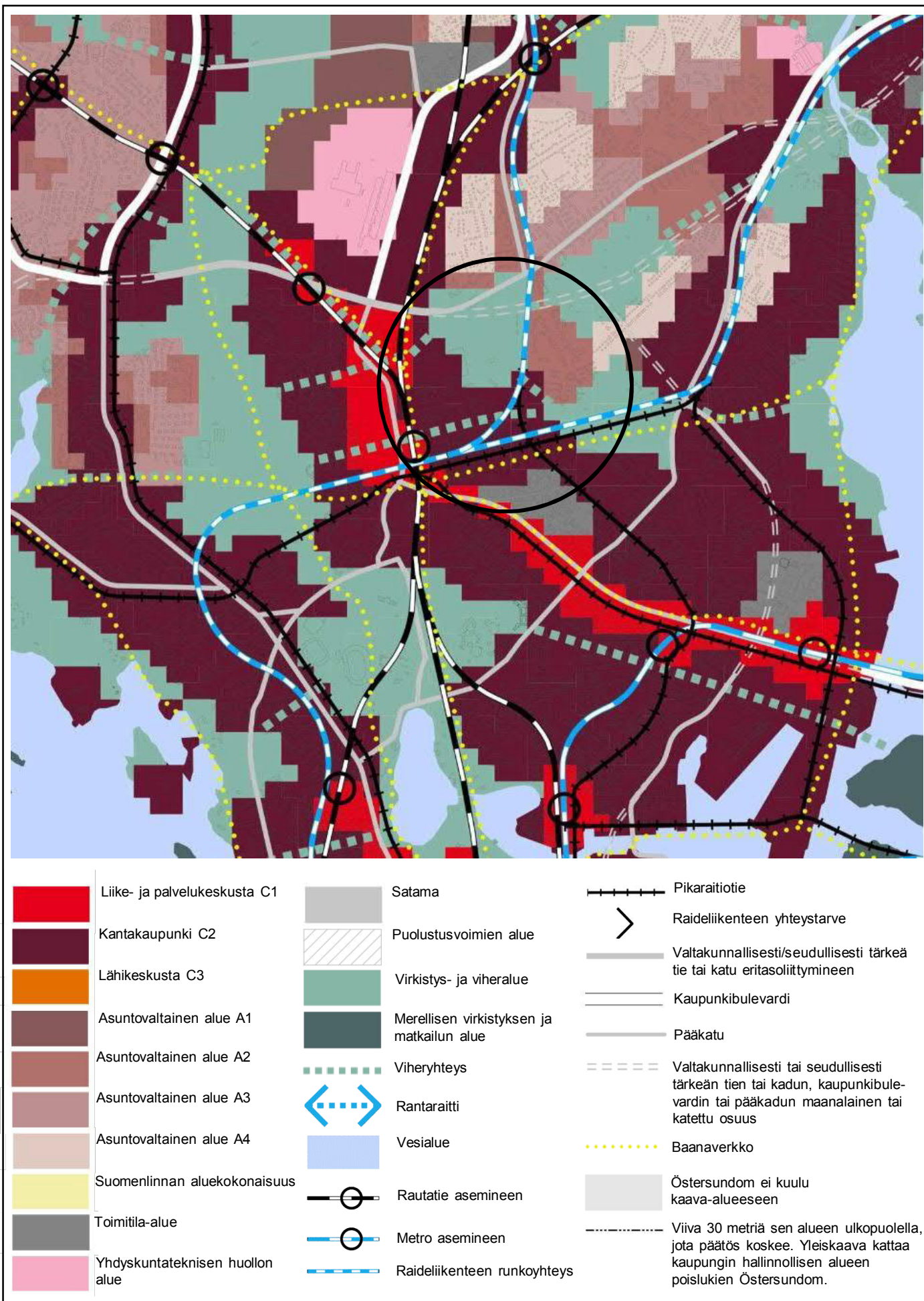
PÄÄLIKENNEVERKON MAANALAINEN OSUUS

VIIRA, NOPEAN RAITOTIEN VARAUS

KÄVELYKESKUSTA

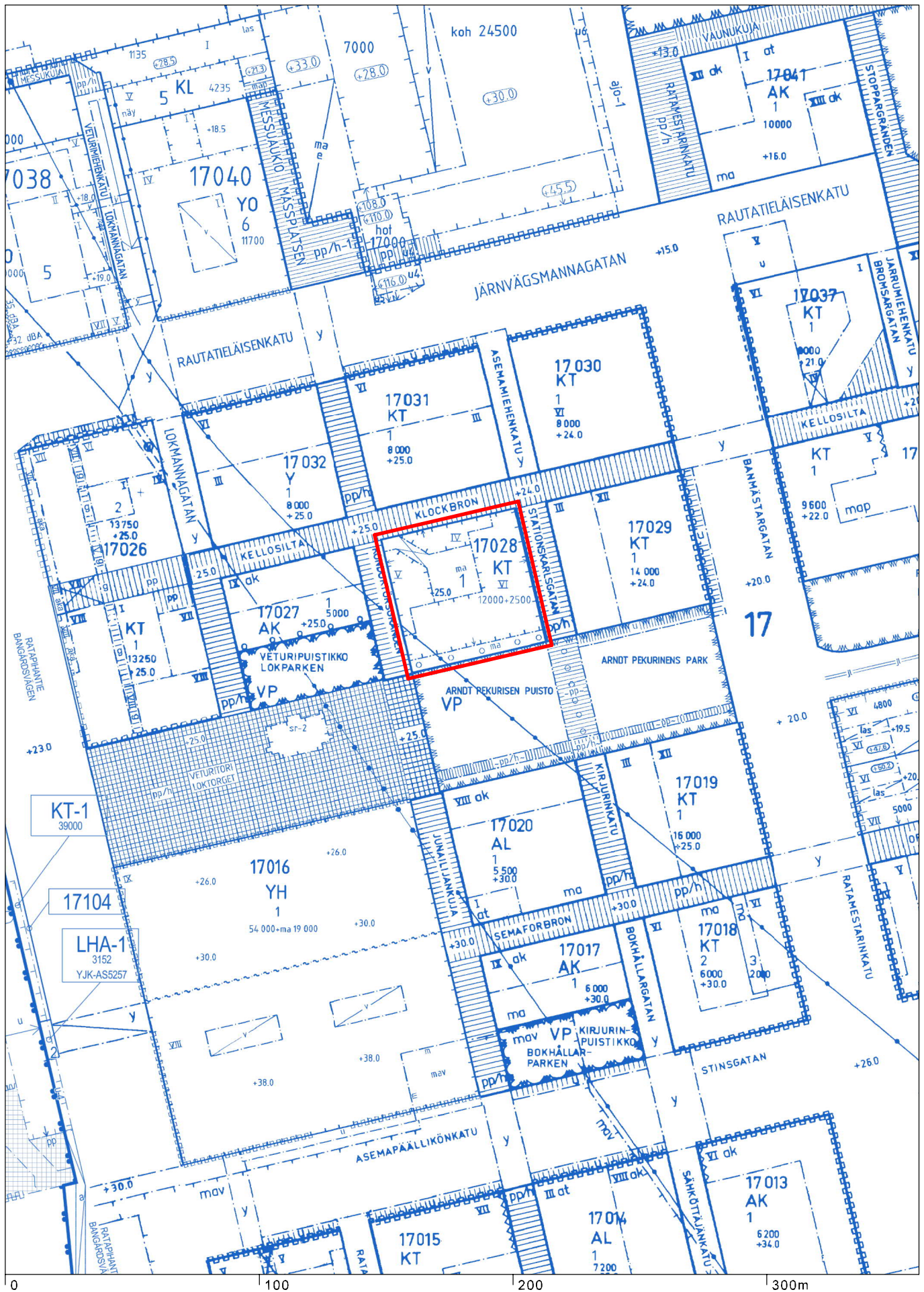
Ote Yleiskaava 2002:sta
Asemamiehenkatu 3, Itä-Pasila
Liite kaavaan nro 12391

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen alueyksikkö / Pasila-tiimi



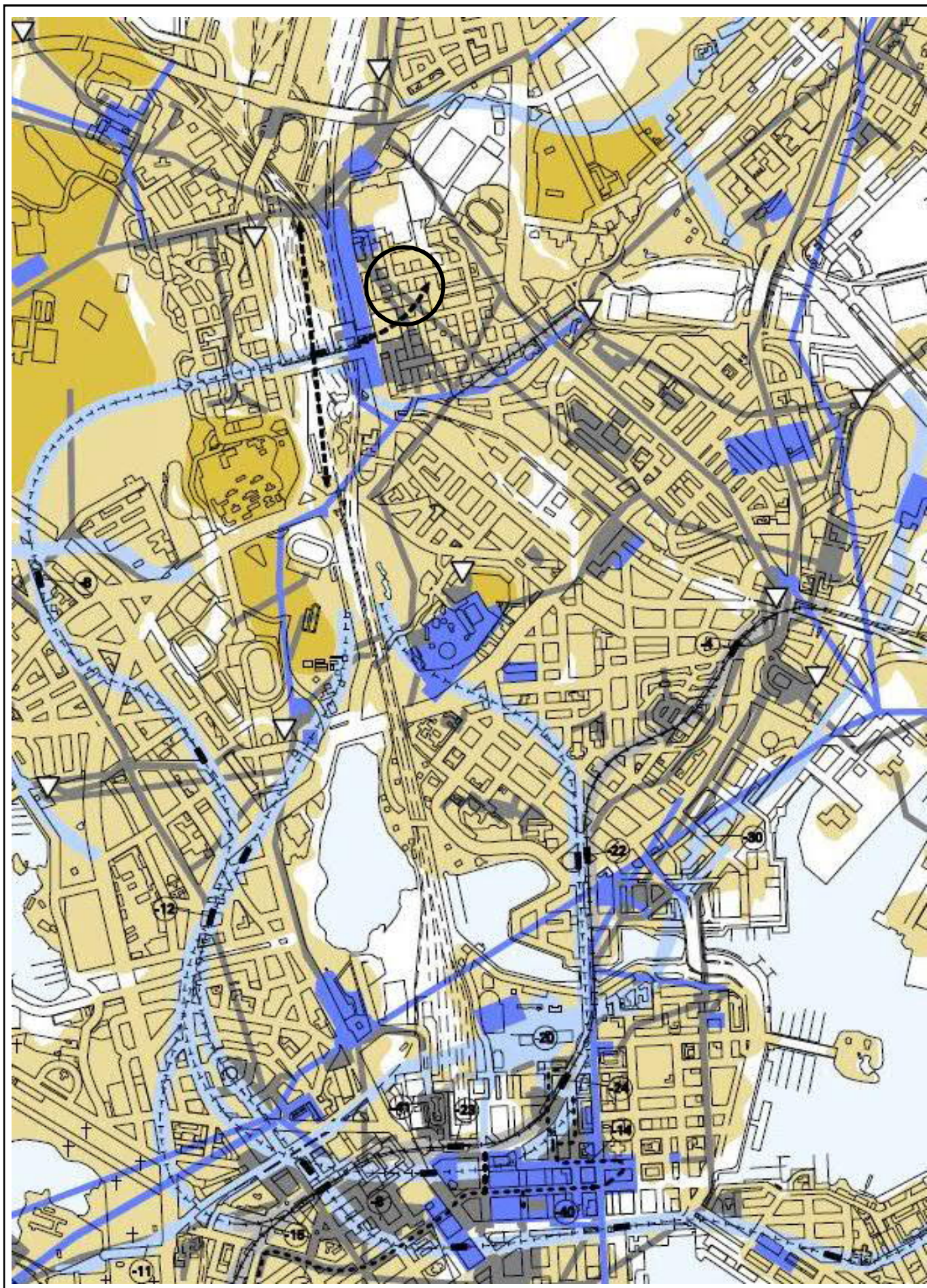
Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta
 Kaupunginvaltuusto 26.10.2016
 Asemamiehenkatu 3, Itä-Pasila
 Liite kaavaan nro 12391

Helsingin kaupunki
 Asemakaavoitus
 Pohjoinen alueyksikkö / Pasila-tiimi



Ote ajantasa-asemakaavasta
Asemamiehenkatu 3, Itä-Pasila
Kartta on eri korkeusjärjestelmässä
kuin asemakaavan muutos

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen alueyksikkö / Pasila-tiimi



Ote Maanalaisesta yleiskaavasta
Asemamiehenkatu 3, Itä-Pasila
Liite kaavaan nro 12391

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen alueyksikkö / Pasila-tiimi

YLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Maanalainen yleiskaava ei kumoa oikeusvaikutteisen Helsingin Yleiskaava 2002:n ratkaisuja vaan täydentää niitä määrittelemällä ja täsmentämällä maanalaisten tilojen sijaintia ja laajuutta.

	30 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Kaavakartalla 1 esitetty alue, mittakaava 1: 20 000.
	Kaavakartalla nro 2 esitettävän alueen raja.	Kaavakartalla 2 esitetty alue. Rajatun kantakaupungin alueen osalta maanalainen yleiskaava esitetään kaavakartalla 2, mittakaavassa 1:10 000.
	Nykyiset rakennetut maanalaiset liikennetunnelit ja niihin liittyvät tilat.	MAANALAINEN LIIKENNETUNNELI Alue osoittaa ohjeellisen tilan ja yhteystarpeen ajoneuvo-, joukkoliikenne ja kevyen liikenteen sekä niiden hoidon kannalta tarpeellisille tiloille ja tunneleille. Raideliikenteen asemia saadaan käyttää väestönsuojina.
	Suunnitellut liikennetunnelit ja tilat.	
	Nykyiset rakennetut maanalaiset tilat.	MAANALAINEN TILA Alue osoittaa ohjeellisen tilantarpeen pysäköintiin, yhdyskuntatekniseen huoltoon ja varastointiin. Tiloja voidaan käyttää myös julkisten tai yksityisten palvelujen, tuotannon ja hallinnon tarpeisiin. Tiloja saadaan käyttää väestönsuojina.
	Suunnitellut maanalaiset tilat.	
	Kallioresurssi, joka soveltuu maanalaisten tilojen rakentamiseen.	KALLIORESURSSIALUE Tilojen soveltuvuus alueelle ja käyttötarkoitus tutkitaan tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä. Virkistys-, työpaikka- ja asuntoalueiden alle suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota maanpäällisen maankäytön häiriöherkkyyteen sekä kulku- ja pintayhteyksien sijoittamiseen.
	Raideliikennetunneli ja tärkeimmät asemat.	RAIDELIIKENNETUNNELI Nykyisen linjauksen sijainti.
	Katkovivamerkinnällä osoitetaan suunnitellun raideliikennetunnelin ohjeellinen linjaus ja asemien sijainti.	Suunnitellun linjauksen sijainti. Linjan ja asemien sijainti tarkentuu jatkosuunnittelussa.
	Liikenneyhteyden suunnittelutarve alueelta tai alueiden välillä.	YHTEYSTARVE Liikenneyhteyden ja/tai maanalaisten tilojen välinen yhteystarve. Yhteyden sijainti tarkentuu jatkosuunnittelussa.
	Nykyinen, erityisen tärkeä kulkuyhteys teknisen huollon maanalaiseen tilaan tai tunneliin.	NYKYINEN KULKUYHTEYS TEKNISEN HUOLLON TILAAN TAI TUNNELIIN Kulkuyhteyttä maanalaiseen teknisen huollon tilaan tai tunneliin ei saa heikentää.
	Likimääräinen maanalaisen tilan tai tunnelin lattian korkeusasema.	
	Huoltotunneli.	
	Kantakaupungin pintakallioalueet.	KALLIOPINNAN SYVYYS Kallionpinta syvyydellä 0-10 m. Pintakallion arvioitu esiintyminen syvyydellä 0-10 m maanpinnasta. Kallioalueen soveltuvuus maanalaiseen rakentamiseen ja käyttötarkoitus tutkitaan tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä.
	Esikaupungin pintakallioalueet.	Kallionpinta syvyydellä 0-20 m. Pintakallion arvioitu esiintyminen syvyydellä 0-20 m maanpinnasta. Kallioalueen soveltuvuus maanalaiseen rakentamiseen ja käyttötarkoitus tutkitaan tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä.



AJO AUTOHALLIIN KANNEN ALTA



SISÄPIHAN YHTEYS PUISTOON



KEVYT LIIKENNE PIHAKANNELLA



KATOLLA KERHO- JA SAUNATILAT



LUONTEVA KÄYNTI RAKENNUKSEEN



KATUTASOLLA LIIKETILAA

REITTI ASEMALTA KIRJASTOON JA MESSUILLE

MESSUT KIRJASTON SISÄÄNKÄYNTI



PASILAN ASEMA

SRV

ASEMAMIEHENKATU 3
TOIMINTAKAAVIO

HELSINKI

05.04.2016

ARKKITEHTITOIMISTO HANNU JAAKKOLA OY



ASEMAMIEHENKATU 3

HELSINKI

ILMAKUVA LÄNNESTÄ 6-9-12 LUONNOS 21.12.2017



4

ASEMAMIEHENKATU 3 HELSINKI

PIHASUUNNITELMA 1:200
6-9-12 LUONNOS 21.12.2017



JULKISIVU ITÄÄN



JULKISIVU ETELÄÄN



JULKISIVU LÄNTEEN



JULKISIVU POHJOISEEN



ASEMAMIEHENKATU 3 HELSINKI

PERSPEKTIIVIKUVA 6-9-12
LUONNOS 21.12.2017

PERSPEKTIIVIKUVA 6-9-12
JAAKKOLA
ARKKITEHDIT

SRV JAAKKOLA
ARKKITEHDIT