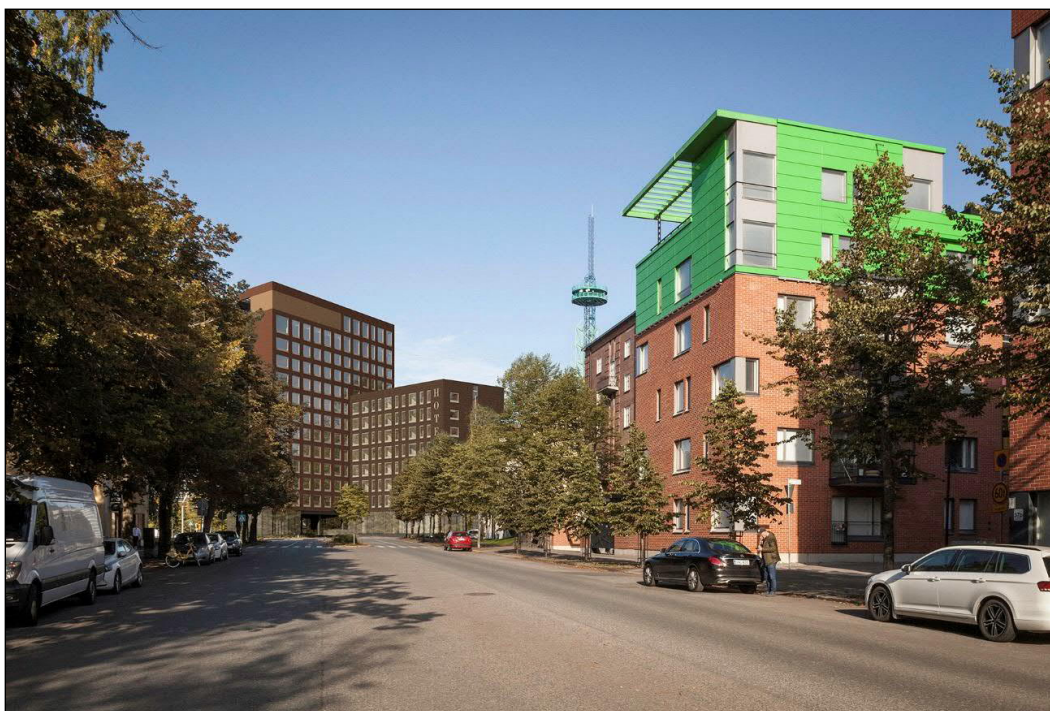


Aleksis Kiven katu 49

KORTTELI 22400, TONTTI 1

ASEMAKAAVAN MUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12651
PÄIVÄTTY

Asemakaavan muutos koskee:

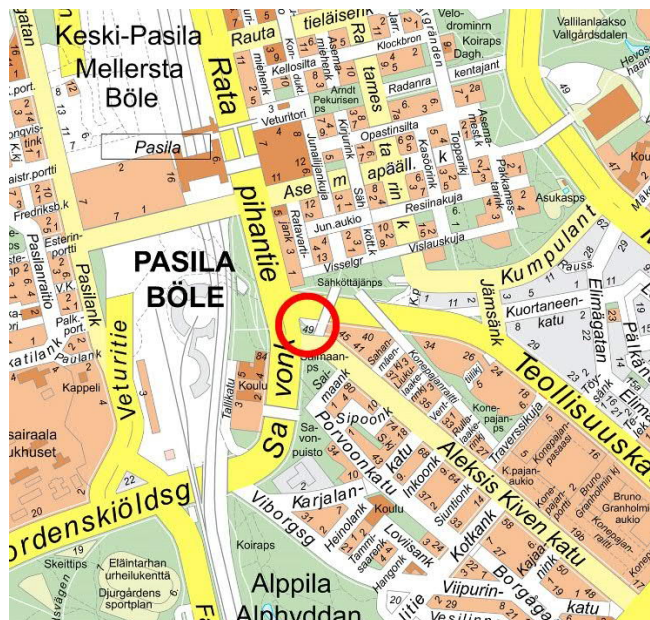
Helsingin kaupungin
22. kaupunginosan (Vallila)
korttelin 22400 tonttia 1

Kaavan nimi:
Aleksis Kiven katu 49

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

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

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies

Rakennusvalvontapalvelut: Hanna-Leena Rissanen, arkkitehti

Hakijataho

YIT Talo Oy

Hankesuunnittelu

Arkkitehtitoimisto Heikkinen-Komonen Oy

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS	6
Tavoitteet	6
Mitoitus.....	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Liikenne.....	11
Palvelut	14
Esteettömyys.....	15
Luonnonympäristö ja ekologinen kestävyys	15
Yhdyskuntatekninen huolto	16
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	16
Ympäristöhäiriöt	18
Pelastusturvallisuus ja rakennetekniikka	18
Vaikutukset.....	19
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	24
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	26

LIITTEET

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

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
-

TIIVISTELMÄ

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 alitavaan 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-m² säilyy ennallaan. Viitesuunnitelman mukainen ratkaisu mahdollistaisi 352 huoneen hotellin sijoittamisen alueelle. Sallitusta kerrosalasta vähintään 800 k-m² 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.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on edistää tyhjillään olevan tontin rakentumista 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 m², josta 2 248 m² on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K) ja 174 m² kaualueeksi.

Voimassa olevan asemakaavan sallima kerrosala 13 000 k-m² 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 ratakui-lusta 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. Viheryhteydet huomioidaan alueen suunnittelussa. Vuorovaikutus alueen suunnittelun osalta on tarkoitus käynnistää vuonna 2020.

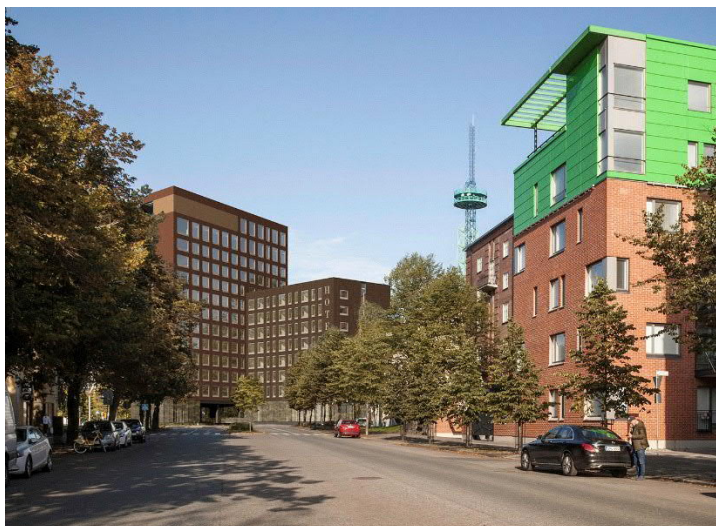
Kaavamuutoksen alainen alue sisältyy Teollisuuskadun akselin kaavarungon suunnittelualueeseen. Teollisuuskadun akselia kehitetään Helsingin strategian mukaisesti työpaikka-alueena ja Helsingin ydinkeskustan laajentumana. Kaavarungon periaatteet hyväksyttiin lautakunnassa joulukuussa 2018, ja varsinaista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



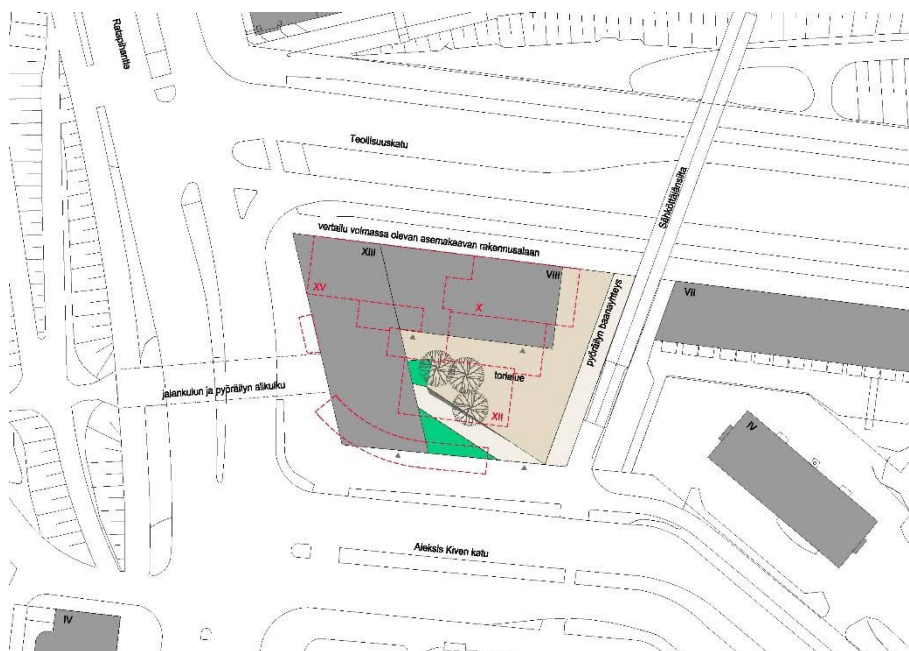
Havainnekuva voimassa olevan asemakaavan viitesuunnitelmasta



Havainnekuva asemakaavan muutoksen viitesuunnitelmasta

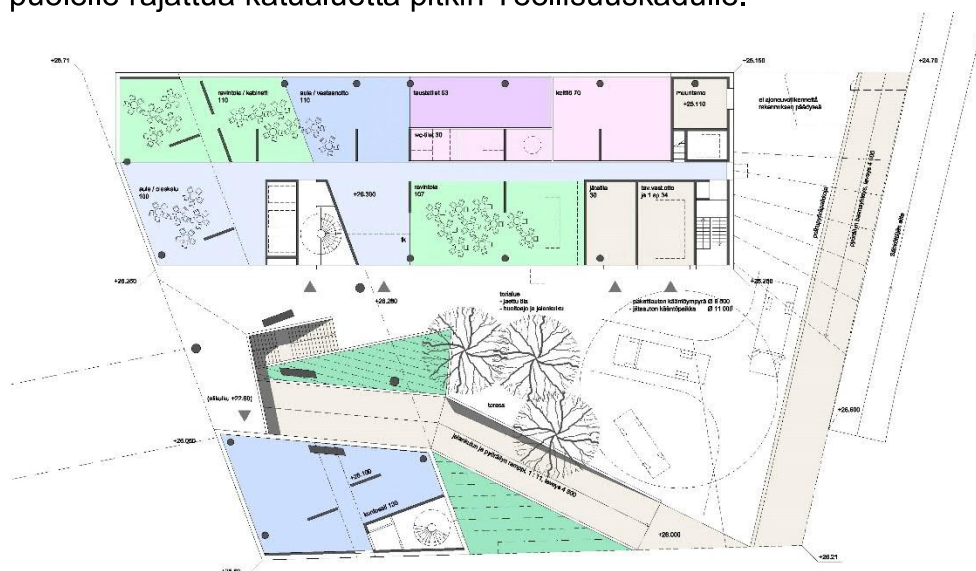
L:n muotoinen toimitilarakennus asettuu Konepajan alueen asuinrakennusten jatkeeksi ja rajaa Aleksis Kiven kadun puolelle julkisen aukiotilan. Ratapihantien puolella rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on neljätoista. Korkea rakennusosa toimii Konepajan alueen kaupunkikuvallisena päätteenä ja maamerkkinä, 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-m², säilyy samana. Sallitusta kerrosalasta vähintään 800 k-m² tulee varata liike- tai palvelutiloiksi.



Rakentamattomaksi jäävä osa tonttia tulee rakentaa viereisiin ka-tualueisiin luontevasti liittyväksi aukioksi. Aukion kautta on mah-dollistettava yleinen jalankulku Teollisuuskadun, Aleksis Kiven ka-dun ja Ratapihantien välillä. Tätä varten Ratapihantien suuntai-seen rakennusosaan tulee jättää kulkuaukko.

Ratapihantien alittavasta yleisestä alikulkutunnelista nouseva luiska sekä siihen liittyvä porrasyhteys sijoittuvat tontille. Alikulku-tunnelin kautta kulkeva pyöräilyn baanayhteys jatkuu tontin itä-puolelle rajattua katualuetta pitkin Teollisuuskadulle.



Kaava-alue on osa Teollisuuskadun akselin aluetta, jota kehitetään yleiskaavan mukaisesti työpaikkojen, tapahtumien ja kulttuurin keskusta-alueena. Vaikka voimassa oleva toimistokaava nyt muutetaan sallimaan hotellikäyttö, on alueen lähtökohdat huomi-

oon ottaen tarkoituksenmukaista, että kaavan pohjalta toteutettava hotellirakennus on mahdollista myöhemmin muuttaa nykykaisen toimistotyön vaatimukset täyttäväksi toimitilaksi. Tästä syystä kaavassa on kiinnitetty erityistä huomiota rakennuksen muuntojoustavuuteen. Rakennuksen runkorakenne tulee toteuttaa siten, että se mahdollistaa muuntojoustavat tilaratkaisut. Rakennuksen tilallisissa ja teknisissä ratkaisuissa tulee varautua siihen, että ylimmän kerroksen kattoterassin yhteyteen voidaan sijoittaa ravintola.

Myös maantasokerroksen osalta huomioidaan muuntojoustavuus. Maantasokerros tulee varustaa riittävällä määrällä suoraan ulos avautuvia ovia sekä rasvakaivoja ja ilmastointihormeja, jotta se on jaettavissa useammaksi kadulle tai aukiolle avautuvaksi liiketilaksi tai ravintolaksi. Maantasokerros tulee lisäksi toteuttaa ilmeeltään avoimena siten, että sisä- ja ulkotilojen välillä on selkeä visuaalinen yhteys.

Kaupunkikuvallisesti rakennus asettuu Pasilan konepajan alueen arkkitehtoniseksi päätteeksi. Sen tulee julkisivujen käsittelyltään, materiaaleiltaan sekä yksityiskohdiltaan viestiä alueen teollista historiaa. Julkisivun aukotuksen on ilmennettävä rakennuksen käyttöä, ja erotuttava ilmeeltään viereisistä asuinkortteleista. Rakennuksen julkisivujen tulee olla paikalla muurattua poltettua savitiiltä tai vastaavan väristä, korkealaatuista, pintastruktuuriltaan vaihtelevaa, mattapintaista keraamista laattaa.

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

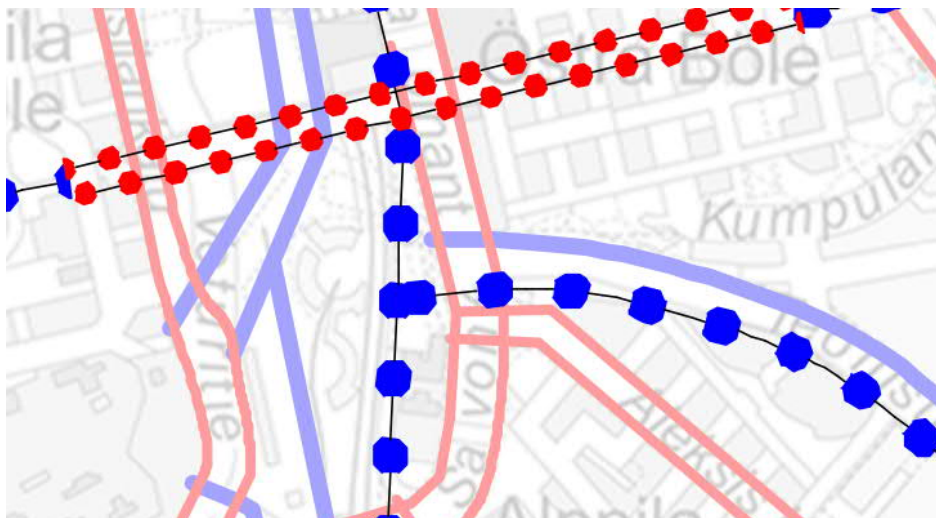
Lähtökohdat

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

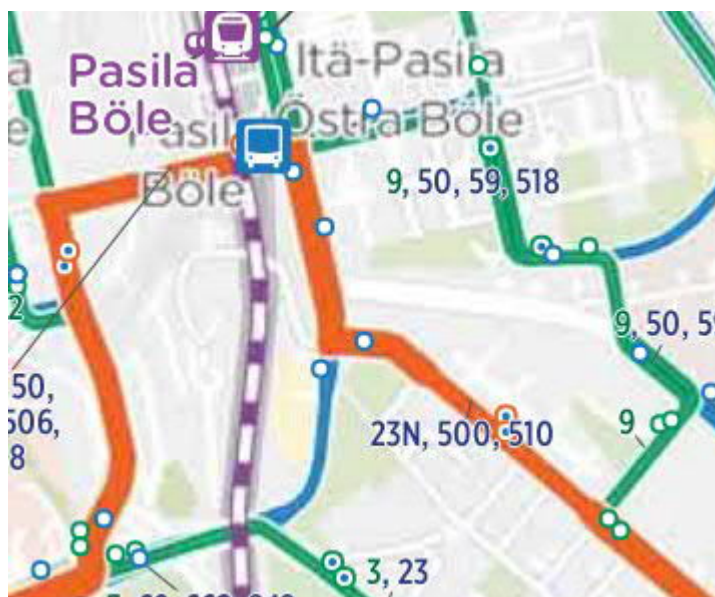
Tontti sijaitsee Teollisuuskadun ja Aleksis Kiven kadun välisellä kaistaleella kohdassa, jossa pyöräliikenteen tavoiteverkon (KSLK 39/13.12.2016) mukainen baanayhteys kulkee Pohjoisbaanalta Ratapihantien alittavan alikulkutunnelin kautta Teollisuuskadulle. Teollisuuskadun pyöräliikennejärjestelyt on Teollisuuskadun kaa-varunkotyössä 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, Teollisuuskadua 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 katu, 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.

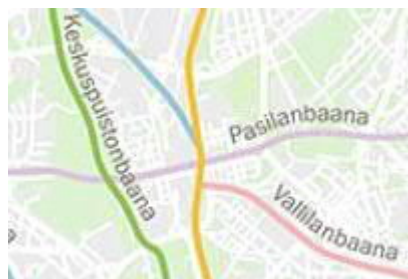
Kaavaratkaisu

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

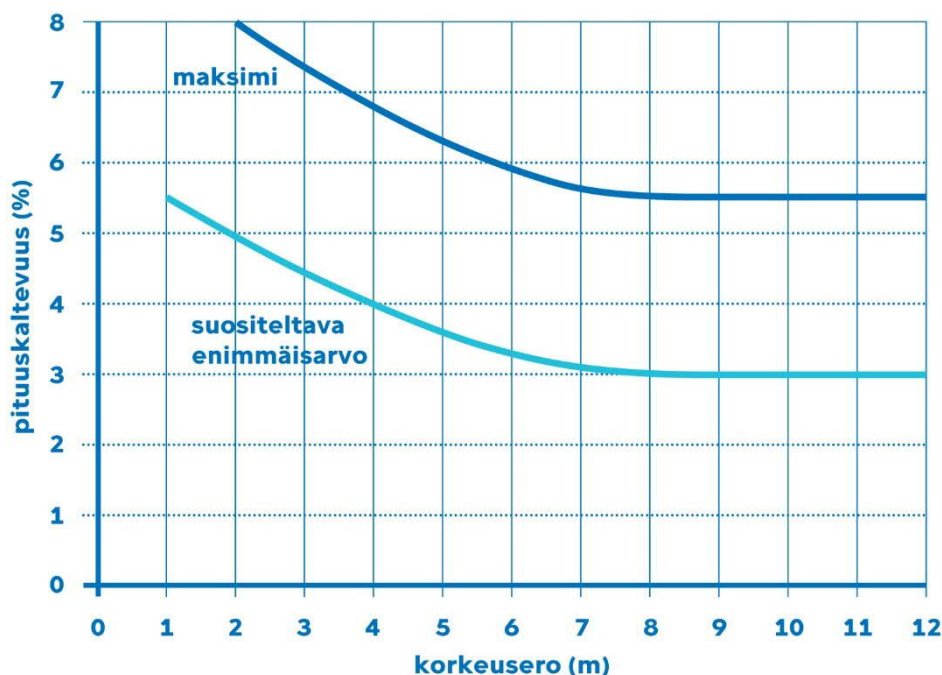
Kaava-alueen itäreunassa kulkee pyöräliikenteen tavoiteverkon mukainen baanayhteys, joka yhdistää etelä-pohjoissuuntaiseen Pohjoisbaanan itä-länsisuuntaisen Vallilanbaanaan.



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 luiskan 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.



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 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 joukkoliikennedyteyksiensä varrella luo hyvät kestävän liikkumisen edellytykset.

Kaavaratkaisu

Asemakaavan muutos mahdollistaa hotellin sijoittumisen alueelle. Vähintään 800 k-m² 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 katutaso-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 yhteyden ohella yhteydellä on tärkeä virkistysellinen rooli.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu noudattaa Helsingin kaupungin tavoitteita tiiviistä 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.

Hulevesiä tulee mahdollisuuksien mukaan johtaa tontin maanvaraisille alueille. Kaavassa sallitaan aurinkopaneelien sijoittaminen kattopinnoille. Tasakatoille edellytetyt hulevettä pidättävät viherkatot viivyttävät osaltaan alueen hulevesiä ja turvaavat kaupunkiluonnon monimuotoisuutta.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Korttelialueella sijaitsee tietoliikennekaapeleita.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei edellytä uusien yhdyskuntateknisen huollon verkostojen rakentamista. Tietoliikennekaapelit siirretään korttelialueelta katualueelle.

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. Kalliopin nan 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-ehjoja uudisrakennuksen kaivannoille ja perustusrakenteille. Teollisuuskadun liikennetunneli koostuu eri aikakausina valmistuneista rakenteista. Tunnelin kansi johtaa sade- ja sulamisvedet tunnelia vasten olevalle tontinosalle.

Alueen pohja - ja orsivesiolosuhteet tulee selvittää jatkosuunnittelun yhteydessä.

Alueen maaperän pilaantuneisuutta on vuonna 2007 tutkittu kahdeksasta kairaamalla tehdystä näytepisteestä. Muutamassa pisteessä todettiin valtioneuvoston asetuksen 214/2007 kynnysarvot 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 kynnysarvot 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 ra-

kentämisen 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 melualue.

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. Sopimisvelvoitteesta 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 (Paloässä Oy 21.2.2020) sekä maaperän haitta-ainetutkimus (Suomen IP-Tekniikka 27.8.2007).

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

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.

Aleksis Kiven kadulle tai Teollisuuskadulle rakennettavan HSY:n jätevesiviemärin kustannusarvio on 20 - 30 000 euroa.

Taitorakenteiden tarvitsemien muutostöiden kustannuksista vastaa lähtökohtaisesti hanke.

Kaupunki saa asemakaavan muutoksen myötä tontin rakennusoikeuden myymisestä tai vuokraamisesta. Alustavasti rakennusoikeuden arvoksi on arvioitu suuruusluokaltaan 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 kappalemaiseksi 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 rakenta-

Pyöräliikenne huomioidaan kaava-alueen suunnittelussa kanta-kaupungin tavoiteverkkoa ja Helsingin suunnitteluperiaatteita myötäillen. Alikulkurampin kaltevuus 1:11 on hieman ohjeistuksia jyrkempi (max. n. 1:12), mutta hyväksyttävä lyhyillä matkoilla, mikäli loivempi luiska ei ole mahdollinen. Pyöräteiden leveydet täyttävät pääreittien baanatason 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. Samalla rakennus jatkaa Ratapihantietä reunustavien Itä-Pasilan toimitotalojen rivistöä.

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 näkymiin. Uudessa kaavaratkaisussa rakennuksen kerroskorkeudet madaltuvat Teollisuuskadun puolella kahden-neljän kerroksen verran, jolloin vaikutus näkymiin on voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna hieman vähäisempi. Ratapihantien puolella rakennuksen korkein sallittu korkeus-asema 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

Tontin hulevesien hallinnan suunnittelussa noudatetaan Helsingin rakennusvalvonnan ohjetta ”hulevesien hallinta tonteilla”, lokakuu 2017.

Viherkatot ja kaava-alueelle istutettava muu kasvillisuus auttavat ilmastonmuutokseen sopeutumisessa vähentämällä lämpösaarekeilmiötä ja säätelemällä hulevesien määrää. 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:

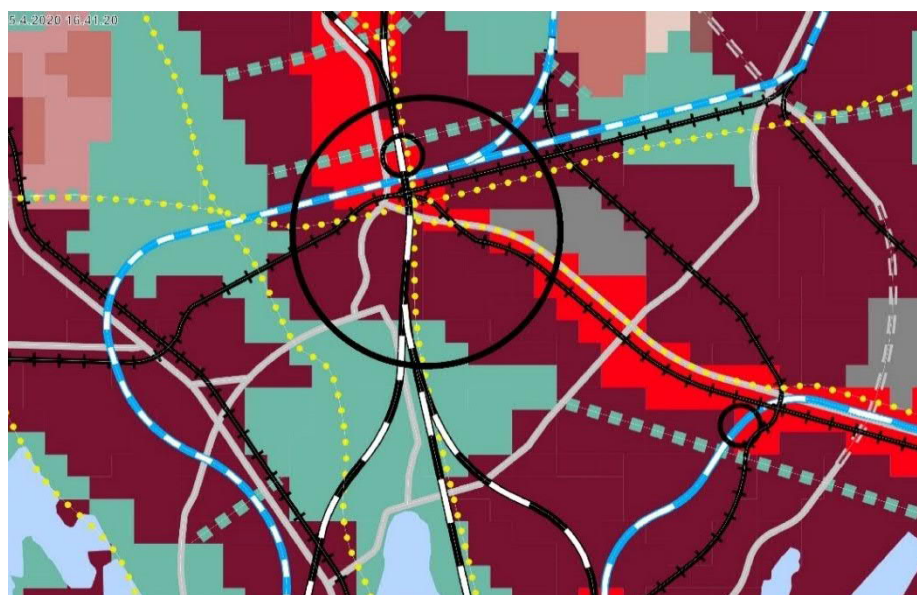
- luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle
- luodaan edellytykset vähähiiliselä ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

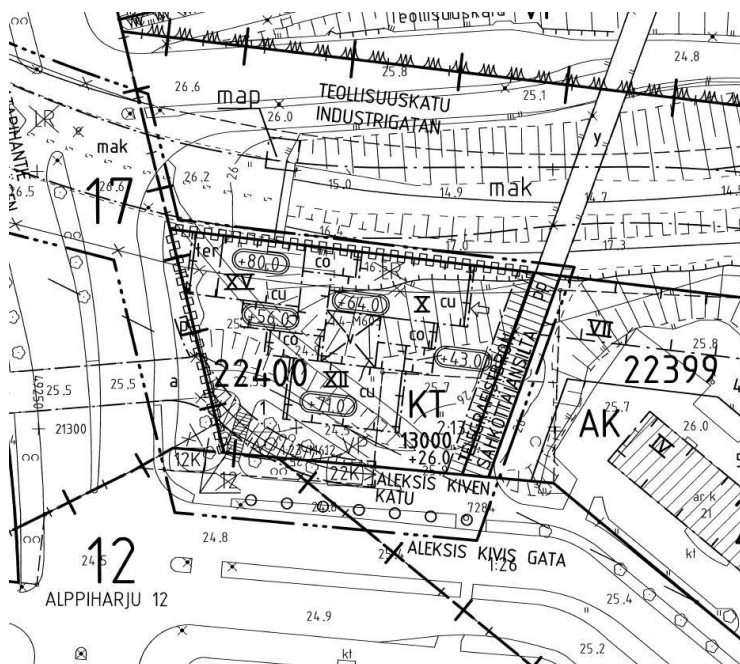
Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on pääasiassa liike- ja palvelukeskustan (C1) alueella ja osittain kantakaupungin (C2) alueella. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

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 liikennetunnelien 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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 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 2019 tontin omistajan hakemuksesta.

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 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.

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, autopaikkamääriin 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.

Ehdotus on julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

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

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Helsingissä, 4.5.2020

Janne Prokkola
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]	
Maanalaisten 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 ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
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 ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0734	30,3			

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	0,2422	100,0	13000	5,37	0,0000	0
A yhteens						
P yhteens						
Y yhteens						
C yhteens						
K yhteens	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 yhteens						
V yhteens						
R yhteens						
L yhteens	0,0174	7,2			0,0174	
Kadut	0,0174	100,0			0,0174	
E yhteens						
S yhteens						
M yhteens						
W yhteens						

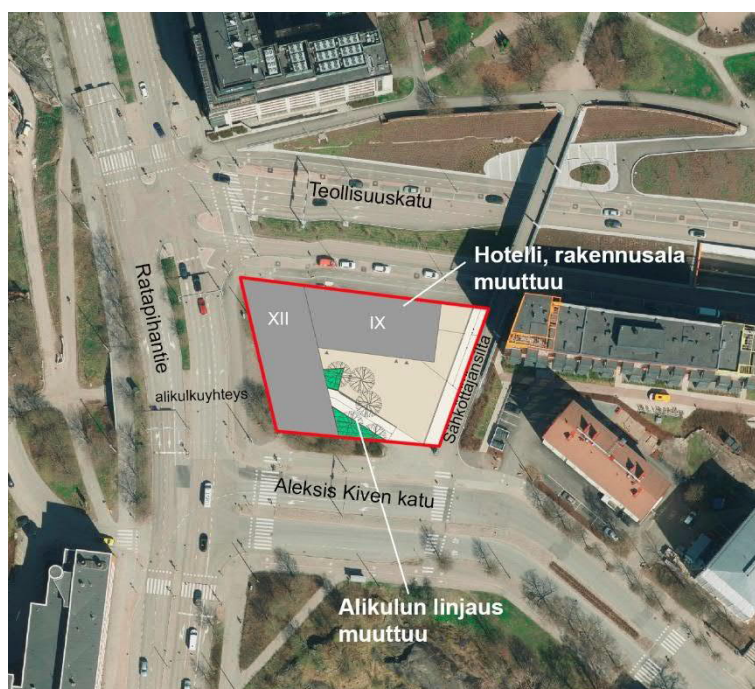
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteens	0,0734	30,3			
ma	0,0734	100,0			

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 alikulkutunnelin 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.

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.

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.

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.

Suunnittelualuetta koskeva rakennuskielto:

- alueella on voimassa rakennuskielto 12561 asemakaavan laatimista varten.

Tontti on tällä hetkellä rakentamaton ja sen kautta kulkee yhteys Aleksis Kiven kadulta ja Sähköttäjänsillalta 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) 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 Ratapihantie 13
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Kallio Lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



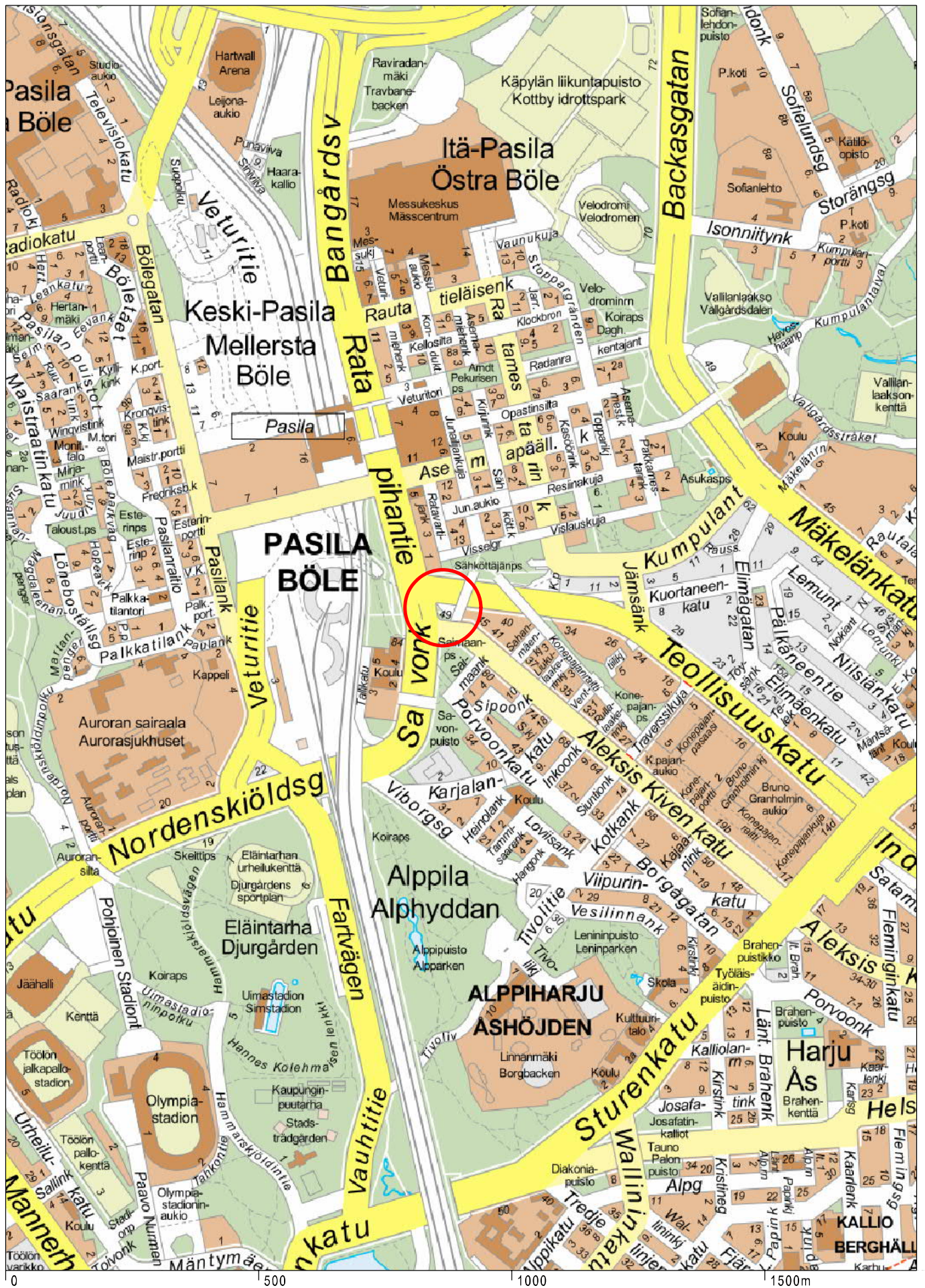
Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot



Hyväksyminen

- mielipiteisiin, lausuntoihin ja muistutuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta 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.
-



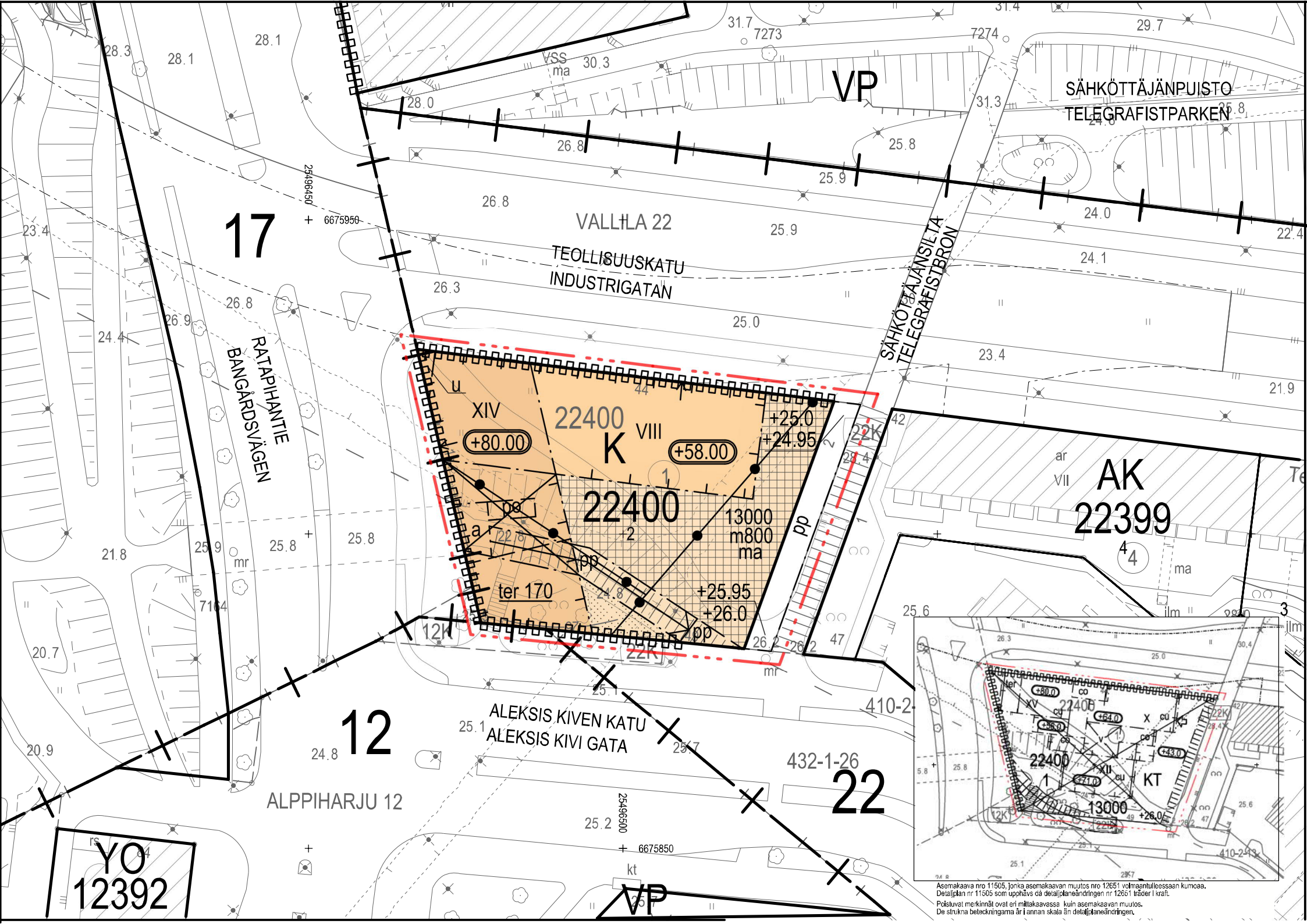
Sijaintikartta
Valilla, Aleksis Kiven katu 49

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö

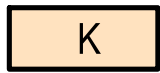


Ilmakuva
Vallila, Aleksis Kiven katu 49

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA – MÄÄRÄYKSET



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



Kaupunginosan raja.



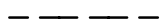
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva
viiva.



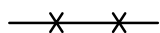
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



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

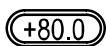
Merkintä osoittaa kuinka monta kerros-
neliötä sallitusta kerrosalasta tulee vä-
hintään varata liike- tai palvelutiloiksi.

VIII

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

+26.0

Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen
korkeusasema.



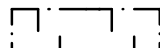
Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden
ylin korkeusasema.



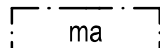
Yhdyskuntateknisen huollon tunneli.
Tunnelin läheisyydessä ei saa suorittaa
kaivua tai louhintaa siten, että siitä
aiheutuu tunnelille haittaa.

ter 170

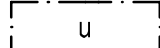
Alleviivaus osoittaa ehdottomasti
käytettävän määräyksen.



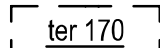
Rakennusala.



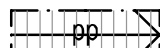
Maanalainen tila.



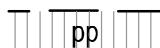
Ulokkeen rakennusala.



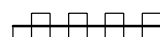
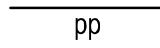
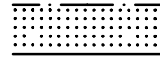
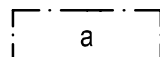
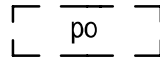
Terassin rakennusala, sijainti ohjeelli-
nen. Merkinnän perässä oleva luku
osoittaa kattoterassin vähimmäispin-
ta-alan. Kattoterassi tulee sijoittaa
ylimmän kerroksen tasolle, ja sen tulee
avautua vähintään kahteen ilmansuuntaan.



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 jalankulkuyhteys Teollisuus-
kadun, Aleksis Kiven kadun ja Ratapi-
hantien välillä. Aukio tulee päällystää
luonnonkivellä.

Polkupyöräilylle varattu katu.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei
saa järjestää ajoneuvoliittymää.

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 asemakaavakarttaan
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. Julkisivun aukoksen on ilmennettävä 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 pen Gerryksin. Tukimuurin on oltava luonnonkivipintaisia.

Korttelialueella pintamateriaaleina on käytettävä samoja tai vastaavan laatu- tason mukaisia, paikalle soveltuvia materiaaleja sekä vastaavia valaisim- malleja kuin muualla Konepajan alu- eella.

Katualueilla ja aukiolla tulee kaiteiden, valaisimien ja muiden varusteiden ma- teriaalin olla musta teräs.

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

YMPÄRISTÖTEKNIikka

Rakennuksen ulkovaipan kokonaisää- neneristävyys liikennemelua vastaan tulee mitoittaa siten, että sisätiloissa saavutetaan melutason ohjearvot.

Rakennusten ilmanotto tulee järjestää tehokkaasti suodatettuna mahdollisim- man etäältä ja korkealta katualueisiin nähden

RAKENNETTAVUUS

Tontilla sekä tontin reunoilla yleisiä alueita vasten olevien rakenteiden yh- teensovittamisesta, rakentamisesta ja ylläpidosta tulee sopia kirjallisesti en- nen rakennusluvan myöntämistä.

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

Tontin alin sallittu louhintataso on +16.00.

ILMASTONMUUTOS –HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Tasakatot tulee toteuttaa pääosin hulevettä pidättävinä viherkattoina.

Hulevesiä tulee johtaa tontin maan- varaiselle alueelle.

Aurinkopaneeleita saa sijoittaa kattopinnoille.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

AUTOPAIKAT:

- Hotelli, enintään 1 ap / 220 k-m²
- Toimisto, enintään 1 ap / 150 k-m²
- Myymälät ja ravintolat enintään 1 ap / 100 k-m²

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

POLKUPYÖRÄPAIKAT:

- Toimistot, myymälät jaravintolat vähintään 1 pp / 50 k-m².
- Hotellit 1 pp / 100 k-m².
- Lisäksi muissa kuin toimistoissa 1 pp / 3 työntekijää.

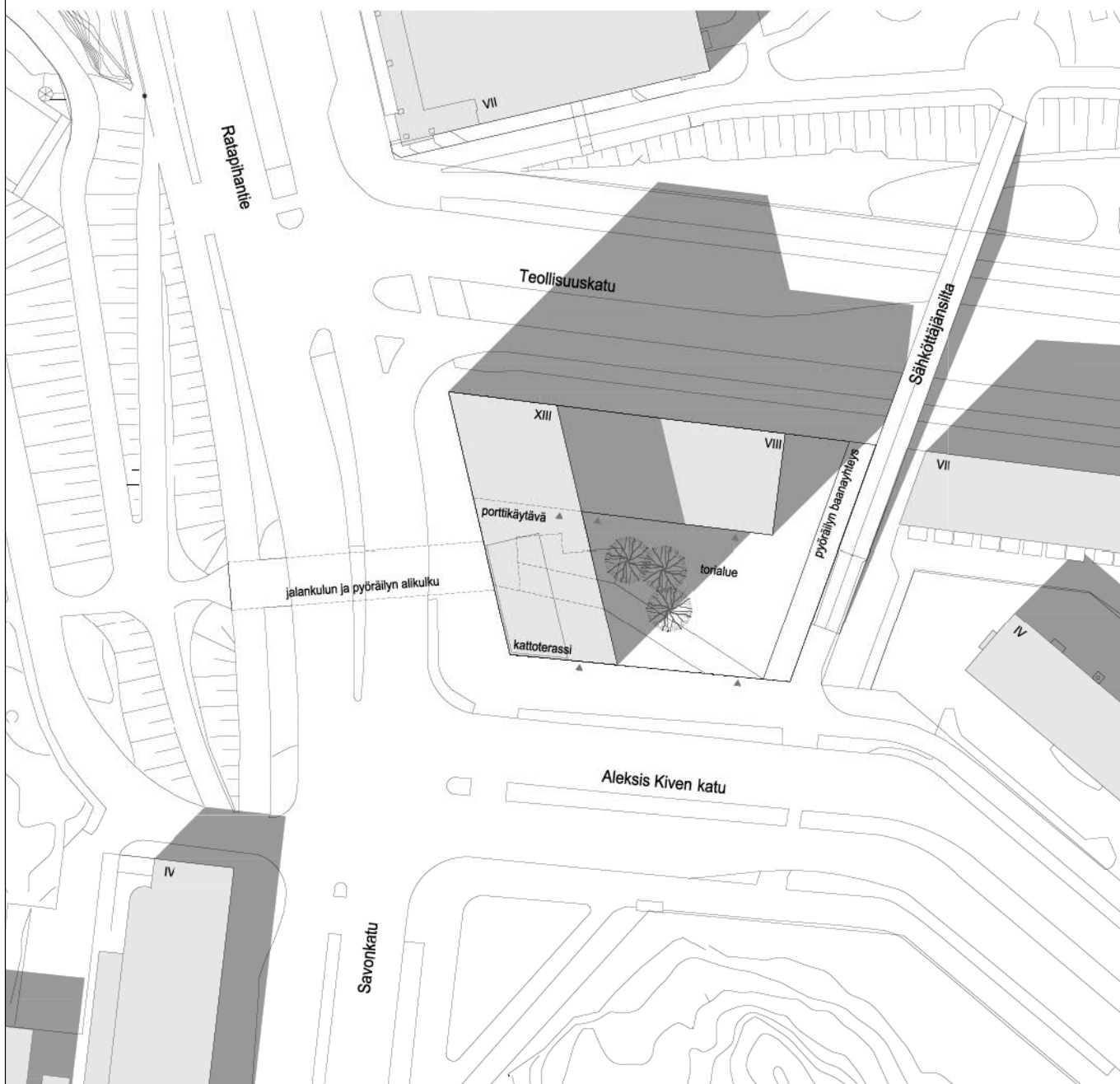
Rakennukseen tulee voida sijoittaa kaik- kien kaavan sallimien käyttötarkoitusten mukaiset polkupyöräpaikkojen vähim- mäismäärät.

Vieras pysäköinnille tulee osoittaa vähintään 1 pp / 1000 m² 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.

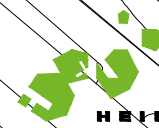
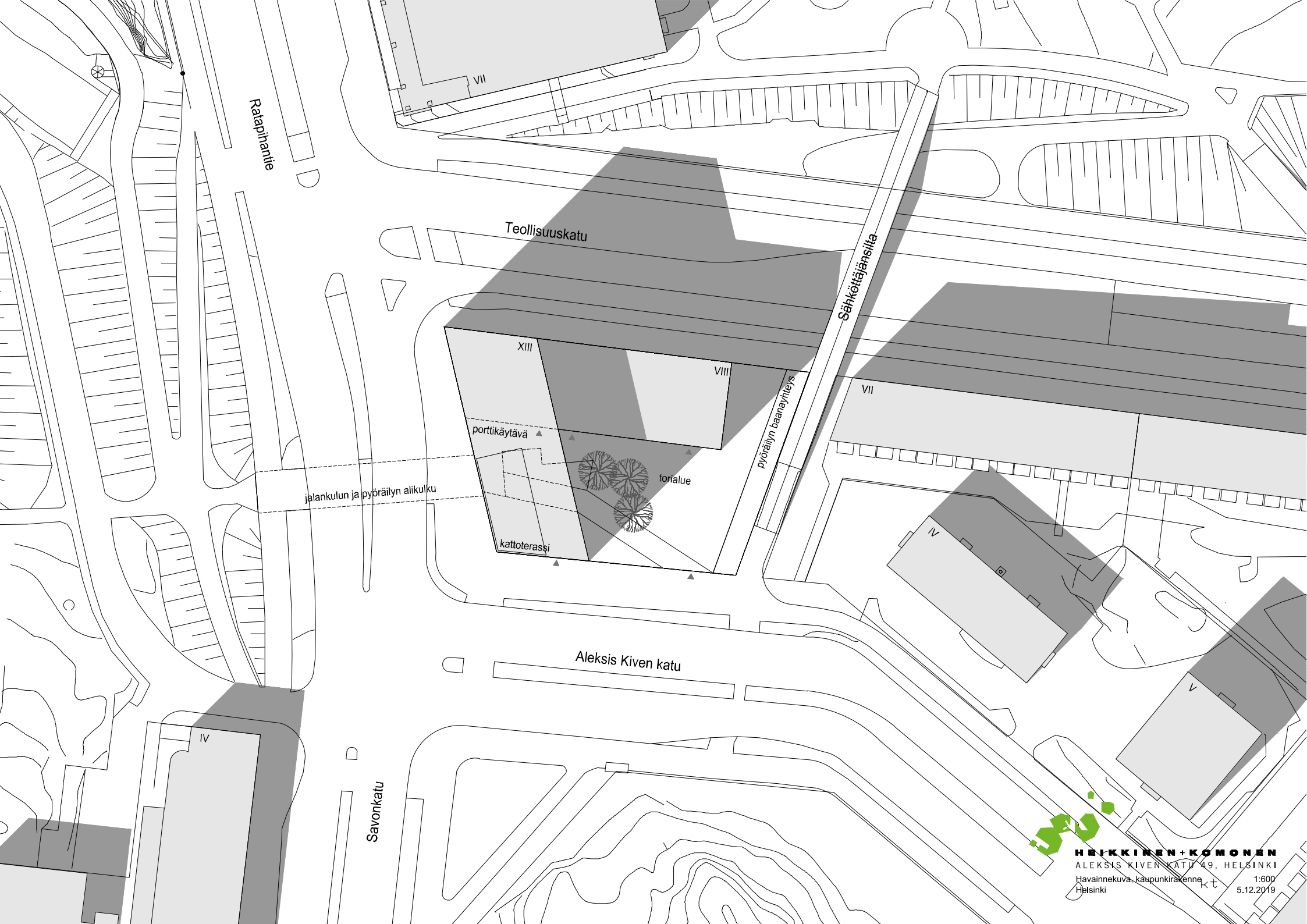


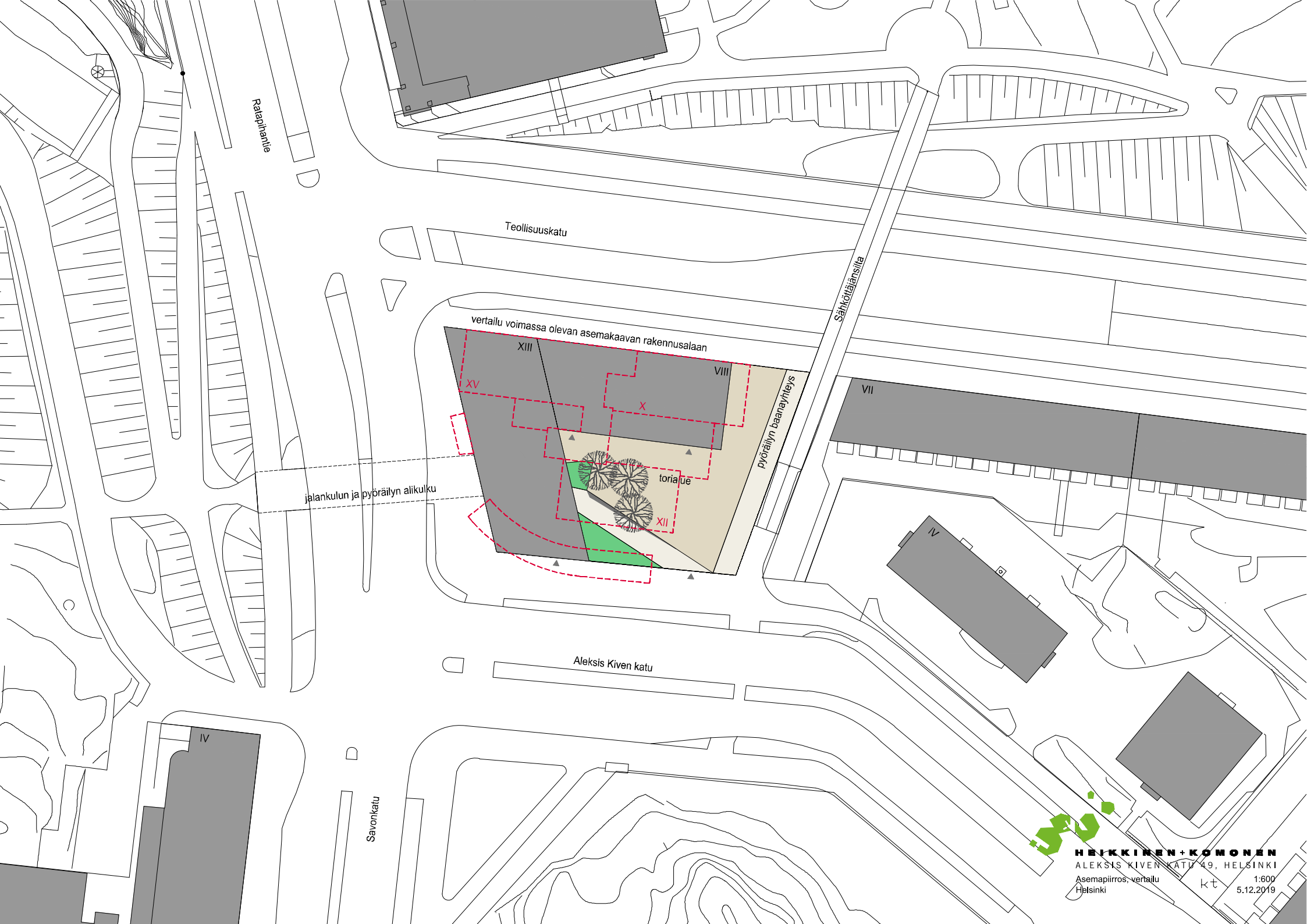
Kuva Arkkitehtitoimisto Heimonen-Komonen Oy

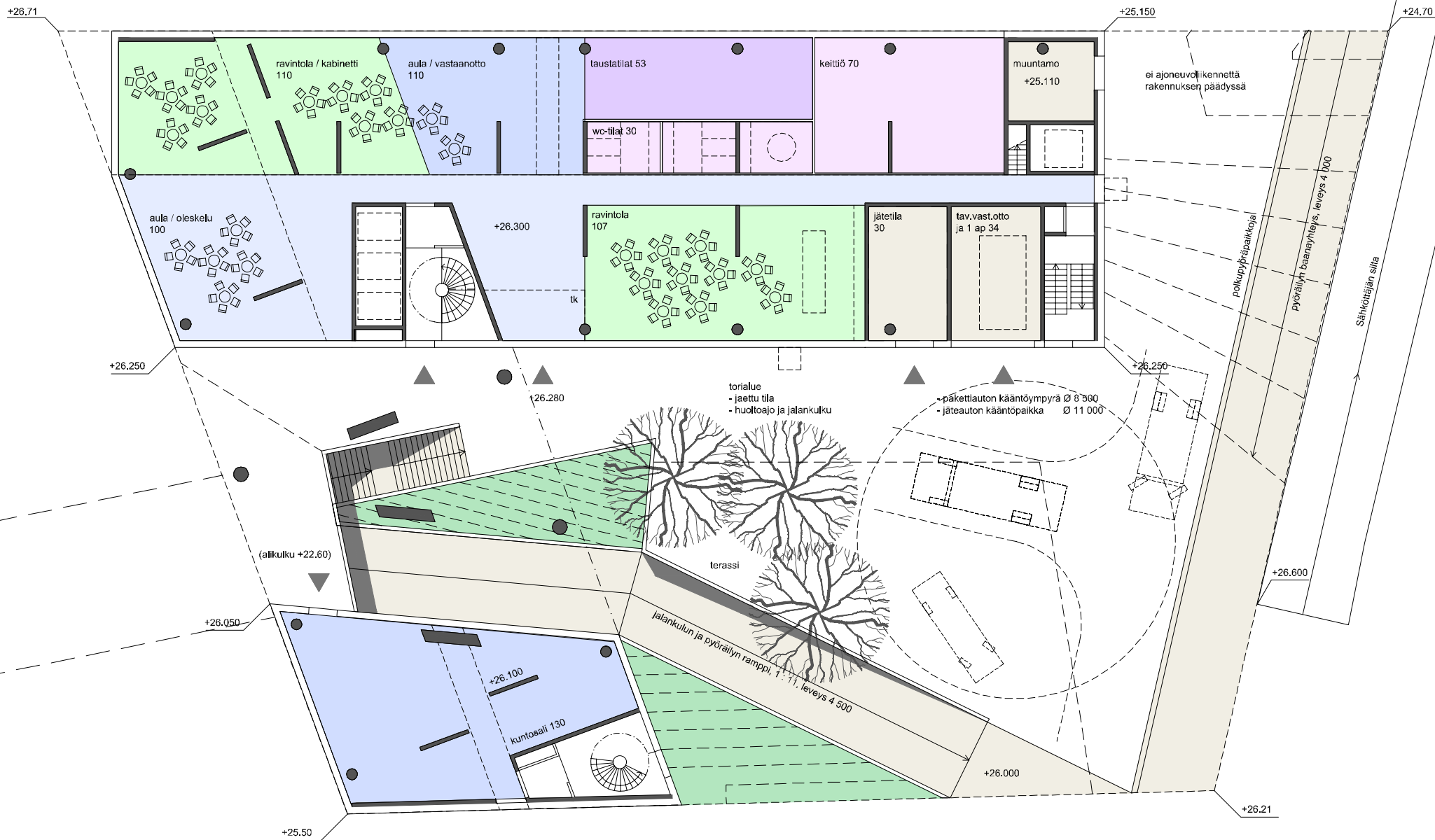
Havainnekuva
Valilla, Aleksis Kiven katu 49

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö





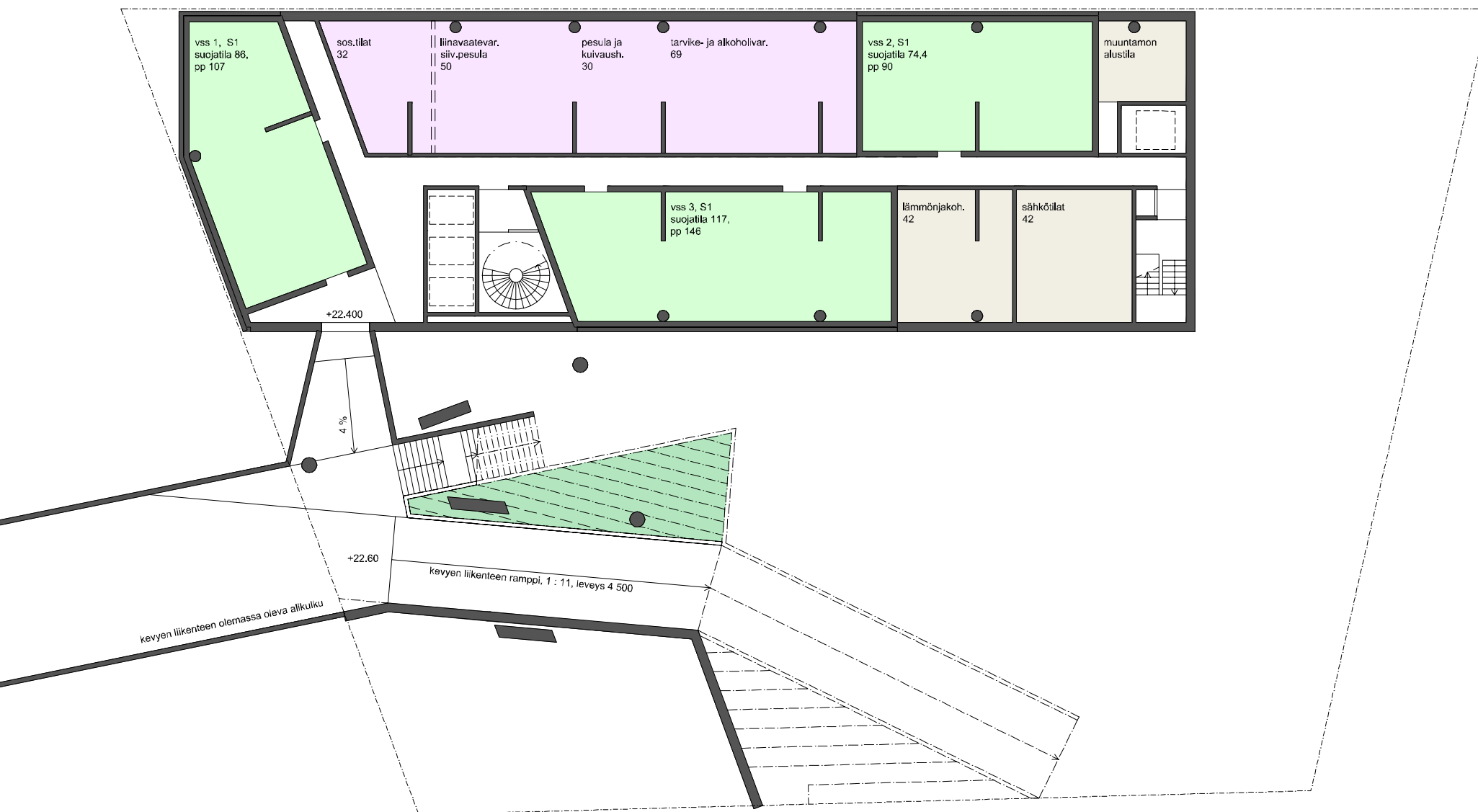


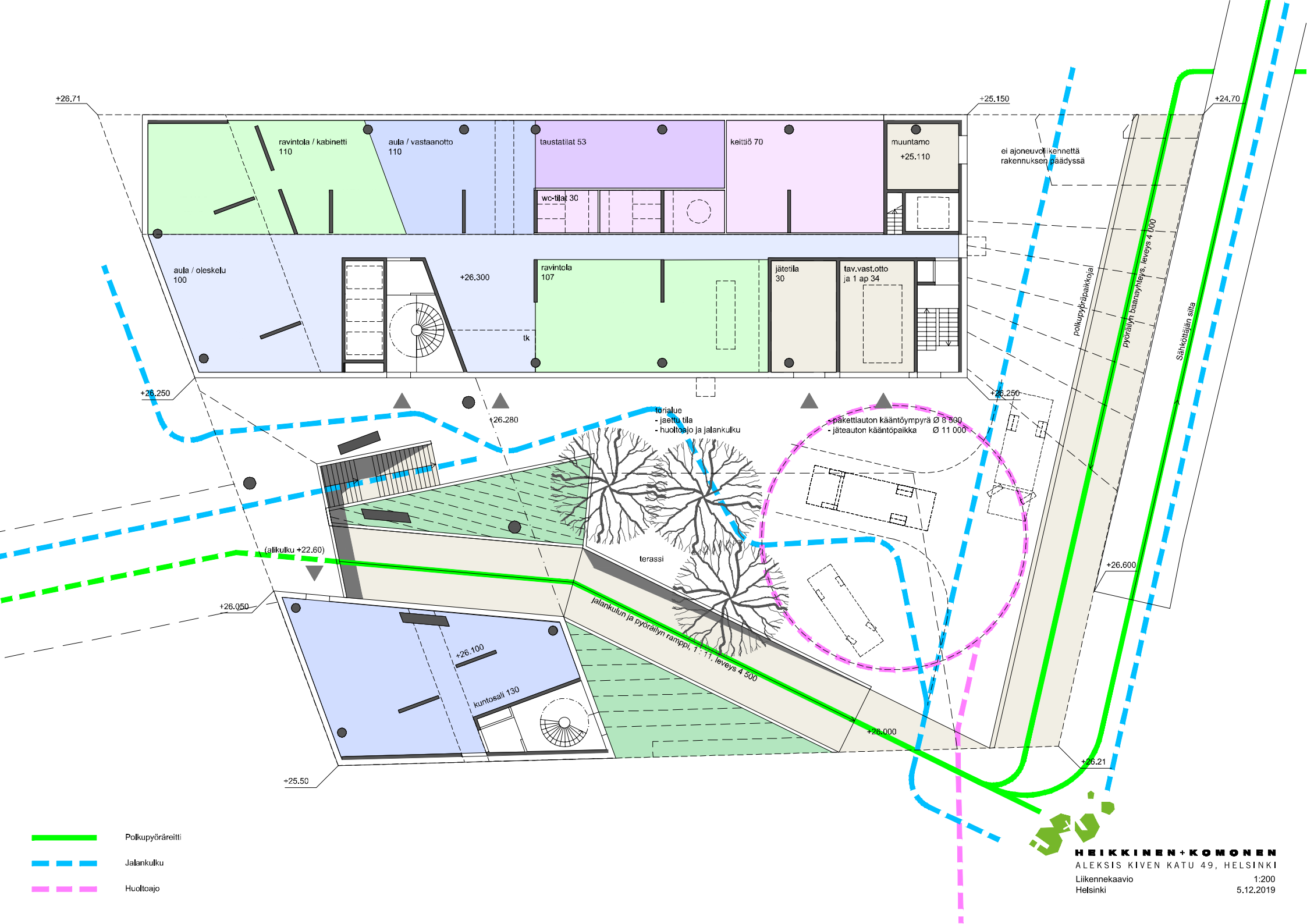






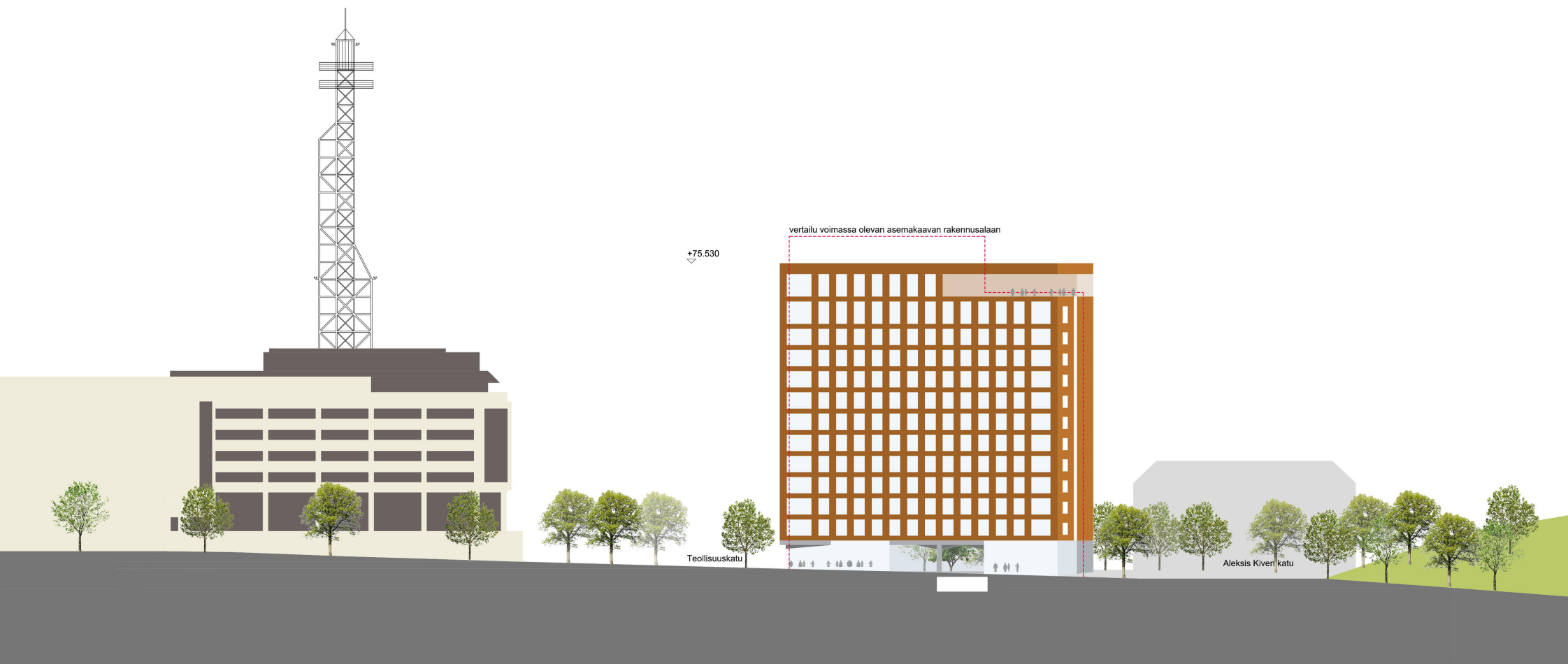






- Polkupyöräreitti
- Jalankulku
- Huoltoajo







Teollisuuskatu

vertailu voimassa olevan asemakaavan rakennusalaan

HOTEL

+75.530

+56.530

Ratapihantie +26.700



HEIKKINEN + KOMONEN
ALEKSIS KIVEN KATU 49, HELSINKI
Julkisivu pohjoiseen 1:600
Helsinki 5.12.2019







