



2.7.2012

Kaupunginhallitus

**Pasilan konepajan osa-alueen 4 asemakaavan muutosehdotuksesta
annetut lausunnot (nro 12087)**

HEL 2011-000055 T 10 03 03

Hankenumero 0851_3

22. kaupunginosan (Vallila) osaa korttelista 390 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta (muodostuu uudet korttelit 22392 - 22394) annetut lausunnot

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi 29.11.2011 asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutoksessa korttelin käyttötarkoitus teollisuusalueesta muuttuu asumiseen ja toimitilakäyttöön. Kaavamuutos mahdollistaa kahden uuden asuinrakennuksen rakentamisen. Kaksi teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti huomattavan arvokasta konepajarakennusta suojellaan toimitilakäyttöön. Uusi asuinkerrostalojen korttelialueen on yhteensä 11 210 k-m². Kaavamuutosalueen kerrosala on yhteensä 17 855 k-m².

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 5.1.–6.2.2012.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa pelastuslautakunta, yleisten töiden lautakunta, ympäristölautakunta, ympäristökeskus, kiinteistölautakunta, Helsingin Energia ja Helen Sähköverkko Oy, Museovirasto, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus sekä HSY-kuntayhtymä (HSY:n vesihuolto). Muistutuksia ei esitetty.

Pelastuslautakunta, Helsingin Energialla ja Helen Sähköverkko Oy:llä, ympäristölautakunnalla, HSY:n vesihuollolla eikä kiinteistölautakunnalla ollut huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

HSY:n vesihuolto ilmoittaa, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Asemakaavan muutos ei aiheuta uusien vesijohtojen ja viemäreiden rakentamista eikä olemassa olevien siirtoa. Kiinteistölautakunta ilmoittaa, että VR ja kaupunki ovat



2.7.2012

10.5.2005 allekirjoittaneet 6.3.2003 hyväksytyn Pasilan konepaja-alueen asemakaavan muutosluonnoksen pohjalta tehdyn maankäyttösopimuksen. Sopimuksen lopullinen korvausmäärä tarkistetaan viimeisen asemakaavan muutoksen tultua lainvoimaiseksi.

Museovirasto katsoo asemakaavamuutoksen olevan suurista muutoksista huolimatta kokonaisuutena kulttuuriympäristöä koskevien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Alueen uudistumisessa on otettu huomioon alueen historiallisen ominaisluonteen säilyminen sekä ympäröivä kaupunkirakenne. Asemakaavan muutos edistää arvokkaan rakennuskannan säilymistä ja uusi käyttötapa osana julkista kaupunkitilaa. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että rakennetun ympäristön osalta suojelua voi pitää riittävänä, mutta esitti kaavamääräyksiin tarkennuksia siten, että asuntoja ei tule suunnata yksinomaan rakennusten meluisille puolille. Kun lisäksi tontilla 22392/1 kahvipaahtimon melu lisää kokonaismelutasoa, on syytä määrätä kaikki parvekkeet lasitettavaksi. Yleisten töiden lautakunta esitti, että Pasilan konepajan alueelle tulee laatia yhtenäinen rakentamistapaohje. Kaavamuutoksessa tulee ottaa kantaa siihen, miten esteettömyys otetaan huomioon. Kaavamuutoksen uusilla katuaukioilla tulee sallia lumen väliaikainen varastointi.

Lausunnot on otettu huomioon siten, että asuntojen suuntaamisesta annettua määräystä on tarkennettu koskemaan myös Traverssikujaa.

Asemakaavamääräyksiä parvekkeiden suuntaamisesta ja suojaamisesta sekä paahtimon aiheuttaman melun huomioon ottamisesta tontin 22392/1 osalta voidaan pitää tarkoituksenmukaisina ja riittävinä, joten kaikkien parvekkeiden lasittamista koskeva määräys ei ole tarpeen.

Kaavaselistusta on tarkennettu yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia koskevilta osin.

Lausunnot on referoitu tarkemmin ja niihin on annettu vastineet liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotuksessa olevaa määräystä asuntojen suuntaamisesta on tarkennettu seuraavasti: "Asuntoja ei saa suunnata yksinomaan Aleksis Kiven kadulle eikä Traverssikujalle".

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkisuunnitteluviraston mielestä tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.



2.7.2012

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäytösopimusmenettely, joka on tarkoitus saattaa päätökseen koko konepajan alueen kaavoituksen valmistuttua.

Lisätiedot

Satu Tyynilä, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37187
satu.tyynila(a)hel.fi

KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO

Rikhard Manninen
vs. virastopäällikkö

Katri Erroll
vs. asemakaavapäällikkö

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12087 kartta, päivätty 29.11.2011, muutettu 2.7.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12087 selostus, päivätty 29.11.2011, muutettu 2.7.2012
- 3 Vuorovaikutusraportti 29.11.2011, täydennetty 2.7.2012
- 4 Ilmakuva



Helsingin kaupunki
Kirjaamo
Kaupunkisuunnitteluvirasto
PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

VIITE / REFERENS

Lausuntopyyntönnö

ASIA / ÄRENDE

Lausunto Pasilan konepajan osa-alueen 4 asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12087

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
30. 04. 2012	
Dnro/Dnr	HEL 2011-000055
Tehtäväluokka	10 03 03
Uppgiftsklass	

Museovirasto on perehtynyt Pasilan konepajan 4. osa-alueen asemakaavan muutosehdotukseen (29.11.2011 päivättyyn kaavakarttaan sekä kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyn jälkeen 29.11.2011 päivitettyyn asemakaavamuutoksen selostukseen) ja lausuu seuraavan.

Pasilan konepaja kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009) sekä ns. rautatiesopimuksen piiriin (sopimus valtakunnallisesti merkittävien asema-alueiden suojelusta, ympäristöministeriön päätös 9.12.1998), mikä on otettu asemakaava-asiakirjoissa huomioon. Konepaja-alueen asemakaavamuutokset etenevät osa-alueittain. Osa-alueella 4 asemakaavamuutoksen on määrä säilyttää kolme olemassa olevaa rakennusta. Vanhojen rakennusten kanssa samaan Aleksis Kiven katuun rajautuvaan rivistöön, kaava-alueen etelä- ja pohjoispäähän on suunniteltu kaksi uutta asuinrakennusta. Kaava-alueen eteläosasta tulisi purettavaksi varastorakennusrivistö.

Säilytettävistä rakennuksista kaksi valtakunnallisesti arvokasta rakennusta, Bruno Granholmin suunnittelema konttorirakennus vuodelta 1899 sekä entinen ruokala ja oppilaskoulu vuodelta 1919, on esitetty suojeltavaksi sr-1 -merkinnällä, jonka määräys on huolellisesti laadittu. Rakentamisen määrä on säilytettävien rakennusten tonteilla määriteltä toteutuneen tilanteen mukaiseksi ja käyttötarkoitus muuttuu teollisuusrakennusten korttelialueesta toimitilarakennusten korttelialueeksi, jolla teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas ympäristö säilytetään (KTY/s).

Museovirasto on antanut asemakaavamuutoksen luonnoksesta 30.8.2011 lausunnon (dno 416/303/2011), jossa on kiinnitetty huomiota mm. korttelin 22392 muuria koskeviin määräyksiin sekä konepajan toimistorakennuksen säilymisen turvaamiseen myös muutoin kuin vain rakennusoikeutta rajoittamalla. Muuria koskeva merkintä määräyksineen on kaavaehdotuksesta jostain syystä poistunut, mutta tämän kohdan, kuten muutakin lähiympäristöä ja uudisrakentamista koskevat tarkemmat suunnittelukriteerit on tärkeää käsitellä viimeistään rakennustapaohjeessa, jota AK- korttelialueita koskevissa yleisissä

määräyksissä edellytetään. Konepajan toimistorakennukselle Museovirasto on ehdottanut omaa suojelumerkintää sekä KTY - korttelialueelle osoitettavaa /s-merkintää, joka kaavaehdotukseen onkin lisätty.

Purettavien rakennusten ja sallittavan uudisrakentamisen osalta asemakaavamuutos merkitsee kaupunkirakenteen oleellista muutosta. Konepajan aidattu alue Alppilan ja Vallilan kaupunginosien välillä avautuu, kun yhteydet Aleksis Kiven kadulta konepaja-alueen sisälle paranevat. Uuden asuinrakentamisen kaupunkikuvallinen vaikutus on Aleksis Kiven kadulla merkittävä. Suurista muutoksista huolimatta Museovirasto katsoo asemakaavamuutoksen olevan kokonaisuutena kuitenkin kulttuuriympäristöä koskevien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Alueen uudistumisessa on otettu huomioon alueen historiallisen ominaisuutensa säilyminen sekä ympäröivä kaupunkirakenne. Asemakaavamuutos edistää arvokkaan rakennuskannan säilymistä ja uusia käyttötapoja osana julkista kaupunkitilaa, mikä puoltaa asemakaavaehdotuksen hyväksymistä.

Yli-intendentti

Helena Taskinen

Intendentti

Elisa El Harouny

Tiedoksi:

/EEL

Helsingin kaupunginmuseo



22.2.2012

Helsingin kaupunki
Kirjaamo
Kaupunkisuunnitteluvirasto
OL 10, 00099 Helsingin kaupunki

Viite Lausuntopyyntö Ksv/HEL 2011-000055

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFÖR STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
24. 02. 2012	
Dnr/Dnr	HEL 2011-000055
Tahtävaluokka	10 03 03
Uppgiftsklass	

Lausunto Helsingin Pasilan konepajan osa-alueen 4 asemakaavan muutosehdotuksesta, nro 12087

Asemakaavalla muutetaan korttelin käyttötarkoitus teollisuusalueesta asumiseen ja toimitilakäyttöön. Kaavamuutos mahdollistaa kahden uuden asuinrakennuksen rakentamisen. Kaksi teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti huomattavan arvokasta konepajarakennusta suojellaan ja osoitetaan toimitilakäyttöön.

Kaavamuutoksen seurauksena ympäristö kohenee ja alue muuttuu osaksi kaupunkirakennetta.

Kulttuuriympäristö

Kyseessä on valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö. Suunnittelualueen kaupunkikuvallisesti merkittävimmät ja rakennushistoriallisesti arvokkaimmat rakennukset ja niiden ympäristö on suojeltu asianmukaisesti. 1980-luvun toimistorakennuksen rakennus- ja kerrosala noudattavat nykyistä tilannetta. Alueen eteläosassa sijaitsevaa varastorakennusta 1930-luvun lopusta ei ole suojeltu. Rakennetun ympäristön osalta suojelua voi pitää riittävänä.

Kaavamääräyksissä annetut määräykset rakennusmateriaaleista ja -tavasta antavat hyvät edellytykset laadukkaalle ja ympäristöön soveltuvalle rakentamiselle. Laadittava rakennustapaohje täydentää sitä.

Meluntorjunta

Esitetyt meluntorjuntakeinot ovat periaatteessa hyviä. Ely-keskus esittää seuraavat tarkennukset määräyksiin.

- "Asuntoja ei saa suunnata yksinomaan Aleksis Kiven kadulle, Traverssikujalle eikä tontin 22392/1 kaakkoiselle sivulle. Ko. julkisivuille ei saa myöskään rakentaa parvekkeita."

Kaavassa em. määräykset koskevat vain Aleksis Kiven kadun vartta. Melukartan mukaan Traverssikujan varrella melutaso on niin korkea, että em. määräys on hyvä ulottaa koskemaan myös sitä. Sama koskee myös tontin 22392/1 kaakkoissivua, jota kuormittaa melukartassa

esitetyn katuliikenteen lisäksi kahvinpaahtimon melu (ks. kaavaselostus, s. 11).

- "Oleskeluparvekkeet tulee lasittaa."

Kaavaselostuksen liitteenä olevassa, katuliikenteen melun leviämistä kuvaavassa kartassa on esitetty asuintalojen julkisivujen melutaso (kaikkiaan 60 pisteessä ja) vajaassa 40 laskentapisteessä julkisivuilla, jotka eivät ole kadulle päin. Niistä ohjearvo alittuu vain 11 hajallaan olevassa pisteessä. Kun lisäksi tontilla 22392/1 kahvinpaahtimon melu lisää kokonaismelutasoa, on syytä määrätä kaikki parvekkeet lasitettaviksi.

Pihojen melusta ei kaavassa ole muita määräyksiä kuin alussa esitetty. Korttelissa 22394 piha on riittävän hiljainen ilman toimenpiteitä. Tontilla 22392/1 riittävän hiljaiset piha-alueet keskittyvät koillispäähän, minne on kaavassa osoitettu yhteinen leikki- ja oleskelualue. Kaakkoispäässä rauhallinen osa (lähi)pihasta jää sen sijaan varsin vähäiseksi. Tätä pienentää vielä kahvinpaahtimon melu. Kokonaisuutena ratkaisua voinee kuitenkin pitää tyydyttävänä.

Yksikön päällikkö

Tarja Laine

Ylitarkastaja

Brita Dahlqvist-Solin

<Asiaa hoitaa Brita Dahlqvist-Solin, puh. 0400 291 642.>

TIEDOKSI

Hannu Airola, Henrik Wager



9.2.2012

Helsingin kaupunki, kirjaamo
Kaupunkisuunnitteluvirasto
PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

**Ympäristökeskuksen lausunto Vallila, Pasilan konepaja-alue,
Aleksis Kiven kadun korttelit, asemakaavan muutosehdotuksesta**

HEL 2011-000055 T 10 03 03

Ympäristölautakunta on 31.1.2012 päättänyt, että lausunnon asiasta antaa ympäristökeskus.

Ympäristökeskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Lisätiedot

Eeva Pitkanen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31517
eeva.pitkanen(a)hel.fi

HELSINGIN KAUPUNGIN YMPÄRISTÖKESKUS

Päivi Kippo-Edlund
ympäristötutkimuspäällikkö

11.1.2012

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Helsingin kaupunki
Kirjaamo
Kaupunkisuunnitteluvirasto
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11-13)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATÖRSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
24. 01. 2012	
Dnro/Dnr	HEL 2011-000055
Tähtäväluokka	10 03 03
Uppgiftsklass	

KSV/HEL 2011-000055
Hsy:n Dnro 581/10/106/1060/2011

LAUSUNTO OSAA KORTTELIA 390 KOSKEVASTA ASEMAKAAVAN MUUTOKSESTA 12087

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt lausuntoa 22. kaupungin-osan (Vallila) osaa korttelista 390 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kaupunkisuunnitteluviraston laatimassa 29.11.2011 päivätyssä muutosselostuksessa todetaan mm. seuraavaa:

"Koko konepaja-aluetta koskevana tavoitteena on luoda edellytykset kantakaupungissa keskeisesti sijaitsevan teollisuuskorttelin muuttamiseen asunto- ja toimitilakäyttöön siten, että valtakunnallisesti arvokas rakennuskanta säilyy alueelle ominaisluonteen antavana kerrostumana. Alue liitetään ympäristöönsä sekä toiminnallisesti että kaupunkikuvallisesti onnistuneella tavalla. Uudisrakentamisen on oltava korkeatasoista alueen erityisluonne huomioiden."

Helsingin seudun ympäristöpalvelut – kuntayhtymä (HSY) esittää lausuntoon seuraavaa:

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Asemakaavan muutos ei aiheuta uusien vesijohtojen ja viemäreiden rakentamista eikä olemassa olevien siirtoa.

Vesihuollon osalta HSY:n yhteyshenkilönä asiassa toimii alueinsinööri Tarmo Hyvärinen, puh. 09 1561 3312.

Tuomo Heinonen
osastonjohtaja
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä



11.1.2012

JAKELU

Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto

TIEDOKSI

HSY:n kirjaamo

Yleis- ja elinkaarisuunnittelu/ Risto Seppänen

19.1.2012

1 (1)

Helsingin kaupungin kirjaamo
kaupunkisuunnitteluvirasto
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11-13)
00099 Helsingin kaupunki
helsinki.kirjaamo@hel.fi

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
20. 02. 2012	
Dnro/Dnr	HEL 2011-000055
Tahtävuokka	10 03 03
Uppgiftsklass	

Ksv/ HEL 2011 - 000055

PASILAN KONEPAJAN OSA-ALUEEN 4 ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS (NRO 12087)

Olemme tarkistaneet otsikossa mainitun asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostuksen.

Helsingin Energialla ja Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole muutosehdotukseen huomautettavaa.

HELSINGIN ENERGIA

HELEN SÄHKÖVERKKO Oy

Seppo Ruohonen
toimitusjohtaja

Risto Harjanne
toimitusjohtaja