



26.09.2012

Kaj/12

§ 268

Vallilan korttelin nro 390 osan (Pasilan konepajan osa-alue 4) asemakaavan muuttaminen (nro 12087)

HEL 2011-000055 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 22. kaupunginosan (Vallila) korttelin nro 390 osan (muodostuvat uudet korttelit 22392–22394) asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 29.11.2011 päivätyn ja 2.7.2012 muutetun piirustuksen nro 12087 mukaisena.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Paula Vartiainen, kaavoitussihteeri, puhelin: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi

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 Havainnekuva
- 4 Vuorovaikutusraportti 29.11.2011, täydennetty 2.7.2012
- 5 Osa päätöshistoriaa

Otteet

Ote

Uudenmaan työvoima- ja elinkeinokeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 4
Liite 5

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Päätösehdotus

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 22. kaupunginosan (Vallila) korttelin nro 390 osan (muodostuvat uudet korttelit 22392–22394) asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 29.11.2011 päivätyn ja 2.7.2012 muutetun piirustuksen nro 12087 mukaisena.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksessa korttelin käyttötarkoitus muuttuu teollisuusalueesta asumiseen ja toimitilakäyttöön. Kaavamuuotos mahdollistaa kahden uuden asuinrakennuksen rakentamisen. Kaksi teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti huomattavan arvokasta konepajarakennusta suojellaan toimitilakäyttöön. Uusien asuinrakennusten korttelialueiden rakennusoikeus on yhteensä 11 210 k-m². Kaava-alueen kerrosala on 17 855 m².

Esittelijä

Alueen sijainti

Alue sijaitsee entisen Pasilan konepajan alueella Aleksis Kiven kadun varrella.

Lähtökohdat

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 6.3.2003 Pasilan konepaja-alueen asemakaavan muutosluonnoksen asemakaavan muotosehdotuksen laatimisen pohjaksi.

Asumisen määrän kasvattamiseksi alueesta laadittiin vuonna 2011 uusi asemakaavan muutosluonnos, jossa aiemman luonnoksen KTY-korttelialuetta on muutettu AK-korttelialueeksi.

Kaavoitustilanne

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista asuin- ja toimitila-alueita.

Alueella voimassa oleva asemakaava on vahvistettu vuonna 1901. Kaavan mukaan alue on teollisuusrakennusten korttelialuetta. Rakennusoikeutta ei ole määritelty.

Rakennuskiellot

Alueella on voimassa rakennuskielto maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 2 momentin perusteella asemakaavan muuttamista varten 28.8.2013 saakka.



Alueen tontteja ei ole merkitty kiinteistörekisteriin, joten alueella on voimassa rakennuskielto myös maankäyttö- ja rakennuslain 81 §:n nojalla.

Maanomistus

Alueen omistaa VR-Yhtymä Oy.

Alueen yleiskuvaus

Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella on VR-Yhtymän käytössä olleita toimisto- ja varastorakennuksia. Konepaja-alueen sisäänkäynnin ympäröimänä ovat suunnittelualueen arvokkaimmat rakennukset. Portin eteläpuolella oleva konttorirakennus on konepaja-alueen vanhin. Sen on suunnitellut arkkitehti Bruno Granholm vuonna 1899. Portin pohjoispuolella on ruokala ja oppilaskoulu vuodelta 1919. Kaava-alueen eteläisimpänä on vuonna 1937 rakennettu varastorakennus ja sen vieressä vuonna 1977 rakennettu varasto. Alueen pohjoisin rakennus on vuodelta 1979 peräisin oleva konepajan toimisto. Eteläisintä varastorakennusta lukuun ottamatta kaikki rakennukset ovat konepajan yleisen rakennuskannan mukaisesti punatiiltä.

Palvelut

Palveluiden suhteen alueen sijainti on hyvä. Lähietäisyydellä on runsaat kantakaupungin julkiset ja kaupalliset palvelut. Kaupallisten palvelujen kerrosalan määrä suhteessa asukaslukuun osoittaa erittäin hyvää palvelutasoa.

Luonnonympäristö

Suurin osa konepaja-alueesta on alavaa, tasaista itä-länsisuuntaista laaksovyöhykettä. Itäpäässä kaava-alueen ulkopuolella laakso painanne jatkuu aina merenrantaan saakka.

Suojelukohteet

Ympäristöministeriö hyväksyi 9.12.1998 sopimuksen valtakunnallisesti arvokkaiden asema-alueiden suojelusta. Pasilan konepaja on sopimuksen tarkoittama kohde. Museoviraston mukaan konepajan alue on merkittävin yksittäinen kokonaisuus rautateiden suojelusopimuksen kohdeluettelossa.

Alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Pasilan veturitallit, konepaja ja SOK:n teollisuuskorttelit). Pasilan veturitallit, VR:n entinen konepaja sekä SOK:n edustavat funktionalistiset tuotantolaitokset Vallilassa muodostavat laajan 1900-



luvun teollisuusympäristön. VR:n konepajan alue, joka on ollut Helsingin suurimpia teollisuuslaitoksia, on Sörnäisten satamaradan varteen rakentuneen laajan teollisuusalueen varhaisimpia tuotantolaitoksia. Kokonaisuus ilmentää liikenneyhteyksien ja erityisesti rautatien merkitystä pääkaupungin teollistumiselle.

Alueen arvokkaimpaan rakennuskantaan kuuluu seitsemän rakennusta. VR:n ja Museoviraston välisellä sopimuksella suojellut rakennukset antavat koko alueelle sen erityisluonteen. Rakennuksista kaksi sijaitsee tällä kaava-alueella.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Maaperä

Olemassa olevan tiedon mukaan alueen maaperä on pääosin saven päällä olevaa täytealuetta. Täytekerroksen alapuolisen savikerroksen arvioitu paksuus alueella on suurimmaksi osaksi alle 3 metriä. Alueen keskiosassa savikerroksen paksuus on yli 3 metriä ja alueen kaakkoisosassa esiintyy moreenialue.

Ympäristöhäiriöt

Liikenne

Konepajan alue sijaitsee vilkasliikenteisten pääkatujen ympäröimänä. Katuliikenne aiheuttaa ympäristöön melua sekä pakokaasu- ja hiukkaspäästöjä. Katuliikenteen aiheuttama melu pääsee leviämään kaava-alueelle Sturenkadun suunnasta siten, että osalla aluetta ylittyy melutason ohjearvo ulkona. Ilmanlaadun ohjearvot voivat epäedullisissa sekoittumisolosuhteissa ylittyä vilkkaassa katu ympäristössä.

Paahtimo

Sturenkadun itäpuolella sijaitsee Meira Oy:n kahvipaahtimo, joka aiheuttaa ympäristöönsä melua ja hajua. Toiminta on alkanut vuonna 1937.

Normaalisti päiväaikana liikenteen melu peittää kahvipaahtimon melun alleen, mutta ilta-aikaan on paahtimon melu havaittavissa sen lähiympäristössä, mikäli toimintaa on kahdessa vuorossa. Kahvipaahtimon toiminnasta tehdyn selvityksen mukaan kaava-alueen itäpäässä ylittyy melutason päiväajan ohjearvo ulkona.

Kaava-alueella selvän hajun esiintymistiheyden on vuonna 2008 arvioitu olevan noin 4 % kokonaisajasta. Lähellä kahvipaahtimoa hajun



ja selvän hajun esiintymistiheys on vähentynyt merkittävästi verrattuna vuonna 2001 tehtyyn edelliseen tutkimukseen. Paahtimon toiminnasta aiheutuvasta hajusta ei arvioida olevan merkittävää viihtyisyyshaittaa kaava-alueella.

Maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuus

Alueen maaperää on kuormittanut noin sadan vuoden ajan harjoitettu konepajatoiminta. Merkittävimmät maaperää mahdollisesti pilanneista toiminnoista ovat sijainneet kaava-alueen ulkopuolella. Kaava-alueella sijaitsevilla rakennuksilla ovat toimineet muun muassa konttori, ruokala ja varastoja. Konepaja-alueen maaperää ja pohjavettä on tutkittu useaan otteeseen 2000-luvulla. Konepaja-alueella todettuja haitta-aineita ovat mm. raskasmetallit, öljyhiilivedyt ja PAH-yhdisteet. Kaava-alueella on todettu toistaiseksi pääosin paikallisesti rajautuneita alueita, joilla haitta-aineiden pitoisuudet ylittävät valtioneuvoston maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistamistarpeen arviointiin antamat ohjeet.

Asemakaavan muutoksen sisältö

Pasilan konepajan kortteliin 390 laaditaan asemakaavan muutokset osa-alueittain alueelle 6.3.2003 hyväksytyn asemakaavan muutosluonnoksen pohjalta. Asemakaavaosasto on yhdessä VR-Yhtymä Oy:n, aluetta kehittävän YIT-Rakennus Oy:n sekä Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy:n kanssa laatinut alueelle uuden suunnitelman asemakaavan muutosluonnoksen pohjaksi.

Asemakaavan muutosluonnos on muuttunut vuoden 2003 luonnosvaiheesta siten, että osa Aleksis Kiven kadun varren toimitilakortteleista on muutettu asuinkortteleiksi. Kortteleiden koko pysyy pääpiirteittäin entisellään. Alueen eteläosassa on rakennusten korkeus kasvanut.

Suunnittelun lähtökohta on konepaja-alueen vahvan luonteen säilyttäminen ja hyödyntäminen osana uutta kaupunkitilaa, alueen liittäminen ympäröiviin kaupunginosiin kaupunkikuvallisesti, toiminnallisesti ja liikenteellisesti luontevalla tavalla sekä korkeatasoinen asuntorakentaminen.

Tämä kaava-alue liittyy Aleksis Kiven kadun, Alppilan ja Alppiharjun kaupunkimaiseen asuintalovaltaiseen kerrostalomittakaavaan sekä historialliseen konepaja-alueeseen. Uusi korttelirakenne muodostaa sisäänkäynnit konepaja-alueelle lounaasta ja etelästä ja korvaa nykyisen umpinaisen varastorakennusten rintaman. Kolme olemassa olevaa rakennusta säilyy. Näistä kaksi suojellaan asemakaavalla. Säilyvien rakennusten kohdalla alueen käyttötarkoitus muuttuu



teollisuusrakennusten korttelialueesta toimitilarakennusten korttelialueeksi.

Uudet ja vanhat rakennukset rajaavat konepaja-aluetta selkeäpiirteisellä yhtenäisellä korttelijulkisivulla. Pitkä, kapea ja jalustaltaan muurimainen korttelirakenne rajautuu konepaja-alueella Konepajanraittiin, joka toimii alueen tärkeänä läpikulkuväylänä tulevaisuudessa. Asuinrakennusten pihat nostetaan raitin tasosta ylemmäs jalustamuureilla, jotta muodostuu suojattu yksityinen pihareviiri asukkaille.

Arkkitehtuuriltaan Aleksis Kiven kadun puoleiset rakennukset ilmentävät alueen teollista perinnettä suurpiirteisellä, tasarytmisellä julkisivukäsittelyllä. Tiili julkisivumateriaalina liittää uudet ja vanhat rakennukset toisiinsa. Uusilla rakennuksilla on selkeä oma luonteensa samanaikaisesti kun alueen alkuperäinen miljöö korostuu.

Alueen pinta-ala on 9 883 m² ja kokonaiskerrosala 17 855 m². Uutta kerrosalaa asuinkortteleissa on 11 210 m². Uusien asukkaiden määrän arvioidaan olevan noin 280 asukasta. Toimitilarakennusten korttelialueella kerrosala on 6 645 m². Suojeltavan kerrosalan määrä on 4 050 m².

Asuinrakennusten korttelialueet (AK)

Kortteli 22392

Aleksis Kiven kadun varren kampamainen rakennusrivistö muodostuu 3-kerroksisesta yhtenäisestä jalustaosasta ja sen päältä kohoavista 3-6-kerroksisista pistetaloista, jotka ovat geometrialtaan vaihtelevia. Kadun puolella pistetalojen julkisivut pysyvät katujulkisivun pinnassa. Jalustaosassa on katettuja kulkuaukkoja pihatasolle. Jalustan räystäslinja jatkuu yhtenäisenä koko rakennusrivin pituudelta. Jalustan julkisivujen verhouksmateriaalina käytetään paikalla muurattua punaista tiiltä. Kerrosala korttelialueella on 9 250 m², josta myymäläpinta-alaa on oltava 360 m².

Kortteli 22394

Kulmarakennus sijaitsee Aleksis Kiven kadun ja Traverssikujan kulmassa konepaja-alueen tärkeän sisäänkäynnin kohdalla. Korttelia kiertävät joka puolelta julkiset liikennereitit, kahdelta puolelta raitiovaunun liikennöimät kadut ja pihan puolelta aukio sekä Konepajanraitti. Rakennusmassa on 4-kerroksinen. Räystäslinja on yhtenäinen Aleksis Kiven kadun säilytettävien rakennusten kanssa. Rakennusmassa asettuu kadun puolella kiinni katukoordinaatistoon. Pihan puolella rakennusmassan viistoaminen avaa talojen välistä kujaa aukioksi sekä mahdollistaa asunnoista näkymät eri suuntiin tiiviissä



korttelirakenteessa. Kerrosalaa korttelialueella on 1 960 m², josta myymäläpinta-alaa on oltava 100 m².

Toimitilarakennusten korttelialueet, joilla ympäristö säilytetään (KTY/s)

Teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas ympäristö, joka on säilytettävä. Rakennuksiin saa sijoittaa julkisia palvelutiloja, liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuustiloja, opetus-, koulutus-, studio- ja näyttelytiloja, kokoontumistiloja, kahvila- ja ravintolatiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja.

Toimitilarakennusten korttelialueella on kolme olemassa olevaa rakennusta, joista kaksi on osoitettu suojeltavaksi merkinnällä sr-1. Rakentamisen määrä on tonteilla määrätty toteutuneen mukaiseksi. Kerrosalaa on 6 645 m², josta suojeltavaa kerrosalaa on 4 050 m².

Liikenne

Alueella ei ole ajoneuvoliikenteelle tarkoitettuja katualueita. Konepajan alueelle johtavat kujat ovat jalankululle ja polkupyöräilylle varattuja katuja, joista yhdellä on huoltoliikenne sallittu.

Palvelut

Asuinrakennusten Aleksis Kiven kadun puolen ensimmäisiin kerroksiin on osoitettu myymälätilaa yhteensä 460 k-m². Toimitilarakennusten korttelialueelle saa sijoittaa eri tyyppisiä julkisia ja kaupallisia palvelutiloja.

Suojelukohteet

Alueella on kaksi valtakunnallisesti arvokasta rakennusta, jotka on suojeltu merkinnällä sr-1. Nämä ovat alueen vanhimpiin rakennuksiin kuuluva konttorirakennus vuodelta 1899 sekä vuonna 1919 rakennettu entinen ruokala ja oppilaskoulu. Molemmat ovat Bruno Granholmin suunnittelema.

Merkintä sr-1

Rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja teollisuushistoriallisesti huomattavan arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen, sen julkisivujen, vesikaton tai arvokkaiden sisätilojen rakennustaiteellista tai teollisuushistoriallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Mikäli rakennuksessa tai sen arvokkaissa sisätiloissa on aikaisemmin tehty tällaisia toimenpiteitä, tulee ne kyseisiin rakennuksen osiin kohdistuvien korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöiden yhteydessä palauttaa alkuperäistoteutuksen



mukaisiksi. Myöhemmät arvokkaat kerrostumat tulee kuitenkin säilyttää. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen ja sen arvokkaiden sisätilojen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti. Laajempia korjaus- ja muutostöitä suunniteltaessa tulee hankkeeseen ryhtyvän teettää rakennuksesta asiantuntijan laatima rakennushistoriaselvitys, joka on liitettävä lupahakemukseen. Ennen lupapäätöksen tekemistä hakemuksesta tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on olemassa oleva teknisen huollon verkosto.

Alueen sähkönjakelu tulee vaatimaan asuntokortteliin 22392 muuntamotilan (15 m²), jonka optimaalinen sijainti on korttelin lounaispäässä. Muuntamotila tulee sijoittaa ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen siten, että muuntamotilan ovet avautuvat suoraan ulos. Parhaita paikkoja ovat jätekatosten, autokatosten ja huoltorakennusten yhteyteen sijoitetut tilat.

KTY-tontilla sijaitseva keskijännitekaapeli (10 kV) on siirrettävä pois tontilta korvaavalle reitille ennen rakennustöiden aloittamista. Korttelialueen rakentamisjärjestys tulee kuitenkin viime kädessä ratkaisemaan korttelialueella olevan kaapelin korvaavan sijoituspaikan ja sitä kautta myös kustannukset.

Korttelin alueella sijaitseva DIN 300 kaukolämpöputki tultaneen vaihtamaan alueen rakentamisen aikana kulutusta vastaavaan pienempään putkikokoon.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Olemassa olevan tiedon mukaan alueen maaperä on pääosin saven päällä olevaa täytealuetta ja alueen kaakkoisosassa esiintyy moreenialue. Alueen orsiveden pintakorkeus havaintoputkessa on tasossa +14.13...+15.28 ja pohjavesihavainnot +13.51...+15.23.

Rakennukset perustetaan savialueella tukipaaluin kantavan kerroksen varaan ja kitkamaa-alueella maan varaan.

Rakentaminen ei saa aiheuttaa pysyvää pohja- ja orsiveden pinnan alenemista.

Asemakaavassa on määräys maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuuden tutkimisesta sekä pohja- ja orsiveden muodostumisen edistämisestä.



Alueen maaperässä esiintyvät haitta-aineet edellyttävät riskinarvion laatimista ja pilaantuneen maaperän puhdistamista asemakaavassa esitettyyn käyttötarkoitukseen soveltuvaan tasoon. Puhdistaminen on suunniteltava riittävän laajana siten, etteivät mahdollisesti alueen ulkopuolelle maaperään jäävät haitta-aineet kulkeudu puhdistetuille alueille eivätkä muutenkaan aiheuta haittaa alueen tulevilla asukkaille tai muille toimijoille.

Ympäristöhäiriöt

Liikenne

Liikenteen melua suunnitellussa tilanteessa on arvioitu melumallin avulla. Laskennassa on käytetty ennustettuja suurimpia liikennemääriä aluetta ympäröivällä katuverkolla.

Uudet rakennusmassat muodostavat hyvän meluntorjunnan Aleksis Kiven kadun liikennettä vastaan. Sen sijaan sillalle nousevasta Sturenkadun liikenteestä kantautuu melua suunnitellun tontin 22392/1 itäpään siten, että ohjearvo ulkona ylittyy pihatasossa. Tontin länsipäästä voidaan kuitenkin osoittaa oleskeluun soveltuva alue, jossa alitetaan melutason ohjearvot ulkona. Julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot ovat laskennan mukaan suurimmillaan päiväaikana noin 67...68 dB Aleksis Kiven kadun puolella. Tätä julkisivua lukuun ottamatta voidaan asuntoihin rakentaa hyvällä lasituksella varustetut parvekkeet, joissa on melun kannalta viihtyisät ohjearvojen mukaiset olosuhteet. Kaavassa on annettu meluntorjuntaa koskevia määräyksiä hyvän ja viihtyisän asuinympäristön varmistamiseksi jatkosuunnittelussa.

Aleksis Kiven kadun liikenteen aiheuttamien ilman epäpuhtauksien huomioon ottamiseksi kaavassa on kielletty korvausilman ottaminen kadun puolelta.

Paahtimo

Meira Oy:n paahtimon toiminnasta aiheutuva ohjearvotason ylittävä melu kohdistuu tontin 22392/1 itäpään kuten katuliikennemelukin. Kaavassa oleskeluun osoitettu alue on paahtimon melualueen ulkopuolella. Kaavassa annetuissa meluntorjuntaa koskevissa määräyksissä on kiinnitetty huomiota myös paahtimon meluun. Annetuilla määräyksillä on pyritty varmistamaan myös se, ettei asumisen kaavoittaminen paahtimon läheisyyteen johda paahtimon osalta tiukentuviin ympäristölupaehtoihin.

Nimistö

Uusia nimiä alueelle tulee kaksi: Konepajanportti ja Konepajanaukio.



Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön

Konepaja-alueen rakentaminen muuttaa kaupunkirakennetta oleellisesti. Sata vuotta konepaja on ollut aidattuna alueena ja muodostanut kulkuesteen Alppilan ja Vallilan kaupunginosien välille. Aleksis Kiven kadun varren rakentaminen liittyy konepajan olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja eheyttää yhdyskuntarakennetta. Rakentamisen myötä yhteydet konepaja-alueen sisälle paranevat ja alueen sisällä oleva arvokas rakennuskanta tulee osaksi julkista ympäristöä. Kaupunkikuvallinen vaikutus Aleksis Kiven kadun varrella on merkittävä. Suojelumerkinnöin varmistetaan, että vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ovat säilyttäviä.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Lukuun ottamatta tarvittavia johtosiirtoja asemakaavan toteuttaminen vahvistaa olemassa olevan teknisen huollon verkoston käyttöä.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisen edellyttämän 10 kV:n maakaapelin siirrosta aiheutuu kustannuksia ilman arvonlisäveroa noin 15 000 euroa.

Toteutus

Alueelle laaditaan rakentamistapaohje.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Pasilan konepajan alueen kaavoitustyö on käynnistetty VR-Yhtymä Oy:n aloitteesta.

Tämän osa-alueen 4 kaavamuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 7.8.2011). Koko konepaja-alueen kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2002 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupungin ilmoitustaululla (Pohjoisesplanadi 11–13), kaupunkisuunnitteluvirastossa 15.8.–2.9.2011 ja viraston internetsivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä rakennusvalvontaviraston, Helsingin Energian, pelastuslaitoksen, ympäristökeskuksen, rakennusviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston ja geoteknisen osaston, Museoviraston sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa.

Alueen kaavoituksesta on pidetty viranomaisneuvottelu.

Viranomaisten kannanotot kohdistuivat ympäristöhäiriöihin sekä alueen suojeluarvoihin.

Ympäristökeskuksen ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta valmisteltaessa lisäämällä kaavamääräyksiä ympäristöhäiriöiden huomioon ottamiseksi. Museoviraston ilmoittamat asiat on otettu huomioon siten, että KTY-määräykseen on lisätty teollisuusympäristön säilyttämistä edellyttäviä määräyksiä.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen asemakaavaosastolle saapui 3 mielipidekirjettä. Lisäksi suullisia mielipiteitä esitettiin puhelimitse.

Mielipiteet kohdistuivat asuntojen keskipinta-alaan, pysäköintiin ja asukkaiden elinoloihin.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että olemassa olevien rakennusten pysäköinti on sallittu myös kaava-alueen ulkopuolisissa pysäköintilaitoksissa.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet laajemmin.

Ehdotuksen nähtävilläolo ja lausunnot

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 5.1.–6.2.2012. Ehdotusta vastaan ei ole tehty muistutuksia.

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

Pelastuslautakunnalla, Helsingin Energia -liikelaitoksella ja Helen Sähköverkko Oy:llä, ympäristökeskuksella, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä ja kiinteistölautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.



HSY:n vesihuollon mukaan 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 10.5.2005 allekirjoittaneet 6.3.2003 hyväksytyn Pasilan konepaja-alueen asemakaavan muutosluonnoksen pohjalta tehdyn maankäyttösopimuksen. Sopimuksen lopullinen korvausmäärä tarkistetaan viimeisen asemakaavan muutoksen tultua voimaan.

Museovirasto katsoo asemakaavan muutoksen olevan suurista muutoksista huolimatta kokonaisuutena kulttuuriympäristöä koskevien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Alueen uudistumisessa on otettu huomioon alueen historiallisen ominaisuutensa säilyminen sekä ympäröivä kaupunkirakenne. Asemakaavan muutos edistää arvokkaan rakennuskannan säilymistä ja uusi käyttötapa osana julkista kaupunkitilaa.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus katsoo, että rakennetun ympäristön osalta suojelua voidaan pitää riittävänä. Ympäristökeskus esittää kaavamääräyksiin tarkennuksia siten, että asuntoja ei tule suunnata yksinomaan rakennusten meluisille puolille. Kun lisäksi tontilla 22392/1 kahvipaahdion melu lisää kokonaisuutena, on syytä määrätä kaikki parvekkeet lasitettavaksi.

Yleisten töiden lautakunta esittää, että Pasilan konepajan alueelle tulee laatia yhtenäinen rakentamistapaohje. Kaavamuutoksessa tulee ottaa kantaa siihen, miten esteettömyys otetaan huomioon. 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 paahdion aiheuttaman melun huomioon ottamisesta tontin 22392/1 osalta voidaan pitää tarkoituksenmukaisina ja riittävinä, joten kaikkien parvekkeiden lasittamista koskeva määräys ei ole tarpeen.

Kaavaselostusta on tarkennettu yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia koskevilta osin.

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

Asemakaavan muutosehdotukseen tehty muutos



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

Tehty muutos ei ole olennainen, joten ehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Paula Vartiainen, kaavoitussihteeri, puhelin: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi

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 Havainnekuva
- 4 Vuorovaikutusraportti 29.11.2011, täydennetty 2.7.2012
- 5 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Ilmakuva

Otteet

Ote

Uudenmaan työvoima- ja elinkeinokeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 4
Liite 5

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Helsingin Energia -liikelaitos



26.09.2012

Kaj/12

Pelastuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristökeskus

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 10.09.2012 § 963

HEL 2011-000055 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 22. kaupunginosan (Vallila) korttelin nro 390 osan (muodostuvat uudet korttelit 22392–22394) asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 29.11.2011 päivätyn ja 2.7.2012 muutetun piirustuksen nro 12087 mukaisena.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Paula Vartiainen, kaavoitussihteeri, puhelin: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 14.02.2012 § 75

HEL 2011-000055 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutosehdotuksessa on kaavamääräyksenä, että kortteleille ja katualueille on laadittava yhtenäinen rakentamistapaohje sekä erillinen valaistussuunnitelma. Alueen pilkkominen yleisten alueiden osalta ei tue katujen ja viheralueiden suunnittelua, rakentamista ja ylläpitoa. Tämän vuoksi Pasilan konepaja-alueen osa-alueille 4,5 ja 6 tulee laatia yhteinen yleisten alueiden ideasuunnitelma.

Asemakaavan muutosehdotuksessa tulee ottaa kantaa siihen, miten esteettömyys otetaan huomioon. Muutosaluetta ympäröivät katualueet



ovat esteettömyyden perustasoa. Rakennukset sijoittuvat kiinni rakennusalan rajaan. Katurajaan rakennettaessa tulee ottaa huomioon, että esteettömät sisäänkäynnit asuin- ja liikerakennuksiin tulee rakentaa tontin puolelle.

Asemakaavan muutosehdotuksessa muodostuu kaksi uutta katuaukiota, Konepajanaukio ja Konepajanportti. Näillä alueilla tulee sallia väliaikainen lumen varastointi.

Asemakaavan muutoksesta aiheutuu rakennusvirastolle kustannuksia yhteensä noin 220 000 euroa Konepajanaukion ja Konepajanportin rakentamisesta. Asemakaavan muutosehdotus ei lisää merkittävästi yleisten alueiden ylläpidon vuosittaisia kustannuksia.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Jukka Kauto, kaupunginarkkitehti, puhelin: 310 38802
jukka.kauto(a)hel.fi
Jussi Luomanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 38626
jussi.luomanen(a)hel.fi
Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440
petri.arponen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 14.02.2012 § 27

HEL 2011-000055 T 10 03 03

Päätös

Lautakunta päätti todeta, että sillä ei ole huomautettavaa pelastustoimen osalta asemakaavan muutoksesta (nro 12087).

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua. Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

Esittelijä

va pelastuskomentaja
Jorma Lilja

Lisätiedot

Harri Laakso, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31234
harri.laakso(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 31.01.2012 § 26

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



HEL 2011-000055 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antaa ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristötutkimuspäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 26.01.2012 § 40

HEL 2011-000055 T 10 03 03

Kiinteistökartta G4 T2, Aleksis Kiven katu 17

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Pasilan konepajan osa-alueetta 4 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12087 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että kaavamuutoksen kohteena oleva Pasilan konepajan osa-alue 4 on VR-Yhtymä Oy:n (VR) omistuksessa.

VR esitti 25.10.2001 kaupungille Pasilan konepajan korttelin uudelleen kaavoittamista asuin- ja toimitilakäyttöön. Konepajan alue oli noin 15 ha:n suuruinen teollisuusrakennusten kortteli nro 390, jonka asemakaava oli vahvistettu vuonna 1901.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 6.3.2003 Pasilan konepaja-alueen asemakaavan muutosluonnoksen, jonka pohjalta Pasilan konepajan aluekokonaisuus kaavoitetaan osa-alueittain. Kaupunkisuunnittelulautakunta on jo laatinut Pasilan konepajan alueen kolmelle osa-alueelle asemakaavan muutokset asuin- ja toimitilakäyttöön.

Osa-alue 4 sijaitsee Pasilan konepajan alueella Aleksis Kiven kadun varrella. Kaavamuutos on laadittu yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, VR:n, aluetta kehittävän YIT-Rakennus Oy:n sekä Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy:n kanssa. Kaavamuutos on muuttunut vuoden 2003 luonnosvaiheesta siten, että osa Aleksis Kiven kadun toimitilakortteleista on muuttunut asuinkortteleiksi.



Uusi kerrosala asuinkortteleissa on 10 750 k-m² asuintilaa ja 460 k-m² myymälätilaa. Toimitilarakennusten korttelialueella kerrosala on 6 645 k-m², josta suojeltavan (sr-1) kerrosalan määrä on 4 050 k-m².

VR ja kaupunki ovat 10.5.2005 allekirjoittaneet 6.3.2003 hyväksytyt Pasilan konepaja-alueen asemakaavan muutosluonnoksen pohjalta tehdyn maankäyttösopimuksen. Sopimuksessa VR on sitoutunut suorittamaan kaupungille noin 9,9 milj. euron korvauksen Pasilan konepajakorttelin yhdyskuntarakenteen muutoskustannuksista ja kaava-alueen rakentamisedellytysten paranemisesta. Korvauksen VR suorittaa luovuttamalla kaupungille Sturenkadun varrelle kaavoitettavasta toimistokorttelista (osa-alue 6) rakennusoikeutta noin 24 382 k-m² sekä osa-alueiden yleiset alueet. Lopulliset luovutuskirjat allekirjoitetaan viimeistään kolmen kuukauden kuluessa kunkin osa-alueen asemakaavan muutoksen lainvoimaiseksi tulosta. Mikäli osa-alueiden asemakaavan muutokset poikkeavat rakennusoikeuden, pinta-alan tai käyttötarkoituksen osalta asemakaavan muutosluonnoksesta, tarkistetaan sopimusta viimeisen asemakaavan muutoksen tultua lainvoimaiseksi.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutoksen johdosta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.11.2011 § 392

HEL 2011-000055 T 10 03 03

Ksv 0851_3, Aleksis Kiven katu 17, karttaruutu G4/T2

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 29.11.2011 päivätyn 22. kaupunginosan (Vallila) osaa korttelista 390 koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12087 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



- asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Lisäksi lautakunta päätti

- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset-liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus, Kaj:n rooteli
- laskutus, Halke
- laskutus, Ksv

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Satu Tyynilä, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37187
satu.tyynila(a)hel.fi
Prokkola Janne, arkkitehti, puhelin: 310 37233
janne.prokkola(a)hel.fi
Nikulainen Pekka, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37122
pekka.nikulainen(a)hel.fi
Neuvonen Matti, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37311
matti.neuvonen(a)hel.fi
Salonen Peik, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi
Laakso Kaarina, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi