



ALEKSIS KIVEN KADUN KORTTELIT

22. VALLILA OSA KORTTELIA 390 PASILAN KONEPAJAN ALUE

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12087
PÄIVÄTTY 29.11.2011

Asemakaavan muutos koskee:

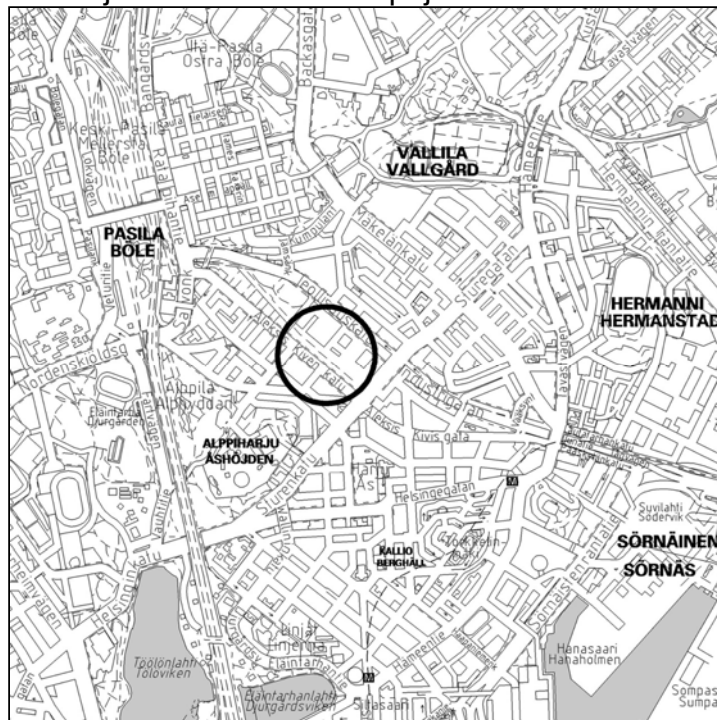
Helsingin kaupungin
22. kaupunginosan (Vallila)
osaa korttelista 390
(muodostuvat uudet korttelit 22392, 22393 ja 22394)

Kaavan nimi: Pasilan konepaja, osa-alue 4
Hankenumero: 0851_3
HEL 2011-000055

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 7.8.2011
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 29.11.2011
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 5.1.–6.2.2012
Kaupunkisuunnitteluvirasto: muutettu 2.7.2012
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Pasilan konepajan alueella Aleksis Kiven kadun varrella.



LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 Seurantalomake
 Ilmakuva suunnittelualueesta
 Asemakaavan muutoksen pienennös
 Havainnekuva
 Ote maakuntakaavasta
 Ote Yleiskaava 2002:sta
 Ote ajantasa-asemakaavasta
 Pienennös aiemmasta asemakaavaluonnoksesta 2003
 Energiahuolto ja tietoliikenne, maaperä ja vesihuolto
 Liikennemelun leviämislaskenta
 Viitesuunnitelma

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Pasilan konepajan maaperätutkimukset, VR-Yhtymä Oy 21.11.2001
 Meira Oy, Kahvipaahtimon meluntorjuntasuunnitelman päivitys, Helsinki, 29.10.2009, Ramboll Finland Oy
 Meira Oy, Hajun määrittäminen kenttähavainnoinnilla Meira Oy:n tuotantolaitoksen ympäristössä, 12.12.2008, VTT
 VR-yhtymä Oy, Raportti ja toimenpide-ehdotus, Ympäristötekkinen huokoskaasu- orsivesi- ja maaperätutkimus, Pasilan konepaja, Helsinki, Golder Associates Oy, 2009

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto:

Toimistopäällikkö Satu Tyynilä
 Arkkitehti Janne Prokkola
 Insinööri Pekka Nikulainen
 Diplomi-insinööri Kaarina Laakso
 Diplomi-insinööri Matti Neuvonen
 Insinööri Peik Salonen
 Suunnitteluavustaja Päivi Kaartinen

Toteuttajat ja konsultit

YIT-Rakennus Oy Yksikön johtaja Harri Isoviita
Projektinsinööri Mari Takala

VR-Yhtymä Oy Arkkitehti Lasse Kajander
Projektipäällikkö Katri Tolvanen

Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy
Arkkitehti Selina Anttinen
Arkkitehti Vesa Oiva

SISÄLLYS

1	TIIVISTELMÄ	1
2	LÄHTÖKOHDAT	2
3	TAVOITTEET	6
4	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	7
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET	12
6	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS	12
7	SUUNNITTELUN VAIHEET	13
8	KÄSITTELYVAIHEET	15

1

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Pasilan konepajan kortteliin 390 laaditaan asemakaavan muutokset osa-alueittain alueelle 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 suunnitelman asemakaavan muutosluonnoksen pohjaksi.

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.

Osa-alue 4 liittyy Aleksis Kiven kadun, Alppilan ja Alppiharjun kaupunkimaiseen asuintalovaltaiseen kerrostalomittakaavaan sekä historialliseen konepaja-alueeseen. Uusi korttelirakenne muodostaa sisäkäynnit konepaja-alueelle lounaasta ja etelästä ja korvaa nykyisen umpinaisen varastorakennusten rintaman. Kolme olevaa rakennusta säilyy. Näistä kaksi suojellaan asemakaavalla.

Alueen kokonaiskerrosala on 17 855 k-m². Uusi kerrosala asuinkortteleissa on 11 210 k-m². Uusien asukkaiden määrä arvioidaan olevan noin 280. Suojeltava kerrosala on 4 050 k-m².

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty VR-Yhtymä Oy:n aloitteesta.

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

Alueesta laadittiin 2011 uusi asemakaavan muutosluonnos, jossa aiemman luonnoksen KTY-korttelialuetta on muutettu AK-korttelialueeksi.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Pasilan kir-

jastossa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tai kaavamuutosluonnoksesta on jätetty kolme viranomaisen kannanottoa ja kolme mielipidekirjettä, jotka on otettu kaavoitustyössä huomioon.

Asemakaavan muutoksen toteutus

Alueen rakentamisen on suunniteltu alkava vuonna 2012. Alueelle tul-
laan laatimaan rakentamistapaohje.

2

LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskee kolme erityistavoitetta: jalankulun ja pyöräilyn verkostojen jatkuvuuden edistäminen, pilaantuneen maa-alueen puhdistustarpeen selvittäminen ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin ja viranomaisten laatimien valtakunnallisten inventointien ottaminen huomioon (Valtakunnallisesti arvokkaat kulttuurihistorialliset ympäristöt).

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojenaluetta.

Nyt laadittu asemakaava on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi asuin- ja toimitila-alueeksi. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa vuonna 1901 vahvistettu asemakaava nro 449. Kaava-alue on osa Pasilan konepajan teollisuusrakennusten korttelia 390.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

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 maankäyttö- ja rakennuslain 81 §:n nojalla.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Pasilan konepajan alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävien asemakaavien suojelusta tehdyn sopimuksen piiriin (ympäristöministeriön päätös 9.12.1998).

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

Kaupunginhallitus hyväksyi 14.3.2005 kaupungin puolesta Pasilan konepajan alueen asemakaavan muutosluonnokseen pohjautuvan maankäytösopimuksen. Sopimus on allekirjoitettu 10.5.2005.

Konepajan alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaisiin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY 2009, Pasilan veturitallit, konepaja ja SOK:n teollisuuskorttelit).

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 19.9.2011.

Maanomistus

Alueen omistaa VR-yhtymä Oy.

Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee entisellä Pasilan konepajan alueella Teollisuuskadun, Sturenkadun ja Aleksis Kiven kadun välisessä teollisuuskorttelissa.

Rakennettu ympäristö

Asemakaavan muutosalueella 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. Kaavamuutosalueen eteläisimpänä on vuonna 1937 rakennettu varastorakennus. Sen vieressä on 1977 rakennettu varasto. Alueen pohjoisin oleva 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 laaksopainanne 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 suu-

rimpia 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 asemakaavan muutosalueella.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Maaperä

Olemassa olevan tiedon mukaan alueen maaperä on pääosin saven päällä olevaa täytealuetta. Täyterroksen 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 kaavamuuotosalueelle 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 tapahtuu kahdessa vuorossa. Kahvipaahtimon toiminnasta tehdyn selvityksen mukaan kaava-alueen itäpäässä ylittyy melutason päiväajan ohjearvo ulkona.

Kaavamuutosalueella selvän hajun esiintymistiheyden on vuonna 2008 arvioitu olevan noin 4 % kokonaisajasta. Lähellä kahvipaahtimoa hajun ja selvän hajun esiintymistiheys on vähentynyt merkittävästi verrattuna 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 asemakaavan muutosalueen ulkopuolella. Asemakaava-alueella sijaitsevilla rakennuksissa 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. Asemakaava-alueella on todettu toistaiseksi pääosin paikallisesti rajautuneita alueita, joilla haitta-aineiden pitoisuudet ylittävät valtioneuvoston maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistamistarpeen arviointiin antamat ohjearvot.

3

TAVOITTEET

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.

Kaupunkikuvallisena tavoitteena on liittää Aleksis Kiven kadun puolella konepaja kaupunkitilallisesti ja arkkitehtuuriltaan luovalla ja vaikuttavalla tavalla uudeksi urbaaniksi osaksi kantakaupunkia.

Asutokorttelien tulee olla alueen teollinen perinne ja historia muistaen tilallisesti viihtyisiä ja hyvät asumisolosuhteet tarjoavia kortteleita, joiden ilme tulee olla modernilla tavalla perinteistä kantakaupunkia.

Rakennushistoriallisesti arvokkaat rakennukset suojellaan.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

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 muuttunut 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.

Osa-alue 4 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 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.

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 9 883 m². Kokonaiskerrosala on 17 855 k-m². Uusi kerrosala asuinkortteleissa on 11 210 k-m². Uusien asukkaiden määrä arvioidaan olevan noin 280 asukasta. Toimitilarakennusten korttelialueella kerrosala on 6 645 k-m². Suojeltavan kerrosalan määrä on 4 050 k-m².

Asuinrakennusten korttelialue (AK)

Kortteli 22392

Aleksis Kiven kadun varren kampamainen rakennusrivistö muodostuu kolmikerroksisesta 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 k-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 nelikerroksinen. Räystäslinja on yhtenäinen Aleksis Kiven kadun säilytettävien rakennusten kanssa. Rakennusmassa asettuu kadun puolella kiinni katukoordinaatistoon. Pihapuolella rakennusmassan viistoaminen avaa talojen välistä kujaa aukioksi sekä mahdollistaa asunnoista näkymät eri suuntiin tiiviissä korttelirakenteessa. Kerrosala korttelialueella on 1 960 k-m², josta myymäläpinta-alaa on oltava 100 m².

Toimitilarakennusten korttelialue, jolla 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. Kerrosala on 6 645 k-m². Suojeltavan kerrosalan määrä on 4 050 k-m².

Liikenne

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

Palvelut

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

Luonnonympäristö

Alueella ei ole luonnonvaraista ympäristöä.

Suojelukohteet

Kaavamuutosalueella 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 suunnittelemia.

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 uu-

simaan, 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.

Muutosalueen sähkönjakelu tulee vaatimaan asuntokortteliin 22392 15 m² n suuruisen muuntamotilan, 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 huolto-rakennusten yhteyteen sijoitetut tilat.

Muutosalueella KTY-tontilla sijaitsee keskijännitekaapeli (10 kV). Kaapeli on siirrettävä pois tontilta korvaavalle reitille ennen rakennustöiden aloittamista. Korttelialueen rakentamisjärjestys tulee kuitenkin viimekädessä 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 moreeni-alue. Alueen orsiveden pintakorkeus havaintoputkessa on välillä +14.13...+15.28 ja pohjavesihavainnot välillä +13.51...+15.23.

Rakennukset perustetaan savialueella tukipaaluin kantavan kerroksen varaan, kitkamaa-alueella rakennukset perustetaan 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 edistämistä.

Alueen maaperässä esiintyvät haitta-aineet edellyttävät riskinarvioin 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 itäpäähän 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 asuin ympäristön 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 itäpäähän 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 (Maskinverkstadsporten) ja Konepajanaukio (Maskinverkstadsplatsen).

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN 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 10kV:n maakaapelin siirrostä aiheutuu kustannuksia ilman arvonlisäveroä noin 15 000 euroa. Katuaukioiden rakentamisesta aiheutuu kustannuksia ilman arvonlisäveroä noin 220 000 euroa.

6

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Rakentamisaikataulu

Alueen rakentamisen on suunniteltu alkava vuonna 2012.

Toteuttamis- ja soveltamisohjeet ja toteutuksen seuranta

Alueelle tullaan laatimaan rakentamistapaohje.

7

SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille VR-Yhtymä Oy:n aloitteesta.

Osa-alueen 4 kaavamuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 7.8.2011).

Koko konepaja-alueen kaavamuutoksen vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2002 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi alueen asemakaavan muuttamisen muutosluonnoksen 6.3.2003 jatkosuunnittelun pohjaksi.

Muutettu asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 15.8.–2.9.2011.

Viranomaisyhteistyö

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

Pasilan konepajan alueen kaavoituksesta on pidetty viranomaisneuvottelu.

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kolme viranomaisten kannanottoa. Kannanotot on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että asemakaavan muutosehdotukseen on lisätty ympäristöhäiriöt huomioon ottavia kaavamääräyksiä ja täsmennetty ympäristön suojeluun liittyviä määräyksiä.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Vuonna 2003 hyväksytyssä kaavaluonnoksessa Aleksis Kiven kadun korttelit olivat osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi. Suunnitel-

mat ovat muuttuneet siten, että uudisrakennusten korttelialueet on muutettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse kolme mielipidettä, jotka koskivat osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tai asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Mielipiteet kohdistuivat rakentamisen vaikutuksien huomioimiseen arvokkaassa ympäristössä, pysäköintijärjestelyihin tonteilla sekä asuntojen minimi keskipinta-alaan.

Mielipiteet on otettu kaavoituksessa huomioon siten, että kaavassa on täsmennetty pysäköintipaikkojen sijainnista annettuja määräyksiä.

Lausunnot sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 5.1.–6.2.2012.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin pelastuslautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, ympäristölautakunnan, ympäristökeskuksen, kiinteistölautakunnan, Helsingin Energian ja Helen Sähköverkko Oy:n, Museoviraston, Uudenmaan ELY-keskuksen sekä HSY-kuntayhtymän (HSY:n vesihuolto) lausunnot. Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Museovirasto ja ELY-keskuksen lausuntojen mukaan suojelumääräykset ottavat huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. ELY-keskuksen lausunnossa esitettiin tarkennuksia meluntorjuntaa koskeviin määräyksiin. Yleisten töiden lautakunta esitti yhtenäisen rakentamistapaohjeen laatimista koko konepajan alueelle ja huomioita katuaukioiden rakentamiskustannuksiin, esteettömyyteen sekä lumen väliaikaiseen varastointiin.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 2.7.2012 muuttanut asemakaavan muutosehdotusta lausuntojen johdosta seuraavasti:

- kaavakarttaan on tarkennettu meluntorjuntaa koskevia määräyksiä seuraavasti: "Asuntoja ei saa suunnata yksinomaan Aleksis Kiven kadulle eikä Traverssikujalle päin."

Lisäksi kaavaselostusta on tarkennettu yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia koskevilta osin.

8

KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 29.11.2011, ja se päätti puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 2.7.2012 muuttanut asemakaavan muutosehdotusta lausuntojen johdosta.

Helsingissä 2.7.2012

Katri Erroll

PASILAN KONEPAJA, OSA-ALUE 4 ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

Pasilan konepajan Aleksis Kiven kadun reuna Sturenkadusta Traverssikujaan.

Nykytilanne

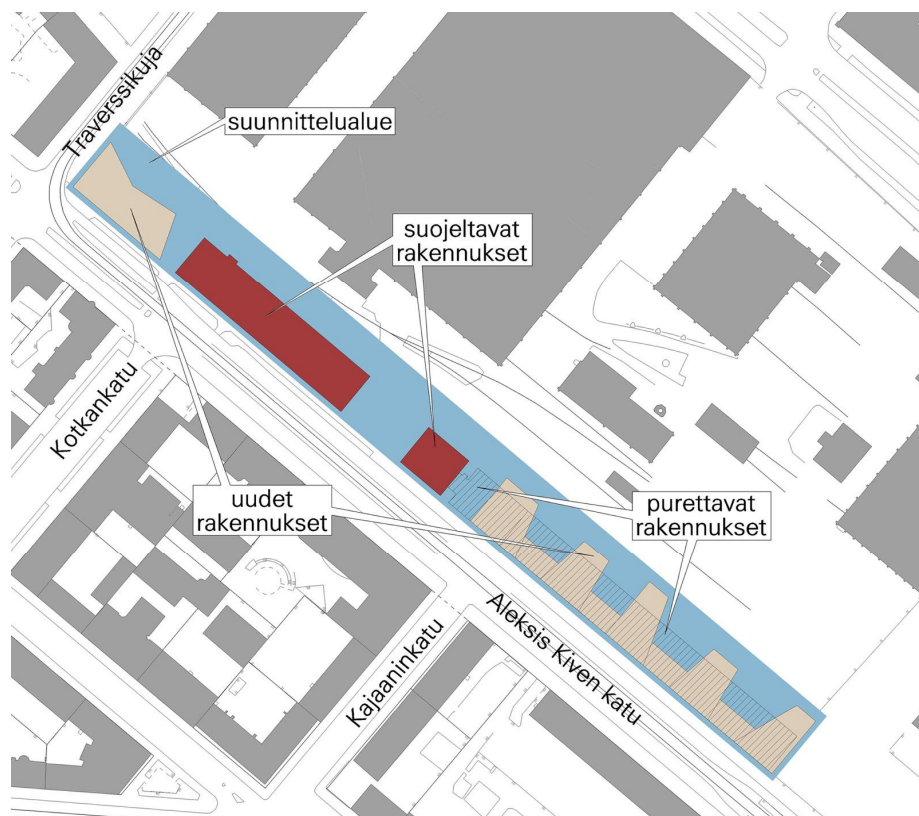
VR:n toiminnan loputtua Pasilan konepajan teollisuusalue on muuttumassa asuin- ja toimitilarakennusten alueeksi. Alueen muuttuminen on alkanut vuonna 2003 Aleksis Kiven kadun pohjoisosasta.

Pasilan konepaja kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009). Alueen seitsemästä arvokkaimmiksi luokitellusta rakennuksesta kaksi sijaitsee tällä asemakaavan muutosalueella.

Mitä alueelle suunnitellaan

Alueelle on suunnitteilla kaksi asuinrakennusta. Kaksi vanhaa konepajan toimistorakennusta suojellaan. 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.

Alueen kokonaiskerrosala on 17 855 k-m². Uusi kerrosala asuinkortteleissa on 11 210 k-m². Uusien asukkaiden määrä arvioidaan olevan noin 280. Suojeltava kerrosala on 4 050 k-m².





Aloite

Kaavamuuotos on tullut vireille VR-Yhtymä Oy:n hakemuksesta.

Maanomistus

Alue on VR-Yhtymä Oy:n omistuksessa.

Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1901 alue on osa teollisuuskorttelia.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi asuin- ja toimitila-alueeksi.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Pasilan konepajan alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävien asema-alueiden suojelusta tehdyn sopimuksen piiriin (ympäristöministeriön päätös 9.12.1998).

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Pasilan konepaja-alueen asemakaavaluonnoksen 6.3.2003 jatkotyön pohjaksi. Siinä Aleksis Kiven kadun varrelle suunniteltiin toimitilarakennuksia.

Kaupunginhallitus hyväksyi 14.3.2005 kaupungin puolesta Pasilan konepajan alueen asemakaavan muutosluonnokseen pohjautuvan maankäyttösopimuksen VR-Yhtymä Oy:n kanssa. Sopimus on allekirjoitettu 10.5.2005.

Pasilan konepaja kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (Pasilan veturitallit, konepaja ja SOK:n teollisuuskorttelit, RKY 2009).

Tehdyt selvitykset

Suunnittelualueetta koskevia selvityksiä:

- Rakennushistoriaselvitys (valmisteilla) (VR, 2011)

Maankäyttösopimus

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

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja muut asian-tuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia mm. kaupunkikuvaan, rakennettuun kulttuuriympäristöön ja liikenteseen kaavan valmistelun yhteydessä.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille. Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto on esillä 15.8.–2.9.

- Pasila, pääkirjasto, Rautatieläisenkatu 8
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt").

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta voi esittää mielipiteen **viimeistään 2.9.2011** kirjallisesti osoitteeseen:

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





tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo(a)hel.fi
tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti
kaavan valmistelijalle.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö
järjestetään erillisin neuvotteluin.

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen
pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Ta-
voitteena on, että ehdotus esitellään kau-
punkisuunnittelulautakunnalle syksyllä
2011.

Lautakunnan puoltama ehdotus asete-
taan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään
viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuk-
sesta voi tehdä muistutuksen nähtävillä-
oloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on
kaupunginhallituksen ja kaupunginval-
tuuston käsiteltävänä syksyllä 2011.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Alppila-Seura, Pasila-Seura, Kal-
lio-Seura
- Helsingin Yrittäjät
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset:
 - kiinteistöviraston tonttiosasto
 - pelastuslaitos
 - rakennusvalvontavirasto
 - rakennusviraston katu- ja puisto-osasto
 - ympäristökeskus
 - talous- ja suunnittelukeskus
 - Helsingin Energia
 - Helen Sähköverkko Oy

- muut asiantuntijaviranomaiset:
 - Museovirasto
 - Uudenmaan ELY-keskus, rakennettu
kulttuuriympäristö
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut
(HSY) / Vesihuolto

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kau-
punkisuunnitteluviraston internet-palve-
lusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunni-
telmat kartalla.

Suunnittelusta tiedotetaan

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöi-
den kirjeet lähetetään isännöitsijöille,
joiden toivotaan toimittavan tiedon
osakkaille ja asukkaille)
- Kallio-lehdessä
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä
nyt")
- Helsingin kaavoituskatsauksessa.

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtä-
villäolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka
julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvud-
stadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston
internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).

Kaavaa valmistelee

toimistopäällikkö Satu Tyynilä
puhelin 310 37187
sähköposti [satu.tyynila\(a\)hel.fi](mailto:satu.tyynila(a)hel.fi)



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	02.11.2011
Kaavan nimi	Pasilan konepaja, osa-alue 4		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	07.08.2011
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	12087
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,9884	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,9884

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	0,9884	100,0	17855	1,81	0,0000	17855
A yhteensä	0,5634	57,0	11210	1,99	0,5634	11210
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,3175	32,1	6645	2,09	0,3175	6645
T yhteensä	0,0000				-0,9884	
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1075	10,9	0		0,1075	
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					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	4050	2	4050

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,9884	100,0	17855	1,81	0,0000	17855
A yhteensä	0,5634	57,0	11210	1,99	0,5634	11210
AK	0,5634	100,0	11210	1,99	0,5634	11210
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,3175	32,1	6645	2,09	0,3175	6645
KTY/s	0,3175	100,0	6645	2,09	0,3175	6645
T yhteensä	0,0000				-0,9884	
T	0,0000				-0,9884	
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1075	10,9	0		0,1075	
Kev.liik.kadut	0,1075	100,0	0		0,1075	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	4050	2	4050
Asemakaava	2	4050	2	4050

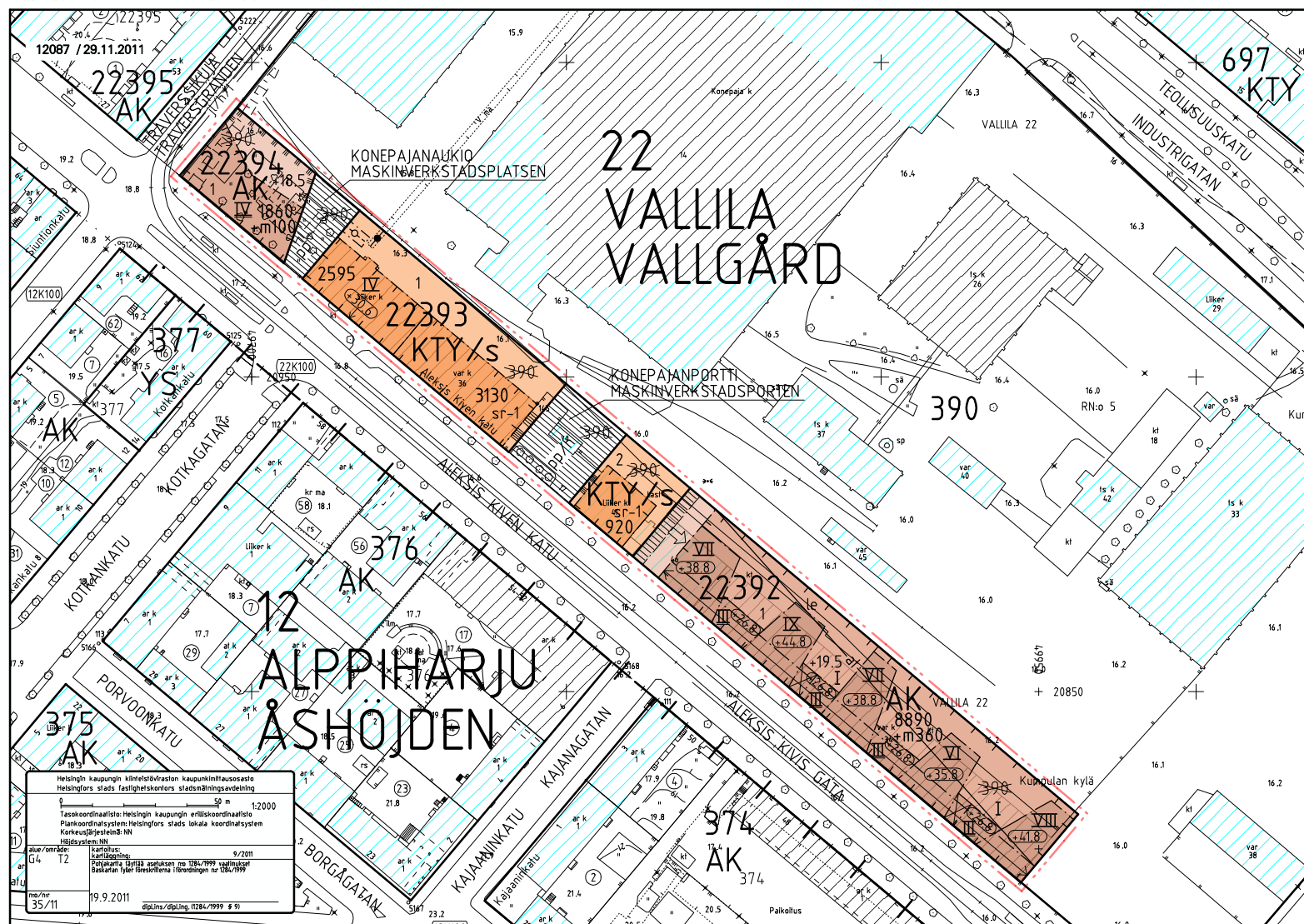


ILMAKUVA

Kaava-alueen nro 12087 rajaus

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kantakaupunkitoimisto





ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



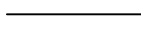
Asuinkerrostalojen korttelialue.



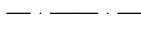
Toimitilarakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas ympäristö, joka on säilytettävä. Rakennuksiin saa sijoittaa julkisia palvelutiloja, liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuustiloja, opetus-, koulutus-,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



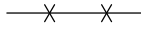
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

22394

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

KONEPAJAN

Kadun nimi.

2595

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

1860

+m100

Ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan enimmäismäärän ja toinen luku myymälätilojen vähimmäismäärän. Luvut yhteenlaskettuna ilmoittavat rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä.

VI

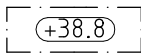
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

IV

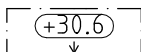
Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.

+18.5

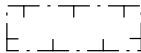
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



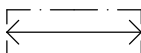
Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.



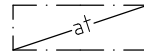
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.



Rakennusala.



Rakennusala, jolla rakennus on kolmen ensimmäisen kerroksen osalta rakennettava jatkuvana ja julkisivumateriaaliltaan yhtenäisenä koko rakennusalan pituudelta. Julkisivumateriaalin tulee olla kolmen ensimmäisen kerroksen osalta punainen, paikalla muurattu, poltettu savitiili ja ylempien kerrosten osalta vaalea rappaus tai suurikokoinen valkoinen keraaminen laatta. Parvekkeiden kaiteiden materiaalin tulee olla lasi.



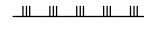
Pysäköintitila. Pihakannen on oltava aukoton. Pysäköintitilojen poistoilmaa ei saa johtaa pihamaalle. Tilaan saadaan sijoittaa myös korttelin 22394 autopaikat sekä asumista palvelevia varasto-, teknisiä ja väestönsuojatiloja.



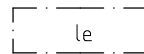
Likimääräinen sisäänajo pysäköintitiloihin.



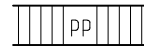
Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.



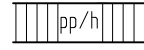
Tontin rajan osa, jolle on rakennettava 0,9 m korkea aita pihatasa. Aidan tulee olla samaa punaista, paikalla muurattua, poltettua savitiiltä kuin tontin rakennukset tai tiilen väriseksi käsiteltyä betonia. Portit ja aidat tulee suunnitella yksilöllisiksi.



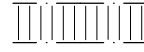
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



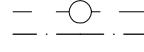
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.



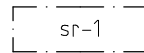
Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.



Johtoa varten varattu alueen osa.



Teknisen huollon tunneli. Tunnelin kohdalla ei saa tehdä louhintaa siten, että siitä aiheutuu haittaa tunnelille tai sen käytölle.



Kaava-alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Pasilan veturitallit, konepaja ja SOK:n teollisuuskortteli).

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 arvokaiden 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.

AK-korttelialueilla:

- asuntoja ei saa sijoittaa rakennuksen katutasoon.
- rakennuksissa tulee olla suodattimilla varustettu koneellinen ilmanvaihtojärjestelmä, johon korvausilmaa ei saa ottaa Aleksis Kiven kadun puolelta.
- rakennukset on rakennettava rakennusalan rajaan kiinni.
- rakennusten kattomuotona tulee olla tasakatto.
- katolle ei saa sijoittaa teknisiä laitteita.
- rakennusten maantasokerrokset tulee varustaa ikkunoilla.
- rakennusten toteutuksen tulee olla korkeatasoista.
- asukkaiden varastot ja yhteistilat kuten säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, jätehuoneet, saunat ja kerhotilat saa rakentaa kaavakartassa osoitetun kerrosalan lisäksi.
- jätehuollon laitteita ei saa sijoittaa pihamaalle.
- porrashuoneiden seinissä tulee käyttää kirkkaita värejä.
- porrashuoneisiin tulee olla pääsy sekä kadun että pihan puolelta.
- saa kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 m² ylittävää tilaa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Sisääntulo-kerroksien yläpuolella olevissa kerroksissa tästä johtuva rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla yhteensä enempää kuin 5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Ylitys voi olla tätä suurempi, mikäli sillä saavutetaan erityistä hyötyä rakennus- tai asuntotyyppien kehittämisessä.
- parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä Aleksis Kiven kadun ja Traverssikujan puolella.

Asuntojen keskipinta-alan tulee asemakaava-alueella olla vähintään 75 m² huoneistoalaa.

Tontilla 22392/1 on Aleksis Kiven kadun puolella ensimmäisen kerroksen oltava kaksi kerrosta korkeaa avointa tilaa, johon saa rakentaa korkeintaan 2/3 osan alalta kerrosalaan kuulumattoman parven. Parvi ei saa milteään osin ulottua Aleksis Kiven kadun puoleiseen julkisivuun.

Tontilla 22392/1 yksikerroksisen rakennusalan julkisivun on oltava samaa punaista, paikalla muurattua, poltettua savitiiltä kuin muilla julkisivuilla.

Korttelissa 22394 parvekekaiteet tulee tehdä yhtenäisinä nauhoina. Julkisivumateriaalin tulee Traverssikujan ja Aleksis Kiven kadun puoleisten julkisivujen osalta olla punainen, paikalla muurattu, poltettu savitiili.

Kortteleille ja katualueille on laadittava yhtenäinen rakentamistapaohje sekä erillinen valaistus suunnitelma.

Katualueilla ja pihoilla on aitojen, porttien ja valaisimien materiaalin oltava musta teräs.

Asuinrakennusten ulkovaipan kokonaisääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB Aleksis Kiven kadun varrella ja vähintään 32 dB katuun nähden kohtisuorilla julkisivuilla.

Asuinrakennusten leikki- ja ulko-oleskelualueet sekä parvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata siten, että niillä saavutetaan päiväaikana melutason ohjearvot ulkona. Oleskeluparvekkeita ei saa sijoittaa Aleksis Kiven kadun puolelle.

Asuntoja ei saa suunnata yksinomaan Aleksis Kiven kadulle eikä Traverssikujalle päin.

Tontilla 22392/1 tulee rakennuksen sekä sen parvekkeiden meluntorjunnassa ottaa huomioon tontilla 22368/35 sijaitsevan paahtimon aiheuttama melu.

Pysäköintitilat, teknisiä tiloja sekä väestönsuojan saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Asukkaiden käyttöön on rakennettava vähintään seuraavat varasto- ja yhteistilat:

- irtainvarastoja 2,0 m²/asunto
- ulkoiluvälinevarastoja ja porrashuonekohtaisia lastenvaunuvarastoja 1% asunto-alasta
- talopesula 1 kpl/kortteli ja kuivatustiloja 6 m²/20 asuntoa
- askartelu-, kerho- tai vastaavia tiloja 1% asuntoalasta.

Muuntamotilat tulee sijoittaa rakennuksiin.

Pohja- ja orsiveden muodostumista on edistettävä.

Maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuus on selvítettävä ennen rakennusluvan myöntämistä. Tontit ja niiden välitön läheisyys on kunnostettava ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Maanalaisten pysäköintitilojen poistoilmahormit on sijoitettava rakennuksiin.

Pysäköintitiloihin johtavat ajoluiskat tulee sijoittaa rakennuksiin tai maan alle.

Autopaikkojen määrät ovat:

- asunnot 1 ap/125 k-m²
- toimistot 1 ap/vähintään 280 ja enintään 220 k-m²
- myymälät 1 ap/vähintään 110 ja enintään 90 k-m²
- muut tilat 1 ap/250 k-m²

Autopaikkoja saa rakentaa vain asemakaavassa osoitetuille paikoille.

Korttelin 22393 autopaikat saadaan sijoittaa myös asemakaava-alueen ulkopuolisiin maanalaisiin pysäköintitiloihin tai pysäköintilaitokseen. Pihamaalle ei saa sijoittaa yhtään autopaikkaa.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m² asuntokerrosalaa. Näistä 75 % on sijoitettava rakennuksiin.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/90 m² toimistokerrosalaa.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



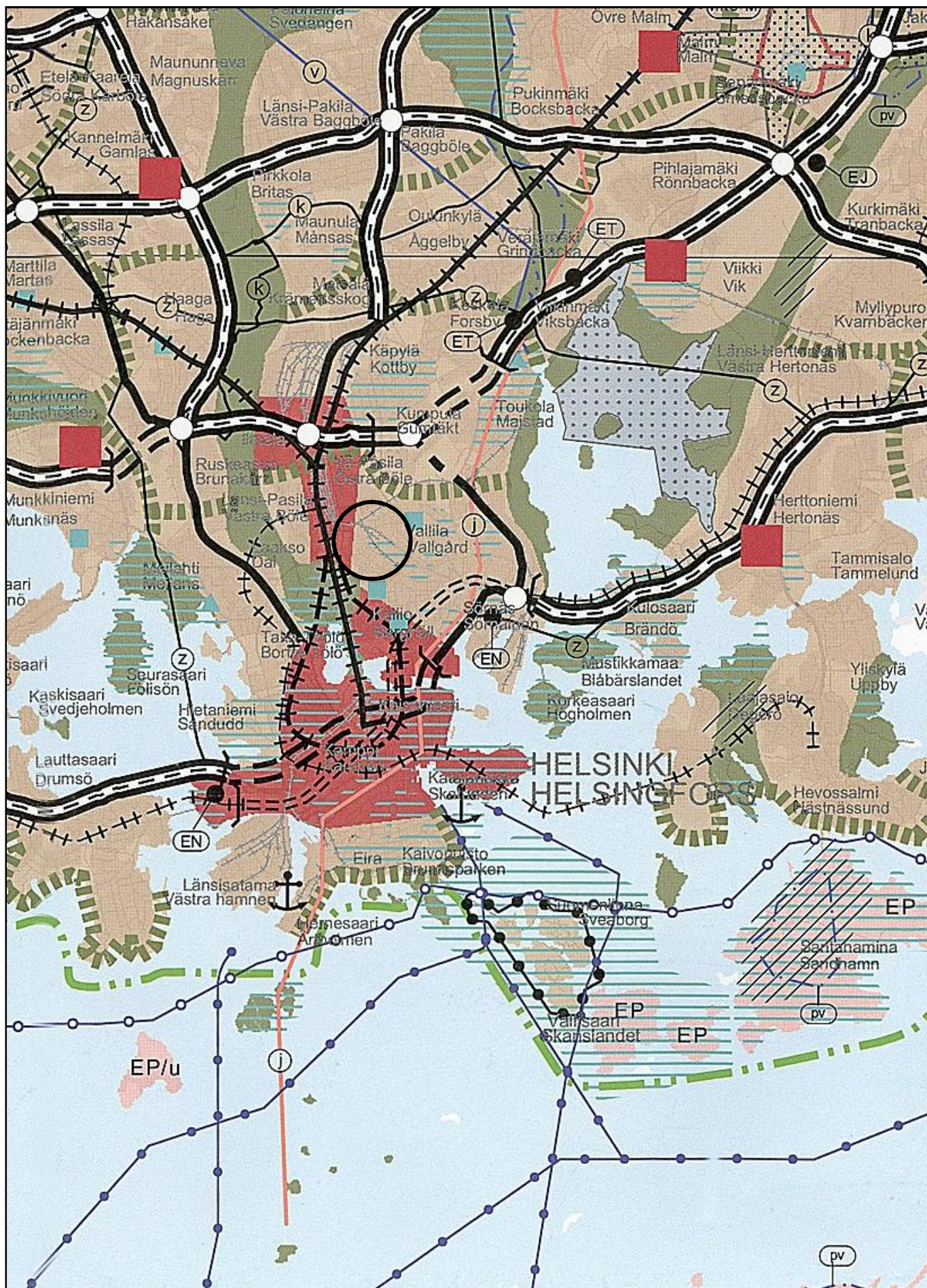
Pasilan konepaja, osa-alue 4

Asemakaavan muutosehdotus 12087

Havainnekuva 1:2000

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto

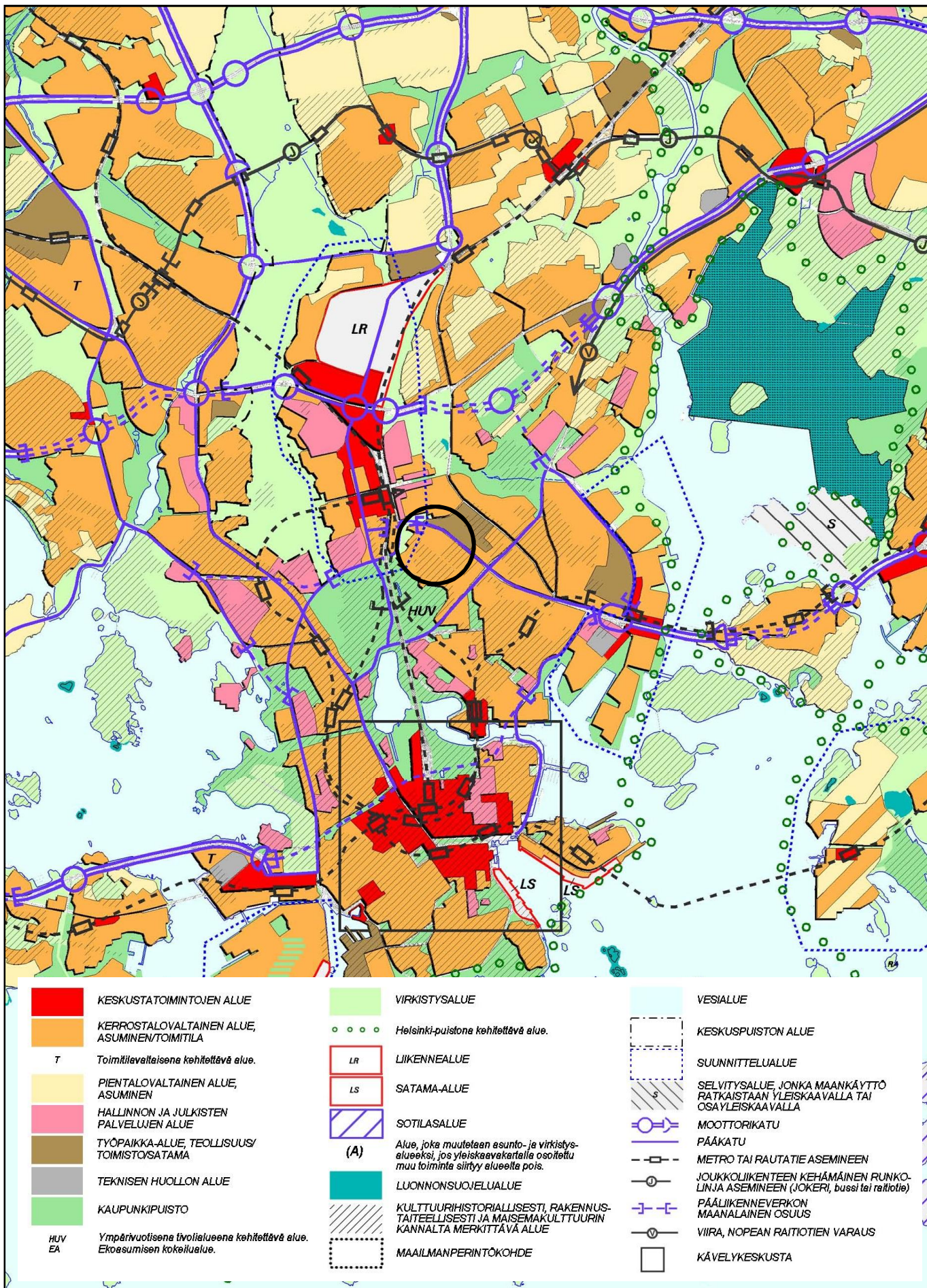




Ote maakuntakaavasta

Pasilan konepajan alue Aleksis Kiven kadun korttelit
Liite kaavaan nro 12087 / Kslk 29.11.2011



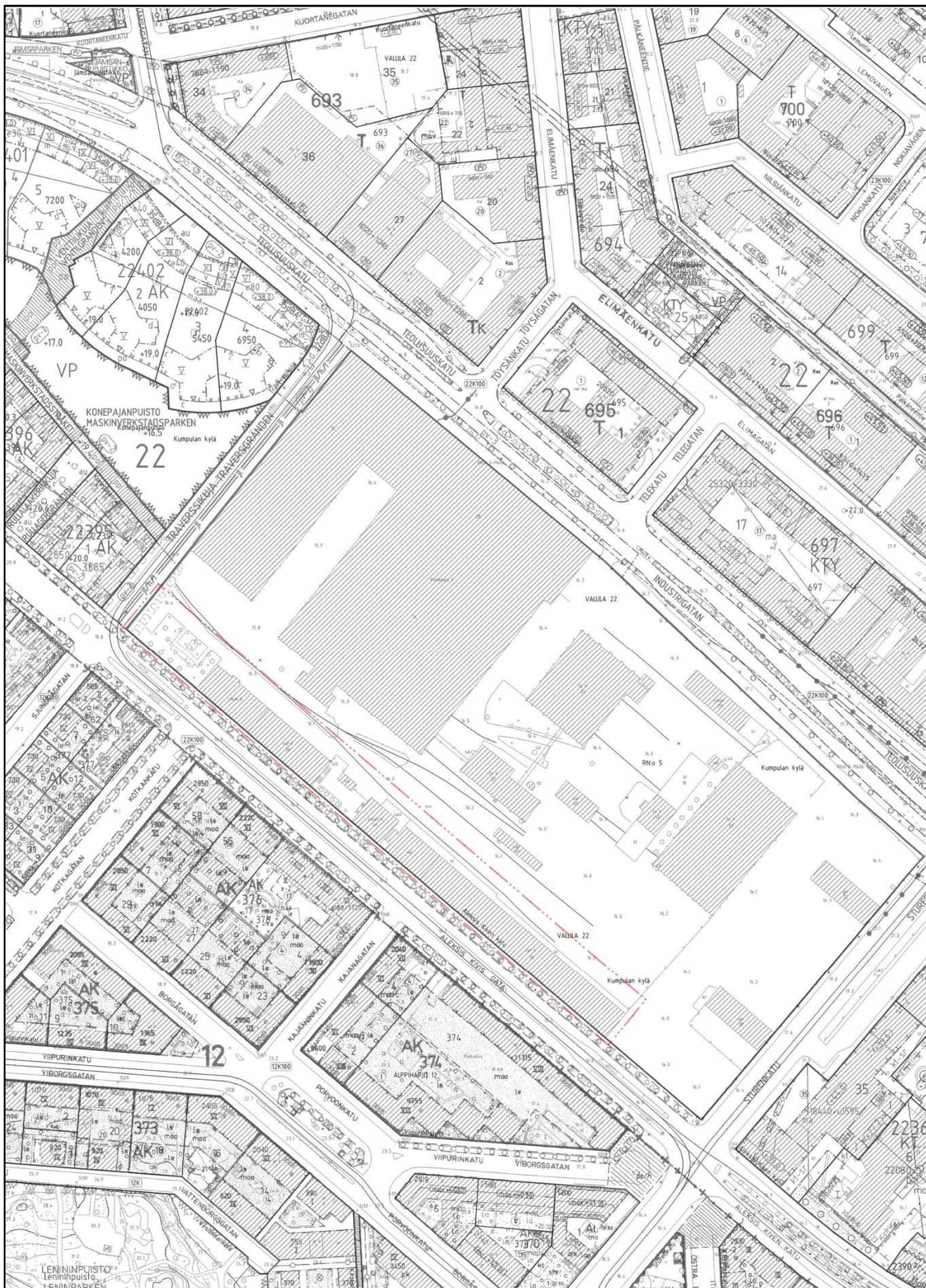


Ote Yleiskaava 2002:sta

Pasilan konepajan alue Aleksis Kiven kadun korttelit

Liite kaavaan nro 12087 / Kslk 29.11.2011



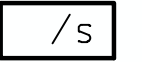
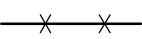
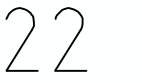
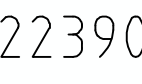
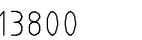
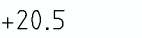
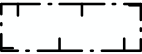
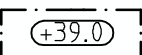


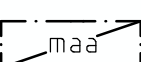
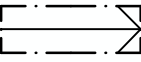
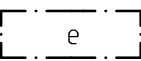
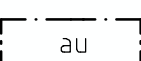
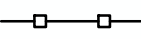
Ote ajantasa-asemakaavasta

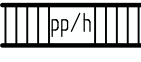
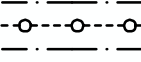
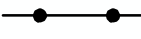
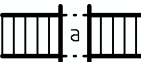
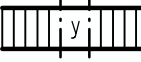
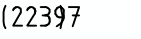
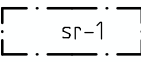
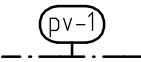
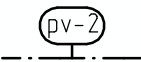
Pasilan konepajan alue Aleksis Kiven kadun kortteli
Liite kaavaan nro 12087 / Kslk 29.11.2011



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET

	Asuinkerrostalojen korttelialue.
	Toimistorakennusten korttelialue.
	Toimitilarakennusten korttelialue. Rakennuksiin saa sijoittaa julkisia palvelutiloja, liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuustiloja, opetus-, koulutus-, studio- ja näyttelytiloja, kokoon- tumistiloja, kahvila- ja ravintolatiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja.
	Puisto.
	Autopaikkojen korttelialue.
	Alue, jolla ympäristö säilytetään.
	2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupunginosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
	Kaupunginosan numero.
	Korttelin numero.
	Kadun, katuaukion tai puiston nimi.
	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
	Rakennusala.
	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

	Katoksen rakennusala.
	Maanalainen tila.
	Alueen osa, jonka alle saa sijoittaa auto- paikkoja. Pihakannen on oltava aukoton. Autopaikkojen poistoilmaa ei saa johtaa pihamaalle.
	Maanalainen väestönsuojaa varten varattu tila.
	Maanalainen katua varten varattu tila.
	Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.
	Rakennusalan osa, jolle tulee rakentaa rakennuksen korkuinen, katoksella varus- tettu kulkuaukko.
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Luku osoittaa aukon korkeuden kerroksina.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB (A) .
	Rakennusala, jolla rakennuksen katutasossa tulee olla liike-, toimisto-, sosiaalista palvelu- tai niihin verrattavaa tilaa.
	Korttelialueen osa, joka tulee käsitellä julki- sena ulkotilana ja jolta tulee olla ulkoporras- yhteys piha-alueelle.
	Katualueen osa, joka on rakennettava materiaaleiltaan ja yksityiskohdiltaan korkeatasoisesti.
	Tontin rajan osa, jolle on rakennettava 2 metriä korkea aita. Aidan tulee olla samaa paikalla muurattua punatiiltä tontin rakennusten kanssa.
	Tukimuuri, jonka materiaalin tulee olla graniitti.
	Säilytettävä puu.

	Katu.
	Jalankululle varattu katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo ja tontille ajo on sallittu.
	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Maanalainen vesijohto- ja viemäritunneli.
	Kadun alittava kevyen liikenteen yhteys.
	Kadun ylittävä kevyen liikenteen yhteys.
	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
	Rakennustaiteellisesti, kulttuurihistorialli- sesti ja teollisuushistoriallisesti arvokas ra- kennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muu- tostöitä, jotka tarvelevät rakennuksen, sen julkisivujen, vesikaton tai sisätilojen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpi- teitä, on rakennus korjaus- tai muutostöi- den yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin soveltuvalla tavalla.
	Pohja- ja orsiveden pinnan korkeustaso on säilytettävä rakenteellisin keinoin.
	Pohja- ja orsiveden muodostumista on edistettävä.

AK-korttelialueilla:

- asuntoja ei saa sijoittaa rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen Teollisuus- kadun puolella
- asuntoja ei saa suunnata yksinomaan Teollisuuskadulle päin
- saa ensimmäisessä kerroksessa olevia asuinhuoneistoja ja liiketiloja käyttää väliaikaisesti sosiaalisen palvelun tiloina
- askartelu-, kerho- ja vastaavaa yhteistilaa tulee rakentaa 1,5 % tontin kerrosalasta

- tomutus- ja jätehuollon laitteita ei saa sijoittaa pihamaalle
- porrashuoneisiin tulee olla pääsy sekä kadun että pihan puolelta

AK- ja KT- korttelialueilla:

- rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla paikalla muurattu perinteisen värinen punatiili
- pysäköintitiloihin ei tonttien välisille rajoille tarvitse rakentaa rajaseinää
- pysäköintitiloihin johtavat ajoluisikat tulee sijoittaa rakennuksiin

Tonttia ei saa aidata, ellei muuta ole määrätty

Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Alueelle on laadittava erillinen valaistus- suunnitelma.

Maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuus on selvitettävä ennen rakennusluvun myöntämistä. Tontti ja sen välitön lähei- syys on kunnostettava ennen rakennuk- sen käyttöönottoa.

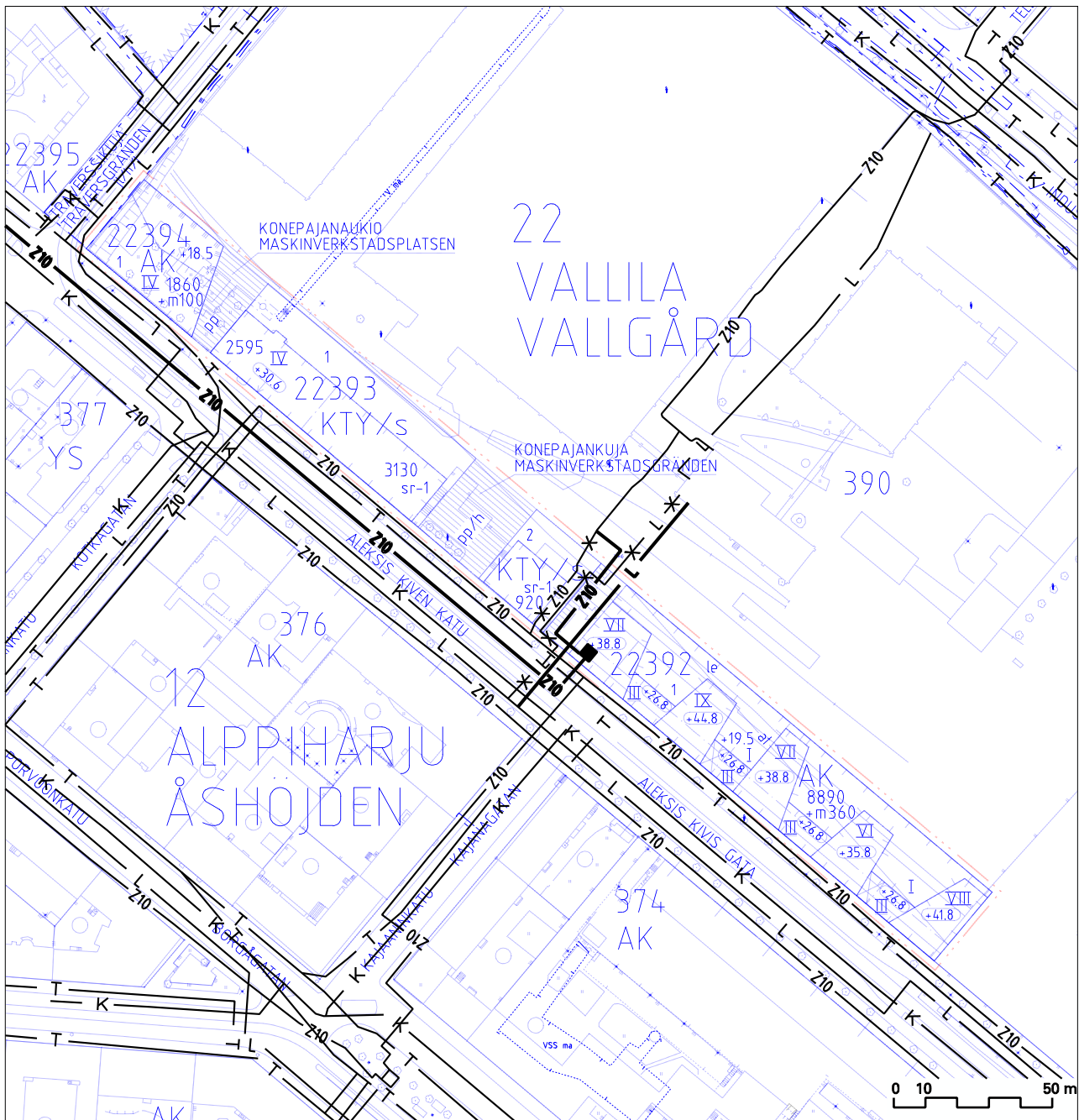
Kortteleissa 22392, 22395-22400 ja 22402 korvasilmää ei saa ottaa kadun puolelta.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Autopaikkojen määrät ovat:

- asunnot 1 ap / 125 k-m2
- toimistot 1 ap / vähintään 280 ja enintään 220 k-m2
- myymälät 1 ap / vähintään 110 ja enintään 90 k-m2
- teollisuus 1 ap / vähintään 280 ja enintään 220 k-m2
- muut tilat 1 ap / 250 k-m2

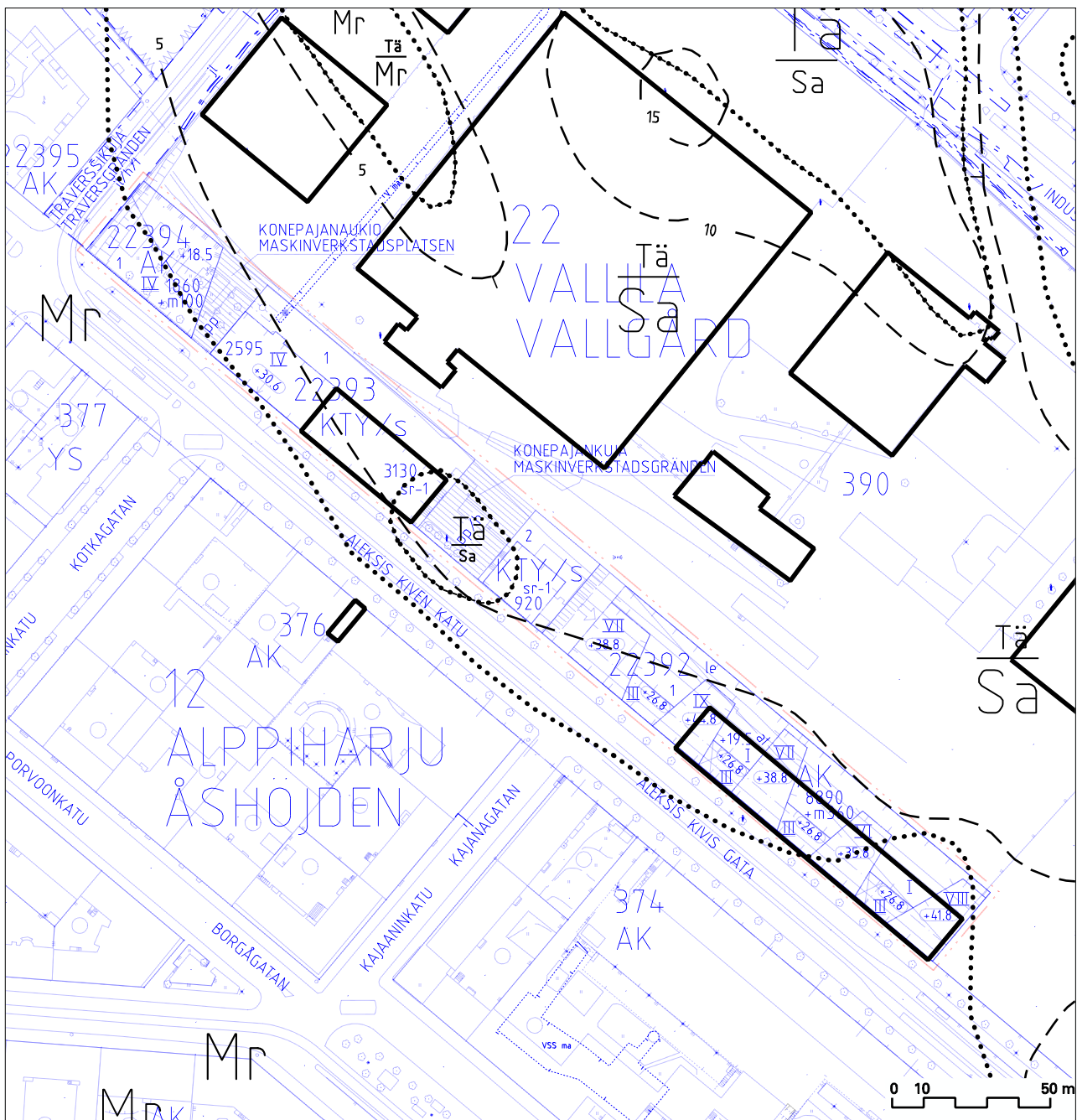
Autopaikkoja saa rakentaa vain asemakaavassa osoitetuille paikoille.



VALLILA, Osa korttelia 390 Energiahuolto ja tietoliikenne

1 : 2000

— T —	NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPPELI	— Z10 —	UUSI 10 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI
— L —	NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO	— L —	UUSI KAUKOLÄMPÖJOHTO
— K —	NYKYINEN KAASUPUTKI	■	UUSI MUUNTAMO
— Z10 —	NYKYINEN 10 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI	— X — X —	KÄYTÖSTÄ POISTUVA
□	NYKYINEN MUUNTAMO		



VALLILA, Osa korttelia 390 Maaperä

1 : 2000



KALLIOPALJASTUMA



MAALAJIALUEEN RAJA



SAVEN ALAPINNAN ARVIOITU
SYVYYS MAANPINNASTA



RAKENNUS PERUSTETTU
PUUPAALUILLA

Mr

MOREENIALUE, MAANKERROKSEN
PAKSUUS YLI 1m

Tä
Mr

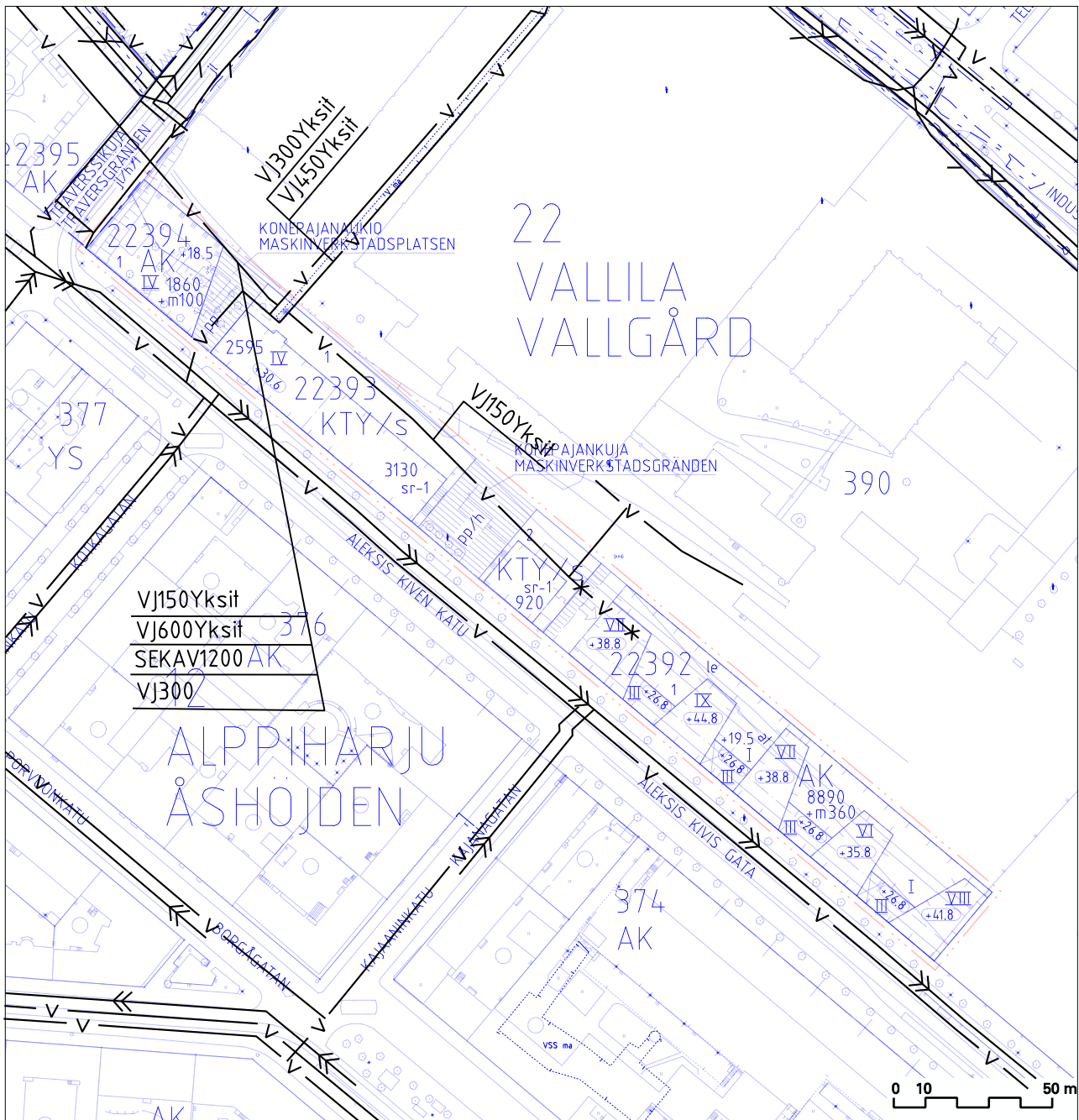
TÄYTEALUE, TÄYTEKERROKSEN
PAKSUUS 1-3m

Tä
Sa

TÄYTEALUE, TÄYTEKERROKSEN
PAKSUUS YLI 3m

Tä
Sa

TÄYTEALUE, TÄYTEKERROKSEN
PAKSUUS 1-3m



VALLILA, Osa korttelia 390 Vesihuolto

1 : 2000

- V — NYKYINEN VESIJOHTO
- \ — NYKYINEN HULEVESIVIAMÄRI
- >> — NYKYINEN SEKAVESIVIAMÄRI
- X — X — KÄYTÖSTÄ POISTUVA



Konepaja ALUSTAVA MELUSELVITYS

Katuliikenteen melu
Päivä klo [7-22]
Keskiäänitaso LAeq
Laskentakorkeus: maanpinta +2m,
max. keskiäänitaso julkisivulla

1

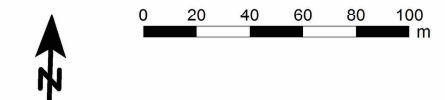
Teollisuuskatu: 31 000 ajon./vrk
Raskaan liikenteen osuus: 6 %
Nopeusrajoitus: 50 km/h

Sturenkatu: 31 000 ajon./vrk
Raskaan liikenteen osuus: 6 %
Nopeusrajoitus: 40 km/h

Aleksis Kiven katu: 11 500 - 12 500 ajon./vrk
Raskaan liikenteen osuus: 7 - 8 %
Nopeusrajoitus: 40 km/h

Raitiotietolinjat 9 ja 1/1A sisältyvät laskentaan

Melutaso, dB(A)	
Liikenteen lähtötaso	<= 45
Nykyinen rakennus	45 < <= 50
Tuleva rakennus	50 < <= 55
Julkisivun laskentapiste	55 < <= 60
Korkeuskäyrä	60 < <= 65
	65 < <= 70
	70 < <= 75
	75 < <= 80
	80 <





KORTTELI 22392

ANTTINEN OIVA ARKKITEHDIT OY



KORTTELI 22394

Viitesuunnitelma

Pasilan konepajan alue Aleksis Kiven kadun korttelit
Liite kaavaan nro 12087 / Kslk 29.11.2011

