



26.09.2012

Kaj/12

## § 268

### Detaljplaneändring för en del av kvarteret nr 390 i Vallgård (Fredriksbergs maskinverkstad, delområde 4) (nr 12087)

HEL 2011-000055 T 10 03 03

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för en del av kvarteret nr 390 (nya kvarter nr 22392–22394 bildas) i 22 stadsdelen (Vallgård) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 12087, daterad 29.11.2011 och ändrad 2.7.2012.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi  
Paula Vartiainen, planläggningssekreterare, telefon: 310 36045  
paula.vartiainen(a)hel.fi

#### Bilagor

- 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

#### Utdrag

##### Utdrag

Uudenmaan työvoima- ja elinkeinokeskus

##### Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Förslagstext  
Bilaga 1  
Bilaga 2  
Bilaga 4  
Bilaga 5

Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

#### Beslutsförslag

Postadress  
PB 1  
00099 HELSINGINFORS STAD  
hallintokeskus@hel.fi

Besöksadress  
Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Telefon  
+358 9 310 1641  
Telefax  
+358 9 655 783

FO-nummer  
0201256-6

Kontonr  
FI0680001200062637  
Moms nr  
FI02012566



Stadsfullmäktige beslutar godkänna detaljplaneändring för en del av kvarteret nr 390 (nya kvarter nr 22392–22394 bildas) i 22 stadsdelen (Vallgård) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 12087, daterad 29.11.2011 och ändrad 2.7.2012.

## Sammandrag

I detaljplaneändringen ändras dispositionen för ett kvarter från industriområde till område för bostäder och affärslokaler. Detaljplaneändringen gör det möjligt att bygga två nya bostadshus. Två industrihistoriskt och arkitektoniskt avsevärt värdefulla maskinverkstadsbyggnader skyddas och tas i bruk som affärslokaler. Byggrätten för de nya kvartersområdena för flervåningshus uppgår till sammanlagt 11 210 m<sup>2</sup> vy. Detaljplaneområdet har våningsyta på 17 855 m<sup>2</sup>.

## Föredraganden

Läget för området

Detaljplaneområdet ligger i området för den förra Fredriksbergs maskinverkstad vid Aleksis Kivis gata.

## Utgångspunkter

Stadsplaneringsnämnden godkände 6.3.2003 utkastet till detaljplan för Fredriksbergs maskinverkstadsområde som underlag för förslaget till detaljplaneändring.

År 2011 utarbetades ett nytt utkast till detaljplaneändring i syfte att öka antalet bostäder i området. KTY-kvartersområdet i det tidigare utkastet ändrades delvis till AK-kvartersområde.

## Planläggningsläge

I Generalplan 2002 för Helsingfors tas området upp som ett flervåningshusdominerat område för bostäder och verksamhetslokaler.

Den gällande detaljplanen för området fastställdes år 1901. I detaljplanen utgör området kvartersområde för industribyggnader. Byggrätten har inte fastställts.

## Byggförbud

För området gäller byggförbud till 28.8.2013 med stöd av 53 § 2 mom. i markanvändnings- och bygglagen för ändring av detaljplanen.

Eftersom tomterna i området inte är antecknade i fastighetsregistret gäller även byggförbud med stöd av 81 § i markanvändnings- och bygglagen för området.



26.09.2012

Kaj/12

## Ägandeförhållanden

Området är i VR-Group Ab:s ägo.

## Allmän beskrivning av området

### Byggd miljö

I detaljplaneområdet finns kontors- och lagerbyggnader som har varit i VR-Groups bruk. De mest värdefulla byggnaderna i detaljplaneområdet ligger kring infarten till maskinverkstadsområdet. Kontorshuset söder om porten är den äldsta byggnaden i maskinverkstadsområdet. Huset ritades av Bruno Granholm år 1899. Norr om porten finns en matsal och en elevskola från 1919. Byggnaden som ligger längst mot söder i detaljplaneområdet är en lagerbyggnad som uppfördes år 1937 och intill den finns ett lagerhus från 1977. Längst i norr ligger maskinverkstadens kontor som daterar från 1979. Med undantag av lagerbyggnaden längst i söder har alla hus byggts av rödtegel i likhet med det allmänna byggnadsbeståndet i maskinverkstadsområdet.

### Service

Området har ett bra läge med tanke på servicen. Flera offentliga och kommersiella tjänster i innerstaden ligger på nära håll. Våningsytan för den kommersiella servicen i förhållande till invånartalet i området visar att servicenivån är mycket god.

### Naturmiljö

Största delen av maskinverkstadsområdet består av ett låglänt och platt dalområde i riktningen öster-väster. Dalsänkan fortsätter ända till havsstranden utanför detaljplaneområdet i riktningen mot öster.

### Skyddsobjekt

Miljöministeriet godkände 9.12.1998 avtalet för skydd av värdefulla stationsområden av riksintresse. Fredriksbergs maskinverkstad ingår i avtalet. Enligt Museiverket är verkstadsområdet den mest värdefulla enskilda helheten i förteckningen över objekten i avtalet om skydd av järnvägsstationsområden.

Det är fråga om en värdefull byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009, Lokstallarna i Böle, maskinverkstaden och SOK:s industrikvarter). Följande konstateras om området i fråga: "Lokstallarna i Böle, VR:s gamla maskinverkstad samt SOK:s representativa, funktionalistiska produktionsanläggningar i Vallgård bildar en vittomspännande, industriell miljö från 1900-talet. Området med järnvägarnas maskinverkstad, tidigare en av de största industrianläggningarna i Helsingfors, hör till de äldsta



produktionsanläggningarna på det stora industriområdet vid hamnbanan i Sörnäs. Helheten avspeglar trafikförbindelsernas och i synnerhet järnvägens betydelse för industrialiseringen av huvudstaden.”

Det mest värdefulla byggnadsbeståndet i området omfattar sju hus. Byggnaderna är skyddade med ett avtal mellan VR och Museiverket och de ger hela området dess särprägel. Två av husen ligger i detaljplaneområdet.

Samhällsteknisk försörjning

Området omfattas av nätet för samhällsteknisk försörjning.

Grundförhållanden

Enligt de befintliga uppgifterna består marken i området mestadels av fyllnadsjord på lerjord. Lerjordsskiktet under fyllnadsjorden uppskattas huvudsakligen vara under 3 meter tjockt i området. I mellersta delen av området är lerjordsskiktet över 3 meter tjockt och i sydöstra delen finns ett moränområde.

## Miljöstörningar

Trafik

Maskinverkstadsområdet omges av livligt trafikerade huvudgator. Gatutrafiken medför buller och avgas- och partikelutsläpp i omgivningen. Bullret från gatutrafiken i riktning från Sturegatan sprider sig till detaljplaneområdet i den mån att riktvärdet för bullernivån utomhus överskrids i vissa delar av området. Riktvärdena för luftkvaliteten kan i ofördelaktiga blandningsförhållanden överskridas i den livliga gatumiljön.

Rosteriet

Öster om Sturegatan ligger Meira Oy:s kafferosteri som orsakar buller och lukter i omgivningen. Verksamheten inleddes år 1937.

Under normala förhållanden dagtid täcker trafikbullret bullret från kafferosteriet, men kvällstid är rosteribullret märkbart i näromgivningen om verksamheten pågår i två skift. Enligt en utredning om kafferosteriets verksamhet överskrids riktvärdet för bullernivån utomhus dagtid i östra ändan av detaljplaneområdet.

År 2008 har förekomstfrekvensen av lukt i detaljplaneområdet uppskattats uppgå till ca 4 % av totaltiden. Nära kafferosteriet har förekomstfrekvensen av lukt och tydlig lukt betydligt minskat jämfört med föregående utredning som gjordes år 2001. Lukten från



26.09.2012

Kaj/12

rosteriverksamheten anses inte medföra någon avsevärd olägenhet för trivseln i detaljplaneområdet.

#### Föroreningar i mark och grundvatten

Maskinverkstadens verksamhet har i cirka hundra år belastat marken i området. De mest betydande funktionerna som eventuellt har förorenat marken har legat utanför detaljplaneområdet. Byggnaderna i detaljplaneområdet har använts som kontor, matsal och lager. Marken och grundvattnet i maskinverkstadsområdet har undersökts i flera omgångar på 2000-talet. I maskinverkstadsområdet har det konstaterats föroreningar såsom tungmetaller, oljekolväten och PAH-föreningar. I detaljplaneområdet har hittills konstaterats lokalt begränsade områden där föroreningshalterna överskrider statsrådets riktvärden för bedömning av markens föroreningsgrad och saneringsbehovet.

#### Innehållet i detaljplaneändringen

Detaljplaneändringarna för kvarteret nr 390 för Fredriksbergs maskinverkstad utarbetas delområdesvis på basis av utkastet till detaljplaneändring godkänd 6.3.2003. Detaljplaneavdelningen har i samråd med VR-Group Ab, YIT-rakennus Oy som utvecklar området och Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy gjort upp en ny plan för området som underlag för utkastet till detaljplaneändring.

Utkastet till detaljplaneändring har ändrats sedan utkastetsfasen år 2003 i och med att en del av kvarteren för verksamhetslokaler vid Aleksis Kivis gata har omdisponerats till bostadskvarter. Kvarterens omfattning bevaras i stora drag. Byggnaderna i södra delen av området har gjorts högre.

Planeringen utgick från att verkstadsområdets starka karaktär ska bevaras och utnyttjas som en del av det nya stadsrummet, att området ska bli en naturlig del av de omgivande stadsdelarna med tanke på stadsbilden, funktionerna och trafiken och att det ska byggas högklassiga bostäder.

Detaljplaneområdet utgör en del av de urbana bostadshusdominerade flervåningshusområdena vid Aleksis Kivis gata, i Alphyddan och i Åshöjden och det historiska maskinverkstadsområdet. Den nya kvarterstrukturen bildar ingångar till maskinverkstadsområdet från sydväst och söder och ersätter den nuvarande oavbrutna raden av lagerbyggnader. Tre av de befintliga husen bevaras och två av dessa skyddas i detaljplanen. De hus som bevaras omdisponeras från kvartersområde för industribyggnader till kvartersområde för verksamhetslokaler.



De nya och gamla husen avgränsar maskinverkstadsområdet med sin sammanhängande kvartersfasad med distinkta konturer. Den långa, smala kvartersstrukturen med ett murliknande fundament gränsar i verkstadsområdet till Maskinverkstadsstråket som kommer att bli ett viktigt genomgångsstråk i framtiden. Gårdarna till bostadshusen anläggs på ett murliknande fundament på en högre nivå än stråket i syfte att bilda ett privat grönt gårdsområde för invånarna.

Byggnaderna vid Aleksis Kivis gata med sin storskaliga fasadbehandling med jämn rytm representerar arkitektoniskt den industriella traditionen i området. Tegel som fasadmateriell fogar samman de nya och gamla husen. De nya byggnaderna har sin egen distinkta karaktär samtidigt som den ursprungliga miljön i området betonas.

Området har en yta på 9 883 m<sup>2</sup> och den totala våningsytan uppgår till 17 855 m<sup>2</sup>. Bostadskvarteren har ny våningsyta på 11 210 m<sup>2</sup>. Antalet nya invånare uppskattas gå upp till ca 280. Våningsytan för kvartersområdet för verksamhetslokaler omfattar 6 645 m<sup>2</sup>. Våningsytan som ska skyddas uppgår till 4 050 m<sup>2</sup>.

#### Kvartersområde för bostadshus (AK)

##### Kvarteret 22392

Den kamliknande husraden vid Aleksis Kivis gata består av en sammanhängande fundamentdel i tre våningar och punkthus med varierande geometri i 3–6 våningar på fundamentet. Punkthusens fasadyta ligger i samma linje som fasaderna mot gatan. I fundamentdelen finns täckta ingångar till gårdsnivån. Fundamentdelens takfotslinje fortsätter oavbrutet utmed hela byggnadsradens längd. Fasaderna på fundamentdelen byggs av platsmurat rött tegel. Våningsytan i kvartersområdet uppgår till 9 250 m<sup>2</sup>, varav 360 m<sup>2</sup> ska vara butiksyta.

##### Kvarteret 22394

Vid korsningen av Aleksis Kivis gata och Traversgränden ligger ett hörnhus intill den viktiga infarten till maskinverkstadsområdet. Kvarteret omringas på alla sidor av offentliga trafikrutter, på två sidor av gator som trafikeras av spårvagnar och på gårdens sida finns en öppen plats och Maskinverkstadsstråket. Byggnadsmassan har fyra våningar. Takfotslinjen följer den i de byggnader som ska bevaras vid Aleksis Kivis gata. På gatans sida följer byggnadsmassan koordinatsystemet för gatorna. På gårdens sida får byggnadsmassan en sned form, vilket öppnar gränden mellan husen till en öppen plats och gör vyer i flera riktningar möjliga från bostäderna i den täta kvartersstrukturen.



26.09.2012

Kaj/12

Kvartersområdet har våningsyta på 1 960 m<sup>2</sup>, varav 100 m<sup>2</sup> ska vara butiksyta.

Kvartersområden för verksamhetslokaler där miljön ska bevaras (KTY/s)

Det är fråga om en industrihistoriskt och arkitektoniskt värdefull miljö som ska bevaras. Till byggnaderna får det förläggas offentliga servicelokaler, affärslokaler, kontor och icke-miljöstörande industrilokaler, undervisnings- och utbildningslokaler, studior och utställningslokaler, samlingslokaler, kaféer och restauranger och lokaler för idrott och fritidsverksamhet.

I kvartersområdet för verksamhetslokaler finns tre byggnader, varav två har anvisats som skyddade med beteckningen sr-1. Byggvolymen på tomterna har anvisats enligt det verkliga läget. Våningsytan uppgår till 6 645 m<sup>2</sup>, varav 4 050 m<sup>2</sup> ska skyddas.

#### Trafik

Området har inga gatuområden anvisade för fordonstrafik. Gränderna till maskinverkstadsområdet är gator reserverade för gång- och cykeltrafik. Servicetrafik är tillåten på en av gatorna.

#### Service

I första våningen i bostadshuset vid Aleksis Kivis gata har det anvisats butikslokaler på sammanlagt 460 m<sup>2</sup> vy. Till kvartersområdet för verksamhetslokaler får det förläggas olika typerns lokaler för offentlig och kommersiell service.

#### Skyddsobjekt

I området finns två värdefulla byggnader av riksintresse som har skyddats med beteckningen sr-1. Dessa är kontorshuset från 1899 och den förra matsalen och elevskolan från 1919 som båda hör till de äldsta byggnaderna i området och är ritade av Bruno Granholm.

#### Beteckningen sr-1

Beteckningen anger att det är fråga om ett arkitektoniskt, stadsbildmässigt och industrihistoriskt avsevärt värdefullt hus. Huset eller byggnadsdelar får inte rivas och det får inte utföras sådana renoverings-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten i huset som fördärvar byggnadens, fasadernas, yttertaket eller de värdefulla interiörernas arkitektoniska eller industrihistoriska värde eller ändrar de arkitektoniska särdragen. Om sådana åtgärder tidigare har vidtagits i huset eller i de värdefulla interiörerna ska de återställas i samband med renoverings-, ändrings- och tillbyggnadsarbeten. Senare värdefulla skikt ska dock bevaras. Renoveringen ska utgå från att byggnaden och



de värdefulla interiörernas ursprungliga eller därmed jämförbara konstruktioner, byggnadsdelarna och detaljerna i dessa, materialen och färgerna ska bevaras. Om ursprungliga byggnadsdelar av tvingande skäl måste bytas ut ska de följa det ursprungliga förverkligandesättet. Om renovering eller ändringsarbeten i större omfattning planeras ska den som ska förverkliga projektet låta en sakkunnig göra upp en byggnadshistorisk utredning för byggnaden. Utredningen ska bifogas tillståndsansökan. Innan tillståndsbeslutet fattas ska man anhålla om museimyndighetens utlåtande om ansökan.

### Samhällsteknisk försörjning

Området omfattas av nätet för samhällsteknisk försörjning.

För eldistributionen i området kommer det att behövas en transformatorstation (15 m<sup>2</sup>) i bostadskvarteret nr 22392. Sydvästra ändan av kvarteret är ett optimalt läge för transformatorstationen. Transformatorstationen ska förläggas till första våningen ovan jord utgående från att stationsrummets dörrar ska öppna sig direkt ut. Bästa lägen är lokaler i samband med sopskjul, täckta parkeringsplatser och servicebyggnader.

Kabeln med medelspänning (10 kV) på KTY-tomten ska flyttas bort från tomten och dras på en ersättande plats innan byggarbetena inleds. Byggföljden i kvartersområdet kommer dock i sista hand att avgöra var i kvartersområdet kabeln ska dras och därigenom preciseras även kostnaderna.

Fjärrvärmeledningen DIN 300 i kvartersområdet kommer troligen under byggarbetena att bytas ut till en ledning med mindre volym som motsvarar förbrukningen.

### Markens byggbarhet och renhet

Enligt de befintliga uppgifterna består marken i området mestadels av fyllnadsjord på lerjord och det finns ett moränområde i sydöstra delen av området. Det hängande grundvattnets yta i området ligger i observationsrören på nivån +14,13–+15,28 och grundvattnet på nivån +13,51–+15,23.

Husen grundläggs i lerjordsområdet med stödpålar på fast botten och i friktionsjordsområdet på marken.

Byggandet får inte medföra permanent sänkning av grundvattenytan eller det hängande grundvattnets yta.

I detaljplanen anges en bestämmelse om att föroreningarna i marken och grundvattnet ska undersökas och bildningen av grundvatten och hängande grundvatten ska främjas.





26.09.2012

Kaj/12

Föreningarna i marken i området förutsätter att det ska göras upp en riskuppskattning och att den förorenade marken ska saneras till den grad att den lämpar sig för det ändamål som föreslås i detaljplanen. Saneringen ska planeras i tillräcklig omfattning så att de föreningar som eventuellt stannar i marken utanför detaljplaneområdet inte sprider sig till de sanerade områdena eller på andra vis medför olägenheter för de kommande invånarna eller andra aktörer i området.

## Miljöstörningar

### Trafik

Trafikbullret i den planerade situationen har uppskattats med hjälp av en bullermodell. Kalkylen baserar sig på prognoserade största trafikmängder i gatunätet kring området.

De nya byggnadsmassorna bildar ett gott bullerskydd mot trafikbullret från Aleksis Kivis gata. Däremot medför trafiken som kör upp till bron på Sturegatan buller i den mån att riktvärdet för buller utomhus överskrids i östra ändan av den planerade tomten nr 22392/1. I västra ändan av tomten kan det dock anvisas ett område som lämpar sig för vistelse och i vilket riktvärdena för bullernivån utomhus underskrids. De ekvivalenta ljudnivåerna uppgår enligt kalkylen högst till ca 67–68 dB på fasaderna mot Aleksis Kivis gata. Med undantag av fasaden i fråga kan det i bostäderna byggas balkonger med en högklassig inglasning i syfte att riktvärdena uppnås och förhållandena på balkongerna blir trivsamma med tanke på bullret. I detaljplanen anges bestämmelser om bullerbekämpningen för att säkerställa en bra och trivsam bostadsmiljö i den fortsatta planeringen.

Föreningarna från trafiken på Aleksis Kivis gata beaktas i detaljplanen i och med att det är förbjudet att ta tilluft från gatans sida.

### Rosteriet

Bullret från Meira Oy:s rosteriverksamhet överskrider riktvärdena och riktar sig till östra ändan av tomten nr 22392/1 i likhet med gatutrafiken. Det område i detaljplanen som har anvisats för vistelse ligger utanför rosteriets bullerområde. Också i detaljplanebestämmelserna om bullerbekämpning har det fästs uppmärksamhet vid bullret från rosteriet. Med bestämmelserna strävar man efter att säkra att miljötillståndsvillkoren för rosteriet inte stramas åt till följd av att det planläggs bostäder i närheten av rosteriet.

## Namnskick

Det blir två nya namn i området: Maskinverkstadsporten och Maskinverkstadsplatsen.



26.09.2012

Kaj/12

## Konsekvenser av detaljplaneändringen

### Konsekvenser för stadsbilden och den byggda kulturmiljön

Byggandet i maskinverkstadsområdet ändrar stadsstrukturen på ett väsentligt sätt. Maskinverkstaden har i hundra år varit ett omgärdat område som har spärrat trafiken mellan stadsdelarna Alphyddan och Vallgård. Byggandet vid Aleksis Kivis gata ansluter maskinverkstaden till den befintliga stadsstrukturen och gör samhällsstrukturen enhetligare. Byggandet förbättrar förbindelserna till maskinverkstadsområdet och det värdefulla byggnadsbeståndet i området blir en del av den offentliga miljön. Inverkan på Aleksis Kivis gatas stadsbild är avsevärd. Med skyddsbeteckningar säkras det att konsekvenserna för den byggda kulturmiljön är av bevarande karaktär.

### Konsekvenser för trafiken och den tekniska försörjningen

Med undantag av de nödvändiga ledningsflyttningarna effektiviserar detaljplanen utnyttjandet av det befintliga nätet för teknisk försörjning.

### Konsekvenser för samhällsekonomin

Detaljplanen förutsätter att en markkabel på 10 kV ska flyttas. Detta medför kostnader på ca 15 000 euro exklusive mervärdesskatt.

## Genomförande

Anvisningar om byggsätt utarbetas för området.

## Planeringsfaser och växelverkan

Arbetet med planläggningen av Fredriksbergs maskinverkstadsområde har inletts på VR-Group Ab:s initiativ.

Intressenterna underrättades om att frågan om en detaljplaneändring för delområdet 4 blivit aktuell med en skrivelse från stadsplaneringskontorets detaljplanavdelning. Samtidigt med skrivelsen fick de ett program för deltagande och bedömning (daterat 7.8.2011). Att frågan om planläggning av maskinverkstadsområdet blivit aktuell meddelades även i planläggningsöversikten för 2002.

Deltagandet och växelverkan ordnades i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Utkastet till detaljplaneändring och utkastet till detaljplanebeskrivning hölls framlagda på stadens anslagstavla (Norra esplanaden 11–13), på stadsplaneringskontoret 15.8–2.9.2011 och på stadsplaneringskontorets webbsidor.

## Myndighetssamarbete

**Postadress**  
PB 1  
00099 HELSINGINFORS STAD  
hallintokeskus@hel.fi

**Besöksadress**  
Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

**Telefon**  
+358 9 310 1641  
**Telefax**  
+358 9 655 783

**FO-nummer**  
0201256-6

**Kontonr**  
FI0680001200062637  
**Moms nr**  
FI02012566



26.09.2012

Kaj/12

Under beredningen av detaljplaneändringen utfördes myndighetssamarbete med byggnadstillsynsverket, Helsingfors Energi, räddningsverket, miljöcentralen, byggnadskontoret, fastighetskontorets tomtavdelning och geotekniska avdelning, Museiverket och Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland.

Myndigheternas samråd har hållits i fråga om planläggningen av området.

Myndigheternas åsikter gällde miljöstörningar och skyddsvärdena för området.

De frågor som miljöcentralen tagit upp har under beredningen av förslaget till detaljplaneändring tagits hänsyn till i och med att det anges flera detaljplanebestämmelser om att miljöstörningar ska beaktas. De frågor som Museiverket lyfter fram har beaktats genom att komplettera KTY-bestämmelsen med bestämmelser som förutsätter att industrimiljön ska bevaras.

#### Åsikter

Under beredningen av detaljplaneändringen fick detaljplaneavdelningen tre skrivelser med åsikter. Dessutom framfördes muntliga åsikter per telefon.

Åsikterna gällde bostädernas genomsnittliga yta, parkeringen och invånarnas levnadsförhållanden.

Åsikterna har beaktats i planlägningsarbetet så att parkering för invånarna i de befintliga husen har tillåtits även i parkeringsanläggningar utanför detaljplaneområdet.

I den bifogade rapporten om växelverkan anges myndigheternas ställningstaganden och åsikterna i sammandrag och genmälena till dessa mer i detalj.

#### Förslaget framlagt, utlåtanden

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 5.1–6.2.2012. Inga anmärkningar gjordes mot förslaget.

Räddningsnämnden, nämnden för allmänna arbeten, miljöcentralen, fastighetsnämnden, affärsverket Helsingfors Energi, Helen Elnät Ab, Museiverket, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland och samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM:s vattenförsörjning) gav utlåtande om förslaget.



Räddningsnämnden, affärsverket Helsingfors Energi, Helen Elnät Ab, miljöcentralen, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster och fastighetsnämnden hade ingenting att invända mot förslaget.

Enligt HRM:s vattenförsörjning är de allmänna vattenledningarna och avloppen i området färdigt dragna. Detaljplaneändringen förutsätter inte att nya vattenledningar eller avlopp dras eller att befintliga flyttas.

Fastighetsnämnden meddelar att VR och staden 10.5.2005 har ingått ett markanvändningsavtal som utarbetades på basis av det utkast till detaljplaneändring för Fredriksbergs maskinverkstadsområde som godkändes 6.3.2003. Det slutgiltiga ersättningsbeloppet i avtalet justeras efter att den sista detaljplaneändringen trätt i kraft.

Museiverket anser att trots de stora ändringar som detaljplaneändringen medför följer detaljplanen som helhet de riksomfattande målen för områdesanvändning vad kulturmiljöer beträffar. Bevarandet av områdets historiska särdrag och den omgivande stadsstrukturen har beaktats i förnyelsen av området. Detaljplaneändringen främjar bevarandet av det värdefulla byggnadsbeståndet och den nya disposition gör husen till en del av det offentliga stadsrummet.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland anser att skyddet kan anses som tillräckligt i fråga om den byggda miljön. Miljöcentralen föreslår att bestämmelserna ska preciseras så att bostäder inte får byggas så att de vetter endast mot de bullriga sidorna av huset. Eftersom rosteribullret dessutom ökar den totala bullernivån på tomten nr 22392/1 är det skäl att ge en bestämmelse om att samtliga balkonger ska inglasas.

Nämnden för allmänna arbeten föreslår att en enhetlig byggsättsanvisning ska göras upp för Fredriksbergs maskinverkstadsområde. I detaljplaneändringen ska det tas ställning till på vilka sätt tillgängligheten beaktas. Tillfällig lagring av snö på de nya öppna platserna ska tillåtas.

Utlåtandena har beaktats i och med att bestämmelsen om bostädernas riktning har precisats så att den gäller även för Traversgränden.

Detaljplanebestämmelserna om balkongernas riktning och skydd samt om hur rosteribullret ska beaktas på tomten nr 22392/1 anses som ändamålsenliga och tillräckliga och därför är det inte nödvändigt att ange någon bestämmelse om inglasning av samtliga balkonger.

Detaljplanebeskrivningen har precisats till de delar som gäller samhällsekonomiska konsekvenser.



26.09.2012

Kaj/12

Mer detaljerade sammandrag av utlåtandena och genmälena till dessa anges i den bifogade rapporten om växelverkan.

### Ändring i förslaget till detaljplaneändring

Bestämmelsen om bostädernas riktning i förslaget till detaljplaneändring har preciserats så att bostäder inte får vetta bara mot Aleksis Kivis gata eller Traversgränden.

Ändringen är inte väsentlig och förslaget behöver därför inte läggas fram på nytt.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi  
Paula Vartiainen, planläggningssekreterare, telefon: 310 36045  
paula.vartiainen(a)hel.fi

### Bilagor

- 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

### Bilagematerial

- 1 Ilmakuva

### Utdrag

**Utdrag**  
Uudenmaan työvoima- ja elinkeinokeskus

**Bilagor till utdrag**  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Förslagstext  
Bilaga 1  
Bilaga 2  
Bilaga 4  
Bilaga 5

Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

### För kännedom

**Postadress**  
PB 1  
00099 HELSINGINFORS STAD  
hallintokeskus@hel.fi

**Besöksadress**  
Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

**Telefon**  
+358 9 310 1641  
**Telefax**  
+358 9 655 783

**FO-nummer**  
0201256-6

**Kontonr**  
FI0680001200062637  
**Moms nr**  
FI02012566



26.09.2012

Kaj/12

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kiinteistölautakunta  
Rakennuslautakunta  
Helsingin Energia -liikelaitos  
Pelastuslautakunta  
Yleisten töiden lautakunta  
Ympäristökeskus

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 10.09.2012 § 963

HEL 2011-000055 T 10 03 03

### Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee 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

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-m<sup>2</sup> asuintilaa ja 460 k-m<sup>2</sup> myymälätilaa. Toimitilarakennusten korttelialueella kerrosala on 6 645 k-m<sup>2</sup>, josta suojeltavan (sr-1) kerrosalan määrä on 4 050 k-m<sup>2</sup>.

VR ja kaupunki ovat 10.5.2005 allekirjoittaneet 6.3.2003 hyväksytyin 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-m<sup>2</sup> 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

Postadress

PB 1  
00099 HELSINGINFORS STAD  
hallintokeskus@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Telefon

+358 9 310 1641  
Telefax  
+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että

- 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