



28.9.2012

Kaupunginhallitus

22. kaupunginosan, Vallilan, korttelia 22532 sekä katualuetta koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta annetut lausunnot (nro 12090)

HEL 2011-003960 T 10 03 03

Hankenumero Ksv 2981_1

22. kaupunginosan (Vallila) kortteli 22532 sekä katualuetta koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta annetut lausunnot

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi 29.5.2012 asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Jäsen Mari Holopainen esitti vastaehdotuksen, että pysäköinti toteutetaan olemassa olevien normien puitteissa.

Vastaehdotus raukesi kannattamattomana.

Jäsen Holopainen jätti päätökseen seuraavan eriävän mielipiteen. "Katson, että pysäköinti tulisi toteuttaa olemassa olevien normien puitteissa. Suunniteltu pysäköinti ylittää selvästi kaupunkisuunnittelulautakunnan asettaman työpaikka-alueiden autopaikkamäärien laskentaohjeen mukaisen maksiminormituksen. Vallila on osa kantakaupunkia ja alueelle on hyvät joukkoliikenneyhteydet. Asemakaava on näiltä osin ristiriidassa kaupunkisuunnittelulautakunnan asettamien tavoitteiden kanssa."

Asemakaavan muutos mahdollistaa OP-Pohjolan toimitilakorttelin (KTY) 22532 muuttamisen toimistorakennusten korttelialueeksi (KT), jolla katutasokerrokseen saa sijoittaa liike- ja myymälätiloja. Teollisuuskadun rinnakkaiskatu liitetään kortteliin LPA-alueena, jolle tulee sijoittaa korttelin autopaikkojen ohella myös yhteiskäyttöisiä autopaikkoja, ja polkupyöräpaikkoja ja jonka kautta tulee järjestää yleinen jalankulku. Osa Teollisuuskatua merkitään kaavassa katualueeksi, jolle siirretään korttelin viertä kulkeva pyörätie ja osoitetaan istutettava puurivi nykyiselle paikalleen.

Asemakaavan muutosehdotus tekee mahdolliseksi rakentaa kahdeksankerroksiset toimistotalot tonteilta 21 ja 12 purettavien



28.9.2012

toimistorakennusten tilalle. Asemakaavan muutosehdotuksen rakennusoikeus on 86 600 k-m², jossa on nykyiseen asemakaavaan verrattuna lisäystä 12 618 k-m². Korttelitehokkuus on $ek = 4,51$. Korttelin sisäpiha saadaan kattaa valokatteella ja teknisiä tiloja saadaan sijoittaa kerroksiin edellä mainitun rakennusoikeuden lisäksi. Kaupunkikuvallisesti arvokas toimistorakennus osoitteessa Vääksynkuja 2/Vääksynkatu 4 suojellaan sr-2-merkinnällä.

Autopaikkoja tulee olla vähintään 1 ap/280 m² toimisto-, varasto- ja pääkäyttötarkoituksen mukaisten atk-konesalien kerrosalaa ja vähintään 1 ap/110 m² liike- ja myymäläkerrosalaa, kuitenkin yhteensä enintään 900 autopaikkaa. Kaikki autopaikat tulee sijoittaa korttelialueelle maanalaisiin tiloihin sekä LPA-alueelle. Polkupyöräpaikkoja tulee olla vähintään 900. Muutosehdotus on laadittu OP-Pohjola-ryhmän päätoimipaikasta vuonna 2011 järjestetyn arkkitehtikilpailun voittaneesta ehdotuksesta edelleen kehitetyn, Arkkitehtitoimisto JKMM Oy:n laatiman viitesuunnitelman pohjalta.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 3.8.–3.9.2012.

Asemakaavan muutosehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa Helsingin Energia liikelaitos ja Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, kaupunginmuseo, kiinteistölautakunta, yleisten töiden lautakunta, pelastuslautakunta ja ympäristölautakunta sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia.

Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa lausunnossaan (17.8.2012), että asemakaava on hyvin laadittu ja täyttää sille maankäyttö- ja rakennuslaissa asetetut vaatimukset.

Kaupunginmuseolla ei (15.6.2012) ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kiinteistölautakunta toteaa lausunnossaan (6.9.2012), että kaavamuutos korottaa korttelin nro 22532 tonttien arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tonttien omistajan kanssa. Kaavamuutoksen käsittelyä ei tule jatkaa ennen kuin OP-Pohjolan kanssa on tehty sopimus. Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutoksen johdosta.



28.9.2012

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä toteaa (30.8.2012), että Teollisuuskadun varressa yleinen jätevesiviemäri ja vesijohto sijoittuvat kaavassa merkitylle LPA-alueelle, jonka alapuolelle saa sijoittaa pysäköintitiloja neljään kerrokseen. Johtosiirrot tulee suunnitella osana rakennushanketta ja sen kustannuksella. Suunnitelmat tulee hyväksyttää HSY:llä.

Vastine

Johtosiirrot suunnitellaan osana rakennushanketta ja sen kustannuksella. Suunnitelmat on myös hyväksyttävä HSY:llä.

Helen Sähköverkko Oy esittää (20.8.2012) kaavakarttaan johtoaluemerkintää muutosalueella olevien sähköverkon rakenteiden oikeuttamiseksi sijaintitiedon mukaisesti. Helsingin Energialla ja Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole muutosehdotukseen huomautettavaa.

Vastine

Asemakaavan muutosehdotuksessa on kaavamääräys, jonka mukaan tulee varmistaa, että rakentaminen ei aiheuta vahinkoa kunnallistekniikan verkostoille eikä korkeajännitteisen kaapeleille. Ennen rakennusluvan myöntämistä hakijan on esitettävä hyväksyttävät selvitykset louhinnan ja kaivamisen vaikutuksista ympäristöön.

Kaupunkisuunnitteluviraston mielestä nämä kaavamääräykset riittävät alueella sijaitsevan sähköverkon rakenteiden turvaamiseen.

Pelastuslautakunta katsoo (21.8.2012), että LPA - korttelialueen tilankäyttö ei saa muodostua esteeksi korttelissa 22532 mahdollisesti suoritettaville pelastustöille.

Vastine

Asemakaavan muutosehdotuksessa korttelin pysäköintikäyttöön osoitetun LPA-alueen kautta tulee Päijänteentien ja Vääksyntien välillä osoittaa yleisen jalankulun yhteys. Alue tulee suunnitella julkisen ulkotilan tapaan. Alueen liittyminen katualueeseen tulee suunnitella yhteistyössä rakennusviraston kanssa.

Kaupunkisuunnitteluviraston mielestä kaavamääräys antaa tarvittavat lähtökohdat pelastuslautakunnan vaatimusten mukaiselle LPA-alueen toteutukselle.

Yleisten töiden lautakunnan lausunnossa (14.8.2012) todetaan, että Teollisuuskadun pyörätie, joka kuuluu pyöräilyn pääreittiverkostoon, siirtyy nykyisen paikoitusalueen reunaan. Jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenneturvallisuuteen eri liikkumismuotojen risteämiskohdissa katualueilla sekä LPA - alueella ja



28.9.2012

ottaa huomioon pyöräliikenteen jouheva jatkuvuus Päijänteentien ja Vääksyntien risteysalueilla sekä orientoitavuus. Uudet liikennejärjestelyt ja pyörätien siirto sekä katupuurivistön täydentämisen suunnittelu-, ja rakennuskustannukset tulee osoittaa hankkeeseen ryhtyvän velvoitteeksi rakennusviraston ohjauksessa. Asemakaavamääräyksiin tulee lisätä, että LPA - alueen suunnitelmat tulee hyväksyttävä rakennusvirastossa. Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotusta edellä esitetyin huomautuksin.

Vastine

Asemakaavan muutosehdotuksessa on LPA-aluetta koskeva määräys, jonka mukaan alue tulee suunnitella julkisen ulkotilan tapaan pintamateriaaleiltaan korkealuokkaisena kaupunkitilana. Alueen liittyminen katualueeseen tulee suunnitella yhteistyössä rakennusviraston kanssa.

Kaupunkisuunnitteluviraston mielestä määräys antaa riittävät lähtökohdat rakennusviraston ohjaukselle. Tarvittavien liikennejärjestelyjen ja ympäristörakentamisen kustannukset voidaan kohdentaa LPA-alueen maanvuokra- tai myyntisopimuksella.

Ympäristölautakunta toteaa (7.8.2012), että kaavaehdotus mahdollistaa 900 autopaikan pysäköintiluolan rakentamisen. Suunniteltu pysäköintinormi poikkeaa selvästi kaupunkisuunnittelulautakunnan työpaikka-alueiden autopaikkamäärien laskentaohjeen mukaisesta normituksesta. Kaavaselostuksesta ei ilmene, mitkä ovat autopaikkamäärän väljennyksen perusteet ja miten luolaratkaisu vaikuttaa maantasopysäköinnin määrään ja sijoittumiseen korttelin lähialueella. Ympäristölautakunnan mielestä kaavassa tulisi noudattaa kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymiä laskentaohjeita.

Vastine

Korttelin nykyisessä asemakaavassa autopaikkavaatimuksen enimmäisnormi on 1ap/120 k-m², joka on kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymien Vallilan teollisuusalueen rakennuskieltoalueen asemakaavan muuttamisperiaatteiden mukainen. Nykyisen asemakaavan autopaikkavaatimuksen enimmäisnormiin nähden korttelissa on rakentamatta yli 200 autopaikkaa. Kun huomioidaan rakennusoikeuden lisäys ja asemakaavan muutosehdotuksen autopaikkavaatimuksen mukainen autopaikkojen enimmäismäärä 900 ap, voidaan rakentaa 178 autopaikkaa enemmän kuin nykyisen enimmäisnormin 1 ap/120 k-m² mukaan.

Helsingin kaupunginvaltuuston hyväksymän strategiaohjelman (2009–2012) mukaisesti Helsinki luo mm. kaupunkisuunnittelun keinoin sijoittumisedellytyksiä yrityksille monipuolisen elinkeinorakenteen



28.9.2012

turvaamiseksi. Tällä asemakaavan muutosalueella on käytyjen neuvottelujen ja tapauskohtaisen harkinnan perusteella todettu, että valtuuston hyväksymän strategiaohjelman noudattaminen edellyttää kaavamuutoksen mukaista poikkeamista kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymistä laskentaperusteista. Näin turvataan elinkeinoelämän toimintaedellytykset ja korttelin toiminnan kannalta riittävä autopaikkamäärä.

Teollisuuskadun rinnakkaiskadulla asiointiin varattujen pysäköintipaikkojen määrä vähenee jonkin verran nykyisestä. Vääksynkujan jalkakäytävän puoleisia asukaspysäköintipaikkoja joudutaan poistamaan pysäköintikellarin ajoaukon sijoituessa Vääksynkujalle. Korvaavia asukaspysäköintipaikkoja voidaan järjestää Päijänteentielle puiston itäpuolelta. Tällöin ilmaiset rajoittamattomat pysäköintipaikat Päijänteentielle poistetaan.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Kaavakarttaan on tehty teknisluonteinen tarkistus, jolla tonttien 7 ja 21 rakennusoikeuslukuja on vähäisessä määrin tarkistettu. Tarkistus ei muuta kortteliin osoitettua yhteenlaskettua rakennusoikeutta.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen liittyy maankäyttösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

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

Lisätiedot

Martin Bunders, arkkitehti, puhelin: 310 37203
martin.bunders(a)hel.fi

KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO

~~Thomas Berjarvi~~
virastopäällikkö

Olavi Veltheim
asemakaavapäällikkö

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12090 kartta, päivätty 29.5.2012, muutettu 28.9.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12090 selostus, päivätty 29.5.2012, muutettu 28.9.2012
- 3 Vuorovaikutusraportti 29.5.2012, täydennetty 28.9.2012 ja keskustelutilaisuuden muistio 19.3.2012

30.8.2012

187/00/02/022/2012

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Helsingin kaupungin kirjaamo
kaupunkisuunnitteluvirasto
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11-13)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Ksv/HEL 2010-003960

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO	
HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
-7. 09. 2012	
Dnro/Dnr	HEL 2011-003960
Töhtävyäluokka	10 03 03
Uppgiftsklass	

LAUSUNTO VALLILAN KORTTELIN 22532 JA KATUALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOKSESTA

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt lausuntoa22. kaupunginosan (Vallila,) korttelin 22532 ja katualuetta koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta numero 12090.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 29.5.2012 päivätyssä pöytäkirjassa todetaan asemakaavan muutosehdotuksesta mm. seuraavaa:

"Asemakaavan muutoksella toimitilarakennusten korttelialue (KTY) muutetaan toimistorakennusten korttelialueeksi (KT), jolla katutasokerrokseen saa sijoittaa liike- ja myymälätiloja. Teollisuuskadun rinnakkaiskatu liitetään kortteliin LPA-alueena, jolle tulee sijoittaa korttelin autopaikkojen ohella myös yhteiskäyttöisiä autopaikkoja ja polkupyöräpaikkoja ja jonka kautta tulee järjestää yleinen jalankulku. Osa Teollisuuskatua osoitetaan katualueeksi, johon siirretään korttelin viertä kulkeva pyörätie ja osoitetaan istutettava puurivi nykyiselle paikalleen."

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Alueita palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Teollisuuskadun varressa yleinen jätevesiviemäri ja vesijohto sijoittuvat kaavassa merkitylle LPA- alueelle, jonka alapuolelle saa sijoittaa pysäköintitilaa neljään kerrokseen. Mikäli maanalaisen tilan toteuttaminen aiheuttaa haittaa yleisille johdoille ja niiden ylläpidolle, tulee vesijohto ja jätevesiviemäri siirtää. Johtosiirrot tulee suunnitella ja toteuttaa osana rakennushanketta ja sen kustannuksella. Suunnitelmat tulee hyväksyttää HSY:llä



30.8.2012

187/00/02/022/2012

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

Jukka Saarijärvi
osastonjohtajan sijainen
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Tiedoksi

HSY:n kirjaamo

Yleis- ja elinkaarisuunnittelu/ Risto Seppänen

7.8.2012

1 (1)

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

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR Saapunut/Inkommit	
17. 08. 2012	
Dnro/Dnr	HEL 2011-003960
Tehtäväluokka Uppgiftsklass	10 03 03

Ksv /HEL 2011 - 003960

VALLILAN KORTTELIN 22532 JA KATUALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS (NRO 12090)

Olemme tarkistaneet otsikossa mainitun asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen selostuksen.

Muutosalueella autopaikkojen korttelialueella (LPA) on Helen Sähköverkon 110 kV suurjännitekaapeli sekä useita jakeluverkon keskijännite- ja pienjännitekaapeleita sekä jakokaappeja. Asemakaavan muutoksella korttelialueen sisään jäävät kaapelit ovat erittäin tärkeitä alueen sähkönsiirrolle ja -jakelulle. Alueella sijaitsevien sähköverkon rakenteiden on oltava käytössä pysäköintialueen ja mahdollisen maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentamisen aikana. Rakentamisen uhatessa sähköverkon rakenteiden käyttöturvallisuutta on niiden siirtäminen tilaajan/kaavatalouden kustannettava.

Helen Sähköverkko esittää kaavakarttaan johtoaluemerkintää muutosalueella olevien sähköverkon rakenteiden oikeuttamiseksi sijaintitiedon mukaisesti.

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

HELSINGIN ENERGIA
HELEN SÄHKÖVERKKO Oy

Pekka Manninen
vs. toimitusjohtaja

Risto Harjanne
toimitusjohtaja