



PASILAN KONEPAJA-ALUE I MAALAAMO - TRAVERSSSIKUJA
HUOLTOAJON POIKKEAMISLUVAN HANKESELVITYS
LAILILA ARKKITEHDIT OY 13.5.2022

Laitila
ARCHITECTS

SMITSI

AR

PASILAN KONEPAJA-ALUE I
KOKOONPANOHALLI JA MAALAAMO

HANKESELVITYS
TRAVERSSIKUJAN HUOLTOAJO
POIKKEAMISLUPA

Tekijä:
Laitila Arkkitehdit Oy Helsinki
Ghislaine Martoq,
Inkeri Kankkunen
13.5.2022

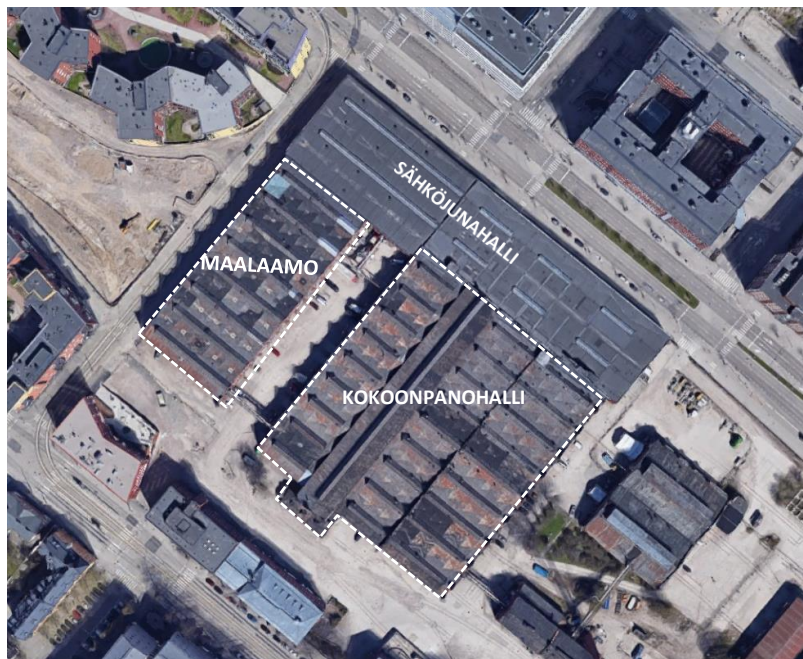
Laitila Arkkitehdit Oy
Halsuantie 2,
00420 Helsinki
+358 (0)9 345 1155

Kuvat:
Laitila Arkkitehdit Oy, ellei toisin mainittu

1 RAKENNUSTEN TIEDOT

Konepajanpasaasi 1-2,
00510 Helsinki
Kaupunginosa 22, kortteli 390,
kaavatontit 1-2

Kokoonpanohalli RATU 35861
Maalaamo RATU 35862



Pohjakartta: Google ortokuva 2018

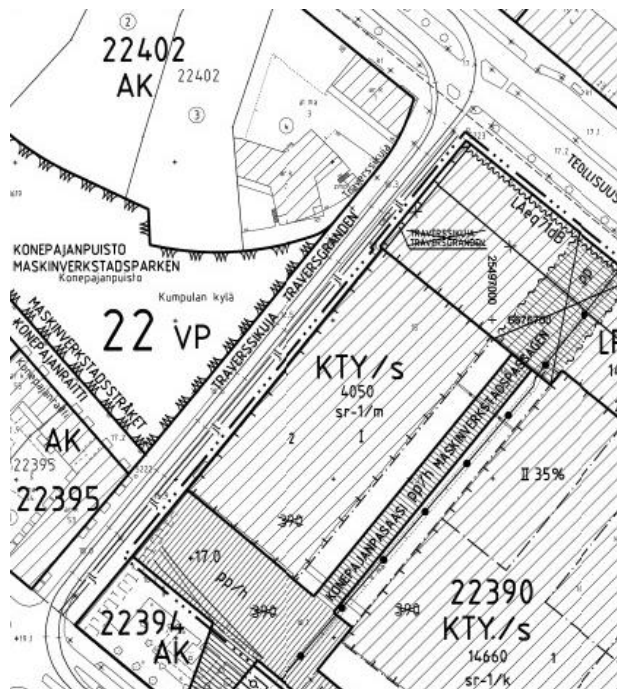
2 YLEISKUVAUS

Konepajan alue Vallilassa (22.) on yksi Helsingin rakennushistoriallisesti merkittävimmistä alueista. Alueeseen kuuluu muun muassa seuraavat rakennukset: Kokoonpanohalli, maalaamo, paja, aluskehysosasto, voimala sekä sähköjunahalli. Pääosin alue rakennuksineen on historiansa ja arkkitehtuurinsa takia suojeltu. Voimassa olevassa asemakaavassa korttelissa 390 sijaitsevat edellä mainituista kokoonpanohalli (rakennettu 1899-1910), maalaamo (rakennettu 1910) ja sähköjunahalli (rakennettu 1972-1979), joista kokoonpanohalli ja maalaamo ovat suojeltuja. Sähköjunahalli ei ole suojeltu.

Tämä poikkeamislupahakemus koskee Maalaamon tilojen huoltoajon poikkeamislupaa. Muutosalue käsittää teialueen Maalaamon edustalla Traverssikujan puolella. Voimassa olevassa asemakaavassa (Kaava nro 11630, 2008) Traverssikujan keskiosa Maalaamon kohdalta on merkitty joukkoliikenteelle varatuksi kaduksi, joten tällä hetkellä rakennuksen huoltoajo ei ole sallittu kyseisessä kohdassa. Traverssikujan pohjois- ja eteläpäissä on kuitenkin sallittu huoltoajo sekä tontille ajo. Esitämme, että Maalaamon edustan keskiosaan varattaisiin alue uutta kuormauspaikkaa varten, jotta rakennuksen tilojen nykyisten ja tulevien vuokralaisten huoltoajo saataisiin järjestettyä Traverssikujan kautta.

Nykyisessä kaavassa Maalaamon huoltoajo voidaan järjestää sisäpihan läpi Maalaamon ja Kokoonpanohallin väliin jäävän Konepajanpasaasin kautta. Helsingin kaupunki ohjeistaa, että aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkikuvaan, jalankulkuympäristöön sekä liikenteellisiin ratkaisuihin. Siksi kyseinen rakennusten väliin jäävä Konepajanpasaasi tullaan rauhoittamaan viihtyisäksi jalankulkijoiden alueeksi, jossa myös Konepajan tilojen vuokralaisilla on mahdollisuudet harjoittaa turvallisesti liiketoimintaansa.

Kaava 12211 koskeva alue:



Ote voimassa olevasta asemakaavasta 12211

3 KAAVATIEDOT JA POIKKEAMISET

Alueella on voimassa kaksi eri asemakaavaa. Kaava nro 11630 on vuodelta 2008 ja käsittää Traverssikujan alueen. Toinen kaava on nro 12211 vuodelta 2014, joka koskee Konepajan tonttia.

Asemakaavassa Maalaamon rakennusta koskevat merkinnät ovat:

KTY/s

”Toimitilarakennusten korttelialue, jossa on teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaita suojeltavia rakennuksia ja jolla ympäristö säilytetään. Rakennuksiin saa sijoittaa julkisia palvelutiloja, liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuustiloja, opetus-, koulutus-, studio- ja näyttelytiloja, kokoontumistiloja, kahvila- ja ravintolatiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja.”

Lisäksi rakennukset ovat suojeltuja merkinnällä:

sr-1

”Teollisuushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä tai sen arvokkaissa sisätiloissa saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen tai sen arvokaiden sisätilojen teollisuushistoriallisia, rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.”

pp

Jalankululle ja pyöräilylle varattu katu.

pp/h

Jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.

Traverssikujan alueeseen liittyviä kaavan keskeisiä merkintöjä ovat:

jl

Joukkoliikenteelle varattu katu.

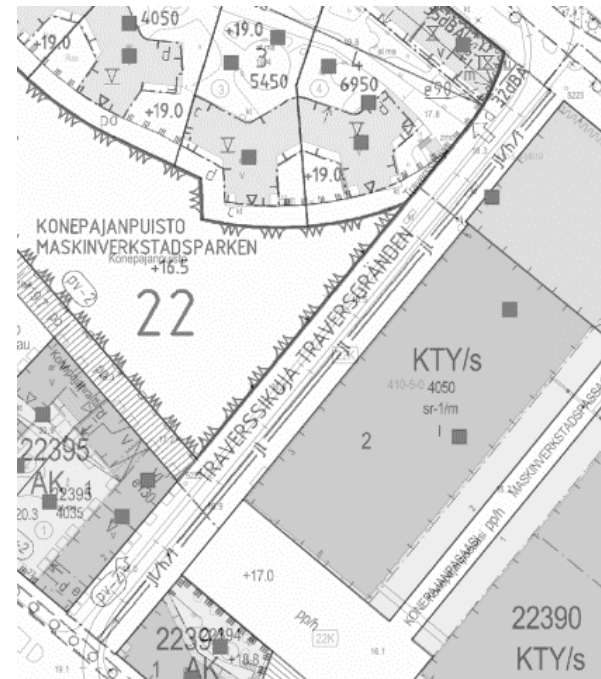
jl/h/t

Joukkoliikenteelle varattu katu, jolla huoltoajo ja tontille ajo sallittu.

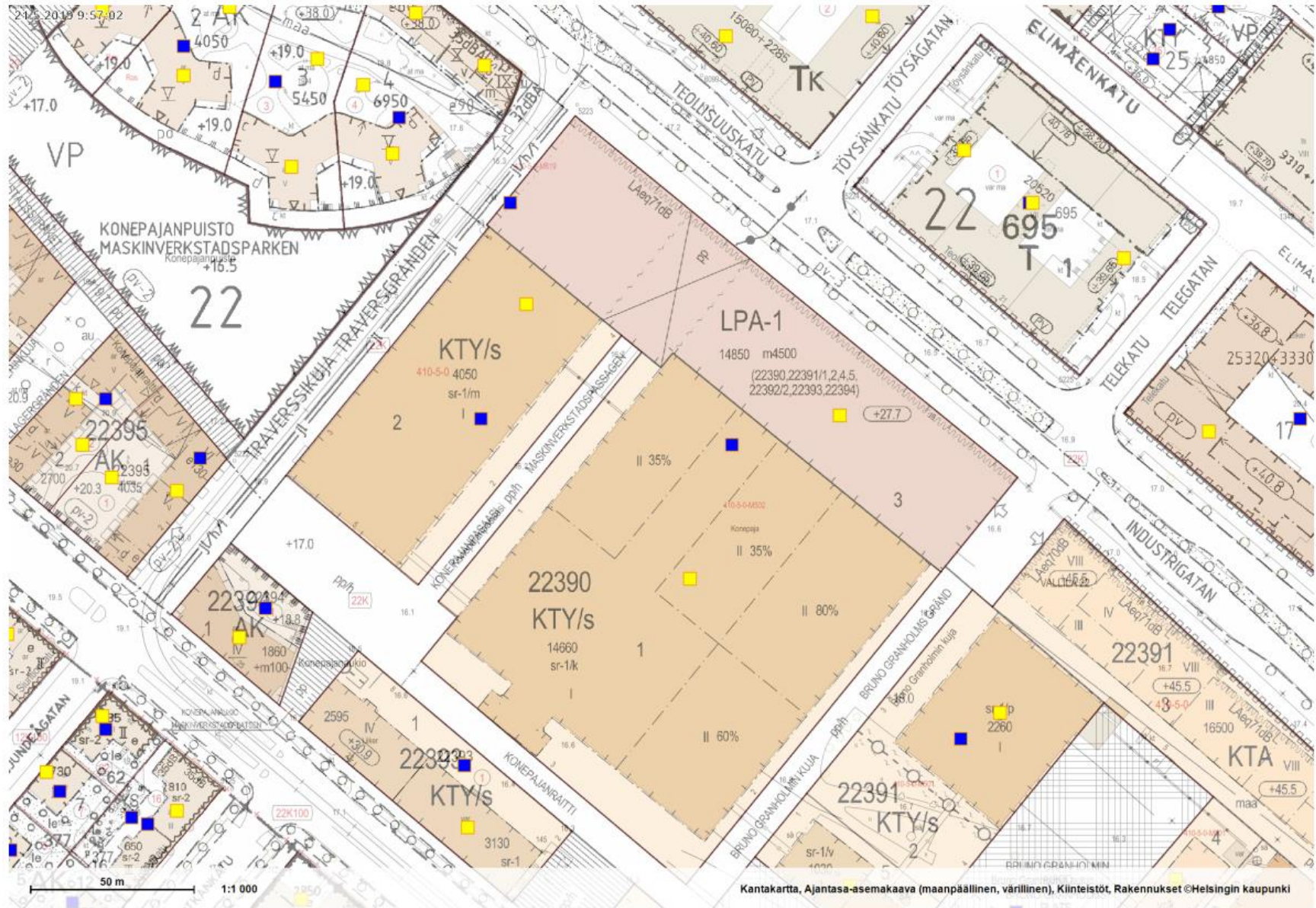
Kaava 11630 koskeva alue:



Ote voimassa olevasta asemakaavasta 11630



3.1 AJANTASA-ASEMAKAAVA



Ote ajantasa-asemakaavasta

4 HAKEMUKSEN MUUTOKSEN LAAJUUS

Tämä lupahakemus koskee Traverssikujan huoltoajon poikkeamislupaa sekä Maalaamon rakennuksen eteen sijoitettavaa uutta kuormauspaikkaa, joka tulee palvelemaan Maalaamon nykyisiä ja tulevia vuokralaisia. Uutta kuormauspaikkaa varten haetaan poikkeusta nykyisen asemakaavan määräyksistä, jotta huoltoajon läpikulku olisi sallittu Traverssikujalla etelä-pohjois-suuntaisesti.

Ympäröivien rakennusten muutoksille on haettu ja saatu erillinen lupa tunnuksella 22-1639-20-B, joka koskee Maalaamon ja Kokoonpanohallin sisätilojen ja niiden käyttötarkoitusten sekä vesikattojen muutoksia. Julkisivujen kunnostukselle on myös haettu ja saatu aiemmin lupa tunnuksella 22-0629-22-BM.

Muutosalue käsittää maalaamon luoteispuolella sijaitsevan Traverssikujan kautta tehtävän huoltoajon reitin. Nykyisessä kaavassa Maalaamon huoltoajo voidaan järjestää sisäpihan kautta Maalaamon ja Kokoonpanohallin väliin jäävän Konepajanpasaasin läpi. Liiketilojen huoltoajo ei ole tällä hetkellä mahdollista Traverssikujan kautta, sillä nykyisessä asemakaavassa se on määritelty joukkoliikennekaduksi, jolla vain joukkoliikenne, taksit, jalankulku, pyöräily sekä tontille ajo on sallittua. Kadulla ei myöskään ole läpiajomahdollisuutta muilla kuin joukkoliikenteellä, jalankululla ja pyöräliikenteellä. Tällä hetkellä Traverssikujan pohjoispäädyssä Sähköjunahallin kohdalla sijaitsee myös raitiovaunupysäkit.

Helsingin kaupungin ohjeiden mukaisesti Konepajan aluetta

suunniteltaessa tulee erityistä huomiota kiinnittää kaupunkikuvaan, jalankulkuympäristöön sekä liikenteellisiin ratkaisuihin. Siksi kyseinen rakennusten väliin jäävä Konepajanpasaasi halutaan pitää viihtyisinä jalankulkijoille varattuna kävelyalueena, jossa tilojen vuokralaisten terassit levittyvät väylän molemmille sivuille. Nykyisessä kaavassa huoltoajo on sallittu Konepajanpasaasilla 8 metriä leveällä kaistaleella väylän keskellä. Huoltoajo ja raskas liikenne olisi turvallista ohjata pääasiassa muualle, jotta Konepajanpasaasi voidaan rauhoittaa jalankulkijoille ja tilojen vuokralaisten liiketoiminnalle ja näin samalla elävöittää Konepajan aluetta.

Myös Maalaamon ja Kokoonpanohallin yhteydessä olevan Sähköjunahallin aluetta kehitetään, ja tulevaisuudessa rakennus tullaan purkamaan haetun asemakaavaan muutoksen yhteydessä. Kiinteistön omistaja, The Train Factory Oy, on järjestänyt yhteistyössä Helsingin kaupungin ja Suomen Arkkitehtiliiton kanssa kohteesta kutsukilpailumuotoisen arkkitehtuurikilpailun. Tontille etsitään ympäristöönsä soveltuvaa suunnitteluratkaisua, jossa nykyistä tehokkaampi rakentaminen asettuu luontevasti osaksi Konepajan alueen asemakaavallista kokonaisuutta sekä valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Uudisrakennuksen tulisi parantaa myös alueen jalankulkuympäristön laatua ja yhteyksiä. Tavoitteena on löytää kilpailuohjelman mukainen, kaupallisesti toteuttamiskelpoinen suunnitteluratkaisu, joka sisältää 350 huoneen hotellin, pääkonttoritason toimistorakennuksen sekä muita liiketiloja. Yhteensä näiden arvioitu maanpäällinen kerrosala on noin 45 000 kerrosneliötä.

Ennen kun alueen tulevaisuuden suunnitelmat ovat toteutuneet, tarvitaan Maalaamon nykyisille vuokralaisille reitti huoltoajolle sekä paikka

kuormaukselle. Ehdotamme, että kuormauspaikka olisi Traverssikujan puolella, Konepajanpasaasin sijaan. Ehdotuksessamme huoltoajo olisi sallittu ainoastaan yhteen suuntaan Traverssikujan eteläpäädyttä kohti pohjoista. Näin kuormauspaikalle ei tarvitsisi varata tilaa raskaan kaluston kääntymiselle, eikä huoltoajosta koituisi häiriötä julkiselle liikenteelle.

Tulevaisuudessa asemakaavamuutoksen yhteydessä Maalaamon tilojen huoltoajo tullaan arvioimaan uudelleen suunnitelmiin sopiviksi.

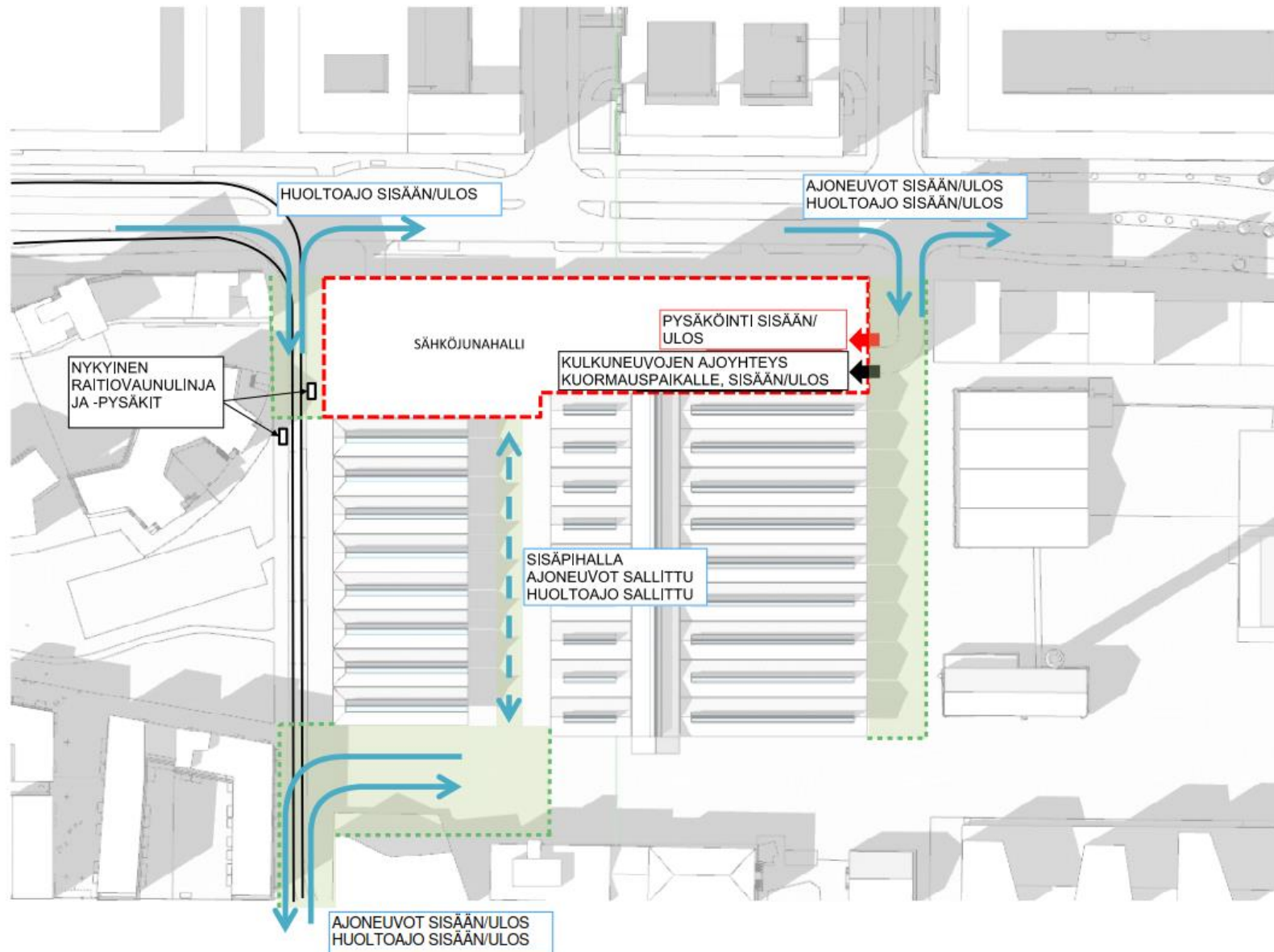
Myös Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelun selostuksen luonnoksessa (Hankenumero 0851_9) mainitaan, että Traverssikujalla tutkitaan huoltoliikenteen järjestämisen edellytyksiä. Helsingin kaupungin näkemys Traverssikujan mahdollisesta käytöstä Maalaamon huoltoajossa tukee siten tämän poikkeamislupahakemuksen tavoitteita. Lisäksi Helsingin viher- ja virkistysverkoston kehittämissuunnitelmassa

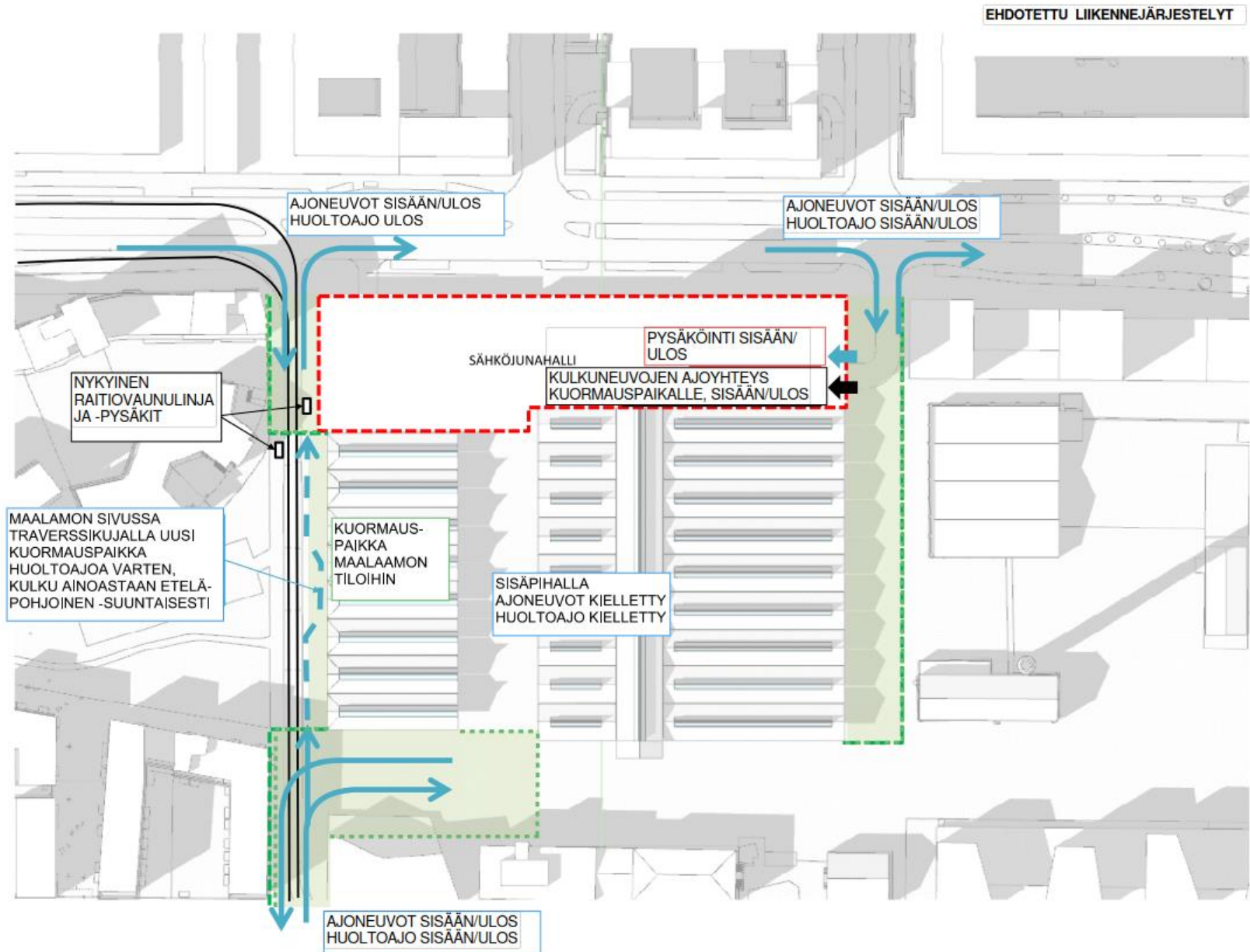
(VISTRA) Töysänkatu–Konepajanpasaasi–Kotkankatu –akseli ja Konepajanraitti ovat tulevassa asemakaavassa osa virkistysverkostoa. Alueelle levittäytyy kattava jalankulun ja pyöräilyn verkosto. Suurimman estevaikutuksen jalankululle aiheuttaa vilkasliikenteinen Teollisuuskatu, mutta jalankulun ylitykset ovat valo-ohjattuja suojateitä.

Kokoonpanohalli ja Maalaamo muodostavat rakennuksina selkeän parin, ja alkuperäisten suunnitelmien mukaan rakennukset olikin tarkoitus yhdistää sisäpihalle rakennettavan teräsrakenteisen katoksen avulla. Suunnitelmat eivät kuitenkaan toteutuneet ja Konepajanpasaasi jäi kattamatta. Ottaen huomioon rakennusten yhtenäisen luonteen, on sopivaa, että Konepajanpasaasi rauhoitetaan ainoastaan jalankulkijoiden käyttöön. Näin kohotetaan samalla alueen viihtyisyyttä, kun huoltoajo järjestetään muualta.

4.1 LIIKENNEJÄRJESTELYJEN VAIHEET:

NYKYISET LIIKENNEJÄRJESTELYT





4.2 EHDOTETTU KUORMAUSPAIKKA



Kuormauspaikka sijoitetaan jalkakäytävälle niin, että Maalaamon ja kuormauspaikan väliin jää 3,4 metriä leveä väylä jalankulkijoille. Kuormauspaikka on 0,6 metrin etäisyydellä jalkakäytävän tien puoleisesta reunasta ja kuormaukselle varattu alue on leveydeltään 2,7 metriä. Paikan pituus on 25 metriä, eli se on mitoitettu kahdelle rekalle. Liikennesuunnittelija on tehnyt ehdotuksen alueelle sijoitettavista uusista liikennemerkkeistä, jotka ilmoittavat kuormauspaikan sijainnin ja pituuden sekä ilmaisevat huoltoajosta alueella. Lisäksi asfalttiin maalataan asiaankuuluvat merkinnät kuormauspaikan kohdalle. Liikenteenohjaussuunnitelma on hakemuksessa liitteenä.



Kuormauspaikan sijainti Traverssikujalla, alue 2,7x25 m merkittynä valkoisella. Taustalla Maalaamo.



Kuormauspaikan sijainti Traverssikujalla, kuva nykyisen ratikkapysäkin suunnalta. Kuormauspaikan ja pysäkin väliin jätetään 12,6 m, jotta huoltoajoneuvojen poistuminen alueelta on turvallista. Myös jalkakäytävällä sijaitseva kaivo on otettu huomio.