

KONEPAJAN LASIPALATSI

22. KAUPUNGINOSA

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Asemakaavan selostus

Päivätty 1.3.2022
Diaarinumero HEL 2018-006688
Hankenumero 0851_7
Asemakaavakartta nro 12758

Kaavaselostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä.

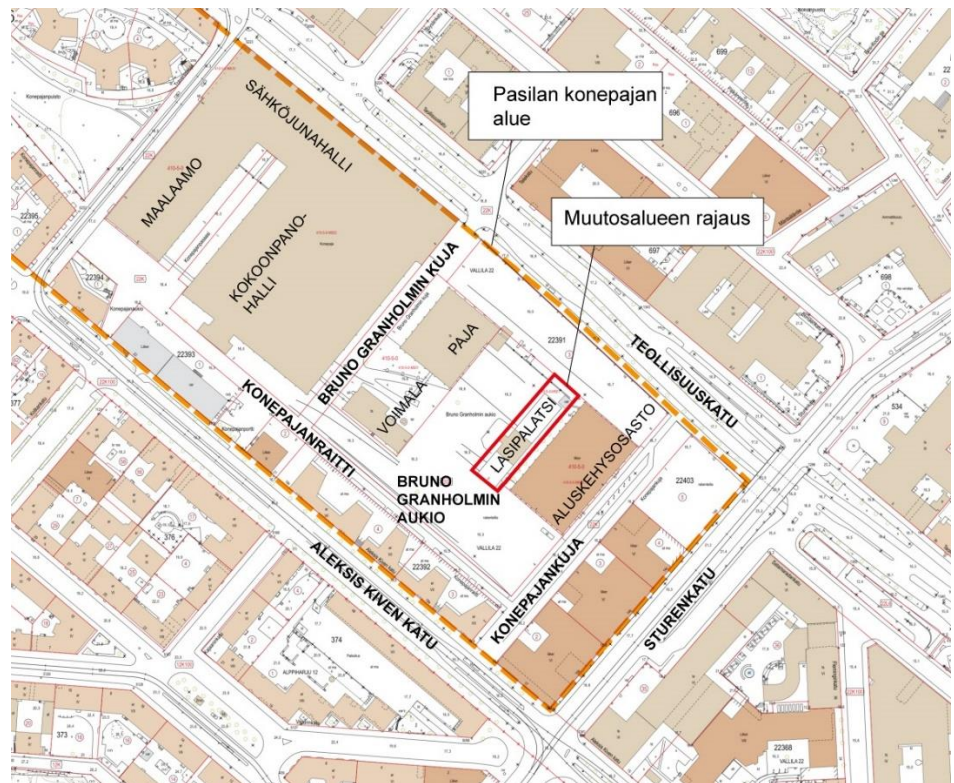
Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
22. kaupunginosan (Vallila)
korttelin 22391 tonttia 4 ja osaa tontista 1

Kaavan nimi:
Pasilan konepajan lasipalatsi

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 7.9.2021
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 22.11.–7.12.2021
Kaupunkiympäristölautakunta: 1.3.2022
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta 1.3.2022
Voimaantulo:

Alueen sijainti:



Kuva: Suunnittelualueen sijainti.

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Janne Prokkola, yksikön päällikkö,
Tiia Ettala, arkkitehti

Kaavapiirtäminen: Pia Havia, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Inga Valjakka, liikenneinsinööri,
Jukka Tarkkala, projektipäällikkö

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:

Inka Lappalainen, maisema-arkkitehti

Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat: Mikko Tervola, insinööri,

Kati Immonen, insinööri, Anu Haahla, ympäristöasiantuntija

Yleiskaavoitus: Niklas Aalto-Setälä, yleiskaavasuunnittelija,

Elina Luukkonen, yleiskaavasuunnittelija

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit:

Kirsi Federley, johtava tonttiasiamies,

Risto Niinimäki, projektipäällikkö

Rakennusvalvontapalvelut: Hanna-Leena Rissanen, arkkitehti

Ympäristöpalvelut: Jenni Kuja-Aro, ympäristötarkastaja

Kaupunkimittauspalvelut: Jarno Mansner, yksikön päällikkö,
Timo Tutti, toimitusinsinööri

Pelastuslaitos: Juha Rintala, vanhempi palotarkastaja

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kaupunginkanslia: Päivi Ahlroos, projektinjohtaja

Muut viranomaistahot

Museovirasto: Jaakko Holma, intendentti,
Johanna Hakanen, yliarkkitehti

Hakijataho

Vallilan Ratapiha Oy

Hankesuunnittelu

Arkkitehtitoimisto Freese Oy

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	6
Asemakaavan kuvaus	7
Tavoitteet	7
Mitoitus	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne	12
Palvelut	14
Esteettömyys	15
Luonnonympäristö	15
Ekologinen kestävyys	15
Suojelukohteet	16
Yhdyskuntatekninen huolto	17
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	17
Ympäristöhäiriöt	19
Pelastusturvallisuus	20
Vaikutukset	20
Toteutus	23
Suunnittelun lähtökohdat	23
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet	25

Liitteet

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Sijaintikartta
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Havainnekuva
 - Kuvaliite suojelukohteista
- 4 Viitesuunnitelma

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti
 - Tutkimusraportti, Pasilan konepaja, VR-Yhtymä Oy, Golder Associates, 19.1.2016
 - Päätös pilaantuneen maaperän kunnostusilmoituksesta: Helsingin kaupungin ympäristökeskus, Ympäristönsuojelupäällikkö, 30.10.2015 (53/2015)
-

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Vallilassa, Pasilan konepajan alueella sijaitsevaa, yksityisomistuksessa olevaa korttelin 22391 tonttia 4 ja osaa tontista 1. Alue on kulttuurihistoriallisesti ja teollisuushistoriallisesti arvokasta ja kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009) ”Pasilan veturitallit, konepaja ja SOK:n teollisuuskorttelit”. Asemakaavaa muutetaan, jotta nykyisellään huonokuntoinen ja vailla vakituista käyttöä oleva kiinteistö saataisiin käyttöön.

Tavoitteena on mahdollistaa erillisten laajennusosien rakentaminen olemassa olevan katosrakennelman alle, sekä kokonaisuuden muuttaminen ravintola- ja toimistokäyttöön. Olemassa olevat rakennukset suojellaan. Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty sovittamaan uudet toiminnot ja lisärakentaminen Pasilan konepajan eteläisen alueen toiminnalliseen, kaupunkikuvalliseen ja kulttuurihistorialliseen kokonaisuuteen. Kaavaratkaisu lisää palvelujen tarjontaa kulttuuri- ja tapahtumakeskittymänä kehittyvällä Konepajan alueella, ja laajemmin osana Helsingin kehittyvää keskusta-alueetta.

Uutta toimitilakerrosalaa syntyy 905 k-m².

Kaavaratkaisu on Teollisuuskadun akselin kaavarungon (kaupunkiympäristölautakunta 25.5.2021) mukainen. Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että esitetyt toiminnot tukevat Teollisuuskadun akselin kehittymistä kaavarungon mukaisesti työpaikka- ja keskusta-alueena, ja voimistavat Pasilan konepajan roolia akseliin liittyvänä elinvoimaisena kulttuuri- ja tapahtumakeskittymänä.

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu haki-ajan kanssa.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus. Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat lintujen törmäysriskiin.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa ei esitetty varsinaisia huomautuksia.

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on Pasilan konepajan alueen kulttuurihistorialliseen kokonaisuuteen kuuluvan ns. lasipalatsin korjaaminen ja säilyttäminen, lisärakentamisen mahdollistaminen nykyisten katosten alle, sekä vailla vakituista käyttöä olevan kiinteistön ottaminen ravintola- ja toimistokäyttöön.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä, huomioiden alueiden erityispiirteet. Samalla edistetään keskustan työpaikkojen ja palveluiden määrän ja intensiteetin kasvua ja huolehditaan siitä, että Helsingissä on jatkossakin tarjolla markkinalähtöistä kysyntää ja yritysten tarpeita vastaavia sijoittumismahdollisuuksia erilaiselle yritystoiminnalle, ottaen huomioon myös luovat alat ja tuotannollisen toiminnan.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 1 615 m².

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa 905 k-m²:llä. Tontin tehokkuusluku on $e=0,56$.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kortteli on entistä tehdasaluetta, jossa on valmistettu ja korjattu junakalustoa. Pasilan konepajan alue muodostaa valtakunnallisesti merkittävän, ainutlaatuisen laajan ja ehjän miljöökokonaisuuden.

Valtionrautateiden Pasilan konepaja ehti toimia Vallilassa noin sadan vuoden ajan. Konepajatoiminta loppui kokonaan vuonna 2003, jonka jälkeen alueelle hyväksyttiin uudet asemakaavat vuosina 2005–2014. Alueen täydennysrakentaminen alkoi pohjoisosan asuinkortteleilla, jotka ovat hiljattain valmistuneet. Eteläpuoli arvokkaine teollisuusrakennuksineen oli aluksi väliaikaisessa käytössä, ja siellä on ollut mm. elokuva-, media- ja ravintola-alaan liittyvää toimintaa sekä vapaamuotoista kaupunkikulttuuria. Eteläpuolen uudet toimitila- ja asuinkorttelit ovat suurimmilta osin rakentuneet, julkiset ulkotilat ovat rakenteilla.



Kuva: Konepajan lasipalatsi vuonna 2018 Bruno Granholmin aukion suunnasta nähtynä.

Lasipalatsina tunnettu entinen hitsaussuoja sijaitsee vuonna 1919 valmistuneen aluskehysosaston pohjoispuolella. Aluskehysosasto valmistui Pasilan konepajan vanhimman rakennusvaiheen loppuvaiheessa. Sen viereen rakennettiin myöhemmin keveitä tilapäisiä apurakennuksia, joista vuonna 1957 valmistunut apurakennus, eli ns. lasipalatsi on edelleen pystyssä. Myöhemmin rakennusta täydennettiin sen kattolinjaa jatkavilla korkeilla katoksilla, joista eteläisempi on rakennettu vasta vuoden 1968 jälkeen.

Rakennusta käytettiin aluksi moottorivaunujen varatelioiden jälkiheikkutukseen ja myöhemmin tuotannossa tarvittujen levyosien polttoleikkaukseen. Aluskehysosaston ja lasipalatsin välissä on palo-suojauksena toiminut koivurivistö, joka on istutettu ilmeisesti vuoden 1932 tulipalon jälkeen. Rakennusten väli koivuriveineen on hienolla tavalla erikoinen, ja konepaja-alueella ainutlaatuinen, hyvin säilynyt katumainen tila. Koivukujan puut on uusittu aluskehysosaston muutostöiden yhteydessä vuonna 2015.



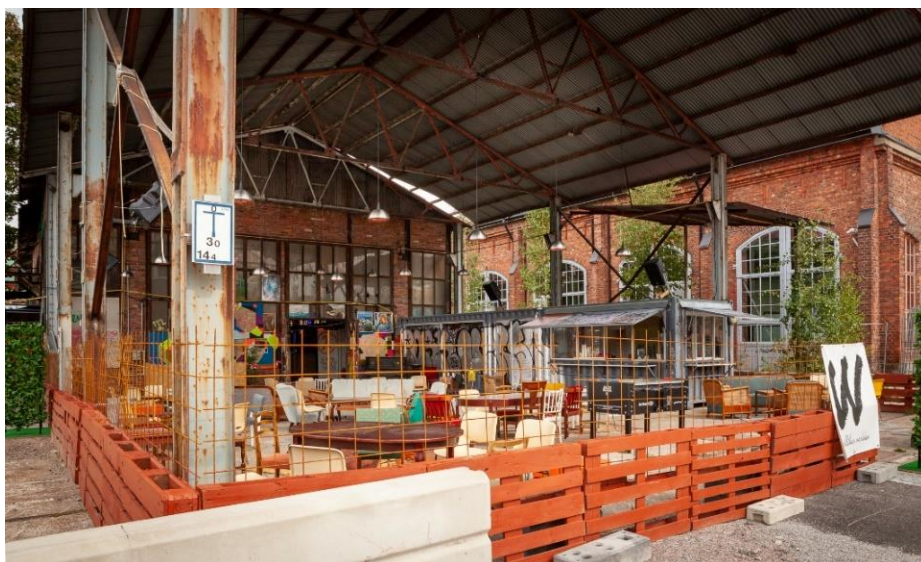
Kuva: Eteläinen katos ja aluskehysosaston ja lasipalatsin välinen koivukujanne.



Kuva: Lasipalatsin sisätila vuonna 2018.

Voimassa oleva asemakaava sallii tontilla olevan rakennuksen ja siihen liittyvien katosten säilyttämisen ja kunnostamisen sellaiseen käyttöön, joka ei haittaa tai rajoita alueen asemakaavassa määrätyn pääkäyttötarkoituksen mukaista käyttöä. Tontille ei ole osoitettu rakennusoikeutta eikä rakennuksia ole suojeltu.

Lasipalatsi on ollut pitkään tyhjiällä, ja sen katettuja ulkotiloja on käytetty lähinnä autojen pysäköintiin. Kesällä 2021 rakennukseen avattiin kesäkautena toimiva, tilapäinen konttikahvila/-ravintola terasseineen.



Kuva: Elokuu 2021, eteläisen katoksen alla on tilapäinen konttikahvila.

Lasipalatsi sijaitsee keskeisellä paikalla tapahtumakäyttöön suunnitellun Bruno Granholmin aukion reunalla. Aukion itäpää on jo rakennettu, ja länsi- ja pohjoispuoli rakennetaan valmiiksi lähivuo-

sina, kun ympäröivät rakennushankkeet ovat edenneet pidemmälle. Konepajan Fredriksbergiin vuodenvaihteessa 2020–2021 avatun päiväkodin piha sijaitsee aukiolla aluskehysosaston eteläpäässä, aivan lasipalatsin nurkalla.



Kuva: Bruno Granholmin aukiolla on viereisen päiväkotia Fredriksbergin piha. Taustalla keskellä lasipalatsi ja oikealla konepajan aluskehysosasto.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (KTY/s)

Kaava osoittaa rakennusoikeutta tontille, ja mahdollistaa sille lisärakentamista. Lisärakentaminen tulee sijoittaa olemassa olevien katosten alle. Kaavan sallima kerrosala on yhteensä 905 k-m², josta 25 k-m² on osoitettu olemassa olevalle huoltorakennukselle. Olemassa olevien rakennusten kerrosala on yhteensä 295 k-m², eli kaavan sallimasta rakennusalaasta lisärakentamista on 610 k-m². Tontille saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastotiloja, toimisto-, liike-, palvelu-, kulttuuri-, tapahtuma-, opetus- ja liikuntatiloja. Nykyinen rakennus katosrakennelmiseen suojellaan merkinnällä sr-2. Tontilla sijaitseva varastorakennus osoitetaan huoltorakennukseksi. Voimassa olevaa asemakaavaa laatiessa oli oletuksena, että osa tontin 4 rakennelmista purettaisiin. Tonttien 1 ja 4 välinen ohjeellinen tontin raja on tästä syystä voimassa olevassa asemakaavassa linjattu niin, että tontin 4 huoltorakennus ja eteläiseen katokseen liittyvä pienempi sivukatos sijaitsevat osittain tontin 1 puolella. Kun rakenteet nyt säilytetään, muutetaan ohjeellista tontin rajaa asemakaavan muutoksen yhteydessä siten, että huoltorakennus ja sivukatos sijaitsevat kokonaan tontin 6 (voimassa olevan asemakaavan ohjeellinen tontti 4) puolella. Tonttijako on hyväksytty tammikuussa 2022 kaavamutoksen ohjeellisen tontin rajan mukaisesti.

Kaava-alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Pasilan veturitallit, konepaja ja

SOK:n teollisuuskorttelit), ja on osa säilytettävää teollisuushistoriallista kokonaisuutta. Rakentamisen tulee olla kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoista ja soveltua historialliseen ympäristöön sekä alueen kulttuurihistoriallisten rakennusten arkkitehtuuriin. Uudisosien tulee hahmottua erillisinä rakennusosina ja olla arkkitehtuuriltaan alisteisia suojellulle tiilirakennukselle ja katoksille. Lisärakentaminen on osoitettu pääosin yksikerroksiseksi niin, että Bruno Granholmin aukion puolella lisärakentamisen vesikaton ylin sallittu korkeusasema on +20,0. Tämän yläpuolelle nousevien rakennusosien tulee olla tummia ja pääjulkisivusta sisäänvedettyjä. Uudisrakentamisen julkisivujen tulee olla pääosin lasia ja corten-terästä tai vastaavaa, korkealaatuista, ei kiviaineista, materiaalia.



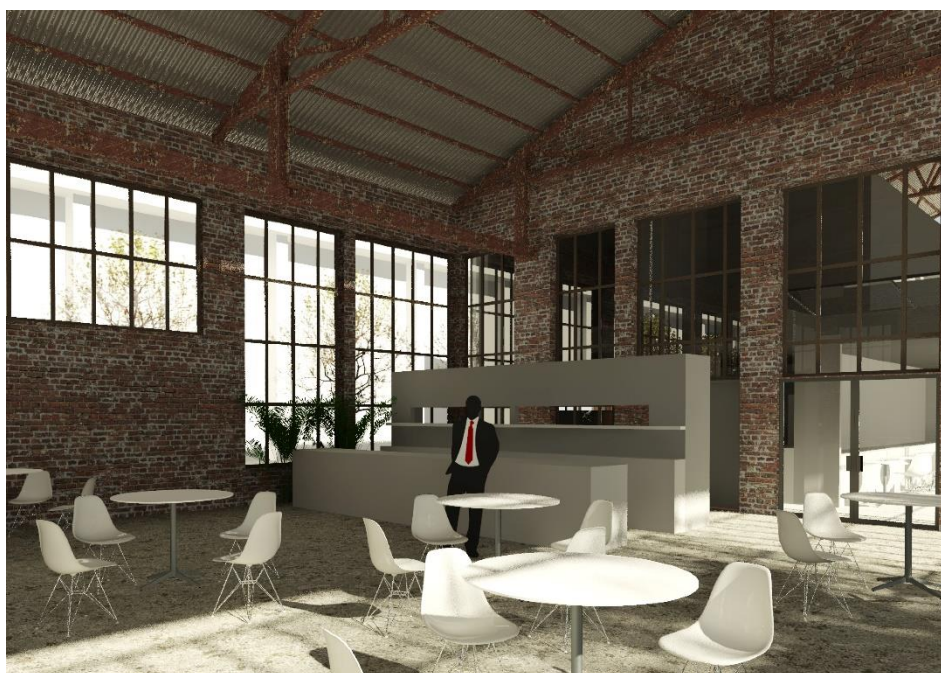
Kuva: Viitesuunnitelmavaiheen julkisivut.



Kuva: Asemakaavan viitesuunnitelman näkymä etelän suunnasta. Kaava mahdollistaa eteläisen katoksen alle on lisärakentamista, johon on suunniteltu sijoitettavan ravintolan keittiö ja lasikatteinen ravintolasali.

Suojellun rakennuksen sisätilan hallimainen luonne tulee säilyttää. Maantasokerrosten tiloissa tulee olla suuret ikkunat ja esteetön sisäänkäynti suoraan maantasosta. Liiketilat on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla. Rakennusalan eteläkulmaan on merkitty valokatteisen tilan rakennusala, jonka sijainti on ohjeellinen.

Asemakaava määrää, että suunnittelun tulee perustua hyvään ja ajantasaiseen rakennushistorian tuntemukseen. Ennen lupapäätöksen tekemistä hakemuksesta tulee pyytää museoviranomaisen lausunto, ja suunnittelulle ja toteutukselle on asetettava vaativan restaurointitehtävän mukainen vaatimustaso.



Kuva: Asemakaavan viitesuunnitelman näkymä lasipalatsin vanhan osan sisätilasta.

Liikenne

Lähtökohdat

Jalankulku ja pyöräliikenne

Alueen jalankulkuyhteydet ovat kattavat. Lasipalatsia ympäröi Bruno Granholmin aukio, jolla ei ajantasaisen asemakaavan mukaan sallita moottoriajoneuvoliikennettä pois lukien vr-rakennusten huoltoliikenne. Lasipalatsi on vr-rakennus. Yleinen tontilla sijaitseva poikittainen jalankulun ja pyöräilyn reitti sivuaa suunnittelualuetta sen pohjoispäädystä. Paikallisesti merkittävällä, Pasilan ja Vallilan yhdistävällä Konepajanraitilla on sallittua vain jalankulku ja pyöräily, Konepajankujalla näiden lisäksi myös huoltoliikenne. Lähin kaupunkipyöräasema sijaitsee Teollisuuskadun varressa Bruno Granholmin kujan liittymän eteläpuolella.

Julkinen liikenne

Suunnittelualue sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Lähimmät joukkoliikenteen pysäkit sijaitsevat Teollisuuskadulla alle 100 metrin etäisyydellä ja Aleksis Kiven kadulla 150 metrin etäisyydellä kohteesta. Aleksis Kiven kadulla liikennöi raitiolinja 9 (Jätkäsaari – Pasila) sekä kaksi seudullista korkean palvelutason runkobussilinjaa 500 ja 510. Pasilan juna-asemalle on matkaa noin 1 kilometri.

Autoliikenne

Suunnittelualue sijoittuu vilkkaan, pääkaduksi luokitellun Teollisuuskadun eteläpuolelle. Bruno Granholmin aukion rakentaminen on vielä kesken ja osa tonteista on työmaana tai tilapäisesti pysäköinnin käytössä mm. talonrakentamisen ja rakennusten käyttötarkoitusten muutosten vuoksi, tai katualueet työmaiden vuokrausalueena. Alue tulee siistiytymään ja selkiytymään, kun aukion katusuunnitelmat toteutuvat ja kiinteistöille saadaan kaavan mukainen käyttötarkoitus. Siten myös epämääräinen ajoneuvoliikenne alueelta poistuu. Bruno Granholmin aukio lähtee rakenteille arviolta vuonna 2022. Konepajankujan varressa on toiminut alle vuoden kaksikielinen päiväkotito, jonka saattoliikenteelle on järjestetty kadunvarsipaikkoja Aleksis Kiven kadun varteen. Päiväkodin aidattu leikkipaikka sijaitsee Konepajankujan länsipuolella sijaituvan lähelle Lasipalatsia. Päiväkodin lapset saapuvat leikkipaikalle aikuisen saattamana Konepajanraitin yli ja sen puoleisesta portista.

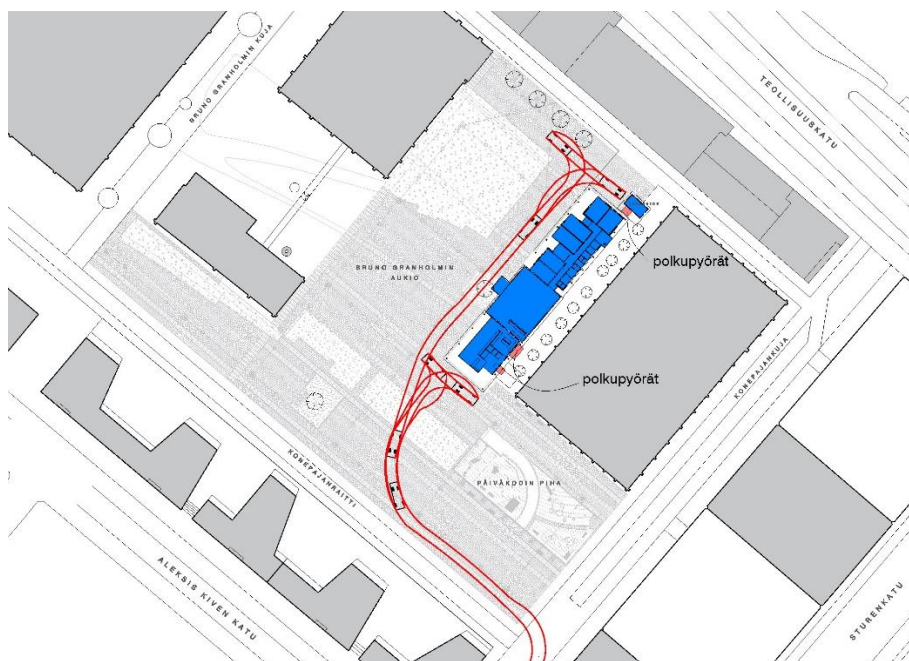
Lähimmät kadunvarsipaikat sijaitsevat Aleksis Kiven kadulla, Teollisuuskadulla ja Vallilan toimitila-alueen kaduilla. Lähimmät yleiset pysäköintilaitokset sijaitsevat Konepajan sähköjunahallissa ja Vallilan toimitila-alueella, ja niiden ajoliittymät ovat Bruno Granholmin kujalta, Kuortaneenkadulta ja Elimäenkadulta.

Teollisuuskadun akselin suunnitteluperiaatteissa (hyväksytty Kaupunkiympäristölautakunnassa 25.5.2021) varaudutaan pikaraitiotien toteuttamiseen Teollisuuskadulle ja eri liikennemuotojen yhteyksien parantamiseen. Lasipalatsin ympäristössä tämä tarkoittaa muun muassa jalankulun yhteyksien parantamista Bruno Granholmin aukion ja Vallilan toimitila-alueen välillä. Tarkemmat liikenteelliset ratkaisut tullaan määrittelemään Teollisuuskadun akselin jatkosuunnittelussa.

Kaavaratkaisu

Kaavamuutos ei edellytä muutoksia nykyisiin katujärjestelyihin. Polkupyörä- ja autopaikkoja tulee toteuttaa ja sijoittaa asemakaavamääräysten mukaisesti. Jos autopaikkoja toteutetaan, tulee ne sijoittaa asemakaava-alueen ulkopuolisiin pysäköintilaitoksiin. Autopaikkoja ei saa sijoittaa tontille. Tontin huoltoajo tapahtuu reittiä

Aleksis Kiven katu – Konepajankuja – Bruno Granholmin aukio siten, etteivät huoltoajoneuvot käytä päiväkodin leikkipaikan pohjoispuolta eivätkä Konepajanraittia.



Kuva: Tontin huoltoajo tapahtuu reittiä Aleksis Kiven katu – Konepajankuja – Bruno Granholmin aukio.

Palvelut

Lähtökohdat

Kaava-alue on osa Pasila-Vallila-Kalasadama –akselin monipuolista työpaikka-, palvelu- ja asuinalueita. Alue sijaitsee Helsingin tiiveimmin rakennettujen kaupunginosien läheisyydessä, joissa korostuu erityisesti kantakaupungille ominaiset kadunvarteen sijoittuvat monipuoliset palvelut. Teollisuuskadun väylämäisestä katutilasta ja kaupunkirakennetta jakavasta luonteesta johtuen pääkadun varressa on kuitenkin tällä hetkellä vähän palveluita.

Pasilan Konepajan alueelle on viime vuosina sijoittunut useampia ravintoloita, sekä muita palveluita kuten esim. päiväkotia, liikuntapalveluita sekä Kansallisteatterin pientä näyttämöä korjauksen ajan korvaava Vallilan Kansallisteatteri. Konepaja-alueen vanhojen rakennusten korjausten ja käyttötarkoitusten muutosten edessä alueen palvelutarjonta tulee vielä täydentymään. Konepaja-alueen pohjoispuolella sijaitsevalla Vallilan toimitila-alueella on toistaiseksi vielä melko vähän kaikille avoimia ravintolapalveluita.

Kaava-alueen sijainti erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien varrella luo hyvät kestävästi liikkumisen edellytykset.

Kaavaratkaisu

Asemakaavan muutos mahdollistaa palvelujen sijoittamisen alueelle. Kaavaratkaisu lisää palvelujen tarjontaa kulttuuri- ja tapahtumakeskittymänä kehittyvällä Konepajan alueella, ja laajemmin osana Helsingin kehittyvää keskusta-alueita.

Kaava sallii liike-, palvelu-, kulttuuri-, tapahtuma-, opetus- ja liikuntatilojen sijoittamisen alueelle. Kaavassa edellytetään rasvanerotelukaivojen ja ilmastointihormien sijoittamista liiketiloihin ravintolakäytön mahdollistamiseksi. Kaavaratkaisu lisää alueen palvelutarjontaa, jonka tarve on noussut selvästi esiin mm. Teollisuuskauden akselin kaavarungon vuorovaikutuksessa.

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta muutostarpeita julkisiin palveluihin.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Lasipalatsin ympäristö on osa rakennettua konepajan teollisuusympäristöä. Laajemmassa maisemakuvassa konepaja asettuu itä-länsisuuntaiselle laaksovyöhykkeelle, joka jatkuu aina merenrantaan saakka.

Lasipalatsin tontin itälaidalla sijaitsee teollisuushistoriallisesti merkittävä koivukuja ja länsireunalla näyttävä yksittäispuu, joka on merkitty Bruno Granholmin aukion katusuunnitelmassa säilytettäväksi. Lasipalatsin tontilla ei juuri ole kasvillisuutta, lukuun ottamatta tontin pohjoispäässä sijaitsevan varastorakennuksen vieressä olevaa ruderaattikasvillisuutta.

Kaavaratkaisu

Säilytettävä koivukujan ja yksittäispuu sijoittuvat kaava-alueen ulkopuolelle, mutta niiden säilymisen edellytykset tulee huomioida suunnittelussa ja rakentamisvaiheen järjestelyissä.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Kaava-alueella sijaitsee vuonna 1957 valmistunut teollisuusrakennus ja siihen myöhemmin lisätyt katokset. Umpiosassa on kantava teräsrakenne ja tiiliverhous, katokset ovat teräsrakenteiset.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu perustuu olemassa olevan rakenteen säilyttämiseen ja sen täydentämiseen uusilla rakennusosilla. Kaavamääräyksillä ohjataan käyttämään rakennuksissa ja ulkotiloissa kestäviä ja laadukkaita materiaaleja, jotka ovat mahdollisuuksien mukaan myös kierrätettäviä.

Kaava ei rakennussuojelullisista syistä mahdollistaa aurinkopaneeleiden sijoittamisen katolle, mutta mahdollistaa uusiutuvan energian tuottamiseen tarkoitettujen laitteiden sijoittelun tontille, jos suunnitellaan osana rakennusten arkkitehtuuria. Kaava edellyttää uudisrakentamiselta 20 % tiukempaa energiatehokkuutta kuin voimassa olevien asetusten vähimmäistaso. Kaava ohjaa vähäpäästöisyyteen myös työmaavaiheessa.

Asemakaava ohjaa lintujen törmäysriskin minimoimiseen lasipintojen keskinäisen sijoittelun tai muiden suunnitteluratkaisujen avulla.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Alue on kulttuurihistoriallisesti ja teollisuushistoriallisesti arvokasta ja kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009) ”Pasilan veturitallit, konepaja ja SOK:n teollisuuskorttelit”.

Voimassa olevassa asemakaavassa lasipalatsille ei ole asetettu suojelumerkintää, mutta kaava-alue kokonaisuudessaan on merkitty säilytettäväksi teollisuushistorialliseksi kokonaisuudeksi. Lasipalatsin ja aluskehysosaston välinen koivukujanne on voimassa olevassa asemakaavassa merkitty säilytettäväksi, ja lasipalatsia ympäröivät vanhat konepajarakennukset merkitty merkinnällä sr-1: Teollisuushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti, rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus.

Lasipalatsi on teräsrunkoinen tiilirakennus, jossa on betoninen perustus ja alapohja. Rakennuksessa on teräksiset kattoristikot ja sen kate on vesieristetty aaltopellillä. Lasipalatsin huomattavana erityispiirteenä voi pitää neljään ilmansuuntaan aukeavia ikkunoita, joiden ruudut ovat kaksinkertaisia junavaunujen ikkunoita. Rakennuksen pohjois- ja eteläpäädyissä sijaitsevat korkeat teräsrakenteiset katokset. Eteläinen katos on valokuvien perusteella rakennettu vasta vuoden 1968 jälkeen. Katosten pilareiden yläosissa olevat kolmionmalliset tuet on alun perin tarkoitettu nostureille, joista yksi sijaitsee edelleen lasipalatsin sisällä. Kuutiomainen sisätila suurine ikkunoineen on hahmoltaan korkea ja ilmava,

ja siellä säilyneet teolliset laitteet ja rakenteet kertovat rakennuksen ja alueen historiasta.

Teollisuushistorian lisäksi jo pitkään tyhjiillään tai väliaikaiskäytössä ollut rakennus kertoo kaupungin muutoksesta ja vanhojen teollisuusympäristöjen roolista uudessa kaupunkikulttuurissa.

Kaavaratkaisu

Lasipalatsi katosrakennelmineen suojellaan teollisuushistoriallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaina merkinnällä sr-2. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja, vesikattoa ja katoksia rakenteineen sekä rakennuksen julkisia sisätiloja. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa.

Lasipalatsin patina kertoo osaltaan rakennuksen ja alueen käyttöhistoriasta. Rakennusta tulisi korjata vain tarvittavilta osin, niin että käytöstä ja iästä kertovat merkit eivät tarpeettomasti peity ja että vanha rakenne selvästi erottuu uudisrakentamisesta.

Suunnittelun tulee perustua hyvään ja ajantasaiseen rakennushistorian tuntemukseen, ja ennen lupapäätöksen tekemistä hakemuksesta tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Suunnittelulle ja toteutukselle on asetettava vaativan restaurointitehtävän mukainen vaatimustaso.

Korttelialueen ulkotilassa ja maanpinnan alapuolella olevia konepajan toimintaan liittyneitä ja teollisuushistoriasta kertovia osia ja rakennelmia tulee säilyttää, ja niihin kohdistuvista toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Hanke on liitettävissä kunnalliseen hulevesiverkostoon.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Maanpinnan korkeusasema alueella vaihtelee välillä noin +16.3 – +16.7. Kaavamuutosalueen maanpinnan topografia on tasainen.

Ylimpänä maakerroksena on täytemaata. Täytemaakerroksen paksuus vaihtelee välillä noin 1 – 2 metriä. Täytemaakerroksen alapuolella on siltti-, hiekka- ja savikerroksia. Kalliopinnan yläpuolella on moreenikerros.

Maapeitteen paksuus alueella vaihtelee välillä noin 10 – 17 metriä. Alueen kalliopinnan korkeusasema vaihtelee välillä noin +0.0 – +6.0. Kalliopinta viettää koillisesta lounaaseen.

Pohjavedenpinta on tasossa noin +13.80 – +14.30. Orsivedenpinnan korkeusasema vaihtelee välillä noin +13.92 – +14.70.

Alueen lähiympäristössä sijaitsee puupaaluilla perustettuja rakennuksia ja rakenteita. Alueella on pohjaveden seuranta- ja hallintatarve.

Lähtökohtaisesti pohjavedenpinnan alapuolelle ulottuvat kaivannot ja rakenteet tulee toteuttaa vesitiiviinä.

Alue sijaitsee jo tiiviisti rakennetussa ympäristössä, ja se tuo reunaehtoja uudisrakennusten kaivannoille ja perustusrakenteille.

Alueen haastavista maaperä- ja pohjavesiolosuhteista sekä maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuudesta johtuen hankkeesta tulee laatia alustava perustamistapaselvitys.

Maaperän pilaantuneisuus ja haitta-aineet maaperän vesissä

Pasilan konepajan alueen maaperä on merkittävästi pilaantunut pitkän teollisen käyttöhistoriansa ja mahdollisesti alueelle tehtyjen täyttöjen johdosta laajalti ja useilla eri haitta-aineilla. Maaperän pilaantuneisuuden tutkimuksia on tehty useaan otteeseen pitkän ajan kuluessa. Alueella on tehty myös orsi- ja pohjavesien tutkimuksia ja seurantatutkimuksia useiden vuosien ajan. Tutkimuksissa on havaittu myös alueella esiintyvissä orsi- ja pohjavedessä haitta-aineita.

Konepajan alueelle, joka rajoittuu Sturenkatuun, Teollisuuskatuun, Traverssikujaan ja Aleksis Kiven katuun (pois lukien aluskehysosaston puretun rakennuksen alue Sturenkadun vieressä), on tehty pilaantuneen maaperän ilmoituspäätös (pima-päätös) vuonna 2015 (Ympäristösuojelupäällikkö, 30.10.2015). Päätöksessä määritetään alueen maaperälle riskinarvioperusteiset haittattomat pitoisuudet rakennusten alla maaperässä ja orsivedessä. Riskinarvion oletuksena on, että rakennusten alin maanpäällinen kerros on työpaikkakäytössä. Lisäksi päätös sisältää tarkempia menetelmä- ja hallintatoimia erilaisille maaperän kaivu- ja kunnostustilanteille.

Kaavamuutosalueena olevan Lasipalatsin maaperää on tutkittu vuonna 2015 (Tutkimusraportti, Pasilan konepaja, Lasipalatsi, VR-Yhtymä Oy, Golder Associates, 19.1.2016). Tutkimustulosten perusteella kiinteistöllä ei arvioida olevan laaja-alaista maaperän tai pohjaveden pilaantumaa, jossa riskinarviossa esitetyt haitta-ainepitoisuudet ylittyisivät. Mahdollisen alueella tehtävän kaivutyön yhteydessä maaperän haitta-aineet on tarkistettava ja kaivu-

ja tarkistustyö tulee tehdä vuonna 2015 tehdyn pima-päätöksen mukaisesti.

Kaavaratkaisu

Mikäli rakennukset tullaan perustamaan siten, että perustamistapa vaatii kaivantoja tai massanvaihtoa, niin jatkosuunnittelussa tulee huomioida alueen pilaantuneisuudesta annetut määräykset sekä huomioida jo olemassa olevat perustusrakenteet.

Alueen pohjaveden pintaa ei saa työaikaisesti tai pysyvästi laskea. Pohjavedenpinnan alapuolelle ulottuvat kaivannot, ja rakenteet tulee toteuttaa vesitiiviinä.

Lopullinen perustamistapa ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä.

Kaavassa on maaperän kunnostusta koskeva määräys. Alueen maaperän kunnostaminen kaavan mukaiseen käyttöön tulee tehdä pilaantuneen maaperän kunnostusilmoituksesta 30.10.2015 annetun päätöksen mukaisesti.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Kaava-alueelle kohdistuu liikenteen melua nykyisellään lähinnä Teollisuuskadun suunnasta, koska ympäristö kadun suuntaan on avointa. Helsingin kaupungin meluselvityksen 2017 perusteella kaava-alueella lähinnä Teollisuuskatua päiväajan keskiäänitaso on hieman yli 60 dB ollen muutoin kaava-alueelle noin 55-60 dB. Meluselvityksen valmistumisen jälkeen Sturenkadun ja Konepajankujan välisen KT-korttelialueen rakentuminen on parantanut Bruno Granholmin aukion liikennemelutilannetta selvästi ja melutason ohjearvojen arvioidaan alittuvan kaava-alueen eteläosassa.

Kaava-alue sijoittuu ilmanlaatuviikkojen suositusetaisyyden päähän Teollisuuskadusta, joten liikenteen päästöistä ei arvioida aiheutuvan merkittäviä ilmanlaatuhaittoja.

Kaavaratkaisu

Liikenteen haittojen osalta ei nähdä kaavallista ohjaustarvetta.

KTY/s- käyttötarkoitus mahdollistaa kaava-alueelle monenlaisia toimintoja. Kaava-alueen lounaispuolella on asumista ja myös alueen pohjoispuolelle sijoittuu voimassa olevassa asemakaavassa asumista. Sijainti asumisen läheisyydessä on otettu huomioon siten, että korttelialueelle saa sijoittaa vain ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia tiloja.

Pelastusturvallisuus

Lähtökohdat

Asemakaavamuutos mahdollistaa olevan rakennuskannan käyttötarkoituksen muuttamisen sekä uudisrakentamisen jo olevien rakenteiden alapuolelle.

Kaavamuutoksen yhteydessä hanke laatii alustavan selvityksen palo- ja pelastusteknisistä ratkaisuksista.

Kaavaratkaisu

Kaavamuutoksen yhteydessä hanke on laatinut alustavan selvityksen palo- ja pelastusteknisistä ratkaisuksista.

Lopullinen palo- ja pelastustekninen ratkaisu päätetään rakennusluvan yhteydessä.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Konepajan aluskehysosaston, alue- ja kaupunkirakenteen sekä ympäristön rakenteiden rakennushistoriaselvitykset, 2012 - 2013, Livady Oy

VR-yhtymä Oy, Raportti ja toimenpide-ehdotus, Ympäristötekni-
nen huokokaasu-, orsivesi- ja maaperätutkimus, 2009, Golder Associates

Alppiharjun ominaispiirteiden määrittäminen, Näkymä, Salonen & Schalin, Karlsson (2018)

Teollisuuskadun akselin vuorovaikutusraportti 4.5.2021 ja asukastilaisuuden (21.1.–1.2.2019) muistio

Teollisuuskadun akseli, kaavarungon vuorovaikutus, 4.5.2021

Yhteenveto karttakyselyn vastauksista, 15.1.2020

Teollisuuskadun akselin ja Vallilan toimitila-alueen suojelutavoiteselvitys, 4.5.2021

Teollisuuskadun akselin kaavarunko, Yritysvaikutusten arviointi, 4.5.2021

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Mahdollisista

maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa yhdyskuntarakenteeseen siten, että nykyisellään vailla vakituista käyttöä oleva rakennus saadaan alueen toimintoja tukevaan käyttöön. Lisärakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta hieman, mutta vaikutus ei ole merkittävä.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta luontoon tai maisemaan. Suunnitteluratkaisussa ja rakennusvaiheessa tulee huolehtia siitä, että lasipalatsin rajan tuntumassa sijaitsevan, voimassa olevassa katusuunnitelmassa säilytettäväksi merkityn puun sekä lasipalatsin ja aluskehysosaston välisen suojellun koivukujanteen säilymisen edellytykset turvataan.

Vaikutukset liikenteen järjestämiseen

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta katujärjestelyihin, mutta ratkaisu tulee lisäämään jonkin verran huoltoajoneuvoliikennettä Konepajan alueella. Kaavamuutoksen mukaisen toiminnan käynnistyessä toimijan on huolehdittava siitä, että huoltoajoneuvot käyttävät kaavassa määrättyä ajoreittiä ja ajotapa on sovitettava sellaiseksi, ettei se vaaranna muuta liikennettä ja että ajosuoritteen määrä pysyy mahdollisimman alhaisena Bruno Granholmin aukioilla. Kaavamuutos lisää alueen jalankulun, pyöräilyn ja joukkoliikenteen käyttäjämääriä ja sitä myöten vaikuttaa alueen kehitykseen positiivisesti.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaavaratkaisulla ei ole merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan. Lisärakentaminen sijoittuu olemassa olevan rakenteen sisäpuolelle. Eteläpäädyn rakennusalan linjauksella varmistetaan, ettei lisärakentaminen peitä näkyvistä lasipalatsin vieressä sijaitsevan aluskehyshallin kaupunkikuvallisesti tärkeää eteläkulmaa oviaukkoineen.

Suojelumerkinnällä varmistetaan teollisuushistoriallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen säilyminen osana Pasilan konepajan arvokasta teollisuusmiljöötä. Lisärakentamisen hahmolle ja arkkitehtuurille asetettujen määräysten avulla huolehditaan siitä, että uusi rakentaminen asettuu kokonaisuudessa säestävään rooliin ja jättää pääroolin edelleen vanhalle tiilirakennukselle ja siihen liittyville katoksille.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaavaratkaisu perustuu olemassa olevan rakenteen säilyttämiseen ja sen täydentämiseen uusilla rakennusosilla. Tällöin rakennusmateriaaleja tarvitaan vähemmän kuin purkavassa uudisrakentamisessa.

Olemassa olevan, rakenteeltaan huonosti lämpöä eristävän sisätilan hyödyntäminen puolilämpimänä, vuodenkierron mukaan toiminnallisesti muuntuvana tilana voi vähentää lämmitysenergian tarvetta tontilla. Suojeltu vesikatto ei mahdollista aurinkopaneelien sijoittamista katolle, mutta kaava sallii muut mahdolliset uusiutuvan energian tuottamiseen tarkoitettavat laitteet, jos ne suunnitellaan osaksi rakennuksen arkkitehtuuria. Kestävät, laadukkaat ja mahdollisuuksien mukaan kierrätettävät materiaalit, sekä uusien rakenteiden voimassa olevia asetuksia parempi energiatehokkuus vähentävät energian ja materiaalien tarvetta pidemmällä aikavälillä.

Vaikutukset turvallisuuteen, ihmisten terveyteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä ja kulttuuriin

Pitkään tyhjillään olleen, ja edelleen vailla vakituista käyttöä olevan rakennuksen käyttöön ottaminen parantaa turvallisuutta alueella.

Siitä lähtien, kun VR:n toiminta alueella loppui, on Pasilan konepajan alueella ollut erityyppistä kulttuuri- ja tapahtumatoimintaa. Toiminnasta aiheutunut melu on ajoittain häirinnyt ympäristön asukkaita. Viime vuosina Konepajan alueelle on avattu useampia suuria terassialueita, joiden toiminta-ajatukseen kuuluu terassialueella soitettava musiikki. Tämän tyyppinen, säännöllisesti palvelujen aukioloaikana kuuluva melu, ja erityisesti sen matalat bassotaajuudet on koettu alueen asunnoissa häiritseväksi. Terassin toimintaa tai äänentoiston käyttöä ei kuitenkaan ohjata kaavamääräyksillä, vaan Helsingin kaupungin ympäristönsuojelumääräyksillä.

Kaavaan merkitty rakennusala mahdollistaa terassien sijoittamisen tontin länsi- ja eteläreunalle. Parhaimmillaan ruokaravintola tai kahvila, ja iltaisin ja viikonloppuisin yleisessä käytössä oleva päiväkodin piha voivat vierekkäin sijaitessaan muodostaa kokonaisuuden, joka houkuttelee myös lapsiperheitä viettämään aikaa alueella.

Lasipalatsin nykyinen, avara ja hallimainen sisätila voi tarjota hyvät puitteet kulttuurille ja tapahtumille. Vanhaa, suojeltua rakennusta ei kuitenkaan voi äänieristää yhtä tehokkaasti kuin uutta rakennusta. Tästä syystä sisätiloissa tulee kiinnittää erityistä huomiota toiminnasta aiheutuvaan ääneen.

Rakentamisvaiheessa on tärkeä huolehtia, että työmaa ei aiheuta riskejä päiväkotitoiminnalle, ja päiväkotia tulee informoida rakentamisvaiheessa varsinkin meluavista työvaiheista.

Yritysvaikutukset

Kaava edistää Helsingin yleiskaavan 2016 ja Teollisuuskadun akselin kaavarungon tavoitteita ja monipuolistaa alueen palvelutarjontaa ja yritystoimintaa sekä mahdollistaa myös uusia työskentelytiloja. Kaavan toteuttaminen tuo alueelle parisenkymmentä uutta työpaikkaa. Kaavan toteuttaminen tukee Konepajan eteläosan kehitystä keskusta-alueena ja kulttuuri- ja tapahtumakeskittymänä sekä tukee Bruno Granholmin aukion tulevaa roolia keskeisenä tapahtuma-aukiona.

Kaavasta koituvat kustannukset kohdistuvat kaavam muutoksen hakijalle, toisaalta tontin arvo nousee kaavam muutoksen myötä.

Toteutus

Kaava-alueen kuuluminen toteuttamisprojektiin

Kaava-alue kuuluu Pasilan aluerakentamisprojektin alueeseen.

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

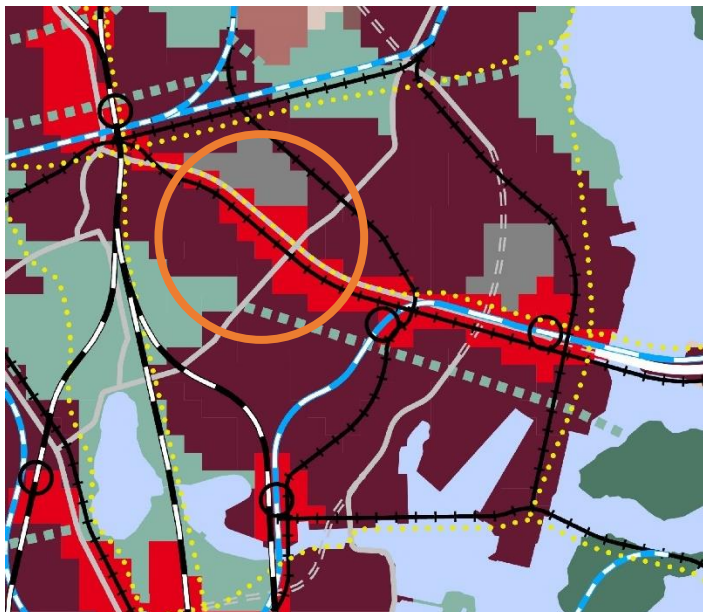
- luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle
- edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta
- huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa Vaikutukset.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on Liike ja palvelukeskustan aluetta C1. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.



Kuva: Ote Helsingin yleiskaavasta 2016.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021) mukaan alue on keskustan maanalaisen kehittämisen kohdealuetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 12211 (tullut voimaan 28.3.2014). Kaavan mukaan alue on toimitilarakennusten kortteli-alueetta (KTY/s), jossa on teollisuushistoriallisesti ja rakennustai-teellisesti arvokkaita suojeltavia rakennuksia, ja jolla ympäristö säilytetään. 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.

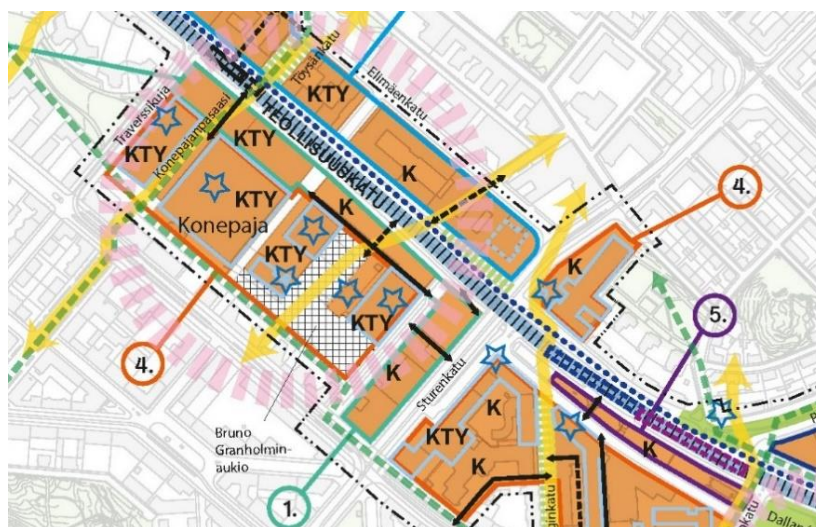
Lasipalatsilla on voimassa olevassa asemakaavassa vr ja vr/k merkinnät: "Rakennus (vr) ja katos (vr/k), jonka saa säilyttää ja kunnostaa sellaiseen käyttöön, joka ei haittaa tai rajoita alueen asemakaavassa määrätyn pääkäyttötarkoituksen mukaista käyttöä". Asemakaavan muutos koskee pääasiassa korttelin 22391 tonttia 4, mutta muutosalue ulottuu myös osin Konepajan aluskehysosaston tontin 1 puolelle (kts. kohta Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet, sivu 10). Pääkäyttötarkoitus (KTY/s) on kummallakin tontilla sama.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Teollisuuskadun akselin kaavarungon 25.5.2021.



Kuva: Ote Teollisuuskadun akselin kaavarungosta.

Kaavarungossa alue on merkitty toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY), ja lasipalatsi on merkitty kaupunkikuvallisesti merkittäväksi elementiksi, jonka asema kaupunkikuvassa tulee huomioida kaavarunkoalueen suunnitteluratkaisuissa. Pasilan konepajan alue on merkitty kulttuuri- ja tapahtumakeskittymäksi, ja Bruno Granholmin aukion kautta kulkee jalankulun poikittaisen pääreitit yhteystarve.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittausspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Korttelialue on yksityisomistuksessa.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2018 tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 20.9.–4.10.2021 seuraavissa paikoissa:

- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat suojeluarvoihin ja -merkkintöihin sekä lisärakentamisen ja olemassa olevan rakenteen suhteeseen. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että lasipalatsille ja siihen liittyville katosrakennelmille on asetettu sr-2 –tason suojelumerkintä, ja lisärakentamisen arkkitehtoniset lähtökohdat on määritelty kaavamääräyksin.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat meluun, rakennusten ääneneristävyyteen ja terassin sijoitteluun, huoltoliikenteeseen, autoliikenteeseen ja ajoyhteyksiin, sekä lintuihin ja kasvillisuuteen. Palautteessa myös todettiin, että on hyvä, että tyhjiin oleviin rakennuksiin tulee toimintaa, ja että aluetta kehitetään. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että asemakaavan selostuksessa on kiinnitetty erityistä huomiota meluun, huoltoajosta on määrätty kaavamääräyksellä, viitesuunnitelmaa on päivitetty huoltoajon osalta ja kaavaan on lisätty määräys lintujen törmäysriskin minimoimisesta.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 4 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 22.11.–7.12.2021

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 16 päivän ajan.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus.

Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat lintujen törmäysriskiin.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa ei esitetty varsinaisia huomautuksia.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)

Lisäksi kasvatuksen ja koulutuksen toimiala ilmoitti, ettei ole lausuttavaa.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala nosti kuitenkin esiin, että rakentamisvaiheessa on tärkeä huolehtia, että työmaa ei aiheuta riskejä päiväkotitoiminnalle, ja että päiväkotia on tärkeä informoida rakentamisvaiheessa varsinkin meluavista työvaiheista.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin tehdyt muutokset:

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- Määräystä ”Rakentamisen tulee olla kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoista ja soveltua historialliseen ympäristöön” on täydennetty lauseella: ”sekä alueen kulttuurihistoriallisten rakennusten arkkitehtuuriin.”
- Julkisivumateriaalia koskevaa määräystä on täydennetty maininnalla lasista, ja määräykseen on täsmennetty, että uudisrakennuksen julkisivut eivät saa olla kiviaineisia.
- Pyöräpaikkamääräyksistä on poistettu vaatimus siitä, että vähintään 50 % henkilökunnan pyöräpaikoista tulee sijoittaa lukitaviin tiloihin.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tehdyn tontinjaon johdosta kaavamutoksen kohteena olevan tontin numero on muutettu kaavakarttaan. Lisäksi kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselistusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
- nähtävilläolon jälkeen tehdyn tontinjaon johdosta kaavamutoksen kohteena olevan tontin numero on muutettu aineistoon ja selostusta on päivitetty tähän liittyviltä osin
- suunnittelualueen pinta-ala on tarkistettu selostukseen ja asemakaavan seurantalomakkeeseen
- selostuksen yhteyshenkilölistaa on täydennetty
- kaavaselistusta on päivitetty kaavamääräysten osalta
- kaavaselistukseen on lisätty huoltoajoreittiä havainnollistava kuva
- kaavaselistukseen on lisätty huomio päiväkodin terveellisuuden ja turvallisuuden huomioimisesta rakennusvaiheen aikana sekä siihen liittyvästä viestinnästä.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla.

Asemakaavan muutoksen hyväksyminen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 1.3.2022 hyväksyä Pasilan konepajan lasipalatsin asemakaavan muutoksen 1.3.2022 päivätyn piirustuksen numero 12758 mukaisena ja asemakaavaselistuksesta ilmenevin perustein.

Helsingissä 1.3.2022

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	22.12.2021
Kaavan nimi	Konepajan lasipalatsi		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	07.09.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112758
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1627	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1627

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	0,1615	99,3	905	0,56	0,0000	905
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,1615	100,0	905	0,56	0,0000	905
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
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	1	271	1	271

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,1615	99,3	905	0,56	0,0000	905
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,1615	100,0	905	0,56	0,0000	905
KTY/s	0,1615	100,0	905	0,56	0,0000	905
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	1	271	1	271
Asemakaava	1	271	1	271
Ei-aseemakaava				

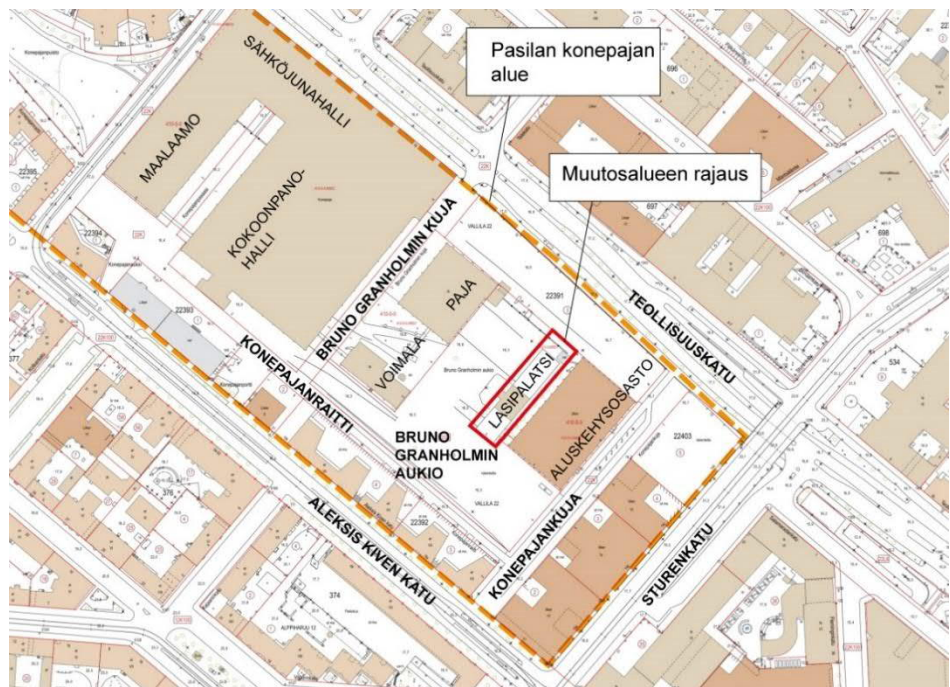
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Konepajan lasipalatsi, asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoituspalvelu
Päivätty 7.9.2021

Diaarinumero HEL 2018-006688
Hankenumero 0851_7
Oas 1550-00/21

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään miksi asemakaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy Helsingin karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.



Kuva 1. Karttakuva suunnittelualueesta.

Tiivistelmä

Pasilan konepajan ns. lasipalatsin alueelle valmistellaan asemakaavan muutosta. Katosrakennelman kaupunkikuvallinen hahmo säilytetään. Katoksen alle sijoitetaan erillisiin laajennusosiin ravintola ja toimistoja.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee yksityisomistuksessa olevaa kiinteistön 410-5-0 osaa (osa määräalasta M501), joka sijaitsee Vallilassa, Pasilan konepajan alueella, osoitteessa Bruno Granholmin aukio 3. Alue ympäristöineen on kulttuurihistoriallisesti, teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokasta ja kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009) ”Pasilan veturitallit, konepaja ja SOK:n teollisuuskorttelit”.

Kaavaratkaisu mahdollistaa erillisten laajennusosien rakentamisen olemassa olevan katosrakennelman alle, sekä kokonaisuuden muuttamisen ravintola- ja toimistokäyttöön.

Kaavaratkaisu on Teollisuuskadun akselin kaavarungon (kaupunkiympäristölautakunta 25.5.2021) mukainen. Asemakaavaa muutetaan, jotta nykyisellään huonokuntoinen ja vailla vakituista käyttöä oleva kiinteistö saataisiin käyttöön. Esitetyt toiminnot tukevat Teollisuuskadun akselin kehittymistä kaavarungon mukaisesti työpaikka- ja keskusta-alueena sekä Pasilan konepajan roolia akseliin liittyvänä elinvoimaisena kulttuuri- ja tapahtumakeskittymänä.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (selostusluonnos, viitesuunnitelma) on esillä 20.9.–4.10.2021 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat>.

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa <https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot>. Asiakaspalvelun käyntiosoite on Työpajankatu 8, tarkistathan poikkeustilanteen aikana asiakaspalvelupisteen aukiolon. Myös suunnittelijaan voi olla yhteydessä.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 4.10.2021**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelinnumero: 09 310 13700, verkko-osoite: <https://www.hel.fi/helsinki/fi/kaupunki-ja-hallinto/hallinto/kirjaamo>) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset ym.
 - Hermannin – Vallila Seura ry
 - Pasila-seura ry
 - Alppila-Seura ry
 - Kallio-seura ry
 - Konepaja-liike
 - Helsingin Yrittäjät
 - Elävän musiikin yhdistys ELMU ry
 - Helsingin seudun kauppakamari
 - Invalidiliitto ry
 - Kynnys ry
 - Visit Finland
 - Rakennustaiteen Seura ry
 - Gasgrid Finland Oy
 - Auris Kaasunjakelu Oy
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Helsingin vanhusneuvosto
 - Museovirasto
 - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo
 - kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja liikenteeseen, ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Suunnittelun taustatietoa

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille kiinteistön omistajan hakemuksesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäytösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (2014) alue on merkitty toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY / s, jossa on teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaita suojeltavia rakennuksia ja jolla ympäristö säilytetään. Tontille ei ole osoitettu rakennusoikeutta.

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on osoitettu liike- ja palvelukeskustan alueeksi C1.

Suunnittelualue on osa Museoviraston RKY 2009-kohdeluetteloa ”Pasilan veturitallit, konepaja ja SOK:n teollisuuskorttelit”.

Suunnittelualueita koskevia suunnitelmia, päätöksiä ja selvityksiä:

- Konepajan aluskehysosaston, alue- ja kaupunkirakenteen sekä ympäristön rakenteiden rakennushistoriaselvitykset, 2012–2013, Livady Oy
- Pasilan konepaja, osa-alueet 5 ja 6, rakennustapaohje sekä julkisten ulkotilojen ja valaistuksen yleissuunnitelma, (KSV, 2014)
- Teollisuuskadun akselin kaavarunko (kaupunkiympäristölautakunta 25.5.2021)

Tontilla sijaitsee nykyisin vuonna 1957 valmistunut, konepajan lasipalatsina tunnettu rakennus. Keskellä sijaitsevaan leikkauspajaan liittyy etelä- ja pohjoispuolella avoimet, korkeat katosrakennelmat. Huonossa kunnossa olevassa kiinteistössä toimii tällä hetkellä kesäaikaan auki oleva tilapäinen kahvila/ravintola.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Tiia Ettala, arkkitehti, p. (09) 310 20511, tiia.ettala@hel.fi

Liikenne

Inga Valjakka, tiimipäällikkö, p. (09) 310 37087,
inga.valjakka@hel.fi

Teknistoloudelliset asiat

Mikko Tervola, insinööri, p. (09) 310 44131, mikko.tervola@hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Inka Lappalainen, maisema-arkkitehti, p. (09) 310 21344,
inka.lappalainen@hel.fi

Rakennussuojelu

Sakari Mentu, arkkitehti, p. (09) 310 37217, sakari.mentu@hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata Suunnitelmavahti-palvelun avulla (<https://www.hel.fi/suunnitelmavahti>) sekä sosiaalisen median kanavissa (<https://www.facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto> ja <https://twitter.com/helsinkikymp>).

Helsingissä 7.9.2021

Janne Prokkola
yksikön päällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2018 tontin omistajan hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 20.9.–4.10.2021
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä ja verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat>
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



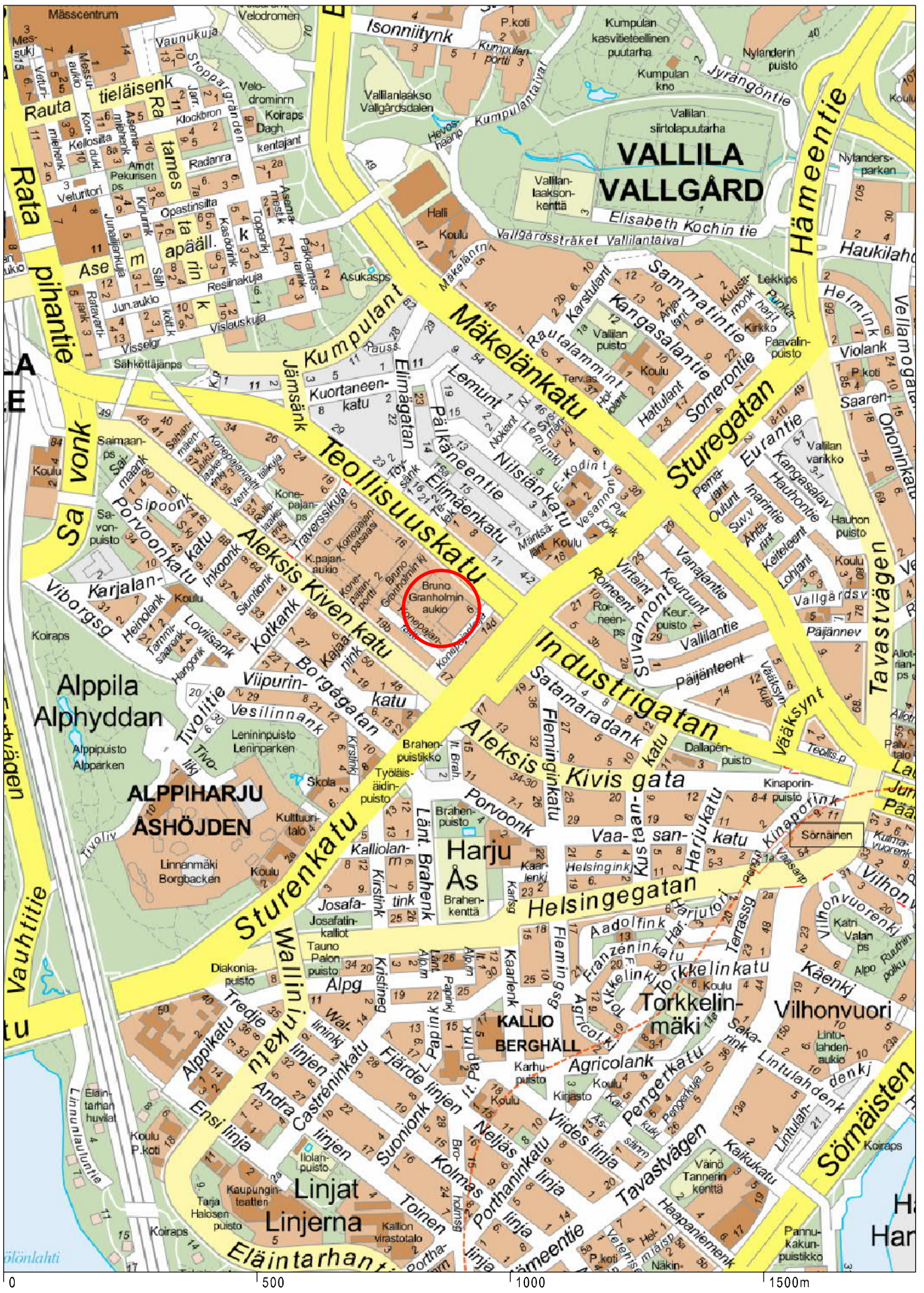
Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot



Hyväksyminen

- mielipiteisiin, lausuntoihin ja muistutuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
 - kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy kaavan arviolta keväällä 2022
 - tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana sekä niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta
 - hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen
 - hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan
 - kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.
-



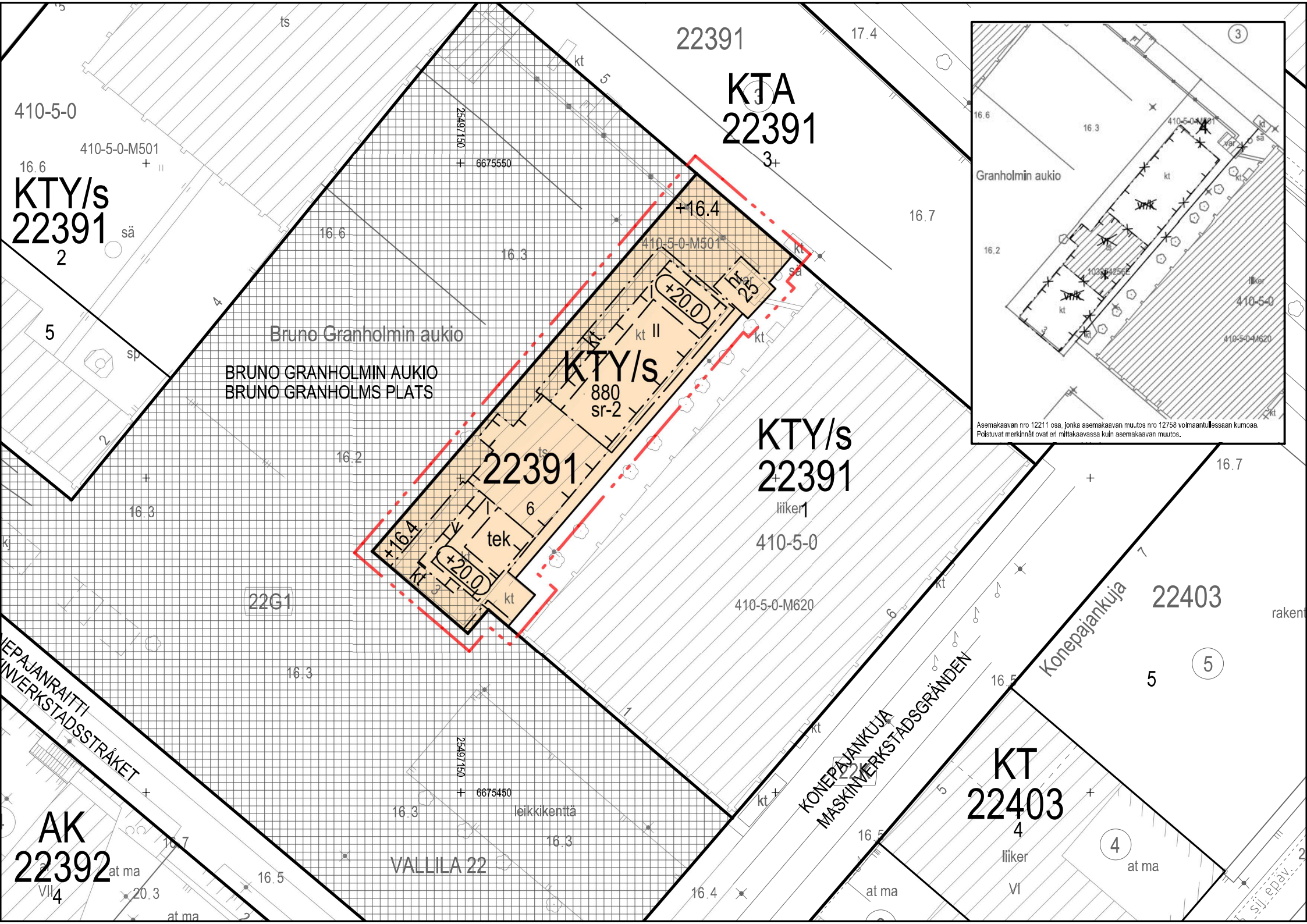
Sijaintikartta
Vällila, Konepajan Lasipalatsi

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö



Ilmakuva
Vallila, Konepajan Lasipalatsi

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö



22391

KTA
22391
3+

410-5-0

KTY/s
22391
2

Bruno Granholmin aukio

BRUNO GRANHOLMIN AUKIO
BRUNO GRANHOLMS PLATS

KTY/s

880
sr-2

22391

KTY/s
22391
liiker1

410-5-0

410-5-0-M620

22G1

NEPAJANRAITTI
MÄSKINVERKSTADSSTRÅKET

AK
22392
at ma
VII4

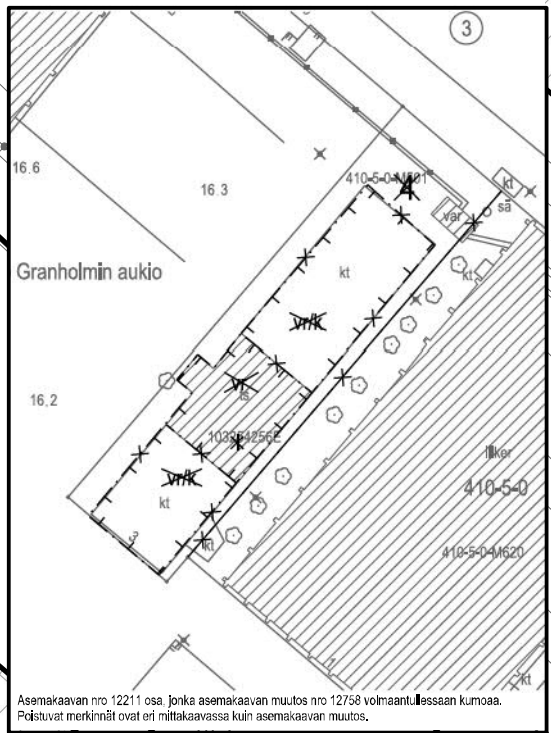
VALLILA 22

KONEPAJANKUJA
MASKINVERKSTADSGRÄNDEN

KT
22403
4
liiker
VI

22403

Konepajankuja



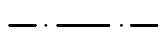
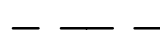


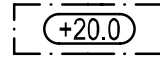
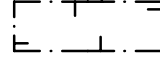
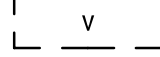
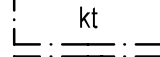
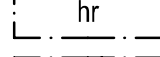
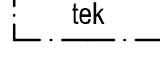
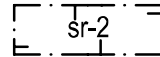



Asemakaavan nro 12211 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12758 voimaantullessaan kumoaa. Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

KTY/s

Toimitilarakennusten korttelialue jolla ympäristö säilytetään. Korttelialueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastotiloja, toimisto-, liike-, palvelu-, kulttuuri-, tapahtuma-, opetus- ja liikuntatiloja.

-  2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
-  Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
-  Osa-alueen raja.
-  Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
-  Ohjeellinen tontin raja.
-  Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
- 22**
22391
6
880
II
+16,4
-  Suojellun rakenteen alle rakennettavan rakennuksen vesikaton osan ylin sallittu korkeusasema.
-  Rakennusala.
-  Valokatteisen tilan rakennusala, sijainti ohjeellinen.
-  Katoksen rakennusala.
-  Huoltorakennuksen rakennusala.
-  Ensimmäisen kerroksen yläpuolella sijaitsevan teknisen tilan rakennusala, sijainti ohjeellinen.
-  Teollisuushistoriallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja, vesikattoa ja katoksia rakenteineen sekä rakennuksen julkisia sisätiloja. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa.
-  Aukioksi rakennettava alueen osa.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Liiketilat on varustettava rasvanerotteluvaivalla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

Tekniset tilat sijainnista riippumatta saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

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

Kaava-alue on osa säilytettävää teollisuushistoriallista kokonaisuutta.

Rakentamisen tulee olla kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoista ja soveltua historialliseen ympäristöön sekä alueen kulttuurihistoriallisten rakennusten arkkitehtuuriin.

Lisärakentamisen tulee hahmottua erillisinä rakennusosina suojellun katosrakenteen alla. Uudisosien tulee olla arkkitehtuuriltaan alisteisia suojellulle tiilirakennukselle ja katoksille.

Suojellun rakennuksen sisätilan hallimainen luonne tulee säilyttää.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Tiloissa tulee olla suuret ikkunat ja esteetön sisäänkäynti suoraan maantasosta. Maantasokerroksen ikkunoiden tulee olla kirkasta lasia.

Lintujen törmäysriski tulee pyrkiä minimoimaan lasipintojen keskinäisen sijoittelun tai muiden suunnitteluratkaisujen avulla.

Uudisrakennuksen julkisivujen on oltava pääosin lasia ja corten-terästä tai vastaavaa korkealaatuista, ei kiviainesta, materiaalia. Tason +20.0 yläpuolelle sijoittuvien rakennusosien sekä muiden tummien rakennusosien sävy tulee sovittaa ympäristöön ja alueen rakennustapaohjeeseen. Rakennuksen tulee julkisivujen käsittelyltään, materiaaleiltaan sekä yksityiskohdiltaan muodostaa arkkitehtonisesti laadukas kokonaisuus.

Teknisiin tiloihin johtavat ulkoportaat saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle.

Katolle ja julkisivuun sijoitettavien teknisten tilojen ja laitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria.

Jätetilat tulee sijoittaa rakennuksiin.

Suunnittelun tulee perustua hyvään ja ajantasaiseen rakennushistorian tuntemukseen. Ennen lupapäätöksen tekemistä hakemuksesta tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Suunnittelulle ja toteutukselle on asetettava vaativan restaurointitehtävän mukainen vaatimustaso.

PIHAT JA ULKOALUEET

Tonttia ei saa aidata. Korttelialueilla pintamateriaaleina on käytettävä samoja materiaaleja kuin vie-reisillä katu- tai torialueilla siten, että ne liittyvät luontevasti ja saumattomasti toisiinsa.

Tontin ulkotilat tulee tehdä laadukkaiksi julkisiksi aukiotiloiksi.

Katualueisiin liittyvät tontinosat tulee suunnitella ja rakentaa alueen rakentamistapaohjeen sekä julkisten ulkotilojen ja valaistuksen yleissuunnitelman mukaan.

Tontin ulkoalueilla on valaisimien ja muiden varusteiden materiaalin oltava musta teräs.

Rakennusten ja katualueen väliin jäävän tontin osan materiaalin on oltava luonnonkivi.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueen ulkotilassa ja maanpinnan alapuolella olevia konepajan toimintaan liittyneitä ja teollisuushistoriasta kertovia osia ja rakennelmia tulee säilyttää. Niihin kohdistuvista toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

YMPÄRISTÖTEKNIikka

Alueilla, joilla rakentaminen edellyttää kaivamista, tulee selvittää ja ottaa huomioon maaperän haitta-ainepitoisuudet.

ILMASTONMUUTOS – HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Rakennuksessa ja ulkotiloissa tulee käyttää kestäviä ja laadukkaita ja mahdollisuuksien mukaan myös kierrätettäviä materiaaleja.

Uusiutuvan energian tuottamiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria. Aurinkopaneeleita ei saa sijoittaa kattopinnoille.

Uudisrakentamisen energiatehokkuuden tulee olla 20 % tiukempi kuin voimassa olevissa asetuksissa oleva vähimmäistaso.

Rakennusaikaisiin järjestelyihin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Työmaalla tulee huomioida meluvaikutukset ja vähäpäästöisyys.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Polkupyöräpaikat

- teollisuus- ja varastotilat vähintään 1 pp / 3 työntekijää
- toimistot vähintään 1 pp / 50 k-m²
- myymälät ja ravintolat vähintään 1 pp / 50 k-m²
- teatterit ja tapahtumatilat vähintään 1 pp / 40 asiakaspaikkaa
- liikuntatilat 1 pp / 150 k-m²
- lisäksi 1 pp / 3 työntekijää (pois lukien toimistotilat).

Vähintään 50 % henkilökunnan pyöräpaikoista tulee sijoittaa säältä suojattuihin tiloihin.

Ulkona sijaitsevilla pyöräpaikoilla tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

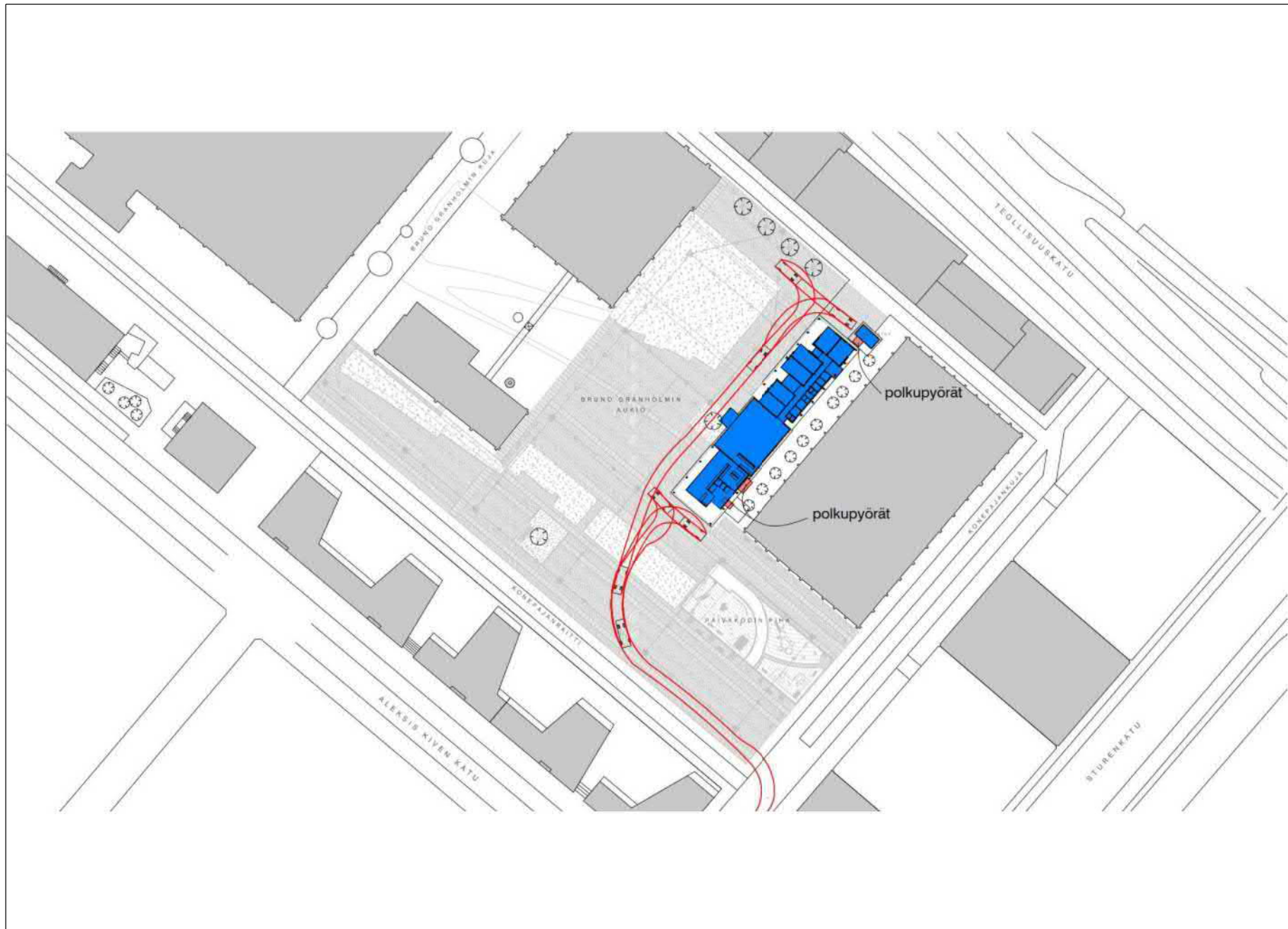
Autopaikat

- teollisuus- ja varastotilat enintään 1 ap / 220 k-m²
- toimistotilat enintään 1 ap / 150 k-m²
- myymälät ja ravintolat enintään 1 ap / 100 k-m²
- teatterit ja tapahtumatilat enintään 1 ap / 120 k-m²
- liikuntatilat enintään 1 ap / 35 k-m²

Autopaikat tulee sijoittaa asemakaava-alueen ulkopuoliseen pysäköintilaitokseen. Autopaikkoja ei saa sijoittaa tontille.

Tontin huoltoajo tulee järjestää Bruno Granholmin aukion kautta, aukion Konepajankujan puoleisesta päädyistä. Huoltoajo ei saa kulkea päiväkodin pihan pohjoispuolelta eikä Konepajanraitin kautta.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



Havainnekuva
Konepajan Lasipalatsi
kuva Arkkitehtitoimisto Freese Oy

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö

Kuvaliite suojelukohteista

Asemakaavan muutos
Konepajan lasipalatsi



*Eteläinen katos Bruno Granholmin
aukiolta nähtynä, 2019.*

*Lasipalatsi Konepajankujan
suunnalta nähtynä, 2018.*



*Bruno Granholmin aukio ja lasipalatsi
Fredriksbergin toimistorakennuksesta
katsottuna, 2018.*



Konepajan lasipalatsi katoksineen / sr-2 - Suhde ympäröivään rakenteeseen



Eteläinen julkisivu, 2018.

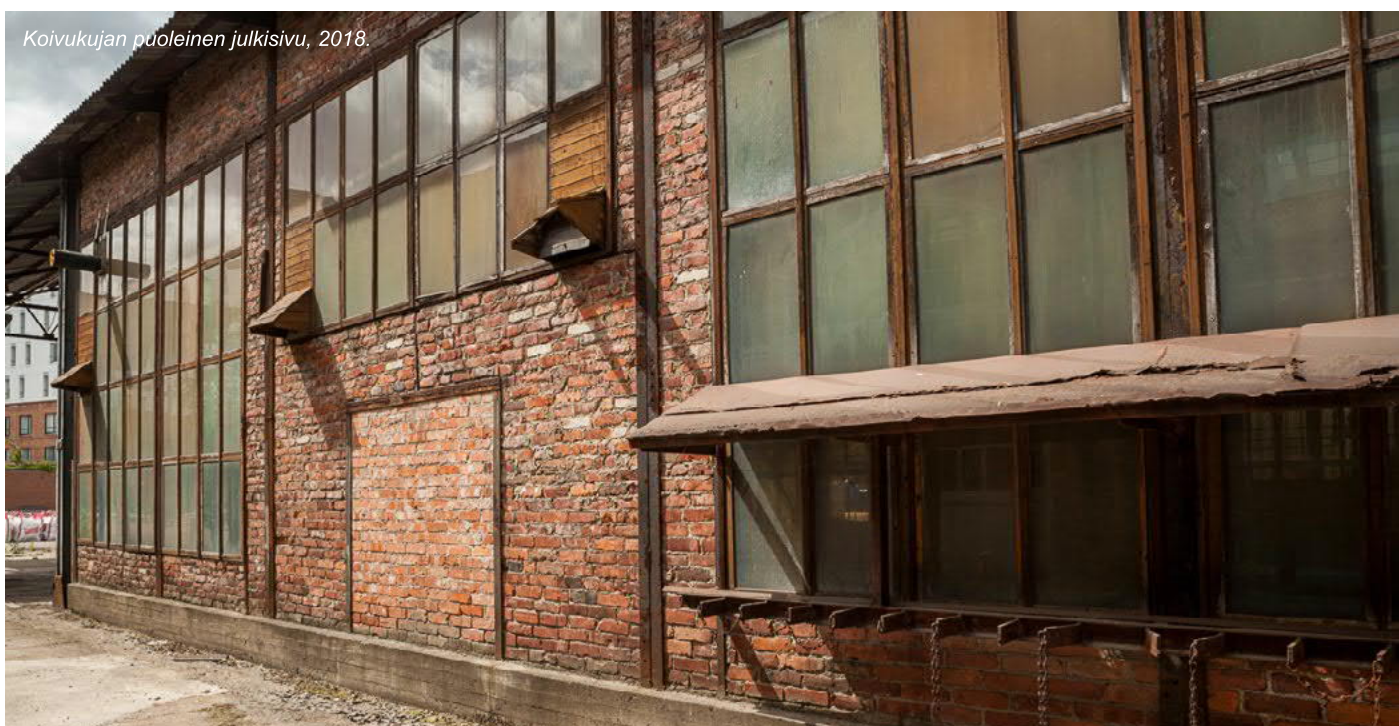
Vasemmalla pohjoisjulkisivu 2021.



Oikealla länsijulkisivu Bruno Granholmin aukion suuntaan, 2018.



Koivukujan puoleinen julkisivu, 2018.



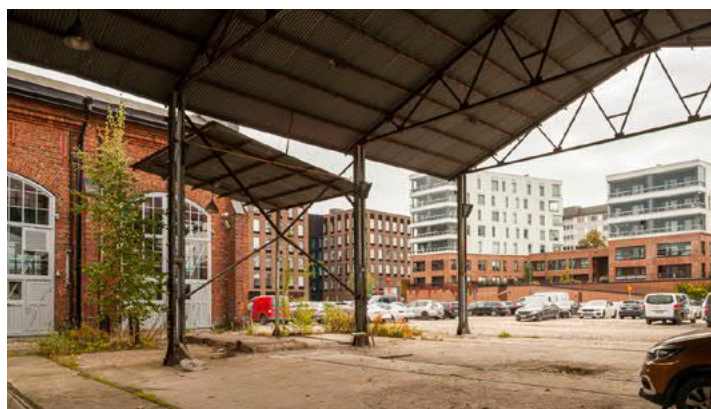
Konepajan lasipalatsi katoksineen / sr-2 - Julkisivut

Kuvaliite suojelukohteista
Konepajan lasipalatsi, kaavanro 12758

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus, Eteläinen yksikkö



Pohjoinen katos, 2018.



*Eteläinen katos ja siihen liittyvä
pienempi sivukatos, 2019.*

*Eteläinen katos ja siihen liittyvä pienempi
sivukatos, 2018.*



Konepajan lasipalatsi katoksineen / sr-2 - Katokset

Kuvaliite suojelukohteista
Konepajan lasipalatsi, kaavanro 12758

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus, Eteläinen yksikkö



Sisätila 2018.

Sisäkatto.



Sisätila 2019.



Konepajan lasipalatsi katoksineen / sr-2 - Sisätila

Kuvaliite suojelukohteista
Konepajan lasipalatsi, kaavanro 12758

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus, Eteläinen yksikkö



Bruno Granholmin aukiolle, aluskehysosaston ja lasipalatsin eteläpuolelle on rakennettu päiväkodin piha, 2021.

Lasipalatsiin avattiin 2021 kesäaikaan toimiva tilapäinen ravintola.



Lasipalatsin eteläinen katos näkyy Konepajankujalle, 2018.



Konepajan lasipalatsi katoksineen / sr-2 - Tilapäinen käyttö ja ympäristö

PASILAN KONEPAJA, LASIPALATSI

Arkkitehtitoimisto Freese Oy

21.12.2021

JOHDANTO

Valtionrautateiden Pasilan konepaja ehti olla käytössä noin sadan vuoden ajan ennen kuin sen toiminta lakkautettiin vuonna 1992. Aikoinaan kanta-kaupungin ulkopuolelle Sörmäisten satamaradan varrelle sijoitettu teollisuusalue on saanut sittemmin uuden elämän, kun se on otettu asumisen, liike-elämän ja kulttuurin käyttöön.

Lisääntyvän liikenteen ja sodassa kärsittyjen menetysten seurauksena Konepajan tuotanto lisääntyi merkittävästi 1950-luvulla. Vuonna 1957 silloisen Aluskehysosaston viereen rakennettiin apurakennus, joka sai pajalaitosten keskuudessa lempinimen "Lasipalatsi". Aluksi Lasipalatsia käytettiin Dm4-moottorivaunujen jälkihehkutuksessa, mutta myöhemmin siitä tehtiin levyosien polttoleikkaamo.

Lasipalatsi on teräsrunkoinen tiilirakennus, jossa on betoninen perustus ja alapohja. Rakennuksessa on teräksiset kattoristikot ja sen kate on vesieristetty aaltopellillä. Lasipalatsin huomattavana erityispiirteenä voi pitää neljään ilmansuuntaan aukeavia ikkunoita, joiden ruudut ovat kaksinkertaisia junavaunujen ikkunoita. Rakennuksen pohjois- ja eteläpäädyissä sijaitsevat korkeat teräsrakenteiset katokset. Eteläinen katos on valokuvien perusteella rakennettu vasta vuoden 1968 jälkeen. Katosten pilareiden yläosissa olevat kolmionmalliset tuet on alun perin tarkoitettu nostureille, joista yksi sijaitsee edelleen Lasipalatsin sisällä.

Lasipalatsin pohjoispuolella sijaitsee vuonna 1972 rakennettu pieni pullokeskus. Rakennuksessa on säilytetty hitsauskaasupulloja ja sieltä johtaa kaasuputkia Aluskehysosastoon, Pajaan ja Lasipalatsiin. Pullokeskuksen runko ja julkisivut on rakennettu punatiilestä ja sen perustus ja alapohja ovat teräsbetonia.

Aluskehysosaston ja Lasipalatsin väliin jää alueelle ainutlaatuinen katumainen tila, jota kutsutaan Koivukujaksi. Alun perin koivut istutettiin Aluskehysosaston vuoden 1932 palon jälkeen uusia tulipaloja hidastavaksi vyöhykkeeksi. Koivukuja uusittiin vuonna 2015, kun Aluskehysosasto muutettiin Amer Sports Oy:n pääkonttoriksi.

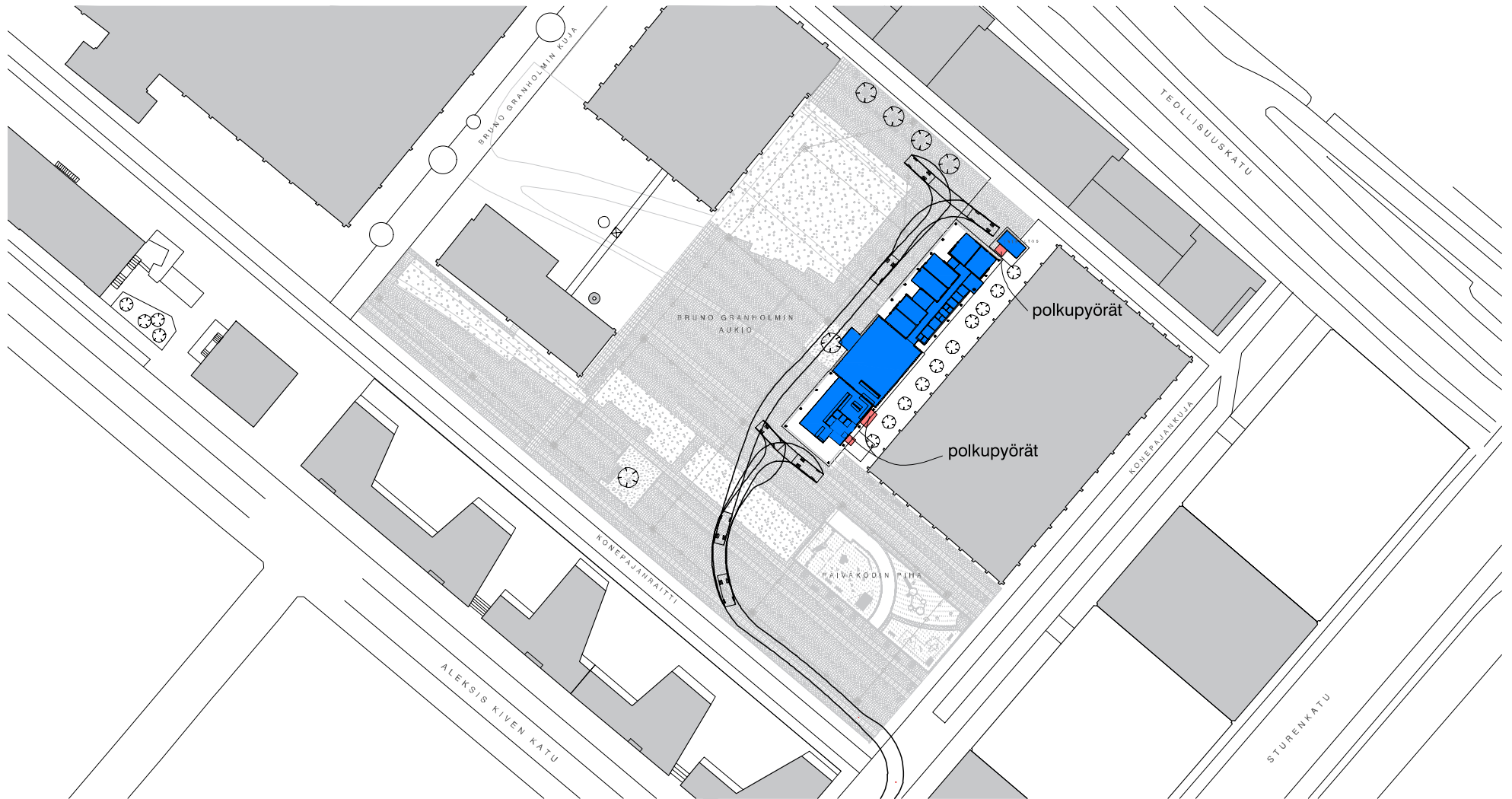
Tässä arkkitehtitoimisto Freese Oy:n viitesuunnitelmassa säilytetään teollisuushistoriallisesti arvokkaan Lasipalatsin vanhat rakenteet mahdollisimman koskemattomina. Niiden lomaan rakennetaan uudisosat, jotka ovat arkkitehtuuriltaan alisteisia vanhalle tiiliosalle ja katokselle. Ilmeeltään uudet kappaleet ovat moderneja, mutta materiaalit alueelta löytyviä, eli lasia sekä ruostuvaa ja maalattua terästä. Tiilirakenteinen vanha sisätila pidetään tilallisesti entisellään. Vanhan pohjalaatan päälle tehdään sisätilojen alalle noin 150 mm paksu lattiakorotus, johon integroidaan lattialämmitys, viemäröinti ja muuta talotekniikkaa. Olevia teräksisiä kattoristikoita vahvistetaan vetovaijereilla. Sisätilat tehdään esteettömiksi.



Lasipalatsi 1960-luvulla. Suomen rautatiemuseo / O. Karasjoki.

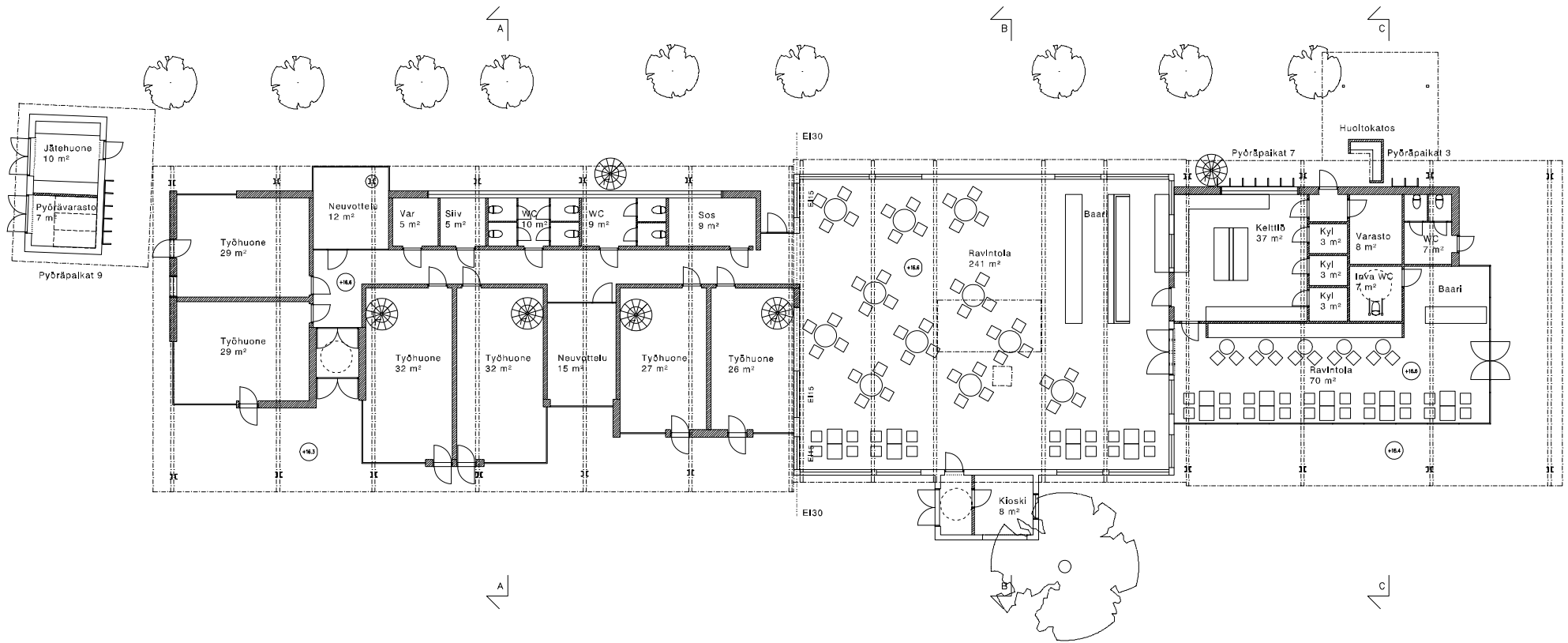
Lähde:

Arkkitehtitoimisto Livady Osakeyhtiö. (2013). Pasilan konepajan rakennushistorian selvitys ja inventointi: Aluerakenteet, VR-Yhtymä Oy.

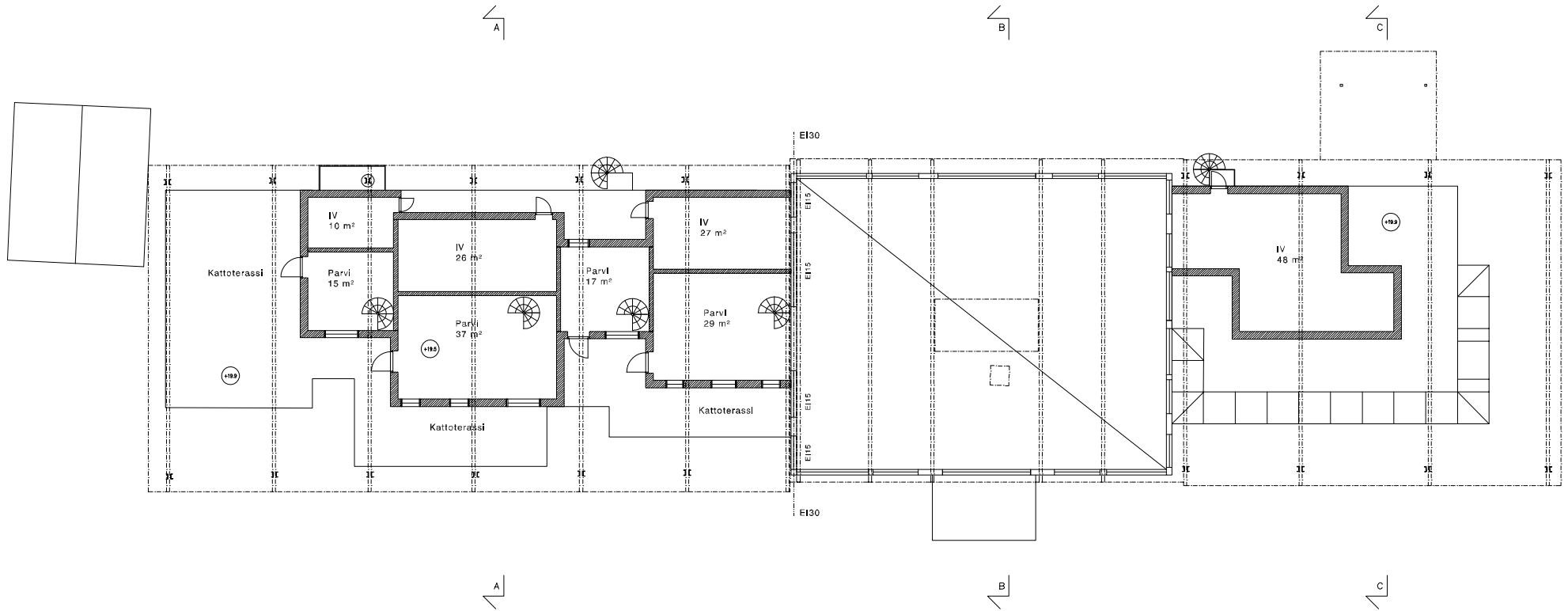


Nykyinen kerrosala: 295m²
 Uusi kerrosala: 900m²
 Uusi bruttoala: 1021m²

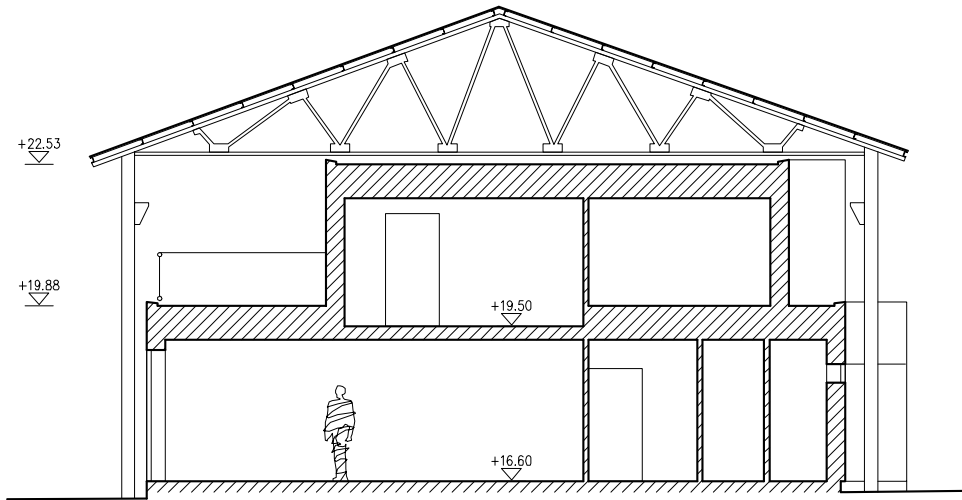
KOSA / KYLÄ 22	KORTTELI / TILA 22391	TONTTI / RN ^o 4	VIRANOMAISTEN MERKINTÖJÄ	
RAKENNUSOAJENPIDE LAAJENNUS		PIIRUSTUSLAJI VIITESUUNNITELMA		JUOKS.N ^o 1.
RAKENNUSKOHTEN NIMI JA OSOITE PASILAN KONEPAJA, LASIPALATSI		PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ ASEMPIIRUSTUS		MITTAKAAVAT 1/1000
Teollisuuskatu 16, Helsinki				
ARKKITEHTITOIMISTO FREESE OY Tallberginkatu 1 C 95, 00180 Helsinki 040 7571277		SUUNN.ALA ARK	PIIRUSTUKSEN NUMERO .	MUUTOS .
21.12.2021			TALO-80 NUMERO LOHKO	TIEDOSTO



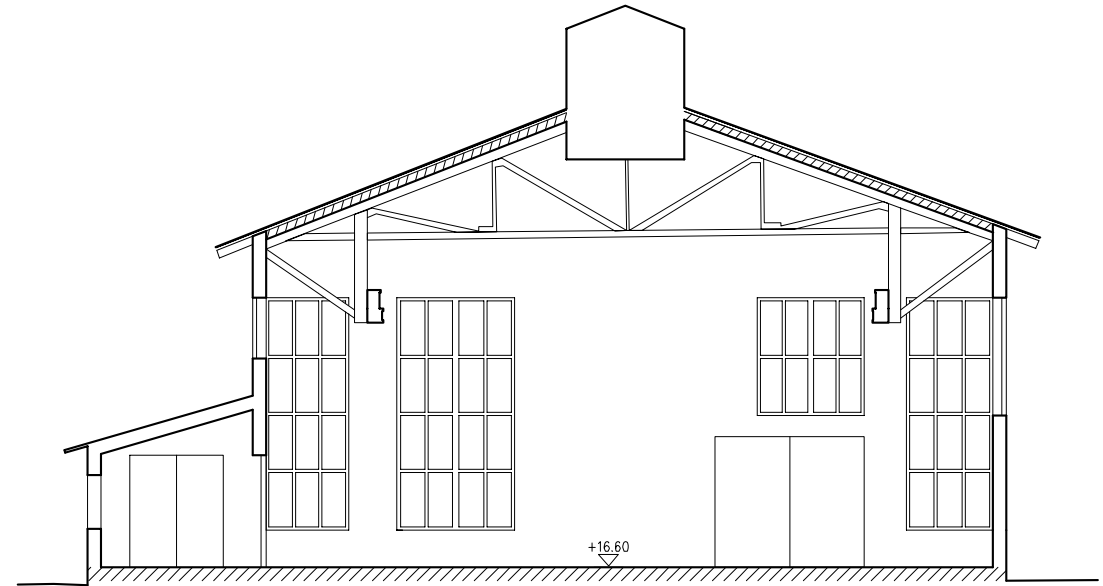
K.O.S.A. / KYLÄ 22	KORTTELI / TILA 22391	TONTTI / RN ^o 4	VIRANOMAISTEN MERKINTÖJÄ	
RAKENNUSOIKEUS LAAJENNUS		PIIRUSTUSLAI VIITESUUNNITELMA		JUOKS.N ^o 2.
RAKENNUSKOHTeen NIMI JA OSOITE		PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ		MITTAKAAVAT
PASILAN KONEPAJA, LASIPALATSI		POHJAPIIRUSTUS 1. KRS		1/200
Teollisuuskatu 16, Helsinki				
ARKKITEHTITOIMISTO FREESE OY Tallberginkatu 1 C 95, 00180 Helsinki 040 7571277		SUUNNITELMA PIIRUSTUKSEN NUMERO ARK		MUUTOS
21.12.2021		TALO-80 NUMERO LOHKO		TIEDOSTO



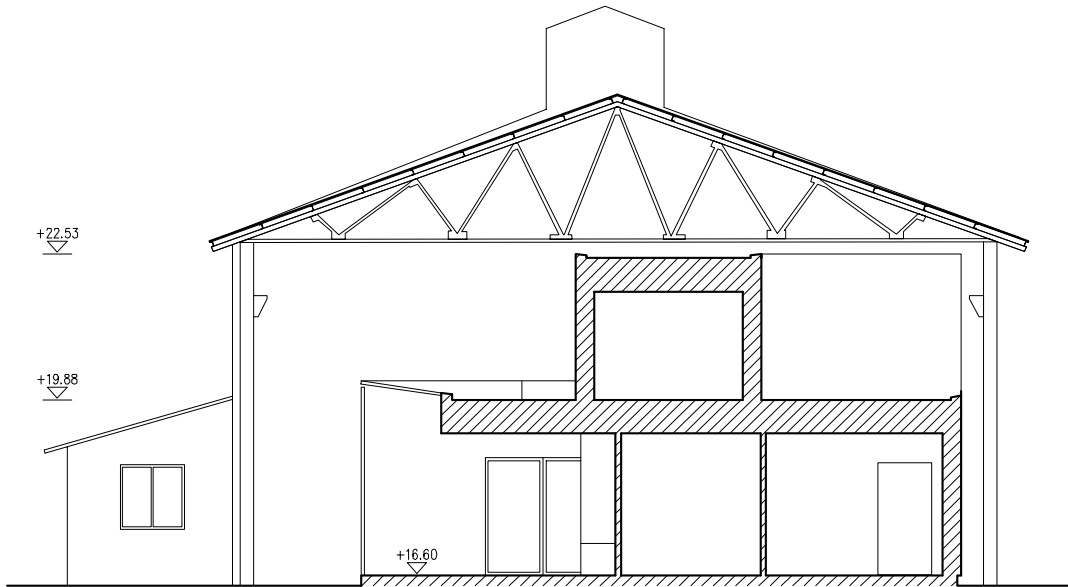
K.O.SA / KYLÄ 22	KORTTELI / TILA 22391	TONITTI / RNO 4	VIHANOMAISTEN MERKINTÖJÄ
RAKENNUSOIKEIMEN LAAJENNUS	PIIRUSTUSLAJI VIITESUUNNITELMA	JUOKS.N:o 3.	
RAKENNUSKOHTEEN NIMI JA OSOITE PASILAN KONEPAJA, LASIPALATSI	PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ POHJAPIIRUSTUS 2. KRS	MITTAKAAVAT 1/200	
Teollisuuskatu 16, Helsinki	SUUNN.ALA ARKKITEHTITOIMISTO FREESE OY Tallberginkatu 1 C 95, 00180 Helsinki 040 7571277	PIIRUSTUKSEN NUMERO ARK	MUUTOS .
21.12.2021	TALO-80 NUMERO LOHKO	TIEDOSTO .	



A-A



B-B



C-C

K.OSA / KYLÄ 22	KORTTELI / TILA 22391	TONTTI / RN _o 4	VIRANOMAISTEN MERKINTÖJÄ	
RAKENNUSOJENPIDE LAAJENNUS			PIIRUSTUSLAJI VIITESUUNNITELMA	JUOKS.No 4.
RAKENNUSKOHTEEN NIMI JA OSOITE			PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ	MITTAKAAVAT
PASILAN KONEPAJA, LASIPALATSI			LEIKKAUKSET	1/100

Teollisuuskatu 16, Helsinki

ARKKITEHTITOIMISTO FREESE OY
Tallberginkatu 1 C 95, 00180 Helsinki
040 7571277

SUUNN.ALA PIIRUSTUKSEN NUMERO MUUTOS

ARK .

TALO-80 NUMERO LOHKO

21.12.2021

TIEDOSTO



Näkymä luoteeseen



Näkymä kaakkoon



Näkymä lounaaseen



Näkymä koilliseen

K.O.S.A. / KYLÄ 22	KORTTELI / TILA 22391	TONTTI / RN ^o 4	VIRANOMAISTEN MERKINTÖJÄ	
RAKENNUSTOIMENPIDE LAAJENNUS			PIIRUSTUSLAIJI VIITESUUNNITELMA	JUOKS.N ^o 5.
RAKENNUSKOHTTEEN NIMI JA OSOITE PASILAN KONEPAJA, LASIPALATSI			PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ JULKISIVUT	MITTAKAAVAT 1/200
Teollisuuskatu 16, Helsinki				
ARKKITEHTITOIMISTO FREESE OY Tallberginkatu 1 C 95, 00180 Helsinki 040 7571277			SUUNN. ALA ARK	PIIRUSTUKSEN NUMERO .
21.12.2021			TALO-80 NUMERO LOHKO	MUUTOS .
				TIEDOSTO .



K.O.S.A / KYLÄ 22	KORTTELI / TILA 22391	TONTTI / R.Nö 4	VIIRANOMAISTEN MERKINTÖJÄ	
RAKENNUSKOHTA LAAJENNUS			PIIRUSTUSLAJI VIITESUUNNITELMA	JUOKS.No 6.
RAKENNUSKOHTA NIMI JA OSOITE			PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ	MITTAKAAVAT
PASILAN KONEPAJA, LASIPALATSI			AKSONOMETRINEN HAVAINNEKUVA	
Teollisuuskatu 16, Helsinki				
ARKKITEHTITOIMISTO FREESE OY Tallberginkatu 1 C 95, 00180 Helsinki 040 7571277			SUUNN.ALA ARK .	PIIRUSTUKSEN NUMERO .
21.12.2021			TALO-80	NUMERO LOHKO
				TIEDOSTO .



K.OSA / KYLÄ 22	KORTTELI / TILTA 22391	TONTTI / RIN 4	VIRANOMAISTEN MERKINTÖJÄ	
RAKENNUSOJENPIDE LAAJENNUS		PIIRUSTUSLAJI VIITESUUNNITELMA		JUOKS.N:o 7.
RAKENNUSKOHTTEEN NIMI JA OSOITE		PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ		MITTAKAAVAT
PASILAN KONEPAJA, LASIPALATSI		NÄKYMÄ BRUNO GRANHOLMIN AUKIOLTA		
Teollisuuskatu 16, Helsinki				
ARKKITEHTITOIMISTO FREESE OY Tallberginkatu 1 C 95, 00180 Helsinki 040 7571277		SUUNNALA ARK	PIIRUSTUKSEN NUMERO	MUUTOS
21.12.2021		TALO-80	NUMERO	LOHKO
				TIEDOSTO



K.O.S.A. / KYLÄ 22	KORTTELI / TILA 22391	TONTTI / RN ^o 4	VIRANOMAISTEN MERKINTÖJÄ	
RAKENNUSOIMENPIDE LAAJENNUS		PIIRUSTUSLAJI VIITESUUNNITELMA		JUOKS.No 8.
RAKENNUSKOHTTEEN NIMI JA OSOITE		PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ		MITTAKAAVAT
PASILAN KONEPAJA, LASIPALATSI		NÄKYMÄ KOILLISESTA		
Teollisuuskatu 16, Helsinki				
ARKKITEHTITOIMISTO FREESE OY Tallberginkatu 1 C 95, 00180 Helsinki 040 7571277		SUUNN.ALA ARK	PIIRUSTUKSEN NUMERO	MUUTOS
21.12.2021		TALO-80	NUMERO	LOHKO
				TIEDOSTO



K.O.S.A / KYLÄ 22	KORTTELI / TILA 22391	TONTTI / R.Nö 4	VIRANOMAISTEN MERKINTÖJÄ	
RAKENNUSTOIMENPIDE LAAJENNUS		PIIRUSTUSLAJI VIITESUUNNITELMA		JUOKS.No 9.
RAKENNUSKOHTIEN NIMI JA OSOITE		PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ		MITTAKAAVAT
PASILAN KONEPAJA, LASIPALATSI		NÄKYMÄ LOUNAASTA		
Teollisuuskatu 16, Helsinki				
ARKKITEHTITOIMISTO FREESE OY Tallberginkatu 1 C 95, 00180 Helsinki 040 7571277		SUUNN.ALA ARK .	PIIRUSTUKSEN NUMERO	MUUTOS
21.12.2021		TALO-80	NUMERO	LOHKO
				TIEDOSTO .



K.OSA / KYLÄ 22	KORTTELI / TILA 22391	TONTTI / RN _o 4	VIRANOMAISTEN MERKINTÖJÄ	
RAKENUSTOIMENPIDE LAAJENNUS		PIIRUSTUSLAI VIITESUUNNITELMA		JUOKS.No 10.
RAKENUSKOHTEEEN NIMI JA OSOITE PASILAN KONEPAJA, LASIPALATSI		PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ NÄKYMÄ LUOTEESTA		MITTAKAAVAT
Teollisuuskatu 16, Helsinki				
ARKKITEHTITOIMISTO FREESE OY Tallberginkatu 1 C 95, 00180 Helsinki 040 7571277		SUUNNALA ARK	PIIRUSTUKSEN NUMERO	MUUTOS
21.12.2021		TALO-80	NUMERO	LOHKO
				TIEDOSTO



K.OSA / KYLÄ 22	KORTTELI / TILA 22391	TONTTI / RNO 4	VIRANOMAISTEN MERKINTÖJÄ	
RAKENNUSTOIMENPIDE LAAJENNUS		PIIRUSTUSLAJI VIITESUUNNITELMA		JUOKS.N:o 11.
RAKENNUSKOHTeen NIMI JA OSOITE		PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ		MITTAKAAVAT
PASILAN KONEPAJA, LASIPALATSI		NÄKYMÄ RAVINTOLASALISTA		
Teollisuuskatu 16, Helsinki				
ARKKITEHTITOIMISTO FREESE OY Tallberginkatu 1 C 95, 00180 Helsinki 040 7571277		SUUNN.ALA ARK	PIIRUSTUKSEN NUMERO	MUUTOS
21.12.2021		TALO-RO	NUMERO	LOHKO
				TIEDOSTO