

## **VUOROVAIKUTUSRAPORTTI**

Aleksis Kiven katu 49, asemakaavan muutos (nro 12651)

### Vuorovaikutusraportin sisältö

Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisu) valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista (huomautukset) sekä vastineet niihin.

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelimitse 09 310 13700 ja sähköpostilla [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi).

### LIITE

Kaavapäivityksen 22.5.2019 muistio

## Kaavoituksen eteneminen

### Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2018 tontin varaajan hakemuksesta
- suunnittelusta on tiedotettu vuoden 2019 kaavoituskatsauksessa



### OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 13.5.–3.6.2019, kaavapäivystys 22.5.2019 osoitteessa Ratapihantie 13
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat) ja Kallio Lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



### Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla [www.hel.fi/kaavakuulutukset](http://www.hel.fi/kaavakuulutukset)
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot



### Hyväksyminen

- mielipiteisiin, lausuntoihin ja muistutuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta [kartta.hel.fi/suunnitelmat](http://kartta.hel.fi/suunnitelmat)
- kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy kaavan arviolta syksyllä 2020
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana sekä niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa
- 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.

## YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 13.5.–3.6.2019

### Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat vesihuollon järjestämiseen, olemassa olevan kunnallistekniikan huomioimiseen sekä hulevesijärjestelyihin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että olemassa olevan kunnallistekniikan huomioimisesta ja hulevesijärjestelyistä on annettu kaavamääräykset, ja vesihuollon järjestäminen on otettu esille kaavaselostuksessa.

Kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo

### Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Aluetta varten tarvitaan uusi jätevesiviemäri, jonka reitti on kuvailtu ja kustannusarvio esitetty kaavaselostuksessa. Arvio on laskettu Aleksis Kiven kadun ja Teollisuuskadun reittivaihtoehtoista. Viemäriin reitti määritetään tarkemmin toteutussuunnitteluvaiheessa.

### Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kaupunkikuvaan, rakentamisen mittakaavaan, julkisivuun, massoitteeseen ja näkymiin, kulkuyhteyksiin, turvallisuuteen ja esteettömyyteen, liikennejärjestelyihin, autopaikkamääriin ja rakennusaikaisiin häiriöihin, toimintoihin ja palveluihin, sekä kaavan valmisteluaineistoon. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakennuksen massoitteeseen on tarkistettu ja kaavassa on annettu määräyksiä julkisivujen jäsentelystä ja julkisivumateriaalista, tontin läpi kulkevista yleisistä jalankulun ja pyöräilyn yhteyksistä, liike- ja palvelutilojen määrästä, sekä maantasokerroksen toiminnoista ja jäsentelystä. Lisäksi kaavan valmisteluaineistoa on täydennetty.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 8 kpl.

## Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

### **Kaupunkikuva, rakentamisen mittakaava, julkisivu, massoittelu ja näkymät**

Esitetty kerrosala ja tonttitehokkuus koettiin liian suureksi tälle paikalle. Massoittelultaan rakennus koettiin raskaan oloiseksi, ja etenkin Ratapihantien puoleista julkisivua pidettiin monotonisena, massiivisena ja tavanomaisena. Rakennusmassaan toivottiin porrastuksia, ja kattoterassin lisäämistä ehdotettiin useassa mielipiteessä. Rakennuksen todettiin peittävän pahasti Itä-Pasilan eteläreunan asuintaloista avautuvia näkymiä, josta syystä Teollisuuskadun puoleista rakennusmassaa toivottiin madallettavan. Julkisivulta toivottiin arvokkuutta ja korkeaa laatua. Julkisivun värit, erityisesti esitetty vihreä sävy jakoi mielipiteitä. Tiili nähtiin luontevaksi materiaaliksi alueella. Esitettyä julkisivujäsentelyä pidettiin lähiömäisenä, ja julkisivuaiheita toivottiin haettavan Alppilan ja Vallilan puolelta sekä Konepajan alueelta.

### **Vastine**

Kaava-alueella on jo tällä hetkellä voimassa asemakaava, jossa tontille esitetty rakennusoikeus on 13 000 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden määrä pysyy kaavaehdotuksessa ennallaan. Rakennusmassaa on porrastettu ja kerroskorkeuksia muutettu OAS-vaiheen viitesuunnitelmasta, ja kaavaehdotukseen on laitettu määräys kattoterassista. Teollisuuskadun puoleista rakennusmassaa on madallettu OAS-vaiheen viitesuunnitelmaan nähden yhdellä kerroksella.

Julkisivumateriaaliksi on kaavassa määrätty paikalla muurattu poltettu savitiili tai vastaavan värinen, korkealaatuinen, pintastruktuuriltaan vaihteleva, mattapintainen keraaminen laatta, ja julkisivulle on asetettu määräyksiä myös ympäristöön sovittamisesta ja aukotuksesta.

### **Kulkuyhteydet, turvallisuus ja esteettömyys**

Itä-Pasilassa asuvien alakoululaisten koulumatkan säilymistä turvallisena painotettiin, ja tonttiliittymä esitettiin sijoitettavaksi Teollisuuskadun puolelle, jotta ajoyhteys ja erityisesti huoltoliikenne eivät risteäisi jalankulun ja pyöräilyn reittien kanssa. Todettiin, että uudisrakentaminen ei saa katkaista alueen nykyisiä kulkuyhteyksiä. Todettiin, että alikulun luiska ei täytä esteettömyyskriteerejä.

### **Vastine**

Teollisuuskatu on pääkatu, jonka takia tonttiliittymää ei voi järjestää sen puolelta. Teollisuuskadun kaavarunkotyössä tutkitaan pikemminkin liittymien vähentämistä Teollisuuskadulla. Alueen nykyiset kulkuyhteydet on otettu huomioon kaavaehdotuksessa. Alikulkurampin kaltevuus 1:11 on hieman ohjeistuksia jyrkempi (max. n. 1:12), mutta hyväksyttävä lyhyillä matkoilla, mikäli loivempi luiska ei ole mahdollinen.

## **Liikennejärjestelyt, autopaikkamäärät ja rakennusaikaiset häiriöt**

Huomautettiin, että autopaikkojen määrä on Aleksis Kiven kadulla viime vuosina vähentynyt, ja toivottiin että uudisrakennukseen suunniteltaisiin riittävä määrä autopaikkoja esim. maanalaiseen autohalliin. Todettiin, että alueen asukkaiden tai muiden toimijoiden autopaikkojen määrää ei tule heikentää. Toisaalta todettiin, että hyvä sijainti voi innostaa ihmisiä saapumaan joukkoliikenteellä. Toivottiin, että rakennusaikaiset häiriöt alueen toimijoille minimoitaisiin.

### **Vastine**

Kaavaehdotuksen autopaikkamääräys on kaupungin tämänhetkisten pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeiden mukainen, eli kaavassa annetaan autopaikkojen osalta vain maksimimääräys. Kaava kuitenkin mahdollistaa maanalaisen autopaikoituksen toteuttamisen. Hyvä saavutettavuus joukkoliikenteellä, kävellen ja pyörällä tukee saapumista kestävin kulkumuodoin.

Jos rakentamisen aikana joudutaan käyttämään katualuetta työmaan tarpeisiin, alueen vuokraamisesta tarvitaan kaupungin päätös. Liikenteen ja erityisesti joukkoliikenteen toimivuus varmistetaan kaikissa vaiheissa.

### **Toiminnot ja palvelut**

Hotellitoiminta nähtiin luontevana alueella, ja nähtiin että hotelli toisi toteutuessaan ympäristöön enemmän positiivisia vaikutuksia kuin toimistorakentaminen. Toisaalta huomautettiin näin suuren hotellin suunnittelu ei ole perusteltua, sillä kaava-alueen viereen Pasilaan on alkuvuonna 2020 valmistumassa toinen suuri, 430 huoneen hotelli. Rakennuksen katutasoon toivottiin kaikille avoimia palveluita. Ylimpään kerrokseen toivottiin kaikille avointa kattoterassia ja ravintolatilaa.

### **Vastine**

Kaava-alueen läheisyydessä on paljon virastoja, toimistoja sekä messukeskus, joiden asiakkaat tarvitsevat säännöllisesti majoitusmahdollisuuksia. Mahdollinen hotelli parantaisi alueen majoituskapasiteettia ja tukisi näin ollen alueen edellä mainittuja toimijoita.

Kaavaehdotuksessa sallitusta rakennusoikeudesta 800 k-m<sup>2</sup> tulee osoittaa liike- ja palvelutiloille. Kaava velvoittaa rakentamaan kattoterassin sekä järjestämään tekniset edellytykset ravintoloiden sijoittamiseksi sekä terassin yhteyteen, että maantason tiloihin.

## **Kaavan valmisteluaineisto**

Todettiin, että kaavan valmisteluaineistosta puuttuu näkymäkuva Itä-Pasilasta Teollisuuskadulta ja Sähköttäjänpuistosta, vaikka kaavamuu-  
tos vaikuttaa merkittävästi näihin näkymiin. Toivottiin, että tällainen ha-  
vainnekuva esitetään ennen lopullista päätöksentekoa.

## **Vastine**

Kaavan valmisteluaineistoon on lisätty havainnekuva Sähköttäjänpuis-  
ton suunnasta.

## **Yhteenveto kaavapäivystyksestä 22.5.2019**

Kaavan valmistelija, arkkitehti Tiia Ettala, oli tavattavissa Pasilan asu-  
kasillassa 22.5.2019, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä-  
oloaikana. Asukasillassa esiteltiin Pasilan alueen ajankohtaisia hank-  
keita. Aleksis Kiven katu 49:n hankkeesta oli mahdollisuus keskustella  
aulassa kaavoittajan kanssa klo 17–18.

Asukasilta keräsi runsaasti osallistujia, ja myös Aleksis Kiven katu 49:n  
hanke herätti kiinnostusta ja keskustelua. Mielipiteet ja kysymykset  
kohdistuivat erityisesti rakennuksen massoitteeluun, kokoon ja värityk-  
seen, alueen jalankulun reitteihin, maantasokerrokseen ja kaikille avoi-  
miin palveluihin sekä näkymiin.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 4.5.–2.6.2020

## **Muistutukset**

Kaavaehdotuksesta tehtiin 5 muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huo-  
mautukset kohdistuivat rakentamisen laajuuteen, kaupunkikuvaan, ker-  
rosluukuun, liikenneturvallisuuteen, pyöräilyn baanayhteyteen, huoltoajo-  
järjestelyihin, pihasuunnitteluun, lintujen turvallisuuteen, hotellitoimin-  
taan, julkisivuihin sekä naapureiden näkymiin.

## **Vastineet aihepiireittäin**

### **Kaupunkikuva, rakentamisen mittakaava, julkisivut ja näkymät**

Esitetty kerrosala koettiin liian suureksi tälle paikalle eikä rakennuksen  
nähty sopivan kaupunkikuvallisesti ympäröivän rakentamisen mittakaa-  
vaan. Rakennuksen kerroskorkeutta toivottiin madallettavan sekä Teol-  
lisuuskadun että Ratapihantien puolella. Toisaalta korkeutta pidettiin  
myös hyvänä asiana. Julkisivujen toivottiin liittyvän selkeästi muuhun  
Konepajan alueeseen, sekä materiaalin että värityksen osalta. Julkisi-  
vuilta toivottiin myös elävyyttä. Muistutuksessa todettiin, että uusi ra-  
kennus tulee huonontamaan merkittävästi Itä-Pasilan eteläreunan  
asuintaloista avautuvia näkymiä.

## **Vastine**

Kaava-alueella on jo tällä hetkellä voimassa asemakaava, jossa tontille esitetty rakennusoikeus on 13 000 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden määrä pysyy kaavaehdotuksessa ennallaan. Rakennusmassaa on porrastettu ja kerroskorkeuksia muutettu OAS-vaiheen viitesuunnitelmasta, jotta rakennus on saatu paremmin sovitettua ympäristöön.

Kaavassa määrätään, että rakennuksen tulee julkisivujen käsittelyltään, materiaaleiltaan sekä yksityiskohdiltaan muodostaa alueen teollista historiaa viestivä Konepajan alueen arkkitehtoninen pääte. Julkisivumateriaaliksi on kaavassa määrätty paikalla muurattu poltettu savitiili tai vastaavan värinen, korkealaatuinen, pintastruktuuriltaan vaihteleva, mattapintainen keraaminen laatta. Asemakaavassa määritellään julkisivujen laatutaso ja tärkeimmät tavoitteet, ja rakennuksen lopullinen ilme ja detaljiikka tarkentuu rakennuslupavaiheessa.

Kaava-alue on osa kehittyvää Teollisuuskadun akselia ja sijaitsee aivan Pasilan keskuksen tuntumassa. Esitetty, voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeuden määrä on tällä paikalla perusteltu. Vaikka rakentamisen laajuus pysyy samana, on rakennuksen sijoittelua ja hahmoa muutettu voimassa olevaan asemakaavaan nähden. Uudisrakennuksen vaikutus Itä-Pasilan eteläreunan asuintalojen näkymiin on tämän johdosta hieman vähäisempi kuin voimassa olevan asemakaavan mukaisen ratkaisun.

## **Lintujen turvallisuus**

Muistutuksessa esitettiin huoli lasipintojen vaikutuksesta lintujen turvallisuuteen.

## **Vastine**

Alue ei ole linnuston kannalta merkittävää aluetta. Kaavaratkaisu mahdollistaa julkisivujen suunnittelun siten, etteivät suuret lasipinnat aiheuta suurta vahinkoa linnuille.

## **Liikenneturvallisuus, pyöräilyn baanayhteys, huoltoajojärjestelyt ja pihasuunnittelu**

Muistutuksessa kiinnitettiin huomiota eri liikennemuotojen sujuvuuteen ja turvallisuuteen kaava-alueella, erityisesti Sähköttäjänsillan ja alikulun välisellä osuudella, jossa jalankulku, pyöräliikenne ja huoltoajo risteävät. Kulkureittien linjauksiin, huoltoajon turvallisuuteen ja riittäviin näkemiin toivottiin kiinnitettävän huomiota. Pyörätie ja piha-alue toivottiin erotettavan selkeästi toisistaan. Lisäksi pyydettiin selvittämään pyöräilyn baanayhteydelle suoraa reittiä Teollisuuskadulta alikulkuun, sen sijaan että noustaisiin ensin ylös Aleksis Kiven kadun tasoon.

## **Vastine**

Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatun alueen osan linjausta on muutettu kaavakartassa. Asemakaavaan on myös lisätty määräykset siitä, että aukio ja katualueella kulkeva baanayhteys tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenä kokonaisuutena sekä siitä, että tontin huoltoajon ja jalankulun ja pyöräliikenteen yhteyksien risteyskohdassa tulee kiinnittää erityistä huomiota eri liikennemuotojen sujuvuuteen ja turvallisuuteen.

Kaavan valmisteluvaiheessa tutkittiin myös vaihtoehtoa, jossa pyöräilyn baanayhteys olisi linjattu suoraan Teollisuuskadulta Ratapihantien alitavaan alikulkuun. Tämä vaihtoehto ei kuitenkaan osoittautunut kokonaisuutena toimivaksi.

## **Hotellitoiminta**

Paikalle kaavailtua hotellia pidettiin ylimitoitettuna, ja huomautettiin, että kaava-alueen läheisyydessä on jo useita hotelleja.

## **Vastine**

Tontti on Pasilan konepajan asemakaava-alueen viimeisiä osia, jotka eivät ole lähteneet toteutumaan. Kaavamutoksen hakijalla on kiinnostusta nimenomaan hotellin rakentamiseen, mutta voimassa oleva asemakaava ei salli hotellitoimintaa. Kaavaratkaisun tavoitteena on edistää tyhjillään olevan tontin rakentamista monipuolistamalla kaavan mahdollistamia toimintoja. Kaavaratkaisu edellyttää rakennuksen toteuttamista rakenteeltaan muuntojoustavana, jolloin toimintaa on mahdollista tarpeen mukaan muuttaa.

## **Viranomaisten lausunnot**

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat sähköverkkokaapeleihin, muuntamoon, yhdyskuntateknisen huollon järjestelyihin ja alueen läpi kulkevaan jätevesitunneliin, hulevesijärjestelyihin sekä julkisivuihin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala.



**Vastineet lausuntoihin**

Kaavaselostukseen on lisätty maininta Ratapihantien katualueella sijaitsevista keskijänniteverkon kaapeleista ja niiden huomioimisesta ennen rakennustöiden aloittamista. Asemakaavaan on lisätty määräys muuntamotilojen rakentamisesta. Arviot uuden jätevesiviemäriosoituksen linjauksesta ja kustannuksista on esitetty kaavaselostuksessa, ja ne määritetään tarkemmin toteutus suunnitteluvaiheessa.

Asemakaavasta on poistettu määräys hulevesien johtamisesta tontin maanvaraiselle alueelle. Tontikohtaisesti sovitettujen ratkaisujen hulevesien pidättämiseksi ja imeyttämiseksi tutkitaan rakennuslupavaiheessa Helsingin rakennusvalvonnan ohjeistuksien mukaisesti. Tasakatoille edellytetyt hulevettä pidättävät viherkatot viivyttävät osaltaan alueen hulevesiä.

Asemakaavaan on lisätty määräys rakennuksen maamerkkimäisen aseman huomioimisesta julkisivujen jäsentelyssä.

22.5.2019

Kaupunkiympäristön toimiala  
Asemakaavoitus  
Eteläinen, Keskusta

## ALEKSIS KIVEN KATU 49, ASEMAKAAVAN MUUTOS

### Kaavapäivystys

<b>Aika</b>	22.5.2019 klo 17-18
<b>Paikka</b>	Haaga-Helian ammattikorkeakoulu, Ratapihantie 13

### Tilaisuuden kulku

Aleksis Kiven katu 49:n asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 13.5.–3.6.2019. Kaavan valmistelija, arkkitehti Tiia Ettala oli tähän liittyen tavattavissa Pasilan asukasillassa 22.5.2019.

Asukasillassa esiteltiin Pasilan alueen ajankohtaisia hankkeita sekä salissa pidetyissä puheenvuoroissa, että aulassa pienoismallin avulla. Aleksis Kiven katu 49:n hankkeesta oli mahdollisuus keskustella aulassa kaavoittajan kanssa klo 17-18.

Asukasilta keräsi runsaasti osallistujia, ja myös Aleksis Kiven katu 49:n hanke herätti kiinnostusta ja keskustelua.

### Asukkaiden esittämät kysymykset, palautteet ja kommentit

- Vihreä väri hirvitti ja ihmetytti / liian iso alue vihreää / vihreä väri ei toimi talvella
- Rakennus peittää näkymät osalta Itä-Pasilan asukkaita
- Kattokerrokseen pitäisi sijoittaa ravintola ja terassi
- Julkisivu Ratapihantien puolelle tylsä
- Esitetty suunnitelma liian massiivinen
- Kulkeminen tontin poikki: arkireitin Pasilan asemalle ja Lidliin (Alppilan suunnasta) pitäisi olla suoraviivainen ja selkeä
- Voiko massaa porrastaa / rikkoa?
- Pysäköinti: jos kuitenkin saavutaan autolla, voiko ohjata johonkin lähialueen pysäköintihalliin?
- Ilme suljettu, massiivinen ja monotoninen; pinnan ”kirjavoittaminen” ei auta
- Voiko kulkureitin avata pikemminkin Teollisuuskadun ja Ratapihantien kulmaan?
- Eteläpäädyssä parhaat näkymät, miksi siellä ei ole ikkunaa? Päädyssä vain yksi huone, ja senkin ikkuna eri suuntaan, hätäpoistumistie parhaassa paikassa
- Onko ehdotettu julkisivumateriaali liian ankea?
- Asukkaillekin pitäisi olla jotain lisäarvoa: palveluita alakerrassa, kattoterassi
- Maantasokerros saisi olla korkeampi ja avoimempi
- Hyvä, tällainen rakentaminen sopii tälle alueelle
- Jos Teollisuuskadun puolta madallettaisiin kaksi kerrosta, niin olisi merkittävä parannus Itä-Pasilan asukkaille