



VALLILA

KORTTELI 22368, TONTIT 6, 35 JA 36,
YLEINEN PYSÄKÖINTIALUE JA KATUALUE

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 11877
PÄIVÄTTY 27.5.2010

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
22. kaupunginosan (Vallila)
korttelin 22368 tontteja 6, 35 ja 36 sekä
yleistä pysäköintialuetta ja katualuetta

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto
Hankenumero: 0814

Vireilletulosta ilmoittaminen: 15.12.2008
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 27.5.2010
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 6.8.–6.9.2010
Kaupunkisuunnitteluvirasto: muutettu 22.12.2010
Kaupunginvaltuusto: 16.3.2011
Tullut voimaan:

Alueen sijainti:
Suunnittelualueetta rajaavat Aleksis Kiven katu, Sturenkatu, Teollisuus-
katu ja Fleminginkatu.



LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Seurantalomake
Sijaintikartta
Asemakaavan muutoksen pienennös
Havainnekuva
Ote maakuntakaavasta
Ote Yleiskaava 2002:sta
Ote voimassa olevista asemakaavoista
Kuvaliite suojelukohteista

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto:

toimistopäällikkö, arkkitehti Satu Tyynilä
arkkitehti Arja Kasanen
arkkitehti Leena Makkonen (rakennussuojelu)
insinööri Pekka Nikulainen (liikennesuunnittelu)
insinööri Seija Narvi (teknistaloudellinen suunnittelu)
suunnitteluavustaja Viola Koivisto

Kaupunginmuseo:

tutkija Anne Salminen

Toteuttaja, hakija ja konsultti

Meira Oy/Doge Finland Oy:

toimitusjohtaja Seppo Sinervo
hallintojohtaja Raimo Sinisalo

IVG Polar Oy:

toimitusjohtaja Risto Varpula
projektipäällikkö Sakari Koivisto

Kalliosuunnittelu Oy Rockplan:

toimitusjohtaja Jarmo Roinisto
projektiarkkitehti Leena Juutila

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos luo edellytykset laajentaa alueella olevaa pysäköintiluolaa. Valtakunnallisesti arvokkaat toimitilarakennukset ja niiden suojeluarvot säilyvät. Kaavamutoksen jälkeen alueelle on osoitettu yhteensä 716 autopaikkaa, joista maanalaisessa pysäköintiluolassa on 525, rakennusten kellareissa 180 ja yleisellä pysäköintialueella 11 autopaikkaa.

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Asemakaavan muutosta on hakenut IVG Polar Oy.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos. Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos on pidetty nähtävänä Kallion kirjastossa, kaupunkisuunnitteluvirastossa ja viraston internetsivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin yksi mielipide, joka koski myös kaavaluonnosta. Mielipide on otettu huomioon kaavoitustyössä.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskee kolme erityistavoitetta: alueen maa- ja kallioperän soveltuvuus suunniteltuun käyttöön, pilaantuneen maa-alueen puhdistustarpeen selvittäminen ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin ja viranomaisten laatimien valtakunnallisten inventointien ottaminen huomioon (Valtakunnallisesti arvokkaat kulttuurihistorialliset ympäristöt). Tavoitteitten huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdissa Maaperän rakennettavuus ja puhtaus sekä Suojelukohteet. Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Nyt laadittu asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on kerrostalovaltaista aluetta, jota kehitetään asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen sekä virkistystyksen käyttöön ja ympäristöhaittoja aiheuttamattomaan toimitilakäyttöön sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Alue on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta, jota tulee kehittää siten, että sen arvot ja ominaisuudet säilyvät. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Tonteilla nro 35 ja 36 (Aleksis Kiven katu 15/Sturenkatu 17, aiemmin tontti 5) on voimassa 11.9.2002 hyväksytty asemakaava nro 10951, jonka mukaan tontit ovat toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY). Tonteilla olevat rakennukset on suojeltu kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaina. Voimassa olevassa asemakaavassa tonttien rakennusoikeus on yhteensä 42 180 k-m², josta liike- ja myymälätilaa saa rakentaa enintään 6 000 k-m². Päivittäistavaramyymälän koko saa olla enintään 1 500 k-m². Autopaikkoja tulee olla toimitilakerrosalan osalta vähintään 1 ap/280 k-m² ja enintään 1 ap/120 k-m², ja liike- ja myymäläkerrosalan osalta vähintään 1 ap/110 k-m² ja enintään 1 ap/90 k-m². Kaavan mukaan tontteja varten tulisi olla yhteensä enintään 369 autopaikkaa.

Tontilla nro 6 (Fleminginkatu 34/Aleksis Kiven katu 13) on voimassa 31.8.1988 hyväksytty asemakaava nro 9463, jonka mukaan tontti on toimistorakennusten korttelialuetta (KT). Tontin rakennusoikeus on 22 080 k-m². Autopaikkoja saadaan sijoittaa enintään toimistoille 1 ap/350 k-m², myymälöille 1 ap/150 k-m², teollisuudelle 1 ap/200 k-m² ja varastoille 1 ap/350 k-m² sekä lisäksi 1 ap/asunto. Kaavan mukaan tonttia 6 varten tulisi olla yhteensä enintään 63 autopaikkaa.

Teollisuuskadulla ja sen eteläpuolella on voimassa 12.12.2001 hyväksytty asemakaava nro 10539, jonka mukaan Satamaradankadun ja Teollisuuskadun välinen alue on yleistä pysäköintialuetta (LP). Osa siitä

on merkitty istutettavaksi alueen osaksi. Teollisuuskadulle on merkitty istutettavia puurivejä.

Satamaradankadun ja Sturenkadun katualueella on voimassa 23.10.1996 hyväksytty asemakaava nro 10347. Fleminginkadun katualueella on voimassa asemakaava nro 449.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Rakennuskiellot

Sturenkadun yleinen alue (asemakaava nro 449) on rakennuskiellossa (nro 11911) 28.8.2011 saakka.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 22.2.2010.

Maanomistus

Tontit ovat yksityisomistuksessa. Tontin 6 omistaja on Oy Ässäkeskus Ab/Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Varma-Sampo. Tontti 35 (Koy Vallilan Paahtimo) on siirtynyt asemakaavan muutoshakemuksen jälkeen vuonna 2008 IVG Polar Oy:ltä Doge Finland Oy:n omistukseen. Tontin 36 omistaa Kiinteistö Oy Vallilan Toimisto/IVG Polar Oy.

Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Vallila on pohjoista kantakaupunkia. Alueella on pääosin kerrostaloja. Vallilassa sijaitsee asuinrakennusten lisäksi monia liikerakennuksia, oppilaitoksia sekä toimitiloja ja teollisuustiloja.

Suunnittelukohteena olevan alueen tonteilla 35 ja 36 (entinen tontti 5) on SOK:n tuotantolaitokset 1930-luvulta. Rakennuksissa toimii Meiran kahvinpaahtimo ja maustetehdas (tontti 35, Koy Vallilan Paahtimo) ja toimistotiloja (tontti 36, Koy Vallilan Toimisto). Korttelin keskellä tontilla 6 on vuonna 1991 valmistunut Oy Ässäkeskus Ab:n toimistorakennus, jossa toimii SOK:n pääkonttori. Alueella on yli 1 000 työpaikkaa.

Liikenne ja pysäköinti

Nykyinen liikennemäärä Teollisuuskadulla on noin 22 800 ajoneuvoa/vuorokausi, Sturenkadulla noin 25 400 ajon./vrk, Aleksis Kiven kadulla noin 12 000 ajon./vrk, Fleminginkadun pohjoispäässä noin 2 000 ajon./vrk ja Satamaradankadulla (Fleminginkatu–Kustaankatu) noin 500 ajon./vrk.

Tonttien 6, 35 ja 36 rakennusten kellareissa on noin 180 autopaikkaa.

Kaupunginhallituksen poikkeamispäätöksen (8.1.2007) nojalla on tonttien alle toteutettu pysäköintiluola, joissa autopaikkamäärä on enintään 373 ap. Sisäänajoluiska on sijoitettu Satamaradankadun yleiselle pysäköintialueelle, ajoyhteys katualueiden kallioperään ja raitisilmakuilu osin istutettavaksi määrätyle alueen osalle. Poikkeamispäätökseen sisällyneet ehdot koskivat sisäänajoluiskan ja kuilurakennelmien sijaintia ja kaupunkikuvallista ilmettä, laitoksen suoja-alueita kalliolla, pelastusturvallisuutta, poistoilman päästölaskelmia ym. selvityksiä. Ehdot huomioitiin rakennusvalvontaviraston toimesta suoritetuissa valmisteluissa.

Suojelukohteet

SOK:n teollisuuskortteli on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuurihistorialliseksi ympäristöksi (Rakennettu kulttuuriympäristö, Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt, Museoviraston rakennushistorian osaston julkaisuja 16, 1993 sekä Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, RKY 2009).

SOK:n tuotantolaitosrakennukset on voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu merkinnällä sr-2: ”Suojeltava rakennus. Rakennus on kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas eikä sitä saa purkaa ilman rakennuslautakunnan lupaa. Rakennuslautakunta voi myöntää luvan purkamiseen vain, jos siihen on olemassa pakottava syy. Rakennuksessa ei saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka turmelevat katujulkisivujen tyyliä tai vesikaton perusmuotoa.” Rakennukseen kuuluvat katokset on myös suojeltu. Niitä koskee merkintä kt-sr: ”Suojeltavan katoksen rakennusala.”

SOK:n tuotantolaitokset, Pasilan veturitallit ja VR:n entinen konepaja muodostavat laajan 1900-luvun teollisuusympäristön. SOK sijoittui Valtilan teollisuuskortteliin 1915. Osuusliikkeen hallintaan tuli vuoteen 1937 mennessä lähes koko Sturenkadun ja Fleminginkadun välinen kortteli. Täysin SOK:n omistukseen kortteli tuli 1960. SOK:n valkean tuotanto- ja varastorakennuskompleksin ovat suunnitelleet arkkitehdit

Erkki Huttunen ja Valde Aulanko 1930-luvulla. Funktionalistisissa rakennuksissa sijaitsevat mm. kahvinpaahtimo, trikootehdas ja keskusvarasto. Korttelissa on tapahtunut uudisrakentamista, tuotanto- ja varastotiloja on muutettu toimistoiksi, mutta sen kokonaisilme on edelleen yhtenäinen.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Alueen länsikulmassa on maanalainen viemäritunneli, jonka katon korkeus-asema on noin +3,2.

Maaperä Kaava-alue on kallioista ja kitkamaata, hyvää rakentamiseen. Kaava-alueen länsipuolella on VR:n konepaja-alue, jossa on savi- ja täytekerroksia. Orsi- ja pohjavesi eivät saa laskea rakentamisen eikä käytön aikana VR:n konepaja-alueen puisten perustusrakenteiden vuoksi. Aleksis Kiven katu 38 ja 40 kiinteistöissä on myös puupaaluperustuksia.

Ympäristöhäiriöt

Sturenkadun ja Teollisuuskadun liikenne aiheuttaa alueelle pakokaasu- ja hiukkaspäästöjä.

Alueelle tuottaa meluhaittaa liikenne sekä alueella sijaitseva kahvinpaahtimo. Paahtimo toimii ainoastaan päiväaikaan. Paahtimon toiminnan aiheuttamasta melusta on tehty meluselvitys vuonna 2004, jonka tulosten perusteella paahtimolle on laadittu meluntorjuntasuunnitelma. Suunniteltujen vaimennustoimien jälkeen arvioidaan laskennallisesti päästävän tilanteeseen, jossa päiväaikainen melu alittaa valtioneuvoston asettamat melun ohjearvot kaava-alueella. Suunnitellut melunvaimennustoimet on toteutettu. Vaimennustoimenpiteiden vaikutusta tullaan arvioimaan myöhemmin tehtävässä selvityksessä.

Kahvinpaahtimon toiminnasta syntyy alueella hajuhaittaa. Suomessa ei ole yleisiä ohjearvoja hajuille. Paahtimolta peräisin olevan kahvinhajun esiintymistä sekä miellyttävyyttä ja häiritsevyyttä on tutkittu aistinvaraisesti kenttähavainnoin syys-talvella 2001–2002. Tehdyn hajuselvityksen jälkeen paahtimolla on suunniteltu ja toteutettu hajunvähentämiseksi tehtäviä toimia. Hajupäästöä on pyritty vähentämään asentamalla suodatinlaitteistoja merkittäviin päästökohtiin. Lisäksi hajupäästöä on vähennetty tuotantoteknisin keinoin ja laiteparannuksin.

Aleksis Kiven katu 13–15 Oy Ässäkeskus Ab:n pysäköintilaitoksen hissi-kuilun kaivun yhteydessä löytyi PAH-yhdisteiden pilaamaa maata. Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen ympäristövalvontayksikkö

antoi ohjeet pilaantuneen maaperän puhdistamiseksi ja hissikuilun alueen maaperä kunnostettiin vuonna 2007 annettujen ohjeiden mukaisesti. Kunnostusalueen rajalle jääneet lievästi pilaantuneet maat eivät anna aihetta toimenpiteisiin.

3 TAVOITTEET

Tavoitteena on, että alueella olevat valtakunnallisesti arvokkaat rakennukset säilyvät. Elinkeinoelämän toimintaedellytysten parantamiseksi alueen alle järjestetään lisää maanalaisia pysäköintipaikkoja.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Alueella olevat toimitilarakennukset ja niiden suojeluarvot säilyvät. Asemakaavan muutos luo edellytykset laajentaa olemassa olevaa 373 autopaikan pysäköintiluolaa. Kaavamuutoksen jälkeen tonttien käyttöön on osoitettu yhteensä 705 autopaikkaa, joista maanalaisessa pysäköintiluolassa on noin 525 ja rakennusten kellareissa 180 autopaikkaa. Tonttien rakennusoikeudet säilyvät ennallaan.

Mitoitus Tontin 6 (Oy Ässäkeskus Ab, Fleminginkatu 34/Aleksis Kiven katu 13) pinta-ala on 6 607 m² ja sen rakennusoikeudeksi merkitään 22 080 k-m².

Tontin 35 (Kiinteistö Oy Vallilan Paahtimo, Aleksis Kiven katu 15/Sturenkatu 17) pinta-ala on 4 835 m², ja sen maanpäällinen rakennusoikeus on 18 440 k-m² ja lisäksi ullakolle saa rakentaa 1 595 k-m².

Tontin 36 (Kiinteistö Oy Vallilan toimisto, Sturenkatu 19/Fleminginkatu 36/Satamaradankatu 1) pinta-ala on 5 179 m², ja sen maanpäällinen rakennusoikeus on 20 740 k-m² ja lisäksi ullakolle saa rakentaa 1 405 k-m².

Yleisen pysäköintialueen (LP) pinta-ala laajenee hieman katualueella, kun se on muutettu toteutuneen tilanteen mukaiseksi.

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY)

Tontin 6 käyttötarkoitus muuttuu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY), kun aiemmin se on ollut toimistorakennusten korttelialuetta. Tonttien 35 ja 36 käyttötarkoitus säilyy ennallaan (KTY), mutta kaava-

määräyksen sisältöä on ajanmukaistettu. Tonttien rakennusoikeudet säilyvät ennallaan.

Tonteilla 6, 35 ja 36 oleviin rakennuksiin saa sijoittaa julkisia palvelutiloja, liike- ja toimistotiloja, ympäristöhaittoja aiheuttamattomia teollisuus- ja varastotiloja, opetus-, koulutus-, studio- ja näyttelytiloja, kokoontumistiloja, kahvila- ja ravintolatiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajantoimintaa palvelevia tiloja. Myymäläkerrosalan enimmäismäärä tontilla on 600 k-m².

Tontille 36 on merkitty valokatteinen sisäpiha, joka saadaan rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Sisäpihaa saadaan käyttää liikennetilana sekä henkilökuntaravintolan tarjoilutilana.

Aleksis Kiven kadun varteen on tonteille 6 ja 35 merkitty istutettava alueen osa. Pihatasoihin ei saa tehdä avoimia aukkoja eikä pysäköintitilojen poistoilmaa saa johtaa pihamaalle.

Maanalaisia tiloja palvelevat kuilut ja hormit on sijoitettava rakennuksiin ja niiden rakenteet tulee sovittaa huolella olemassa olevaan arkkitehtuuriin. Tontilla 6 on kolme rakennusala porras-, hissi-, tulo- ja poistoilmakuiluja varten. Tontilla 35 ja 36 on molemmilla yksi rakennusala porras- ja hissikuilua varten.

Liikenne ja pysäköinti

Kaava-alueen autopaikkavaatimus on 1 autopaikka/vähintään 280 k-m² ja enintään 90 k-m². Tämä tarkoittaa, että kaava-alueen tontteja varten tulee olla yhteensä vähintään 230 ja enintään 714 autopaikkaa. Autopaikkoja saa olla vain asemakaavassa osoitetuilla paikoilla.

Tonttien 6, 35 ja 36 sekä katualueen ja yleisen pysäköintialueen alle on merkitty maanalainen tila, jonne saa sijoittaa korttelin 22368 tonttien 6, 35 ja 36 autopaikkoja sekä varasto- ja teknillisiä tiloja asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat saadaan sijoittaa myös istutettavan tontinosan alle. Sisäänajoluiska pysäköintiluolaan on merkitty Teollisuus- ja Satamaradankatujen välissä sijaitsevan yleisen pysäköintialueen kautta. Yleisellä pysäköintialueella on 11 autopaikkaa. Alueen reunat on määrätty istutettavaksi alueeksi.

Tonttien 6, 35 ja 36 omistajat ovat teettäneet Kalliosuunnittelu Oy:llä suunnitelmat pysäköintiluolasta, siihen liittyvistä ajoyhteyksistä sekä kuilurakennuksista (porras-, hissi- ja ilmanvaihto) sekä pysäköintiluolan laajennusosasta. Luolan laajuus tulee olemaan yhteensä 525 autopaikkaa. Laajennusosan koko on yhteensä 164 autopaikkaa. Laajennus-

osan yhdistäminen jo toteutettuun pysäköintiluolaan aiheuttaa autopaikkojen vähenemisen toteutetusta 373 auton pysäköintiluolasta 12 autopaikan verran, jolloin sinne jää 361 autopaikkaa. Rakennusten kellarin 184 autopaikasta vähenee kuilujen toteuttamisen myötä 4 autopaikkaa, jolloin sinne jää 180 autopaikkaa. Laajennusosan toteuduttua on alueella maan alla kyseisiä tontteja varten yhteensä 705 autopaikkaa

Maanalaisen ajoyhteyden kautta saa järjestää ajoyhteyden myös muihin maanalaisiin pysäköintitiloihin. Pysäköintiluolan varapoistumistien tulee aueta suoraan ajoluiskaan.

Huoltoajo ja tonteille ajo toisen tontin kautta on sallittu. Tonttien 6, 35 ja 36 välisille rajoille ei pysäköintitiloissa tarvitse rakentaa rajaseinää.

Suojelukohteet

SOK:n tuotantorakennukset on suojeltu jo aiemmin asemakaavassa. Asemakaavan muutoksessa suojelumääräystä on täsmennetty. Rakennusten arvojen säilyminen turvataan suojelumerkinnällä sr-2: "Historiallisesti, arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka tarvelevät rakennuksen, sen julkisivujen, vesikaton tai sisätilojen historiallista tai kaupunkikuvallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä palauttamaan alkuperäiseen asuunsa. Rakennus on osa valtakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallista ympäristöä. Rakennuksen alkuperäiset ja alkuperäistä vastaavat mainoslaitteet tulee säilyttää. Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä uudet mainoslaitteet tulee tehdä vanhan mallin mukaan." Rakennuksiin liittyvät katokset on myös suojeltu jo aiemmassa asemakaavassa. Asemakaavan muutoksessa niitä koskee merkintä kt-sr: "Suojeltavan katoksen rakennusala."

Yhdyskuntatekninen huolto

Alue on liitettävissä olemassa oleviin kunnallisteknisiin verkostoihin. Alueen länsikulmassa on maanalainen viemäritunneli. Tunnelin kohdalla ei saa suorittaa kaivua tai louhintaa siten, että siitä aiheutuu tunnelille haittaa.

Väestönsuojaselvityksen mukaan tonteilla 22368/6 sekä 35 ja 36 (ent. tontti 5) ei ole toteuttamattomia vss-tilatarpeita. Myöskään mahdollisten lisärakentamistöiden edellyttämiä suojapaikkoja ei kiinteistönomistajien mukaan ole tarpeen sijoittaa nyt rakennettaviin tiloihin. Nämä kuitenkin

varustetaan viranomaisten radioverkolla (VIRVE) sekä pelastuslaitoksen kenttäpuhelinjärjestelmällä.

Muuntamotilat tulee sijoittaa rakennuksiin.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, ettei niistä tai niiden rakentamisesta aiheudu vahinkoa rakennuksille, rakenteille, puistoille, kaduille tai muille maanalaisille tiloille.

Rakentaminen kaava-alueella on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu haitallista orsi- tai pohjaveden pinnan alenemista rakentamisen eikä käytön aikana. Pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Ennen rakennusluvan myöntämistä luvan hakijan on esitettävä hyväksyttävät suunnitelmat kallion sekä rakennusten liikkeiden ja värinöiden seurannasta.

Ympäristöhäiriöt

Liikenteen ympäristöhäiriötä arvioitaessa on Teollisuuskadun ja Sturenkadun vuorokausiliikennemäärien ennustettu kasvavan enintään arvoon noin 30 000 ajon./vrk. Yleiskaava 2002:n mukaisessa ennustetilanteessa vuodelle 2025 liikennemäärät ovat osittain jopa nykyisiä liikennemääriä alhaisempia.

Pysäköintiluolan ja alueen autoliikenteen päästöistä hakija on teetättänyt Ilmatieteen laitoksella leviämislaskelmat. Näiden perusteella on voitu todeta, että raittiin ilman sisäänottopisteissä ilma on riittävän puhdas raja-arvoihin nähden; toisaalta ulospuhalluspisteen pitoisuus ei lisää lähialueen pitoisuuksia mm. johtuen vilkkaasta katuliikenteestä.

Ilmanvaihtokuilun aiheuttama melu saa asuinrakennusten ulkopuolella olla enintään 45 dBA.

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

SOK:n valtakunnallisesti arvokkaiden tuotantorakennusten kulttuurihistoriallisten, rakennustaiteellisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilyminen turvataan suojelumerkinnällä. Pysäköintitilojen lisääminen parantaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja lisää jossain määrin (970–1 800 autoa/vrk) katujen liikennettä.

6

SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Asemakaavan muutosta on hakenut IVG Polar Oy, joka tuolloin omisti tontit 22368/35 ja 36 (ent. tontti 5).

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 8.12.2008) ja kaavaluonnos. Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä 15.12.2008–23.1.2009 Kallion kirjastossa, kaupunkisuunnitteluvirastossa ja viraston internetsivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä kaupunginmuseon ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa.

Helsingin kaupungin ympäristökeskus ilmoitti 29.12.2008, ettei sillä ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yksi mielipide.

VR-yhtymä totesi kirjeessään 22.1.2009, että kaavassa tulee huolehtia siitä, että alueen pohja- ja orsiveden taso säilyy rakennustyön aikana sekä työn valmistuttua. Valmiin rakenteen tiiveydestä tulee varmistua siten, ettei alueen pohja- ja orsiveden varantoa kuluteta viemäröinnillä eikä pumppaamalla. Pohja- ja orsiveden tason säilyminen on tärkeää ympäristön rakennusten puuperustuksille mm. VR:n konepajan alueella. Perustusten puurakenteiden kuiville joutuminen aiheuttaa niiden lahoamisen.

Mielipide on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että asemakaavassa on tarvittavat määräykset, ettei rakentamisesta saa aiheutua haitallista orsi- tai pohjaveden pinnan alenemista eikä myöskään vahinkoa

rakennuksille tai muille maanalaisille tiloille, rakenteille eikä puistoille tai kaduille, ja kallion sekä rakennusten liikkeiden ja tärinöiden seuranta tulee suunnitella.

Lausunnot sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 6.8.–6.9.2010.

Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia. Asemakaavan muutosehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistölautakunta, ympäristölautakunta, yleisten töiden lautakunta, pelastuslautakunta, kaupunginmuseo, HSY Vesi, Helsingin Energia ja Helen Sähköverkko Oy sekä rakennusvalvontavirasto. Museovirasto ilmoitti, että lausunnonantajana kulttuuriympäristön osalta toimii Helsingin kaupunginmuseo.

Kaupunginmuseo katsoi, että museo on ollut mukana kaavan valmistelussa rakennussuojelun täsmennysten osalta. Museo pitää rakennussuojelumääräyksiä riittävinä. Porras- ja/tai hissikuilut, ilmanvaihtokuilut ym. vastaavat mahdollisesti maan pinnalle sijoittuvat rakenteet tulee sovittaa huolella olemassa olevaan arkkitehtuuriin.

Muissa lausunnoissa esitettiin tarkennuksia, jotka liittyvät maanalaisten tilojen uloskäynteihin ja pelastusyhteyksiin, pysäköintihallin käyttöön, maanalaisia tiloja palvelevien kuilujen ja hormien sovittamiseen olemassa olevaan arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan, mainoslaitteiden suojeluun, sisäpihojen lisärakentamismahdollisuuksiin, maanpäällisiin autopaikkoihin, istutettavaan puuriviin, orsi- ja pohjaveden suojeluun ja kadun nimeen.

Asemakaavan muutosehdotukseen on lausuntojen johdosta tehty seuraavat tarkistukset:

- Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusaseman yli saa rakentaa porrashuoneita, ~~mainostorneja~~ tai vastaavia rakennelmia, joiden rakenteet tulee sovittaa huolella olemassa olevaan arkkitehtuuriin kuitenkin niin, että niiden yhteenlaskettu julkisivupinnan leveys ei saa olla suurempi kuin 1/5 julkisivuosan pituudesta (muutoksia).
- Rakennuksen alkuperäiset ja alkuperäistä vastaavat mainoslaitteet tulee säilyttää. Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä uudet mainoslaitteet tulee tehdä vanhan mallin mukaan (lauseet lisätty suojelumääräyksen yhteyteen).
- Autopaikkoja saa olla vain asemakaavassa osoitetuilla paikoilla (sananuodon selvennys).

- Valokatteinen sisäpiha, ~~joka, johon saadaan rakentaa portaita ja jalankulkusilloja.~~ Sisäpiha, portaat ja jalankulkusillat saadaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Sisäpihaa saadaan käyttää liikennetilana sekä henkilökuntaravintolan tarjoilutilana (muutos).
- Maanalaisia tiloja palvelevat kuilut ja hormit on sijoitettava rakennuksiin ja niiden rakenteet tulee sovittaa huolella olemassa olevaan arkkitehtuuriin (lisäys).
- Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, ettei niistä tai niiden rakentamisesta aiheudu vahinkoa rakennuksille, rakenteille, puistoille, kaduille tai muille maanalaisille tiloille (sanajärjestyksen selvennys).
- Maanalaisista tiloista tulee suunnitella ja järjestää uloskäytävät ja pelastusyhteydet maan pinnalle pelastusviranomaisten hyväksymällä tavalla (määräys lisätty).

Kaavakarttaa on lausuntojen johdosta tehty seuraavat tarkistukset:

- Aleksis Kiven kadun varressa olevalla sisäpihalla olevan suojeltavan katoksen rakennusala on täsmennetty.
- Istutettava puurivi -merkintä on lisätty Satamaradankadun ja Teollisuuskadun välisen jalankulkureitin yhteyteen.

Lisäksi kaavaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

7

KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 27.5.2010 ja se päätti puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Merkittiin, että puheenjohtaja Rauhamäki ilmoitti olevansa asiassa esteellinen ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ajaksi. Varapuheenjohtaja Soininvaara toimi puheenjohtajana tässä asiassa.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 22.12.2010 muuttanut asemakaavan muutosehdotusta.

Helsingissä 22.12.2010

Olavi Veltheim
vs. asemakaavapäällikkö

VALLILA, SOK:N KORTTELIN OSA ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

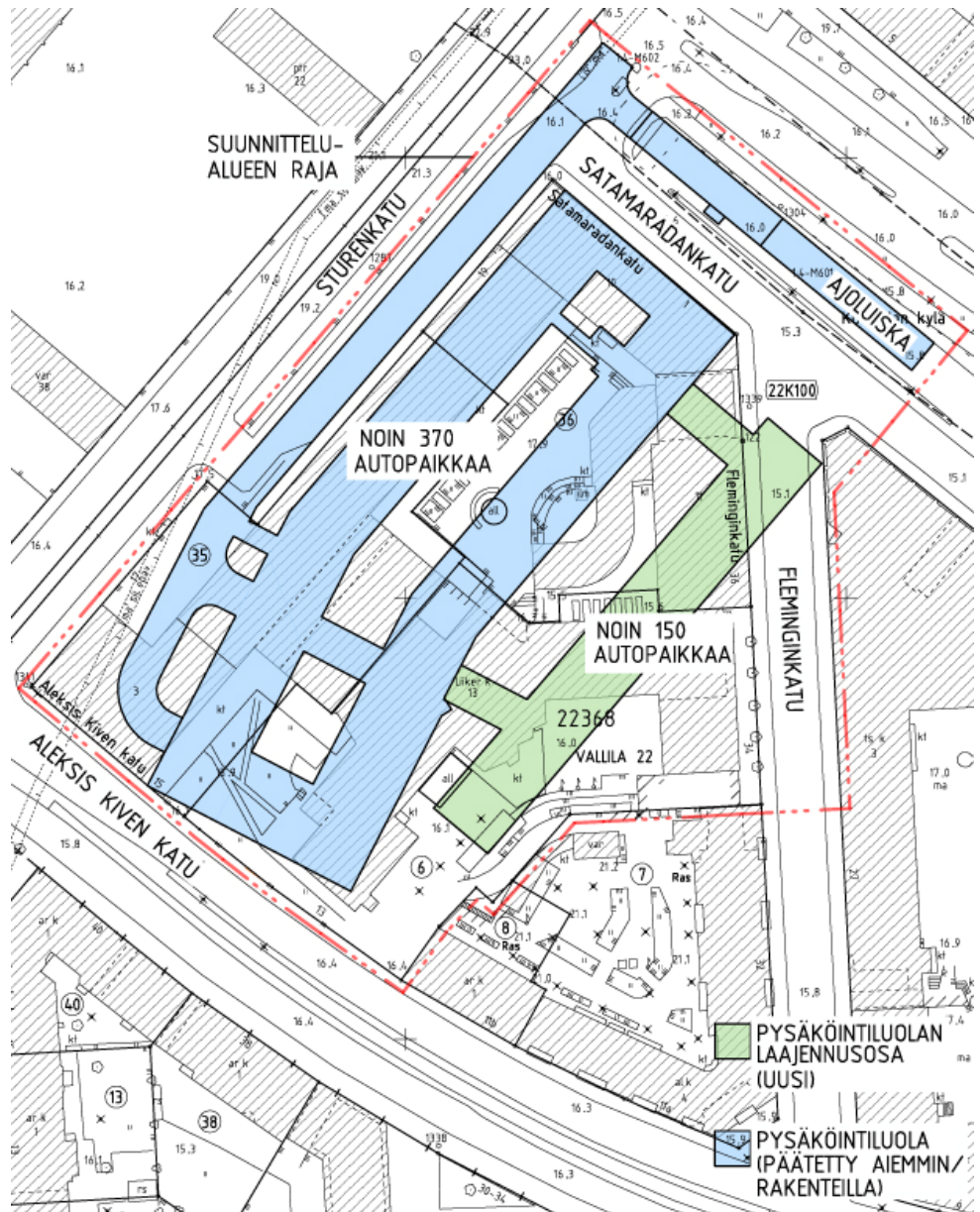
Suunnittelualue

Suunnittelualueeseen kuuluu katualuetta sekä kolme toimitilatonttia, joita rajaavat Aleksis Kiven katu, Sturenkatu, Satamaradankatu ja Fleminginkatu.

Nykytilanne

Korttelin länsiosassa on arkkitehti Erkki Huttusen suunnittelemat SOK:n tuotantolaitokset 1930-luvulta, joissa on Meiran tehdas (Koy Vallilan Paahtimo) ja toimitiloja (Koy Vallilan Toimisto). Rakennukset on suojeltu.

Korttelin keskellä on Oy Ässäkeskus Ab:n toimistorakennus vuodelta 1991, jossa toimii SOK:n pääkonttori. Alueella on yli 1 000 työpaikkaa.



SOK:n pääkonttorin ja kahvipaahtimon alapuolelle Fleminginkadun, Aleksis Kiven kadun, Sturenkadun ja Teollisuuskadun väliselle alueelle rakennetaan parhaillaan pysäköintiluolaa noin 370 autolle kaupunginhallituksen myöntämän poikkeamispäätöksen perusteella. Sisäänajo pysäköintiluolaan on rakenteilla Satamaradankadun ja Fleminginkadun risteyksen läheisyyteen.



Mitä alueelle suunnitellaan

Tavoitteena on, että tonteilla olevat rakennukset ja niiden suojeluarvot säilyvät. Elinkeinoelämän toimintaedellytysten parantamiseksi korttelin alle järjestetään lisää maanalaisia pysäköintipaikkoja. Kaavamuuotos mahdollistaa nyt rakenteilla olevan pysäköintiluolan laajentamisen noin 150 autopaikalla. Parhaillaan rakenteilla olevat ajoyhteydet palvelevat myös laajennusosaa. Kaavamuutoksen jälkeen tonttien käyttöön on osoitettu yhteensä noin 700 autopaikkaa, joista maanalaisessa pysäköintiluolassa on noin 520 ja rakennusten kellareissa on jo olemassa olevat noin 180 autopaikkaa.

Aloite

Asemakaavan muutosta on hakenut IVG Polar Oy, joka omistaa tontit 22368/35 ja 36 (ent. tontti 5).

Maanomistus

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa.

Kaavatilanne

Tonteilla on voimassa asemakaavat vuosilta 1998 ja 2002. Voimassa olevissa asemakaavoissa tontti 5 (Aleksis Kiven katu 15, sittemmin jaettu tonteiksi 35 ja 36) on toimitilarakennusten korttelialuetta, jossa olevat rakennukset on suojeltu kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaina. Tontti 6 (Aleksis Kiven katu 13) on toimistorakennusten korttelialuetta. Tontteja varten on asemakaavoissa osoitettu yhteensä noin 430 autopaikkaa.

Poikkeamispäätös

Kaupunginhallitus on myöntänyt vuonna 2007 poikkeamispäätöksen, jonka mu-

kaan korttelin alle saa rakentaa maanalaisen pysäköintilaitoksen 373 autolle. Maanalainen pysäköintilaitos poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta siten, että autopaikkojen enimmäismäärä ylittyy, sisäänajoramppi sijoitettiin pysäköintialueelle ja ajotunneli katualueelle. Maan pinnalle tulee pieniä kuilurakennuksia, jotka sijoittuvat tonteille.

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluviraston asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia rakennuksen kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin ja kaupunkikuvaan, liikenteeseen sekä alueen elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin kaavan valmistelun yhteydessä. Vaikutukset kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin arvioidaan yhdessä kaupunginmuseon kanssa.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille. Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto on esillä 15.12.2008–23.1.2009:

- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- Kallion kirjastossa, Viides linja 11
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt").

Kaavan valmistelija on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.





8.12.2008

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta voi esittää mielipiteen viimeistään 23.1.2009 kirjallisesti osoitteeseen:

Kaupunkisuunnitteluvirasto, kirjaamo
PL 2100, 00099 Helsingin kaupunki
(käyntiosoite Kansakoulukatu 3)
tai faksi: 310 37378
tai sähköposti: kaupunkisuunnitelu(a)hel.fi

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle alkuvuonna 2009.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä keväällä 2009.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Alppila Seura ry, Hermanni-Vallila seura, Kallio-Seura, Pro Vanha Vallila
- Helsingin Yrittäjät
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kaupunginmuseo, kiinteistöviraston tilakeskus ja tonttiosasto, pelastuslaitos, rakennusvalvontavirasto, raken-

nusviraston katu- ja puisto-osasto, ympäristökeskus

- muut asiantuntijaviranomaiset: Museovirasto.

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelusta tiedotetaan

- kirjeillä osallisille (asunto- ja kiinteistö-osaakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille, asukkaille ja kiinteistössä toimiville yrityksille)
- Kallio-lehdessä
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt").

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa, Metrossa sekä viraston Internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).

Kaavaa valmistelee

arkkitehti Arja Kasanen
puhelin 310 37400
sähköposti [arja.kasanen\(a\)hel.fi](mailto:arja.kasanen(a)hel.fi)

insinööri Pekka Nikulainen
(liikennesuunnittelu)
puhelin 310 37086
sähköposti: [pekka.nikulainen\(a\)hel.fi](mailto:pekka.nikulainen(a)hel.fi)



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	16.04.2010
Kaavan nimi	Vallilan SOK:n korttelin 22368 tontteja 6, 35 ja 35, yleistä pysäköintialuetta ja katualuetta koskeva asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,9720	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	2,2961	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,9720

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	2,9720	100,0	55500	1,87	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,6621	55,9	55500	3,34	0,0000	0
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,3099	44,1	0		0,0000	0
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	2,2960	77,3	0	0,6338	0

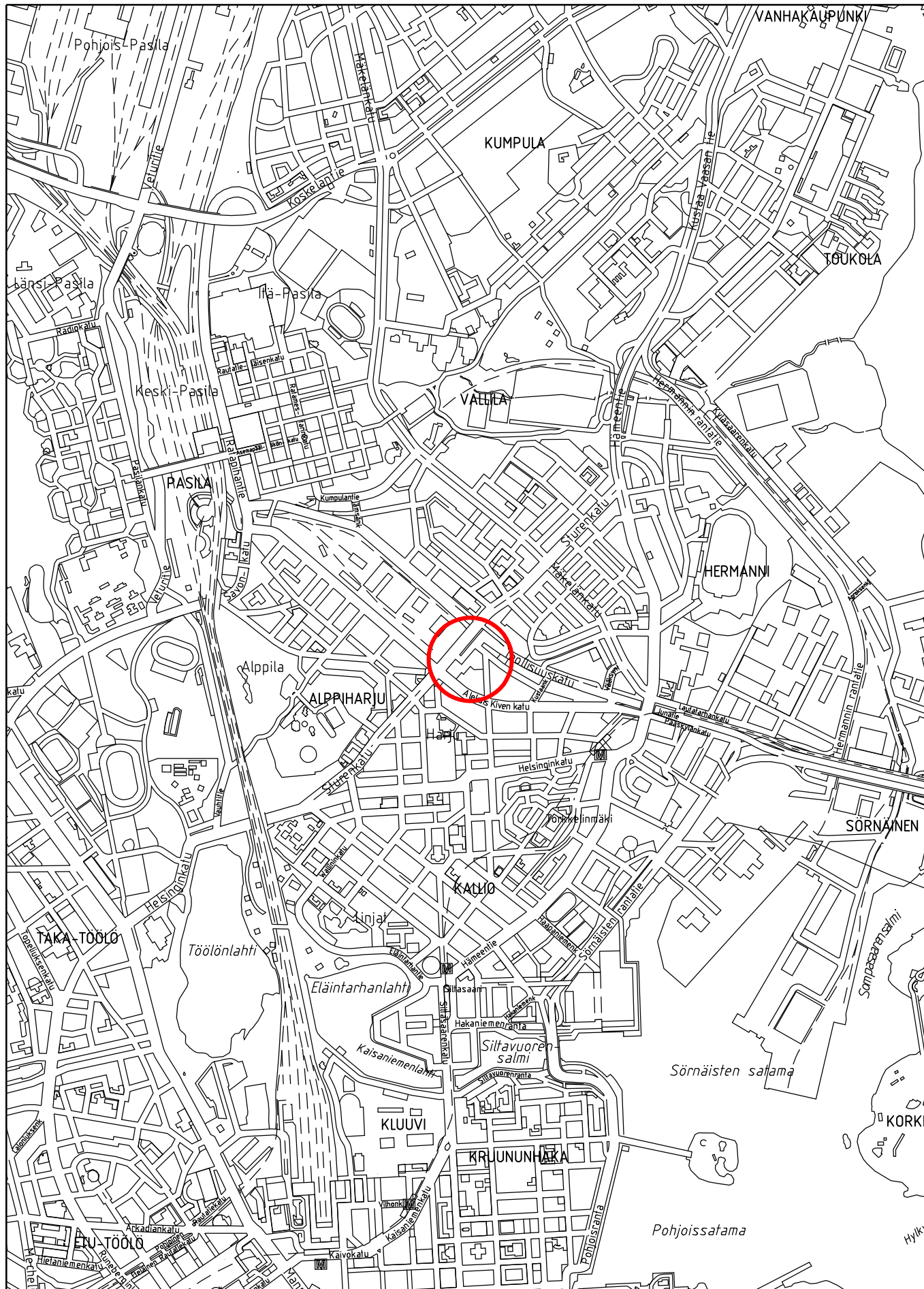
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,9720	100,0	55500	1,87	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,6621	55,9	55500	3,34	0,0000	0
KT					-0,6607	-20820
KTY	1,6621	100,0	55500	3,34	0,6607	20820
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,3099	44,1	0		0,0000	0
Kadut	1,1529	88,0	0		-0,0285	0
LP	0,1570	12,0	0		0,0285	0
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	2,2960	77,3	0	0,6338	0
ma	2,2960	100,0	0	0,6338	0

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	30180	0	0
Asemakaava	2	30180	0	0

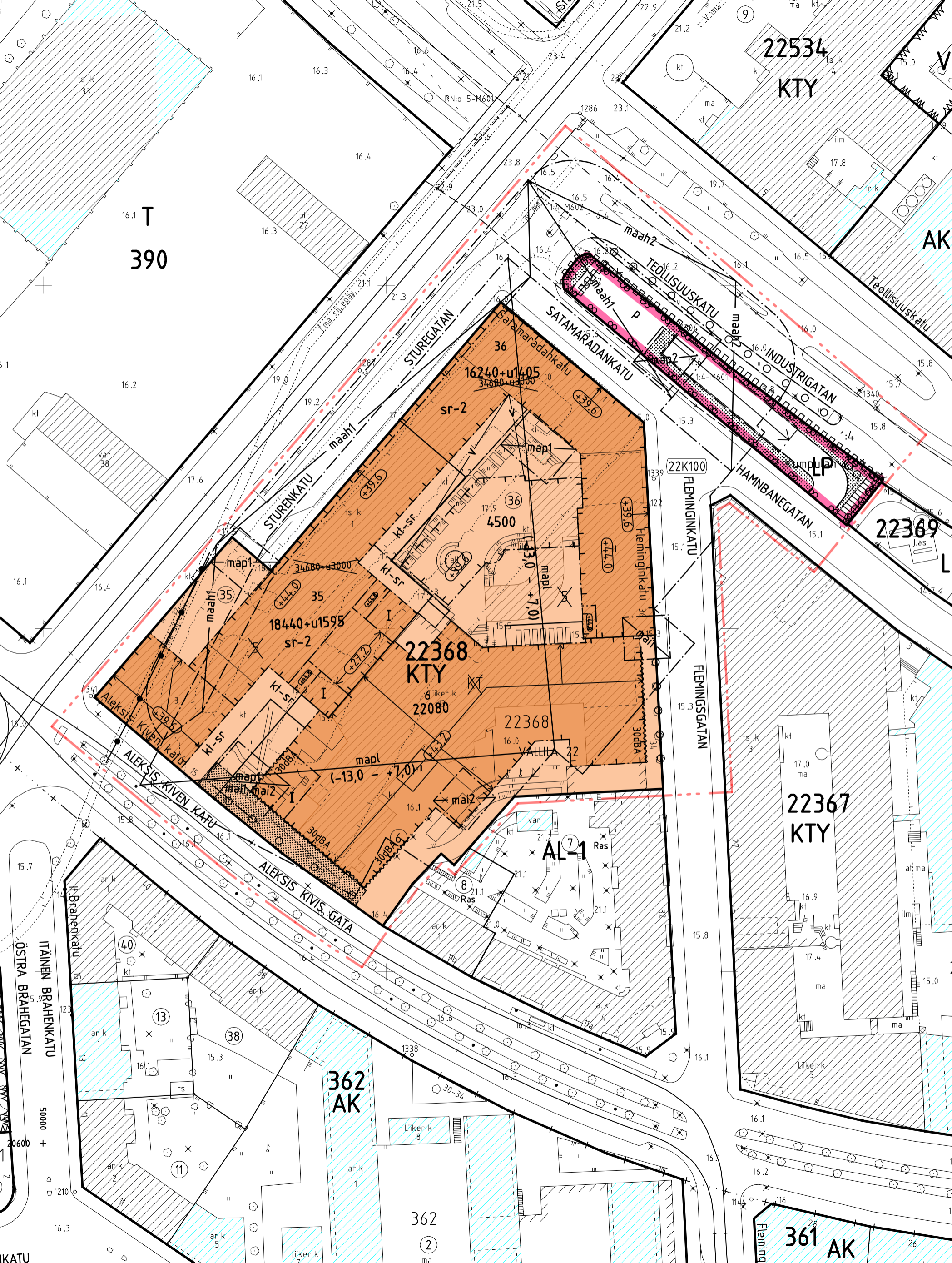
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	30180	0	0



Sijaintikartta

Vallila, kortteli 22368, tontit 6, 35 ja 36,
Yleinen pysäköintialue ja katualue
Liite kaavaan nro 11877 / Kslk 27.5.2010





T
390

22534
KTY

AK

22368
KTY

22080

22367
KTY

362
AK

361
AK

ITÄINEN BRAHEKATU
ÖSTRA BRAHEGATAN

50000

KATU

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

KTY

Toimitilarakennusten korttelialue. Rakennuksiin saa sijoittaa julkisia palvelutiloja, liike- ja toimistotiloja, ympäristöhaittoja aiheuttamattomia teollisuus- ja varastotiloja, opetus-, koulutus-, studio- ja näyttelytiloja, kokoontumistiloja, kahvila- ja ravintolatiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajantoimintaa palvelevia tiloja. Myymäläkerrosalan enimmäismäärä tontille on 600 k-m².

LP

Yleinen pysäköintialue.

— ··· —

2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

————

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

- · - · - · -

Osa-alueen raja.

— X — X —

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

22368

Korttelin numero.

6

Ohjeellisen tontin numero.

SATAMA-
RADANKATU

Kadun nimi.

————

Katu.

□ □ □ □ □ □ □ □

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

□ □ □ □ □ □ □ □

Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

p

Pysäköimispaikka.

18440+
u1595

Lukusarja, jonka alkuosa osoittaa rakennusalalle sallitun maanpäällisen kerrosalan ja loppuosa tämän lisäksi ullakolle sallitun kerrosalan neliömetreinä.

4500

Luku osoittaa maanpäällisen kerrosalan neliömetreinä.

IV

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+41.5

Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusaseman yli saa rakentaa porrashuoneita tai vastaavia rakennelmia, jotka tulee sovittaa huolella olemassa olevaan arkkitehtuuriin.

+39.6

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

— T —

Rakennusala.

sr-?

RAKENNUSSUOJELU

Historiallisesti, arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka tarvelevät tai muuttavat rakennuksen, sen julkisivujen, vesikaton tai sisätilojen historiallista tai kaupunkikuvallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä palauttamaan alkuperäiseen asuunsa. Rakennuksen alkuperäiset ja alkuperäistä vastaavat mainoslaitteet tulee säilyttää. Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä uudet mainoslaitteet tulee tehdä vanhan mallin mukaan.

kt-sr

Suojeltavan katoksen rakennusala.

mapl
(-13,0--+7,0)

MAANALAISET TILAT

Maanalainen tila. Maanalaiseen tilaan saa sijoittaa korttelin 22368 tonttien 6, 35 ja 36 autopaikkoja enintään 525 sekä varasto- ja teknillisiä tiloja suojavyöhykkeineen asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi sulkuihin merkittyjen korkeusasemien väliin. Nämä tilat saadaan sijoittaa myös istutettavan tontinosan alle.

maah 1

Tasolla -10,30 ja -6,65 maan pinnalle johtava suojavyöhykkeineen 12m korkea maanalainen kalteva tila ajoyhteyksiä varten. Tilan kautta saa järjestää ajoyhteyden myös muihin maanalaisiin pysäköintitiloihin.

maah 2

Tasolta -10,30 ja -6,65 ajotunneliin tasolle +5,3 johtava suojavyöhykkeineen 12m korkea maanalainen kalteva tila työtunnelia varten. Tilan kautta saa järjestää ajoyhteyden myös muihin maanalaisiin pysäköintitiloihin.

→

Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.

map 1

Alueen osa, johon saa sijoittaa pysäköintilaitoksesta maan pinnalle tai rakennukseen johtavan porras- ja / tai hissikuilun suojavyöhykkeineen.

map 2

Alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisen tilan varapoistumistien. Rakennuksen on jäätävä maan alle. Varapoistumistien tulee aueta suoraan ajoluiskaan.

mai 1

Alueen osa, johon saa sijoittaa pysäköintilaitoksesta maan pinnalle tai rakennukseen johtavan ilmanvaihtokuilun suojavyöhykkeineen poistoilmaa varten. Poistoilmakuilu tulee johtaa vähintään 2m viereisen vesikaton yläpuolelle.

mai 2

Alueen osa, johon saa sijoittaa pysäköintilaitoksesta maan pinnalle tai rakennukseen johtavan ilmanvaihtokuilun suojavyöhykkeineen tuloilmaa varten.



Maanalainen viemäritunneli. Tunnelin kohdalla ei saa suorittaa kaivua tai louhintaa siten, että siitä aiheutuu tunnelille haittaa.

AUTOPAIKAT

Autopaikkavaatimus:

- 1 ap / vähintään 280 ja enintään 90 k-m².

Autopaikkoja saa olla vain asemakaavassa osoitetuilla paikoilla.

PIHA-ALUEET JA PUUT



Istutettava puurivi.



Istutettava alueen osa, jossa on oltava puita ja pensaita.



Istutettava alueen osa.



Valokatteinen sisäpiha, joka saadaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Sisäpihaa saadaan käyttää liikennetilana sekä henkilökuntaravintolan tarjoilutilana.

Pihatasoniin ei saa tehdä avoimia aukkoja eikä pysäköintitilojen poistoilmaa saa johtaa pihamaalle.

Huoltoajo ja tonteille ajo toisen tontin kautta on sallittu.

TEKNISET SEIKAT

Muuntamotilat tulee sijoittaa rakennuksiin.

Maanalaisia tiloja palvelevat kuilut ja hormit on sijoitettava rakennuksiin ja niiden rakenteet tulee sovittaa huolella olemassa olevaan arkkitehtuuriin.

Pysäköintitiloissa ei kortteleiden eikä tonttien välisille rajoille tarvitse rakentaa rajaseinää. Jos rajaseinää ei rakenneta tulee paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa käsitellä korttelia yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisen rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA. Määräys ei koske näyteikkunallisia tiloja.

Ilmanvaihtokuilun aiheuttama melu saa asuinrakennusten ulkopuolella olla enintään 45 dBA.

Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, ettei niistä tai niiden rakentamisesta aiheudu vahinkoa rakennuksille, rakenteille, puistoille, kaduille tai muille maanalaisille tiloille.

Maanalaisista tiloista tulee suunnitella ja järjestää uloskäytävät ja pelastusyhteydet maan pinnalle pelastusviranomaisten hyväksymällä tavalla.

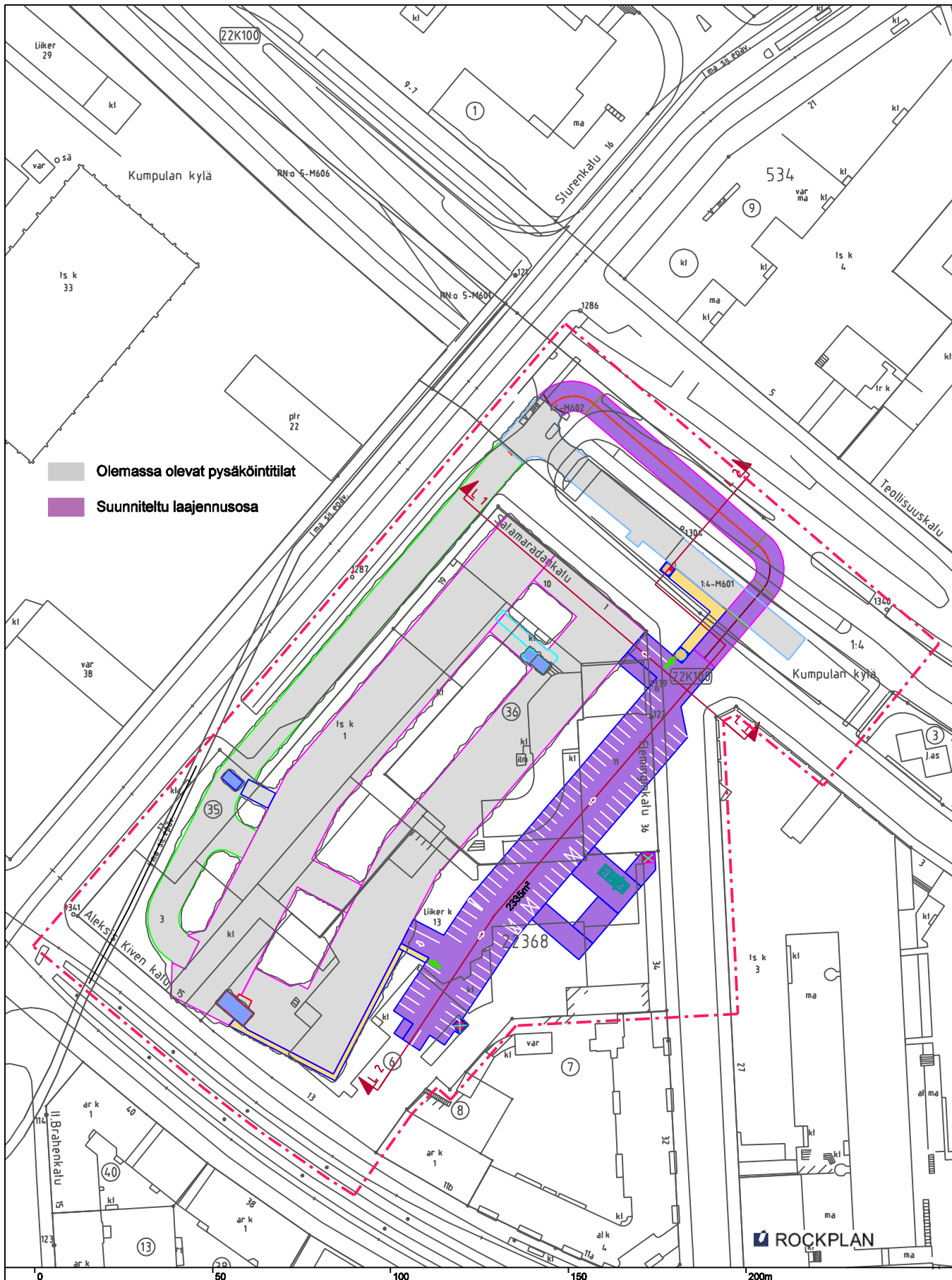
Maanalaisten tilojen yläpuolella olevilla korttelialueilla rakennettaessa tai louhittaessa on otettava huomioon maanalaisten tilojen sijainti ja rakenteiden suojaetäisyydet siten, ettei aiheuteta haittaa maanalaisille tiloille tai rakenteille.

Ennen rakennusluvan myöntämistä luvan hakijan on esitettävä hyväksyttävät suunnitelmat kallion sekä rakennusten liikkeiden ja värinöiden seurannasta.

Rakentaminen kaava-alueella on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu haitallista orsi- tai pohjaveden pinnan alenemista rakentamisen eikä käytön aikana.

Pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

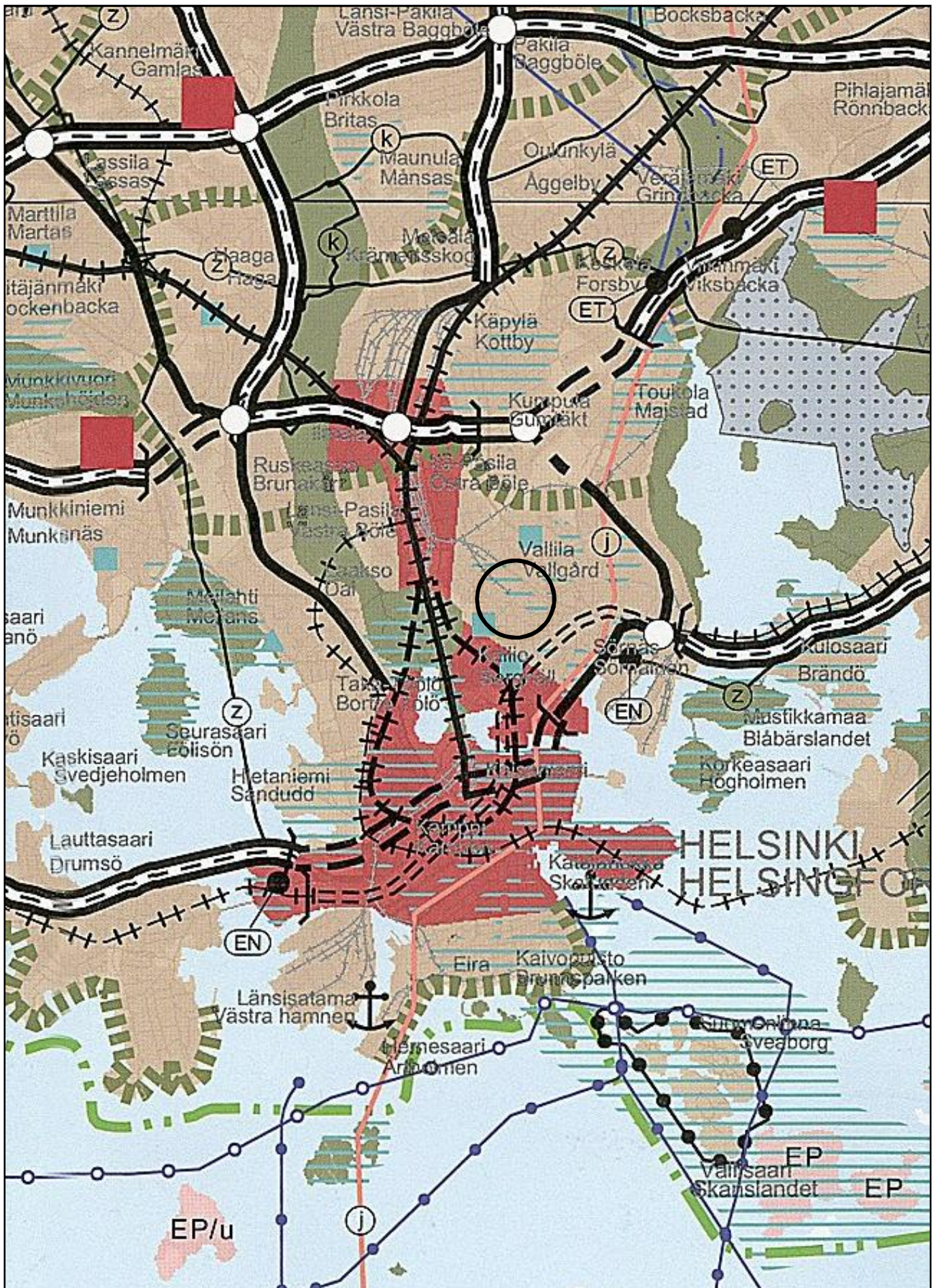
Tällä asemakaava-alueella korttelialueella on laadittava erillinen tonttijako.



Vallila kortteli 22368 tontit 6, 35 ja 36
 Asemakaavan muutosehdotus nro 11877/Kslk 27.5.2010
 Havainnekuva pysäköintitiloista

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto/Kantakaupunkitoimisto
 Arja Kasanen/PKa

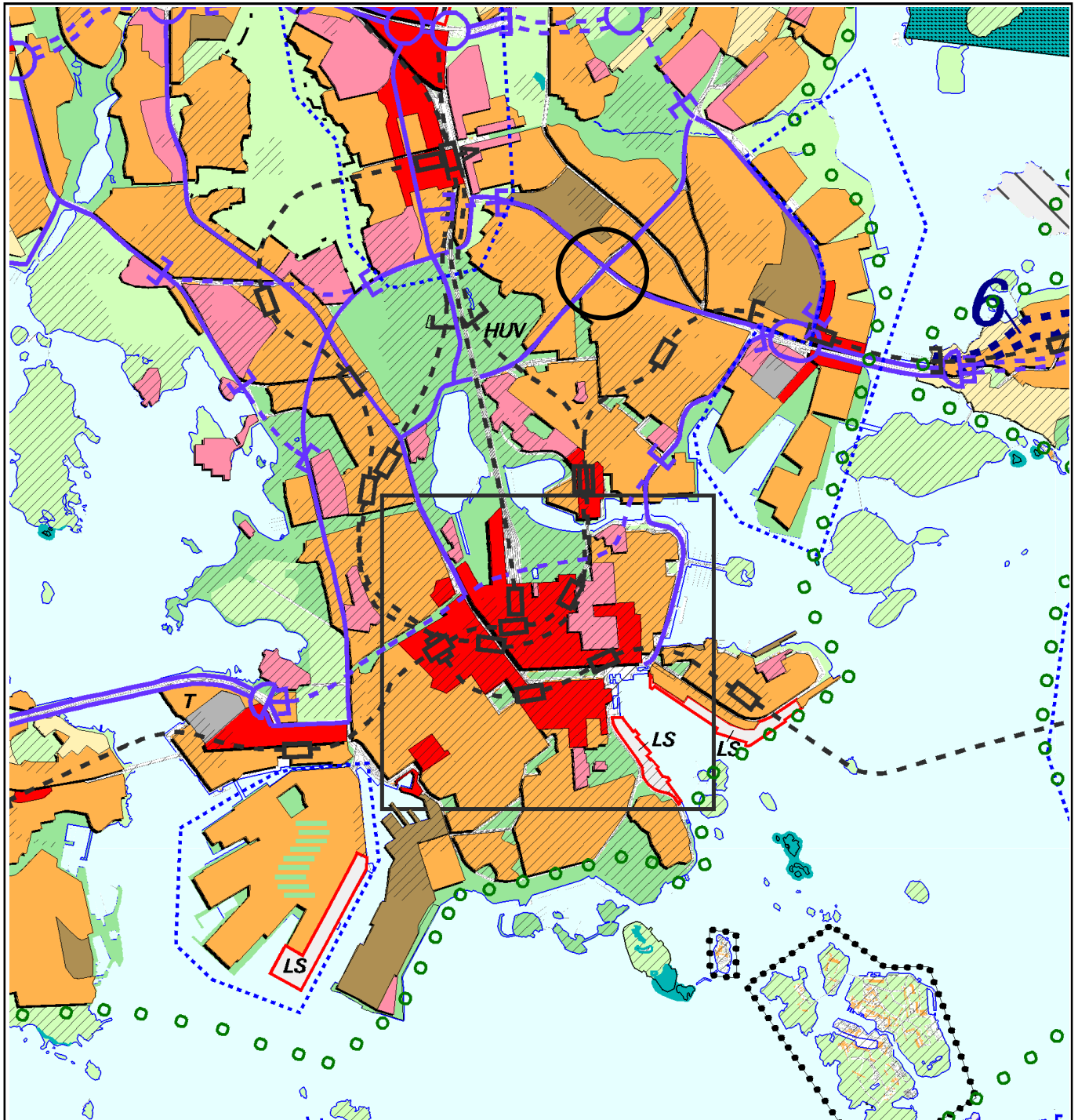




Ote maakuntakaavasta

Vallila, kortteli 22368, tontit 6, 35 ja 36,
 Yleinen pysäköintialue ja katualue
 Liite kaavaan nro 11877 / 27.5.2010





KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA

T Toimintalavaltaisena kehitettävä alue.

PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN

HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE

TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/TOIMISTO/SATAMA

TEKNISEN HUOLLON ALUE

KAUPUNKIPIIUSTO

HUV EA Ympärivuotuisena työvälialueena kehitettävä alue. Ekoasumisen kokeilualue.

VIKISTYSALUE

o o o Helsinki-puistona kehitettävä alue.

LR LIIKENNEALUE

LS SATAMA-ALUE

SOTILASALUE

(A) Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavekartalla osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois.

LUONNONSUOJELUALUE

KULTTUURIHISTORIALLISESTI, RAKENNUS-TÄITTEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIIN KÄNNÄLTÄ MERKITTÄVÄ ALUE

MAAILMANPERINTÖKOHDE

VESIALUE

KESKUSPUISTON ALUE

SUUNNITTELUALUE

SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RATKAISTAAN YLEISKAAVALLA TAI OSAYLEISKAAVALLA

MOOTTORIKATU

PÄÄKATU

METRO TAI RAUTATIE ASEMIINEEN

JOUKKOLIIKENTEEN KEHÄMÄINEN RUNKO-LINJA ASEMIINEEN (JOKERI, bussi tai raitiotie)

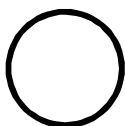
PÄÄLIKENNEVERKON MAANALAINEN OSUUS

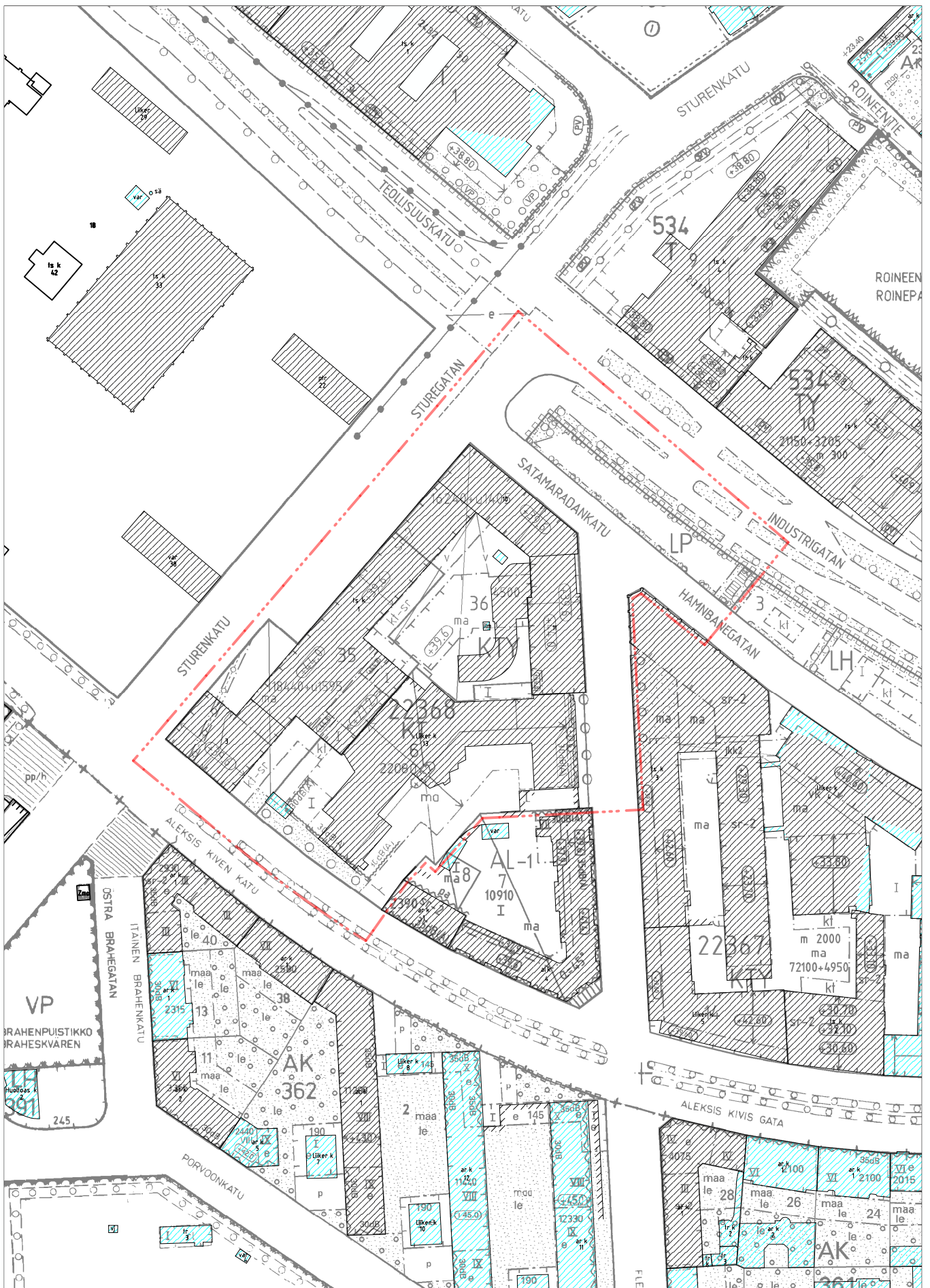
VIIRA, NOPEAN RAITIOTIEN VARAUS

KÄVELYKESKUSTA

Ote yleiskaava 2002:sta

Vallila, kortteli 22368, tontit 6, 35 ja 36,
Yleinen pysäköintialue ja katualue
Liite kaavaan nro 11877 / 27.5.2010





Ote voimassa olevasta asemakaavoista
 Vallila, kortteli 22368, tontit 6, 35 ja 36,
 Yleinen pysäköintialue ja katualue
 Liite kaavaan 11877 / 27.05.2010

SOK:n tuotantolaitosrakennukset. Arkkitehdit Erkki Huttunen ja Valde Aulanko, 1930-luku. Rakennuksissa on Meiran kahvinpaahtimo ja maustetehtäas sekä toimistotiloja.



Näkymä Sturenkatua pitkin länteen.



Aleksis Kiven kadun ja Teollisuuskadun kulma.

Valokuvia suojelukohteista

Vallila, korttelin 22368 tontit 35 ja 36
Liite kaavaan nro 11877 / Kslk 27.5.2010

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto

Asemakaavaosasto / Kantakaupunkitoimisto
Arja Kasanen

