



Lausuntopyyntö: Sörnäisten (10.ko) asemakaavan muutosehdotus nro 12174, korttelin 291 tontit 4 ja 5

Rakennusvalvontavirasto lausuu pyydettyinä lausuntona seuraavaa:

Asemakaavan muutosehdotus numero 12174 koskee Helsingin 10. kaupunginosan (Sörnäinen)korttelin 291 tontteja 4 ja 5. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa tonttien muuttaminen verohallinnon käyttöön. Tontilla 5 vanhojen suojelurakennusten suojelumerkinnot poistetaan lukuun ottamatta kaupunkikuvassa merkittävimpiä ns. Lindqvistin taloa sekä siilo-osaa. Näiden osalta suojelumerkintää tarkistetaan. Purettavat rakennukset korvataan uusilla, jotka pyritään sopeuttamaan kaupunkikuvallisesti. Tontille 4 sallitaan kahden paviljonkimaisen lisärakennuksen rakentaminen korttelin sisäpihalle.

Kaupunkikuvaneuvottelukunta antoi 4.7.2012 lausunnon asemakaavan muutosehdotuksen pohjana olleesta suunnitelmasta. Neuvottelukunta piti suunnitelmaa lupaavana ja hanketta komeana. Alueen yhdistämistä "Kampus" ajatuksella pihaa ja ulkoyhteyksiä korostavana, pidettiin avauksena, jollaista Helsingissä kaivattaisiin. Esikuvana voisivat olla esimerkiksi tanskalaiset 1950 - 60 -luvulla suunnitellut isojen kompleksien sisäpihojen maisemasuunnitelmat, joiden 2000-luvun tulkintaa jo kaivattaisiin. Neuvottelukunta toivoi, että koko kortteli suunniteltaisiin kokonaisuutena myös Valion omistaman tontin osalta, jolloin kokonaisuudesta saataisiin varmuudella yhtenäinen, mielenkiintoinen ja kaikkia hyödyttävä kokonaisuus. Korttelin läpikulkeva ja siihen elämää tuova kevyenliikenteen väylä tulee suunnitella huolella pyöräilijöiden ja jalankulkijoiden tarpeet huomioiden.

Neuvottelukunta muistuttaa, että kaavaa varten huolellisesti tutkitut erityisratkaisut ja purettujen rakennusten ilmettä tavoitteleva uudisrakentaminen, kuten tiilijulkisivun luonnettaimitoivat seinäratkaisut, edellyttävät, että rakennussuunnittelun tekee kaavan viitesuunnitelman laatinut taho. Viitesuunnitelmassa esitetyt pitkälle viedyt ja laadukkaat arkkitehtoniset ratkaisut voisivat toisen suunnittelijan käsissä kadota.

Neuvottelukunta pohti, voitaisiinko suunnitelman kannalta erittäin oleelliseen siilon puretun osan massaa korvaavan uudisrakennuksen julkisivuun tuoda korostuneen horisontaalisuuden lisäksi historiallisen valokuvan mukaan siinä ilmennyt vertikaaliaksentti esim. aukotuksen tms. julkisivukäsittelyn avulla. Neuvottelukunnan mielestä esitetyn rakennusmassan päälle ei tule enää asentaa ilmanvaihtoelementtejä vaan sen päätteen tulee olla siilomaisen selkeä.



Rakennusvalvontavirasto on tutustunut 11.12.2012 päivättyyn kaavaehdotukseen. Erityisesti rakennusvalvonta on huolissaan säilyvien rakennusten rakennusosissa olevista haitta-aineista. Vastaavankaltaisissa rakennuksissa on todettu olevan riski siitä, että rakennussuunnitteluvaiheessa, kun rakenteiden haitallisia aineita tutkitaan tarkemmin, paljastuu uusia ja mahdollisesti ylikäymättömiä rajoitteita säilyttämistavoitteille. Kaavaehdotuksen määräys siirtää terveellisyydestä varmistumisen vastuun rakennusvalvonnalle ja rajaa vaihtoehdot pilaantuneen rakennusosan korjaamiseen tai uusimiseen alkuperäisen kaltaisena. Helsingin ympäristökeskuksen erityisasiantuntijoiden kannanotto rakenteiden puhdistusmahdollisuuksista on varmaan hankittu kaavoitustyön kuluessa tai tullaan tällä lausuntokierroksella hankkimaan.

Kaava-alueen suojeltuihin rakennuksiin on kohdennettu tiukat määräykset säilyttämisvelvoitteesta. Siilon osalta tämä tarkoittanee, että jos rakennukseen sijoitettavat toiminnot edellyttävät uusia aukkoja julkisivuihin, tämä tulee aikanaan käsitellä asemakaavan suojelumääräyksen vastaisena ja poikkeamispäätöstä edellyttävänä. Jos on tarkoitus jossain määrin sallia lisäaukutusta, tämä tulisi mainita kaavassa.

Kaavaehdotuksen mukaan Sörnäisten rantatien puoleisen julkisivun tulee olla poltettua savitiiltä. Määräys kohdentunee myös uuden rakennuksen Kaikukadun puoleiseen julkisivuun; tekstin muotoilua on täsmennettävä.

Kun määräys on muodossa: "...julkisivun tulee olla poltettua savitiiltä", voidaanko tulkita, että tiililaatta tai tiililaattalevy on hyväksyttävä ratkaisu? Jos ei, tulee ilmaisusta käydä ilmi, että seinä muurataan.

Kaavaehdotuksen mukaan "Suojellun siilon pihan puoleisen jatko-osan tulee olla vaa-leaa perinteistä kolmikerrosrappausta." Tämä tulkitaan lupaa haettaessa siten, että myös lämpörappaus on mahdollinen (ennakkotapauksien mukaan). Jos halutaan, että rappaus tehdään kivipinnalle, tai halutaan, ettei käytetä lämpörappausta, tulee ilmaisu täsmennettäväksi.

Tontilla 4 kadun ja puiston puoleinen julkisivumateriaali ja -käsittely tulee kaavaehdotuksen mukaan säilyttää yhtenäisenä tontin 291/1 rakennuksen kanssa. Tällä määräyksellä haettaneen sitä, että julkisivu ei muuttuisi nykyisestä. Luontevaa olisi kirjoittaa tämä säilyttämistavoite itsenäisesti kohdentamalla määräys rakennukseen itseensä, eikä viittaamalla naapuritontille, kaava-alueen ulkopuolelle. Kuten Museoviraston 26.10.2012 päivätyssä lausunnossa todetaan, rakennuksen suojelutarpeet ja näihin liittyvät kaavamääräykset tulisi määrittää rakennuksesta tehtävän rakennushistoriaselvityksen pohjalta. Maankäyttö- ja rakennuslakiin kirjattujen asemakaavan sisältövaatimusten mukaista olisi nimenomaan ohjata rakentamista, eikä asettaa vel-



voitteita myöhemmän suunnittelun lähtötietojen hankkimiseen. Rakennushistoriaselvitys olisi luonteva olla pohjana kaavamuuostyölle.

'Rakennussuojelu'-otsikon alle sijoitetut kaavamääräykset kohdentuvat kaavaehdotuksen nykymuodossa ainoastaan kaava-alueen suojeltuihin rakennuksiin. Kuitenkin osa näistä kaavamääräyksistä lienee mietitty otettavaksi huomioon laajemminkin. Kohdentumista tulee täsmentää.

Asemakaavamääräyksissä oleva velvoite laatia rakennushistoriaselvitys on nyt, edellä mainitulla tavalla kohdennettu suojeltuihin rakennuksiin. Näistä on jo laadittu rakennushistoriaselvitys. Lieneekö tässä kohdassa tarkoitettu tontin 4 rakennusta?

Kaavaehdotus edellyttää, että tontilla 4 katon ilmastointikonehuoneen julkisivun tulee olla läpinäkymätöntä lasia. Määräys on poikkeuksellinen. Toivottavasti kaavan viitetsuunnitelmaa laadittaessa mukana on ollut rakenne- ja talotekninen asiantuntija ja toteuttamiskelpoisuudesta on varmistuttu. Jos ilmanvaihtokonehuoneen ulkoasun osalta tavoitteena on aineettomuus, on aihetta harkita lisättäväksi määräys konehuoneeseen liittyvien laitteiden ja piippujen sovittamisesta osaksi ilmanvaihtokonehuonetta, ja/tai määrätä maksimikorkeutta koskevan merkinnän kohdalla, ettei kyseisen tason yläpuolelle saa sijoittaa teknisiä laitteita.

Pihapaviljonkeja koskien todetaan: 'paviljonkeja yhdistävien käytävien tulee olla lasisia'. Tällaisia paviljonkien VÄLISIÄ käytäviä on yksi. Määräys kohdentunee myös pihojen muihin vastaaviin käytäviin; tekstimuotoilua on hyvä tarkistaa.

Tekniset tilat halutaan rakennuksen perusmassoiteluun. Tätä koskeva kaavamääräys voisi olla selkokielisempi.

Riittääkö että paikoituskellarin poistopiippu sijoitetaan 'rakennuksen yhteyteen'? Vai tulisiko se edellyttää sijoitettavan rakennusrungon sisään?

Pihan pinnoilla määrätään käytettävän 'luonnonmateriaaleja'. Käsitemi ei ole yksiselitteinen. Lisäksi kaavaehdotuksessa on pihapäällysteestä määräys: 'on käytettävä luonnonkiveä tai suurikokoista teräsreunaista betonilaattaa'. Rakennusvalvonnan tiedossa ei ole, että teräsreunaisia laattoja olisi rakennustarvikemarkkinoilla. On tarpeen harkita, onko tämän määräyksen tarkkuus liiallinen?

Hulevesien käsittelystä olisi hyvä olla jokin määräys, koskien hulevesien imeytystä tai viivytystä. Asiaan liittyvät määräykset ovat rakennusjärjestyksessä, mutta kaavaan kirjoitettuna niille tulisi heti suunnittelun alusta lähtien painoarvoa, eikä asia jäisi hankkeeseen ryhtyvälle viime tippaan. Määräysten täytyy tietenkin olla tässä kortte-



lissa realistisia.

Liittyen edelliseen hulevesiasiaan voisi viitesuunnitelman laatijan kanssa pohtia, olisiko mahdollista rakentaa pihapaviljonkeihin viherkattoa? Siten saataisiin kaiken muun hyvän lisäksi myös hulevesien hallintaa paremmalle tolalle. Kaavassa voisi olla tähän liittyvänä esimerkiksi määräys: pihapaviljonkeihin on rakennettava hulevesiä viivyttävä kasvillisuuskatto.

Pelastuslaitoksen avustuksella tulee varmistua siitä, että pelastustiejärjestelyt ja muutoinkin paloturvallisuuteen liittyvät ratkaisut ovat hyväksyttäviä. Oleellista on, että tämän kokoisessa hankkeessa, sijoituttaessa tiiviisti olevaan rakennuskantaan, edellytetään kaavan viitesuunnitelmien osaksi alustavaa paloteknistä suunnitelmaa, joka esitellään pelastuslaitokselle.

Autopaikkavelvoitteet tulee kirjoittaa tonttikohtaisina. Tulevat lupahakemukset ovat tonttikohtaisia, määräysten toteutuminen tarkistetaan tonttikohtaisesti. Sama koskee polkupyöräpaikkavelvoitteita. Lisäksi: viitesuunnitelmassa polkupyöräpaikat on sijoitettu hyvin keskitetysti, toivottavaa lienee saada niitä molemmille tonteille.

Kun kaava ei sitä kiellä, autopaikkoja voi sijoittaa tontille 5, ilman maksimimäärää.

Viitesuunnitelmista ei ole löydettävissä vakuuttavaa esitystä jäte- ym. huollon järjestelyistä ja erityisesti tonttien välisistä huoltoreiteistä. Samoin osa suunnitelmien poistumisteistä ohjautuu kaava-alueen rajan toiselle puolelle. Toivottavasti nämä asiat on ratkaistavissa jatkosuunnittelussa.

Maa-merkintä on vain toisella pihalla, suunnitelmissa on maanalaista tilaa molemmilla tonteilla.

Asemakaavamääräyksenä on: 'Rakentaminen ei saa alentaa pohjaveden pintaa eikä vähentää pohjaveden virtausta.' Sanan "vähentää" paikalla kuuluisi olla "muuttaa".

Lisäksi kaavassa määrätään: 'Maaperän pilaantumista koskeva tutkimustarve on selvitettävä ennen maanrakentamiseen johtavan rakennus- tai toimenpideluvan myöntämistä.' Selkeänä ja yksinkertaisena lauseen kuuluisi olla: "Selvitys maaperän pilaantuneisuudesta on tehtävä ennen maanrakentamiseen johtavan luvan myöntämistä." Pilaantuneita maita koskevat kaksi määräystä olisi loogisempaa järjestää toisin; ensin tutkimista koskeva määräys, sitten kunnostamista koskeva määräys.

Rakennusvalvontavirasto toteaa lopuksi, että kaavaehdotuksen viitesuunnitelma on lupaava ja komea. Sen laatimisen yhteydessä on huolellisesti tutkittu mm. julkisivu-



jen erityisratkaisuja. Vielä voisi pohtia onko kaavaan löydettävissä konkreettisia kaupunkikuvallisia, julkisivuja määrittäviä kaavamääräyksiä; kaavaehdotuksessa esi-merkki sellaisesta on vaatimus tiilen käytöstä.

**Postiosoite**

Rakennusvalvontavirasto  
PL 2300  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

**Käyntiosoite**

Rakennusvalvontavirasto  
Siltasaarekatu 13  
Helsinki 53

**Puhelin**

+(09) 310 2611

**Faksi**

(09) 310 26206

**Internet**

<http://www.rakvv.hel.fi>

**Sähköposti**

[rakennusvalvonta@hel.fi](mailto:rakennusvalvonta@hel.fi)

MUSEOVIKASTO / MUSEIVERKET

PVM / DATUM

DNRO / DNR

7.3.2013

007/303/2013

Helsingin kaupungin kirjaamo  
Kaupunkisuunnitteluvirasto  
PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATIONSBEKONTOR	
Saapunut/Inkommet	
12. 03. 2013	
Dnro/Dnr	HEL 2011-001236
Tehtäväluokka Uppgiftsklass	10 03 03

VIITE / REFERENS

Lausuntopyyntönnö 3.1.2013

ASIA / ÄRENDE

LAUSUNTO SÖRNÄISTEN VEROKAMPUKSEN ASEMAKAAVAN  
MUUTOSEHDOTUKSESTA, HAAPANIEMENKATU 4 JA KAIKUKATU 5 (10-291-4 JA 5)

Museovirasto on perehtynyt asemakaavan muutosehdotukseen (kaavan no 12174 11.12.2102 päivätty kaavakartta sekä 11.12.2012 päivätty/Kslk päätöksen mukaisesti 18.12.2012 päivitetty selostus) ja antaa lausuntonaan seuraavan.

Kaavan suunnittelualueella tontilla 4 on voimassa asemakaava vuodelta 2005, jossa toimitilarakennusten korttelialueen kaikki rakennukset on suojeltu. Tontilla 5 on voimassa vuoden 1975 asemakaava, jossa se on merkitty hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on poistaa korjauskelvottomiksi todettujen rakennusten suojelu, jotta ne voidaan korvata uudisrakennuksilla. Tontti 4 muutetaan myös toimitilakäyttöön ja sallitaan sen pihalle kaksi paviljonkirakennusta.

Tontilla 5 olevista rakennuksista on tarkoitus edelleen suojella Selim A. Lindqvistin suunnittelema rakennus vuodelta 1914 sekä säilynyt osa silloista. Kaavakartalle on nyt merkitty luonnosvaiheessa silloin kohdalta puuttunut suojelumerkintä. Kohteiden suojelumääräys on perusteellinen. Suojelumääräystä on täydennetty hyvällä tavalla ehdotusvaiheessa mm. edellytyksellä rakennushistoriaselvityksen liittämistä rakennuslupahakemukseen. Suojelumääräyksessä ja KTY -korttelialueen rakentamista koskevissa kaavamääräyksissä on edelleen hyvä ottaa huomioon, että korjaus- ja muutostöistä sekä korttelialueen täydennysrakentamisesta on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Kaavamuutosalueella sijaitsee arkkitehti Kai Saleniuksen vuonna 1972 suunnittelema vallion virastotalo Haapaniemenkatu 4. Virastotalo edustaa modernin virastotalorakentamisen rakennusperintöä ajalta, jolloin valtion toiminta laajentui hyvinvointivallion tarpeisiin. Näyttävä virastotalo on leimallinen osa lähiympäristöään, mitä korostaa sen sijainti Väinö Tannerin kentän laidalla ja näkyvyys aukion yli Hämeentien katukuvassa. Rakennukselle on merkitty rakennusala vallitsevan tilanteen mukaisesti. KTY -korttelialueen rakentamista koskevissa kaavamääräyksissä edellytetään lisäksi, että julkisivumateriaali ja

käsittely säilytetään yhtenäisenä viereisen tontin rakennuksen kanssa, mikä on aiheellinen tavoite, mutta ei varsinaisesti kuitenkaan turvaa nykyisen rakennuksen säilymistä siten kuin suojelumerkintä.

Museovirasto on todennut jo kaavan luonnosvaiheen lausunnossaan, että virastotalon arkkitehtoniset ominaispiirteet, kulttuurihistoriallinen merkitys ja tarve suojelumerkinnälle tulee selvittää kaavoituksen yhteydessä. Samoin on pidetty tarpeellisena, että kohteesta laaditaan rakennushistoriaselvitys, jonka pohjalta suojelun taso ja kohdentuminen voidaan arvioida. Museoviraston saamien tietojen mukaan selvitys on tekeillä, mutta asemakaavaselostuksessa tästä ei ole mainintaa. Rakennuksen arkkitehtoninen ominaisluonne on monilta piirteiltään hyvin säilynyt ja Museovirasto pitää edelleen tärkeänä, että virastotalon suojeluarvot tutkitaan ja esitetään sille kaavassa tarpeelliset suojelumääräykset.

Muutoin kaavaratkaisu vaikuttaa tarjoavan hyvät lähtökohdat ympäristön kehittymiselle ja arkkitehtonisesti korkeatasoisen kokonaisuuden saavuttamiseksi.

Yli-intendentti

  
Helena Taskinen

Intendentti

  
Elisa El Harouny

Tiedoksi: Helsingin kaupunginmuseo (sähköpostitse osoitteeseen: [anne.makinen@hel.fi](mailto:anne.makinen@hel.fi))  
/EEL/JAS/SSL



Elinkeino-, liikenne- ja  
ympäristökeskus

Lausunto

UUDELY/383/07.01/2011

4.3.2013

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRÄRÄMÅN KONTOR	
E-läpänut/Inkom...	
12. 03. 2013	
HEL 2011-001236	
Dnro/Dnr	10 03 03
Tehtäväluokka	
Uppgiftsklass	

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Helsingin kaupungin kirjaamo  
Kaupunkisuunnitteluvirasto  
PL 10, 00099 Helsingin kaupunki

Viite Ksv/HEL 2011-001236

## Lausunto Helsingin Sörnäisten Verokampuksen asemakaavan muutosehdotuksesta, 12174

Asemakaavan muutos mahdollistaa suojeltujen ja sittemmin korjauskelvottomiksi osoittautuneiden rakennusten purkamisen osalla tonttia 5 ja korvaamisen uusilla. Tontti 4 muutetaan toimitilakäyttöön, sisäpihalle sallitaan kahden ravintola- ja kokouspaviljongin rakentaminen.

Suunnittelualue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään Osuusliikkeiden ja teollisuuden Sörnäinen kulttuuriympäristöön ([www.rky.fi](http://www.rky.fi)). Suunnittelualan vanhoista teollisuusrakennuksista on laadittu kattava rakennushistoriallinen selvitys (Arkkitehtitoimisto Schulman Oy 2010). Rakennusten kuntoa ja korjaustarpeita on myös selvitetty (Vahanen Oy, 2010, Senaatti kiinteistöt muistio 13.5.2011).

Sörnäisten Rantatielle ja Kaikukadulle antavalla tontilla 5 sijaitse Helsingin teollistumisen historiaan kuuluvia arvokkaita teollisuusrakennuksia usealta vuosikymmeneltä. Kaikukadun varrella suojeltavaksi esitetään arkkitehti Selim A. Lindqvistin suunnitelmien mukaan vuonna 1914 rakennettua Strömbergin tehtaan laajennusosaa. Rakennusta korotettiin rakennusmestari Richard Willmanin suunnitelmien mukaan vuonna 1917 ja siihen sijoitettiin vuonna 1934 Helsingin Mylly Oy:n ensimmäinen mylly. Rakennuksen pihasiipeä ei ole esitetty suojeltavaksi. Rakennukseen kytkeytyy arkkitehti Martta Martikaisen ja arkkitehti Ragnar Ypyän suunnittelema, vuonna 1943 valmistunut tiilinen lisärakennus (kauramylly), jota ei esitetä suojeltavaksi. Arkkitehti Martta Martikaisen ja arkkitehti Ragnar Ypyän suunnitelmien mukaan vuonna 1941 valmistuneen Helsingin Mylly Oy:n viljasiilorakennuksesta on suojeltu säilyneet viljasiilot.

Arkkitehtitoimisto Martikainen – Ypyä suunnittelemaa Helsingin Mylly Oy:n leipätehdasta (1949-1950) sekä arkkitehtitoimisto Martikainen – Ypyä – Malmio suunnittelemaa säkkivarastoa (1953-1954) ei esitetä suojeltavaksi. Rakennukset ovat rakennus- ja teollisuushistoriallisesti sekä kaupunkikuvallisesti arvokkaat. Purettavaksi esitettyjen rakennusten korjaaminen uutta käyttötarkoitusta vastaavaan kuntoon edellyttäisi laadittujen selvitysten mukaan niin mittavia toimenpiteitä, että alkuperäisen kaltaisen tuotantolaitoksen ja uudisrakennuksen



välinen ero hämärtyisi olemattomaksi. Tästä näkökulmasta tarkasteltuna suojelematta jättämiselle on perusteet.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan uudisrakentaminen tulee toteuttaa siten, että alueen historiallinen rakenne ja kaupunkikuvallinen ilme säilyy. Asemakaavaehdotuksen suunnittelumääräykset antavat kulttuuriympäristön näkökulmasta uudisrakentamiselle hyvät reunaehdot ja lähtökohdan. ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta kulttuuriympäristön ja rakennussuojelu n osalta.

Kaavaan on syytä lisätä määräys, että rakennukset on varustettava koneellisella ilmanvaihdolla ja raittiin ilman ottoa ei saa järjestää vieressä kulkevan kadun puolelta.

Yksikön päällikkö

  
Rolf Nyström

Alueidenkäyttöpäällikkö

  
Brita Dahlqvist-Solin

Asiaa hoitaa Brita Dahlqvist-Solin, puh. 0400 291 642.

TIEDOKSI

Wager, Airola