



4.12.2012, täydennetty 11.4.2013

KALLION KORTTELIN 297 TONTIN 12 (HAKANIEMEN TAVARATALO JA TOIMISTOT) ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 12126

Hankenro 0793_2
HEL 2011-004890

SISÄLLYS

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos
nähtävillä 24.8.–14.9.2012**

Viranomaisyhteistyö
– Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet

Mielipidekirjeet
– Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 11.1.–11.2.2013

Lausunnot
– Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet



4.12.2012, täydennetty 11.4.2013

Mielipiteen tai muistutuksen esittäjät on ilmaistu koodein, kun kyseessä on yksityishenkilö. Koska henkilötietojen ja henkilörekisterin esittämistä avoimessa verkossa rajoittavat henkilötietolaki ja laki viranomaistoiminnan julkisuudesta, ei koodien selitystä yksityishenkilöiden osalta ole julkaistu vuorovaikutusraportin internetversiossa.

Jäljennökset *kaikista kannanotoista ja mielipiteistä sekä koodien selitys ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.*

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan muutosluonnos
nähtävillä 24.8.–14.9.2012

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan muutosluonnos olivat nähtävänä kaupungin ilmoitustaululla (Pohjoisesplanadi 11–13), kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Kallion kirjastossa 24.8.–14.9.2012 ja viraston internetsivuilla. Muutosluonnoksesta on jätetty kuusi mielipidettä, jotka on otettu kaavoitustyössä huomioon.

Viranomaisyhteistyö

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) vesihuollolla ei ole tässä vaiheessa huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä asemakaavan muutosluonnoksesta.

Helsingin kaupungin museo toteaa, että asemakaavan muutoksessa entinen Elannon tavaratalo, nykyinen Sokos, suojellaan sr-2-merkinnällä. Rakennus on uudistettu sisäpuolelta monesti, mutta sen julkisivut ovat säilyneet hyvin. Suojelumääräys koskee rakennuksen julkisivuja ja vesikattoa, jotka tulee säilyttää. Suojelumääräys on museon näkemyksen mukaan asianmukainen. Museolla ei ole huomautettavaa rakennuksen sisäpuolisiin muutoksiin. Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosluonnokseen.

Helsingin kaupungin rakennusvirasto on ilmoittanut, että asemakaavan muutosehdotuksessa on varattu kulkuyhteydet rakennuksen kautta maanalaisen raideliikenteen asematiloihin ja yleiseen maanalliseen pysäköintilaitokseen. Asemakaavan muutos ei aiheuta kustannuksia rakennusvirastolle. Rakennusvirastolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosluonnokseen.

Helsingin kaupungin ympäristökeskus on ilmoittanut, että kaavamuutoshanke sijoittuu asutuksen välittömään läheisyyteen. Kaavoituksen yhteydessä tulee siten erityisesti ottaa huomioon huolto- ja tavara-liikenteen haitat ja niiden vähentämismahdollisuudet. Myös uusien il-



4.12.2012, täydennetty 11.4.2013

manvaihtolaitteiden sijoituksessa ja melusuojauksessa tulee huomioida tarkoin asunnot ja niiden mahdolliset ulko-oleskelutilat niin, että meluhaitat ovat mahdollisimman vähäiset. Myös kaavamääräys melutasovaatimuksista on tarpeellinen.

Vastine

Ympäristökeskuksen ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa siten, että asemakaavaehdotukseen on lisätty määräys rakennuksen ulkovaipan eristävydestä liikennemelua vastaan. Kiinteistön ilmanvaihtolaitteiden nykyisestä ja kaavamuutoksen mukaisesta melutasosta on tehty selvitys, ja kaavaehdotuksessa on määrätty korkein sallittu melutaso viereisten rakennusten seinällä.

Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yhteensä kuusi mielipidettä koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty puhelimitse.

AS OY Siltaranta (Mi1) pitää myönteisenä sitä, että erittäin paljon melua aiheuttava lastaus- ja jätehuolto pyritään saamaan sisätiloihin. Pihalle suunniteltu halli ei ratkaise ongelmaa korttelin itäpään osalta, jonne rekkaliikenne suuntaa melua. Umpiseinäinen 10 metriä korkea halli on ulkonäöltään vieras kantakaupungin asuin- ja arvoympäristöön. Hallin katto peittää pihan näkymättömiin ja heikentää ennestään pihan puolen asuntojen ongelmallista valonsaantia. Hallirakennuksen etäisyyden asuntoikkunoihin tulee olla selvästi suurempi, rakennelman matalampi. Tulisi tutkia viher-/köynnösseinä ja viherkattoratkaisuja.

Melu- ja akustisia ja ilmanvaihtoselvityksiä ei ole esitetty. Nyt suunnitelmassa on piittaamaton esitys sijoittaa koko liike- ja tavaratalokiinteistöjen kookas ilmastointikonetila ja sen hormit keskitettynä aivan asuntoikkunoiden eteen. Niitä ei voi sijoittaa asuntoikkunoiden eteen, vaan korkeiden rakennusten yläosaan tai kellareihin niin, että niiden ilme ja ääni ei ole hallitseva korttelissa. Kaavoituksessa on huomioitava koko yhdeksän kookkaan rakennuksen korttelikokonaisuus, jonka keskelle ei tule lisätä maanpäällistä rakennusala halleille ja konetiloille.

Kaavamuutoksen käsittely puutteellisin ja keskeneräisin suunnitelmin ei ole hyväksyttävää. Suunnitelmaa tulee muuttaa naapuritalot huomioiden niin, että porttikäytävästä asti on suljettu lastausramppi, jolloin suurten ajoneuvojen moottoriääni, pakokaasut ja peruutusvaroitussäännet eivät kantaudu asuntojen pihatilaan. Korttelin pihatila tulee säilyttää



4.12.2012, täydennetty 11.4.2013

pihatilana niin, että maanpinnan taso ei muutu ja ilmanvaihtokonehuoneet ja hormit on sijoitettava liiketilojen yläosaan. Korttelin rakennusten korkein suojeluluokka sr-1 tulee huomioida myös kaavamuutoksen laatussa.

Vastine

Asemakaavan muutosehdotuksessa huoltoliikenne määrätään maanalaisiin huoltotiloihin nykyisestä jonkin verran levennettävän ja pidenttävän ajoluiskan kautta. Kaavaluonnoksessa pihalle suunniteltu yksikerroksinen huoltorakennus on ehdotuksessa korvattu maanalaiseen huoltotilaan johtavan ajoluiskan osittain läpinäkyvällä katoksella. Liike- ja toimistokiinteistöjen ilmastointikonetiloja ja hormeja on kaavaehdotuksessa sijoitettu rakennusten ullakolle ja matalan siipirakennuksen katolle. Kiinteistön ilmanvaihtolaitteiden nykyisestä ja muutoksen jälkeisestä melutasosta on tehty selvitys. Asemakaavan muutosehdotuksessa on määrätty korkein sallittu melutaso viereisten rakennusten seinällä.

Asunto O.Y. Pitkänsillanranta 17 (Mi2) kiinnittää huomiota HOK-Elannon ilmanvaihtolaitteiden meluun, joka on erityisesti kesäaikaan häiritsevää lähes kaikissa taloyhtiön asunnoissa päivä- ja yöaikaan, ja esittää, että ilmanvaihtolaitteiden melun tulee merkittävästi vähentyä tehtävien muutosten myötä, erityisesti kesäaikana.

Vastine

Kiinteistön ilmanvaihtolaitteiden nykyisestä ja muutoksen jälkeisestä melutasosta on tehty selvitys. Asemakaavan muutosehdotuksessa on määrätty korkein sallittu melutaso viereisten rakennusten seinällä.

Mielipiteen (Mi3) esittäjä toteaa, että Paasivuorenkatu 8:n yhdeksäsäkymmenessä vuokra-asunnossa on eletty pitkään kahden kovaa meluahaitta aiheuttaneen remontin puristuksessa. Kunnioittavasti pyydetään ottamaan erityisesti huomioon asumismukavuudelle aiheutuvien haittojen minimointi Sokoksen muutostöitä tehtäessä. Piha-alue tulisi suojata suorilta melu- ja pölyhaitoilta.

Vastine

Kiinteistön ilmanvaihtolaitteiden nykyisestä ja muutoksen jälkeisestä melutasosta on tehty selvitys. Asemakaavan muutosehdotuksessa on määrätty korkein sallittu melutaso viereisten rakennusten seinällä.



4.12.2012, täydennetty 11.4.2013

Mielipiteen (Mi4) esittäjä toteaa, että Pitkäsillanranta 7–9:n asuntojen ikkunat avautuvat HOK-Elannon huoltopihalle, jossa säilytetään tilapäisesti jätteitä ja josta aiheutuu meluhaittaa kello viidestä alkaen aamulla. On ilahduttavaa, että kaavamutoksessa tähän voitaisiin saada ratkaisu. Metelin lisäksi tulisi huomioida, että piharakennelma näkyy monen asunnon ikkunasta. On harmi jos esim. pihalla kasvavat puut katoavat rakennuksen tieltä tai valon määrä pienenee. Voisiko myös huoltoliikenteen viedä maan alle, jolloin piha rauhoittuisi ja melu ja pakokaasut vähenisivät. Toivotaan että asukkaiden etu otetaan mahdollisimman hyvin huomioon asemakaavaa muutettaessa.

Vastine

Asemakaavan muutosehdotuksessa on määräys, jonka mukaan huolto tulee järjestää rakennuksen maanalaisissa huoltotiloissa, ja määräys istutettavasta alueesta, jolla tulee olla puita ja pensaita.

Mielipiteen (Mi5) esittäjä toteaa, että kattamisen lisäksi tulee suunnitella ja rakentaa äänieristetty seinä meluesteeksi Pitkäsillanranta 7–9:n suuntaan. Joka arki-aamu kello 5.50 alkaen päivittäistavaroita toimittavat autot peruuttavat pihalle ja kuormien purkaminen aiheuttaa melua ja kolinaa. Ympäristökeskus on tässä asiassa voimaton, eikä liikekiinteistön johto ole halunnut parantaa tavarahäkkiensä rakenteita tai peittää kulkureittiä esim. kumimatoilla.

Vastine

Asemakaavan muutosehdotuksessa on määräys, jonka mukaan huolto tulee järjestää rakennuksen maanalaisissa huoltotiloissa.

Mielipiteen (Mi6) esittäjä toteaa, että lastauksen, rekkaliikenteen ja asumisen sijoittaminen samaan kortteliin on syytä ratkaista. Elannon tavaratalon lastaus on alun perin sijoittunut Paasivuorenkadun pätyyn, mistä se on siirtynyt Pitkäsillanrannan noin 400 asunnon pihaikkunoiden alle. Koneiden aamulla puoli viideltä alkava käry ja melu aiheuttavat sietämätöntä asumishaittaa. Kaavaratkaisussa lastaustila tulee etsiä katualueelta tai maan alta, kuten muissa keskustan kohteissa. Sama koskee kookkaita jätejärjestelyjä. Tavaratalon jäädytinpuhaltimet on suunnattu niin, että kesäkuumalla asuntojen ikkunoiden aukipito estyy. Tuulettimet tulee sijoittaa kauemmaksi asunnoista, suunnata ylöspäin ja varustaa äänenvaimentimin. Tavaratalon pihalta on vähitellen poistettu istutuksia ja laajennettu asfalttialuetta. Lehmusrivi on syytä säilyttää ja lisätä tiheitä suojaistutuksia. Elannonpihan kautta pääsee kävelemään Pitkäsillanrannan pihan asuntojen peltikattojen päälle ja niitä joudutaan korjaamaan. Kulku kattojen päälle tulisi estää aidalla,



4.12.2012, täydennetty 11.4.2013

pensailla tms. ratkaisulla. Elannon vanha Tarjanteen suunnittelema punatiilikatto on upea ja se on syytä suojella. Pihan luokattoman pesu-betonisen laajennusosan ja lastauspiha olisi syytä purkaa kokonaan pihaa pilaamasta.

Vastine

Kiinteistön ilmanvaihtolaitteiden nykyisestä ja muutoksen jälkeisestä melutasosta on tehty selvitys. Asemakaavan muutosehdotuksessa on määrätty korkein sallittu melutaso viereisten rakennusten seinällä. Muutosehdotuksessa on määräys, jonka mukaan huolto tulee järjestää rakennuksen maanalaisissa huoltotiloissa, ja määräys istutettavasta alueesta, jolla tulee olla puita ja pensaita. Tavaratalorakennus on suojeltu kaavamääräyksellä.

Asemakaavan muutosehdotus nähtävillä (MRL 65 §)

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 11.1.–11.2.2013.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, Helsingin Energia ja Helen Sähköverkko Oy, kaupunginmuseon kulttuuriympäristöyksikkö, pelastuslautakunta, kiinteistölautakunta, yleisten töiden lautakunta ja ympäristökeskus. Muistutuksia ei esitetty.

Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet

Helsingin Energialla (8.2.2013) ja **pelastuslautakunnalla** (29.1.2013) ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (22.2.2013) toteaa, että alueita palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Kaavan muutos ei edellytä niiden siirtämistä.

Kaupunginmuseon kulttuuriympäristöyksikkö toteaa (8.1.2013), että asemakaavan muutoksella tullaan suojelemaan entinen Elannon (nyk. Sokos) tavaratalo julkisivuiltaan ja kadunpuoleiselta vesikatoltaan. Rakennuksessa on tapahtunut vuosien mittaan lukuisia muutoksia sisällä, mutta sen julkisivut ovat säilyneet verrattain hyvin. Suojelumääräyksessä korjausten tavoitteeksi on otettu lähtökohdaksi palauttaminen alkuperäiseen tai siihen verrattavaan suuntaan. Korjaus-, muutostai lisärakentamistyöt eivät saa heikentää rakennuksen kulttuurihistoriallisia arvoja. Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen.



4.12.2012, täydennetty 11.4.2013

Yleisten töiden lautakunta puoltaa (19.2.2013) asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä ja toteaa, että asemakaavan muutosehdotuksesta ei aiheudu kustannuksia rakennusvirastolle.

Ympäristölautakunta on päättänyt (29.1.2013), että lausunnon antaa ympäristökeskus. Ympäristökeskuksella (15.2.2013) ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Helen Sähköverkko Oy toteaa (12.2.2013), että muutosalueen tavara-talokorttelin sähkönjakelu on toteutettu keskijänniteliittymänä tavaratalokiinteistön omasta muuntamosta. Asiakkaan muuntamo sijaitsee Paasivuorenkatu 4–6 puoleisessa toimistorakennuksessa, jonka yläkellaritasolla on myös Helen Sähköverkon jakelumuuntamo. Jakelumuuntamo palvelee muutosalueen ulkopuolista sähkönjakelua. Helen Sähköverkko Oy esittää, että jakelumuuntamolle tehdään merkintä kaavakarttaan ja sen selostukseen. Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole muutosehdotukseen muuta huomautettavaa.

Vastine

Asemakaavaehdotukseen on lisätty kaavamääräys, jonka mukaan tontille tulee sijoittaa sähkönjakelumuuntamo.

Kiinteistölautakunta toteaa (21.3.2012), että kaavamuutos korottaa tontin arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontinomistajien kanssa. Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tontinomistajien kanssa on tehty sopimus. Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotuksen johdosta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 11.4.2013 muuttanut asemakaavan muutosehdotusta lausuntojen ja kiinteistön omistajan kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella. Asemakaavan muutosehdotukseen on lisätty määräys sähkönmuuntoaseman sijoittamisesta tontille sekä tarkistettu tontin rakennusoikeuslukua jatkosuunnittelun johdosta.