



15.09.2014

Kaj/1

§ 933

Sörnäisten tonttien 10291/4 ja 5 (Verokampuksen) asemakaavan muutoksen nro 12174 määrääminen osittain voimaan

HEL 2011-001236 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti määrätä 10. kaupunginosan (Sörnäinen), korttelin 291 tontteja 4 ja 5 (Verokampus) koskevan asemakaavan muutoksen nro 12174 osittain voimaan ennen lainvoimaisuutta korttelin 291 tontin 4 osalta.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Katri Erroll, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
katri.erroll(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen kartta nro 12174, josta ilmenee voimaan määrättävä kortteli

Otteet

Ote

Korkein hallinto-oikeus

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Valituksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto,
täytäntöönpano

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto,
täytäntöönpano

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto,
täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaupunginvaltuusto on 29.5.2013 hyväksynyt 10. kaupunginosan (Sörnäinen), korttelin 291 tontteja 4 ja 5 koskevan asemakaavan muutoksen 11.12.2012 päivätyn ja 11.4.2013 muutetun asemakaavapiirustuksen nro 12174 mukaisena.



Kaupunkisuunnitteluvirasto esittää (28.8.2014), että kaupunginhallitus käyttää maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:ssä säädettyä mahdollisuutta määrätä kaava tulevaksi voimaan tontin 4 osalta.

Yksityishenkilö valitti valtuuston päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen. Valituksessa vaadittiin päätöksen kumoamista tontin 5 osalta. Valitus koski voimassa olevassa asemakaavassa tontilla 5 suojeltujen rakennusten suojelun purkamista kaavamuutoksessa.

Helsingin hallinto-oikeus on päätöksellään 26.6.2014 (14/0542/5) kumonnut kaupunginvaltuuston päätöksen tontin 5 osalta. Helsingin kaupunki on valittanut hallinto-oikeuden päätöksestä korkeimmalle hallinto-oikeudelle 28.7.2014.

Kaupunginhallituksen korkeimmalle hallinto-oikeudelle tekemä valitus kohdistuu Helsingin hallinto-oikeuden päätökseen, jolla hallinto-oikeus on kumonnut kaupunginvaltuuston päätöksen tontin 5 osalta, joten on perusteltua saattaa asemakaavan muutos voimaan muun kaava-alueen eli tontin 4 osalta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaan kunnanhallitus voi valitusajan kuluttua määrätä yleis- ja asemakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman kaava-alueen siltä osalta, johon valituksen ei voida katsoa kohdistuvan. Kunnan on annettava päätös viivytyksettä tiedoksi valittajalle ja muutoksenhakuviranomaisille. Muutoksenhakuviranomainen voi kieltää päätöksen täytäntöönpanon, vaikka päätös täytäntöönpanoa koskevana ei ole valituskelpoinen.

Kaavan määrääminen osittain voimaan ennen sen lainvoimaisuutta on keino nopeuttaa tarpeellisia rakennushankkeita silloin, kun osittaisella täytäntöönpanolla ei ole vaikutusta valituksen ratkaisemiseen.

Kaavan osittaista voimaansaattamista pidetään tärkeänä, koska korttelissa 291 molemmilla tonteilla 4 ja 5 on Verohallinnon kiireellinen rakennushanke, joka on valmis rakennuslupakäsittelyyn.

Edellä esitetyin perustein esittelijä katsoo, että asemakaavan muutos nro 12174 tulisi määrätä osittain voimaan ennen lainvoimaisuutta korttelin 291 tontin 4 osalta.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Katri Erroll, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
katri.erroll(a)hel.fi

Liitteet

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen kartta nro 12174, josta ilmenee voimaan määrättävä kortteli

Otteet

Ote

Korkein hallinto-oikeus

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Valituksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluvirasto
Oikeuspalvelut

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnitteluvirasto 28.8.2014

HEL 2011-001236 T 10 03 03

Kaupunginvaltuusto on 29.5.2013 hyväksynyt 10. kaupunginosan (Sörnäinen), korttelin 291 tontteja 4 ja 5 koskevan asemakaavan muutoksen 11.12.2012 päivätyn ja 11.4.2013 muutetun asemakaavapiirustuksen 12174 mukaisena.

Yksityishenkilö valitti valtuuston päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen. Valituksessa vaadittiin päätöksen kumoamista tontin 5 osalta. Valitus koski voimassa olevassa asemakaavassa tontilla 5 suojeltujen rakennusten suojelun purkamista kaavamuutoksessa.

Helsingin hallinto-oikeus on päätöksellään 26.6.2014 (14/0542/5) kumonnut kaupunginvaltuuston päätöksen tontin 5 osalta. Helsingin kaupunki on valittanut hallinto-oikeuden päätöksestä korkeimmalle hallinto-oikeudelle 28.7.2014.

Valitus kohdistuu ainoastaan tontilla 5 olevien rakennusten suojelun purkamiseen, joten on perusteltua saattaa asemakaavan muutos voimaan muun kaava-alueen eli tontin 4 osalta.

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaan kunnanhallitus voi valitusajan kuluttua määrätä yleis- ja asemakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman kaava-alueen siltä osalta, johon valituksen ei voida katsoa kohdistuvan. Kunnan on annettava päätös viivytyksettä tiedoksi valittajalle ja muutoksenhakuviranomaisille. Muutoksenhakuviranomainen voi kieltää päätöksen täytäntöönpanon, vaikka päätös täytäntöönpanoa koskevana ei ole valituskelpoinen.

Kaavan määrääminen osittain voimaan ennen sen lainvoimaisuutta on keino nopeuttaa tarpeellisia rakennushankkeita silloin, kun osittaisella täytäntöönpanolla ei ole vaikutusta valituksen ratkaisemiseen.

Kaavan osittaista voimaansaattamista pidetään tärkeänä, koska korttelissa 291 molemmilla tonteilla 4 ja 5 on Verohallinnon kiireellinen rakennushanke, joka on valmis rakennuslupakäsittelyyn.

Kaupunkisuunnitteluvirasto esittää, että kaupunginhallitus käyttää maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:ssä säädettyä mahdollisuutta määrätä kaava tulevaksi voimaan tontin 4 osalta.

11.4.2013 Lausunto annettu

Lisätiedot

Pia Kilpinen, arkkitehti, puhelin: 310 37443
pia.kilpinen(a)hel.fi

Kaupunginhallitus 02.09.2013 § 872

HEL 2011-001236 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti antaa valituksesta Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon:

Kaupunginvaltuusto on 29.5.2013 päättänyt hyväksyä 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 291 tonttien nro 4 ja 5 asemakaavan muutoksen 11.12.2012 päivätyn ja 11.4.2013 muutetun asemakaavapiirustuksen nro 12174 mukaisena.

***** on valittanut valtuuston päätöksestä Helsingin hallinto-oikeudelle. Hallinto-oikeus on pyytänyt kaupunginvaltuustolta lausuntoa valituksen johdosta.

Valituksen vaatimukset ja keskeiset perusteet

Valituksessa on vaadittu, että hallinto-oikeus kumoaa kaavamuutoksen ja suojelupäätöksen purkamisen tai muuttamisen tontin 10/291/5 osalta



ja palauttaa kaavaehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi. Valittaja on myös vaatinut, että kaavahakemus palautetaan ja samalla veloitetaan hakija tekemään uusi esitys rakennuksen säilyttämisestä, asiassa tilataan uudet tutkimusraportit puolueettomilta tutkimuslaitoksilta, veloitetaan hakija korjaamaan viipymättä kiinteistön kriittiset teknistä kuntoa vahingoittavat kohteet, rakennus otetaan rakennusperintölain suojiin sekä hakija tuomitaan rakennussuojelurikkomuksesta sakkoon.

Valittaja on valituksen perusteina mm. todennut, että tontti 10/291/5 kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön ja se on suojeltu asemakaavassa. Purettava rakennus on merkittävien arkkitehtien suunnittelema ja se on todettu vuonna 1992 suojeltavaksi Museoviraston ja kaupunginmuseon toimesta. Tontti on kokonaisuudessaan merkittävä osa Suomen ja Helsingin teollista historiaa. Kaupunginvaltuustolle on esitetty rakennusten olevan korjauskelvottomia, vaikka rakennukset on selvitysten perusteella mahdollista peruskorjata voimassa olevien määräysten mukaisesti ja säilyttää. Museoviraston ja ELY-keskuksen asiassa antamat lausunnot on tehty puutteellisten tietojen pohjalta. Tutkimuksissa väitetyt riskit haitta-aineista ovat arvauksia eivätkä perustu mittaustuloksiin. Viranomaisten asettamat raja-arvot eivät ole haitta-aineiden osalta ylittyneet. Suojelupäätöksen purkamiseksi ei riitä, että uuden rakentaminen on edullisempaa kuin korjaaminen. Hakija on itse laiminlyönyt suojellun rakennuksen ylläpito- ja korjaustyöt, minkä vuoksi rakennukset ovat kärsineet merkittäviä vahinkoja.

Valitusoikeus ja määräajan noudattaminen

MRL 188 §:n 1 momentin mukaan muutosta asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen haetaan siten kuin kuntalaissa säädetään. Kuntalain 92 §:n mukaan valitusoikeus on sillä, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsenenä. Muutoksenhakijan kotipaikka on Helsinki. Muutoksenhakijalla on asiassa valitusoikeus.

Kuntalain 93 §:n mukaan valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. MRL 188 §:n 5 momentin mukaan kaavan hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon silloin, kun päätös on kuntalain 63 §:n mukaisesti asetettu yleisesti nähtäville.

Kaupunginvaltuuston 29.5.2013 päivätty pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä 7.6.2013. Valitus on toimitettu hallinto-oikeudelle 5.7.2013. Valitus on siten tehty määräajassa.

Lausunto valituksen johdosta

Postiosoite
PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



Valituksen hylkääminen ja tutkimatta jättäminen

Kaupunginhallitus pyytää jäljempänä esitettävien perusteiden valituksen hylkäämistä. Kaupunginvaltuuston päätös ei ole syntynyt MRL:n asemakaavaa koskevien sisältövaatimusten tai menettelysäännösten vastaisesti. Kaava perustuu lain edellyttämiin riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Päätös on muiltakin osin lain mukainen.

Kaupunginhallitus pyytää, että valitus jätetään tutkimatta jäljempänä esitettävien perusteiden mm. siltä osin kun siinä on vaadittu rakennuksen ottamista rakennusperintölain suojiin, hakijan velvoittamista tekemään uusi esitys rakennusten säilyttämisestä ja korjaamaan kiinteistön kuntoa vahingoittavia kohteita sekä hakijan tuomitsemista rakennussuojelurikkomuksesta sakkoon.

Kaupunginhallitus pyytää lisäksi valituksen tutkimatta jättämistä siltä osin, kun se kohdistuu päätöksen ja siihen sisältyvien kaavaratkaisujen tarkoituksenmukaisuuteen.

Rakennusten suojeluun sovellettavista säännöksistä

Kaupunginhallitus toteaa, että MRL 54 §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset mm. terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Rakennettua ympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua kaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeudenhaltijalle kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavien tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

MRL 57 §:ssä lisäksi todetaan, että jos jotakin rakennusta on rakennettu ympäristön ja kulttuurihistoriallisten arvojen vuoksi suojeltava, kaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia suojelumääräyksiä, jotka tulee olla maanomistajalle kohtuullisia.

Valituksessa on todettu, että rakennus on suojeltu ainoastaan asemakaavassa ja se on otettava rakennusperintölain suojiin. Kaupunginhallitus toteaa, että rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain 2 §:n mukaan rakennusperinnön suojelemisesta asemakaava-alueella säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa. Lainkohdan perustelujen mukaan rakennusperinnön suojelemisesta asemakaava-alueella huolehditaan ensisijaisesti kaavoituksella (HE 101/2009). Tontin 5 rakennuksia ei ole suojeltu rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain mukaan. Rakennusperinnön suojelemisesta annettua lakia ei siten sovelleta kaavoitusmenettelyyn.



Valittajan vaatimuksella ei siten ole merkitystä kaavaratkaisun lainmukaisuutta arvioitaessa.

Kaavan sisältö

Asemakaavamuutoksen selostuksen mukaan tontit osoitetaan asemakaavassa toimitilakäyttöön (KTY). Osa entisen teollisuustontin 5 suojelluista rakennuksista tullaan pakottavista syistä huonokuntoisina purkamaan ja korvaamaan uudisrakennuksilla. Tontilla 5 vanhojen suojelurakennusten suojelumerkintä on poistettu lukuun ottamatta kaupunkikuvassa merkittävimpiä, Selim A. Lindqvistin suunnittelemaa vuonna 1914 rakennettua Stömbergin tehtaan laajennusosaa B sekä Martta ja Ragnar Ypyän suunnittelemaa Helsingin Mylly Oy:n viljasiilorakennuksen säilynyttä siilo-osaa F, jotka on määrätty suojeltavaksi kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti ja teollisuushistoriallisesti arvokkaina rakennuksina sr-2-merkinnällä. Näiden osalta suojelumerkintää on tarkistettu siten, että se sallii tarvittavat terveellisyys-, turvallisuus- ja esteettömyysvaatimusten edellyttämät korjaukset rakennusten käyttöön saamiseksi.

Purettavat rakennukset korvataan uusilla, vanhaa materiaalimaailmaa ja mittakaavaa noudattavilla rakennuksilla, jotka kaupunkikuvallisesti pyritään sopeuttamaan vanhan rakennuksen tyyliin. Tällöin vanhan teollisuusalueen kaupunkikuva säilyy yhtenäisenä ja vaikutukset Sörnäisten rantatien näkymiin ovat vähäiset. Kaupunkikuvassa merkittävimmät suojellut rakennukset säilyvät.

Asemakaava sisältää tontin 5 uudisrakennusten osalta mm. seuraavat määräykset:

"Kaava-alueen tontti 5 sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Osuusliikkeiden ja teollisuuden Sörnäinen).

Rakennushistoriaselvitys on liitettävä lupahakemukseen ja ennen lupapäätöksen tekemistä hakemuksesta tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Tontilla 5 uudisrakennus on suunniteltava siten, että julkisivujäsentely, aukotus ja materiaalit sopeutuvat ympäristöön ja Sörnäisten rantatien kaupunkikuvaan ja suojeltaviin rakennuksiin. Sörnäisten rantatien puoleisen julkisivun tulee olla paikalla muurattua perinteisen väristä punatiiltä. Suojellun siilon pihanpuoleisen jatko-osan tulee julkisivun osalta olla vaaleaa perinteistä kolmikerrosrappausta. Lämpörappausta ei sallita. Rakennuksen vesikatkon yläpuolelle ei saa rakentaa konehuoneita tai muita rakennelmia.



Rakennukset on suunniteltava arkkitehtonisesti korkeatasoisiksi. Ylimpien kattokerrosten, ilmastointikonehuoneiden ja lasikatteiden kaupunkikuvassa näkyvät rakenteet on käsiteltävä osana rakennusten julkisivujen arkkitehtuuria sovittaen rakennukset ympäröiviin kaupunkinäkyymiin".

Kaavan perustuminen riittäviin selvityksiin

Valituksessa on todettu, että kaupunginvaltuustolle on esitetty rakennusten olevan korjauskelvottomia, vaikka rakennukset on selvitysten perusteella mahdollista peruskorjata voimassa olevien määräysten mukaisiksi. Tutkimuksissa väitetyt riskit haitta-aineista ovat arvauksia eivätkä perustu mittaustuloksiin. Viranomaisten asettamat raja-arvot eivät ole haitta-aineiden osalta ylittyneet. Rakennuksissa tehdyt havainnot on hoidettavissa normaalin korjausrakentamisen yhteydessä. Museoviraston ja ELY-keskuksen asiassa antamat lausunnot on tehty puutteellisten tietojen pohjalta.

Tehdyt selvitykset

Kaupunginhallitus toteaa, että MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus sekä muut selvityksen tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat.

Asemakaavamuutos perustuu mm. seuraaviin selvityksiin:

- Insinööritoimisto Vahanan Oy, Kaaviot, Yhteenveto tehdyistä tutkimuksista, 5.10.2010.
- Insinööritoimisto Vahanan Oy, Selvitys, Sörnäisten rantatie 19/Kaikukatu 5, Yhteenveto tehdyistä tutkimuksista, 21.9.2010.
- Insinööritoimisto Vahanan Oy, Selvitys, Sörnäisten rantatie 19/Kaikukatu 5, Yhteenveto vuonna 2012 tehdyistä lisätutkimuksista 14.9.2012.
- Insinööritoimisto Vahanan Oy, Raportti, Sörnäisten rantatie 19, Haitta-ainetutkimus laboratorioanalyseineen, 7.5.2010 (99 s).
- Insinööritoimisto Vahanan Oy, Selostus Kaikukatu 5 / Sörnäisten rantatie 19, B- ja F-lohkot, Alustavat rakenne-, kosteus- ja sisäilmatekniset periaateratkaisut, 25.5.2012.



- Esitys koskien Kaikukatu 5 – Sörnäisten rantatie 19 asemakaavan muutosta sekä olevien teollisuusrakennusten suojelumerkinnän poistamista, Senaatti-kiinteistöt 3.1.2011.
- Helsingin Mylly, Rakennushistoriallinen selvitys, arkkitehtitoimisto Schulman Oy, 2010.
- Sörnäisten rantatie 19, Tehdaskiinteistöjen muuttaminen toimistokäyttöön. Esteettömyysvaatimusten täyttäminen/ISS Proko 2010.
- Lausunto Helsingin kaupungin rakennusvalvontavirastolle koskien osoitteessa Kaikukatu 5 sijaitsevan huoneiston määräaikaista käyttötarkoituksen muutosta ja kiinteistössä tehtyjä rakennetutkimuksia, Helsingin kaupungin ympäristökeskus 10.12.2010.
- Helsingin Myllyn rakennussuojelu, Helsingin kaupunginmuseon muistio, Mikko Lindqvist 23.1.2012.
- Verokampus, Palotekninen lausunto ja liitekartta, L2 Paloturvallisuus Oy 24.3.2013.
- Haapaniemenkatu 4 virastotalo, Rakennushistoriaselvitys, Arkkitehtitoimisto Schulman Oy 2013.

Hakija on neuvotteluissa ilmoittanut, että rakennuskohteista on teetetty mittavia selvityksiä ja tutkimuksia, joiden yhteenveto on esitetty edellä mainituissa asiakirjoissa. Hakijan muita teettämiä tutkimuksia ja selvityksiä ovat:

- Insinööritoimisto Vahanen Oy, Raportti Kaikukatu 5 / Sörnäisten rantatie 19, B- ja F-lohkot, Rakenteiden sisäisten haitta-aineiden lisätutkimus, 1.6.2012 (79 s.).
- Insinööritoimisto Vahanen Oy, Raportti Kaikukatu 5 / Sörnäisten rantatie 19, Radon selvitys 19.6.2012.
- Insinööritoimisto Vahanen Oy, Raportti Kaikukatu 5 / Sörnäisten rantatie 19, F-lohkon sisä- ja ulkopuolisten betonirakenteiden kunto-tutkimus, 15.6.2012.
- Insinööritoimisto Vahanen Oy, Raportti Kaikukatu 5 / Sörnäisten rantatie 19, Ympäristötekniinen tutkimusraportti 11.4.2012.
- Insinööritoimisto Vahanen Oy, Tutkimusselostus Kaikukatu 5 / Sörnäisten rantatie 19, Bakterinäytteenotto pinnoilta F-lohko, 23.3.2012.



- Arkkitehtitoimisto Schulman Oy, Kaikukatu 5, Alustava historiaselvitys 16.9.2010.
- Insinööritoimisto Vahanen Oy, Sörnäisten rantatie 19, Sisäilmamittaukset, 14.10.2010.
- WSP Environmental Oy, Kaikukatu 5 / Pilaantuneen maaperän kunnostuksen loppuraportti, 24.8.2010.
- Insinööritoimisto Vahanen Oy, Selostus Kaikukatu 5 / Haapaniemenkatu 4, Julkisivujen kuntotutkimuksen päivitys, 17.5.2010.
- Insinööritoimisto Vahanen Oy, Korjaustapaselostus, Sörnäisten rantatie 19, 23.3.2010.
- Insinööritoimisto Vahanen Oy, Selostus Kaikukatu 5 / Sörnäisten rantatie 19, Korjaustarveselvitys, alustava, 19.1.2010.
- ASB-Yhtiöt, Haitta-ainekartoitus, Kaikukatu 5, 9.10.2009.
- Insinööritoimisto Vahanen Oy, Selostus Kaikukatu 5 / Sörnäisten rantatie 19, Tontti ja perusrakenteet, 16.6.2009.
- Insinööritoimisto Vahanen Oy, Selostus Kaikukatu 5 / Sörnäisten rantatie 19, Kosteustekninen riskikartoitus kiinteistön peruskorjauksen hankesuunnittelua varten, 28.6.2004.
- Insinööritoimisto Vahanen Oy, Raportti Kaikukatu 5 / Sörnäisten rantatie 19, Julkisivujen, parvekkeiden ja piipun rakenteiden kuntotutkimus, 4.5.2004.
- Insinööritoimisto Vahanen Oy, Raportti Kaikukatu 5 / Sörnäisten rantatie 19, Rakennetekninen kuntoarvio 11.12.2003.

Tontilla 5 on ollut Strömbergin tehtaan ja Helsingin Myllyn rakennuksia vuosilta 1898–1984. Säilyneistä rakennuksista vanhin on Selim A. Lindqvistin suunnittelema, nykyisin osittain väliaikaisesti ravintolakäytössä oleva rakennus vuodelta 1914. Muut säilyneet rakennukset ovat 1950-luvulla toteutettuja ja Martta ja Ragnar Ypyän suunnittelema. Rakennuksia on osittain laajennettu 1978 ja 1984. Rakennukset ovat varsinaisen teollisen toiminnan loputtua olleet pääosin varastokäytössä ja ne ovat huonossa kunnossa.

Tontti 5 on osa Sörnäisten rannan RKY-ympäristöä (Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö RKY 2009, Osuusliikkeiden ja teollisuuden Sörnäinen). Sörnäisten rannan teollisuusalue sisältyy ympäristöministeriön julkaisuun "Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat



teollisuusympäristöt" (Ympäristöministeriö, Kaavoitus ja rakennusosasto 4/1988).

Helsingin kaupunginmuseon rakennushistoriallisessa selvityksessä "Sörnäisten eteläosan teollisuuskortteli" (1985) todetaan mm. tontin 5 osalta, että Helsingin Mylly Oy:n viljasiilorakennus edustaa korkeatasoista teollisuusarkkitehtuuria ja että sillä on keskeinen asema Sörnäisten rannan kaupunkikuvassa. Helsingin Mylly Oy:n tuotantorakennus todetaan arkkitehtonisesti ja kaupunkirakenteellisesti merkittäväksi.

Helsingin kaupunginmuseon rakennushistoriallisessa selvityksessä "Helsingin kantakaupungin teollisuusympäristöt" (1995) tonttien rakennukset katsotaan kaupunkikuvallisesti arvokkaiksi. Myös arkkitehtonisesti arvokkaiksi luokitellaan tontilla 5 viljasiilo- ja myllyrakennukset.

Kaikki tontilla 291/5 olemassa olevat rakennukset on kaupunginmuseon lausunnossa (3.12.2003) todettu arkkitehtonisesti, kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti merkittäviksi kohteiksi. Lausunnon mukaan ne tulee suojella merkinnällä sr-2. Tontin rakennushistoriasta on laadittu syksyllä 2010 Arkkitehtitoimisto Schulman Oy:n toimesta selvitys. Sen mukaan tontin rakennuksilla on myös suuri kaupunkihistoriallinen sekä teollisuushistoriallinen merkitys.

Haitta- aine- ja kuntotutkimusten sisältö ja vaatimat toimenpiteet

Tontin 5 vanhoissa teollisuusrakennuksissa on vuoden 2006 asemakaavamuutoksen jälkeen tehty laajoja kunto- ja haitta- ainetutkimuksia. Tutkimusten ja muiden selvitysten perusteella on tullut esiin aiemmasta käytöstä johtuvia, kuntoon ja haitta-aineisiin liittyviä ongelmia, jotka on arvioitu vaikeasti korjattaviksi ja terveysvaaraa aiheuttaviksi. Ongelmien laajuus ei ollut tiedossa aiemman asemakaavan laatimisen aikana.

Haitta-aine- ja kuntotutkimusten perusteella tontin 5 rakennusten tyhjillään olevien tilojen pintojen näytteistä havaittiin mm. asbestipölyä ja bakteerikontaminaatiota. Osat tontin 5 rakennuksista A, B, D ja F-lohkoilla ovat öljyhiilivetyjen saastuttamia. Öljyhiilivedyt voivat imeytyä ja levitä rakenteissa tehokkaasti. (Insinööritoimisto Vahanen Oy, Selvitys, Yhteenveto tehdyistä tutkimuksista, 21.9.2010, Insinööritoimisto Vahanen Oy, Raportti Kaikukatu 5 / Sörnäisten rantatie 19, B- ja F-lohkot, Rakenteiden sisäisten haitta-aineiden lisätutkimus, 1.6.2012).

Rakennusten sisäpintojen maaleissa todettiin raskasmetalleja korkeina pitoisuuksina sekä PCB -yhdisteitä. Kohteesta löytyy lisäksi aikakauden



rakennuksille tyypillisiä asbestia ja PAH -yhdisteitä sisältäviä rakenteita. (Insinööritoimisto Vahanen Oy, Selvitys, Yhteenveto tehdyistä tutkimuksista, 21.9.2010).

Rakenteisiin ja rakenteiden halkeamiin sekä rakoihin on mahdollisesti imeytynyt Helsingin Mylly Oy:n toiminnan vuosina 1935 – 1992 jauho- ja viljapölyä, joka toimii bakteerien ravintoaineena. Tutkitun kohteen käyttöhistoriasta johtuen (Helsingin Mylly) on selvityksissä todettu tarpeelliseksi varautua myös epätavallisempiin biologisiin altisteisiin kuten esimerkiksi jauhopunkkeihin. (Insinööritoimisto Vahanen Oy, Selvitys, Yhteenveto tehdyistä tutkimuksista, 21.9.2010).

Rakennuksien käyttämättömissä lohkoissa on todettu runsaasti eläinten raatoja ja ulostetta. Eloperäiset jätteet aiheuttavat mikrobi- ja bakteeriantistumisriskin. Eläinten raatojen maatumisesta syntyvät kemikaalit imeytyvät huokosiin rakennusmateriaaleihin, kuten betoniin, ja niiden poistamisen onnistuminen on epävarmaa. (Insinööritoimisto Vahanen Oy, Selvitys, Yhteenveto tehdyistä tutkimuksista, 21.9.2010).

Rakenteiden haitta-aineiden, biologisten riskitekijöiden sekä kuntotutkimuksissa huonokuntoisiksi todettujen kantavien rakenteiden takia korjaustoimet on arvioitu riskialttiiksi ja paljon vanhojen rakenteiden purkua vaativiksi.

Valituksessa esitettyyn väitteeseen siitä, että riskit haitta-aineista eivät perustu mittaustuloksiin eivätkä haitta-aineiden raja-arvot ole ylittyneet, voidaan todeta, että haitta-ainetutkimukset perustuvat näytteenottoihin sekä niistä saatuihin mittaustuloksiin ja saaduissa mittaustuloksissa on viranomaisten asettamien raja-arvojen ylityksiä. Haitta-ainetutkimuksessa on löydetty mm. Ratu -ohjeessa 82-0237 määriteltyjen suurimpien sallittujen raja-arvojen ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia mm. PAH -yhdisteistä ja PCB -yhdisteistä. Lisäksi betonin laaja-alaisissa haitta-aineanalyysissä on mittaustuloksina löytynyt haitallisia yhdisteitä jotka mm. ylittävät valtionneuvoston asetuksessa 403/2009 määritetyn betonin uudelleenkäytön raja-arvot. Yksityiskohtaisemmat mittaustulokset ja raja-arvojen ylitykset on esitetty haitta-ainetutkimusraporteissa. (Insinööritoimisto Vahanen Oy, Haitta-ainetutkimus laboratorioanalyysiin, 7.5.2010, 99 s, Insinööritoimisto Vahanen Oy, Raportti Kaikukatu 5 / Sörnäisten rantatie 19, B- ja F-lohkot, Rakenteiden sisäisten haitta-aineiden lisätutkimus, 1.6.2012, 79 s.)

Kaikille todetuille haitta-aineille ei ole viranomaisten asettamia terveysterveystasoisia raja-arvoja. On yleisesti tunnettua, että käytännössä näiden tehokkaasti rakenteissa leviävien öljyhiilivetyjen haihtuminen sisäilmaan voi jatkua hyvin pitkään. Haihtuminen tehostuu tiloja



lämmitetessä. Rakenteisiin imeytyneet ja niistä ilmaan haihtuvat hiilivedyt voivat aiheuttaa terveysriskiä.

Valituksessa on väitetty, että rakennus on peruskorjattavissa olemassa olevin menetelmin ilman massiivisia varotoimenpiteitä ja tarvittaessa kapseloinnilla varmistettava, ettei löydöksistä aiheudu vaaraa sisäilman laadulle. Kuten edellä on todettu, rakennusten kantavien rakenteiden vauriot edellyttävät kyseisten rakenteiden purkua ja uudelleen rakentamista. Lisäksi rakennuksissa olevien kemiallisten ja biologisten riskitekijöiden korjaaminen olemassa olevin menetelmin on erittäin vaikeaa ja riskipitoista.

Korjaus edellyttää massiivia varotoimenpiteitä ja erityisesti kapselointi korjaustapana sisältää paljon riskejä (sisäilmariski uusiokäytön aikana), joiden toteutuminen aiheuttaisi hakijalle merkittävää haittaa.

Öljyhiilivetyseokset sisältävät lukuisan määrän erilaisia yhdisteitä. Kreosootti-öljyä voidaan osittain kapseloida, mutta sellaisia rakennusten kapselointimenetelmiä, joita pienet hiilivetyketjut eivät läpäisisi, ei ole tiedossa.

Valituksessa esitetyn tutkimusten puolueellisuutta koskevan väitteen osalta voidaan todeta, että kunto- ja haitta-aineselvityksissä tutkijan tehtävänä on tuoda esille rakennuksen ja sen rakenteiden tekninen kunto luotettavasti ja riittävän kattavasti. Kohteen tutkimuksia ovat suorittaneet alan pätevät ja kokeneet asiantuntijat. Tutkimusten tekijöiden tehtävänä on ollut näytteenoton ja analysoinnin lisäksi tuoda esille oman erityisalan osaamiseen ja kokemukseen perustuen jatkosuunnittelussa, tutkimuksissa ja toteutuksessa huomioitavia potentiaalisia riskitekijöitä. Asemakaavan laatimisen aikana ei ole tullut esille mitään sellaista, jonka perusteella hakijan teettämiä tutkimuksia olisi syytä epäillä puolueellisiksi.

Viranomaisyhteistyö ja annetut lausunnot

Asiassa on MRL 66 §:n nojalla järjestetty viranomaisneuvottelu 20.4.2011 mm. Uudenmaan ELY-keskuksen, Museoviraston, Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluviraston, Helsingin ympäristökeskuksen, kaupungin museon, rakennusvalvontaviraston ja Senaatti-kiinteistöjen kesken. Neuvottelussa todettiin, että asiassa tehdyt selvitykset ovat riittäviä.

Kaavamuutoksen hakija on neuvotteluissa mm. todennut, että hakijan alkuperäisenä tavoitteena sekä hankesuunnitelmana on ollut rakennusten säilyttäminen peruskorjaamalla. Tutkimusten ja suunnittelun edetessä rakennuksissa havaittiin ennakoitua enemmän haitta-aineita ja vakavia vaurioita. Haitta-aineiden poistaminen on



erittäin vaativaa ja vaurioiden korjaaminen on arvioitu erittäin kalliiksi ja suurimmaksi osaksi toteutuskelpoisuudeltaan heikoksi ja epävarmaksi, mikä johtaisi suojeluarvojen menettämiseen. Hakijan aikaisemmat kokemukset elintarviketeollisuuden käytössä olleiden vanhojen tilojen uudelleenkäytöstä ovat olleet huonoja: uusituissa tiloissa on havaittu uudelleenkäyttövaiheessa sisäilmaongelmia. Hakijan kokemusten mukaan sisäilmariski on merkittävä ja sen toteutuessa tilat pahimmassa tapauksessa joudutaan poistamaan käytöstä ja rakennus korjaamaan uudelleen. Sisäilmariskin toteutumisen välttämiseksi mahdollisimman vähäriskinen korjaustapa edellyttää saastuneiden rakenteiden täydellisen poistamisen, mikä edelleen johtaa suojeluarvojen menettämiseen. Mm. pilaantunut maa-perä on poistettu rakennusten ympäriltä, mutta rakennusten alla oleva maaperä päästään puhdistamaan vasta purkuvaiheessa.

Valituksessa todetaan, että omistaja perustelee purkuhakemusta sillä, että uuden rakentaminen on edullisempaa kuin vanhan korjaaminen. Hakija ei ole kaavamutoshakemuksessaan perustellut purkua sillä, että uuden rakentaminen olisi edullisempaa. Varsinaista purkuhakemusta ei ole tehty.

Museovirasto on neuvotteluissa mm. todennut, että on ilmeistä, että vain pieni osa rakennuksista on säilytettävissä ilman täysin totaalista uudelleen rakentamista, joka kyseenalaistaa historialliset arvot. Säilyttämällä esitetyt kaksi kaupunkikuvallisesti merkittävintä rakennusta ja toteuttamalla uudisrakentaminen uuden asemakaavan mukaisesti saadaan säilytettyä tontin historiallinen rakenne. Purettavaksi esitettyjen rakennusten korjaaminen uudiskäyttöön vaatii niin suuria toimenpiteitä että alkuperäinen säilyttämistavoite ei voi enää toteutua.

Kaupungin ympäristökeskus on neuvotteluissa todennut, että ympäristökeskus on antanut lausunnon kuntokartoituksesta ja siinä selvityksiä on pidetty kohtuullisen kattavina. Tilojen kunto on todettu varsin huonoksi mikrobiologisten ja kemiallisten esiintymien johdosta ja vaadittavat korjaukset ovat varsin mittavia.

Rakennusvalvonnan teknillinen neuvottelukunta on 20.1.2011 todennut tehtyjen tutkimusten olevan varsin kattavat ja tutkimustulosten perusteella voidaan todeta, että rakennuksissa on runsaasti mikrobiologisia ja kemiallisia riskitekijöitä. Rakennusten korjaustarve on erittäin mittava. Jos päädytään rakennusten kunnostamiseen, ei lopputuloksen asianmukaisuutta voida varmuudella taata. Korjaushanke on erittäin haastava.



Helsingin kaupunginmuseo on todennut muistiossaan 23.1.2012, että suoritettujen rakenne- ja haitta-ainetutkimukset toivat esille rakennuskohteiden julkisivujen paikoin heikon kunnan sekä rakennusfysikaalisesti haastavan teollisuusrakennuksen rakennetyypin E-osassa, jonka korjaaminen uuteen käyttöön olisi edellyttänyt kokonaisvaltaista purkua. Rakennuksista löytyi myös varastokäytöstä, sähkölaitetuotannosta sekä myllyn toiminnasta juontuvia öljyhiilivety-yhdisteitä, joiden saneeraaminen rakenteista oli epävarma toimenpide sisäilmataivoitteet huomioiden. Myllyrakennuksissa oli rakenteisiin imeytyneenä todennäköisesti jauhopölyä, jonka epäiltiin tuottavan sisäilmahaittaa. Muistion mukaan suoritettujen haitta-ainetutkimukset ovat tuoneet esille korjausrakentamisen haasteita, joiden pohjalta rakennusten säilyttäminen ja toimistokäyttöön kunnostaminen on nähty poikkeuksellisen vaativana suunnittelu- ja korjaustehtävänä. Omistaja ei ole pitänyt kunto- ja haitta-ainetutkimusten perusteella kaavan suojelutavoitetta realistisena.

Helsingin kaupunginmuseon mukaan rakennussuojelun näkökulmasta alueen historiallinen yhtenäisyys on alkanut purkautua jo 1990-luvun muutosvaiheessa. Rakennushistoriallisen kokonaisuuden ja autenttisuuden näkökulmasta tilanne ei ole ehjä. Nykyisen rakenteen linjoista ja perinteestä nouseva uusi moderni tulkinta voi välittää paikan teollista henkeä tulevaisuudessa. Tästä näkökulmasta on tärkeää pystyä säilyttämään edes irrallisina fragmentteina osia historiallisesta rakennuskokonaisuudesta; Strömbergin tehdas (B-osa) ja myllyn fragmenttina säilynyt siilon osa (F-osa). Säilytettävien rakennusosien ylläpitäminen tulee varmistaa erityisen tarkasti jatkosuunnittelussa.

Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon 4.3.2013 mukaan 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, mistä näkökulmasta tarkasteltuna suojelematta jättämiselle on perusteet.

Selvitysten riittävyys ja rakennetun kulttuuriympäristön vaaliminen

Kaavan laadinnan yhteydessä on siten edellä todetulla tavalla tehty MRL 9 § ja MRA 1 §:n edellyttämät riittävät tutkimukset ja selvitykset. Vaikutukset on selvitetty vaaditulla tavalla tarpeellisessa määrin.

Tehtyjen selvitysten perusteella voidaan todeta, että purettavaksi esitettyjen rakennusten kunto on niin huono, että rakennuksissa ilmenneiden haitta-aineiden poistaminen, vaurioiden korjaaminen ja rakennusten saattaminen uutta käyttötarkoitusta vastaavaan kuntoon olisi erittäin vaativaa ja edellyttäisi hyvin laajoja korjauksia ja paikoin



uudisrakentamiseen verrattavia toimenpiteitä, jotka johtaisivat rakennusten suojeluarvojen menettämiseen siinä määrin, että alkuperäinen suojelutavoite ei toteudu.

Ottaen lisäksi huomioon, että kaavassa suojellaan kaksi tontilla sijaitsevaa rakennetun ympäristön ja kulttuurihistoriallisten arvojen vuoksi arvokasta rakennusta ja uudisrakennukset tulee rakentaa kaavamääräysten mukaan siten, että ne sopeutuvat suojeltaviin rakennuksiin, ympäristöön ja kaupunkikuvaan, täyttää kaavamuutos lain vaatimuksen rakennetun ympäristön vaalimisesta ja siihen liittyvien erityisten arvojen säilyttämisestä sekä suojelumääräysten kohtuullisuudesta maanomistajalle.

Muiden valituksessa esitettyjen vaatimusten ja väitteiden tutkimatta jättäminen

Valituksessa on mm. vaadittu kaavamuutoksen hakijan velvoittamista korjaamaan viipymättä rakennuksen teknistä kuntoa vahingoittavat kohteet sekä tehostamaan ilmanvaihtoa, jottei rakennuksen kunto heikkene enempää suunnittelutyön aikana. Valittaja on myös vaatinut hakijan tuomitsemista rakennussuojelurikkomuksesta sakkoon, koska kohteen suojelumääräyksiä on rikottu. Hakija on laiminlyönyt rakennuksen ylläpito- ja korjaustyöt vuosien ajan, minkä vuoksi rakennus on kärsinyt merkittäviä vahinkoja. Vahanen Oy on tehnyt kiinteistön omistajalle lukuisia selvityksiä vuona 2003 ja 2012 mm. lausunnon kiireellisistä korjauksista.

Kaupunginhallitus toteaa, että hallinto-oikeus voi kunnallisvalitusmenettelyssä pitää voimassa valtuuston päätöksen tai kumota sen ja palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi. Hallinto-oikeus ei voi tehdä kaavaan MRL 203 §:n nojalla muita muutoksia kuin oikaisuluonteisia korjauksia tai kunnan suostumuksella vähäisiä tarkistuksia. Hallinto-oikeudella ei ole toimivaltaa velvoittaa hakijaa korjaamaan rakennusta. Hallinto-oikeudella ei ole myöskään toimivaltaa tutkia, onko suojelumääräyksiä rikottu ja onko asiassa tapahtunut rakennussuojelurikkomus.

Hallinto-oikeus ei voi myöskään velvoittaa hakijaa valituksessa vaaditulla tavalla tekemään uutta esitystä rakennusten suojelemiseksi. Valituksessa esitetyillä vaatimuksilla ja väitteillä ei ole siten merkitystä kaavapäätöksen laillisuutta arvioitaessa.

Lisäksi voidaan todeta, että kaavamuutoksen hakija Senaatti-kiinteistöt ei ole osakeyhtiö, kuten valituksessa esitetään, vaan valtion liikelaitos (1062/2010), joka tarjoaa tilapalveluja valtion yksiköille. Suomen valtio omistaa tontin 291/5 ja se on Senaatti-kiinteistöjen hallinnassa.



Valituksessa lisäksi todetaan, että hakija on kieltäytynyt tekemästä uusia vuokrasopimuksia. Senaatin tehtävänä on vuokrata tiloja valtion yksiköille. Tontille suunnitteluista uusista rakennuksista on tehty voimassa oleva vuokrasopimus valtion viraston kanssa. Tiloissa väliaikaisesti toimineiden yksityisten yrittäjien vuokrasopimukset on irtisanottu suunnitellun rakentamisen ja tulevan valtiokäytön johdosta.

Yhteenveto

Kaupunginhallitus toteaa, että valituksessa ei ole esitetty sellaisia laillisuusperusteita, joiden perusteella asemakaavapäätös tulisi kumota. Kaava täyttää MRL 54 § ja 57 §:n vaatimukset rakennetun ympäristön vaalimisesta ja suojelemisesta ja perustuu lain edellyttämiin riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavapäätös ei ole siten syntynyt kuntalain 90 §:n tarkoittamalla virheellisessä järjestyksessä, viranomaisen ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutenkaan lain vastainen.

Hallinto-oikeudelle annettavassa selityksessä tulisi siten pyytää valituksen hylkäämistä perusteettomana ja valituksen jättämistä tutkimatta edellä mainituilta osin.

20.05.2013 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Hallintokeskus Oikeuspalvelut 23.8.2013

HEL 2011-001236 T 10 03 03

Helsingin hallinto-oikeus Dnro 04132/13

Kaupunginvaltuusto on 29.5.2013 päättänyt hyväksyä 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 291 tonttien nro 4 ja 5 asemakaavan muutoksen 11.12.2012 päivätyn ja 11.4.2013 muutetun asemakaavapiirustuksen nro 12174 mukaisena.

***** on valittanut valtuuston päätöksestä Helsingin hallinto-oikeudelle. Hallinto-oikeus on pyytänyt kaupunginvaltuustolta lausuntoa valituksen johdosta.

Valituksen vaatimukset ja keskeiset perusteet

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Valituksessa on vaadittu, että hallinto-oikeus kumoaa kaavamuutoksen ja suojelupäätöksen purkamisen tai muuttamisen tontin 10/291/5 osalta ja palauttaa kaavaehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi. Valittaja on myös vaatinut, että kaavahakemus palautetaan ja samalla veloitetaan hakija tekemään uusi esitys rakennuksen säilyttämisestä, asiassa tilataan uudet tutkimusraportit puolueettomilta tutkimuslaitoksilta, veloitetaan hakija korjaamaan viipymättä kiinteistön kriittiset teknistä kuntoa vahingoittavat kohteet, rakennus otetaan rakennusperintölain suojiin sekä hakija tuomitaan rakennussuojelurikkomuksesta sakkoon.

Valittaja on valituksen perusteina mm. todennut, että tontti 10/291/5 kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön ja se on suojeltu asemakaavassa. Purettava rakennus on merkittävien arkkitehtien suunnittelema ja se on todettu vuonna 1992 suojeltavaksi Museoviraston ja kaupunginmuseon toimesta. Tontti on kokonaisuudessaan merkittävä osa Suomen ja Helsingin teollista historiaa. Kaupunginvaltuustolle on esitetty rakennusten olevan korjauskelvottomia, vaikka rakennukset on selvitysten perusteella mahdollista peruskorjata voimassa olevien määräysten mukaisiksi ja säilyttää. Museoviraston ja ELY-keskuksen asiassa antamat lausunnot on tehty puutteellisten tietojen pohjalta. Tutkimuksissa väitetyt riskit haitta-aineista ovat arvauksia eivätkä perustu mittaustuloksiin. Viranomaisten asettamat raja-arvot eivät ole haitta-aineiden osalta ylittyneet. Suojelupäätöksen purkamiseksi ei riitä, että uuden rakentaminen on edullisempaa kuin korjaaminen. Hakija on itse laiminlyönyt suojellun rakennuksen ylläpito- ja korjaustyöt, minkä vuoksi rakennukset ovat kärsineet merkittäviä vahinkoja.

Valitusoikeus ja määräajan noudattaminen

MRL 188 §:n 1 momentin mukaan muutosta asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen haetaan siten kuin kuntalaissa säädetään. Kuntalain 92 §:n mukaan valitusoikeus on sillä, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsenenä. Muutoksenhakijan kotipaikka on Helsinki. Muutoksenhakijalla on asiassa valitusoikeus.

Kuntalain 93 §:n mukaan valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. MRL 188 §:n 5 momentin mukaan kaavan hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon silloin, kun päätös on kuntalain 63 §:n mukaisesti asetettu yleisesti nähtäville.



Kaupunginvaltuuston 29.5.2013 päivätty pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä 7.6.2013. Valitus on toimitettu hallinto-oikeudelle 5.7.2013. Valitus on siten tehty määräajassa.

Lausunto valituksen johdosta

Oikeuspalvelut toteaa, että kaupunginhallituksen tulisi antaa valituksen johdosta hallinto-oikeudelle seuraava lausunto. Lausunto on laadittu yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa.

Valituksen hylkääminen ja tutkimatta jättäminen

Kaupunginhallitus pyytää jäljempänä esitettävien perusteiden valituksen hylkäämistä. Kaupunginvaltuuston päätös ei ole syntynyt MRL:n asemakaavaa koskevien sisältövaatimusten tai menettelysäännösten vastaisesti. Kaava perustuu lain edellyttämiin riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Päätös on muiltakin osin lain mukainen.

Kaupunginhallitus pyytää, että valitus jätetään tutkimatta jäljempänä esitettävien perusteiden mm. siltä osin kun siinä on vaadittu rakennuksen ottamista rakennusperintölain suojiin, hakijan velvoittamista tekemään uusi esitys rakennusten säilyttämisestä ja korjaamaan kiinteistön kuntoa vahingoittava kohteet sekä hakijan tuomitsemista rakennussuojelurikkomuksesta sakkoon.

Kaupunginhallitus pyytää lisäksi valituksen tutkimatta jättämistä siltä osin, kun se kohdistuu päätöksen ja siihen sisältyvien kaavaratkaisujen tarkoituksenmukaisuuteen.

Rakennusten suojeluun sovellettavista säännöksistä

Kaupunginhallitus toteaa, että MRL 54 §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset mm. terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Rakennettua ympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua kaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeudenhaltijalle kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

MRL 57 §:ssä lisäksi todetaan, että jos jotakin rakennusta on rakennetun ympäristön ja kulttuurihistoriallisten arvojen vuoksi suojeltava, kaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia suojelumääräyksiä, jotka tulee olla maanomistajalle kohtuullisia.

Valituksessa on todettu, että rakennus on suojeltu ainoastaan asema-kaavassa ja se on otettava rakennusperintölain suojiin.



Kaupunginhallitus toteaa, että rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain 2 §:n mukaan rakennusperinnön suojelemisesta asemakaava-alueella säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa. Lainkohdan perustelujen mukaan rakennusperinnön suojelemisesta asemakaava-alueella huolehditaan ensisijaisesti kaavoituksella (HE 101/2009). Tontin 5 rakennuksia ei ole suojeltu rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain mukaan. Rakennusperinnön suojelemisesta annettua lakia ei siten sovelleta kaavoitusmenettelyyn. Valittajan vaatimuksella ei siten ole merkitystä kaavaratkaisun lainmukaisuutta arvioitaessa.

Kaavan sisältö

Asemakaavamuutoksen selostuksen mukaan tontit osoitetaan asemakaavassa toimitilakäyttöön (KTY). Osa entisen teollisuustontin 5 suojelluista rakennuksista tullaan pakottavista syistä huonokuntoisina purkamaan ja korvaamaan uudisrakennuksilla. Tontilla 5 vanhojen suojelurakennusten suojelumerkintä on poistettu lukuun ottamatta kaupunkikuvassa merkittävimpiä, Selim A. Lindqvistin suunnittelemaa vuonna 1914 rakennettua Stömbergin tehtaan laajennusosaa B sekä Marta ja Ragnar Ypyän suunnittelemaa Helsingin Mylly Oy:n viljasiilorakennuksen säilynyttä siilo-osaa F, jotka on määrätty suojeltavaksi kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti ja teollisuushistoriallisesti arvokkaina rakennuksina sr-2-merkinnällä. Näiden osalta suojelumerkintää on tarkistettu siten, että se sallii tarvittavat terveellisyys-, turvallisuus- ja esteettömyysvaatimusten edellyttämät korjaukset rakennusten käyttöön saamiseksi.

Purettavat rakennukset korvataan uusilla, vanhaa materiaalimaailmaa ja mittakaavaa noudattavilla rakennuksilla, jotka kaupunkikuvallisesti pyritään sopeuttamaan vanhan rakennuksen tyyliin. Tällöin vanhan teollisuusalueen kaupunkikuva säilyy yhtenäisenä ja vaikutukset Sörnäisten rantatien näkymiin ovat vähäiset. Kaupunkikuvassa merkittävimmät suojellut rakennukset säilyvät.

Asemakaava sisältää tontin 5 uudisrakennusten osalta mm. seuraavat määräykset:

"Kaava-alueen tontti 5 sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Osuusliikkeiden ja teollisuuden Sörnäinen).

Rakennushistoriaselvitys on liitettävä lupahakemukseen ja ennen lupapäätöksen tekemistä hakemuksesta tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.



Tontilla 5 uudisrakennus on suunniteltava siten, että julkisivujäsentely, aukotus ja materiaalit sopeutuvat ympäristöön ja Sörnäisten rantatien kaupunkikuvaan ja suojeltaviin rakennuksiin. Sörnäisten rantatien puoleisen julkisivun tulee olla paikalla muurattua perinteisen väristä punatiiltä. Suojellun siilon pihanpuoleisen jatko-osan tulee julkisivun osalta olla vaaleaa perinteistä kolmikerrosrappausta. Lämpörappausta ei sallita. Rakennuksen vesikaton yläpuolelle ei saa rakentaa konehuoneita tai muita rakennelmia.

Rakennukset on suunniteltava arkkitehtonisesti korkeatasoisiksi. Ylimpien kattokerrosten, ilmastointikonehuoneiden ja lasikatteiden kaupunkikuvassa näkyvät rakenteet on käsiteltävä osana rakennusten julkisivujen arkkitehtuuria sovittaen rakennukset ympäröiviin kaupunkinäkyymiin".

Kaavan perustuminen riittäviin selvityksiin

Valituksessa on todettu, että kaupunginvaltuustolle on esitetty rakennusten olevan korjauskelvottomia, vaikka rakennukset on selvitysten perusteella mahdollista peruskorjata voimassa olevien määräysten mukaisiksi. Tutkimuksissa väitetyt riskit haitta-aineista ovat arvauksia eivätkä perustu mittauksiksi. Viranomaisten asettamat raja-arvot eivät ole haitta-aineiden osalta ylittyneet. Rakennuksissa tehdyt havainnot on hoidettavissa normaalin korjausrakentamisen yhteydessä. Museoviraston ja ELY-keskuksen asiassa antamat lausunnot on tehty puutteellisten tietojen pohjalta.

Tehdyt selvitykset

Kaupunginhallitus toteaa, että MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus sekä muut selvityksen tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat.

Asemakaavamuutos perustuu mm. seuraaviin selvityksiin:

- Insinööritoimisto Vahanan Oy, Kaaviot, Yhteenvedo tehdyistä tutkimuksista, 5.10.2010.

- Insinööritoimisto Vahanan Oy, Selvitys, Sörnäisten rantatie 19/Kaikukatu 5, Yhteenvedo tehdyistä tutkimuksista, 21.9.2010.



- Insinööritoimisto Vahanen Oy, Selvitys, Sörnäisten rantatie 19/Kaikukatu 5, Yhteenveto vuonna 2012 tehdyistä lisätutkimuksista 14.9.2012.
 - Insinööritoimisto Vahanen Oy, Raportti, Sörnäisten rantatie 19, Haitta-ainetutkimus laboratorioanalyysineen, 7.5.2010 (99 s).
 - Insinööritoimisto Vahanen Oy, Selostus Kaikukatu 5 / Sörnäisten rantatie 19, B- ja F-lohkot, Alustavat rakenne-, kosteus- ja sisäilmatekniset periaateratkaisut, 25.5.2012.
 - Esitys koskien Kaikukatu 5 – Sörnäisten rantatie 19 asemakaavan muutosta sekä olevien teollisuusrakennusten suojelumerkinnän poistamista, Senaatti-kiinteistöt 3.1.2011.
 - Helsingin Mylly, Rakennushistoriallinen selvitys, arkkitehtitoimisto Schulman Oy, 2010.
 - Sörnäisten rantatie 19, Tehdaskiinteistöjen muuttaminen toimistokäyttöön. Esteettömyysvaatimusten täyttäminen/ISS Proko 2010.
 - Lausunto Helsingin kaupungin rakennusvalvontavirastolle koskien osoitteessa Kaikukatu 5 sijaitsevan huoneiston määräaikaista käyttötarkoituksen muutosta ja kiinteistössä tehtyjä rakennetutkimuksia, Helsingin kaupungin ympäristökeskus 10.12.2010.
 - Helsingin Myllyn rakennussuojelu, Helsingin kaupungin museon muistio, Mikko Lindqvist 23.1.2012.
 - Verokampus, Palotekninen lausunto ja liitekarta, L2 Paloturvallisuus Oy 24.3.2013.
 - Haapaniemenkatu 4 virastotalo, Rakennushistoriaselvitys, Arkkitehtitoimisto Schulman Oy 2013.
- Hakija on neuvotteluissa ilmoittanut, että rakennuskohteista on teetetty mittavia selvityksiä ja tutkimuksia, joiden yhteenveto on esitetty edellä mainituissa asiakirjoissa. Hakijan muita teettämiä tutkimuksia ja selvityksiä ovat:
- Insinööritoimisto Vahanen Oy, Raportti Kaikukatu 5 / Sörnäisten rantatie 19, B- ja F-lohkot, Rakenteiden sisäisten haitta-aineiden lisätutkimus, 1.6.2012 (79 s.).
 - Insinööritoimisto Vahanen Oy, Raportti Kaikukatu 5 / Sörnäisten rantatie 19, Radon selvitys 19.6.2012.



- Insinööritoimisto Vahanen Oy, Raportti Kaikukatu 5 / Sörnäisten rantatie 19, F-lohkon sisä- ja ulkopuolisten betonirakenteiden kunto-tutkimus, 15.6.2012.
- Insinööritoimisto Vahanen Oy, Raportti Kaikukatu 5 / Sörnäisten rantatie 19, Ympäristötekkinen tutkimusraportti 11.4.2012.
- Insinööritoimisto Vahanen Oy, Tutkimusselostus Kaikukatu 5 / Sörnäisten rantatie 19, Bakteerinäytteenotto pinnoilta F-lohko, 23.3.2012.
- Arkkitehtitoimisto Schulman Oy, Kaikukatu 5, Alustava historiaselvitys 16.9.2010.
- Insinööritoimisto Vahanen Oy, Sörnäisten rantatie 19, Sisäilmamittaukset, 14.10.2010.
- WSP Environmental Oy, Kaikukatu 5 / Pilaantuneen maaperän kunnostuksen loppuraportti, 24.8.2010.
- Insinööritoimisto Vahanen Oy, Selostus Kaikukatu 5 / Haapaniemenkatu 4, Julkisivujen kuntotutkimuksen päivitys, 17.5.2010.
- Insinööritoimisto Vahanen Oy, Korjaustapaselostus, Sörnäisten rantatie 19, 23.3.2010.
- Insinööritoimisto Vahanen Oy, Selostus Kaikukatu 5 / Sörnäisten rantatie 19, Korjaustarveselvitys, alustava, 19.1.2010.
- ASB-Yhtiöt, Haitta-ainekartoitus, Kaikukatu 5, 9.10.2009.
- Insinööritoimisto Vahanen Oy, Selostus Kaikukatu 5 / Sörnäisten rantatie 19, Tontti ja perustusrakenteet, 16.6.2009.
- Insinööritoimisto Vahanen Oy, Selostus Kaikukatu 5 / Sörnäisten rantatie 19, Kosteustekkinen riskikartoitus kiinteistön peruskorjauksen hankesuunnittelua varten, 28.6.2004.
- Insinööritoimisto Vahanen Oy, Raportti Kaikukatu 5 / Sörnäisten rantatie 19, Julkisivujen, parvekkeiden ja piipun rakenteiden kuntotutkimus, 4.5.2004.
- Insinööritoimisto Vahanen Oy, Raportti Kaikukatu 5 / Sörnäisten rantatie 19, Rakennetekkinen kuntoarvio 11.12.2003.

Tontilla 5 on ollut Strömbergin tehtaan ja Helsingin Myllyn rakennuksia vuosilta 1898–1984. Säilyneistä rakennuksista vanhin on Selim A. Lindqvistin suunnittelema, nykyisin osittain väliaikaisesti ravintolakäytössä oleva rakennus vuodelta 1914. Muut säilyneet



rakennukset ovat 1950-luvulla toteutettuja ja Martta ja Ragnar Ypyän suunnitteleimia. Rakennuksia on osittain laajennettu 1978 ja 1984. Rakennukset ovat varsinaisen teollisen toiminnan loputtua olleet pääosin varastokäytössä ja ne ovat huonossa kunnossa.

Tontti 5 on osa Sörnäisten rannan RKY-ympäristöä (Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö RKY 2009, Osuusliikkeiden ja teollisuuden Sörnäinen). Sörnäisten rannan teollisuusalue sisältyy ympäristöministeriön julkaisuun "Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat teollisuusympäristöt" (Ympäristöministeriö, Kaavoitus ja rakennusosasto 4/1988).

Helsingin kaupunginmuseon rakennushistoriallisessa selvityksessä "Sörnäisten eteläosan teollisuuskorttelit" (1985) todetaan mm. tontin 5 osalta, että Helsingin Mylly Oy:n viljasiilorakennus edustaa korkeatasoista teollisuusarkkitehtuuria ja että sillä on keskeinen asema Sörnäisten rannan kaupunkikuvassa. Helsingin Mylly Oy:n tuotantorakennus todetaan arkkitehtonisesti ja kaupunkirakenteellisesti merkittäväksi.

Helsingin kaupunginmuseon rakennushistoriallisessa selvityksessä "Helsingin kantakaupungin teollisuusympäristöt" (1995) tonttien rakennukset katsotaan kaupunkikuvallisesti arvokkaiksi. Myös arkkitehtonisesti arvokkaiksi luokitellaan tontilla 5 viljasiilo- ja myllyrakennukset.

Kaikki tontilla 291/5 olemassa olevat rakennukset on kaupunginmuseon lausunnossa (3.12.2003) todettu arkkitehtonisesti, kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti merkittäviksi kohteiksi. Lausunnon mukaan ne tulee suojella merkinnällä sr-2. Tontin rakennushistoriasta on laadittu syksyllä 2010 Arkkitehtitoimisto Schulman Oy:n toimesta selvitys. Sen mukaan tontin rakennuksilla on myös suuri kaupunkihistoriallinen sekä teollisuushistoriallinen merkitys.

Haitta- aine- ja kuntotutkimusten sisältö ja vaatimat toimenpiteet

Tontin 5 vanhoissa teollisuusrakennuksissa on vuoden 2006 asema-kaavamuutoksen jälkeen tehty laajoja kunto- ja haitta-ainetutkimuksia. Tutkimusten ja muiden selvitysten perusteella on tullut esiin aiemmasta käytöstä johtuvia, kuntoon ja haitta-aineisiin liittyviä ongelmia, jotka on arvioitu vaikeasti korjattaviksi ja terveysvaaraa aiheuttaviksi. Ongelmien laajuus ei ollut tiedossa aiemman asemakaavan laatimisen aikana.



Haitta-aine- ja kuntotutkimusten perusteella tontin 5 rakennusten tyhjillään olevien tilojen pintojen näytteistä havaittiin mm. asbestipölyä ja bakteerikontaminaatiota. Osat tontin 5 rakennuksista A, B, D ja F-lohkoilla ovat öljyhiilivetyjen saastuttamia. Öljyhiilivedyt voivat imeytyä ja levitä rakenteissa tehokkaasti. (Insinööritoimisto Vahanen Oy, Selvitys, Yhteenveto tehdyistä tutkimuksista, 21.9.2010, Insinööritoimisto Vahanen Oy, Raportti Kaikukatu 5 / Sörnäisten rantatie 19, B- ja F-lohkot, Rakenteiden sisäisten haitta-aineiden lisätutkimus, 1.6.2012).

Rakennusten sisäpintojen maaleissa todettiin raskasmetalleja korkeina pitoisuuksina sekä PCB -yhdisteitä. Kohteesta löytyy lisäksi aikakauden rakennuksille tyypillisiä asbestia ja PAH -yhdisteitä sisältäviä rakenteita. (Insinööritoimisto Vahanen Oy, Selvitys, Yhteenveto tehdyistä tutkimuksista, 21.9.2010).

Rakenteisiin ja rakenteiden halkeamiin sekä rakoihin on mahdollisesti imeytynyt Helsingin Mylly Oy:n toiminnan vuosina 1935 – 1992 jauho- ja viljapölyä, joka toimii bakteerien ravintoaineena. Tutkitun kohteen käyttöhistoriasta johtuen (Helsingin Mylly) on selvityksissä todettu tarpeelliseksi varautua myös epätavallisempiin biologisiin altisteisiin kuten esimerkiksi jauhopunkkeihin. (Insinööritoimisto Vahanen Oy, Selvitys, Yhteenveto tehdyistä tutkimuksista, 21.9.2010).

Rakennuksien käyttämättömissä lohkoissa on todettu runsaasti eläinten raatoja ja ulostetta. Eloperäiset jätteet aiheuttavat mikrobi- ja bakteeriantistumisriskin. Eläinten raatojen maatumisesta syntyvät kemikaalit imeytyvät huokosiin rakennusmateriaaleihin, kuten betoniin, ja niiden poistamisen onnistuminen on epävarmaa. (Insinööritoimisto Vahanen Oy, Selvitys, Yhteenveto tehdyistä tutkimuksista, 21.9.2010).

Rakenteiden haitta-aineiden, biologisten riskitekijöiden sekä kuntotutkimuksissa huonokuntoisiksi todettujen kantavien rakenteiden takia korjaustoimet on arvioitu riskialttiiksi ja paljon vanhojen rakenteiden purkua vaativiksi.

Valituksessa esitettyyn väitteeseen siitä, että riskit haitta-aineista eivät perustu mittaustuloksiin eivätkä haitta-aineiden raja-arvot ole ylittyneet, voidaan todeta, että haitta-ainetutkimukset perustuvat näytteenottoihin sekä niistä saatuihin mittaustuloksiin ja saaduissa mittaustuloksissa on viranomaisten asettamien raja-arvojen ylityksiä. Haitta-ainetutkimuksessa on löydetty mm. Ratu -ohjeessa 82-0237 määriteltyjen suurimpien sallittujen raja-arvojen ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia mm. PAH -yhdisteistä ja PCB -yhdisteistä. Lisäksi betonin laaja-alaisissa haitta-aineanalyysissä on mittaustuloksina löytnyt haitallisia yhdisteitä jotka mm. ylittävät valtionneuvoston



asetuksessa 403/2009 määritetyn betonin uudelleenkäytön raja-arvot. Yksityiskohtaisemmat mittaustulokset ja raja-arvojen ylitykset on esitetty haitta-ainetutkimusraporteissa. (Insinööritoimisto Vahanen Oy, Haitta-ainetutkimus laboratorioanalyysineen, 7.5.2010, 99 s, Insinööritoimisto Vahanen Oy, Raportti Kaikukatu 5 / Sörnäisten rantatie 19, B- ja F-lohkot, Rakenteiden sisäisten haitta-aineiden lisätutkimus, 1.6.2012, 79 s.)

Kaikille todetuille haitta-aineille ei ole viranomaisten asettamia terveysperusteisia raja-arvoja. On yleisesti tunnettua, että käytännössä näiden tehokkaasti rakenteissa leviävien öljyhiilivetyjen haihtuminen sisäilmaan voi jatkua hyvin pitkään. Haihtuminen tehostuu tiloja lämmitettäessä. Rakenteisiin imeytyneet ja niistä ilmaan haihtuvat hiilivedyt voivat aiheuttaa terveysriskiä.

Valituksessa on väitetty, että rakennus on peruskorjattavissa olemassa olevin menetelmin ilman massiivisia varotoimenpiteitä ja tarvittaessa kapseloinnilla varmistettava, ettei löydöksistä aiheudu vaaraa sisäilman laadulle. Kuten edellä on todettu, rakennusten kantavien rakenteiden vauriot edellyttävät kyseisten rakenteiden purkua ja uudelleen rakentamista. Lisäksi rakennuksissa olevien kemiallisten ja biologisten riskitekijöiden korjaaminen olemassa olevin menetelmin on erittäin vaikeaa ja riskipitoista.

Korjaus edellyttää massiivisia varotoimenpiteitä ja erityisesti kapselointi korjaustapana sisältää paljon riskejä (sisäilmariski uusiokäytön aikana), joiden toteutuminen aiheuttaisi hakijalle merkittävää haittaa.

Öljyhiilivetyseokset sisältävät lukuisan määrän erilaisia yhdisteitä. Kreosootti-öljyä voidaan osittain kapseloida, mutta sellaisia rakennusten kapselointimenetelmiä, joita pienet hiilivetyketjut eivät läpäisisi, ei ole tiedossa.

Valituksessa esitetyn tutkimusten puolueellisuutta koskevan väitteen osalta voidaan todeta, että kunto- ja haitta-aineselvityksissä tutkijan tehtävänä on tuoda esille rakennuksen ja sen rakenteiden tekninen kunto luotettavasti ja riittävän kattavasti. Kohteen tutkimuksia ovat suorittaneet alan pätevät ja kokeneet asiantuntijat. Tutkimusten tekijöiden tehtävänä on ollut näytteenoton ja analysoinnin lisäksi tuoda esille oman erityisalan osaamiseen ja kokemukseen perustuen jatkosuunnittelussa, tutkimuksissa ja toteutuksessa huomioitavia potentiaalisia riskitekijöitä. Asemakaavan laatimisen aikana ei ole tullut esille mitään sellaista, jonka perusteella hakijan teettämiä tutkimuksia olisi syytä epäillä puolueellisiksi.

Viranomaisyhteistyö ja annetut lausunnot

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Asiassa on MRL 66 §:n nojalla järjestetty viranomaisneuvottelu 20.4.2011 mm. Uudenmaan ELY-keskuksen, Museoviraston, Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluviraston, Helsingin ympäristökeskuksen, kaupunginmuseon, rakennusvalvontaviraston ja Senaatti-kiinteistöjen kesken. Neuvottelussa todettiin, että asiassa tehdyt selvitykset ovat riittäviä.

Kaavamuutoksen hakija on neuvotteluissa mm. todennut, että hakijan alkuperäisenä tavoitteena sekä hankesuunnitelmana on ollut rakennusten säilyttäminen peruskorjaamalla. Tutkimusten ja suunnittelun edetessä rakennuksissa havaittiin ennakoitua enemmän haitta-aineita ja vakavia vaurioita. Haitta-aineiden poistaminen on erittäin vaativaa ja vaurioiden korjaaminen on arvioitu erittäin kalliiksi ja suurimmaksi osaksi toteutuskelpoisuudeltaan heikoksi ja epävarmaksi, mikä johtaisi suojeluarvojen menettämiseen. Hakijan aikaisemmat kokemukset elintarviketeollisuuden käytössä olleiden vanhojen tilojen uudelleenkäytöstä ovat olleet huonoja: uusituissa tiloissa on havaittu uudelleenkäyttövaiheessa sisäilmaongelmia. Hakijan kokemusten mukaan sisäilmariski on merkittävä ja sen toteutuessa tilat pahimmassa tapauksessa joudutaan poistamaan käytöstä ja rakennus korjaamaan uudelleen. Sisäilmariskin toteutumisen välttämiseksi mahdollisimman vähäriskinen korjaustapa edellyttää saastuneiden rakenteiden täydellisen poistamisen, mikä edelleen johtaa suojeluarvojen menettämiseen. Mm. pilaantunut maa-perä on poistettu rakennusten ympäriltä, mutta rakennusten alla oleva maaperä päästään puhdistamaan vasta purkuvaiheessa.

Valituksessa todetaan, että omistaja perustelee purkuhakemusta sillä, että uuden rakentaminen on edullisempaa kuin vanhan korjaaminen. Hakija ei ole kaavamuutoshakemuksessaan perustellut purkua sillä, että uuden rakentaminen olisi edullisempaa. Varsinaista purkuhakemusta ei ole tehty.

Museovirasto on neuvotteluissa mm. todennut, että on ilmeistä, että vain pieni osa rakennuksista on säilytettävissä ilman täysin totaalista uudelleen rakentamista, joka kyseenalaistaa historialliset arvot. Säilyttämällä esitetyt kaksi kaupunkikuvallisesti merkittävintä rakennusta ja toteuttamalla uudisrakentaminen uuden asemakaavan mukaisesti saadaan säilytettyä tontin historiallinen rakenne. Purettavaksi esitettyjen rakennusten korjaaminen uudiskäyttöön vaatii niin suuria toimenpiteitä että alkuperäinen säilyttämistavoite ei voi enää toteutua.

Kaupungin ympäristökeskus on neuvotteluissa todennut, että ympäristökeskus on antanut lausunnon kuntokartoituksesta ja siinä selvityksiä on pidetty kohtuullisen kattavina. Tilojen kunto on todettu



varsin huonoksi mikrobiologisten ja kemiallisten esiintymien johdosta ja vaadittavat korjaukset ovat varsin mittavia.

Rakennusvalvonnan teknillinen neuvottelukunta on 20.1.2011 todennut tehtyjen tutkimusten olevan varsin kattavat ja tutkimustulosten perusteella voidaan todeta, että rakennuksissa on runsaasti mikrobiologisia ja kemiallisia riskitekijöitä. Rakennusten korjaustarve on erittäin mittava. Jos päädytään rakennusten kunnostamiseen, ei lopputuloksen asianmukaisuutta voida varmuudella taata. Korjaushanke on erittäin haastava.

Helsingin kaupunginmuseo on todennut muistiossaan 23.1.2012, että suoritettujen rakenne- ja haitta-ainetutkimukset toivat esille rakennuskohteiden julkisivujen paikoin heikon kunnan sekä rakennusfysikaalisesti haastavan teollisuusrakennuksen rakennetyypin E-osassa, jonka korjaaminen uuteen käyttöön olisi edellyttänyt kokonaisvaltaista purkua. Rakennuksista löytyi myös varastokäytöstä, sähkölaitetuotannosta sekä myllyn toiminnasta juontuvia öljyhiilivety-yhdisteitä, joiden saneeraaminen rakenteista oli epävarma toimenpide sisäilmataivoitteet huomioiden. Myllyrakennuksissa oli rakenteisiin imeytyneenä todennäköisesti jauhopölyä, jonka epäiltiin tuottavan sisäilmahaittaa. Muistion mukaan suoritettujen haitta-ainetutkimukset ovat tuoneet esille korjausrakentamisen haasteita, joiden pohjalta rakennusten säilyttäminen ja toimistokäyttöön kunnostaminen on nähty poikkeuksellisen vaativana suunnittelu- ja korjaustehtävänä. Omistaja ei ole pitänyt kunto- ja haitta-ainetutkimusten perusteella kaavan suojelutavoitetta realistisena.

Helsingin kaupunginmuseon mukaan rakennussuojelun näkökulmasta alueen historiallinen yhtenäisyys on alkanut purkautua jo 1990-luvun muutosvaiheessa. Rakennushistoriallisen kokonaisuuden ja autenttisuuden näkökulmasta tilanne ei ole ehjä. Nykyisen rakenteen linjoista ja perinteestä nouseva uusi moderni tulkinta voi välittää paikan teollista henkeä tulevaisuudessa. Tästä näkökulmasta on tärkeää pystyä säilyttämään edes irrallisina fragmentteina osia historiallisesta rakennuskokonaisuudesta; Strömbergin tehdas (B-osa) ja myllyn fragmenttina säilynyt siilon osa (F-osa). Säilytettävien rakennusosien ylläpitäminen tulee varmistaa erityisen tarkasti jatkosuunnittelussa.

Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon 4.3.2013 mukaan 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, mistä näkökulmasta tarkasteltuna suojelematta jättämiselle on perusteet.



Selvitysten riittävyys ja rakennetun kulttuuriympäristön vaaliminen

Kaavan laadinnan yhteydessä on siten edellä todetulla tavalla tehty MRL 9 § ja MRA 1 §:n edellyttämät riittävät tutkimukset ja selvitykset. Vaikutukset on selvitetty vaaditulla tavalla tarpeellisessa määrin.

Tehtyjen selvitysten perusteella voidaan todeta, että purettavaksi esitettyjen rakennusten kunto on niin huono, että rakennuksissa ilmenneiden haitta-aineiden poistaminen, vaurioiden korjaaminen ja rakennusten saattaminen uutta käyttötarkoitusta vastaavaan kuntoon olisi erittäin vaativaa ja edellyttäisi hyvin laajoja korjauksia ja paikoin uudisrakentamiseen verrattavia toimenpiteitä, jotka johtaisivat rakennusten suojeluarvojen menettämiseen siinä määrin, että alkuperäinen suojelutavoite ei toteudu.

Ottaen lisäksi huomioon, että kaavassa suojellaan kaksi tontilla sijaitsevaa rakennetun ympäristön ja kulttuurihistoriallisten arvojen vuoksi arvokasta rakennusta ja uudisrakennukset tulee rakentaa kaavamääräysten mukaan siten, että ne sopeutuvat suojeltaviin rakennuksiin, ympäristöön ja kaupunkikuvaan, täyttää kaavamuutos lain vaatimuksen rakennetun ympäristön vaalimisesta ja siihen liittyvien erityisten arvojen säilyttämisestä sekä suojelumääräysten kohtuullisuudesta maanomistajalle.

Muiden valituksessa esitettyjen vaatimusten ja väitteiden tutkimatta jättäminen

Valituksessa on mm. vaadittu kaavamuutoksen hakijan velvoittamista korjaamaan viipymättä rakennuksen teknistä kuntoa vahingoittavat kohteet sekä tehostamaan ilmanvaihtoa, jottei rakennuksen kunto heikkene enempää suunnittelutyön aikana. Valittaja on myös vaatinut hakijan tuomitsemista rakennussuojelurikkomuksesta sakkoon, koska kohteen suojelumääräyksiä on rikottu. Hakija on laiminlyönyt rakennuksen ylläpito- ja korjaustyöt vuosien ajan, minkä vuoksi rakennus on kärsinyt merkittäviä vahinkoja. Vahanen Oy on tehnyt kiinteistön omistajalle lukuisia selvityksiä vuona 2003 ja 2012 mm. lausunnon kiireellisistä korjauksista.

Kaupunginhallitus toteaa, että hallinto-oikeus voi kunnallisvalitusmenettelyssä pitää voimassa valtuuston päätöksen tai kumota sen ja palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi. Hallinto-oikeus ei voi tehdä kaavaan MRL 203 §:n nojalla muita muutoksia kuin oikaisuluonteisia korjauksia tai kunnan suostumuksella vähäisiä tarkistuksia. Hallinto-oikeudella ei ole toimivaltaa velvoittaa hakijaa korjaamaan rakennusta. Hallinto-oikeudella ei ole myöskään toimivaltaa tutkia, onko suojelumääräyksiä rikottu ja onko asiassa tapahtunut rakennussuojelurikkomus.



Hallinto-oikeus ei voi myöskään velvoittaa hakijaa valituksessa vaaditulla tavalla tekemään uutta esitystä rakennusten suojelemiseksi. Valituksessa esitetyillä vaatimuksilla ja väitteillä ei ole siten merkitystä kaavapäätöksen laillisuutta arvioitaessa.

Lisäksi voidaan todeta, että kaavamuutoksen hakija Senaatti-kiinteistöt ei ole osakeyhtiö, kuten valituksessa esitetään, vaan valtion liikelaitos (1062/2010), joka tarjoaa tilapalveluja valtion yksiköille. Suomen valtio omistaa tontin 291/5 ja se on Senaatti-kiinteistöjen hallinnassa.

Valituksessa lisäksi todetaan, että hakija on kieltäytynyt tekemästä uusia vuokrasopimuksia. Senaatin tehtävänä on vuokrata tiloja valtion yksiköille. Tontille suunnitteluista uusista rakennuksista on tehty voimassa oleva vuokrasopimus valtion viraston kanssa. Tiloissa väliaikaisesti toimineiden yksityisten yrittäjien vuokrasopimukset on irtisanottu suunnitellun rakentamisen ja tulevan valtiokäytön johdosta.

Yhteenveto

Kaupunginhallitus toteaa, että valituksessa ei ole esitetty sellaisia laillisuusperusteita, joiden perusteella asemakaavapäätös tulisi kumota. Kaava täyttää MRL 54 § ja 57 §:n vaatimukset rakennetun ympäristön vaalimisesta ja suojelemisesta ja perustuu lain edellyttämiin riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavapäätös ei ole siten syntynyt kuntalain 90 §:n tarkoittamalla virheellisessä järjestyksessä, viranomaisen ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutenkaan lain vastainen.

Hallinto-oikeudelle annettavassa selityksessä tulisi siten pyytää valituksen hylkäämistä perusteettomana ja valituksen jättämistä tutkimatta edellä mainituilta osin.

Lisätiedot

Kaisu Tähtinen, johtava kaupunginasiainmies, puhelin: 310 36555
kaisu.tahtinen(a)hel.fi

Kaupunginvaltuusto 29.05.2013 § 212

HEL 2011-001236 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 291 tonttien nro 4 ja 5 asemakaavan muutoksen 11.12.2012 päivätyn ja 11.4.2013 muutetun asemakaavapiirustuksen nro 12174 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 18.04.2013 § 190

HEL 2011-001236 T 10 03 03

Kiinteistökartta H3 P4, Kaikukatu 5 / Haapaniemenkatu 6

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 291 tonttien 4 ja 5 asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12174 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt tonttien 10291/4 ja 5 omistaja Suomen valtio / Senaatti-kiinteistöt (myöhemmin Senaatti-kiinteistöt).

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa tonttien muuttaminen verohallinnon käyttöön.

Kaavamuutoksessa tontin 10291/4 käyttötarkoitusta muutetaan hallinto- ja virastorakennusten korttelialueesta toimitilakäyttöön (KTY). Tontille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 18 900 k-m², josta liikerakennusoikeutta saa olla enintään 5 % rakennusoikeuden kokonaismäärästä.

Kaavamuutoksen kartassa ja selostuksessa tontin 4 rakennusoikeus on merkitty virheellisesti, ja kaupunkisuunnitteluvirasto tulee antamaan kaupunginhallitukselle lausunnon, jonka mukaan tontin 4 kokonaisrakennusoikeuden määrä tullaan korjaamaan 20 900 k-m²:iin.

Toimitilatontilta 10291/5 poistetaan osa vanhojen suojelurakennusten suojelumerkinnöistä. Tontin rakennusoikeus ei muutu.

Käyttötarkoituksen muutos sekä muutoksessa osoitettu uusi rakennusoikeus korottaa tontin 10291/4 arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontinomistajan kanssa. Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tontinomistajan Senaatti-kiinteistöjen kanssa on tehty edellä mainittu sopimus.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotuksen johdosta.



Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi
Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 29.01.2013 § 22

HEL 2011-001236 T 10 03 03

Päätös

Pelastuslautakunta päätti todeta, että pelastustoimen toimintaedellytykset korttelin 291 tonteilla 4 ja 5 tulee huomioida jo kaavoitusvaiheessa. Pelastustien mitoitusvaatimukset tulee huomioida korttelien suljetusta rakenteesta sekä alueella sijaitsevien rakennusten massiivisuuden vuoksi.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua. Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91§.

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Juha Rintala, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31235
juha.rintala(a)hel.fi

Rakennusvirasto 17.1.2013

HEL 2011-001236 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 18.12.2012 pyytänyt rakennusviraston mielipidettä asemakaavan muutosehdotukseen, joka koskee 10. kaupunginosassa (Sörnäinen) korttelin 291 tontteja 4 ja 5. Asemakaavan muutosalueita rajaavat Kaikukatu, Sörnäisten rantatie ja Haapaniemenkatu.

Alueelle on suunnitteilla toimitilat verohallinnon käyttöön noin 1400 työntekijälle. Tontin 5 vanhojen suojelurakennusten suojelumerkintä poistetaan lukuun ottamatta kaupunkikuvassa merkittävimpiä, ns. Lindqvistin taloa sekä siilo-osaa. Näiden osalta suojelumerkintää tarkistetaan siten, että se sallii tarvittavat terveellisyys-, turvallisuus- ja esteettömyysvaatimusten edellyttämät korjaukset rakennusten käyttöön



saamiseksi. Purettavat rakennukset korvataan uusilla, jotka kaupunkikuvallisesti pyritään sopeuttamaan vanhan rakennuksen tyyliin. Tontille 4 sallitaan kahden paviljonkimaisen lisärakennuksen rakentaminen korttelin sisäpihalle.

Tontin 4 kerrosala on 18 900 k-m². Kerrosalan lisäys voimassa olevaan kaavaan verrattuna on 30 k-m². Tontin 5 kerrosala säilyy nykyisen asemakaavan mukaisena (15 600 m²). Tonttien yhteenlaskettu kerrosala on 34 500 k-m². Muutosalueen pinta-ala on 10 109 m².

Asemakaavan muutosehdotuksesta ei aiheudu kustannuksia rakennusvirastolle. Rakennusvirastolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen nro 12174.

24.10.2012 Lausunto annettu

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440
petri.arponen(a)hel.fi

Elmeri Ahti, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335
elmeri.ahti(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2012 § 481

HEL 2011-001236 T 10 03 03

Ksv 2483_1, osoite Kaikukatu 5/Haapaniemenkatu 6, karttaruutu H3/P4

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 11.12.2012 päivätyn 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 291 tonttien 4 ja 5 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12174 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Lisäksi lautakunta päätti kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset-liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Päätösjakelu:



15.09.2014

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus/Kaj:n rooteli, Rämö
- laskutus, hallintokeskus, Maunula
- laskutus, kaupunkisuunnitteluvirasto, Koski

11.12.2012 Pöydälle

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Pia Kilpinen, arkkitehti, puhelin: 310 37349

pia.kilpinen(a)hel.fi

Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37250

kaarina.laakso(a)hel.fi

Leena Makkonen, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37262

leena.makkonen(a)hel.fi

Sakari Montonen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37134

sakari.montonen(a)hel.fi

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37311

matti.neuvonen(a)hel.fi

Satu Tyynilä, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37187

satu.tyynila(a)hel.fi