



12.5.2015, täydennetty 22.10.2015

---

**21. KAUPUNGINOSAN (HERMANNI) TONTTIEN 21013/3 ja 4  
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 12283**

Hankenro 1061\_3  
HEL 2011-007121

SISÄLLYS

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos nähtävillä 3.11.–  
24.11.2010**

Viranomaisyhteistyö  
– Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet

**Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 29.5.–29.6.2015**

Lausunnot  
– Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet



12.5.2015, täydennetty 22.10.2015

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 internet-versiossa.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos nähtävillä 3.11.–24.11.2010

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 3.11.–24.11.2010 ja viraston internetsivuilla. Suunnitelmaa esiteltiin myös Etelä-Hermannin päiväkotit Louhia koskevassa yleisötilaisuudessa 4.1.2011.

#### Viranomaisyhteistyö

**Ympäristökeskus** toteaa (24.11.2010), että viereinen liikennealue tuottaa kaavamuutosalueelle huomattavia melu- ja ilmanlaatuhaittoja. Lautatarhankadun, Junatien ja Pääskylänkadun yhteenlaskettu liikennemäärä on nykyisellään noin 50 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Teollisuuskadun leventämisen ja Kalasataman alueen rakentamisen vuoksi liikennemäärät ovat oletettavasti vielä kasvamassa.

Ympäristökeskus toteaa, että asemakaavan muuttamisen edellytyksiä arvioitaessa tulee ottaa huomioon ympäristön asettamat lähtökohdat ja maankäyttö- ja rakennuslain vaatimukset. Asemakaavan valmistelussa tulee arvioida perusteellisesti, täyttääkö suunnittelukohde ja jos, niillä edellytyksillä terveellisen ja viihtyisän asuin ympäristön vaatimukset. Kaavaluonnoksen arviointi ei ole mahdollista ilman riittäviä selvityksiä.

Helsingin kaupungin vuonna 2007 laatiman yleispiirteisen meluselvityksen mukaan tie- ja metroluonteisten melutaso on suunnittelualueella huomattavan korkea. Selvitys ei ota huomioon mm. tontin yksityiskohdaisia maastonmuotoja eikä viereisiä rakennuksia, joten tontin, sillä sijaitsevan rakennuksen julkisivujen sekä leikki- ja oleskelualueen melutilanne ja meluntorjuntamahdollisuudet tulee kaavoituksen yhteydessä selvittää tarkemmin. Laskennan lähtötietoina tulee käyttää tulevia enusteliikennemääriä.

Tontin ilmanlaatu on vilkkaiden katujen ja suurten risteysalueiden läheisyyden vuoksi selvästi keskimääräistä kaupunkitaustaa huonompi



12.5.2015, täydennetty 22.10.2015

---

etenkin tontin liikennealueen puoleisilla sivuilla, mikä tulee ottaa huomioon kaavaratkaisussa.

Kaavoituksen yhteydessä on tarpeen selvittää myös tontin maaperän pilaantuneisuus ja kunnostustarve alueen teollisen historian ja mahdollisten täyttöjen vuoksi.

### Vastine

Lausunnossa mainitut asiat on huomioitu asemakaavan muutosehdotuksen valmistelussa. Suunnittelun aikana on tontin omistaja teettänyt kartoituksen rakennuksen haitta-aineista (Delete Tutkimus Oy 28.12.2012), rajatun haitta-ainetutkimuksen (Vahanan Oy, 12.2.2015), melumallinnuksen (Akukon, 24.3.2014) sekä ympäristötekniikan perusselvityksen (Insinööri-toimisto Pohjatekniikka Oy, 25.2.2014).

**Kaupunginmuseo/Keski-Uudenmaan maakuntamuseo** esittää lausunnossaan (2.12.2010), että entisen Valtion margariinitehtaan ja sen piipun suojelumääräyksen viimeistä lausetta tarkennetaan muotoon: "Rakennuksessa tehtävien korjaus- tai muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokkaat tai kaupunkikuvan kannalta merkittävät ominaispiirteet säilyvät tai palautuvat."

Kaupunkikuvallisesti merkittävän rakennuksen julkisivut tulee säilyttää alkuperäisinä tai palauttaa. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan arkkitehtitoimisto B&M:n 1.7.2010 laatimassa tontinkäyttösuunnitelmassa esitetyt suuret asunnot ovat hyvä lähtökohta tarkemmalle suunnittelulle.

Rakennuksen oleva vesikatto tulee säilyttää ehjänä eikä siihen saa puhkaista uusia aukkoja, ikkunoita tai terasseja. Umpinainen kattopinta tiivisrytmisine lunetti-ikkunoineen on tärkeä osa rakennuksen ominaisilmettä. Rakennuksessa on tehty jonkin verran muutoksia, joten mahdollisia ovi- ja ikkuna-aukkoja voidaan julkisivuissa palauttaa.

Rakennuksen piippu tulisi kunnostaa ja tutkia sen käyttöä talotekniikan osana, esim. ilmastointihormina. Katon harjalla lähellä piippua sijaitsevaa kattoratsastajaa voi mahdollisesti hyödyntää valonlähteenä.

Pinnakaideparvekkeita voidaan harkita julkisivun olemassa oleviin aukkoihin. Varapoistumistien sijoittaminen pääjulkisivun keskelle ei ole paras mahdollinen ratkaisu. Kaupunginmuseo esittää, että tutkitaan varapoistumistielle vähemmän näkyvää paikkaa.



12.5.2015, täydennetty 22.10.2015

Sisätiloissa on tehty paljon muutoksia. Asuntojen suunnittelussa tulee huomioida, että olennainen osa rakennuksen ominaisilmettä paksujen tiiliseinien lisäksi ovat alkuperäiset ikkunat, joiden säilyttäminen tulee olla tavoitteena. Asuntoja suunniteltaessa tulee sisätilojen olemassa olevia tilajakoja hyödyntää niin paljon kuin mahdollista.

Kaupunginmuseo pitää asuntojen rakentamista entiseen margariinitehtaaseen mahdollisena, mutta asuntorakentaminen on kuitenkin hyvin raskas ja paljon muutoksia vaativa käyttö entiselle teollisuusrakennukselle. Lisäksi pelkästään ullakolle ehdotetut asunnot ovat säilytettävien lunetti-ikkunoiden koon ja korkeusaseman takia hankalia toteuttaa. Rakennus on ollut jo vuosia tyhjiällä. Vähemmän rakenteellisia muutoksia vaativa uusi käyttötarkoitus olisi rakennussuojelun näkökulmasta parempi vaihtoehto.

Kaupunginmuseo haluaa kommentoida jatkosuunnitelmia.

### **Vastine**

Lausunnossa mainitut asiat on huomioitu asemakaavan muutosehdotuksen valmistelussa. Suojelumääräystä on muutettu kaupunginmuseon ehdotuksen mukaiseksi. Valmistelun aikana on entiselle Valtion margariinitehtaalle laadittu uusi korjaussuunnitelma, jota on käytetty asemakaavan muutosehdotuksen viitesuunnitelmana. Suunnitelmasta on neuvoteltu kaupunginmuseon kanssa. Asuntorakentamisen myötä syntyvät taloudelliset edellytykset rakennuksen kunnostamiseksi. Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa monipuolisen kirjon erilaisia käyttötarkoituksia, mutta sopivaa käyttöä ei ole löytynyt.

### **Esitetyt mielipiteet**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta ei esitetty kirjallisia mielipiteitä. Suullisissa mielipiteissä pidettiin entisen margariinitehtaan muuttamista asuinkäyttöön kannatettavana, jos sen myötä rakennus tulee kunnostettua ja suojelutavoite toteutuu.

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 29.5.–29.6.2015

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 29.5.–29.6.2015

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin kiinteistölautakunnan, pelastuslautakunnan, ympäristölautakunnan, rakennusviraston, kaupunginmuseon, Helen Sähköverkko Oy:n ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) lausunnot. Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia.



12.5.2015, täydennetty 22.10.2015

---

## Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet

**Pelastuslautakunnalla** (1.9.2015), **kaupunginmuseolla** (3.8.2015) ja **rakennusvirastolla** (1.6.2015) ei ole muutosehdotukseen huomautettavaa.

**Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY** toteaa (14.7.2015) lausunnossaan, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

**Kiinteistölautakunta** toteaa (20.8.2015) lausunnossaan, että aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt tonttien 21013/3 ja 4 omistaja Kiinteistö Oy Helsingin Sörnäistenkatu 2/Sponda Oyj.

Kaavan toteuttaminen edellyttää aluejärjestelyä kaupungin ja maanomistajan välillä. Alueluovutukset tullaan tekemään kaavan saatua lainvoiman.

Asemakaavan muutosehdotus nro 12283 korottaa tonttien arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä maanomistajan kanssa.

Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin maanomistajan kanssa on tehty sopimus. Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotukseen.

## Vastine

Kaupunkisuunnitteluvirasto on sopinut kiinteistöviraston kanssa, että asemakaavan muutosehdotus voidaan käsitellä kaupunkisuunnitteluviraston osalta loppuun, vaikka sopimusneuvottelut maanomistajan kanssa ovat vielä kesken.

**Ympäristölautakunta** toteaa (23.6.2015) lausunnossaan, että suojeltu asumiskäyttöön muutettava entinen margariinitehdas on erittäin huonokuntoinen. Rakennuksen rakenteissa on rakennusaikana sekä käyttöhistorian aikana käytetty terveydelle ja ympäristölle haitallisia ja vaaralliseksi luokiteltavia materiaaleja. Rakennuksen käyttöhistorian ja teollisuusprosessien perusteella voidaan pitää myös mahdollisena haitta-aineiden kulkeutumista ja imeytymistä rakenteisiin. Margariinin valmistusprosessista on saattanut kulkeutua rasvahappoja rakennuksen sisäpintojen rappauksiin ja kantaviin betonirakenteisiin. Näistä epäpuhtauksista saattaa aiheutua hajuhaittoja ja kastuessaan ne ovat hyvä kasvu-



12.5.2015, täydennetty 22.10.2015

alusta bakteereille ja mikrobeille. Rakenteissa on havaittu myös kosteusvaurioita. Lisäksi purkutöiden yhteydessä voi mahdollisesti paljastua rakenteiden sisältä tai uusien materiaalien alta haitta-aineita ja materiaaleja, joita ei ole vielä havaittu tai tutkittu.

Korjausrakentamisessa tulee suojeluarvojen turvaamisen lisäksi varmistaa terveellinen ja turvallinen asuminen. Kaavaehdotuksessa onkin annettu määräys suojellun rakennuksen tai sen osien korjaamiseksi ennen käyttöönottoa siten, että niistä ei aiheudu haittaa tai vaaraa terveydelle.

Ympäristölautakunta kuitenkin korostaa, että suojellussa rakennuksessa on tehtyjen haitta-ainetutkimusten mukaan vaikeasti korjattavia ja vakavia haitta-aineisiin sekä rakenteiden kuntoon ja mahdollisesti mikrobivaurioihin liittyviä ongelmia. Rakennuksen säilyttäminen ja asuinkäyttöön kunnostaminen tulee olemaan erittäin haastavaa. Rakennuksen riittävän sisäilman laadun varmistamiseksi on kohteeseen syytä järjestää koneellinen ilmanvaihto.

Läheisten katujen liikenne aiheuttaa kaava-alueelle ilmanepäpuhtauksia ja melua. Vanha margariinitehdas sijaitsee ilmanlaadun arvioinnissa käytettävää minimietäisyyttä kauempana Junatiestä ja Lautatarhankadusta. Liikenteestä peräisin olevat ulkoilman epäpuhtaudet on hyvä kuitenkin ottaa huomioon rakennuksen ilmanvaihdon suunnittelussa. Myös tästä näkökulmasta parhaan ratkaisun sisäilman laatua ajatellen tarjoaa koneellinen ilmanvaihto, jossa ulkoilma otetaan ylhäältä ja mahdollisimman etäältä Junatiestä ja Lautatarhankadusta.

Kaava-alueen maaperää on jo tutkittu ja maaperän pilaantuneisuuden selvittämisestä ja kunnostamisesta on kaavaehdotuksessa annettu kaavamääräys. Maaperän mahdollinen pilaantuneisuus tulee selvittää myös asuinkäyttöön muutettavan suojellun rakennuksen alta.

### Vastine

Asemakaavan muutosehdotukseen on lisätty määräys: "AK-korttelialueella tulee asuinrakennus varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jonka suodattimilla varustetun tuloilman ottokohdan tulee sijaita rakennuksen vesikaton tasolla mahdollisimman kaukana Junatiestä."

Asemakaavassa on määräys: "Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä". Määräyksen katsotaan koskevan myös nykyisen rakennuksen alla olevaa maaperää.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 <a href="http://www.hel.fi/ksv">http://www.hel.fi/ksv</a>	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566



12.5.2015, täydennetty 22.10.2015

---

**Helen Sähköverkko Oy** toteaa (17.6.2015) lausunnossaan, että kaava-alueen eteläreunassa Lautatarhankadun jalkakäytävällä kulkee Helen Sähköverkko Oy:n (HSV) 110 kV kaapeli. Kaapeli on vanhaa tekniikkaa ja siten erittäin herkkä ulkoisille häiriötekijöille. Rakennuksen suunnitelmat tulee lähettää HSV:lle kommentoitaviksi välittömästi niiden valmistuttua.

Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole muutosehdotukseen muuta huomautettavaa.

### **Vastine**

Kaupunkisuunnitteluvirasto välittää tiedon rakennussuunnitelmien tarkistustarpeesta rakennusvalvontavirastolle ja hankkeeseen ryhtyvälle.