



Helsingin kaupunki
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Viite Lausuntopyyntö 13.1.2021, Kymp/HEL 2019-000443

Lausunto asemakaavan muutosehdotuksesta, Helsinki, Opastinsilta 8, asemakaavakartta nro 12683, hankenro 4887_7, kortteli 17018

Lähtökohta

Kortteli 17018 on voimassa olevassa asemakaavassa (nro.8727, vahvistettu 11.10.1983) toimistorakennusten korttelialuetta (KT) ja siinä sijaitsee arkkitehti Ilmo Valjakan suunnitelmien mukaan vuonna 1974 valmistunut kuusikerroksinen toimistorakennus.

Asemakaavaehdotuksen mukaisen kaavaratkaisun tavoitteena on mitoitukseltaan ja talotekniikaltaan vanhentuneen toimistorakennuksen korvaaminen uudella hybridirakennuksella, jonka alakerroksissa olisi liike- sekä toimistotiloja ja ylemmissä kerroksissa asuntoja.

Kortteli 17018 on osoitettu kaavaratkaisussa asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Korttelin rakennusoikeudesta korkeintaan 50 % voidaan osoittaa asumiseen. Asunnot tulee sijoittaa tason +38 yläpuolelle.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista, edistämällä asuntotuotantoa ja Itä-Pasilan elävyyttä, omaleimaisuutta sekä turvallisuutta. Tavoitteena on viihtyisä, monipuolinen, toimiva ja turvallinen asuinympäristö, joka sopii alueen nykyiseen ja tulevaisuudessa todennäköisesti osittain muuttuvaan kaupunkikuvaan.

Kaavaan merkitty rakennusoikeus on 11 600 k-m², josta korkeintaan 5 800 k-m² on osoitettu asumiseen ja 5 800 k-m² toimitiloille ja liiketiloille.

Korttelitehokkuus on $ek = 3,98$. ($11\ 600 / 2\ 916$). Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala (nyt 6 000+2 000) kasvaa 3 600 k-m²:llä.

Rakennuksen ensimmäinen kerros Asemapäällikönkadun ja Ratamestarintien tasossa on varattu liiketiloille. Toinen ja kolmas kerros on varattu toimistotiloille. Näiden yläpuoliset kerrokset on varattu asumiselle. Autopaikat sijoitetaan maanalaiseen pysäköintihalliin.

Melu, värinä ja ilmanlaatu

Asemakaavan muutosta varten on laadittu viitesuunnitelmaan perustuva erillinen liikennemeluserivytys (Opastinsilta 8, Liikennemeluserivytys 1617765.1A, A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 11.11.2020), jossa on tutkittu katu- ja raitiotieliikenteen aiheuttamia äänitasoja kohteen Opastinsilta 8 julkisivuilla ja oleskelualueilla.

Kaavaselostuksen mukaan kaavaratkaisu mahdollistaa liikenteen ympäristöhäiriöiden osalta terveellisen ja turvallisen asuinympäristön toteuttamisen viitesuunnitelman mukaisesti. Meluserivytksen perusteella kaavassa on annettu tarvittavat julkisivuja ja oleskelupihoja sekä -parvekkeita koskevat kaavamääräykset melutason ohjearvojen saavuttamiseksi. Äänitasoerovaatimusten määrittelyssä on otettu myös huomioon raitieliikenteen mallinnetut enimmäisäänitasot. Liike- ja toimistohuoneissa sisämelutason vaatimuksen on arvioitu täyttyvän tavanomaisilla ulkovaipan rakenneosilla.

Edelleen kaavaselostuksessa todetaan, että kaavassa on lisäksi edellytetty rakennuksen suunnittelua siten, ettei rakennuksessa ylity raitieliikenteen aiheuttamat tavoitteena pidettävät runkomelun enimmäistasot. Myöhemmässä suunnitteluvaiheessa tulee tarkemmin arvioida rakennukseen kohdistuva runkomelutaso ja suunnitella rakennukseen mahdollisesti tarvittava runkomelueristys.

Katuliikenteestä aiheutuvat typpidioksidi- ja hiukkaspitoisuudet voivat ajoittain olla korkeita vilkkaiden katujen varsilla erityisesti sellaisissa sääolosuhteissa ja ympäristöissä, joissa ilmamassat sekoittuvat huonosti. Kaavamuutosalueella ei arvioida olevan riskiä raja-arvotason ylitymisestä, mutta ajoittaiset ohjearvotason ylitykset ovat mahdollisia erityisesti Asemapäällikönkadun välittömässä läheisyydessä. Kaavassa on tästä syystä kielletty ilmanoton järjestäminen rakennusten Asemapäällikönkadun puoleiselta julkisivulta. Ilman epäpuhtauksille altistumisen vähentämisen kannalta olisi suositeltavaa järjestää ilmanotto hyvin suodatettuna kattotasolta tai rakennuksen sisäpihan puolelta.

ELY-keskuksen kanta

Alueen melu- ja ilmanlaatuutilanne huomioiden alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota ihmisten terveyden ja viihtyisyyden suojaamiseen. Esimerkiksi piha-alueiden sekä parvekkeiden ääniympäristön laatuun ja ilmanlaatuun sekä kyseisten alueiden suojaamiseen ympäristöhaitoilta on tärkeää. Haittojen torjumisesta tulee antaa riittävät ohjaavat määräykset.

Kaava-alue sijoittuu kokonaisuudessaan voimakkaan melun alueelle. Lisäksi se sijoittuu osin raitiovaunulinjoja kulkevan risteysalueen läheisyyteen, mikä lisää melusta aiheutuvaa häiriötä ja aiheuttaa korkeita hetkellisiä melutasoja.

Meluselvityksen mukaan rakennusten julkisivuihin, erityisesti asuinkerroksissa kohdistuu laajasti ohjearvot ylittävä melu. Enimmillään keskiäänitaso asuinkerroksissa ylittää 65 dB keskiäänitason. Lisäksi raitovaunujen ohiajot aiheuttavat korkeita enimmäistasoja julkisivuille. Satunnaisemmat melutapahtumat kuten kaarrekirskunta aiheuttavat enimmillään lähes 80 dB:n enimmäistason asuinkerroksissa.

Kaava aineistossa esitetyssä viitesuunnitelmaluonnoksessa useat asunnot sijaitsevat niin, että ne aukeavat vain meluisan - ohjearvot ylittävän - julkisivun suuntaan. Kaavamääräyksissä asuntojen avautumisesta hiljaisen - ohjearvojen mukaisen - julkisivun suuntaan ei ole annettu määräystä.

ELY-keskus katsoo, että asuinhuoneistojen tulisi aueta terveellisyys- ja viihtyisyysnäkökulma huomioiden myös rakennuksen hiljaiselle puolelle 55 dB:stä (LAeq 7-22) lähtien (Vnp 993/1992).

Kaupunkirakenteen tiivistämisen yhteydessä ohjearvosta on voinut poiketa riittävien meluselvitysten ja vaikutusarviointien perusteella. Näissäkin poikkeuksissa asuntojen aukeaminen on ollut mahdollista ainoastaan sellaisen julkisivun suuntaan, joiden kohdalla alittuu 65 dB:n keskiäänitaso. Tätä korkeammilla tasoilla poikkeusta ei ole hyväksytty. Lisäksi tässä kohteessa melun häiritsevyyttä ja haittavaikutuksia lisää voimakkaat enimmäistasot, jolloin ohjearvosta poikkeamiseen tulee suhtautua kriittisemmin.

Kaavaehdotusta varten laaditussa meluselvityksessä vaikutusarviota ei ole tehty. Siinä tulisi arvioida muun muassa kuinka moni huoneisto avautuisi vain meluisan, ohjearvot ylittävän julkisivun suuntaan sekä mahdolliset terveysvaikutukset. Lisäksi tulee esittää, mitkä erityiset tekijät estävät kyseisten asuntojen avautumisen myös ohjearvojen mukaisen julkisivun suuntaan ja mitkä muut kaavaan liittyvät tekijät puoltavat esitettyä ratkaisua, jossa asunnot tai osa asunnoista aukeaisivat vain meluisaan suuntaan.

Kaavamääräyksiä annettaessa on myös huomioitava, että melulaskentojen epävarmuus katu- ja raitotieliikenteen melulaskentojen osalta on yleisesti vähintään ± 2 dB. Tästä syystä tulee, varovaisuusperiaate huomioiden tulkita, että julkisivuilla, joihin esimerkiksi kohdistuu katuliikenteestä 63 dB ($\geq 62,5$ dB) tai sen ylittävä keskiäänitaso, tulee niiden kohdalla noudattaa niitä kaavamääräyksiä, jotka kaavamääräyksiä on kohdennettu yli 65 dB julkisivuille. Väärinymmärrysten välttämiseksi kyseiset julkisivut tulee merkitä vähimmäisääneneristävyydemääräyksellä. Samalla määräystä tulee tarkentaa niin, että huoneistot eivät saa aueta ainoastaan sille julkisivulle, jolle on annettu ääneneristävyydemääräys, vaan niiden tulee aueta myös ohjearvojen mukaiselle puolelle.

Kaavassa on annettu melua koskeva määräys: *"Leikkiin ja oleskeluun tarkoitetut piha-alueet sekä oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa ja*

tarvittaessa suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.” Piha-alueiden kannalta määräys on meluselvityksen mukaan riittävä pihojen nykyisellä sijainnilla. Sen sijaan parvekkeita koskevaa määräystä tulee tarkentaa, koska korkean keskiäänitason lisäksi rakennuksiin kohdistuu voimakkaita hetkellisiä melutasoja raitiovaunujen ohiajojen yhteydessä. Määräystä pitää täydentää niin, että julkisivulla, joilla ylittyy 60 dB keskiäänitaso päivällä ei saa rakentaa parvekkeita. Tätä korkeammilla keskiäänitasoilla ei voida taata, että melulta suojatut parvekkeet (lasitus) ovat tarkoituksenmukaisesti käytettävissä huomioiden niiden lämpöolosuhteet sekä ilmanlaatu.

Runkomelusta kaavassa on annettu määräys: ”*Rakennukset tulee suunnitella siten, ettei raitioliikenteen aiheuttama runkoääni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja rakennusten sisätiloissa.*” Kaava-aineistossa ei ollut runkomeluselvitystä. Selvitys on siirretty myöhempään suunnitteluvaiheeseen. ELY-keskus katsoo, että riittävät selvitykset tulee tehdä jo kaavavaiheessa ja selvittää minkä tasoista runkomelun torjuntaa hankkeen toteuttaminen vaatii ja asettaako se rakentamiselle erityisiä vaatimuksia. Selvityksen perusteella olisi myös ollut hyvä ottaa kantaa, kannattaako mahdolliset torjuntatoimet toteuttaa rakennuksissa vai ratarakenteissa.

Kaava-alue sijoittuu kokonaisuudessaan vilkkaaseen liikenneympäristöön, jonka tuulettavuus on huonoa. Kaava tuo toteutuessaan runsaasti asukkaita huonohkon ilmanlaadun piiriin. Kaava-aineistoon ei ole liitetty selvitystä ilmanlaadusta ja sen vaikutuksista. Alueen ilmanlaatua on syytä selvittää tarkemmin. Selvityksessä on tärkeää huomioida erityisesti se, että alustavissa suunnitelmissa merkittävä osa asunnoista aukeaa ainoastaan vilkkaasti liikennöidyn kadun suuntaan.

Ilmanlaatuun on annettu määräys: ”*Rakennusten tuloilmanottoa ei saa järjestää rakennusten Asemapäällikönkaduun rajautuvalta julkisivulta.*” Määräyksen selvitysten perusteella jää epäselväksi, onko ilmanlaatu Ratamestarinkadun puolella niin hyvä, että tuloilman voisi ottaa sen puoleiselta sivulta.

Ottaen huomioon kaavaselostuksen maininta ”*Katuliikenteestä aiheutuvat typpidioksidi- ja hiukkaspitoisuudet voivat ajoittain olla korkeita vilkkaiden katujen varsilla erityisesti sellaisissa sääolosuhteissa ja ympäristöissä, joissa ilmamassat sekoittuvat huonosti. Kaavamuutos-alueella ei arvioida olevan riskiä raja-arvotason ylittymisestä, mutta ajoittaiset ohjearvotason ylitykset ovat mahdollisia erityisesti Asemapäällikönkadun välittömässä läheisyydessä.*” sekä maininta ”*epäpuhtauksille altistumisen vähentämisen kannalta olisi suositeltavaa järjestää ilmanotto hyvin suodatettuna kattotasolta tai rakennuksen sisäpihan puolelta.*” tulee kaavamääräys muuttaa selostuksen sisällön mukaiseksi.

ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavaratkaisuun sen muilta osin.

Alueidenkäyttöpäällikkö Brita Dahlqvist-Solin

Ylitarkastaja Henrik Wager

TIEDOKSI

UUDELY/ Liikonen, Autere



Kaupunkiympäristölautakunta
Helsingin kaupungin kirjaamo
Kaupunkiympäristön toimiala
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11–13)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Lausunto
12.02.2021
75/00.02.022.0220/2021

KYMP/HEL 2019-000443
Hankenumero 4887_7

Lausunto Opastinsilta 8:n asemakaavan muutosehdotuksesta (nro 12683)

Helsingin kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelu on pyytänyt lausuntoa Opastinsilta 8:n asemakaavan muutosehdotuksesta. Asemakaavan muutos koskee 17. kaupunginosan (Pasila, Itä-Pasila) korttelia 17018.

Asemakaavaehdotuksen selostuksessa todetaan asemakaavan muutosehdotuksesta mm. seuraavaa:

”Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee korttelia 17018, joka sijaitsee Itä-Pasilassa osoitteessa Opastinsilta 8. Tavoitteena on nykyisen toimistorakennuksen korvaaminen uusilla hybridirakennuksilla, joiden alakerroksissa on liike- sekä toimistotiloja ja ylemmissä kerroksissa asuntoja.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että täydennysrakentaminen toteutuu alueen kulttuuriarvot ja kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymät Itä- ja Länsi-Pasilan kehittämisperiaatteet huomioiden.

Uutta asuntokerrosalaa on noin 5 725 m², toimitilakerrosalaa on noin 3 437 m² ja liiketilakerrosalaa 2 395 m². Asukasmäärän lisäys on noin 170 henkilöä. Toimitilan määrä vähenee 2 893 m².

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että maantasokerrosten liiketilat elävöittävät Asemapäällikönkadun, Ratamestarinkadun ja Opastinsillan jalankulkuympäristöä, toimitilat korttelissa säilyvät ja asuntotuotantoa edistetään.

Helsingin kaupunki omistaa korttelialueet. Kaavaratkaisu on tehty Taitokaari Oy:n hakemuksen takia ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.”

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

aava-alue on vesihuollon verkoston piirissä ja kaavaratkaisu ei edellytä lisärakentamista.

Kaavamuuotosalueen korttelin 17018 halki kulkee käytössä oleva viemäritunneli. Tunneli tulee merkitä asemakaavaan merkinnällä maanalainen tunneli ja kaavamääräyksenä tulee mainita, että louhinta ja rakentaminen tunnelin läheisyydessä tulee suunnitella ja toteuttaa siten, etteivät ne aiheuta haittaa tai vahinkoa tunnelille. Tunnelin läheisyydessä rakennettaessa tulee noudattaa HSY:n ohjetta "Vesihuoltoon liittyvien kunnallisteknisten tunneleiden päälle ja läheisyyteen rakentamisesta".

Lisätietoja antaa alueinsinööri Roosa Silaste, etunimi.sukunimi@hsy.fi

Jyrki Kaija
osastonjohtaja

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

PL 100, 00066 HSY, Puh. 09 1561 2110, Y-2274241-9, www.hsy.fi

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster

PB 100, 00066 HSY, Tfn 09 1561 2110, FO-2274241-9, www.hsy.fi

Kirjaamo Helsinki

Lähettäjä: Oasmaa Kyösti <Kyosti.Oasmaa@helen.fi>
Lähetetty: torstai 11. helmikuuta 2021 8:41
Vastaanottaja: Kirjaamo Helsinki
Kopio: Ruutu Ilkka
Aihe: HEL 2019-000443, Lausuntopyyntö asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12683, Opastinsilta 8

Helen Oy:llä ei ole lausuttavaa asiasta.

t.

Kyösti Oasmaa
kiinteistöyksikkö
maankäytön asiantuntija
+358 50 3767414
kyosti.oasmaa@helen.fi
00090 HELEN
(Kampinkuja 2, Helsinki)

Investointien hallinta / Risto Seppänen

8.2.2021

Helsingin kaupungin kirjaamo
Kaupunkiympäristön toimiala
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11–13)
00099 Helsingin kaupunki
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Kymp/ HEL 2019 - 000443

OPASTINSILTA 8 ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS (NRO 12683)

Olemme tutustuneet otsikossa mainittuun asemakaavaan ja asemakaavan muutoksen selostukseen.

Muutosalueella Asemapäällikönkadun puoleisella rakennuksen osalla on Helen Sähköverkon jakelumuuntamo. Jakelumuuntamo palvelee pääasiassa muutosalueen sähkönjakelua. Muuntamotilasta on voimassa oleva sähkötilasopimus. Sopimusosapuolet ovat Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ja Helsingin Energia. Tilasopimus on irtisanottava kirjallisesti vähintään puoli vuotta ennen purkutöiden aloittamista. Sopimuksen irtisanominen tulee osoittaa Helen Sähköverkko Oy:lle.

Uudisrakennusten sähköliittymien liitoskohta ratkaistaan jatkosuunnittelussa. On mahdollista, että muutuskorttelin sähkönjakelu voidaan toteuttaa kokonaan naapurikorttelin Opastinsilta 10 muuntamosta. Ratkaisuun vaikuttaa liittymien määrä ja niiden mitoittaminen. Hankkeessa on varauduttava Helen Sähköverkon ohjeen mukaisen muuntamotilan rakentamiseen aina liittymisratkaisun selviämiseen saakka.

Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole asemakaavan muutosehdotukseen muuta huomautettavaa.

HELEN SÄHKÖVERKKO Oy

*)
Aki Hämäläinen
suunnittelupäällikkö

*) Lähetämme lausunnon koronatilanteen vuoksi ilman allekirjoitusta.

Investointien hallinta / Risto Seppänen

8.2.2021

JAKELU

Hinkkanen Mika	Kp
Hämäläinen Aki	Kp
Seppänen Risto	Kp
Kivirinne Jouni	St7
Oasmaa Kyösti	HaL427
Helsingin Kaupungin kirjaamo	

Investointien hallinta / Risto Seppänen

8.2.2021

15.01.2021

11/10.02.03/2021
[Asemakaavan
muutosehdotus nro
12683, Opastinsilta 8]Helsingin kaupungin kirjaamo
helsinki.kirjaamo@hel.fiViite
Lausuntopyyntönnö 13.01.2021
Kymp/HEL 2019-000443**Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän lausunto Opastinsilta 8 asemakaavan
muutosehdotuksesta**

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ole lausuttavaa Opastinsilta 8 asemakaavan muutosehdotuksesta (hankenumero 4887_7).

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

Teuvo Syrjälä
Joukkoliikennesuunnittelija

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu asianhallintajärjestelmässä
29.01.2021. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa HSL:n kirjaamosta.

Helsingin kaupungin kirjaamo
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11–13)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

HEL 2019-009546 T 10 03 03, Hankenumerot 4887_6 ja 4887_7

OPASTINSILTA 1, 2 JA 8, HSY:N KANNANOTTO ASEMAKAAVAMUUTOKSEN OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMAAN

Asemakaavan muutos koskee Itä-Pasilan kortteleita 17024, 17023 ja 17018. Korttelit sijaitsevat osoitteissa Opastinsilta 1, 2 ja 8. Kortteleiden 17024 ja 17023 maanalainen pysäköintilaitos ulottuisi myös osittain Opastinsillan katualueen alle ja korttelia 17023 on tarkoitus laajentaa itään nykyiseen puistoon samaan linjaan korttelin 17024 itärajan kanssa. Lisäksi selvitetään pelastus- ja huoltoliikenteen sallimista kortteleiden itäpuolelle puistoon ja Radanrakentajantien joukkoliikennekadulle.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää kannanottonaan asiasta seuraavaa:

Aluetta palvelevat vesihuoltolinjat on rakennettu valmiiksi. Asemakaavamuutos ei edellytä vesihuollon lisärakentamista.

Alueella sijaitsee käytössä olevia vesihuoltolinjoja sekä tärkeitä yhdyskuntateknisiä tunneleita, jotka tulee ottaa huomioon alueen maankäytön suunnittelussa.

Kaavamuutosalueen korttelin 17018 halki kulkee käytössä oleva viemäritunneli. Lisäksi Asemamestarinkadun puiston laidassa sijaitsee tärkeä yhteiskäyttötunneli. Tunnelit tulee merkitä asemakaavaan merkinnällä maanalainen tunneli. Kaavamääräyksenä tulee mainita, että louhinta ja rakentaminen tunnelien läheisyydessä tulee suunnitella ja toteuttaa riittävin suojaetäisyyksin ja panostusrajoittein siten, ettei aiheuta haittaa tai vahinkoa tunneleille. Tunnelin läheisyydessä rakennettaessa tulee noudattaa HSY:n ohjetta ”Ohjeita vesihuoltoon liittyvien kunnallisteknisten tunneleiden päälle ja läheisyyteen rakentamisesta”.

Opastinsillan katualueella on käytössä oleva hulevesilinja, jota joudutaan mahdollisesti siirtämään uuden pysäköintilaitoksen tieltä. Mikäli maankäytön muutokset aiheuttavat merkittävää muutostarvetta olemassa oleville vesihuoltojärjestelmille, tulee ratkaisuja miettiä ja niistä sopia yhdessä HSY:n kanssa.

Yhteyshenkilönä toimii alueinsinööri Roosa Silaste, etunimi.sukunimi@hsy.fi.

Jukka Saarijärvi
yksikön päällikkö

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.



8.1.2020

**KAUPUNGINMUSEON LAUSUNTO OPASTINSILTA 1 JA 2 SEKÄ
OPASTINSILTA 8 TONTTIEEN ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN OSAL-
LISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASTA**

HEL 2019-009546 T 10 03 03

Asemakaavapalvelut on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Opastinsilta 1,2 ja 8 tonttien kaavamuutoshankkeiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmista. Hankkeiden taustalla vaikuttavat asemakaavoituksen laatimat Itä- ja Länsi-Pasilan kehittämisperiaatteet (HEL 2016-013034). Kaupunginmuseo on laatinut inventoinnin (ilman arvoitusta) Itä-Pasilan rakennuskannasta, sekä raportin Itä-Pasilan kaavoituksesta rakennus- ja kulttuurihistoriallisesta näkökulmasta korjausrakentamisen tarpeisiin. Kaupunginmuseo on antanut lausunnon 14.6.2019 Itä- ja Länsi-Pasilan kehittämisperiaatteista. Kaupunginmuseo tarkastelee asemakaavan muutoshankkeita perustehtävänsä mukaisesti rakennus- ja kulttuurihistorian näkökulmasta, ja on päättänyt lausua kantanaan seuraavaa.

Itä-Pasilan kehittämisperiaatteet rakennus- ja kulttuurihistorian näkökulmasta

Kulttuuriympäristö

Itä-Pasilan kehittämisperiaatteissa on rakennetun kulttuuriympäristön osalta huomioitu ainoastaan vuonna 1984 suojeltu historiallisesti arvokas Rauhanasema, sekä arvoympäristönä hoidettava alueen jalankulkuverkosto.

Kaupunginmuseo on arvottanut kehittämisperiaatteita koskevassa lausunnossaan 14.6.2019 Itä-Pasilan 1970-luvun strukturalistisen asemakaavan merkittäväksi rakennus- ja kulttuurihistoriallisesta näkökulmasta. Alueesta on kasvanut 1970-luvun kaupunkisuunnittelun huomattavin yhtenäinen kokonaisuus, jolla on rakennus- ja kulttuurihistoriallista arvoa, joka alueen kehittämisessä tulee tunnistaa. Kehittämisperiaatteet ovat rakennussuojelun näkökulmasta jääneet puutteelliseksi.

Toiminnallisuus

Pasilaa on pitkäkestoisesti jo 1900-luvun alusta kehitetty keskustatoimintojen laajennusalueena. Itä-Pasilan eritasokaupunki rakennettiin 1970-luvun puolivälin optimististen odotusten saattamana city-toimintojen laajennusalueeksi, kansainvälisten mallien mukaan. Toimitila-alueen toteutuksessa asumisen määrää kuitenkin lisättiin, aluksi alueen



8.1.2020

reunoille ja myöhemmin myös ytimeen, kun todettiin tonttien muuten jäävän rakentamattomiksi. Asuminen sijoitettiin maavaraisen viherympäristön yhteyteen. Kaikesta huolimatta Itä-Pasila täytti tavoitteet seudullisesti merkittävästä toimitilojen ympäristöstä, mikä asema sillä edelleen Helsingin varhaisimpana aluekeskuksena on.

Asemakaavoituksen kehittämisperiaatteiden liitekartassa on esitetty käyttötarkoitukseltaan uudistettavat vyöhykkeet Itä-Pasilan kortteleista. Ratamestarinkadun varren tonttien merkintä asuntomuutosten ympäristöksi johtaa Itä-Pasilan toimitilarakentamisen määrän vähenemiseen ja sen edellytysten heikkenemiseen. Asuinmuutokset merkitsevät rakennuskannan uudistumista, alkuperäisen ja edelleen käyttökelpoisen toimitilarakennuskannan purkamista sekä korvaamista uusilla asuinrakennuksilla (jotka sisältävät katutaso liiketiloja yleiskaavan C2 merkinnän mukaisesti). Alueen identiteetti strukturalistisena eritasokaupunkina muuttuu tämän seurauksena kokonaisvaltaisesti. Samalla asuntomuutokset toteutuvat tehokkuudella, joka alkuperäisessä asemakaavassa sallittiin toimitiloille, eli lähes kaksinkertaisella tehokkuudella asuinkortteleihin nähden.

Ympäristöön sopeutuva rakentaminen

Kehittämisperiaatteiden mukaan täydennysrakentaminen tulee sopeuttaa alueiden alkuperäisiin tavoitteisiin. Täydennysrakentamisen näkökulmasta ympäristö tulee käsittää pysyviä kaupunkikuvallisia arvoja ja kohteita, joita uudisrakentaminen harkitusti täydentää ja parhaimmillaan rikastaa.

Itä-Pasilan edustaman strukturalistisen arkkitehtuurin ihanteet liittyivät rakenteiden, toimintojen ja käyttäjien välisten suhteiden säätelyyn. Itä-Pasilan rakentamista ohjattiin asemakaavoituksen tunnusluvin; tontti- ja korttelitehokkuudella, näkymä- ja valokulmilla. Materiaaleja ja väritystä koskevat kaupunkikuvalliset määräykset liittyivät tarkennettuihin suurkorttelisuunnitelmiin, ja niiden toteutuminen vaihteli. Strukturalistisesta lähtökohdasta tarkasteltuna useiden toimijoiden toimitila-alue Itä-Pasilassa muodostaa arkkitehtuuriltaan harkitusti uudistuskykyistä rakennetta, alkuperäisten lähtökohtien mukaisesti. Vastaavalla tavoin esimerkiksi Itä-Pasilan esikuvana toiminut La Defence Pariisissa on uudistunut jo useaan kertaan, säilyttäen edelleen kaupunkirakenteellisen ja arkkitehtonisen identiteettinsä.

Itä-Pasilan asemakaavan ja korttelisuunnitelmien alkuperäiset rakentamismääräykset olivat eräs tapa strukturalistisen kokonaisuuden tuottamiseksi. Määräykset asetettiin alueen asemakaavassa, ja ne tarkentuivat korttelisuunnitelmittain. Mallit olivat siinä mielessä yleisiä, että ne



8.1.2020

ovat periaatteessa korvattavissa toisenlaisin ratkaisuin, toisenlaisen kokonaisuuden ehdoin. Nyt esitetyt uudet kehittämisperiaatteet sallivat rakenteen uudistamisen, kuitenkin korttelirakenne, kaksitasojärjestelmä ja arkkitehtuurin ominaispiirteet säilyttäen.

Kehittämisperiaatteisiin ei ole kirjattu Itä-Pasilan modernia 1970-luvun rakennuskantaa koskevia suojelutavoitteita. Alueen rakenne uudistuu tällöin kokonaisvaltaisesti. Säilyvää on tällöin vain tulkinta Itä-Pasilan alkuperäisestä rakennustavasta, jolla historiallisesta näkökulmasta ei ole arvoa. Itä-Pasilan modernistisesta rakennuskannasta tulee säilyttää riittävä määrä kohteita, jotka välittävät alueen rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja.

Itä-Pasilan muuttuessa eriytyneestä city-toimintojen alueesta sekoittuneen kaupunkirakenteen ympäristöksi, muuttuu alueen identiteetti olennaisesti. Tällöin tarve alueen alkuperäisen rakennuskannan ja sen kantamien arvojen säilyttämiseksi nousee esille uudella tavalla merkityksellisenä. Alueen rakennusperintö tulee arvottaa, jotta alkuperäisistä arvoista säilyy autenttisia jälkiä, ja täydennysrakentaminen löytää viitatuspisteensä.

Rakennushistorialliset arvot

Leijona-talo (os. Opastinsilta 8) on arkkitehti Ilmo Valjakan 1973-74 suunnittelema toimistorakennus, rakennuttajina toimivat Kansallissäätiö ja Teräsbetoni Oy. Rakennuksen arkkitehtuuri ilmentää hyvin strukturalistisen arkkitehtuurin tavoitteita. Elementtirakennuksen sisennettyihin nurkkiin sijoittuvat porrashuoneet on käsitelty umpinaisina, klinkkeripintaisina torneina. Porrastornien välisten toimistosiipien nauhaikkunajulkisivut ovat kuparinvihreäksi käsiteltyjä peltikasetoituja elementtejä. Ikkunoiden välipuitteiden vaihtelu luo rytmiä modulaariseen julkisivuun. Rakennus käsittää kannen alaiset kerrosten lisäksi kuusi liike- ja toimistokerrosta, ja rakenne on toteutettu pilari-laatta -järjestelmällä (PLS-80), jolloin sen tilat muodostavat joustavaa toimitilaa. Kohde muodostuu poikkeuksellisesti kahdesta tontista (Kansallissäätiö ja Teräsbetoni Oy), jotka on kuitenkin toteutettu arkkitehtonisesti elimellisellä tavalla. Rakennuksen viimeinen peruskorjaus on suoritettu vuonna 2015 (Arkkitehtitoimisto Tero Ahava).

Ilmo Valjakan suunnitteleman toimistorakennuksen arkkitehtuuri on korkeatasoista, ja alustavastikin arvioituna eräs alueen rakennustaiteellisesti laadukkaimmista kohteista. Kohteella on rakennushistoriallista ja kulttuurihistoriallista arvoa alkuperäisen asemakaavan ihanteita ilmentävänä kohteena. Rakennus liittyy kaupunkikuvalliseen kokonaisuuteen Opastinsillan varrella, jossa se yhdessä Opastinsilta 6:n kanssa muo-



8.1.2020

dostaa tasapainoisen kaupunkikuvallisen kokonaisuuden kansitason päällä.

Opastinsilta 2 on professori Arto Sipisen vuosina 1974-77 suunnittelema kohde. Kokonaisuus käsitti alun perin opiskelija-asuntosäätiön toimitilaa (nykyisin Allianssin käytössä), sekä opiskelija-asuntokohteen HOAS 26. Asuntokohde edustaa korkeatasoista 1970-luvun puolivälin Itä-Pasilalle tyypillistä asuntoarkkitehtuuria, ja se on säilyttänyt hyvin kaupunkikuvalliset ja rakennushistorialliset arvonsa, mm. julkisivut on korjattu betonityönä. Peruskorjaus on tehty vuosina 2005-06 (ark, Heidi Majander), ullakkokerroksen lisärakentaminen on tapahtunut 2008 (ark. Jussi Vepsäläinen). Allianssi-talosta on valmistunut rakennushistoriaselvitys (ark-Byroo Oy).

Kiinteistö Oy Rautapasila os. Opastinsilta 1 on arkkitehti Esko Hyvärisen vuonna 1974 suunnittelema 6-kerroksinen täyselementtitekniikalla rakennettu asuinlamellitalo. Rakennuksen julkisivut ovat pääosin pesu-betonipintaisia. Kokonaisuuteen liittyy myös Hyvärisen suunnittelema nelikerroksinen, mittakaavaltaan pienempi toimistorakennus.

Rakennussuojelu

Asemakaavamuutosta hakevien tonttien rakennukset on esitetty purettaviksi. Yksikään näistä rakennuksista ei ole purkukohde, vaan rakennuksilla on runsaasti luonnollista käyttöikää. Kiertotalouden tai kestävä kehityksen näkökulmasta purkava uudistaminen ei ole perusteltua. Ensisijaista olisikin alkuperäisten rakennusten ja toimintojen säilyttäminen, ja tarvittaessa toteuttaa käyttötarkoituksen muutokset olemassa olevassa rakennuskannassa.

Opastinsilta 8 tontin asuntomuutoksessa ympäristön edellytykset liike- ja toimitila-alueena heikentyvät. Alueen identiteetti muuttuu, kun aluetta kehitetään sekoittuneiden keskustatoimintojen alueena. Ympäristön kaavahistorialliset arvot heikkenevät.

Kaupunginmuseo korostaa, että Itä-Pasilan asemakaavan ja rakennuskannan kehittämisen tulee huomioida alueen alkuperäisten arvojen autenttinen säilyminen. Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvoa sisältävät toimistotalo os. Opastinsilta 8 (ark. Ilmo Valjakka, 1974) sekä HOAS 26 os. Opastinsilta 8 (ark. Arto Sipinen). Näiden tonttien kehittäminen tulee tapahtua nämä kohteet säilyttäen.

Viitesuunnitelmassa esitetyt Opastinsilta 1-2 tonttien uudet tornitalot kohoavat yli alueen nykyisten dominanttien, mikä rikkoo alueen kaavahierarkiaa. Itä-Pasilan nykyinen rakennuskanta muodostaa suljetun muurimaisen rajauksen alueen itäreunaan, puistoa vasten. Rajauksen



Helsingin kaupunki

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
Kulttuuripalvelukokonaisuus
Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö
Kulttuuriympäristötiimi,
kulttuuriympäristöpäällikkö

Lausunto

5 (5)

8.1.2020

tulee säilyä johdonmukaisena ja kaupunkikuvallisesti eheänä myös jatkossa, eikä kaupunginmuseo puolla viitesuunnitelmassa esitettyä korttelimallia.

Lopuksi

Itä-Pasila asemakaava ja rakennuskanta omaa rakennus- ja kulttuurihistoriallista arvoa, mikä kehittämisessä tulee huomioida. Alueen alkuperäinen identiteetti liike- ja toimitilojen aluekeskuksena uhkaa muuttua. Asemakaavoituksen tarpeisiin tarvitaan ajantasainen arvotus alueen kohteista, ja inventointiin perustuvat tarkennetut suojelutavoitteet. Alueella on säilytettäviä kohteita, jotka tulee huomioida.

Lisätiedot

Mikko Lindqvist, arkkitehti, puhelin: +358 9 310 36972
mikko.lindqvist(a)hel.fi

Sari Saresto
kulttuuriympäristöpäällikkö

Postiosoite
PL 17401
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kulttuurijavapaa-aika@hel.fi

Käyntiosoite
Aleksanterinkatu 16
Helsinki 17

Puhelin
+358 9 310 1060
Faksi
+358 9 310 36664

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
fi0680001200062637
Alv.nro
fi02012566