



07.11.2011

Kaj/2

§ 988

V Hermannin tontin 21018/2 asemakaavan muuttaminen (nro 11975)

Pöydälle 07.11.2011

HEL 2011-001277 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Vartiainen Paula, kaavoitussihteeri, puhelin: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavakartta nro 11975
- 2 Havainnekuva
- 3 Valokuva suojelukohteesta
- 4 Vuorovaikutusraportti ja asukastilaisuuden muistio
- 5 Päätöshistoria

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen vahvistaminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäne esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäne hyväksyä 21. kaupunginosan (Hermanni) korttelin nro 21018 tontin 2 asemakaavan muutoksen



kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 3.3.2011 päivätyn piirustuksen nro 11975 mukaisena.

Tiivistelmä

Tontin osoite on Sörnäistenkatu 17.

Nykyisen päiväkodille varatun yleisten lähipalvelurakennusten (YL) tontin kerrosalaa kasvatetaan 460 m², mikä mahdollistaa aiempiin suunnitelmiin verrattuna hiukan suuremman päiväkodin rakentamisen tontille. Muutoksen jälkeen tontin kerrosala on 1 000 m².

Esittelijä

Lähtökohdat

Kaavoitustilanne

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista aluetta, asuminen/toimitila.

Alueella voimassa oleva asemakaava on hyväksytty vuonna 2002. Kaavan mukaan alue on julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL). Alueen rakennusoikeus on yhteensä 540 k-m².

Maanomistus

Tällä hetkellä tontti on Senaatti-kiinteistöjen omistuksessa, mutta on siirtymässä kaupungin omistukseen.

Alueen yleiskuvaus

Etelä-Hermanni on osa Helsingin itäistä kantakaupunkia ja sijaitsee Hämeentien, Hermannin rantatien ja Junatien rajaamalla alueella. Se koostuu toiminnallisesti eriluonteisista osista ja jäsenyyty kokonaisuudeksi uuden asuinalueen ja kahden suuren julkisen rakennusryhmän kautta.

Suunnittelualue on Helsingin vankilan itäpuolella, vankila-alueen ja Hermannin rantatien välissä. Alueen eteläpuolella on Helsingin tukkutori.

Tontti sijoittuu Agrokseenmäen länsirinteeseen. Sen länsireunassa on jyrkkäpiirteinen kalliioleikkaus, maasto nousee pari metriä Sörnäistenkadun korosta.

Suojelukohteet

Tontin korkeimmalla kohdalla sijaitsee huonokuntoinen, sr-2-merkinnällä suojeltu rakennus, joka on ollut entinen vankilan sikala.

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Yhdyskuntatekninen huolto, maaperä ja ympäristöhäiriöt

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Alueen maaperä on suureksi osaksi kallion päällistä täyttömaata, joka on tutkimuksissa todettu pilaantuneeksi etupäässä raskasmetalleilla. Suuri osa alueesta on kunnostettu vuonna 2007. Pilaantunutta maata on etenkin tontin kaakkoiskulmassa ja mahdollisesti sikalarakennuksen alla.

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutoksessa yleisten lähipalvelurakennusten (YL) tontin rakennusoikeutta kasvatetaan 460 k-m², mikä mahdollistaa aiempiin suunnitelmiin verrattuna hiukan suuremman päiväkodin rakentamisen tontille. Asemakaavan muutos pyrkii vastaamaan sosiaaliviraston päiväkotipaikkojen rakentamistarpeeseen Etelä-Hermannin alueelle. Tonttia pienennetään 89 m², joka on osoitettu viereisen Agrokseenmäen puiston osaksi. Puistoalueen laajentaminen mahdollistaa kevyen liikenteen reitin toteuttamisen nykyisten maastonmuotojen mukaan ilman laajamittaista louhintaa.

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL)

Tontille on mahdollisuus rakentaa yksikerroksinen, julkisessa käytössä oleva rakennus. Tontilla nykyisin sijaitseva vanha tiilipintainen rakennus on suojeltu ja se tulee ottaa osaksi uutta rakennuskokonaisuutta. Tontin rakennusoikeus on 1 000 k-m².

Puisto (VP)

Puistoon on osoitettu kevyen liikenteen reitti, joka yhdistää Sörnäistenkadun ja viereiset tontit Agrokseenmäen puistoon.

Liikenne

Alueen liikennejärjestelyt säilyvät ennallaan. Tontin saatto- ja huoltoliikenne on Sörnäistenkadun kautta.

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueella autopaikkamäärä on 1 autopaikka/320 k-m² autopaikkamäärien laskentaohjeen mukaisesti.

Nykyisten pysäköinti- ja huoltoajon järjestelyjen muuttaminen edellyttää erillisiä neuvotteluja ympäröivien taloyhtiöiden kanssa.

Suojelukohteet

Vankilan entinen sikala on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa merkinnällä sr-2. Rakennusta ei saa purkaa ja siinä tehtävien korjaus- tai muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy tai



palautuu. Suojelumääräys säilyy asemakaavan muutoksessa ennallaan.

Sikalarakennuksesta on laadittu julkisivujen kuntokartoitus ja rakenteiden haitta-ainetutkimus. Rakennus on todettu huonokuntoiseksi. Rakennuksessa on käytetty terveydelle ja ympäristölle haitallisia ja ongelmajätteeksi luokiteltavia materiaaleja. Rakennuksen alapohjan maanvaraisen lattian on kuntokartoituksessa todettu sisältävän haihtuvia hiilivetyjakeita, jotka voivat aiheuttaa haitallisten yhdisteiden kulkeutumisen sisäilmaan sekä hajuhaittoja. Rakennuksen käyttöönotto osana päiväkotia edellyttää huonokuntoisten rakenteiden purkamista ja säilytettävien rakenteiden kunnostamista.

Rakennuksen mahdollisesti käyttökelpoisia osia ovat tiilirakenteet. Tiilirakenteiden säilyttäminen edellyttää kuntotutkimuksen perusteella mm. ulkoseinien sisäpuolisten ja kappaholvin yläpuolisten rakennekerrosten ja sisäseinien pintojen poistamista sekä alapohjarakenteiden uusimista kokonaan. Tiilirakenteet on kuivatettava. Rakennuksen ulkoseinien lämpö- ja kosteustekninen toiminta on tarkistettava huolella jatkosuunnittelun yhteydessä. Ulkoseinien ja yläpohjien mikrobikasvun riski on otettava huomioon korjaus- ja rakentamistoimien suunnittelussa.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alue on liitettävissä kunnallisteknisen verkostoon.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Saatavilla olevien maaperätietojen mukaan rakennukset perustetaan suoraan kalliolle. Kunnallistekniikan rakentamisessa on varauduttava kalliopinnan louhintaan.

Alue on osittain kunnostettu vuonna 2007. Alue on kunnostettava siten, että se soveltuu päiväkotikäyttöön.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Toteutuessaan asemakaava saattaa loppuun korttelin 21018 muutoksen vankila-alueesta asuntopainotteiseksi alueeksi ja eheyttää kaupunkikuvaa ja nostaa rakennetun ympäristön laatua tältä osin. Toteutuessaan päiväkoti parantaa alueellisten lähipalvelujen tarjontaa ja vastaa päiväkotipaikkojen tarpeeseen Etelä-Hermannissa.

Päiväkodin rakentamisesta aiheutuu kaupungille uudisrakentamisen osalta n. 3 milj. euron kustannukset (alv 0 %) ja säilytettävän rakennuksen osalta n. 1 milj. euron kustannukset (alv 0 %).



Toteutus

Lasten päiväkotihanke Etelä-Hermanni sisältyy kaupunginvaltuuston 10.11.2010 hyväksymään talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosiksi 2011–2015. Ohjelmassa rakentamisvuosiksi on merkitty 2013–2014.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty kiinteistöviraston tilakeskuksen aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 1.6.2009). Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2010 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 8.6.–26.6.2009 ja viraston internetsivuilla. Luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin 4.1.2011.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaistyötä kaupunginmuseon, sosiaaliviraston, rakennusviraston katu- ja puisto-osaston sekä kiinteistöviraston kanssa.

Sosiaalivirastolla ei ollut huomautettavaa asemakaavan muutosluonnoksesta.

Kaupunginmuseon kannanotto kohdistui etupäässä vanhan rakennuksen suojeluun sekä uudisrakennuksen toteuttamistapaan ja se on uudisrakennuksen osalta otettu huomioon kaavaehdotusta valmisteltaessa.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen asemakaavaosastolle saapui seitsemän mielipidekirjettä, jotka koskivat asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä esitettiin keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Mielipiteet kohdistuivat liikennejärjestelyihin, uudisrakentamisen korkeuteen ja sijoittumiseen tontilla sekä entisen sikalarakennuksen suojelukysymyksiin.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon.



Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet laajemmin. Vuorovaikutusraportin liitteenä on muistio keskustelutilaisuudesta.

Nähtävillä olo, muistutus ja lausunnot sekä lisäykset selostukseen

Ehdotus on ollut julkisesti nähtävänä 8.4.–9.5.2011 maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Ehdotusta vastaan on tehty yksi muistutus.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa sosiaalivirasto, pelastuslaitos, kiinteistövirasto, ympäristökeskus, kaupunginmuseo, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, rakennusvirasto, Helsingin Energia -liikelaitos ja Helen Sähköverkko Oy.

Muistutus

Muistutus kohdistuu päiväkodin uudisosan sijoittumiseen tontilla sekä tontin puustoon. Päiväkodin uudisosaa ei saisi sijoittaa kiinni tontin pohjoisrajaan ja rakennuksen tulisi olla matalampi, eikä puita saisi kaataa, jotta tontin puistomainen ilme ja viereisen asuintalon näkymät säilyisivät.

Muistutuksessa asemakaavan muutosehdotusta puolletaan edellyttäen, että uudisrakentaminen sijoitetaan tontin eteläreunalle.

Muistutuksessa esitettyä ratkaisua on selvitetty kaavan valmistelun alkuvaiheessa. Päiväkodin uudisosan sijoittuminen tontin pohjoisreunalle ottaa huomioon päiväkodin suunnittelulle asetetut tiukat reunaehdot ja on myös kaupunkirakenteellisesti onnistunut ratkaisu. Tontti on muilta osin merkitty asemakaavakartassa kokonaan istutettavaksi alueeksi.

Lausunnot

Pelastuslaitoksella, kiinteistövirastolla, ympäristökeskuksella, Helsingin Energia -liikelaitoksella ja Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole muutosehdotukseen huomautettavaa.

Sosiaalivirasto toteaa, että päiväkotihanke sisältyy kaupunginvaltuuston hyväksymään talonrakennushankkeiden rakentamisohjelmaan vuosiksi 2011–2015.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä toteaa, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi.

Kaupunginmuseo korostaa, että suojellun rakennuksen kaupunkikuvallinen arvo tulee säilyttää.



Rakennusvirasto katsoo, että asemakaavan muutoshakemusta ei tule hyväksyä ennen kuin tarpeelliset tutkimukset ja selvitykset vankilan sikalan osalta on tehty. Lisäksi päiväkodin saattoliikennettä tulee vielä tarkastella toimivuuden ja turvallisuuden kannalta.

Lausunnot on otettu huomioon siten, että selostukseen on lisätty luettelo asemakaavan valmistelun yhteydessä tehdyistä selvityksistä sekä tutkitut vaihtoehdot.

Muistutus ja lausunnot eivät anna aihetta muuttaa asemakaavan muutosehdotusta.

Muistutus, lausunnot ja vastineet niihin on selostettu yksityiskohtaisemmin vuorovaikutusraportissa.

Saapunut kirje

Helsingin Sininen Kuu / Sörnäistenkatu 19:n taloyhtiön hallitus on lähettänyt Khlle kirjeen 7.11.2011 ja viitannut aiemmin esittämänsä muistutukseen. Khs pitää kaupunkisuunnittelulautakunnan vastausta asiassa perusteltuna.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Vartiainen Paula, kaavoitussihteeri, puhelin: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavakartta nro 11975
- 2 Havainnekuva
- 3 Valokuva suojelukohteesta
- 4 Vuorovaikutusraportti ja asukastilaisuuden muistio
- 5 Päätöshistoria

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen vahvistaminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 3

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



07.11.2011

Kaj/2

Liite 4
Liite 5

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Sosiaalivirasto
Kiinteistövirasto
Kaupunginmuseo
Rakennusvirasto
Pelastuslaitos
Ympäristökeskus

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 06.09.2011 § 285

HEL 2011-001277 T 10 03 03

Ksv 1061_2, Sörnäistenkatu 17, karttaruutu H4

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 3.3.2011 päivätyn 21. kaupunginosan (Hermanni) korttelin 21018 tonttia 2 koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 11975 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä, ja esittää etteivät tehty muistutus ja annetut lausunnot anna aiheita muihin toimenpiteisiin.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, ettei kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä ja vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyyn muistutukseen.

Merkittiin, että lautakunta muutti asioiden käsittelyjärjestystä niin, että yleissuunnitteluosaston asiat 1 ja 2 käsiteltiin asemakaavaosaston asioiden 1 ja 2 jälkeen.

Päätöksen jakelu

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus (Kaj-rooteli/Vartiainen)

Esittelijä

asemakaavapäällikkö



07.11.2011

Olavi Veltheim

Lisätiedot

Salla Hoppu, arkkitehti, puhelin: 310 37240

salla.hoppu(a)hel.fi

livonen Johanna, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37137

johanna.iivonen(a)hel.fi

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

kaarina.laakso(a)hel.fi