



11.12.2012, täydennetty 11.4.2013

---

## **SÖRNÄISTEN VEROKAMPUSTA KOSKEVA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 12174**

Hankenro Ksv 2483\_1  
HEL 2011-001236

### **SISÄLLYS**

#### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos nähtävillä 8.10.– 26.10.2012**

Viranomaisyhteistyö

– Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet

Mielipidekirjeet

– Ei saapuneita mielipidekirjeitä

Yhteenveto yleisötilaisuudesta

#### **Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 25.1.–25.2.2013**

Lausunnot

– Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet

### **LIITE**

Keskustelutilaisuuden 17.10.2012 muistio



11.12.2012, täydennetty 11.4.2013

---

## Viranomaisyhteistyö

**Helsingin kaupunginmuseolla, rakennusvirastolla, rakennusvalvontavirastolla** sekä **pelastuslaitoksella** ei ollut muutosehdotukseen huomautettavaa.

**Kiinteistövirasto** huomauttaa, että kaavamuutos korottaa tonttien arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä maanomistajan kanssa.

**Helsingin kaupungin ympäristökeskus** on huomauttanut maaperän kunnostustarpeesta ja suojeltavien rakennusten riskeistä, jotka pitäisi huomioida kaavamääräyksissä.

### Vastine

Kiinteistöviraston sekä ympäristökeskuksen ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotuksessa.

**Museovirasto** huomauttaa, että asemakaavan muutosluonnoksesta puuttuu siilon kohdalta sille tarkoitettu sr-2 suojelumerkintä. Haapaniemenkatu 4:n arkkitehtoniset ominaispiirteet, kulttuurihistoriallinen merkitys sekä tarve suojelumerkinnälle tulisi selvittää kaavoituksen yhteydessä. Museovirasto toivoo kaavan liiteaineistoksi vanhoja rakennuksia ja uudisrakentamista koskevaa viitesuunnitelmaa sekä rakennustapaohjetta. Lisäksi huomautetaan, että kaavan vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön tulee arvioida ja havainnollistaa kaavaratkaisun vaikutukset kaupunkikuvaan.

### Vastine

Siilosta on teknisen virheen vuoksi kaavakartasta pudonnut sr-2 merkintä. Kuitenkin selostustekstistä ilmenee, että myös siilon fragmentin kohdalla säilyy nykyinen suojelumerkintä sr-2. Asia on korjattu asemakaavanmuutosehdotukseen. Museoviraston edellyttämä viitesuunnitelma on laadittu asemakaavamuutoksen pohjaksi arkkitehtitoimisto Heikkinen-Komonen Oy:n toimesta. Senaatti-kiinteistöt on myös teettämässä rakennushistoriallista selvitystä Haapaniemenkatu 4:n virastotalosta. Virastotalo edustaa modernin virastotalon rakennusperintöä, mutta ei ole luonteeltaan ainutlaatuinen. Julkisivua on muutettu eikä sisätiloissa ole arkkitehtonisia erityisarvoja. Kaupunkikuvallista arvoa rakennuksella sen sijaan on. Kaupunkikuvallinen merkitys pyritään takaamaan määräyksellä: Kadun ja puiston puoleinen julkisivumateriaali ja -



11.12.2012, täydennetty 11.4.2013

---

käsittely tulee säilyttää yhtenäisenä tontin 291/1 rakennuksen kanssa. Asemakaavan muutoksen vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön sekä kaupunkikuvaan on otettu huomioon kaavaehdotuksessa.

#### Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen ei asemakaavaosastolle ole saapunut kirjeitse yhtään mielipidettä koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja asemakaavan muutosluonnosta. Suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa.

#### Yhteenveto yleisötilaisuudesta

Asukastilaisuudessa 17.10.2012 oli kaksi naapuruston asukasta. Heidän kommenttinsa koskivat Haapaniemenkatu 4:n raskasta ja massiivista ulkonäköä, tontin sisäpihalle suunnitellun ravintolan toimintaedellytyksiä sekä mahdollisia rakentamisen aikaisia häiriöitä.

#### Julkisen nähtävilläolon jälkeinen vuorovaikutus (MRL 65 §)

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 25.1.–25.2.2013.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin rakennusviraston, ympäristökeskuksen, pelastuslautakunnan, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen, Museoviraston sekä rakennusvalvontaviraston lausunnot. Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

#### Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet

**Rakennusvirastolla** (17.1.2013) ja **ympäristökeskuksella** (5.2.2013) ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta huomautettavaa.

**Kaupunginmuseo** ilmoitti (1.2.2013), että kaupunginmuseon ja Museoviraston yhteistyösopimuksen mukaan Museovirasto on lausunnonantaja valtion rakennusperinnön osalta. Kaupunginmuseo ei lausu asemakaavan muutosehdotuksesta.

**Pelastuslautakunta** (29.1.2013) sekä **rakennusvalvontavirasto** (11.3.2013) toteavat, että pelastustoimen toimintaedellytykset korttelin 291 tonteilla 4 ja 5 tulee huomioida jo kaavoitusvaiheessa. Pelastustien mitoitusvaatimukset tulee huomioida korttelin suljetusta rakenteesta sekä alueella sijaitsevien rakennusten massiivisuuden vuoksi.



11.12.2012, täydennetty 11.4.2013

---

### Vastine

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että asemakaavanmuutoksen selostuksen liitteeksi on lisätty palotekninen lausunto ja liitekartta, jossa esitetään pelastusreitit ja huoltoajo.

**Museovirasto** (7.3.2013) toteaa, että KTY-alueella korjaus- ja muutostöistä sekä korttelin täydennysrakentamisesta on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Museovirasto toteaa myös, että Haapaniemenkadun virastotalon arkkitehtoniset ominaispiirteet, kulttuurihistoriallinen merkitys ja tarve suojelumerkinnälle tulee selvittää kaavoituksen yhteydessä laadittavan rakennushistoriallisen selvityksen pohjalta.

### Vastine

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että Haapaniemenkatu 4:n virastotalon rakennushistoriallinen selvitys on valmistunut (Arkkitehtitoimisto Schulman 2013). Haapaniemenkatu 4:n suojelutarvetta on arvioitu laaditun rakennushistoriallisen selvityksen pohjalta. Voidaan todeta, että rakennus on hyvä esimerkki hyvinvointivaltion virastotaloarkkitehtuurista. Rakennuksella on siten tiettyä kulttuurihistoriallista arvoa, mutta sen suojelemiselle asemakaavassa ei kuitenkaan katsota olevan edellytyksiä. Rakennushistoriaselvitys on liitetty asemakaavan muutoksen selostuksen liitteeksi.

Lausunnon perusteella kaavakarttaan on lisätty määräys: Kaava-alueen tontti 5 sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Osuusliikkeen ja teollisuuden Sörnäinen). Rakennushistoriaselvitys on liitettävä lupahakemukseen ja ennen korjaus- ja muutostöitä sekä korttelin täydennysrakentamista koskevan lupapäätöksen tekemistä hakemuksesta tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

**Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus** (4.3.2013) toteaa lausunnossaan, että kaavaan on syytä lisätä määräys, että rakennukset on varustettava koneellisella ilmanvaihdolla ja raittiin ilman ottoa ei saa järjestää vieressä kulkevan kadun puolelta.

### Vastine

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että asemakaavan muutosehdotukseen on lisätty määräys: "Rakennukset on varustettava koneellisella ilmanvaihdolla ja raittiin ilman ottoa ei saa järjestää vieressä kulkevan kadun puolelta."



11.12.2012, täydennetty 11.4.2013

---

**Rakennusvalvontavirasto** (11.3.2013) esittää lausunnossaan myös useita tarkennuksia asemakaavamääräyksiin. Lausunnonantajan mukaan säilyvien rakennusten rakennusosien puhdistusmahdollisuuksista tulisi pyytää Helsingin ympäristökeskuksen erityisasiantuntijoiden kannanotto. Lisäksi suojeltujen rakennusten erityisesti siilon mahdollinen lisäaukotus tulisi sallia kaavassa erillisellä määräyksellä.

Lausunnossa huomautetaan, että määräystä: "Sörnäisten rantatien puoleisen julkisivun tulee olla poltettua savitiiltä", tulisi laajentaa koskemaan Kaikukadun puoleista julkisivua. Lisäksi tulisi täsmentää, onko tiililaatta tai tiililaattalevy hyväksyttävä ratkaisu. Julkisivurappausta koskeva määräys "suojellun siilon pihan puoleisen jatko-osan tulee olla vaaleaa perinteistä kolmikerrosrappausta mahdollistaa myös lämpörappauksen. Lämpörappauksen kieltävä määräys tulisi tarvittaessa lisätä kaavaan.

Tonttia 4 koskeva kaavamääräys "kadun ja puiston puoleinen julkisivumateriaali ja -käsittely tulee kaavaehdotuksen mukaan säilyttää yhtenäisinä tontin 291/1 rakennuksen kanssa" esitetään muutettavaksi rakennushistorialliseen selvitykseen pohjautuvaksi, eikä naapuritontille kaavan ulkopuolelle viittaavaksi.

Määräys veloitteesta laatia rakennushistoriallinen selvitys korjaus- ja muutostyöhankkeen yhteydessä tulisi osoittaa vain tontille 4, jolle sitä ei vielä nähtävilläolo-vaiheessa oltu laadittu.

Ilmanvaihtokonehuoneen ulkoasuun liittyen kaavaan olisi hyvä lisätä määräys konehuoneeseen liittyvien laitteiden ja piippujen sovittamiseksi osaksi konehuonetta. Myös konehuoneen maksimikorkeutta koskevaan määräykseen tulisi lisätä määräys, ettei kyseisen tason yläpuolelle saa sijoittaa teknisiä laitteita.

Pihapaviljonkeja yhdistäviä käytäviä koskeva määräys julkisivumateriaalista tulisi muuttaa koskemaan kaikkia paviljonkeihin liittyviä käytäviä.

Paikoituskellarin poistopiippua koskeva määräys on muutettu muotoon "Paikoituskellarin poistopiippu tulee sijoittaa rakennuksen sisään."

Hulevesien ohjausta koskeva määräys esitetään lisättäväksi kaavamääräyksiin. Lisäksi ehdotetaan, että määräys "Rakentaminen ei saa alentaa pohjaveden pintaa eikä vähentää pohjaveden virtausta" tulisi muuttaa muotoon "rakentaminen ei saa muuttaa pohjaveden pintaa eikä vähentää pohjaveden virtausta". Maaperän pilaantumista koskeva määräys on esitetty muutettavaksi yksinkertaisempaan muotoon: "selvi-



11.12.2012, täydennetty 11.4.2013

---

tys maaperän pilaantuneisuudesta on tehtävä ennen maanrakentamiseen johtavan luvan myöntämistä."

Autopaikka- ja pyöräpaikkavelvoitetta koskevat määräykset tulisi kirjoittaa tonttikohtaisina.

### **Vastine**

Helsingin ympäristökeskukselta on saatu lausunto, eikä heillä ole mitään huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta. Säilytettävään siiloon joudutaan mahdollisesti tekemään joitakin uusia ikkuna-aukkoja välipohjien korkeuksien muutosten vuoksi, joten kaavaan on lisätty määräys "Siilo-osaan saa pakottavista syistä tehdä vähäisessä määrin pienehköjä ikkuna-aukkoja, jotka eivät heikennä siilon kaupunkikuvallista arvoa".

Julkisivutiiltä koskeva määräys on muutettu muotoon: "Sörnäisten rantatien puoleisen julkisivun tulee olla paikalla muurattua perinteisen väristä punatiiltä." Määräystä ei ole laajennettu koskemaan myös Kaikukadun puoleista julkisivua, koska siellä pyritään ilmentämään rakennuksissa nykysinkin vallitsevaa kerroksellisuutta materiaalivaihtelulla. Julkisivurappausta koskevaan määräykseen on lisätty määräys: "Lämpörappausta ei sallita."

Tonttia 4 koskeva määräyksellä "kadun ja puiston puoleinen julkisivumateriaali ja -käsittely tulee kaavaehdotuksen mukaan säilyttää yhtenäisinä tontin 291/1 rakennuksen kanssa" tavoitellaan koko Väinö Tannerin urheilukentän taustana toimivan rakennusmassan yhtenäisyyden säilymistä.

Koska molempien tonttien kaikille rakennuksille on nyt laadittu rakennushistoriallinen selvitys, on määräys veloitteesta laatia sellainen korjaus- ja muutostyöhankkeen yhteydessä poistettu.

Ilmanvaihtokonehuoneen ulkoasuun liittyen on asemakaavamerkinneen: "Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema" lisätty määräys "Tämän tason yläpuolelle ei saa sijoittaa teknisiä laitteita".

Pihapaviljonkeja yhdistäviä käytäviä koskeva julkisivumääräys on muutettu muotoon: "Paviljonkeja ja muita rakennuksia yhdistävien käytävien tulee olla lasisia."

Pysäköintitilojen poistoilmahormia koskeva määräys on muutettu muotoon "Maanalaisten pysäköintitilojen poistoilmahormi on sijoitettava ra-



11.12.2012, täydennetty 11.4.2013

---

kennukseen ja johdettava rakennuksen korkeimman kohdan yläpuolelle".

Pihat ovat päällystettyjä pysäköintikansia, joilla sadevedet ohjataan viemäriin. Hulevesiä ei ole tarkoituksenmukaista imeyttää piha-alueella tai viherkattoihin. Määräys "rakentaminen ei saa alentaa pohjaveden pintaa eikä vähentää pohjaveden virtausta" on muutettu muotoon "rakentaminen ei saa muuttaa pohjaveden pintaa eikä vähentää pohjaveden virtausta". Maaperän pilaantumista koskeva määräys on muutettu muotoon: "Selvitys maaperän pilaantuneisuudesta on tehtävä ennen maanrakentamiseen johtavan luvan myöntämistä".

Autopaikka- ja pyöräpaikkavelvoitetta koskevat määräykset on suunniteltu kokonaisuutena verokampuksen toimintaa ajatellen. Paikat on osoitettu tontille 4 pihakannen alle.

Autopaikkavelvoitteessa on poikettu kaupunkisuunnittelulautakunnan normista, koska verohallinnon operatiivinen toiminta vaatii virka-autojen käyttöä ja siksi tavanomaista toimitilamitoitusta enemmän autopaikkoja. Asemakaavaan on lisätty määräys "Tontille 4 saa rakentaa kannen ja maan alle tason +0.1 yläpuolelle enintään 85 autopaikkaa tontin 4 käyttöön ja enintään 71 autopaikkaa tontin 5 käyttöön. Tontin 5 kaikki autopaikat osoitetaan tontilta 4. Autopaikkojen yhteismäärä saa olla enintään 156. Autopaikkoja saa rakentaa vain asemakaavassa osoitetuille paikoille".

Lisäksi on tehty seuraavat muutokset:

- kaavakartassa ja selostuksessa tontin 4 rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä kohdassa ollut virheellinen luku 18 900 k-m<sup>2</sup> on korvattu luvulla 20 900 k-m<sup>2</sup>. Rakentamisen volyymi ei muutu korjauksen johdosta.
- kaavakarttaan ja kaavaselostukseen on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia, jotka eivät muuta ehdotuksen sisältöä.

**SÖRNÄISTEN VEROKAMPUS ASUKASTILAISSUUS**  
**Asemakaavan muutos OAS****Paikka:** Laituri**Aika:** 17.10.2012 klo 18.00-19.15.**Läsnä kaupunkisuunnitteluvirastosta:**

Pia Kilpinen, arkkitehti  
Satu Tyynilä, projektipäällikkö  
Teina Ryyänen, sihteeri  
Juha-Pekka Turunen, puheenjohtaja

**Heikkinen&Komonen (Verokampuksen suunnitelmat):**

Markku Puumala, arkkitehti

**Osallistujia:** 2 henkilöä**Tilaisuuden kulku**

Tilaisuuden avasi puheenjohtaja Juha-Pekka Turunen sekä esitteli paikalla olevat suunnittelijat. Markku Puumala esitteli suunnittelualuetta sekä sitä miten alue liittyy kaupunkirakenteeseen. Alueelle hyvät kulkuyhteydet. Kalasataman valmistuttua muuttuu keskeiseksi paikaksi. Puumala näytti kuvia nykytilanteesta sekä historiallisia kuvia. Tällä hetkellä pysäköinti dominoi sisäpihaa. Alue on rakentunut eri aikoina ja siinä on kerrosmaisuuutta. Suunnittelun lähtökohtina kulttuuri-historialliset arvot, kaupunkikuvalliset tekijät, suojelumääräykset, terveellisyys, esteettömyys ja toiminnallisuus ja turvallisuus ja energiataloudellisuus. Puumala esitteli jatkotoimenpide-ehdotukset missä kerroksellisuus pyritään säilyttämään. Tarkoituksena saada kortteli eloon, olut tyhjillään jo pidempään. Havainnekuvia ja puinen pienoismalli mukana paikan päällä.

Suunnitteluvaiheessa ollaan luonnossuunnitteluvaiheessa. Asemakaavaehdotus vielä 2012, valtuustoon kesällä 2013. Rakentaminen alkaisi 2013 Sörnäisten rantatien kulmasta ja 2018 koko korttelin olisi tarkoitus olla valmis.

**Tilaisuudessa esitetyjä mielipiteitä ja kysymyksiä (ja vastauksia kysymyksiin):**

Miten alueen ulkonäköön ja esteettisyyteen puututaan? Asumme Haapaniemenkadulla. Tapahutuuko rakennuksen ulkoiselle olemukselle mitään? Pysykö yhtä synkän näköisenä kuin nyt? Masentavan näköinen ulkoapäin.

Jos suunnitellaan ravintoloita, potentiaaliset asiakkaat olisivat työskentelijöitä? Ravintolan pitäisi olla sosiaalinen paikka tavata ihmisiä, miten se pidetään elävänä? Yleensä suunnitelmat kuivuvat kasaan ja vanhojen ravintoloiden tilalle tulee pikaruokapaikkoja.





- *Työpaikat tukevat päivisin. Asukkaat tukevat illalla.*

Pitää olla parempi kuin Siltanen. Siellä kaikki ovat nykyään.

Minkälaista rakentamismateriaalia käytetään? Tarkoitus, että pyöreissä paviljongeissa toimii ravintola tai yritys? Pääseekö valo sisäpihalle ja rakennuksiin?

- *samantyylistä punatiiltä, puuta paviljonkeihin. Valo pääsee sisään, eivät ole umpinaisia rakennuksia sisäpihalla.*

Tyyli siis korostuu entisestään? Tyyllisesti tulee olemaan ajan mukainen. 70-luvun teollisuusrakennukset eivät kuitenkaan viehätä. Monesti on purettu kauniimpi rakennus pois tällaisten alta. Oma mielipiteeni on, että ulkonäöllisesti tällaisilla ei ole mitään arvoa. Toki joitakin voi säilyttää, mutta ei massiivista, masentavaa blokkia kuten tämä.

Sopisi teollisuusympäristöön, mutta rakennukset ympärillä eivät ole samanlaisia. Koristeellisia rakennuksia ympärillä.

- *Ei olla purkamassa rakennusta*

Tuleeko räjäytyksiä? Vai tarvitaanko niitä? Onko tarkoitus, että pidetään kaikki osat massiivisena? Ei kevennetä esim. lasilla? Saisi avaruutta ja keveämpää tunnelmaa. Vanhassa rakennuksessa on kauniit ikkunat. Uusi näyttää aika samalta kuin verovirastotalo. Jos ikkunoita vielä peitetään, niin ei ole kaunista. Jos ajatellaan toimistoja, jotka vuokraavat tilan niin niille ei tule kevyttä ja valoisaa imagoa. Ja jos katsotaan 50 vuoden päähän. Onko se wau myös silloin? Rakennusten pitää olla myös moderneja. Onko tämä 2020-luvun tyylinen? Esteettisyys on se millä mennään. Ei sillä, että se on joskus ollut joku teollisuusrakennus. Minä näen nämä joka päivä.

- *Parin kolmen kuukauden työmaa ekassa osassa. Paikan henki on jyhkeä, halutaan suojella sitä ilmettä. Jos kaikki ikkunat avoimina, ei samaa henkeä. Ei ole maisematoimistoja enää eikä perinteisiä huoneita. Sisätilan viihtyvyys on tärkeää. Pitää miettiä 100 vuoden akselilla. Ei voi tehdä wau-rakennusta, koska ei kestä aikaa. Kaisa-kirjasto on hyvä esimerkki hyvästä ajan hengessä tehdystä rakennuksesta.*

Onko pakko olla iv-konehuoneita katolla? Voisiko niitä pudottaa yhtä kerrosta alemmas?

- *Yhtenäisenä tulevaisuudessa. Ei "risaisena" kuten nyt.*

Hyvät perustelut teillä on ainakin.