



28.08.2019

Ärende/16

§ 235

Detaljplaneändring för Broholmsporten i Berghäll (nr 12453)

HEL 2017-003471 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige godkände detaljplaneändring för kvarteret 306, tomten 7 i kvarteret 307 och gatuområde i 11 stadsdelen (Berghäll, Linjerna) enligt ritning nr 12543, daterad 19.3.2019 och ändrad 11.6.2019, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Linden, stadssekreterare, telefon: 310 36550
timo.linden(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12543 kartta, päivätty 19.3.2019, muutettu 11.6.2019
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12543 selostus, päivätty 19.3.2019, muutettu 11.6.2019
- 3 Vuorovaikutusraportti 19.3.2019, täydennetty 11.6.2019 ja asukastilaisuuksien (7.6.2017 ja 22.10.2018) muistiot
- 4 Viitesuunnitelma
- 5 Varjostustutkielma
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Osa päätöshistoriaa

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 5

Bilaga 6

Bilaga 7

Postadress

PB 1
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



28.08.2019

Ärende/16

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster
Samkommunen Helsingforsregionens trafik
Helen Elnät Ab
Trafikledsverket
Stadsmuseet

Beslutsförslag

Framställningen stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Detaljplaneändringen gäller tomter som nu används för förvaltnings- och ämbetsverksbyggnader vid korsningen av Andra linjen och Broholmsgatan samt gatuområdet för Broholmsgatan mellan tomterna.

Byggnaderna på tomten ska rivas. Detaljplanelösningen gör det möjligt att bygga mångsidiga verksamhetslokaler, för området typiska affärslokaler i gatunivå samt bostäder på tomterna.

Helsingfors stad och Fastighets Ab Verksamhetslokalerna i Helsingfors ordnade en tävling för utveckling, planering och köp av fastigheterna. Stadsfullmäktige utsåg 10.10.2018, § 284, Helsingfors universitet studentkårs plan Lyyra, daterad 27.3.2018, till vinnare i tävlingen. Detaljplanelösningen gör det möjligt att bygga enligt det vinnande bidraget.

Den nya våningsytan uppgår till 9 090 m². Byggrätten i detaljplaneområdet är totalt 20 400 m² vy, varav 18 250 m² vy utgör verksamhetslokaler och 2 150 m² vy bostadsyta. Tomternas exploateringsstal blir $e_{\square}=5,9$ på tomten 11/307/17 (Andra linjen 7) och $e_{\square}=4,8$ på tomten 11/306/9 (Broholmsgatan 13).

Projektet stöder utvecklingen av området som en del av centrum, i enlighet med målsättningarna i den nya generalplanen och förbättrar verksamhetsförutsättningarna för näringslivet.

Föredragandes motivering

Detaljplanelösningen stämmer överens med Helsingfors generalplan och bidrar till att staden kan uppnå sina strategiska mål.

I byggnaden på tomten 11/306/8 (Broholmsgatan 13) fanns byggnadstillsynen och social- och hälsovårdstjänster fram till våren 2018. Sedan 2009 har stadens daghem Kaleva verkat i fastigheten.



28.08.2019

I byggnaden på tomten 11/307/1 (Andra linjen 7) finns nu Helsingfors stads trafikverks (HST) huvudkontor. Fastigheterna ägs av Fastighets Ab Verksamhetslokalerna i Helsingfors, som arrenderar tomterna av staden.

En förbindelse till metron, en del av biljetthallen och tekniska utrymmen för metron ligger i södra delen av planeringsområdet.

För området gäller detaljplan nr 8965 (fastställd 7.11.1985) och de underjordiska detaljplanerna nr 6415 från 1970 och 12290 från 2015. Enligt detaljplanen är tomterna kvartersområde för förvaltnings- och ämbetsverksbyggnader (YH).

På tomten 307/1 (Andra linjen 7) har man fått uppföra ett åttavåningshus på högst 4 490 m² våningsyta. På tomten 306/1 (Broholmmsgatan 13) har man fått uppföra ett sjuvåningshus på högst 6 820 m² våningsyta. På tomtens byggnadsyta får ett daghem placeras.

Området ägs av Helsingfors stad. Detaljplanelösningen har utarbetats på initiativ av staden. Detaljplanelösningens innehåll har förhandlats fram med de projektansvariga.

Kostnader

Det uppstår inga kostnader för staden att genomföra detaljplanen. Detaljplanelösningen höjer områdets värde. Värdet på den planlagda byggrätten är ca 15 miljoner euro.

Planeringsfaser och växelverkan

Deltagandet och växelverkan har ordnats i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 28.3–26.4.2019.

Anmärkningar

En anmärkning gjordes mot detaljplaneförslaget. I anmärkningen påpekades om fåglarnas ändrade livsmiljö. Den växtlighet som avlägsnas från området minskar fåglarnas livsmiljö.

Detaljplanen förutsätter att alla gårdsområden som inte används för passage eller vistelse ska planteras. I närheten av detaljplaneområdet finns det dessutom buskar bl.a. i Tokoistranden och Iolaparken.

Utlåtanden



28.08.2019

Följande gav utlåtande: Helen Elnät Ab, Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT), Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM), Trafikledsverket och kultur- och fritidssektorn.

Helen Elnät Ab hade ingenting att invända mot förslaget till detaljplaneändring.

HRT konstaterar att planen stöder en fungerande stadsstruktur och att det finns ypperliga trafikförbindelser på området. Med tanke på stadsbilden är tomten på en känslig plats, så man måste satsa på byggnadernas kvalitet och utseende.

Trafikledsverket konstaterar i sitt utlåtande att Centrumslingans planerade bana och ingången på marknivå är placerade på detaljplaneområdet. I Centrumslingans planering finns flera saker som måste anpassas till den nya byggnaden som avses i detaljplanen. Det är viktigt att föra en aktiv dialog under planeringen och att beakta Centrumslingans planer så att det inte blir besvärligt att bygga dess ingång.

Stadsmuseet anser att det är möjligt att föra ändringen av Broholmsportens detaljplan vidare. En kortare livscykel än 40 år är beklagansvärt kort för byggnaderna. På grund av detta bör man ha som mål att på platsen bygga en helhet med hög standard och med hänsyn till näromgivningen och vars konstruktioner och arkitektur är hållbara, också med tanke på stadsbilden.

I växelverkansrapporten presenteras sammanfattningar över anmärkningarna till planförslaget och över myndighetsutlåtandena samt bemötandena till dessa.

Ändringar i förslaget till detaljplaneändring

I förslaget till detaljplan har det gjorts ändringar för vilka det redogörs i detalj i detaljplanebeskrivningens sista kapitel. De har också samlats i bilagan över ändringar (Tehdyt muutokset).

Ändringarna är inte väsentliga, och förslaget behöver därför inte läggas fram på nytt.

Beslutsförslaget stämmer överens med stadsmiljönämndens justerade framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Linden, stadssekreterare, telefon: 310 36550
timo.linden(a)hel.fi



28.08.2019

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12543 kartta, päivätty 19.3.2019, muutettu 11.6.2019
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12543 selostus, päivätty 19.3.2019, muutettu 11.6.2019
- 3 Vuorovaikutusraportti 19.3.2019, täydennetty 11.6.2019 ja asukastilaisuuksien (7.6.2017 ja 22.10.2018) muistiot
- 4 Viitesuunnitelma
- 5 Varjostustutkielma
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Osa päätöshistoriaa

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Havainnekuva, 11.6.2019

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster
Samkommunen Helsingforsregionens trafik
Helen Elnät Ab
Trafikledsverket
Stadsmuseet

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4
Bilaga 5
Bilaga 6
Bilaga 7

För kännedom

Stadsmiljönämnden
Detaljpaneläggning



28.08.2019

Ärende/16

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 05.08.2019 § 497

HEL 2017-003471 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 11. kaupunginosan (Kallio, Linjat) korttelia 306, korttelin 307 tonttia 7 sekä katualuetta koskevan asemakaavan muutoksen 19.3.2019 päivätyn ja 11.6.2019 muutetun piirustuksen numero 12543 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Timo Linden, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36550
timo.linden(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 11.06.2019 § 325

HEL 2017-003471 T 10 03 03

Hankennumero 3161_4

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 19.3.2019 päivätyn ja 11.6.2019 muutetun asemakaavan muutos ehdotuksen nro 12543 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 11. kaupunginosan (Kallio, Linjat) korttelia 306, korttelin 307 tonttia 7 sekä katualuetta.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutukseen. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi



28.08.2019

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Käsittely

11.06.2019 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Perttu Pulkka. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

19.03.2019 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Perttu Pulkka, arkkitehti, puhelin: 310 37465

[perttu.pulkka\(a\)hel.fi](mailto:perttu.pulkka(a)hel.fi)

Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37482

[raila.hoivanen\(a\)hel.fi](mailto:raila.hoivanen(a)hel.fi)

Juuso Helander, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37134

[juuso.helander\(a\)hel.fi](mailto:juuso.helander(a)hel.fi)

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 26.4.2019

HEL 2017-003471 T 10 03 03

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala / Maankäyttö ja kaupunkirakennepolitiikka / Asemakaavoitus on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Kallion Siltasaarenportin 19.3.2019 päiväystä asemakaavan muutoksen ehdotuksesta ja asemakaavaselostuksesta. Perustehtävänsä mukaisesti kaupunginmuseo tarkastelee hanketta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja esittää kantanaan seuraavaa.

Asemakaavan muutos koskee Kalliossa, kaupunginosassa 11 kortteleita 306 ja 307 tonttia 7 sekä katualuetta eli pääosin näiden välistä osuutta Siltasaarenkadusta. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa tonteille monipuolista toimitilarakentamista, Linjoille tyypillistä kivijalkaliiketilaa sekä asuinrakentamista. Helsingin kaupunki ja Kiinteistö Oy Helsingin toimitilat järjestivät kilpailun kiinteistöjen kehittämisestä, suunnittelusta ja ostamisesta. Helsingin kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 10.10.2018 valita kilpailun voittajaksi Helsingin Yliopiston Ylioppilaskunnan 27.3.2018 päivätyn Lyyra-nimisen toteutussuunnitelman perusteella. Kaavaratkaisulla mahdollistetaan tämän voitta-



28.08.2019

neen ehdotuksen mukainen ratkaisu. Paikalla nykyisin sijaitsevat rakennukset esitetään purettavaksi. Sen sijaan metron liittyvien asiakkaitilojen, metron teknisten tilojen ja metron toimintaan liittyvien kuilujen sijoittuminen alueelle sekä Pissararadan pysty-yhteyden sijoittuminen korttelin 307 tontilla 7 tulee ottaa huomioon suunnitteluvaiheessa ja turvata rakentamisvaiheessa.

Kaupunginmuseo on antanut lausuntonsa Siltasaarenportin asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa 30.6.2017. Kyseisessä lausunnossa kaupunginmuseo totesi, että suunnittelualueella sijaitsevilla rakennuksilla on kulttuurihistoriallista arvoa osana kaupungin virastojen, erityisesti rakennusvalvontaviraston toimintaa. Korttelissa 306 sijaitsevan ja Siltasaarenkadun vastakkaisella puolella korttelin kulmassa sen parina sijaitsevan toimistotalon on suunnitellut Arkkitehtuuritoimisto Jaakko ja Kaarina Laapotti Ky vuonna 1979. Kiinteistön Siltasaarenkatu 13 osassa sijaitsi vuoteen 2018 keväeseen asti rakennusvalvonnan tilat ja sosiaali- ja terveystalvolutit sekä päiväkoti Kaleva. Suunnittelualueeseen kuuluu myös Toisen linjan puolella sijaitseva Arkkitehtuuritoimisto Ilmo Valjakan vuosina 1964-1965 laatiman suunnitelman mukaan rakennettu Kiinteistö Oy II linja 7, jossa toimii Helsingin kaupungin liikennelaitoksen (HKL) pääkonttori. Kaupunginmuseo korosti, että mikäli nämä edellä mainitut rakennukset päätetään purkaa ja korvata uudisrakennuksilla, ei asemakaavan muutoksella saa huonontaa olemassa olevaa kaupunkitilaa ja -maisemaa. Lisäksi kaupunginmuseo totesi, että alle neljäkymmenen vuoden elinikäri rakennuksille on valitettavan lyhyt. Tästä syystä kaavamuutoksen tavoitteena tulee olla korkealuokkainen rakentaminen, jonka mukaisesti paikalle toteutetaan lähiympäristönsä huomioon ottava, rakenteellisesti, arkkitehtuuriltaan ja kaupunkikuvallisesti aikaa kestävä kokonaisuus.

Esillä olevassa asemakaavan muutoksen ehdotuksessa Siltasaarenkadun itäpuoli eli tontti 11306/9 on osoitettu liike-, asuin- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (KA), jolla rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku vaihtelee välillä yksi-kahdeksan. Tontin pohjoisosaan on merkitty rakennusalan osa, joka on varattu asuinrakentamiseen (ak). Toisen linjan puolella sijaitseva tontti 11/307/17 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), jolla rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku vaihtelee välillä kahdesta yhdeksään. Tonteille saa sijoittaa päiväkodin ja kaavamääräyksen mukaan rakennuksen maantasokerrokseen tulee sijoittaa liike-, kahvila- ja ravintolatiloja. Tiloihin tulee olla esteetön sisäänkäynti kadulta. Rakennusten ulkoasuun liittyviä määräyksiä ovat esimerkiksi rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema tai rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan tai vesikaton taitekohdan ylin korkeusasema. Edellä mainitut korot on määritelty siten, että uudisrakennukset jatkavat ympäristön räystäskorkoja. Raken-



28.08.2019

nusten ulkoasuun liittyen myös määrätään, että maantasokerroksen julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa, parvekkeet tulee rakentaa sisäänvedettyinä ja julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia ja julkivisumateriaaleina tulee käyttää paikallamuurattua vaaleaa tiiltä, kuparia sekä lasia. Tasakatot tulee toteuttaa pääosin viherkattoina. Myös ulkotiloihin, pihoihin ja katualueisiin liittyen on annettu määräyksiä, joilla pyritään varmistamaan alueen viimeistelty kokonaisilme.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa kaupunginmuseo piti tärkeänä, että suunnittelualueelle rakennettavat uudisrakennukset noudattaisivat korkeudeltaan paikalla nykyisin sijaitsevia rakennuksia, ettei tästä kaupunkirakenteesta keskeisesti sijaitsevasta paikasta tule korkean rakentamisen paikkaa. Tämä on riittävällä tavalla otettu huomioon nyt esillä olevan kaavaehdotuksen määräyksissä. Lisäksi kaupunginmuseo korosti uudisrakentamisen sovittamista olemassa olevaan kaupunkiympäristöön, jossa sijaitsee eri aikakausien arkkitehtonisesti merkittäviä rakennuksia, kuten Arena-talo, Ympyrätalo ja Kallion virastotalo. Suunnittelualue on erityisen merkittävä myös laajemmassa kaupunkikuvassa, pitkässä Tähtitorninmäeltä pitkin Unioninkatua Kallion kirkolle ulottuvassa näkymässä. Tämän suunnittelualueen näkyvän sijainnin merkittävyyttä oli kaavaluonnoksessa tuotu esiin merkinnällä ja määräyksellä kaupunkikuvallisesti tärkeästä julkisivusta. Paikan porttimaista Siltasaarenkatua kehystävää luonnetta oli lisäksi korostettu määräyksellä, jonka mukaan rakennusten julkisivut tulee käsitellä yhtenäisesti. Näitä määräyksiä ei ole nyt esillä olevassa ehdotuksessa, mitä kaupunginmuseo pitää valitettavana. Asemakaavan muutoksen ehdotus on laadittu arkkitehtuurikilpailun voittaneen ehdotuksen mukaisesti lähtökohtanaan koko suunnittelualueen toteuttaminen kokonaisuutena. Mikäli arkkitehtuurikilpailun mukainen suunnitelma ei lähtisikään toteutumaan, tulee asemakaavan kaikissa tilanteissa varmistaa, että suunnittelualueen merkittävyys ja uudisrakennusten suunnittelun vaativuus sekä kokonaisuuden laadulle asetetut korkeat tavoitteet saavat riittävän painoarvon.

Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa Kallion Siltasaarenportin asemakaavan muutoksen ehdotukseen.

Lisätiedot

Anne Salminen, tutkija, puhelin: 310 36501
anne.salminen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 01.02.2019 § 5

HEL 2017-003471 T 10 03 03



28.08.2019

Ärende/16

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12543 pohjakartan kaupunginosassa 11 Kallio.
Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12543
Kaupunginosa: 11 Kallio
Kartoituksen työnumero: 30/2018
Pohjakartta valmistunut: 24.8.2018
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

Lisätiedot

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911
merja.kyyro(a)hel.fi
Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883
timo.tolkki(a)hel.fi

Kaupunginmuseo 30.6.2017

HEL 2017-003471 T 10 03 03

Kaupunginmuseota on pyydetty antamaan lausuntonsa Kallioon osoitteissa Toinen linja 7 ja Siltasaarenkatu 13 sijaitsevien rakennusten tontteja ja niiden väliin jäävää Siltasaarenkadun osuutta koskevan asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja esittää kantanaan seuraavaa.



Asemakaavan muutos koskee Kalliossa aluetta, joka jää Toisen linjan ja Porthaninkadun väliseen kulmaukseen eli korttelin 11306 tonttia 8 ja korttelin 11307 tonttia 7 sekä näiden välistä osuutta Siltasaarenkadusta. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa kyseisten tonttien uudisrakentaminen toimitilakäyttöön ja Siltasaarenkadun kävelykaatuosuuden kehittäminen. Paikalla nykyisin sijaitsevat rakennukset esitetään purettavaksi, niiden myötä myös Siltasaarenkatu 13:ssa sijaitseva päiväkotikiinteistö poistuisi alueelta. Sen sijaan metron sisäänkäynnit sijoittuisivat paikalle edelleen ja Pissarakadun sisäänkäynnille osoitetaan paikka.

Suunnittelun itäosassa korttelissa 11306 sijaitsevan ja Siltasaarenkadun vastakkaisella puolella korttelin kulmassa sen parina sijaitsevan toimistotalon on suunnitellut Arkkitehtuuritoimisto Jaakko ja Kaarina Laapotti Ky vuonna 1979. Suunnittelun taustalla oli kaupungin päätös rakentaa rakennustarkastusvirastolle ja rakennuslautakunnalle uudisrakennus. Kaupunki perusti rakennuttajaksi Kiinteistö Oy Kallion toimistotalot. Rakennusprosessi ratkaistiin KVR-kilpailulla, johon saadusta kahdeksasta tarjouksesta valittiin Rakennusliike Mauri Rätty Oy:n ja Arkkitehtuuritoimisto Jaakko Laapotin ehdotus. Rakennusvalvontavirasto ja tilojen toinen käyttäjä terveystieteiden tutkimuskeskus muuttivat uusiin tiloihin alkuvuodesta 1981.

Siltasaarenkadun ja Porthaninkadun välisellä tontilla sijaitseva rakennus käsitti alun perin kolmannesta seitsemänteen kerrokseen toimistotilaa, jossa huoneet oli pääosin sijoitettu kaksoiskäytävän varrelle ja yhden hissiaulan varaan. Toisen kerroksen eteläpuoli oli toimistotilaa, mutta kerroksen pohjoispääty oli varattu päiväkodin tiloiksi, sillä rakennuksen paikalta oli purettu vanha puutalo Firula, jossa oli toiminut kaupungin päiväkotikiinteistö. Pohjakerrokseen on jo alun perin sijoitettu talon sisäänkäyntiaula ja rakennuslautakunnan sali sekä talon eteläpäätyyn käynti metroon. Kerroksen maanalaiset, päiväkodin alapuoliset tilat oli osoitettu varastotilaksi ja varsinaiseen kellarikerrokseen sijoittui autohalli. Rakennuksen julkisivut ilmentävät hyvin toimistokäyttöä. Pääasiallinen julkisivumateriaali on vaalea keraaminen laatta, hieman sisäänvedetyssä pohjakerroksessa tummanruskea keraaminen laatta. Melko matalat ikkunat muodostavat nauhoja, joita liseenimäiset pystyaiheet rytmittävät. Hissiaulan kohdalla sijaitsee koko rakennuksen korkuinen sisäänvedetty ikkunaseinämä ja rakennuksen Hakaniemen torin suuntaan aukeavaa kaupunkikuvassa erityisen merkittävää eteläpäätyä on porrastettu kolmiosisäksi ja viistottujen umpipintojen väleissä on käytetty hissiaulan seinän kanssa samankaltaista ikkunaseinää. Siltasaarenkadun vastakkaisella puolella sijaitsevassa samaan kokonaisuuteen kuuluvassa rakennuksessa on käytetty vastaavia julkisivumateriaaleja ja -aiheita. Se on kuitenkin huomattavasti pienempi ja noudattaa runkosyvyydeltään naapuritontin rakennusta. Rakennuspari muodostaa



portaalinäkymän Siltasaarenkadun päätteellä kohoavalle Kallion kirkolle.

Nyt esillä olevan asemakaavamuutoksen suunnittelualueeseen kuuluu myös Toisen linjan puolella sijaitseva Arkkitehtuuritoimisto Ilmo Valjakan vuosina 1964-1965 laatiman suunnitelman mukaan rakennettu Kiinteistö Oy II linja 7. Se on pohjaratkaisultaan hyvin rationaalinen toimistorakennus, jossa keskikäytävän molemmin puolin sijoitettiin muunneltavaa toimistotilaa pääportaan sijoituksessa rakennuksen toiseen ja varapoistumisportaan toiseen päähän. Pohjakerros oli osoitettu pankkisaliksi. Varsinaisen toimisto-osan lisäksi rakennukseen kuului pihan puolelle sijoitettu laaja yhden kerroksen korkuinen varastosiipi, jonka katto on alusta lähtien toiminut paikoituskantana. Sekä rakennuksen katujulkisivu että pihan puoleinen julkisivu ovat keskenään hyvin samankaltaiset. Alumiinipuitteiset ikkunat ja niiden kanssa lähes samankokoiset eloksoitua alumiinia olevat, kevyesti rihlatut umpilevyt muodostavat nauhajulkisivut, johon eloksoitua alumiinia olevat pystysuuntaiset listat ja vaakasuuntaiset tuuletussäleiköt sekä ristikkomaisen julkisivukudelman, joka nousee ilmeeltään hyvin lasisen pohjakerroksen päältä. Tämän rakennuksen jatkeeksi toteutettiin Kiinteistö Oy Kallion toimistotalot Toisen linjan puoleinen osa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteenä olevassa 3.5.2017 kaavaluonnoksessa on molemmat tontit eli tontti 11306/8 ja tontti 11307/7 on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY, jolle saa rakentaa korkeintaan 10 % asuntoja. Kerroslukumääräksi on esitetty viisiseitsemän ja rakennusten katualueisiin liittyvät tilat tulee varata katualueelle avautuville liiketiloille. Rakennusten eteläkulmiin on osoitettu kaupunkikuvallisesti tärkeät julkisivut ja määräyksen mukaan rakennusten julkisivut tulee käsitellä yhtenäisesti. Kortteleiden välinen osa Siltasaarenkadusta on osoitettu yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varatuksi alueen osaksi.

Esillä olevien kortteleiden rakennuksilla on kulttuurihistoriallista arvoa osana kaupungin virastojen, erityisesti rakennusvalvontaviraston toimintaa. Rakennusten arkkitehtoninen laatu herätti keskustelua niiden rakentamisaikana ja niiden kaupunkikuvallisia arvoja pidettiin vaatimatomana. Rakennusten nykyiset käyttäjät ovat poistumassa tiloista, niiden käyttö kaupungin virastoina lakkaa. Mikäli rakennukset päätetään purkaa ja korvata uudisrakennuksilla, pitää kaupunginmuseo lähtökohdista, että asemakaavan muutoksella ei saa huonontaa olemassa olevaa kaupunkitilaa ja -maisemaa. Kaavaluonnoksen mukaisesti kortteleiden uudisrakennukset noudattaisivat korkeudeltaan paikalla nykyisin sijaitsevia rakennuksia. Kaupunginmuseo pitää tätä tärkeänä määräyksenä, sillä tästä kaupunkirakenteesta keskeisesti sijaitsevasta paikasta ei saa tulla korkean rakentamisen paikkaa. Uudisrakentaminen tulee



28.08.2019

sovittaa olemassa olevaan kaupunkiympäristöön, jossa sijaitsee eri aikakausien arkkitehtonisesti merkittäviä rakennuksia, kuten Arena-talo, Ympyrätalo ja Kallion virastotalo. Suunnittelualue on erityisen merkittävä myös laajemmassa kaupunkikuvassa, pitkässä Tähtitorninmäeltä pitkin Unioninkatua Kallion kirkolle ulottuvassa näkymässä. Tätä merkittävyyttä on kaavaluonnoksessa tuotu esiin merkinnällä ja määräyksellä kaupunkikuvallisesti tärkeästä julkisivusta. Paikan porttimaista Siltasaarencatua kehystävästä luonnetta korostetaan määräyksellä, jonka mukaan rakennusten julkisivut tulee käsitellä yhtenäisesti. Kaupunginmuseo pitää luonnoksessa esitettyjä kaavamääräyksiä tärkeinä, jotta uudisrakennusten suunnittelun vaativuus ja merkittävyys saavat riittävän painoarvon.

Edellä mainittuun viitaten kaupunginmuseo katsoo Siltasaarenportin asemakaavan muutoksen eteenpäin viemisen mahdolliseksi. Alle neljänkymmenen vuoden elinkaari rakennuksille on valitettavan lyhyt. Tästä syystä kaavamuutoksen tavoitteena tulee olla korkealuokkainen rakentaminen, jonka mukaisesti paikalle toteutetaan lähiympäristönsä huomioon ottava, rakenteellisesti, arkkitehtuuriltaan ja kaupunkikuvallisesti aikaa kestävä kokonaisuus.

Lisätiedot

Anne Salminen, tutkija, puhelin: +358931036501
anne.salminen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Liikenneliikelaitos Infra- ja kalustoyksikkö 15.6.2017

HEL 2017-003471 T 10 03 03

Helsingin kaupungin liikenneliikelaitos lausuu asiasta seuraavaa:

Kaavoitus-, suunnittelu- ja toteuttamistyössä on kuitenkin huomioitava seuraavat asiat:

Molempien kiinteistöjen kulmissa katutasossa sijaitsevat sisäänkäynnit Hakaniemen metroasemalle. Vähintään toisen sisäänkäynnin on oltava koko rakennuksen purkamisen ja rakentamisajan käytössä. Käytettävää sisäänkäyntiä voidaan vaihdella rakennusvaiheittain tarpeen mukaan ottaen huomioon metron ja raitiliikenteen häiriötön liikenne. Lopputilanteessa molemmille kiinteistöille tulevista uudisrakennuksista on oltava sisään- ja uloskäynti- ja porrasyhteys metroasemalle, joka vastaa vähintään laajuudeltaan ja laatutasoltaan nykyistä tilannetta.

Kaavaluonnosta (Siltasaarenportti/ 3.5.2017) on tarkennettava kortteli-alueella 307. Kaavaluonnoksessa sijaitsevien me- ja ma-alueiden li-



28.08.2019

säksi on huomioitava metroliikenteen vaatimat maanalla ja -pinnalla olevat kuilurakenteet, kulkuyhteydet huoltotiloihin, haalausaukko, hätäpoistumistiet ja muut toimintaan liittyvät rakenteet.

Kaavaluonnosta (portti/ 3.5.2017) on tarkennettava korttelialueella 11306 on huomioitava alueella sijaitsevat metroliikenteen toiminnan vaatimat kuilurakenteet.

HKL:n ohjeistus ”Työskentely metroradan läheisyydessä toimintaohje” ja ”Metron toimintaohje MT07” pitää huomioida purku-, uudis- ja korjausrakentamisen yhteydessä.

Asemakaavan muuttaminen nykyisestä ja suunnittelualueella suoritettavissa purku-, korjaus- ja uudisrakentamishankkeissa tulee ottaa huomioon metroaseman, metroliikenteen ja raitioliikenteen läheisyys ja siitä mahdollisesti aiheutuvat melu- ja värinähaitat. Uudet rakennukset tulee rakentaa niin, ettei rakennuksen tulevalla omistajalla tule vaatimuksia HKL:lle liikenteen aiheuttamasta melusta ja värinästä.

Työnaikaiset ja valmiit rakennelmat eivät saa tukkia metron nykyisiä huolto-, hätäpoistumis- ja palokunnan hyökkäysteitä.

Kaikenlainen rakentaminen (lyöntipaalaus, ampuminen jne.) ja rakennuksen purkaminen ei saa häiritä metroliikennettä.

Rakentamisen yhteydessä mahdollisesti tapahtuvien räjäytysten ja louhimisen yhteydessä on huomioitava niiden turvallinen suunnittelu, koska olemassa olevia rataliikenteen yhteydessä olevia rakennelmia ja tiloja.

Kiinteistöihin kohdistuu metron, raitioliikenteeseen, sähköasemaan ja Pisara-radon tilavaraukseen liittyviä vaatimuksia, jotka suunnittelussa ja toteutuksessa tulee täyttää.

Siltasaarenkadulla nykyisin olevat metron huollolle varatuille paikalle on varattava metrokäynnin läheisyyteen korvaavat paikat, jos nykyisiä paikkoja ei voi käyttää purku-, uudis- ja korjausrakentamisen yhteydessä.

Jos edellä mainittuja ei pystytä takaamaan, suunnittelun, purun ja rakentamisen tulee edetä vuorovaikutuksessa HKL:n edustajien kanssa.

Lisätiedot

Anne Mannerkorpi, isännöitsijä, puhelin: 310 35943
anne.mannerkorpi(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 24.5.2017



28.08.2019

Ärende/16

HEL 2017-003471 T 10 03 03

Geoteknisellä osastolla ei ole huomautettavaa Siltasaarenportin asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta.

Lisätiedot

Ilkka Satola, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37817
ilkka.satola(a)hel.fi