



§ 235

Kallion Siltasaarenportin asemakaavan muutos (nro 12543)

HEL 2017-003471 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 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

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

- 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

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5
Liite 6

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



28.08.2019

Asia/16

Liite 7

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
Helen Sähköverkko Oy
Väylävirasto
Kaupunginmuseo

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee nykyisin virasto- ja hallintorakennus käytössä olevia tontteja, jotka sijaitsevat Toisen linjan ja Siltasaarenkadun risteyksessä sekä tonttien välistä Siltasaarenkadun katualuetta.

Tonteilla olevat rakennukset puretaan. Kaavaratkaisu mahdollistaa tonteille monipuolista toimitilarakentamista, Linjoille tyypillistä kivijalkaliiketilaa sekä asumista.

Helsingin kaupunki ja Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat järjestivät kilpailun kiinteistöjen kehittämisestä, suunnittelusta ja ostamisesta. Kaupunginvaltuusto valitsi 10.10.2018 § 284 kilpailun voittajaksi Helsingin Yliopiston Ylioppilaskunnan 27.3.2018 päivätyn Lyyra -nimisen toteutussuunnitelman. Kaavaratkaisulla mahdollistetaan voittaneen ehdotuksen mukainen ratkaisu.

Uutta kerrosalaa on 9 090 k-m². Kaavaratkaisun kokonaiskerrosala on 20 400 k-m², josta toimitilaa on 18 250 k-m² ja asuinrakentamisen kerrosalaa 2 150 k-m². Tonttien tehokkuudeksi muodostuu tontilla 11/307/17 (Toinen linja 7) e□=5,9 ja tontilla 11/306/9 (Siltasaarenkatu 13) e□=4,8.

Hankkeen toteuttaminen tukee alueen kehitystä uuden yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti keskusta-alueena ja parantaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Tontin 11/306/8 (Siltasaarenkatu 13) rakennuksessa sijaittivat vuoden 2018 kevääseen asti rakennusvalvonnan tilat sekä sosiaali- ja terveys-



palveluita. Kiinteistössä on toiminut vuodesta 2009 kaupungin päiväkotikaleva.

Tontilla 11/307/7 (Toinen linja 7) sijaitsevassa rakennuksessa on tällä hetkellä Helsingin kaupungin liikenneliikelaitoksen (HKL) pääkonttori. Kiinteistöt omistaa Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat, joka on vuokrannut tontit kaupungilta.

Metron kulkuyhteys, osa lippuhallia ja metron teknisiä tiloja sijoittuvat suunnittelualueen eteläosaan.

Alueella on voimassa asemakaava nro 8965 (vahvistettu 7.11.1985) ja maanalaiset asemakaavat nro 6415 vuodelta 1970 ja 12290 vuodelta 2015. Kaavan mukaan tontit ovat hallinto- ja viristorakennusten korttelialuetta (YH).

Tontille 307/7 (Toinen linja 7) on saanut sijoittaa kahdeksankerroksisen rakennuksen, kerrosalaltaan enintään 4 490 k-m². Tontille 306/8 (Silta-saarekatu 13) on saanut sijoittaa seitsemänkerroksisen rakennuksen, enintään 6 820 k-m². Tontin rakennusalueelle saa sijoittaa lasten päiväkodin.

Helsingin kaupunki omistaa alueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta. Kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hankkeen toteuttajan kanssa.

Kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on noin 15 miljoonaa euroa.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 28.3.–26.4.2019.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus. Muistutuksessa esitetty huomautus kohdistui lintujen elinolosuhteiden muutokseen. Alueelta poistuva kasvillisuus vähentää lintujen elinolosuhteita.

Asemakaavassa edellytetään, että kaikki piha-alueet, joita ei käytetä kulkuun tai oleskeluun, on istutettava. Lisäksi kaava-alueen lähistöllä on pensaita mm. Tokoinrannassa ja Ilolanpuistossa.



Lausunnot

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta: Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY), Väylävirasto ja kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala.

Helen Sähköverkko Oy:llä ei ollut asemakaavan muutosehdotukseen huomautettavaa.

HSL totesi lausunnossaan, että suunnitelma tukee toimivaa kaupunkirakennetta ja alueella on erittäin hyvät joukkoliikenneyhteydet. Tontti on kaupunkikuvallisesti herkällä paikalla, joten rakennusten laatuun ja ulkonäköön tulee panostaa.

Väylävirasto totesi lausunnossaan, että suunnittelualueelle sijoittuu Pissararadan ratasuunnitelman mukainen ratalinjaus ja maanpinnalle tuleva sisäänkäynti. Pissararadan suunnitelmassa on useita asioita, jotka tulee saada asemakaavan mahdollistamaan uuteen rakennukseen. On tärkeää, että suunnittelun aikana käydään aktiivista vuoropuhelua sekä huomioidaan Pissararadan suunnitelmat, jottei Pissararadan sisäänkäynnin toteuttaminen hankaloidu.

Kaupunginmuseo katsoo Siltasaarenportin asemakaavan muutoksen eteenpäin viemisen mahdolliseksi. Alle neljäkymmenen 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.

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksesta ja viranomaisien lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Kaavaehdotukseen on tehty muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Päätösehdotus on kaupunkiympäristölautakunnan tarkistetun esityksen mukainen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



28.08.2019

Lisätiedot

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

Liitteet

- 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

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Havainnekuva, 11.6.2019

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

- Liite 1
- Liite 2
- Liite 3
- Liite 4
- Liite 5
- Liite 6
- Liite 7

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
Helen Sähköverkko Oy
Väylävirasto
Kaupunginmuseo

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



28.08.2019

Asia/16

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta
Asemakaavoitus

Päätöshistoria

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

Hankenumero 3161_4

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 19.3.2019 päivätyn ja 11.6.2019 muutetun asemakaavan muutossehdotuksen 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

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



28.08.2019

- 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

- 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 kaupunkirakenne / Asemakaavoitus on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Kallion Siltasaarenportin 19.3.2019 päivätystä 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

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



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 voittaneen ehdotuksen mukainen ratkaisu. Paikalla nykyisin sijaitsevat rakennukset esitetään purettavaksi. Sen sijaan metron liittyvien asiakastilojen, 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 lausunnossaan 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 terveystaluita sekä päiväkotia 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 kaa-



vamääräyksen 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. Rakennusten ulkoasuun liittyen myös määrätään, että maantasokerroksen julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa, parvekkeet tulee rakentaa sisäänvedettyinä ja julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia ja julkisivumateriaaleina 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 mukaiseksi 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

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



28.08.2019

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

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

HEL 2017-003471 T 10 03 03

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

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



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 perustetvänsä 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. Asemakaavamutoksen 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 kolmannelta kerrokselta 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 korkeinen sisäänvedetty ikkunaseinämä ja rakennuksen Hakaniemen torin suun-



taan aukeavaa kaupunkikuvassa erityisen merkittävää eteläpäätyä on porrastettu kolmiosaiseksi ja viistottujen umpipintojen väleissä on käytetty hissiaulan seinän kanssa samankaltaista ikkunaseinää. Siltaasaarenkadun vastakkaisella puolella sijaitsevassa samaan kokonaisuuteen kuluva rakennuksessa on käytetty vastaavia julkisivumateriaaleja ja -aiheita. Se on kuitenkin huomattavasti pienempi ja noudattaa runkosyvyydeltään naapuritontin rakennusta. Rakennuspari muodostaa portaalinäkymän Siltaasaarenkadun päätteenä 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 varastosiiپی, jonka katto on alusta lähtien toiminut paikoituskantena. 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 Siltaasaarenkadusta 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 vaatimattomana. Rakennusten nykyiset käyttäjät ovat poistumassa tiloista, niiden käyttö kaupungin virastoina lakkaa. Mikäli rakennukset päätetään purkaa ja korvata uudisrakennuksilla, pitää kaupunginmuseo lähtökoh-



tana, että asemakaavan muutoksella ei saa huonontaa olemassa olevaa kaupunkitilaa ja –maisemaa. Kaavaluonnoksen mukaisesti korttelien 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 sovittaa olemassa olevaan kaupunkiympäristöön, jossa sijaitsee eri aikakausien arkkitehtonisesti merkittäviä rakennuksia, kuten Arena-talo, Ympyrätalo ja Kallion virastotalo. Suunnittelualaue 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 Siltasaarenkatua 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 raitioliikenteen häiriötön liikenne. Lop-



putilanteessa 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 korttelialueella 307. Kaavaluonnoksessa sijaitsevien me- ja ma-alueiden lisäksi on huomioitava metrolikenteen 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 metrolikenteen 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, metrolikenteen ja raitioliikenteen läheisyys ja siitä mahdollisesti aiheutuvat melu- ja värinä Haitat. Uudet rakennukset tulee rakentaa niin, ettei rakennuksen tulevalle 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 metrolikennettä.

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

Kiinteistöihin kohdistuu metron, raitioliikenteeseen, sähköasemaan ja Pisara-radan 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.



28.08.2019

Asia/16

Lisätiedot

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

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 24.5.2017

HEL 2017-003471 T 10 03 03

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

Lisätiedot

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