



5

Poikkeamishakemus (Vallila, Bruno Granholmin kuja 4) (b-asia)

HEL 2016-010635 T 10 04 01

Rakvv 22-2457-16-S, Ksv 5046_26

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää hyväksyä VR-Yhtymä Oy:n asemakaavaa nro 12211 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista:

- asemakaavamääräyksestä, joka velvoittaa sijoittamaan vähintään 4 500 k-m² myymälätilaa autopaikkojen korttelialueelle (LPA-1), Teollisuuskadun varteen siten, että koko LPA-1-alueen saa käyttää pysäköintitilana.
- asemakaavamääräyksestä, joka osoittaa myymälätilan enimmäismääräksi kaava-alueella enintään 10 000 k-m² siten, että myymälätilan enimmäismääräksi sallitaan 10 331 k-m² (3 %).

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Kokoonpanohalli tulee korjata sen rakennustaiteelliset ja teollisuushistorialliset arvot säilyttäen. Muutostyöt tulee suunnitella yhteistyössä Museoviraston kanssa.
- Sähköjunahalliin kohdistuvat julkisivumuutokset tulee suunnitella siten, että ne soveltuvat arvokkaaseen historialliseen ympäristöön.
- Teollisuuskadun puoleisen julkisivun osalta tulee kiinnittää erityistä huomiota sen korkeatasoiseen suunnitteluun osana katutilaa ja jalankulkuympäristöä.
- Myymälään liittyvän kahvilan sijoittamista rakennukseen tulee tutkia siten, että se avautuu näkyvämmiin joko Konepajanpasaasille tai Konepajanraitille.
- Huoltoliikenne tulee järjestää enintään 12 metrisillä ajoneuvoilla ja huollon tulee tapahtua ruuhka-aikojen ulkopuolella, klo 9–11 ja klo 13–15 välisenä aikana.
- Sähköjunahallin läpi kulkevan jalankulun ja pyöräliikenteen reitin turvallisuuteen ja sujuvuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Pysäköintiliikenteen ajo reitin yli tulee joko estää kokonaan tai viite-suunnitelmassa esitettyä reittiä pitää leventää vähintään 10 metriin sekä toteuttaa niin, että henkilöautoliikenteelle rakennetaan ajohidasteet ja pyöräliikenteen sujuvuus varmistetaan liikenteenohjauksella. Reitin on oltava avoinna myös myymälän aukioloaikojen ulkopuolella.



- Liikennejärjestelyt eivät saa aiheuttaa häiriötä raitiovaunuliikenteelle.
- Pysäköintipaikat LPA-1-alueella tulee järjestää siten, että sähköjunahallin luoteispääty osoitetaan ainoastaan korttelien 22391–22394 velvoitepaikoille, eikä myymälän asiakaspysäköinnille.
- Sisään- ja ulosajo Traverssikujan puolella tulee yhdistää samasta kulkuaukosta ajettavaksi ja sijoittaa siten, että raitiovaunupysäkkiä ei jouduta siirtämään.
- Asiakaspolkupyöräpaikat tulee sijoittaa välittömästi pääsisäänkäyntien yhteyteen ja niille tulee varata riittävät tilat, myös tavarapyörien vaatima tilantarve huomioon ottaen.
- Huoltoliikenteelle varattu alue Konepajanraitin vieressä, kokoonpanohallin lounaispuolella tulee erottaa jalankululle ja pyöräilylle varatuista alueista ajoestein, kuitenkin noudattaen alueen julkisten ulkotilojen rakentamistapaohjetta.
- Suunnitelmissa tulee ottaa huomioon läheinen raitiotie sekä siitä aiheutuvat melu- ja värinä Haitat.

Hakija

VR-Yhtymä Oy (jättöpäivämäärä 29.9.2016)

Rakennuspaikka

22. kaupunginosan (Vallila), voimassa olevan asemakaavan mukaisen korttelin 22390 tontit 1 ja 3 (tontteja ei vielä muodostettu).

Hakemus

Entisten teollisuusrakennusten (yht. 25 032 k-m²) pysyvä käyttötarkoituksen muuttaminen myymäläksi ja pysäköintitaloksi poiketen myymälätilan sijoittamista koskevasta määräyksestä. Lisäksi kaava-alueelle osoitetun myymäläpinta-alan enimmäismäärä (10 000 k m²) ylitetään n. 3 %:lla. Myymälätilan kokonaispinta-alaksi kaava-alueella tulisi 10 331 k-m².

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että sähköjunahalli voidaan säilyttää, jos se osoitetaan kokonaisuudessaan pysäköintitalaksi. Asemakaavan mukainen myymäläosuus edellyttäisi haitta-aineiden poistamista ja siten rakennuksen purkamista. Rakennus nähdään osana teollisuushistoriallisesti arvokasta kokonaisuutta ja sen säilyttämistä pidetään tavoitteellisenä. Kokoonpanohallin käyttöönotto kokonaisuudessaan myymälätilaksi mahdollistaisi korjaamisen rakennushistorialliset arvot säilyttäen; hallit olisi mahdollista säilyttää avoimena tilana ilman mittavampia rakenteellisia muutoksia tai osastoiteja. Kaava-alueen myymälätilalle osoitetun enimmäiskerrosalan ylitystä (yht. 331 k-m²) pidetään vähäisenä.



Säännökset, joista poiketaan

Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia.

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 12.2.2014 hyväksytty asemakaava nro 12211. Asemakaavassa kokoonpanohalli on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueiksi, jossa on teollisuushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaita suojeltavia rakennuksia ja jolla ympäristö säilytetään (KTY/s). Käyttötarkoituksmerkintä sallii rakennukseen sijoitettavaksi monenlaista toimintaa; julkisia palvelutiloja, liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuustiloja, opetus-, koulutus-, studio- ja näyttelytiloja, kokoontumistiloja, kahvila- ja ravintolatiluja sekä liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja. Rakennus on suojeltu korkeimmassa suojeluluokassa merkinnällä sr-1/k. Kattavissa suojelumääräyksissä todetaan muun muassa, että rakennusta ei saa purkaa, eikä muutostöissä saa heikentää sen arvoja. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien ja yksityiskohtien säilyttäminen. Arvokkaiden sisätilojen osalta alkuperäiset hallimaiset tilat säilytetään eheinä. Kokoonpanohallin suojeltavia yksityiskohtia ovat erityisesti korkean sisätraverssin halkaisema kokoonpano-osasto kokonaisuutena, kattorakenteet, kantavat rakenteet sekä alkuperäiset ikkunat ja ajo-ovet.

Sähköjunahalli on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi, jolle tulee sijoittaa myymälätiloja katutasoon (LPA-1). Myymälätilojen vähimmäismääräksi kyseisellä rakennusalalla on määrätty 4 500 k-m². Korttelialueelle saadaan sijoittaa enintään 345 autopaikkaa. Pysäköintitiloihin saa sijoittaa korttelien 22390, 22391 tonttien 1, 2, 4 ja 5, 22392 tontin 2, 22393 ja 22394 autopaikkoja. Lisäksi rakennuksen tulee asemakaavan mukaan olla kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja soveltua arvokkaaseen historialliseen ympäristöön.

Lisäksi asemakaavassa määrätään, että myymälätilan kokonaismäärä kaava-alueella ei saa ylittää 10 000 k-m².

Kaava-alueelle on myös laadittu rakennustapaohje sekä julkisten ulkotilojen ja valaistuksen yleissuunnitelma.

Helsingin Yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista asumisen/toimitilan aluetta.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on liike- ja palvelukeskusta C1-alueita, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallin-



non, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava pääsääntöisesti liiketilaksi. Alue on kävelypainotteen. Kaikkia keskustoja koskee määräys, jonka mukaan keskustoissa vähittäiskaupan suuryksiköt on integroitava asumiseen, palveluihin tai sen luonteisiin muihin toimintoihin ja rakennusten maantasokerrosten tulee avautua katutilaan. Pysäköintipaikkojen määrää rajoitetaan. Lisäksi uuden yleiskaavan Helsingin keskeisimmät maankäytön muutosalueet -raportissa esitetään, että Teollisuuskadusta muodostetaan itäisen kantakaupungin pääkatu, joka yhdistää Pasilan ja Kalasataman uudet keskukset ja sen varrella olevan toiminnallisesti sekoittuneen ydinalueen. Teollisuuskadulle on osoitettu uusi raideliikenteen yhteys, joka yhdessä täydennysrakentamisen ja kävely- ja pyöräily-ympäristön kehittämisen kanssa tukee alueen keskeisen akselin kehittämistä.

Pasilan veturitallit, konepaja ja SOK:n teollisuuskorttelit on Museoviraston inventoinnissa (RKY) sisällytetty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon.

Kortteli on entistä tehdasaluetta, jossa on valmistettu ja korjattu junakalustoa. Konepajarakennukset muodostavat tyyliltään yhtenäisen punatiilisen kokonaisuuden. Maalaamo ja kokoonpanohalli ovat alueen historialliset päärakennukset, jotka yhdessä niiden väliin jäävän ulkotilan kanssa ovat muodostaneet tuotannollisen kokonaisuuden. Vaunukaluston siirto rakennusten välillä on tapahtunut suurten ovien ja raideteiden välityksellä. Kokoonpanohalli on valmistunut 1901 ja maalaamo 1910 konepajan alueen ensimmäisessä rakennusvaiheessa. Elementtirakenteinen sähköjunahalli on valmistunut kahdessa vaiheessa 1971 ja 1979.

Konepajan alueelle on viime vuosikymmenestä alkaen kaavoitettu ja rakennettu uusia asuinkerrostaloja alueen luoteisosaan ja toimitilaa alueen kaakkoisosaan. Vanhat teollisuusrakennukset alueen keskellä ovat tällä hetkellä vaihtelevasti erilaisten toimijoiden käytössä ja alueelle on syntynyt myös monipuolisia väliaikaistoimintoja ja kaupunkikulttuuria. Mm. Konepajan Bruno on järjestänyt erilaisia kulttuuritapahtumia ja kirpputoritoimintaa alueella vuodesta 2015.

Hakijan tarkoituksena on myydä rakennukset (kokoonpanohalli, maalaamo ja sähköjunahalli) Bauhaus-rautakauppaketjulle. Hankkeen yhteydessä rakennukset korjattaisiin ja kokoonpanohalli muutettaisiin kokonaisuudessaan myymälätilaksi (10 035 k-m²) ja sähköjunahalli pysäköintitaloksi. Sähköjunahallin julkisivuihin on esitetty mm. verkkoverhousta ja yritystunnuksilla varustettuja sisäänajoportteja. Maalaamora kennus säilyisi hakijan mukaan nykyisellään, nykyisessä käytössään. Huoltoliikenne tapahtuisi Bruno Granholmin kujaa pitkin kääntyen ko-



koonpanohallin eteen tonttialueelle. Ulosajo taas tapahtuisi Konepajanraitin luoteispäädyn aukion kautta Traverssikujalle ja siitä Aleksis Kiven kadulle. Alueen läpi, Konepajanpasaasin kautta kulkeva pyöräliikenteen ja jalankulun reitti ohjattaisiin asemakaavan mukaisesti sähköjunahallin läpi.

Yritysvaikutusten arviointi

Hakemuksen taustalla oleva toimija, Bauhaus, on saksalainen suuryritys, jonka liikevaihto on merkittävä. Rautakauppaketjun toimintakonseptiin kuuluu yhä enenevässä määrin uusien yksiköiden sijoittaminen urbaaneihin ympäristöihin, lähemmäs keskustaa. Vallila nähdään tässä kontekstissa soveltuvana sijaintina laajentuvalle toiminnalle. Poikkeamishakemuksen hyväksyminen tukisi yrityksen pyrkimystä löytää keskeinen sijainti myymälälleen Helsingissä, hyvien joukkoliikenneyhteyksien ääressä. Myymälä työllistäisi hakijan arvion mukaan 100–150 henkilöä. Suojeltujen rakennusten korjaaminen niiden arvoon soveltuvalla tavalla on yritykselle merkittävä investointi. Yrityksellä on kokemusta vastaavanlaisista hankkeista mm. Münchenissä, jonne ollaan avaamassa uutta myymälää suojeltuihin teollisuusrakennuksiin.

Alueen vanhoissa teollisuusrakennuksissa toimii nykyisin monia pieniä yrityksiä (rekisteritiedoissa yli 30 toimipaikkaa). Varsinkin maalaamoraakennuksessa työskentelee muun muassa elokuva-, mainos- ja muita visuaalisen alan toimijoita. Kokoonpanohallissa toimivalle, erilaisia tapahtumia järjestävälle Konepajan Brunolle rautakaupan tulo tarkoittaisi toiminnan lopettamista tai siirtymistä muihin tiloihin, jos sellaisia löytyy. Maalaamoraakennuksen osalta toimijat voivat hakijan mukaan jatkaa toimintaansa, joskin omistajanvaihdos saattaa vaikuttaa vuokratasoon. Rautakaupan tulo alueelle kuitenkin muuttaa olennaisesti yritystoiminnan luonnetta alueella ja on vaikea ennustaa, millaiset ovat toimintatodellisuudet nykyisen kaltaisille luovan alan pienyrityksille muuttuneessa ympäristössä. Yritysvaikutukset alueen tämän hetkisiin toimijoihin johtuvat ensisijaisesti kiinteistöjen myynnistä, eivätkä niinkään nyt tehtävästä poikkeamispäätöksestä. Poikkeamispäätöksen mukainen myymäläpinta-alan kokoaminen yhteen rakennukseen kuitenkin estäisi myymälöiden sijoittumisen muihin rakennuksiin. Muita liiketiloja alueella voisi edelleen olla.

Lähialueen muille yrityksille vanhojen rakennusten käyttönotolla ja alueelle tulevaisuudessa suuntautuvilla asiakasvirroilla voi olla positiivisia vaikutuksia. Toisaalta toiminnan luonteen muuttuminen kaupunkikulttuuri- ja tapahtuma-alueesta rautakauppakeskittymäksi voi vaikuttaa siihen, millaista yritystoimintaa se tukee ympärillään. Bauhausin myymäläyksikkö on suuri ja se saattaa kiristää kilpailua rakennustarvikkeiden erikoiskaupan osalta niin paljon, että lähialueen vastaavan toimia-



lan liikkeet ovat vaikeuksissa. Esimerkiksi n. 500 metrin päässä, Fleminginkadulla sijaitsevan Alppi-Raudan kohtalosta oltiin myös hakemuksesta jätetyissä muistutuksissa huolissaan. Muiden toimialojen yrityksiin poikkeamishakemuksen hyväksymisen vaikutukset lienevät vähäisiä.

Osallisten kuuleminen

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille ja muille, joiden oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa, kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (17.11.2016) ja kuulutuksella Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladet-lehdessä ja Metro-lehdessä 28.11.2016 sekä ilmoituksella kaupungin ilmoitustaululla 28.11.–14.12.2016. Osallisille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen.

Muistutuksia saatiin useita satoja. Muistutuksia jättivät pääasiassa lähialueen nykyiset ja tulevat asukkaat ja taloyhtiöt. Lähes kaikissa muistutuksissa vastustetaan hanketta. Tämän lisäksi ennen poikkeamishakemuksen vireilletuloa kaupungille on luovutettu 12 880 henkilön allekirjoittama adressi "Pelastetaan Konepajan Bruno!", jossa rautakaupan rakentamisen sijaan vaaditaan, että konepajan alue saa arvoaan vastaavaa, kaupunkikuvaa rikastuttavaa toimintaa tulevaisuudessakin.

Muistutuksissa on vedottu pääasiallisesti Teollisuuskadun kaupunkikuvaan ja elävyyteen, kaupunkikulttuurin ja nykyisen toiminnan säilyttämiseen, alueen asukkaiden palvelutarpeisiin, alueen soveltumattomuuteen rautakauppatoiminnalle ja hankkeen liian suureen kokoon, liikenteen lisääntymiseen ja joukkoliikenteen edellytysten heikkenemiseen, alueen valheelliseen markkinointiin ja asian käsittelyn aikatauluun. Näihin seikkoihin on annettu vastineita erillisessä liitteessä (Liite 5). Kaikki hakemukseen annetut muistutukset on saatettu päätöksentekijöiden tietoon.

Lausunnot

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot rakennusvirastosta, pelastuslaitokselta, Helsingin kaupungin liikennelaitokselta (HKL), kiinteistöviraston tonttiosastolta, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Museovirastolta sekä Helsingin seudun liikenne- kuntayhtymältä (HSL).

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) toteaa lausunnossaan (7.12.2016), että palvelujen monipuolistumista kaupunkialueella voidaan pitää yleisesti positiivisena kehityksenä. Rakennusuojelun ja kulttuuriympäristön näkökulmasta hanke vaikuttaa hakemusasiakirjojen perusteella olevan mahdollinen. Lausunnossa tuodaan esiin, että mikäli julkisivuissa esitetty väliseinä maalaamon ja kokoon-



panohallin ulkotraverssin lounaisosassa on uusi, ELY-keskus suhtautuu siihen kriittisesti.

Lausunnossa huomautetaan, että arvioitaessa poikkeamismenettelyn soveltuvuutta hankkeessa, on otettava huomioon asemakaavan keskeiset suunnitteluperiaatteet ja hankkeen vaikutukset. Poikkeamislupamenettelyä ei voi käyttää, jos hanke johtaa vaikutukseltaan merkittävään rakentamiseen tai siitä aiheutuu merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kyseessä on pääkaupunkiseudunkin mittakaavassa suuri tilaa vaativan erikoistavaran kaupan hanke.

Voimassa olevan asemakaavan keskeisiä periaatteita on monipuolinen toiminta rakennuksissa ja myymälätilan jakaminen pienempiin yksiköihin. Liiketila 10 000 k-m² on asemakaavamääräyksellä tarkoitettu koko asemakaava-alueen neljälle KTY-alueelle jaettavaksi. Hakemus koskee vain osaa alueesta, vaikka hankkeella on vaikutuksia liiketilan määrään koko kaava-alueella.

Asemakaavamääräyksen mukaan Teollisuuskadun varren liiketilat on tarkoitettu katutason liiketiloiksi.

ELY-keskus tuo myös esiin, että osallistuminen ja muutoksenhakuoikeus asemakaavaprosessissa ja poikkeamisprosessissa on erilainen.

Selvitettäviä vaikutuksia Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluviraston mukaan ovat liikennevaikutukset, pysäköintiratkaisun vaikutus kadun luonteeseen, yritysvaikutusten arviointi ja muiden KTY/s-kortteleiden kehittämisen rajoittaminen.

Mikäli hankkeesta aiheutuvat vaikutukset ovat merkittävästi haitallisia, ei poikkeaminen voi tulla kyseeseen.

Liiketilän keskittämisestä yhteen KTY/s-rakennukseen aiheutuu joka tapauksessa asemakaavan muutostarve, koska muista KTY/s-rakennuksista on poistettava liiketilan rakentamismahdollisuus.

Museovirasto toteaa lausunnossaan (12.12.2016), että Pasilan konepajan suojelun pääperiaatteena on keskeisen teollisuusympäristön säilyttäminen kokonaisuutena. Vaaliminen kohdistuu historiallisen ympäristön ja siihen kuuluvien rakennusten hyvin säilyneeseen toteutustapaan. Siihen kuuluvat arkkitehtuurin materiaalien piirteiden lisäksi teolliseen toimintaan perustuvat tilalliset ominaisuudet. Lisäksi vaaliminen kohdistuu koko 1900-luvun kestäneeseen konepajatuotannon historiaan. Se ilmenee käytön jäljissä sekä eri aikojen tilallisissa ja teknisissä muutoksissa. Tämän mukaisesti asemakaava sisältää suojelumääräyksiä kos-



kien aluetta kokonaisuutena, ulkotiloja, suojeltavia rakennuksia yleisesti sekä kutakin suojeltua rakennusta erikseen.

Museovirasto toteaa, että poikkeamishakemuksessa esitetty suunnitelma on mahdollista toteuttaa niin että asemakaavassa määritetyt fyysisen ympäristön suojelun vaatimukset täyttyvät.

Vaikka kokoonpanohallin suuret tilat voivat periaatteessa toimia rautakaupan tiloina lähes sellaisenaan, suojellun rakennuksen muuttaminen myymälätilaksi on vaativa restaurointitehtävä. Kerralla toteutettavassa laajassa korjaus- ja muutoshankkeessa on vaarana ylikorjaaminen ja yhdenmukaistava käsittely, jossa konepajan historiallinen kertovuus ja kerroksisuus tarpeettomasti vähenevät. Peruslinjana on oltava historiallisten osien, rakenteiden, pintojen ja rikastuttavien yksityiskohtien mahdollisimman laaja säilyminen. Korjauksissa on käytettävä olemassa arkkitehtuurin materiaali- ja rakenneratkaisuja sekä tarvittaessa haettava innovatiivisia, myös suhteellisen helposti poistettavissa olevia ratkaisuja (esimerkiksi lattioiden pinnoittamisessa).

Maalaamorakennuksen säilyttäminen nykykäytössään on erittäin myönteinen ratkaisu. Samoin sähköjunahallin säilyttäminen on ja muuttaminen pysäköintikäyttöön on kannatettava lähtökohta.

Hankkeen suunnittelijat ovat neuvotelleet korjaus- ja muutosratkaisuisista Museoviraston edustajan kanssa, ja ovat selvillä suojelun edellyttämistä korjaus- ja muutosperiaatteista.

Säilytettävän konepajan tarjoamat mahdollisuudet kaupunkikulttuurin ja kaupunkiympäristön rikastuttajana ovat konepaja-alueen asemakaavan keskeistä sisältöä myös suojelun kannalta. Vaikka lausunnolla olevan hankkeen on mahdollista olla korrekti suojelun fyysiselle toteuttamiselle, vahingoittaa suurmyymäläratkaisu rakennuksen ja koko alueen olennaista ominaisuutta, sisä- ja ulkotilojen joustavaa yhdisteltävyyttä kautta pitkien julkisivujen.

Kokoonpanohalli on alueen keskeinen ja suurin tuotantohalli. Vaikka sen suuret halliovet suunnitelmassa fyysisesti säilytettäisiin, niiden pysyvä sulkeminen heikentäisi säilytettävän konepajaympäristön erityisiä ominaisuuksia laajasti, myös ulkoalueilla. Lisäksi ratkaisu sulkisi alueelta pois siellä toteutettujen tilapäiskäyttöjen osoittamat mahdollisuudet monimuotoisen kaupunkikulttuurin kehittämiseen.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä toteaa lausunnossaan (12.12.2016), että suunnitellun pysäköintitalon sisään- ja ulosajoyhteys Traverssikujan kautta heikentäisi raitioliikenteen toimintaedellytyksiä lisäämällä autoliikennettä kadulla. Kadulla ei nykytilanteessa ole sallittu läpiajoa. Kadulla on tällä hetkellä kaksi tonttiliittymää, jotka eivät HSL:n



mielestä kuitenkin haittaa olennaisesti raitioliikenteen sujuvuutta ja luotettavuutta. Esitetty muutos ei ole Helsingin kaupunginhallituksen hyväksymien raitioliikenteen kehittämistavoitteiden mukainen, sillä se heikentää raitioliikenteen sujuvuutta ja luotettavuutta. HSL:n mielestä poikkeamislupaa ei pidä myöntää hakijan esittämässä muodossa. HSL:n mielestä luvan myöntäminen on mahdollista vain, jos pysäköintilaitoksen sisään- ja ulosajo tapahtuu Bruno Granholmin kujan kautta.

Helsingin kaupungin Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) toteaa lausunnossaan (12.12.2016), että suunnitelmissa tulee ottaa huomioon läheinen raitiotie sekä siitä aiheutuvat melu- ja värinähaitat. Liikennejärjestelyt eivät saa aiheuttaa minkäänlaista häiriötä raitiovaunuliikenteelle, jotta sujuva raitiovaunuliikenne pystytään takaamaan.

Rakennusvirasto toteaa lausunnossaan (13.12.2016), että paljon tilaa vaativan kaupan yksikön vaikutukset Konepajan alueen yleisten alueiden käyttöön, liikenteeseen ja liikkumiseen tulee tutkia ensin ja peilata vaikutuksia yleisten alueiden tavoitteisiin ja laadittuihin suunnitelmiin. Mahdollisesti alueen liikennesuunnitelma tulee päivittää. Liikennesuunnitelman päivityksen jälkeen rakennusvirasto voi päivittää katusuunnitelmat. Rakennusvirastolla ei ole muuta huomautettavaa poikkeamisasiassa.

Pelastuslaitos toteaa lausunnossaan (12.12.2016), että pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa poikkeamiselle kaavasta, mutta samalla toteaa, että alustavien suunnitelmien mukainen rautakauppa ei täytä Suomen rakentamismääräyskokoelman paloturvallisuusmääräyksen taulukoiden vaatimuksia, joten sitä ei voi sijoittaa nykyisiin rakennuksiin esitetysti.

Perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska hanke toteuttaa voimassa olevan asemakaavan ensisijaista tavoitetta vanhojen teollisuusrakennusten suojelusta ja korjaamisesta niiden historialliseen ja rakennustaiteelliseen arvoon sopivalla tavalla. Rautakauppatoiminta säilyttää kokoonpanohallin suojelumääräyksen tavoitteen mukaisesti avoimena tilana, eikä rakenteisiin, kuten suojeltuun vesikattoon, jouduta tekemään sellaisia merkittäviä muutoksia, jotka heikentäisivät rakennusten huomattavia arvoja.

Hanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen. Hanke on käyttötarkoitukseltaan Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen ja toteuttaa päätöksessä asetetuina ehdoin myös tavoitetta kävely- ja pyöräilypainotteisesta ympäristöstä. Kokoonpanohallin maantasokerrokseen tulee myymälätilaa, mutta sähköjunahalliin esitetty pysäköintitalo ilman



liiketilaja ei ole yleiskaavan tavoitteiden, eikä Teollisuuskadun kehittämistavoitteiden mukainen.

Rakennusten korjaaminen myymäläkäyttöön ja palvelutarjonnan lisääntyminen alueella on positiivista kehitystä. Toisaalta alueelle virinnee elävän kaupunkikulttuuri- ja pienyritystoiminnan loppuminen kokoonpanohallissa on, kuten asiasta jätetyissä lukuisissa muistutuksissakin huomautetaan, valitettavaa. Toiminta on ollut kuitenkin luonteeltaan väliaikaista. Rakennusten korjaaminen ja haitta-aineiden puhdistus sekä rakenteista että maaperästä on merkittävä investointi, joka rajaa mahdollisia kiinteistön ostajaehdokkaita merkittävästi.

Asemakaavassa LPA-1-alueelle osoitettu velvoite vähintään 4 500 k-m²:n myymälätilasta on asetettu, jotta Teollisuuskadun katutilasta saataisiin elävää ja erityisesti jalankulkijoille miellyttävää kaupunkiympäristöä. Myymälätila halutaan kuitenkin osoittaa kokonaisuudessaan kokoonpanohalliin. Poikkeaminen on hakijan mukaan perusteltua siitä näkökulmasta, ettei nykyiseen rakennukseen voida ilman mittavia haitta-aineiden poistotoita sijoittaa tilaa, jossa ihmiset oleskelevat pitkäaikaisesti. Sähköjunahalli ei itsessään ole suojeltava rakennus, mutta se liittyy osaksi alueen teollisuushistoriallisesti arvokasta kokonaisuutta ja kertoo omalta osaltaan alueen rakentumisen historiasta ja tuotantoprosessin kehityksestä. Poikkeaminen kyseessä olevaa rakennusalaan koskevasta myymälätilamääräyksestä voidaan myöntää, mikäli hanke toteutetaan siten, että nykyinen sähköjunahallin rakennus säilyy. Muussa tapauksessa määräystä tulee noudattaa.

Useissa muistutuksissa nostetaan kuitenkin vahvasti esiin huoli Teollisuuskadun elävyyden heikkenemisestä ja katutilan ilmeen yksitoikkoisuudesta. Jos myymälätilaa ei osoiteta lainkaan Teollisuuskadun puolelle, tulee sähköjunahallin katujulkisivun suunnitteluun kiinnittää erityistä huomiota; sen tulee luoda miellyttävää katutilaa ja jalankulkuympäristöä ja toisaalta soveltua arvokkaaseen historialliseen ympäristöön. Myös rautakaupan myymälätiloihin liittyvä kahvila tulisi viitesuunnitelmasta poiketen pyrkiä sijoittamaan siten, että se palvelisi paremmin muitakin, kuin rautakaupan asiakkaita ja elävöittäisi julkista tilaa (esim. Konepajanpasaasin tai -raitin varteen).

Myymälätilan kaava-alueelle osoitetusta enimmäismäärästä, 10 000 k-m² poikkeaminen on vähäinen, yhteensä 331 k-m² (n. 3 %). Poikkeama johtuu siitä, että myymälätila osoitetaan kokonaisuudessaan Kokoonpanohalliin, jonka sisätilan koko on 10 035 k-m². Aluskehysosastolla on jo nykyisin Amer-Sportsin käytössä 296 k-m² myymälätilaa. Vähäinen poikkeaminen on myymälän toiminnallisuuden ja tilajaon kannalta perusteltua.



Kaavamääräyksissä ei ole veloitettu jakamaan myymälätilaa jokaiselle KTY/s-korttelialueelle. Kaava-alueen muita rakennuksia voidaan edelleen osoittaa monipuolisesti eri käyttötarkoituksiin, myös esimerkiksi muuhun liiketilakäyttöön.

Hakijan ilmoituksen mukaan myymälätoiminnan edellyttämät asiakas- ja huoltoliikenteen järjestelyt eivät johda merkittäviin haittavaikutuksiin. Liikennemäärät ovat kohtuullisia ja asiakasliikenteen ruuhka-ajat ajoittuvat eri aikaan työmatkaliikenteen ruuhka-aikojen ulkopuolella.

Esitetyissä muistutuksissa ja viranomaislausunnoissa on kuitenkin voimakkaasti tuotu esiin liikennejärjestelyjen mahdollisia haittavaikutuksia. Poikkeamispäätökseen on tämän vuoksi lisätty lukuisia ehtoja, joilla näitä haittavaikutuksia pyritään vähentämään. Huoltoliikenne on järjestettävä alle 12 metrisillä ajoneuvoilla, koska tontti sijaitsee Helsingin raskaan liikenteen rajoitusalueen rajalla. Vaikka Teolliskadulla rekkaliikenne on mahdollista, ei ulosajoa tontilta voitaisi osoittaa Traverssikujan kautta, koska se on joukkoliikennekatu, eikä Aleksis Kiven kadun kautta, koska se kuuluu edellä mainittuun rajoitusalueeseen. Lisäksi huoltoliikenne tulee järjestää ruuhka-aikojen ulkopuolella, klo 9–11 ja klo 13–15 välisenä aikana, jotta se aiheuttaa mahdollisimman vähän häiriöitä tärkeillä kävely- ja pyöräilyreiteillä, Konepajanraitilla ja Konepajanpasaasilla. Huoltoliikenteen turvallinen järjestäminen edellyttää myös, että sille varattu alue ja lastauspaikka kokoonpanohallin edessä, Konepajanraitin vieressä, tulee erottaa kävelyalueesta ajoestein, alueelle hyväksytyjen rakentamistapaohjeiden esittämällä tavalla.

Julkisen liikenteen sujuvuuden kannalta Traverssikujan järjestelyt ovat oleellisessa asemassa. Tontilleajo Traverssikujan kautta on sallittu, mutta runsasta asiakasliikennettä kadulle ei voida tuoda. Sisään- ja ulosajo pysäköintihallin luoteispäässä tulee yhdistää samaan ajoaukkoon ja sijoittaa siten, että raitiovaunupysäkkiä ei jouduta siirtämään. Lisäksi pysäköintihallin luoteispääty on varattava muille LPA-1-korttelialueelle veloitetuille pysäköintipaikoille kuin myymälän asiakaspysäköintiin. Tämä myös vähentää tarvetta risteävälle liikenteelle sähköjunahallin läpi ohjatulla kävely- ja pyöräilyreitillä. Parhaassa tapauksessa risteävä pysäköintiliikenne estetään kokonaan, mutta mikäli tämä ei ole mahdollista, on reitin turvallisuus varmistettava siten, että reitin leveys on vähintään 10 metriä. Tämän lisäksi se tulee toteuttaa niin, että henkilöautoliikenteelle rakennetaan ajohidasteet ja pyöräliikenteen sujuvuus turvataan liikenteenohjauksella. Reitin on oltava avoinna myös myymälän aukioloaikojen ulkopuolella.

Hankkeessa tulee myös pyrkiä siihen, että julkisella liikenteellä ja polkupyörillä asioivien asiakkaiden osuus on mahdollisimman suuri. Asiakaspolkupyöräpaikat tulee sijoittaa välittömästi pääsisäänkäyntien yh-



teyteen ja niille tulee varata riittävät tilat, myös tavarapyörien vaatima tilantarve huomioon ottaen.

Poikkeamisen erityinen syy on rakennussuojelutavoitteiden edistäminen sekä olemassa olevien rakennuksien tarkoituksenmukainen käyttö.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuilla ehdoilla aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 145, 171, 173 ja 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Kaupunkisuunnittelutoimen johtosääntö 6 § kohta 19a

Rakennusvalvontataksa 2016, 8 §

Maksu

2 000 euroa

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa, mikäli sellaista edellytetään. Rakennus- tai muu mahdollisesti vaadittava lupa on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta lukien. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen.

Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeisenä arkityöpäivänä 3.1.2017, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkisanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää.

Kuulutusteksti kirjaamoon

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Janne Prokkola, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37233
janne.prokkola(a)hel.fi



20.12.2016

Akp/5

Liitteet

| | |
|----|---|
| 1 | Hakemus perusteluineen |
| 2 | Alustavat suunnitelmat |
| 3 | Ympäristökartta |
| 4 | Asemakaavaote |
| 5 | Yhteenvedo muistutusten sisällöistä aihepiireittäin ja vastineet niihin |
| 6 | Muistutukset 1-122 |
| 7 | Muistutukset 123-222 |
| 8 | Muistutukset 223-322 |
| 9 | Muistutukset 323-422 |
| 10 | Muistutukset 423-492 |
| 11 | Kirjeet 1-19 |
| 12 | Osa päätöshistoriaa (= osa lausuntoja) |

Muutoksenhaku

| | |
|---------------|---|
| Maksun osalta | Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Oikaisuvaatimusohje, kaupunkisuunnittelulautakunta |
|---------------|---|

Otteet

| Ote | Otteen liitteet |
|---|--|
| Hakija | Oikaisuvaatimusohje, kaupunkisuunnittelulautakunta Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu |
| Asiamies | Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus Oikaisuvaatimusohje, kaupunkisuunnittelulautakunta Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu |
| Veloitettava | Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus Oikaisuvaatimusohje, kaupunkisuunnittelulautakunta Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu |
| Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus | Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Liite 2 Liite 3 |
| Muistutuksen tehneet ja päätöstä erikseen pyytäneet (1-122) | Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Liite 5 |
| Muistutuksen tehneet ja päätös- | Hallintovalitus, poikkeamispäätös |



20.12.2016

Akp/5

| | |
|--|---|
| tä erikseen pyytäneet (123-222) | ja suunnittelutarveratkaisu Liite 5 |
| Muistutuksen tehneet ja päätös- tä erikseen pyytäneet (223-322) | Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Liite 5 |
| Muistutuksen tehneet ja päätös- tä erikseen pyytäneet (323-422) | Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Liite 5 |
| Muistutuksen tehneet ja päätös- tä erikseen pyytäneet (423-492) | Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Liite 5 |

Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski, Mehtonen, Wiberg
Rakennusvalvontavirasto/Saransalmi
Rakennusvirasto/Hille Koskinen