



12.5.2015

**21. KAUPUNGINOSAN (HERMANNI) TONTTIEN 21013/3 ja 4
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 12283**

Hankenro 1061_3
HEL 2011-007121

SISÄLLYS

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos nähtävillä 3.11.–
24.11.2010**

Viranomaisyhteistyö
– Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet



12.5.2015

Mielipiteen tai muistutuksen esittäjät on ilmaistu koodein, kun kyseessä on yksityishenkilö. Koska henkilötietojen ja henkilörekisterin esittämistä avoimessa verkossa rajoittavat henkilötietolaki ja laki viranomaistoiminnan julkisuudesta, ei koodien selitystä yksityishenkilöiden osalta ole julkaistu vuorovaikutusraportin internet-versiossa.

Jäljennökset kaikista kannanotoista ja mielipiteistä sekä koodien selitys ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos nähtävillä 3.11.–24.11.2010

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 3.11.–24.11.2010 ja viraston internetsivuilla. Suunnitelmaa esiteltiin myös Etelä-Hermannin päiväkotit Louhia koskevassa yleisötilaisuudessa 4.1.2011.

Viranomaisyhteistyö

Ympäristökeskus toteaa (24.11.2010), että viereinen liikennealue tuottaa kaavamuutosalueelle huomattavia melu- ja ilmanlaatuhaittoja. Lautatarhankadun, Junatien ja Pääskylänkadun yhteenlaskettu liikennemäärä on nykyisellään noin 50 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Teollisuuskadun leventämisen ja Kalasataman alueen rakentamisen vuoksi liikennemäärät ovat oletettavasti vielä kasvamassa.

Ympäristökeskus toteaa, että asemakaavan muuttamisen edellytyksiä arvioitaessa tulee ottaa huomioon ympäristön asettamat lähtökohdat ja maankäyttö- ja rakennuslain vaatimukset. Asemakaavan valmistelussa tulee arvioida perusteellisesti, täyttääkö suunnittelukohde ja jos, niin millä edellytyksillä terveellisen ja viihtyisän asuin ympäristön vaatimukset. Kaavaluonnoksen arviointi ei ole mahdollista ilman riittäviä selvityksiä.

Helsingin kaupungin vuonna 2007 laatiman yleispiirteisen meluselvityksen mukaan tie- ja metroluonteisten melutaso on suunnittelualueella huomattavan korkea. Selvitys ei ota huomioon mm. tontin yksityiskohdaisia maastonmuotoja eikä viereisiä rakennuksia, joten tontin, sillä sijaitsevan rakennuksen julkisivujen sekä leikki- ja oleskelualueen melutilanne ja meluntorjuntamahdollisuudet tulee kaavoituksen yhteydessä selvittää tarkemmin. Laskennan lähtötietoina tulee käyttää tulevia enusteliikennemääriä.

Tontin ilmanlaatu on vilkkaiden katujen ja suurten risteysalueiden läheisyyden vuoksi selvästi keskimääräistä kaupunkitaustaa huonompi



12.5.2015

etenkin tontin liikennealueen puoleisilla sivuilla, mikä tulee ottaa huomioon kaavaratkaisussa.

Kaavoituksen yhteydessä on tarpeen selvittää myös tontin maaperän pilaantuneisuus ja kunnostustarve alueen teollisen historian ja mahdollisten täyttöjen vuoksi.

Vastine

Lausunnossa mainitut asiat on huomioitu asemakaavan muutosehdotuksen valmistelussa. Suunnittelun aikana on tontin omistaja teettänyt kartoituksen rakennuksen haitta-aineista (Delete Tutkimus Oy 28.12.2012), rajatun haitta-ainetutkimuksen (Vahanan Oy, 12.2.2015), melumallinnuksen (Akukon, 24.3.2014) sekä ympäristötekniikan perusselvityksen (Insinööri-toimisto Pohjatekniikka Oy, 25.2.2014).

Kaupunginmuseo/Keski-Uudenmaan maakuntamuseo esittää lausunnossaan (2.12.2010), että entisen Valtion margariinitehtaan ja sen piipun suojelumääräyksen viimeistä lausetta tarkennetaan muotoon: "Rakennuksessa tehtävien korjaus- tai muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokkaat tai kaupunkikuvan kannalta merkittävät ominaispiirteet säilyvät tai palautuvat."

Kaupunkikuvallisesti merkittävän rakennuksen julkisivut tulee säilyttää alkuperäisinä tai palauttaa. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan arkkitehtitoimisto B&M:n 1.7.2010 laatimassa tontinkäyttösuunnitelmassa esitetyt suuret asunnot ovat hyvä lähtökohta tarkemmalle suunnittelulle.

Rakennuksen oleva vesikatto tulee säilyttää ehjänä eikä siihen saa puhkaista uusia aukkoja, ikkunoita tai terasseja. Umpinainen kattopinta tiivisrytmisine lunetti-ikkunoineen on tärkeä osa rakennuksen ominaisilmettä. Rakennuksessa on tehty jonkin verran muutoksia, joten mahdollisia ovi- ja ikkuna-aukkoja voidaan julkisivuissa palauttaa.

Rakennuksen piippu tulisi kunnostaa ja tutkia sen käyttöä talotekniikan osana, esim. ilmastointihormina. Katon harjalla lähellä piippua sijaitsevaa kattoratsastajaa voi mahdollisesti hyödyntää valonlähteenä.

Pinnakaideparvekkeita voidaan harkita julkisivun olemassa oleviin aukkoihin. Varapoistumistien sijoittaminen pääjulkisivun keskelle ei ole paras mahdollinen ratkaisu. Kaupunginmuseo esittää, että tutkitaan varapoistumistielle vähemmän näkyvää paikkaa.



12.5.2015

Sisätiloissa on tehty paljon muutoksia. Asuntojen suunnittelussa tulee huomioida, että olennainen osa rakennuksen ominaisilmettä paksujen tiiliseinien lisäksi ovat alkuperäiset ikkunat, joiden säilyttäminen tulee olla tavoitteena. Asuntoja suunniteltaessa tulee sisätilojen olemassa olevia tilajakoja hyödyntää niin paljon kuin mahdollista.

Kaupunginmuseo pitää asuntojen rakentamista entiseen margariinitehtaaseen mahdollisena, mutta asuntorakentaminen on kuitenkin hyvin raskas ja paljon muutoksia vaativa käyttö entiselle teollisuusrakennukselle. Lisäksi pelkästään ullakolle ehdotetut asunnot ovat säilytettävien lunetti-ikkunoiden koon ja korkeusaseman takia hankalia toteuttaa. Rakennus on ollut jo vuosia tyhjiään. Vähemmän rakenteellisia muutoksia vaativa uusi käyttötarkoitus olisi rakennussuojelun näkökulmasta parempi vaihtoehto.

Kaupunginmuseo haluaa kommentoida jatkosuunnitelmia.

Vastine

Lausunnossa mainitut asiat on huomioitu asemakaavan muutosehdotuksen valmistelussa. Suojelumääräystä on muutettu kaupunginmuseon ehdotuksen mukaiseksi. Valmistelun aikana on entiselle Valtion margariinitehtaalle laadittu uusi korjaussuunnitelma, jota on käytetty asemakaavan muutosehdotuksen viitesuunnitelmana. Suunnitelmasta on neuvoteltu kaupunginmuseon kanssa. Asuntorakentamisen myötä syntyvät taloudelliset edellytykset rakennuksen kunnostamiseksi. Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa monipuolisen kirjon erilaisia käyttötarkoituksia, mutta sopivaa käyttöä ei ole löytynyt.

Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta ei esitetty kirjallisia mielipiteitä. Suullisissa mielipiteissä pidettiin entisen margariinitehtaan muuttamista asuinkäyttöön kannatettavana, jos sen myötä rakennus tulee kunnostettua ja suojelutavoite toteutuu.