



29.05.2013

Kaj/9

§ 212

Sörnäisten tonttien nro 291/4 ja 5 asemakaavan muuttaminen (nro 12174, Sörnäisten verokampus)

HEL 2011-001236 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 291 tonttien nro 4 ja 5 asemakaavan muutoksen 11.12.2012 päivätyn ja 11.4.2013 muutetun asemakaavapiirustuksen nro 12174 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12174 kartta, päivätty 11.12.2012, muutettu 11.4.2013
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12174 selostus, päivätty 11.12.2012, muutettu 11.4.2013
- 3 Vuorovaikutusraportti 11.12.2012, täydennetty 11.4.2013
- 4 Viranomaisneuvottelun muistio 20.4.2011
- 5 Osa päätöshistoriaa
- 6 Luettelo oheismateriaalista

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Museovirasto,
kulttuuriympäristön suojelu

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättäneenä hyväksyä 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 291 tonttien nro 4 ja 5 asemakaavan muutoksen 11.12.2012 päivätyn ja 11.4.2013 muutetun asemakaavapiirustuksen nro 12174 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutosehdotuksen alue on osa itäistä kantakaupunkia, jota rajaavat Kaikukatu, Sörnäisten rantatie sekä Haapaniemenkatu. Tontti kuuluu Osuuskuntien ja teollisuuden Sörnäinen -nimiseen valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön eli on nk. RKY-alue. Asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa asemakaavalla aiemmin suojeltujen ja sittemmin korjauskelvottomiksi todettujen rakennusten purkamisen osalla tonttia nro 5 sekä korvaamisen uusilla. Myös jo aikaisemmin puretun siilon tilalle saa rakentaa uudisrakennuksen. Säilyvät rakennukset on suojeltu merkinnällä sr-2. RKY-aluetta on muutosten vuoksi tarvetta rajata uudelleen.

Tontti nro 4 muutetaan hallinto- ja virastorakennusten korttelialueesta toimitilakäyttöön ja sen sisäpihalle sallitaan kahden ravintola- ja kokouspaviljongin rakentaminen.

Esittelijä

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on hallinnon ja julkisten palvelujen aluetta.

Tontti 291/5 on voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2005 merkitty toimitilarakennusten korttelialueeksi. Kaikki olevat rakennukset on suojeltu.

Tontti 291/4 on voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1975 merkitty hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi.

Tontit ovat Suomen valtion (Senaatti-kiinteistöt) omistuksessa.

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa tonttien muuttaminen verohallinnon käyttöön, nk. verokampukseksi. Kortteliin suunnitellaan työpaikkoja n. 1 400 henkilölle.

Tontilla 5 vanhojen suojelurakennusten suojelumerkinnot poistetaan lukuun ottamatta kaupunkikuvassa merkittävimpiä ns. Lindqvistin taloa B sekä siilo-osaa F. Näiden osalta suojelumerkintää tarkistetaan siten,



että se sallii tarvittavat terveellisyys-, turvallisuus- ja esteettömyysvaatimusten edellyttämät korjaukset rakennusten käyttöön saamiseksi. Näin pyritään varmistamaan rakennusten mahdollisimman monipuolinen käyttö myös tulevaisuudessa. Purettavat rakennukset korvataan uusilla, jotka kaupunkikuvallisesti pyritään sopeuttamaan vanhan rakennuksen tyyliin. Myös aikaisemmin puretun siilon tilalle sallitaan rakentaa uudisrakennus. Tontin rakennusoikeus on 15 600 k-m², jossa on lisäystä 2030 k-m². Tontille 4 sallitaan kahden paviljonkimaisen lisärakennuksen rakentaminen korttelin sisäpihalle. Tontin rakennusoikeus on 20 900 k-m².

Tontit on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Rakennuksiin saa sijoittaa julkisia palvelutiloja, liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuustiloja, opetus-, studio- ja näyttelytiloja, kokoontumistiloja, kahvila- ja ravintolatiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja. Liiketiloihin saa tontilla olla enintään 5 % kerrosalasta.

Liikenne ja pysäköinti

Tontille 4 saa rakentaa enintään 156 autopaikkaa molempien tonttien käyttöön, mikä on noin 50 % enemmän kuin kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymä laskentaohje. Verohallinto perustelee tarvetta sillä, että tilaratkaisu tulee olemaan muodoltaan nk. monitilaympäristö, jossa tilankäytön tehokkuus (htm²/henkilö) on perinteiseen huonetoimistoon verrattuna suurempi. Siitä johtuen tiloissa työskentelevä henkilömäärä on perinteiseen verrattuna kaksin- tai jopa kolminkertainen. Lisäksi Verohallinnon operatiivinen työ sisältää useita virkatehtäviä, joissa henkilöauton käyttö on välttämätöntä. Alueelle järjestetään pysäköintipaikat yhteiskäyttöautoille rakennuksen käyttöönoton jälkeen.

Tontille 4 on rakennettava 600 korkeatasoista polkupyöräpysäköintipaikkaa.

Verohallinto on sitoutunut laatimaan liikkumisenohjaussuunnitelman puolen vuoden kuluessa rakennuksen käyttöönotosta.

Palvelut

Asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa julkista kahvila-, ravintola- ja myymälätilaa rakennusten pohjakerroksiin sekä tontin 4 sisäpihalle suunniteltuihin paviljonkimaisiin uudisrakennuksiin.

Ympäristöhäiriöt



Kaavaehdotukseen on merkitty rakennusten kadunpuoleisille julkisivuille kohdistuva melutaso, jonka perusteella voidaan määrittää julkisivun kokonaisääneneristävyys melutason ohjearvojen edellyttämällä tavalla. Esitetyt melutasot on määritelty siten, että niissä on varauduttu arvioituun liikennemäärän kasvun sekä mahdollisen Sörnäisten rantatien linjauksen muutoksen aiheuttamaan melun lisääntymiseen.

Asemakaavamuutoksen vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisella on vaikutuksia rakennusten kulttuurihistoriallisiin ja kaupunkikuvallisiin arvoihin sekä liikenteeseen ja ympäristön asumisolosuhteisiin sekä julkisten palvelujen järjestämiseen. Alueen historialliset arvot muuttuvat, koska vanhoja arvokkaita teollisuuskiinteistöjä joudutaan purkamaan. Kaupunkikuvallisesti alue pyritään kuitenkin säilyttämään yhtenäisenä vanhaa materiaali- ja mittakaavamaailmaa noudattamalla. Kaupunkikuvassa merkittävimmät suojellut rakennukset säilyvät. Liikenne lisääntyy vain vähän suhteessa nykyisiin liikennemääriin.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Asemakaavan muutos on käynnistynyt tonttien omistajan Senaatti-kiinteistöjen toimesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan muutoksen valmistelun yhteydessä on järjestetty viranomaisneuvottelu 20.4.2011. Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä Museoviraston, Helsingin kaupunginmuseon ja rakennusvalvontaviraston kanssa. RKY-alueiden suojelukysymykset kuuluvat Museoviraston toimivaltaan.

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen asemakaavaosastolle ei ole saapunut kirjeitse mielipiteitä. Suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 25.1.–25.2.2013.

Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa rakennusvirasto, ympäristökeskus, pelastuslautakunta, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Museovirasto sekä rakennusvalvontavirasto.

Pelastuslautakunta (29.1.2013) toteaa, että pelastustoimen toimintaedellytykset korttelin 291 tonteilla 4 ja 5 tulee huomioida jo kaavoitusvaiheessa. Pelastustien mitoitusvaatimukset tulee huomioida



korttelin suljetusta rakenteesta sekä alueella sijaitsevien rakennusten massiivisuuden vuoksi.

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

Rakennusvalvontavirasto (11.3.2013) esittää lausunnossaan useita tarkennuksia asemakaavamääräyksiin.

Lausuntojen johdosta kaavakarttaan ja selostukseen on tehty tarkistuksia. Selostuksen liitteeksi on lisätty pelastuslautakunnan edellyttämä palotekninen suunnitelma. Haapaniemenkatu 4:n virastotalon rakennushistoriallinen selvitys on valmistunut ja se on lisätty selostuksen liitteeksi.

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

Kannanotot, lausunnot, mielipiteet sekä vastineet niihin on referoitu tarkemmin ja niihin on annettu vastineet liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Museoviraston lausunnon sekä RKY-alueen rajauksen tarkistuksen johdosta asemakaavan muutosehdotukseen on tehty seuraavat muutokset:

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



Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnon johdosta kaavaan on lisätty määräys:

- Rakennukset on varustettava koneellisella ilmanvaihdolla ja raittiin ilman ottoa ei saa järjestää vieressä kulkevan kadun puolelta.

Pelastuslautakunnan ja rakennusvalvontaviraston lausuntojen johdosta selostuksen liitteeksi on lisätty palotekninen lausunto ja liitekartta, jossa esitetään pelastusreitit ja huolto-ajo.

Rakennusvalvontaviraston lausunnon johdosta asemakaavan muutosehdotukseen on tehty seuraavat muutokset:

- Säilytettävän siilon määräykseen on lisätty kohta: "Siilo-osaan saa pakottavista syistä tehdä vähäisessä määrin pienehköjä ikkuna-aukkoja, jotka eivät heikennä siilon kaupunkikuvallista arvoa".
- Julkisivutiiltä koskeva määräys on muutettu muotoon: "Sörnäisten rantatien puoleisen julkisivun tulee olla paikalla muurattua perinteisen väristä punatiiltä." Julkisivurappausta koskevaan määräykseen on lisätty määräys: "Lämpörappausta ei sallita".
- Koska molempien tonttien kaikille rakennuksille on nyt laadittu rakennushistoriallinen selvitys, on määräys veloitteesta laatia sellainen korjaus- ja muutostyöhankkeen yhteydessä poistettu.
- Ilmanvaihtokonehuoneen ulkoasuun liittyen on asemakaavamerkintään: "Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema" lisätty määräys "Tämän tason yläpuolelle ei saa sijoittaa teknisiä laitteita".
- Pihapaviljonkeja yhdistäviä käytäviä koskeva julkisivumääräys on muutettu muotoon: "Paviljonkeja ja muita rakennuksia yhdistävien käytävien tulee olla lasisia".
- Pysäköintitilojen poistoilmahormia koskeva määräys on muutettu muotoon "Maanalaisten pysäköintitilojen poistoilmahormi on sijoitettava rakennukseen ja johdettava rakennuksen korkeimman kohdan yläpuolelle".
- Määräys "rakentaminen ei saa alentaa pohjaveden pintaa eikä vähentää pohjaveden virtausta" on muutettu muotoon "rakentaminen ei saa muuttaa pohjaveden pintaa eikä vähentää pohjaveden virtausta". Maaperän pilaantumista koskeva



määräys on muutettu muotoon: "Selvitys maaperän pilaantuneisuudesta on tehtävä ennen maanrakentamiseen johtavan luvan myöntämistä".

- Asemakaavaan on lisätty määräys "Tontille 4 saa rakentaa kannen ja maan alle tason +0.1 yläpuolelle enintään 85 autopaikkaa tontin 4 käyttöön ja enintään 71 autopaikkaa tontin 5 käyttöön. Tontin 5 kaikki autopaikat osoitetaan tontilta 4. Autopaikkojen yhteismäärä saa olla enintään 156. Autopaikkoja saa rakentaa vain asemakaavassa osoitetuille paikoille".

Lisäksi on tehty seuraavat muutokset:

- kaavakartassa ja selostuksessa tontin 4 rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä kohdassa ollut virheellinen luku 18 900 k-m² on korvattu luvulla 20 900 k-m². Rakentamisen volyyymi ei muutu korjauksen johdosta.
- kaavakarttaan ja kaavaselostukseen on tehty joitakin teknisuonteisia tarkistuksia, jotka eivät muuta ehdotuksen sisältöä.

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

Kaavaehdotuksesta seuraa tontin omistajalle merkittävää hyötyä, ja maapoliittiset neuvottelut on käyty Senaatti-kiinteistöjen kanssa kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän päätöksen mukaisesti. Ehdollisena 14.5.2013 allekirjoitettu maankäytösopimus on tämän asemakaavan muutosehdotuksen ohella kaupunginhallituksen hyväksyttävänä 20.5.2012. Sopimus on myös oheismateriaalina.

Asemakaavan muutosesitys on kaupunkisuunnittelulautakunnan ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12174 kartta, päivätty 11.12.2012, muutettu 11.4.2013
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12174 selostus, päivätty 11.12.2012, muutettu 11.4.2013
- 3 Vuorovaikutusraportti 11.12.2012, täydennetty 11.4.2013
- 4 Viranomaisneuvottelun muistio 20.4.2011



29.05.2013

Kaj/9

5 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

1 Maankäyttösopimus
2 Ilmakuva

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Museovirasto,
kulttuuriympäristön suojelu

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Pelastuslautakunta
Rakennusvirasto
Rakennusvalvontavirasto
Kaupunginmuseo

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 20.05.2013 § 597

HEL 2011-001236 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin nro 291 tonttien nro 4 ja 5 asemakaavan



muutoksen 11.12.2012 päivätyn ja 11.4.2013 muutetun asemakaavapiirustuksen nro 12174 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 18.04.2013 § 190

HEL 2011-001236 T 10 03 03

Kiinteistökartta H3 P4, Kaikukatu 5 / Haapaniemenkatu 6

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 291 tonttien 4 ja 5 asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12174 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt tonttien 10291/4 ja 5 omistaja Suomen valtio / Senaatti-kiinteistöt (myöhemmin Senaatti-kiinteistöt).

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa tonttien muuttaminen verohallinnon käyttöön.

Kaavamuutoksessa tontin 10291/4 käyttötarkoitusta muutetaan hallinto- ja virastorakennusten korttelialueesta toimitilakäyttöön (KTY). Tontille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 18 900 k-m², josta liikerakennusoikeutta saa olla enintään 5 % rakennusoikeuden kokonaismäärästä.

Kaavamuutoksen kartassa ja selostuksessa tontin 4 rakennusoikeus on merkitty virheellisesti, ja kaupunkisuunnitteluvirasto tulee antamaan kaupunginhallitukselle lausunnon, jonka mukaan tontin 4 kokonaisrakennusoikeuden määrä tullaan korjaamaan 20 900 k-m²:iin.

Toimitilatontilta 10291/5 poistetaan osa vanhojen suojelurakennusten suojelumerkinnöistä. Tontin rakennusoikeus ei muutu.

Käyttötarkoituksen muutos sekä muutoksessa osoitettu uusi rakennusoikeus korottaa tontin 10291/4 arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontinomistajan kanssa.



Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tontinomistajan Senaatti-kiinteistöjen kanssa on tehty edellä mainittu sopimus.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotuksen johdosta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi
Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnitteluvirasto 11.4.2013

HEL 2011-001236 T 10 03 03

Ksv 2483_1

10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 291 tontteja 4 ja 5 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta annetut lausunnot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 18.12.2012 puoltaa 11.12.2012 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutos mahdollistaa asemakaavalla suojeltujen ja sittemmin korjauskelvottomiksi todettujen rakennusten purkamisen osalla tontista 5 sekä korvaamisen uusilla. Myös jo aikaisemmin puretun siilon tilalle saa rakentaa uudisrakennuksen. Tontti pysyy toimitilakäytössä. Tontti 4 muutetaan hallinto- ja virastorakennusten korttelialueesta toimitilakäyttöön ja sen sisäpihalle sallitaan kahden ravintola- ja kokouspaviljongin rakentaminen. Tonttien kokonaisrakennusoikeus on ehdotukseen tehtyjen tarkistusten mukaan 36 500 k-m², jossa on lisäystä 2 030 k-m².

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 25.1.–25.2.2013.

Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa rakennusvirasto, ympäristökeskus, pelastuslautakunta, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Museovirasto sekä rakennusvalvontavirasto.

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

Asemakaavan muutosehdotuksesta ei aiheudu kustannuksia rakennusvirastolle.



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

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

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

Rakennusvalvontavirasto (11.3.2013) esittää lausunnossaan useita tarkennuksia asemakaavamääräyksiin.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että lausuntojen johdosta kaavakarttaan ja selostukseen on tehty tarkistuksia. Selostuksen liitteeksi on lisätty pelastuslautakunnan edellyttämä palotekninen suunnitelma. Haapaniemenkatu 4:n virastotalon rakennushistoriallinen selvitys on valmistunut (Arkkitehtitoimisto Schulman 2013), ja se on lisätty selostuksen liitteeksi.

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

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että kyseinen määräys on lisätty asemakaavan muutosehdotukseen.

Lausunnot on referoitu tarkemmin ja niihin on annettu vastineet liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Museoviraston lausunnon sekä RKY-alueen rajauksen tarkistuksen johdosta asemakaavan muutosehdotukseen on tehty seuraavat muutokset:

- Kaavakarttaan on lisätty määräys: Kaava-alueen tontti 5 sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Osuusliikkeen ja teollisuuden



Sörnäinen).

- Rakennushistoriaselvitys on liitetty asemakaavan muutoksen selostuksen liitteeksi. Kaavakarttaan on myös lisätty määräys: Rakennushistoriaselvitys on liitettävä lupahakemukseen ja ennen korjaus - ja muutostöitä sekä korttelin täydennysrakentamista koskevan lupapäätöksen tekemistä hakemuksesta tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnon johdosta kaavaan on lisätty määräys:

- Rakennukset on varustettava koneellisella ilmanvaihdolla ja raittiin ilman ottoa ei saa järjestää vieressä kulkevan kadun puolelta.

Pelastuslautakunnan ja rakennusvalvontaviraston lausuntojen johdosta selostuksen liitteeksi on lisätty palotekninen lausunto ja liitekartta, jossa esitetään pelastusreitit ja huolto-ajo.

Rakennusvalvontaviraston lausunnon johdosta asemakaavan muutosehdotukseen on tehty seuraavat muutokset:

- Säilytettävään siiloon joudutaan mahdollisesti tekemään joitakin uusia ikkuna-aukkoja välipohjien korkeuksien muutosten vuoksi, joten kaavaan on lisätty määräys "Siilo-osaan saa pakottavista syistä tehdä vähäisessä määrin pienehköjä ikkuna-aukkoja, jotka eivät heikennä siilon kaupunkikuvallista arvoa".
- Julkisivutiiltä koskeva määräys on muutettu muotoon: "Sörnäisten rantatien puoleisen julkisivun tulee olla paikalla muurattua perinteisen väristä punatiiltä." Määräystä ei ole laajennettu koskemaan myös Kaikukadun puoleista julkisivua, koska siellä pyritään ilmentämään rakennuksissa nykysinkin vallitsevaa kerroksellisuutta materiaalivaihtelulla. Julkisivurappausta koskevaan määräykseen on lisätty määräys: "Lämpörappausta ei sallita".
- Koska molempien tonttien kaikille rakennuksille on nyt laadittu rakennushistoriallinen selvitys, on määräys velvoitteesta laatia sellainen korjaus- ja muutostyöhankkeen yhteydessä poistettu.
- Ilmanvaihtokonehuoneen ulkoasuun liittyen on asemakaavamerkintään: "Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema" lisätty määräys "Tämän tason yläpuolelle ei saa sijoittaa teknisiä laitteita".



- Pihapaviljonkeja yhdistäviä käytäviä koskeva julkisivumääräys on muutettu muotoon: "Paviljonkeja ja muita rakennuksia yhdistävien käytävien tulee olla lasisia".
- Pysäköintitilojen poistoilmahormia koskeva määräys on muutettu muotoon " Maanalaisten pysäköintitilojen poistoilmahormi on sijoitettava rakennukseen ja johdettava rakennuksen korkeimman kohdan yläpuolelle".
- Määräys "rakentaminen ei saa alentaa pohjaveden pintaa eikä vähentää pohjaveden virtausta" on muutettu muotoon "rakentaminen ei saa muuttaa pohjaveden pintaa eikä vähentää pohjaveden virtausta". Maaperän pilaantumista koskeva määräys on muutettu muotoon: "Selvitys maaperän pilaantuneisuudesta on tehtävä ennen maanrakentamiseen johtavan luvan myöntämistä".
- Asemakaavaan on lisätty määräys "Tontille 4 saa rakentaa kannen ja maan alle tason +0.1 yläpuolelle enintään 85 autopaikkaa tontin 4 käyttöön ja enintään 71 autopaikkaa tontin 5 käyttöön. Tontin 5 kaikki autopaikat osoitetaan tontilta 4. Autopaikkojen yhteismäärä saa olla enintään 156. Autopaikkoja saa rakentaa vain asemakaavassa osoitetuille paikoille".

Lisäksi on tehty seuraavat muutokset:

- kaavakartassa ja selostuksessa tontin 4 rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä kohdassa ollut virheellinen luku 18 900 k-m² on korvattu luvulla 20 900 k-m². Rakentamisen volyyymi ei muutu korjauksen johdosta.
- kaavakarttaan ja kaavaselistukseen on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia, jotka eivät muuta ehdotuksen sisältöä.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäyttösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Kaupunkisuunnitteluviraston mielestä tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Lisätiedot

Pia Kilpinen, arkkitehti, puhelin: 310 37443
pia.kilpinen(a)hel.fi



Pelastuslautakunta 29.01.2013 § 22

HEL 2011-001236 T 10 03 03

Päätös

Pelastuslautakunta päätti todeta, että pelastustoimen toimintaedellytykset korttelin 291 tonteilla 4 ja 5 tulee huomioida jo kaavoitusvaiheessa. Pelastustien mitoitusvaatimukset tulee huomioida korttelien suljetusta rakenteesta sekä alueella sijaitsevien rakennusten massiivisuuden vuoksi.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua. Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91§.

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Juha Rintala, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31235
juha.rintala(a)hel.fi

Rakennusvirasto 17.1.2013

HEL 2011-001236 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 18.12.2012 pyytänyt rakennusviraston mielipidettä asemakaavan muutosehdotukseen, joka koskee 10. kaupunginosassa (Sörnäinen) korttelin 291 tontteja 4 ja 5. Asemakaavan muutosalueita rajaavat Kaikukatu, Sörnäisten rantatie ja Haapaniemenkatu.

Alueelle on suunnitteilla toimitilat verohallinnon käyttöön noin 1400 työntekijälle. Tontin 5 vanhojen suojelurakennusten suojelumerkintä poistetaan lukuun ottamatta kaupunkikuvassa merkittävimpiä, ns. Lindqvistin taloa sekä siilo-osaa. Näiden osalta suojelumerkintää tarkistetaan siten, että se sallii tarvittavat terveellisyys-, turvallisuus- ja esteettömyysvaatimusten edellyttämät korjaukset rakennusten käyttöön saamiseksi. Purettavat rakennukset korvataan uusilla, jotka kaupunkikuvallisesti pyritään sopeuttamaan vanhan rakennuksen tyyliin. Tontille 4 sallitaan kahden paviljonkimaisen lisärakennuksen rakentaminen korttelin sisäpihalle.

Tontin 4 kerrosala on 18 900 k-m². Kerrosalan lisäys voimassa olevaan kaavaan verrattuna on 30 k-m². Tontin 5 kerrosala säilyy nykyisen asemakaavan mukaisena (15 600 m²). Tonttien yhteenlaskettu kerrosala on 34 500 k-m². Muutosalueen pinta-ala on 10 109 m².



Asemakaavan muutosehdotuksesta ei aiheudu kustannuksia rakennusvirastolle. Rakennusvirastolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen nro 12174.

24.10.2012 Lausunto annettu

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440
petri.arponen(a)hel.fi

Elmeri Ahti, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335
elmeri.ahti(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2012 § 481

HEL 2011-001236 T 10 03 03

Ksv 2483_1, osoite Kaikukatu 5/Haapaniemenkatu 6, karttaruutu H3/P4

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 11.12.2012 päivätyn 10. kaupunginosan (Sörnäinen) korttelin 291 tonttien 4 ja 5 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12174 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Lisäksi lautakunta päätti kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset-liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus/Kaj:n rooteli, Rämö
- laskutus, hallintokeskus, Maunula
- laskutus, kaupunkisuunnitteluvirasto, Koski

11.12.2012 Pöydälle

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim



Lisätiedot

Pia Kilpinen, arkkitehti, puhelin: 310 37349

pia.kilpinen(a)hel.fi

Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37250

kaarina.laakso(a)hel.fi

Leena Makkonen, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37262

leena.makkonen(a)hel.fi

Sakari Montonen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37134

sakari.montonen(a)hel.fi

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37311

matti.neuvonen(a)hel.fi

Satu Tyynilä, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37187

satu.tyynila(a)hel.fi