

Katri Erroll 310 37324

3.5.2011, täydennetty liitteitten osalta 25.5.2011

VIRANOMAISNEUVOTTELU KOSKIEN KAIKUKKATU 5:N (HELSINGIN MYLLYN)
ASEMAKAAVAN MUUTOSHANKETTA

Paikka	Kaupunkisuunnitteluvirasto Kaupunkisuunnittelulautakunnan Sali, Kansakoulukatu 3	
Aika	20.4.2011 klo 13.00-14.20	
Läsnä	Brita Dahlqvist-Solin Henrik Wager	Uudenmaan ELY-keskus Uudemaan ELY-keskus
	Seija Linnanmäki Jarkko Sinisalo	Museovirasto Museovirasto
	Pirkko Vainio Katri Erroll Annukka Lindroos Leena Makkonen Satu Tyynilä Pia Kilpinen Eeva Pitkänen Mikko Lindqvist Lauri Jääskeläinen	Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto Helsingin ympäristökeskus Helsinki, kaupunginmuseo Helsingin rakennusvalvontavirasto (13.55 -)
	Mai Tero Kristiina Koskiaho Mikko Heikkinen - 2)	Senaatti-kiinteistöt (§ 1 - 2) Senaatti-kiinteistöt (§ 1 - 2) Arkkitehtuuritoimisto Heikkinen-Komonen (§ 1 - 2)

1 § Kokouksen järjestäytyminen ja osallistujien esittäytyminen

Sovittiin, että puheenjohtajana toimii Brita Dahlqvist-Solin ja muistion laatii Katri Erroll.

Brita Dahlqvist-Solin avasi neuvottelun ja totesi, että kyseessä on viranomaisneuvottelu, joka MRL 66 §:n perusteella tulee järjestää merkittävän kaavan laadintaan liittyvien valtakunnallisten, seudullisten ja muiden keskeisten tavoitteiden selvittämiseksi. (Suunniteltu hanke sijoittuu RKY-alueelle.)

Neuvottelun tarkoituksena on esitellä hankkeen tavoitteita ja täydennettyjä selvityksiä sekä kartoittaa jatkosuunnittelun reunaehdoja.

Osallistujat esittäytyivät.

2 § Kaavamuutoshankkeen esittely

Senaatti-kiinteistöjen edustajat ja hankkeen suunnittelija esittelivät hankkeen lähtökohtia ja tavoitteita, suunnitteluproblematiikkaa ja tehtyjä selvityksiä sekä ratkaisuehdotusta. Osanottajille jaettiin näitä havainnollistava power-point esitys (liite 1) sekä yhteenveto ehdotetuista korjauksista (liite 2).

Senaatin tavoitteena oli alun perin että vanhat rakennukset säilyisivät vaikka käyttötarkoitus muuttuisi toimistokäyttöön. Suunnitelmien edessä rakennuksissa havaittiin haitta-aineita (öljyhiilivetyjä ja jauhopölyjä). Lisäksi rakennusten rakenteissa havaittiin vakavia vaurioita. Haitta-aineiden poistaminen on erittäin vaativaa, vaurioiden korjaaminen erittäin kallista ja johtaisi suojeluarvojen menettämiseen. Myös se, että saataisiinko rakennukset kunnostettua terveys- ja energiatehokkuusvaatimukset täyttäväksi toimistotiloiksi on kyseenalaista. Lisäksi rakennuksissa on paljon tasoeroja jotka aiheuttavat vaikeuksia esteettömyysvaatimusten täyttämiseksi. Rakennuksista B ja F olisivat kuitenkin arvioiden mukaan säilytettävissä. Tähänastiset tutkimukset ovat olleet kuitenkin luonteeltaan pistetutkimuksia ja niitä täytyy jatkosuunnittelun yhteydessä vielä täydentää. Korttelilla on komea ja maineikas historia ja on todella sääli että rakennuksista on löytynyt niin paljon ongelmia. Rakennuksia on suunniteltu verohallinnon käyttöön, jolla on jo viereisissä rakennuksissa toimintaa. Tulevaisuudessa työntekijöitä alueella tulisi olemaan 1400. Työympäristön turvallisuuden ja terveyden lisäksi halutaan painottaa myös työympäristön esteettömyyttä mahdollisuuksien mukaan. Nykyisen kaavan suojelutavoitteiden ja määräysten puitteissa näiden toteuttaminen on valitettavasti mahdotonta. Myös aikaisemmat kokemukset elintarviketeollisuuden vanhojen tilojen uudelleenkäytöstä ovat olleet huonoja.

Ratkaisuehdotuksena esitettiin, että

- kaupunkikuvallisesti tärkeimmät rakennukset Strömbergin talo ja säilyneet siiloryhmät korjataan. Tiloihin voidaansijoittaa toimintoja, joissa ei kokopäiväisesti työskennellä terveellisyysvaatimukset huomioon ottaen
- purettavien rakennusten tilalle rakennetaan uudisrakennukset korttelin vuosikymmenten aikana syntynyt rakeisuus säilyttäen ja paikan vanhaa kaikua tavoitellen
- korttelin sisälle suunniteltu uudisrakennus olisi muistuma funktioyhtälisestä siilosta
- uudisrakentaminen täydentäisi Sörnäisten teollisuuskorttelin kulttuurimaisemaa 2010-luvun kerrostumalla.

Tehtiin tarkentava kysymys:

- olisiko rakennuksissa myös asiakaspalvelutiloja?

Asiakaspalvelutilat tulisivat vanhojen siilojen kohdalle rakennettavaan uudisrakennukseen.

Ksv:n taholta todettiin, että esitetty ratkaisu edellyttää asemakaavan muuttamista. Voimassa olevassa asemakaavassa kaikki vanhat rakennukset on suojeltu sr-2 -merkinnällä.

3 § Rakennushistoriallinen selvitys

Kaupunginmuseo: laadittu rakennushistoriallinen selvitys on ansiokas, riittävä ja korkeatasoinen sekä monipuolinen. Selvityksessä on ollut mukana muun muassa rakennusten entisiä käyttäjiä. Rakennusten historia valtavan kiinnostava, historialliset vaiheet on selvityksessä hyvin kuvattuna.

4 § Kuntokartoituksen ja haitta-ainetutkimuksen tulokset

Kaupungin ympäristökeskus, Eeva Pitkänen: olemme antaneet lausunnon kuntokartoituksesta ja siinä selvityksiä on pidetty kohtuullisen kattavana.

Neuvotteluun oli (Helsingin ympäristökeskuksen aloitteesta) kutsuttu edustus myös AVI:sta, jolle työtilojen terveellisyyden arviointi kuuluu. Sen taholta oli ilmoitettu, ettei AVI tee ennakoivalvontaa, vaan velvoittaa työnantajaa huolehtimaan kunnollisista tiloista sitten kun työnantaja on tiedossa.

Lisäksi todettiin, että rakennusvalvontaviraston teknillinen neuvottelukunta on käsitellyt tehtyjä tutkimuksia kokouksessaan 20.1.2011. Neuvottelukunta totesi esitettyjen tutkimusten olevan varsin kattavat. Rakenteiden kantavuuksia ei esitetyissä tutkimuksissa selvitetty. Tutkimustulosten perusteella voidaan todeta, että rakennuksissa on runsaasti mikrobiologisia ja kemiallisia riskitekijöitä. Rakennusten korjaustarve on erittäin mittava, Kokemuksia vastaavanlaisista korjauksista ja niiden onnistumisesta ei ole neuvottelukunnan tiedossa. Jos päädytään siihen, että rakennukset kunnostetaan toimitiloiksi, ei lopputuloksen asianmukaisuutta voida varmuudella taata. Korjaushanke on suunnittelun ja toteutuksen osalta erittäin haastava.

Ympäristökeskuksen lausunto ja teknisen neuvottelukunnan kokousmuistio jaettiin osanottajille.

5 § Viranomaisten puheenvuorot

Museovirasto, rakennushistorian osasto, Jarkko Sinisalo
alue on arvokas ja erittäin monikerroksellinen. On ilmeistä että vain pieni osa rakennuksista on säilytettävissä ilman täysin totaalista uudelleenrakentamista joka kyseenalaistaa historialliset arvot. Voidaan kuitenkin ajatella että säilyttämällä esitetyt kaksi rakennusta ja toteuttamalla uudisrakentaminen suunnitelman mukaisesti saadaan säilytettyä tontin historiallinen rakenne. Purettavaksi esitettyjen rakennusten korjaaminen uudiskäyttöön vaatii niin suuria toimenpiteitä että alkuperäinen säilyttämistavoite ei voi enää toteutua. Museovirasto ei ole aiemmin ottanut kirjallisesti hankkeeseen kantaa. Minimissään rakennukset B ja F tulee suojella ja jatkossa alueen yleishahmon ylläpitäminen on tärkeää.

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo/Helsingin kaupunginmuseo

Mikko Lindqvist:

Olemme seuranneet hankkeen edistymistä syksystä asti ja vaikuttaneet jatkotutkimusten tekemiseen. Selvitysten kautta kokonaiskuva on selvitynyt ja ongelmat kirkastuneet ja olemme ottaneet uuden näkökulman suojelun toteuttamiseen. Tuemme museoviraston kantaa ja suunnitelman sisältöä pidetään punnittuna – museoviranomaiset ovat asiaa samaa mieltä keskenään.

Helsingin kaupunki

Rakennusvalvontavirasto

Lauri Jääskeläinen:

Olemme seuranneet hankkeen etenemistä ja antaneet, kunnostuskehottuksen 2010. Koska suunnittelu on nyt käynnissä, tuskin viemme kunnostusasiaa lautakuntaan vaikka määräaika on umpeutunut. Jokin ratkaisu rakennusten tulevaisuudelle syytä löytää. Rakennusvalvontavirastolla ei ole asiantuntemusta arvioida selvitysten luotettavuutta ja vaikea sanoa mikä tämän kiinteistön kohdalla on luotettavin ennuste. Kaikki on periaatteessa korjattavissa mutta jossain tulee raja vastaan kuinka paljon ollaan valmiita satsaamaan. Se, että rakennukset B ja F säilytettäisiin ilahduttaa. Kyseessä on kaavaratkaisu ja viimekädessä korkein hallinto-oikeus päättää mikä on riittävä suojelun taso. Rakennusvalvonta ei pysty ottamaan kantaa koska ei ole omaa tutkimuksellista asiantuntemusta

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 http://www.hel.fi/ksv	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566

Ympäristökeskus Eeva Pitkänen:

Olemme antaneet lausunnon elintarvikehuoneiston käyttöönotosta kiinteistössä, työsuojelullinen valvonta ei kuulu meille vaan aville, tilojen kunto todettu varsin huonoiksi koska siellä on mikrobiologisia ja kemiallisia esiintymiä ja vaadittavat korjaukset ovat varsin mittavia. Teknisen neuvottelukunnan lausunto pitkälti saman sisältöinen. Piha-alueen maaperä on kunnostettu viime vuonna, rakennusten alapuolinen maaperä pitäisi vielä tutkia jatkossa.

Uudenmaan ELY-keskus

Brita Dahlgvist Solin, Henrik Wager:

Emme ole varhaisemmin olleet hankkeessa mukana muuten kuin alkuvuodesta pidetyssä kuukausikokouksessa, jossa asiaa sivuttiin. ELYn edustusta ei ollut 25.3. pidetyssä kokouksessa (muistio kutsun liitteenä/sihteerin huomautus). Ongelmat ovat tässä hyvin käyneet ilmi, pölyt ja rakenteet toisessa vaakakupissa ja toisessa historialliset arvot. Selvitystä historiallisista arvoista voidaan pitää ansiokkaana. Rakennusten B ja F sekä jäljelle jääneen siilon kautta korttelin historiallisten rakennusten kirjo säilyisi suhteellisen hyvin. Rakennuksen E osan säilymisedellytykset ovat heikot ja rakennuksen D vaatimat muutokset niin isoja että suojeluedellytykset pienenevät merkittävästi. B ja F jättävät sellaisen fragmentin historiasta että tämän varassa voidaan suunnittelua jatkaa. Selvityksen mukaan rakennusten B ja D laastisaumat ovat pehmeitä – mitä tämä tarkoittaa korjattavuuden kannalta? Jos B rakennuksen osalta ne ovat korjattavissa niin mikseivät sitten D osalta? Osaako rakennusvalvonta sanoa mitä tämä tarkoittaa?

- Jääskeläinen: tiedän että vanhojen saumojen korjaus betonilla on fiasko, siitä on enemmän vahinkoa kuin hyötyä, turvallisin lähtökohta on tehdä alkuperäisillä aineilla. Isojakin rakennuksia ja saumoituksia on korjattu mutta se on erittäin kallista.

ELY: D:n kohtaloa tulisi perustella vielä paremmin ja täydentää selvityksiä sen osalta.

6 § Keskustelu

Ksv Lindroos:Yhteistyö hankkeen edustajien kanssa on ollut laajaa ja perusteellista. Meidän mielestä teollisen ympäristön kehittämisen ja rakennussuojelun näkökulma täytyisi tässä suunnitelmassa hyvin ja hanketta on perusteltua viedä eteenpäin niin että F- ja B- osat säilytetään ja korttelia täydennetään muilta osin ympäristön teollisuuskorttelien tapaan korkeatasoisilla uudisrakennuksilla.

Rakvv/Jääskeläinen: yhdyn edelliseen, jos jotakin uutta rakennetaan niin se on mahdollista tehdä hyvin niin kuin naapurissakin on onnistuttu hyvin; on sekä muistumaa menneestä että moderni toimisto. Vaatimustaso pitää olla korkealla jos kaavamuutos tehdään

Ksv Tyynilä: verokampus ottaa melkein koko korttelin mukaan joka mahdollistaa hienoja tiloja korttelin sisälle, hienoa että kokonaisuus saadaan toimimaan

4 § Jatkotoimenpiteet

Senaatti-kiinteistöt täydentävät selvityksiä rakennuksen D osalta ja lähettävät uuden asemakaavanmuutoshakemuksen. OAS laaditaan sen jälkeen. Kaavan laatimista seurataan tarvittaessa ELY-keskuksen ja Helsingin kaupungin kuukausikokouksissa. ELY-keskukselta pyydetään kaavaehdotuksesta lausunto.

5 § Yhteenveto

Brita Dahlqvist-Solin totesi yhteenvetona, että tehdyt selvitykset ovat riittäviä, B ja F rakennusten säilyttäminen kannatettavaa, loppuosan uudisrakentaminen perusteltua, D osan perusteluja voisi vielä tarkentaa. Jatkotoimenpiteet: kaavamuutos tulossa, valmistelua ei ole vielä aloitettu, odotetaan Senaatilta uutta kaavamuutosanomusta.

Kaupunginmuseon taholta todettiin vielä, että B osan suhteen oltava jatkossa hyvin tarkkana että suojelutavoitteet pystytään täyttämään

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 14.20.

LIITTEET

- 1 Ehdotetut korjaukset, B- ja F-lohko, Vahanan 18.2.2011
- 2 Verokampus, Helsingin Mylly power-point esitys, Senaatti-kiinteistöt, Arkkitehtuuritoimisto Heikkinen-Komonen 09.03.2011.
- 3 KAIKUKATU 5 HELSINGIN MYLLY, D-LOHKO LISÄPERUSTELUT, Senaatti-Kiinteistöt 13.5.2011(toimitettu 17.5.2011)
- 4Liitteet D-lohkoa koskeville perusteluille (toimitettu 17.5.2011)

Kokouskutsun liitteenä oli jaettu

- Esitys koskien Kaikukatu 5 - Sörnäisten rantatie 19 asemakaavan muutosta sekä olevien teollisuusrakennusten suojelumerkin­töjen poistamista / Senaatti-kiinteistöt 3.1.2011
- Verokampus-suunnitelma / Arkkitehtuuritoimisto Heikkinen-

Komonen 09.03.2011

- Asemakaava
- Tiivistelmä kunto- ja haitta-ainetutkimuksista / Vahanen 5.10.2010
- Ehdotetut korjaukset, B- ja F-lohko / Vahanen 18.2.2011
- Sörnäisten rantatie 19, Tehdaskiinteistöjen muuttaminen toimistokäyttöön, Esteettömyysvaatimusten täyttäminen / ISS Proco Oy 21.09.2010
- Kaikukatu 2 - Sörnäisten rantatie 19, Helsingin Mylly, Muistio Senaatti-kiinteistöt 31.3.2011
- Rakennushistoria selvitys / Arkkitehtitoimisto Schulman Oy 2010