



29.05.2013

Kaj/9

§ 212

Detaljplaneändring för tomterna 291/4 och 291/5 i Sörnäs (nr 12174, Sörnäs skattecampus)

HEL 2011-001236 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för tomterna 4 och 5 i kvarteret 291 i 10 stadsdelen (Sörnäs) enligt detaljplaneritningen nr 12174, daterad 11.12.2012 och ändrad 11.4.2013, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 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

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Museovirasto,
kulttuuriympäristön suojelu

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 5

Förslagstext
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen



29.05.2013

Kaj/9

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna detaljplaneändring för tomterna 4 och 5 i kvarteret 291 i 10 stadsdelen (Sörnäs) enligt detaljplaneritningen nr 12174, daterad 11.12.2012 och ändrad 11.4.2013, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Sammandrag

Detaljplaneområdet ligger i östra innerstaden och avgränsas av Ekogatan, Sörnäs strandväg och Aspnäsgatan. Tomten utgör en del av en värdefull kulturmiljö av riksintresse, Andelsrörelsernas och industrins Sörnäs, och är alltså ett s.k. RKY-område.

Detaljplaneändringen gör det möjligt att riva byggnader som sedan tidigare är skyddade i detaljplanen, och som senare har visat sig vara omöjliga att bygga om, och att ersätta dem med nya hus på en del av tomten 5. En nybyggnad får uppföras även på den redan tidigare rivna silons plats. De byggnader som ska bevaras har skyddats med beteckningen sr-2. Med anledning av ändringarna är det nödvändigt att på nytt justera gränserna för RKY-området.

Tomten 4 omdisponeras från ett kvartersområde för förvaltnings- och ämbetsbyggnader till ett kvartersområde för verksamhetslokaler och det bli tillåtet att bygga två restaurang- och mötespaviljonger på kvarterets innergård.

Föredraganden

I Generalplan 2002 för Helsingfors tas området upp som område för förvaltning och offentlig service.

Tomten 291/5 anges i den gällande detaljplanen från 2005 som ett kvartersområde för byggnader för verksamhetslokaler. Alla byggnader på tomten har skyddats.

Tomten 291/4 anges i den gällande detaljplanen från 1975 som ett kvartersområde för förvaltnings- och ämbetsbyggnader.

Tomterna ägs av finska staten (Senatfastigheter).

Innehållet i detaljplaneändringen

Målet för detaljplaneändringen är att göra det möjligt att ändra tomterna till skatteförvaltningens bruk, till ett s.k. skattecampus. Enligt planerna kommer ca 1 400 personer att arbeta i kvarteret.

Skydds-beteckningarna för de gamla skyddade byggnaderna på tomten 5 kommer att strykas med undantag av de viktigaste husen i



stadsbilden, det s.k. Lindqvistska huset (B) och silon (F). Skyddsbebyggelsen för dessa justeras så att den tillåter reparationer för att uppnå de nödvändiga hälso-, säkerhets- och tillgänglighetskraven i syfte att ta i bruk byggnaderna. De hus som ska rivas ersätts med nya hus och man ska sträva att anpassa de nya husen efter den gamla byggnadens stil i stadsbilden. En nybyggnad får byggas även på den tidigare rivna silons plats. Byggrätten på tomten är 15 600 m² vy, varav 2 030 m² är ny våningsyta. På tomten 4 får man bygga två paviljongliknande tillbyggnader på kvarterets innergård. Byggrätten på tomten är 20 900 m² vy.

Tomterna har anvisats som kvartersområde för verksamhetsbyggnader (KTY). Till byggnaderna får det förläggas lokaler för offentlig service, affärslokaler, kontor och lokaler för icke-miljöstörande industri, samlingslokaler, undervisningslokaler, studior och utställningslokaler, kaféer och restauranger och lokaler för idrotts- och fritidsverksamhet. Affärslokaler får förläggas till högst 5 % av våningsytan på tomten.

Trafik och parkering

På tomten 4 får det anläggas högst 156 bilplatser till båda tomternas förfogande, vilket är ca 50 % fler platser än enligt den av stadsplaneringsnämnden godkända kalkylanvisningen. Skatteförvaltningen motiverar bilplatsbehovet med att lokallösningen kommer att bli ett s.k. kombikontor som har högre lokaleffektivitet (m² nyttoyta/person) jämfört med traditionella kontor med arbetsrum. Av den orsaken är antalet personer som arbetar i lokalerna dubbelt eller tredubbelt så stort som i traditionella kontorslokaler. I det operativa arbetet inom skatteförvaltningen ingår dessutom flera tjänsteuppdrag, vilket gör det nödvändigt att använda personbil. Parkeringsplatser för bilar i gemensamt bruk kommer att ordnas i området efter att byggnaden tagits i bruk.

På tomten 4 ska det anläggas 600 högkvalitativa cykelplatser.

Skatteförvaltningen har förbundit sig till att utarbeta en plan för mobilitetsstyrning inom sex månader efter att byggnaden tagits i bruk.

Service

Förslaget till detaljplaneändring gör det möjligt att anlägga offentliga kafé- och restauranglokaler och butiker i husens bottenvåningar och i de paviljongliknande nybyggnaderna på innergården på tomten 4.

Miljöstörningar

Bullernivån på byggnadsfasaderna mot gatan har betecknats i förslaget till detaljplan. Fasadens totala ljudisoleringsförmåga kan bestämmas



utifrån bullernivån till den isoleringsnivå som riktvärdena förutsätter. De föreslagna bullernivåerna har bestämts så att man har förberett sig på att bullernivån ökar till följd av att den kalkylerade trafikmängden blir större och gatulinjen för Sörnäs strandväg eventuellt ändras.

Konsekvenser av detaljplaneändringen

Detaljplaneändringen påverkar husens kulturhistoriska och stadsbildsmässiga värde, trafiken, boendeförhållandena i omgivningen och ordnandet av offentlig service. Områdets historiska värde minskar eftersom man är tvungen att riva ner gamla värdefulla industrifastigheter. Med tanke på stadsbilden strävar man emellertid att bevara området harmoniska stil genom att följa de gamla materialen och skalorna. De skyddade byggnader som är viktigast för stadsbilden bevaras. Trafiken ökar bara i viss mån jämfört med de nuvarande trafikmängderna.

Planeringsfaser och växelverkan

Detaljplaneändringen har inletts på initiativ av Senatfastigheter som äger tomten.

Deltagande och växelverkan har ordnats i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Under beredningen av detaljplaneändringen ordnades myndigheternas samråd 20.4.2011. Samarbete bedrevs under beredningen av detaljplaneändringen med Museiverket, Helsingfors stadsmuseum och byggnadstillsynsverket. Frågorna beträffande skyddet av RKY-områdena hör till Museiverkets behörighet.

Under beredningen av detaljplaneändringen fick detaljplaneavdelningen inga skriftliga åsikter. Muntliga åsikter framfördes vid diskussionsmötet.

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 25.1–25.2.2013.

Inga anmärkningar gjordes mot förslaget. Byggnadskontoret, miljöcentralen, räddningsnämnden, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Museiverket och byggnadstillsynsverket gav utlåtande om förslaget.

Räddningsnämnden konstaterar (29.1.2013) att räddningsverkets verksamhetsförutsättningar på tomterna 4 och 5 i kvarteret 291 ska beaktas redan i planläggningsfasen. Dimensioneringskraven för räddningsvägen ska beaktas med anledning av kvarterets slutna karaktär och storleken av byggnaderna i området.



Museiverket konstaterar (7.3.2013) att man ska anhålla om museimyndighetens utlåtande om reparations- och ändringsarbetena i KTY-området och om kompletteringsbyggandet i kvarteret. Museiverket konstaterar dessutom att de arkitektoniska särdragen hos ämbetshuset vid Aspnäsgatan, dess kulturhistoriska betydelse och behovet av en skyddsbezeichnung ska kartläggas i en byggnadshistorisk utredning som ska utarbetas i samband med planläggningen.

Byggnadstillsynsverket föreslår (11.3.2013) flera preciseringar till detaljplanebestämmelserna i sitt utlåtande.

På basis av utlåtandena har flera justeringar gjorts på detaljplanekartan och i detaljplanebeskrivningen. Detaljplanebeskrivningen har kompletterats med en bilaga med den av räddningsnämnden förutsatta brandtekniska planen. Den byggnadshistoriska utredningen av ämbetshuset vid Aspnäsgatan 4 har blivit färdig och den har bifogats beskrivningen.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland konstaterar (4.3.2013) i sitt utlåtande att det ska läggas en bestämmelse till detaljplanen om att husen ska förses med maskinell ventilation och att tilluft inte får tas från den intilliggande gatans sida. Bestämmelsen i fråga har lagts till förslaget till detaljplaneändring.

I den bifogade rapporten om växelverkan redogörs mer i detalj för ställningstagandena, utlåtandena och åsikterna och anges gemälena till dessa.

Ändringar i förslaget till detaljplaneändring

Med anledning av Museiverkets utlåtande och justeringen av gränserna för RKY-området har förslaget till detaljplaneändring ändrats enligt följande:

- Detaljplanekartan har kompletterats med en bestämmelse om att tomten 5 i detaljplaneområdet ingår i en bebyggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009, Andelsrörelsernas och industrins Sörnäs).
- Den byggnadshistoriska utredningen har bifogats detaljplanebeskrivningen. Detaljplanekartan har dessutom kompletterats med en bestämmelse om att en byggnadshistorisk utredning ska bifogas ansökan om bygglov och att man ska anhålla om museimyndighetens utlåtande om ansökan innan man fattar beslut om att bevilja bygglov för reparations- och ändringsarbeten eller kompletteringsbyggarbeten i kvarteret.



Med anledning av utlåtandet från Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland har följande bestämmelse lagts till detaljplanen:

- Byggnaderna ska förses med maskinell ventilation och tilluft får inte tas från den bredvidliggande gatans sida.

Med anledning av räddningsnämndens utlåtande och byggnadstillsynsverkets utlåtande har det brandtekniska utlåtandet och en kartbilaga med räddningsvägarna och servicetrafikförbindelserna bifogats detaljplanebeskrivningen.

Med anledning av byggnadstillsynsverkets utlåtande har följande ändringar gjorts i förslaget till detaljplaneändring:

- Punkten om silon som ska bevaras har kompletterats med att det får göras småskaliga fönsteröppningar i silon av tvingande skäl. Fönsteröppningarna får inte minska silons stadsbildsmässiga värde.
- Bestämmelsen om fasadteglen har ändrats så att fasaden mot Sörnäs strandväg ska byggas av platsbytt rödtegel med traditionell färgsättning. Till bestämmelsen om fasadputsen har det lagts en bestämmelse om att värmeputs inte tillåts.
- Eftersom det nu har utarbetats en byggnadshistorisk utredning av alla byggnader på båda tomterna har bestämmelsen om en förpliktelse att göra upp en byggnadshistorisk utredning i samband med reparations- och ändringsarbetena strukits.
- Detaljplanebestämmelsen om ventilationsmaskinrummets utseende, i vilken det högsta höjdläget för byggnadens yttertak anges, har kompletterats med att det inte får placeras tekniska anordningar ovanför det angivna högsta höjdläget.
- Bestämmelsen om fasaderna för förbindelsegångarna mellan gårdspaviljongerna har ändrats så att förbindelsegångarna mellan paviljongerna och övriga byggnader ska byggas av glas.
- Bestämmelsen om parkeringslokalernas frånluftskanal har ändrats så att frånluftskanalen från de underjordiska parkeringslokalerna ska placeras i byggnaden och ledas till ett läge ovanför husets högsta höjdläge.
- Bestämmelsen om att byggandet inte får sänka grundvattennivån eller minska grundvattnets strömning har ändrats så att byggandet inte får ändra grundvattennivån eller minska grundvattnets strömning. Bestämmelsen om



markföreningar har ändrats så att det ska göras upp en utredning om eventuella markföreningar innan bygglov för markbyggnadsarbeten beviljas.

- Det har lagts en bestämmelse till detaljplanen om att det får anläggas högst 85 bilplatser till förfogande för tomten 4 och högst 71 bilplatser till förfogande för tomten 5 under gårdsdäcket och under marknivån ovanför nivån +0,1 på tomten 4. Alla bilplatser för tomten 5 anvisas på tomten 4. Det sammanlagda antalet bilplatser får uppgå till högst 156. Bilplatser får anläggas bara i de områden som anvisas för ändamålet i detaljplanen.

Dessutom har följande ändringar gjorts:

- Den i detaljplanen och i detaljplanebeskrivningen angivna felaktiga byggrätten 18 900 m² vy på tomten 4 har ersatts med 20 900 m² vy. Byggnadsvolymen ändras inte till följd av rättelsen.
- Vissa justeringar av teknisk karaktär har gjorts på detaljplanekartan och i detaljplanebeskrivningen. Justeringarna ändrar inte förslaget innehåll.

Ändringarna är inte väsentliga och förslaget behöver därför inte läggas fram på nytt.

Detaljplaneändringen medför avsevärd nytta för tomtägaren och markpolitiska förhandlingar i enlighet med stadsstyrelsens beslut 9.2.2004 har förts med Senatfastigheter. Det villkorliga markanvändningsavtalet, undertecknat 14.5.2013, förläggs stadsstyrelsen 20.5.2013 för godkännande vid sidan av detta förslag till detaljplaneändring. Avtalet finns som bilaga.

Förslaget till detaljplaneändring stämmer överens med stadsplaneringsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 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

Bilagematerial

1 Maankäyttösopimus
2 Ilmakuva

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Museovirasto,
kulttuuriympäristön suojelu

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 5

Förslagstext
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Pelastuslautakunta
Rakennusvirasto
Rakennusvalvontavirasto
Kaupunginmuseo

Beslutshistoria

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.

Postadress

PB 10
00099 HELSINGINFORS STAD
hallintokeskus@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



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 kaavaselostukseen 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 muutosaluetta 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