



20.12.2016

YHTEENVETO MUISTUTUSTEN SISÄLLÖSTÄ AIHEPIIREITTÄIN JA VASTINEET NIIHIN

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

HEL 2016-010635

Rakvv 22-2457-16-S, Ksv:n hankenumero 5046_26

Teollisuuskadun elävyys ja kaupunkikuva sekä sähköjunahallin mahdollinen purkaminen ja lisärakentamismahdollisuudet

Muistutuksissa tuodaan esiin, että Teollisuuskatu on merkittävä kaupunkiakseli, jota on tarkoitus kehittää elävänä jalankulku- ja pyöräilyympäristönä. Tämä on muun muassa uuden yleiskaavan tavoite. Myymälä- tai liiketilojen rakentamatta jättäminen sähköjunahalliin on tämän tavoitteen vastaista ja parkkitalon seinä verkkooverhouksineen ja yrityslagoineen luo monotonista, karua ja epämiellyttävää ympäristöä Teollisuuskadun suuntaan. Osassa muistutuksia pidetään virheenä sitä, että nykyistä sähköjunahallia umpinaisine julkisivuineen ei pureta ja rakenneta tilalle uutta, kaupunkikuvallisesti mielenkiintoisempaa ja tehokkaampaa rakentamista. Myös pilaantunut maa-aines saataisiin näin puhdistettua. Muistutuksissa korostetaan, että kyse on hakijan itsensä saastuttamasta maa-alueesta, eikä sähköjunahallin säilyttämisellä ja hakijalle taloudellisemmalla ratkaisulla ole merkitystä poikkeamisesta päätettäessä. Lisärakentamista, kuten asuinrakennuksia jalustaosan päälle, esitetään ratkaisuna hankkeen kustannustehokkuuden lisäämiseksi ja siten toiminnallisesti monipuolisemman alueen aikaansaamiseksi. Pysäköintiä ehdotetaan toteutettavaksi maanalaisena.

Vastine

Asemakaavassa myymälätiloja on osoitettu Teollisuuskadun puolelle 4 500 k-m². Määräyksellä on nimenomaisesti pyritty luomaan elävää, jalankulkijan mittakaavassa mielenkiintoista julkisivua myös Teollisuuskadun suuntaan. Hakija on kuitenkin tuonut keskustelussa esiin, että määräyksen noudattaminen edellyttäisi nykyisen rakennuksen purkamista, sillä rakenteissa ja maa-aineksessa olevien haitta-aineiden vuoksi rakennukseen ei voida sijoittaa tilaa, jossa ihmiset pidempiaikaisesti oleskelevat. Sähköjunahalli nähdään osana alueen teollisuushistoriallisesti arvokasta kokonaisuutta, vaikka kyseiseen rakennukseen ei itsessään kohdistu suojelutavoitteita. Myymälätilat halutaan osoittaa kokonaisuudessaan kokoonpanohalliin yhden yhtenäisen myymälätilan aikaansaamiseksi. Mikäli LPA-1-korttelialueen myymälätiloja koskeva velvoitteesta ei luovuttaisi, tarkoittaisi se poikkeamishakemuksen hylkäämistä. Poikkeamisen ehtona on, että sähköjunahallin Teollisuus-



20.12.2016

kadun puoleinen julkisivu suunnitellaan korkeatasoisesti, osana katutilaa ja jalankulkuympäristöä.

Pysäköintiä ei ole tällä kaava-alueella mahdollista toteuttaa maanalaisena (mm- pohja- ja orsivesiolosuhteet) ja voimassa olevan asemakaavan mukaan nykyisen sähköjunahallin paikalle saa sijoittaa 345 autoa paikkaa. Tältä osin hanke on asemakaavan mukainen.

Lisärakentaminen sähköjunahallin paikalle vaatisi asemakaavan muuttamista.

Kaupunkikulttuuri, pienten toimijoiden kohtalo ja Konepajan Brunon säilyminen

Suurimmassa osassa muistutuksia vastustetaan alueelle virinnee, elävän kaupunkikulttuurin häviämistä. Nykyinen, monipuolinen ja kiinnostava tapahtumatarjonta nähdään sekä lähialueen asukkaiden kannalta, että matkailun edistämisen ja Helsingin identiteetin kannalta merkitykselliseksi. Myös Helsingin strategiaohjelma korostaa kulttuurin ja tapahtumien merkitystä osana vetovoimaista ja hauskaa Helsinkiä. Urbaani pienyrittäjien ja kaupunkikulttuurin keskus nähdään sosiaalisesti kestäväenä kehityssuuntana, jolla on taloudellista tuottoa laajempaa merkitystä.

Konepajan Brunon toiminnan jatkuminen pitäisi turvata, sen aluetta elävöittävän ja yhteisöllisyyttä lisäävän vaikutuksen vuoksi. Brunon toiminnan katsotaan myös soveltuvan rautakauppatoimintaa paremmin arvokkaaseen teollisuusmiljööseen. Konepajan alueessa nähdään paljon potentiaalia toiminnan laajenemiseksi ja vakiintumiseksi muun muassa sen keskeisin sijainnin, hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja tunnelmallisen ympäristön ansiosta.

Hakemuksen hyväksyminen johtaisi siihen, että julkisten ulkotilojen potentiaali esimerkiksi tapahtumien järjestämispaikkoina jäisi käyttämättä.

Vastine

Hakemuksessa on esitetty, että nykyinen maalaamorakennus jäisi nykyiseen käyttöönsä, jolloin osa alueella nykyisin toimivista pienyrittäjistä voi jatkaa toimintaansa. Konepajan Brunon toiminnan lopettaminen on valitettavaa, mutta yritys toimii rakennuksessa vuokralaisena ja toiminta on luonteeltaan väliaikaista. Alueen säilyttäminen kulttuurikäytössä edellyttäisi todennäköisesti kaupungin osallistumista kustannuksiin, eikä tähän toistaiseksi ole ollut halukkuutta. Kiinteistön omistajan pyrkimyksenä on myydä kiinteistöt toimijalle, joka vastaa rakennuksien korjaamisesta suojelumääräysten mukaisesti.



20.12.2016

Alueen palvelutarpeen huomioiminen ja hankkeen vaikutus ympäristössä toimiviin yrityksiin

Alueelle tarvitaan monipuolista palvelutarjontaa. Kulttuuritoiminnan lisäksi asukkaat toivovat mm. päivittäistavarakauppaa, päiväkotia ja liikuntapalveluja alueelle. Yhdessä muistutuksessa tuodaan esiin, että Konepajan osa-alueen 2 suunnitelmassa todetaan, että: "Koko konepaja-alueen uusien asukkaiden ja työpaikkojen määrä merkitsee n. 800 k-m2 lisätarvetta päivittäistavarakaupan pinta-alassa. Konepaja-alueelle tulevat kaupalliset palvelut sijoittuvat alueen suojeltaviin rakennuksiin ja ratkaistaan niitä koskevan asemakaavan yhteydessä." Mikäli poikkeamishakemus hyväksyttäisiin, olisi tämä vastoin osa-alue 2:n asemakaavassa esitettyä. Bauhausin tulo estäisi alueen kehittämisen lähialueiden asukkaiden palvelutarpeita vastaavasti. Muistutuksissa epäillään, että pienyrittäjät eivät todennäköisesti olisi kiinnostuneita toimimaan suuren rautakaupan kyljessä. Monet muistuttajat ovat huolissaan myös lähistöllä toimivan Alppi-Raudan menettävän toimintaedellytyksensä Bauhausin tulon myötä. Kotimaisen yritystoiminnan tukemista pitäisi suosia ulkomaisen rautakauppaketjun sijaan.

Lisäksi yhdessä muistutuksessa esitetään, että myymälän oma kahvila avautuisi esimerkiksi Konepajanraitin suuntaan elävöittämään kaupunkikuvaa.

Vastine

Poikkeamisen myöntäminen ei estä esimerkiksi liikunta- ja kulttuuripalvelujen tai päiväkodin sijoittamista muihin kaava-alueen rakennuksiin. Myös liiketilojen toteuttaminen on edelleen mahdollista. Hankkeen myötä rajoitetaan ainoastaan muun myymälätilan osoittamista kyseiselle kaava-alueelle. Tällöin uutta päivittäistavarakauppaa ei voida sijoittaa suojeltuihin teollisuusrakennuksiin, mutta muualle entisen konepajan alueelle se on edelleen mahdollista. Päivittäistavarakaupan toteuttamiseen ei kuitenkaan voida asemakaavalla velvoittaa. Kilpailun kiristyminen rakennustarvikkeiden myynnin osalta pitää paikkansa. Myymälän kahvilan sijoittaminen siten, että se aukeaisi Konepajanraitille tai Konepajanpasaasille olisi toivottavaa.

Alueen soveltumattomuus rautakauppatoiminnan sijoituspaikaksi ja sen luonteen muuttuminen kantakaupunkimaisesta "kehätien varreksi". Hankkeen koko on liian suuri ja hanke on vastoin asemakaavan keskeisiä periaatteita ja yleiskaavaa.

Rautakauppa nähdään muistutuksissa vääränlaisesti toiminnaksi alueella ja esitetty yksikkökoko on liian suuri. Asemakaavan tavoitteena on ollut, että aluetta kehitetään paikallisena, eikä seudullisena kaupan keskuksena. Esitetyn laajuinen rautakauppa kuitenkin nähdään muistutuksissa seudullisesti merkittävänä yksikkönä. Yhdessä muistutuksessa



20.12.2016

tuodaan esiin, että tämän kokoinen myymälä on vähittäiskaupan suuryksikkö, jonka tekemisen ylemmänasteiset kaavat estävät. Muistutuksissa esitetään, että rakenteilla olevat uudet kauppakeskukset, Redi ja Tripla tai muut sijainnit, kuten Hernesaari tai kauppakeskus Arabia soveltuisivat paremmin Bauhaus-myymäälän sijoituspaikaksi. Bauhausin tulon katsotaan muuttavan alueen luonnetta urbaanin kaupunkikulttuurin keskittymästä anonyymiksi automarkettialueeksi ja hankkeen pelättään alentavan lähialueen asuntojen hintatasoa.

Muistutuksissa huomautetaan, että kaavan laatimisvaiheessa ajatuksena on ollut, että tilat jaetaan monille toimijoille pienempinä yksiköinä. Muistutuksissa pidetään ongelmallisena sitä, että koko myymäläpinta-ala osoitetaan yhdelle toimijalle. Tämä estää kaupallisten palveluiden sijoittamisen muihin kaava-alueen rakennuksiin ja alueen kehittämisen monipuolisten palvelujen keskittymänä.

Muistutuksien mukaan hankkeessa on kyse merkittävistä poikkeamista asemakaavaan sekä yleiskaavan tavoitteisiin. Suurmyymälän katsotaan olevan asemakaavan hengen ja kaupungin oman strategian vastainen.

Vastine

Asemakaavassa osoitettu käyttötarkoituksimerkintä on laaja ja sallii myös rautakauppatoiminnan alueella. Asemakaavassa asetettu 10 000 k-m²:n yläraja myymälätilan pinta-alalle on kaavan laatimisvaiheessa neuvoteltu Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa siten, että tämän katsottiin olevan alueellisen ja seudullisen kaupan keskittymän raja. Hanke ei poikkea vähäistä enempää kaavassa asetetusta rajasta. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti vähittäiskaupan suuryksikön määritelmää sovelletaan paljon tilaa vaativaan erikoistavaran kauppaan vasta 15.4.2017. Alue on myös uudessa yleiskaavassa merkitty liike- ja palvelukeskustaksi (C1), mikä mahdollistaa jatkossa vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittamisen alueelle. Vaikka asemakaavaa laadittaessa lähtökohtana on ollut monenlaisen toiminnan ja pienten yksiköiden mahdollistaminen, ei kaavassa kuitenkaan rajoiteta yksikkökokoja. Asemakaava ei estä koko myymälätilan osoittamista yhdelle toimijalle. Lisäksi on huomioitava, että koko myymälätilan käyttö yhdessä kohteessa ei myöskään estä muiden rakennusten osoittamista liiketiläkäyttöön, esimerkiksi ravintola- ja kahvilatoimintaan, jota muistutuksissa toivottiin.

Kyseinen rautakauppahanke poikkeaa monelta osin keskustojen ulkopuolelle sijoittuvista yksiköistä. Hakijan mukaan hankkeessa on tarkoitus tukeutua vahvasti joukkoliikenteeseen ja kunnioittaa ympäristön kulttuurihistoriallisia arvoja. Rakennuksiin ei myöskään ole esitetty esimerkiksi noutomyymälää lainkaan. Kun suunnittelussa noudatetaan päätöksessä asetettuja ehtoja esimerkiksi huoltoliikenteen osalta, voi-



20.12.2016

daan katsoa, että kyseessä on urbaaniin ympäristöön sopiva, paikallinen kaupan keskittymä.

Liikenteen lisääntyminen, raskas huoltoliikenne, joukkoliikenteen edellytysten heikkeneminen ja liikenneturvallisuus

Raskaan huoltoliikenteen tuominen alueelle huolestuttaa lähialueiden asukkaita. Myös henkilöautoilla saapuvan asiakasliikenteen suuren määrän pelätään ruuhkuttavan lähiympäristön katuverkon ja pahentavan pulaa kadunvarsipysäköintipaikoista, hidastavan julkisen liikenteen yhteyksiä ja vaarantavan liikenneturvallisuuden sekä lisäävän melua ja pienhiukkaspäästöjä alueella. Muistutuksissa pyydetään huomioimaan, että alueella asuu paljon lapsiperheitä. Lisääntyvän liikenteen uskotaan myös vaikuttavan haitallisesti Konepajanpuiston virkistyskäyttöön ja viihtyisyyteen.

Erityisesti ajo pysäköintihalliin Traverssikujan kautta aiheuttaa huolta muun muassa sen vuoksi, että raitiovaunulinja 9:n liikennöinti hidastuu ja suunnitelman mukaisella ratkaisulla myös raitiovaunupysäkkiä joudutaan siirtämään. Traverssikuja on joukkoliikennekatu ja hankkeen pelätään lisäävän kiellettyä läpiajoa kadun kautta. Toisaalta järjestelyn uskotaan haittaavan myös asukkaiden ajoa Teollisuuskatu 18–24 pysäköintihalliin ja lisääntynyt liikenne aiheuttaisi vaaratilanteita kävelijöille ja pyöräilijöille nykytilanteessa hiljaisella kadulla. Sisäänajo pysäköintihalliin Traverssikujan kautta nähdään asemakaavan vastaisena, sillä asemakaavassa sisäänajo on osoitettu Bruno Granholmin kujan puolelle.

Myös Aleksis Kiven kadun, Sturenkadun sekä Teollisuuskadun pelätään ruuhkautuvan entisestään. Raskas liikenne haittaisi Teollisuuskadun järjestelyjä myös tulevana pyöräilyn pääväylänä. Huoltoliikenteen väitetään joutuvan ajamaan As Oy Villiviinin piha-alueen läpi ja huoltoliikenteen salliminen ylipäänsä alueen läpi on myös katusuunnitelman vastaista. Alueen kadunrakennustyöt ja hankkeen toteuttaminen tulisi ajoittaa siten, että valmiita päällysteitä ei jouduta uudelleen purkamaan.

Yleisesti ottaen hanke nähdään henkilöautoliikennettä lisäävänä ja siten epätoivottuna kehityssuuntana kantakaupungissa. Hakijan tulisi teettää koko aluetta koskeva liikennesuunnitelma ja esittää luotettava arvio liikennemääristä.

Vastine

Huoltoliikenne pystytään hoitamaan sille asemakaavassa osoitetuilla alueilla. Tontilleajo on myös Traverssikujan puolelta sallittu. Pysäköintihallin ratkaisu on autopaikkojen määrän ja sisäänajoreittien osalta kaaavan mukainen. Päätöksessä on lueteltu lukuisia ehtoja, jotka ovat edellytyksenä sille, että hanke voidaan toteuttaa siten, ettei siitä aiheudu



20.12.2016

merkittävä liikenteellisiä haittavaikutuksia. Nämä ehdot koskevat huol-
toliikenneajoneuvojen koon rajoittamista, pysäköintipaikkojen järjestä-
mistä siten, että Traverssikujalla kulkevan raitiolinjan liikennöinti ei häi-
riinny, sähköjunahallin läpi ohjattavan pyörä- ja kävelyreitit järjestelyjä
sekä pyöräpaikkojen järjestelyä. Tilaa vaativan erikoistavaran kaupan
luonne on sellaista, että henkilöautolla asioivien määrä on kohtalaisen
suuri, mutta voidaan myös katsoa, että kyseisen liikkeen pyrkimys si-
joittua juuri kyseiselle paikalle viestii siitä, että tavoitteena on lisätä jul-
kisen liikenteen osuutta asiointiliikenteessä.

Alueen valheellinen markkinointi ja hakijan epärehellisyys.

Konepajan alueelle rakennettujen uusien asuntojen markkinoinnissa on
käytetty mielikuvia elävästä kaupunkikulttuurista, vilkkaasta kahvila- ja
ravintolatoiminnasta suojaisine, ajoneuvoliikenteeltä rauhoitettuine si-
säpihoineen. Rautakauppahankkeen ei katsota vastaavan näitä mieli-
kuvia. Kaupunkisuunnittelulautakunnan tulisi kantaa vastuuta alueen
johdonmukaisesta kehittämisestä sekä asukkaiden oikeutetuista odo-
tuksista.

Yhdessä muistutuksessa myös kyseenalaistetaan hakijan ilmoitus
maalaamorakennuksen toiminnan jatkumisesta nykyisellään. Muistu-
tuksessa epäillään, että se muutetaan myöhemmin esim. rautakaupan
varastoksi. Lisäksi hankkeen liikenteellisiä vaikutuksia liikenteeseen vä-
hätellään ja arvioidaan tahallisesti alakanttiin.

Vastine

Asemakaava mahdollistaa kulttuuri-, ravintola- ja kahvilatoiminnan li-
säksi myös esimerkiksi rautakaupan sijoittamisen alueelle. Kaupunki-
suunnitteluvirasto ei ota kantaa asuntojen mahdolliseen virheelliseen
markkinointiin tai kiinteistönomistajan jatkosuunnitelmiin.

Ehdotettu käyttö pilaa ainutlaatuisen historiallisen ympäristön ja on vastoin rakennussuojelutavoitteita. Tilojen korjaustarvetta liioi- tellaan.

Rautakauppatoiminnan katsotaan pilaavan hienojen teollisuustilojen
ominaispiirteet. Kokoonpanohallin ilme kärsisi sen muuttamisesta rau-
takauppaketjun liiketilaksi muun muassa korkeiden myymälähyllyjen
vuoksi. Teollisuuskadun julkisivun mainostekstejä ja esitettyä julkisivu-
verhoilua pidetään mittakaavaltaan vääränä, monotonisena ja historial-
liseen ilmeeseen sopimattomana. Ajoportteihin suunnitellut teräsver-
houkset liiketunnuksineen eivät sovellu historiallisesti arvokkaaseen
ympäristöön. Suojeltujen rakennuksien julkisivujen korjaussuunnitelmat
tulisi esittää tarkemmin hakemuksen yhteydessä.

Tilat ovat riittävän hyvässä kunnossa pienempään kaupunkitoimintaan,
eikä kohde vaadi niin mittavia korjauksia kuin hakemuksen yhteydessä



20.12.2016

on esitetty. Useissa muistutuksissa verrataan alueen mahdollista tulevaisuutta Tallinnan Telliskiven alueeseen, jossa vanhat rakennukset on kunnostettu kevyemmällä otteella kulttuuritoimintaan.

Vastine

Hankkeen katsotaan toteuttavan asemakaavassa asetettuja rakennus-suojelutavoitteita hyvin ja säilyttävän mahdollisimman paljon arvokkaan kulttuuriympäristön ominaispiirteitä. Kokoonpanohalli on hankkeen yhteydessä mahdollista korjata ilman mittavia muutoksia suojeltuihin rakenteisiin, kuten vesikattoon. Suuri myymälätila mahdollistaa hallin pitämisen avoimena tilana, mikä tukee suojelutavoitteita. Myymälähyllyt tietysti jakavat tilaa, mutta ne ovat kevyitä rakenteita, eikä hallia tarvitse jakaa esimerkiksi erillisiin palo-osastoihin. Tarkempaa korjaussuunnittelua jatketaan yhteistyössä Museoviraston kanssa. Sähköjunahallin julkisivuja ei ole suojeltu, mutta jatkosuunnittelussa se tulee sovittaa historialliseen ympäristöön.

Kiinteistön omistaja on ilmoittanut, että rakennusten, erityisesti kokoonpanohallin perusteellinen korjaaminen on ajankohtaista lähivuosina. Myös perustusten uusiminen ja pilaantuneen maa-aineksen puhdistaminen on tarpeen.

Päätöksenteon ja kuulemisen aikataulu

Kuulemisaikataulua kritisoidaan mm. siitä, että kohteen viereen rakennettujen uusien asuinkerrostalojen luovuttaminen asukkaille tapahtuu juuri kuulemisajan jälkeen. Lisäksi kuulemisajan päätyttyä asia tuodaan hyvin nopeasti kaupunkisuunnittelulautakunnan päätettäväksi.

Vastine

Poikkeamishakemus on jätetty syyskuussa 2016 ja hankkeessa noudatetaan normaalia poikkeamishankkeen käsittely- sekä kuulemisaikataulua. Hankkeen kuuleminen on järjestetty nk. laajalla menettelyllä ja siitä on ilmoitettu sanomalehdissä, jolloin myös tulevilla asukkailla on ollut mahdollisuus ilmaista mielipiteensä.