



11.6.2013

Ypst/6

## 6

### Lausunto kaupunkisuunnitteluvirastolle Taivallahden kasarmialueen asemakaavan muutosehdotuksesta

HEL 2012-016189 T 10 03 03

#### Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättäneenä antaa seuraavan lausunnon.

#### Liikenteen melu- ja ilmanlaatuhaitat

Mechelininkadun liikenne tuottaa alueella melu- ja ilmanlaatuhaittoja. Kaavamääräysten mukaan asuinhuoneiden sijoittaminen kadun varrelle on kielletty, mikä lieventää liikenteen haittoja. Meluselvityksen mukaan sisäpihalle muodostuu melukatveeseen jääviä suojaisempia oleskelualueita.

Mechelininkadun varren rakennukseen on suunniteltu sijoitettavaksi joko asuntoja tai vanhusten palveluasuntoja. Rakennusten sisäilmaotto on määrätty järjestettäväksi kadun liikennemääräennustetta vastaavan minimisuositus- ja päästämääräysten puitteissa. Pienimuotoisessa täydennysrakentamisessa ratkaisua voidaan pitää hyväksyttävänä tuloilman laadun turvaamiseksi. Tuloilman hiukkassuodatukseen tulee tällaisissa kohteissa kuitenkin kiinnittää erityistä huomiota. Viimeaikaiset koulu- ja asuinhuoneistossa tehdyt tutkimukset antavat alustavasti viitteitä siitä, että tavanomaista paremmalla ilmansuodatuksella voidaan pienentää sisäilman pienhiukkaspitoisuuksia, jos rakennuksen ulkovaipan vuodot voidaan hallita.

#### Maaperän ja rakennusten kunnostustarve

Kasarmialueella on ollut monia maaperää pilaavia toimintoja, kuten korjaamo, polttonesteen jakelupiste ja erilaisia huolto- ja varastohalleja. Tutkimuksissa on todettu kohonneita raskasmetalli- ja öljypitoisuuksia. Maaperää on kunnostettu vuosina 2004-2005 ympäristövalvontapäällikön 19.11.2004 antamalla päätöksellä. Kunnostuksesta ympäristökeskukselle 23.2.2005 toimitettu loppuraportti on hyväksytty. Mikäli myöhemmissä kiinteistöllä tehdyissä tai tehtävissä selvityksissä ilmenee lisäkunnostustarpeita, tulee ne kaavamääräyksen mukaisesti toteuttaa viimeistään peruskorjauksen yhteydessä.

Vanhojen teollisessa käytössä olleiden rakennusten muuttaminen asumiseen edellyttää myös rakenteiden ja rakennusten alla olevan maaperän mahdollisen pilaantuneisuuden selvittämistä ja arviointia. Haitta-aineet ja/tai mikrobivauriot tai -riskit vanhoissa rakenteissa voivat



edellyttää kunnostustoimia, kun rakennus peruskorjataan asuinkäyttöön.

Asemakaavaehdotuksessa rakennukset on merkitty sr-1- tai sr-2-merkinnällä kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokkaiksi kohteiksi. Kaavamääräysten mukaan ”rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä, suojeltavat sisätilat mukaan lukien, saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät sen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten rakenteiden, julkisivujen, autohallin vesikaton, ikkunoiden, ovien, parvekkeiden, bensiiniaseman katoksen sekä suojeltavien sisätilojen säilyttäminen yksityiskohtineen, materiaaleineen ja väreineen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.” Ympäristölautakunnan mielestä asemakaavamääräyksiä on tarpeen täydentää siten, että niissä mahdollisten terveyshaittojen ehkäisemiseksi myös veloitetaan kunnostamaan pilaantuneet rakenteet.

## Esittelijä

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ympäristölautakunnan/ympäristökeskuksen lausuntoa 3.7.2013 mennessä.

Alue sijaitsee Taka-Töölössä Mechelininkadun ja Pohjoisen Hesperiankadun kulmassa.

Asemakaavan muutos mahdollistaa Taivallahden kasarmien muuttamisen palvelutoimintojen käyttöön, asumiseen, vanhusten asuntolakäyttöön ja päivittäistavarakaupan myymäläkäyttöön (enintään 2 000 k-m<sup>2</sup>). Alueen rakennukset suojellaan.

Asemakaavan muutoksessa yleisten rakennusten tontin osa muutetaan palvelu- ja asuinrakennusten korttelialueeksi. Olemassa olevat rakennukset suojellaan. Kaavamuutosehdotus ja esitys kasarmien suojelusta rakennusperinnön suojelusta annetun lain nojalla eivät ole ristiriidassa.

Muutosalueen pinta-ala on 1,52 ha. Asemakaavan muutoksessa tontille on merkitty kerrosalaa toteutuneen tilanteen mukaisesti yhteensä 10 550 k-m<sup>2</sup>. Käyttötarkoitukseksi on merkitty palvelu- ja asuinrakennusten korttelialue (PA/s), joka on arvokas historiallinen sotilaallinen ympäristökokonaisuus. Pihan kenttämaainen ja avoin ilme tulee säilyttää.



Autohalliin voi sijoittaa liiketiloja. Halliin sijoitettavan päivittäistavarakaupan myymälätilojen kerrosalan enimmäismäärä on 2 000 k-m<sup>2</sup> (kl). Kasarmin ja korjauspajan rakennusosalalle saa sijoittaa asuntoja tai asuntolan vanhusten palveluasumista varten sekä siihen liittyviä palvelu-, toimisto- ja liiketiloja (ak/as). Kasarmi ja autohalli, joissa on arvokkaita sisätiloja, suojellaan merkinnällä sr-1 ja korjauspaja merkinnällä sr-2. Suojeltavaan ruokatilaan tulee sijoittaa ravintola. Asunnoille ei ole annettu vaatimusta vähimmäiskeskkipinta-alasta, koska sisätiloissa suojelunäkökohdat määrittävät suunnitteluratkaisut.

Autopaikat sijoitetaan nykyisen autohallin kellarikerrokseen ja osittain pihan alle tehtävään uuteen autohalliin. Ajo pysäköintilaitokseen tapahtuu Pohjoiselta Hesperiankadulta, huoltoajo järjestetään Mechelininkadulta.

Esittelijä

ympäristöpäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Eeva Pitkänen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31517  
eeva.pitkanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12193 kartta, päivätty 16.4.2013
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12193 selostus, päivätty 16.4.2013, päivitetty Ksk:n 16.4.2013 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuva 16.4.2013

Otteet

Ote

Kaupunkisuunnitteluvirasto