

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

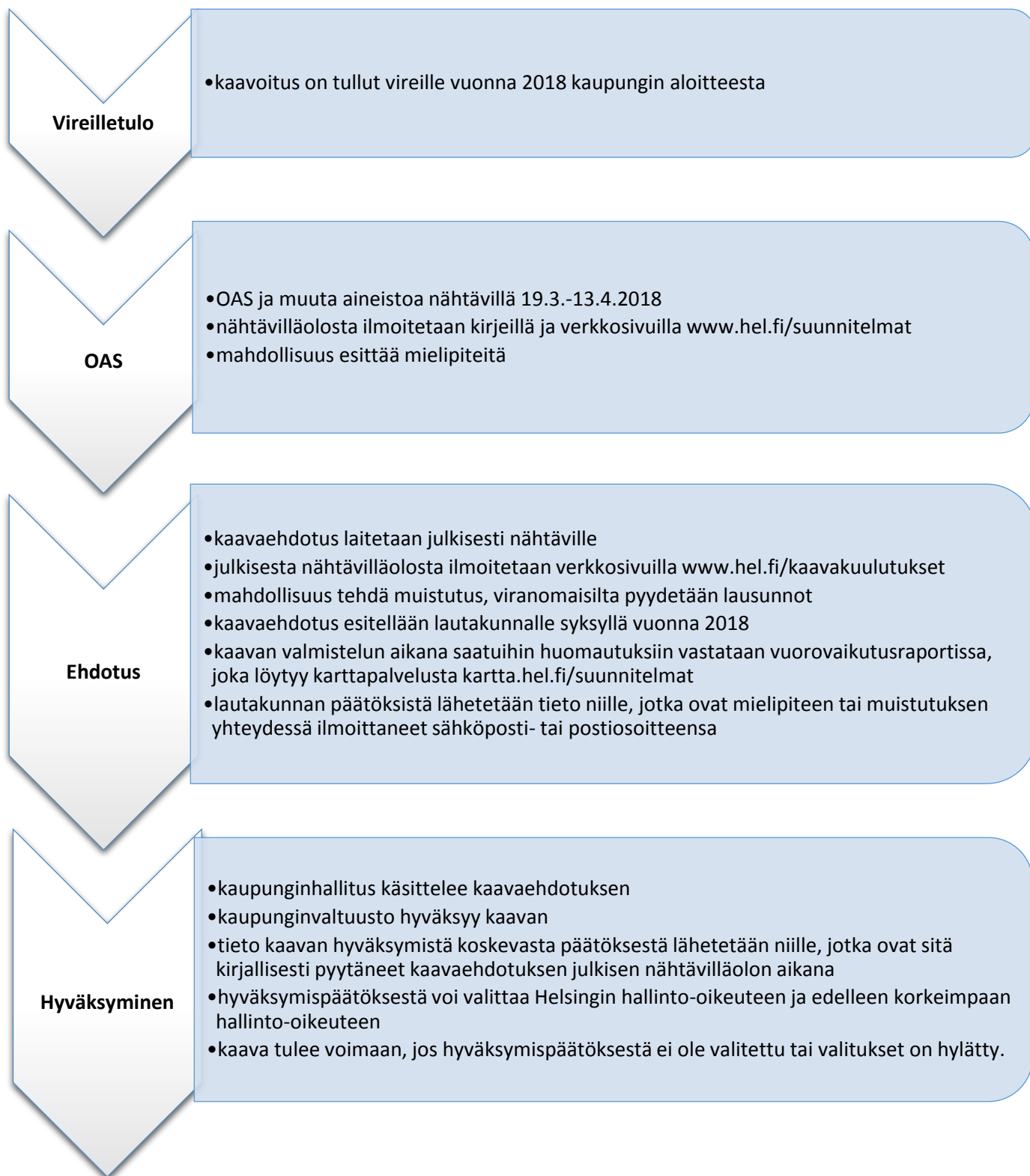
Kauppakeskus Itis, vanhimman rakennusosan suojelu (Itäkatu 7), asemakaavan muutos (nro 12535)

Vuorovaikutusraportin sisältö

Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisu) valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista (huomautukset) sekä vastineet niihin.

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

Kaavoituksen eteneminen



YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston (kaavaluonnos ja selostusluonnos liitteinen) nähtävilläolo 19.3.-13.4.2018.

Viranomaisten kannanotot

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat pääasiassa suojelumääräyksen sisältöön. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaavaluonnoksen suojelumääräystä on tarkennettu nähtäville asetettavassa kaavaehdotuksessa.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / Helsingin kaupunginmuseo
- Museovirasto

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Helsingin kaupunginmuseon kannanotto kohdistui mm. rakennuksen värityksen huomioimiseen suojelumääräyksissä ja julkisivujen alkuperäisen ehjän kokonaisuuden palauttamiseen.

Vastine

Väritys on asemakaavapalvelun käsityksen mukaan riittävästi huomioitu maininnalla alkuperäisen kaltaisten materiaalien käyttämisestä. Suojelumääräyksessä linjataan, että ”mikäli rakenteita joudutaan uusimaan, on noudatettava rakennusosien alkuperäistä mitoitus- ja käytettävä alkuperäistä vastaavia materiaaleja.”

Museoviraston kannanotto kohdistui mm. museoviranomaisten kuulemiseen ja pasaasikäytävän osuuteen suojelumääräyksessä.

Vastine

Museoviranomaisten kuuleminen muutosten yhteydessä on mainittu suojelumääräyksessä. Suojelumääräystä on tarkennettu pasaasin osalta. Kauppakeskuksen kerrostasojen välisiä liukurampeja, jotka asemakaavapalvelun käsityksen mukaan eivät ole erityisesti kauppakeskuksen sisätilan arkkitehtuuriin sovitettuja yksilöllisiä rakenteita, ei mainita suojelumääräyksessä.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat mm. kaavamuutoksen tavoitteisiin ja rakennus-

suojelun mielekkyyteen yleisesti (Mi1), lisäksi kuulemisen ja tiedottamiseen, suojelumääräyksen ja selostuksen sisältöön, kaava-aineistoon, sisätilojen suojeluun ja suojelusta aiheutuvaan haittaan (Mi2, Kauppakeskus Itäkeskus Oy).

Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavaluonnoksen suojelumääräystä on tarkistettu ja täydennetty kaavaehdotusta varten mm. saavutettavuuteen ja pasaasiin liittyviltä osin.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Mielipiteiden antamiseen varattu aika ja kaavoituksen aikainen tiedottaminen rakennuksen omistajalle

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 19.3.2018 - 13.4.2018 ja nähtävilläoloaika on ollut asemakaavapalvelussa noudatettavan käytännön mukainen. Asiasta on tiedotettu kaikille asianosaisille kirjeitse.

Asemakaavapalvelu on omalta osaltaan ollut aloitteellinen tiedottamisessa ja neuvottelujen järjestämisessä. Rakennuksen julkisivujen suojelusta on vuodesta 2015 lähtien käyty neuvotteluja rakennuksen omistajan, rakennusvalvonnan, Uudenmaan ELY-keskuksen ja Museoviraston välillä. Asemakaavapalvelun valmisteltavaksi asia on siirtynyt ELY-keskuksen asiaa koskevan päätöksen (Itäkeskuksen kauppakeskuksen vanhimman osan julkisivut, UUDELY/6528/2015, 12.1.2017) jälkeen alkuvuodesta 2017. Ennen kaavaluonnoksen laatimista on järjestetty kolme neuvottelua kaavoittajan ja kiinteistön omistajien edustajien välillä. Kaavaluonnoksen valmistelun yhteydessä kiinteistön omistajan käyttöön on lähetetty sähköpostitse luonnoksia suojelumääräyksestä ja muusta kaavan sisällöstä ja sen liitemateriaaleista.

Valmisteluaineiston puutteellisuus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteenä olleet kaavaluonnos ja kaavaselostuksen luonnos täydennetään normaaliin toimintavan mukaan valmiiksi asiakirjoiksi kaavaehdotusvaiheessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kerrottu, miten kaavoitus prosessina etenee, miten siitä tiedotetaan ja miten kaavoitukseen osallistuminen on mahdollista.

Suojelumääräysten kohtuuttomuus ja suojelusta aiheutuva haitta

Kaavaluonnoksen suojelumääräystä on tarkistettu ja täydennetty kaavaehdotusta varten yksilöimällä sisätiloihin kohdistuvat suojelumääräykset tarkemmin.

Asemakaavapalvelun näkemyksen mukaan nähtäville laitettavan kaavaehdotuksen mukainen suojelumääräys ei aseta rakennuksen kunnostukselle normaalista peruskorjaus- ja huoltotyöstä poikkeavia tavoitteita. Määräys ei myöskään estä rakennuksen käyttämistä alkuperäiseen käyttötarkoitukseensa tai heikennä sen saavutettavuutta mm. pelastus- tai huoltoajoneuvoilla. Mahdollisuus uusien varusteiden ja mainoslaitteiden lisäämiseen on mainittu suojelumääräyksissä, joten kaava ei myöskään estä esimerkiksi valaistuksen parantamista.

Suojelumääräyksissä ei esitetä rakenteiden täydellistä ennallistamista (palauttamista alkuperäiseen asuunsa) Rakenteiden kunnostaminen siten, että niiden mittasuhteet ja värit eivät muutu, ei suorituksena olennaisesti poikkea niiden kunnossapidosta.

Edellä lausuttu huomioon ottaen voidaan todeta, että suojelumääräys ei aiheuta merkityksellistä vahinkoa tai haittaa rakennuksen omistajalle. Se ei heikennä eikä myöskään estä rakennuksen tavanomaista käyttöä.

Sisätilojen suojelu

Kaavaehdotuksen suojelumääräyksen mukaan sisätiloissa suojeltavia osia ovat vain pasaasikäytävän teräs- ja lasirakenteinen valokatto ja sitä kannattavat betonirakenteiset palkit ja pylvää. Suojelumääräys itsessään ei aseta rajoituksia pasaasin käytölle. Rajoitteet sille asettaa muut kaavamääräykset: korttelialueen käyttötarkoituksiin liittyvät määräykset ja kaavamerkintä alueen sisäiselle jalankululle varattusta alueen osasta (eli pasaasista), jotka löytyvät jo alkuperäisestä ja voimassa olevasta asemakaavasta. On myös syytä huomata, että pasaasi on osittain kaavassa määrättyä yleiselle jalankululle varattua kulkutilaa, joka johtaa naapurikiinteistöön (Hansasilta).
