

Ky/TSA

HELSINGIN KAUPUNGILLE

Kaupunginhallitukselle
Kaupungintalo
Pohjois-Esplanadi 11-13
PL 1
00099 Helsinki
Via e-mail: hallintokeskus@hel.fi

**Muistutus
Anmärkning**

Khs dnro	2010 - 196/523
Stn dnrr	
Saap./Anl.	22-03-2010
	K2

Asia

Muistutus **Pohjoisranta 4/Meritullinkatu 3** asemakaavaluonnoksesta, Kortteli 8, tontti 9

Nähtävillä MRA 27 § 22.3.2010 asti

Muistutuksen tekijä

XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

MUISTUTUS

XXXXXXXXXXXX toteaa, että kaupunkisuunnitteluvirasto ei ole ottanut huomioon asukkaiden esittämiä mielipiteitä. Hän esittää kohteliaana muistutuksena asemakaavamääräyksistä seuraavaa:

Kohta **PIHAT**: kappale "Jäteastiat tulee sijoittaa rakennusrungon sisään" tulee täydentää sanalla "pihatasossa", jolloin kohta kuuluisi: "Jäteastiat tulee sijoittaa rakennusrungon sisään pihatasossa."

Perustelu: jäteastioiden tyhjennyksen ja siitä aiheutuvan liikenteen ja melun vuoksi niiden sijoittamista rakennuksen kellariin tai kerrokseen ei MRL 54 §:n säännös huomioon ottaen voida sallia.

Pihatasossa on rakennusrungon sisällä entuudestaan 6 kpl autotalleja, jotka on keväällä 2006 allekirjoitetussa yhtiön toimintakertomuksessa ilmoitettu olevan yhtiön omistuksessa. Niiden siirtymisestä pois yhtiöltä ei ole sen jälkeen ilmoitettu eikä yhtiö ole pitänyt nähtävillä osakeluetteloa, josta luovutus ilmenisi. Vanhat autotalit soveltuvat hyvin jäteastioiden sekä lastenvaunuvarasto ym. yhteisten tilojen sijoituspaikaksi.

Kohta **AUTOPAIKAT**: teksti tulee muuttaa siten, että ”maanalaisen pysäköintitilan” maininta jätetään pois merivedestä johtuvan käytännön mahdottomuuden vuoksi ja asiassa huomioidaan Pohjoisrannan puoleisen katualueen hyödyntäminen autopaikkatarpeen määrittelyssä.

Perustelu: Tontti sijaitsee tulvavesialueella ja maininta maanalaisesta pysäköinnistä on ristiriidassa kaupungin tulvavesialueita koskevan tuoreen ohjeistuksen kanssa. Tontti on kokonaan rakennettu ja käynti sisäpihalle tapahtuu Theodor Höjerin suunnittelema talon läpi Pohjoisranta 4 puolelta. Kyseinen talo on rakennettu puupaaluille, joten maanalaisen pysäköintitilan vaatima veden korkeusaseman muutos vahingoittaisi suojeltavaa rakennusta. (Tilanne ei ole kaupunkisuunnitteluviraston katsomin tavoin verrannollinen Pohjoisranta 2 kanssa, joka oli uudisrakennuskohde.)

Pohjoisranta- kadulla nyt olevat pitkäsuuntaiset paikat on mahdollista muuttaa 60 asteen vinopaikoiksi viherkaistan viereen. Tällä järjestelyllä rakennuksen eteen voidaan sijoittaa kauniisti huomattava määrä pysäköintipaikkoja. Menettely on ympäristöministeriön julkaisun Opas 12 Asemakaavamerkinnot ja - määräykset kohdan 10.7.2 mukainen. Asukaspysäköintitunnuksin kyseiset autopaikat on mahdollista käyttää Pohjoisranta 4:n tarpeisiin.

Kohta **TILAT**: teksti ”Ullakolle saa rakentaa sallitun kerrosalan lisäksi 100 m2 talon omaan käyttöön tulevaa saunatilaa.” tulee tarpeettomana poistaa.

Perustelu: Ullakolle on rakennettu vuonna 1998 taloyhtiötä palvelevat saunatilat 120m2, jotka ovat jo mukana viranomaisten käsittelemässä kerrosalalaskelmissa.

Kohta **MUUTA**:

Kappale ”Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.” tulee poistaa perusteettomana.

Perustelu: Kortteli muodostuu yhdestä tontista eikä valmiiksi rakennetun tontin jakamiselle ole oikeudellisia edellytyksiä. Määräys erillisestä tonttijaosta jättää asemakaavan keskeneräiseksi, joten määräys on perusteeton.

Kohdasta puuttuu väestönsuojavelvoite.

Perustelu: toimistojen muuttaminen asunnoiksi tuo taloyhtiöön paljon lisää asukkaita, joiden turvallisuus tulee ottaa kaavoituksessa huomioon. Kohtaa tulee täydentää soveltuvin osin pelastuslain määräyksillä siten, että rakennuksen vanhat pommisuoja/varastot kunnostetaan tontin asukkaiden väestönsuojiksi.

Kohdasta puuttuu määräys siitä, että tontin 2 rajalla olevasta valokuilusta on poistettava sinne luvatta rakennetut parvekkeet.

Perustelu: Bostads Ab Norra Kajen 2 on todennut, että rajalla sijaitsevaan valokuiluun jo rakennetut parvekkeet

ovat voimassa olevien kaavamääräysten ja rasitesopimusten vastaisia. Rakennusvalvontaviraston perusteluissa on todettu, että kyseiset parvekkeet heikentävät paloturvallisuutta tuomalla palokuormaa kiiluun, jossa sammutusmahdollisuudet ovat huonot. Rakennusten välinen etäisyys on alle 8 metriä eivätkä seinärakenteet täytä palomuurilta vaadittavaa palonkestoaikaa. Pohjoisranta 4 puolella parvekkeet heikentävät valaistusolosuhteita alimmissa kerroksissa.

Kohdasta puuttuu maininta siitä, että Kruunuhaka on valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö.

Perustelu: Helsingin kaupunginmuseo on 17.11.2009 lausunnossaan todennut, että kaavamääräyksestä tulee käydä ilmi, että Kruunuhaka on valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö (Museovirasto ja Ympäristöministeriö 1993). Kun kaupunkisuunnittelukeskuksen esittämä päätös kaupunginosan poistamisesta valtakunnallisesti arvokkaiden ympäristöjen luettelosta ei ole lainvoimainen, tulee asia todeta kaavassa kaupunginmuseon edellyttämin tavoin.

Asemakaavakartasta Olga Ekroos muistuttaa lisäksi seuraavaa:

Rakennusten kerroslukumerkinnät ovat ristiriidassa Sr- merkintöjen kanssa. Virheelliset kerrosluvut tulee korjata nykyisiä rakennuksia vastaavaksi tai määrittää talojen korkeus +-korkojen avulla. Esimerkiksi Pohjoisrannan puolella sijaitseva Theodor Höjerin suunnittelema talo ei ole kaavakarttaan merkityin tavoin (VI) kuusikerroksinen eikä sitä tule sallia korotettavaksi uudella kerroksella.

Kartasta puuttuvat porrastunnisteet E-, F ja I tulee lisätä.

Valmistelumateriaalista toteamme vielä lopuksi, että se sisältää valokuvan sisäpihalta, jossa on vastoin Museoviraston lausuntoa ja asukkaiden mielipiteitä rakennetut uudet parvekkeet. Valokuvasta saa sen käsityksen, että kyseiset parvekkeet kuuluisivat suojeltaviksi, mikä ei siis vastaa tosiasioita.

Espoossa 22. maaliskuuta 2010

XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXX

Laati

XXXXXXXXXXXXXXXX
OTK, Espoo
Valtakirja ohessa