



21.1.2010, täydennetty 10.6.2010

**KRUUNUNHAAN TONTTIA 8/9 KOSKEVA
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 11949**

Kslk 2009-1420, hankenro 1441

SISÄLLYS

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan
muutosluonnos nähtävillä 26.10.–16.11.2009**

Viranomaisyhteistyö

- Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaistyötä Helsingin kaupunginmuseon ja rakennusvalvontaviraston kanssa. Viranomaisten kannanotot kohdistuivat suojelun laajuuteen sekä naapuritontin rajan vastaiseen seinään avattaviin ikkunoihin. Kaupunginmuseon lausunnon johdosta Meritullinkatu 3:n suojelumääräystä ja palomuriin avattavien ikkunoiden määräystä on tarkennettu.

Mielipidekirjeet

- Saadut mielipiteet kohdistuivat naapuritontin vastaiseen seinään avattaviin ikkunoihin sekä piha- ja autopaikkajärjestelyihin. Lisäksi mielipiteet kohdistuivat Pohjoisranta 4:n vanhan pommisuojaan käyttämiseen väestönsuojana sekä määräykseen erillisestä tontinjaosta. Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että palomuriin avattavien ikkunoiden määräystä on tarkennettu.

Yhteenvedo hankkeen esittelystä taloyhtiön hallitukselle

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä asemakaavan muutosluonnosta esiteltiin taloyhtiön hallitukselle kaupunkisuunnitteluvirastossa 21.9.2009.

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 19.2.–22.3.2010

Muistutus

- tiivistelmä muistutuksesta ja vastine

Lausunnot

- tiivistelmät lausunnoista



21.1.2010, täydennetty 10.6.2010

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 26.10.–16.11.2009 ja viraston internetsivuilla. Valmistelija on ollut tavattavissa sopimuksen mukaan ja ta-loyhtiön hallitukselle on esitelty asemakaavan muutosluonnosta erillisessä tilaisuudessa.

Viranomaisyhteistyö

Helsingin kaupunginmuseo on ilmoittanut lausunnossaan 20.11.2009, että suojelumääräykset Pohjoisranta 4:n rakennuksen osalta ovat riittäviä. Museon mukaan Meritullinkatu 3:n rakennuksen 2000-luvun muutokset ovat niin mittavia, että rakennuksen ei katsota vastaavan suojelumerkintää sr-1. Museo ehdottaa, että Meritullinkatu 3:n suojelumerkinnäksi tulisi sr-2 ja että rakennuksen ulkoasu suojeltaisiin.

Kaupunginmuseon mukaan määräystä palomuriin tehtävistä ikkunoista tulee tarkentaa siten, että uusien ikkunoiden tulisi olla olemassa olevien ikkunoiden kaltaisia sekä materiaaleiltaan että kooltaan ja että ikkunat tulisi toteuttaa palomääräykset huomioiden. Lisäksi museon mukaan kaavamääräyksistä tulisi käydä ilmi, että Kruununhaka on valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö (Museovirasto ja Ympäristöministeriö 1993).

Vastine

Kaupunginmuseon ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta valmisteltaessa siten, että Meritullinkatu 3:n suojelumerkintä on muutettu sr-2:ksi. Lisäksi Palomuriin avattavia ikkunoita koskevaa määräystä on tarkennettu. Asemakaavamääräykseen ei ole lisätty erillistä mainintaa Kruununhaasta kulttuurihistoriallisesti merkittävänä ympäristönä, sillä kaupunginosa ei kuulu enää 1.1.2010 voimaan tulleeseen luetteloon kaupunginosana. Alueen kulttuurihistoriallisia arvoja on käsitelty asemakaavan muutoksen selostuksen kohdasta 2 Lähtökohdat / Suojelukohteet. Suojelumääräyksiä mukaan rakennukset ovat kaupunkikuvallisesti arvokkaita, jolla viitataan myös niiden merkitykseen kulttuurihistoriallisesti arvokkaassa ympäristössä.

Lausunto on esityslistan (Kslk 21.1.2010) liitteenä.

Museovirasto on ilmoittanut 3.11.2009, että Helsingin kaupunginmuseo toimii hankkeessa lausunnonantajana kulttuuriympäristön osalta, eikä Museoviraston ole tarpeen olla kaavamuutoksessa osallisena.



21.1.2010, täydennetty 10.6.2010

Vastine

Yhteistyötä kulttuuriympäristökysymyksissä on tehty kaupunginmuseon kanssa.

Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 2 mielipidettä, jotka koskivat asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty suoraan valmistelijalle ja puhelimitse.

Saapuneet mielipidekirjeet (2 kpl) ovat esityslistan (Kslk 21.1.2010) liitteenä.

Bostads Ab Norra kajen 2 (tontti 8/1) on 16.11.2009 ilmoittanut mielipiteenään asemakaavan muutosluonnoksesta, että uusien ikkunoiden avaamista taloyhtiön vastaisen tontin rajalle ei tulisi sallia. Lisäksi yhtiö katsoo, että rajalla sijaitsevaan valokuiluun jo rakennetut parvekkeet ovat voimassa olevien kaavamääräysten ja rasitesopimuksen vastaisia ja ne tulee joko purkaa tai pienentää sallitun kokoisiksi. Vaihtoehtoisesti kaava tulisi laatia siten, että myös yhtiön puoleiseen seinään saisi avata ikkunoita ja parvekkeita.

Vastine

Suuressa osassa Kruununhaan asuintontteja asemakaava sallii ikkunoiden avaamisen naapuritontin vastaisiin rajaseiniin silloin, kun rakennus ei rajaudu naapuritontilla olevan rakennuksen seinään. Tämä mahdollistaa hyvät valaistusolosuhteet alueen asuntoihin. Pohjoisranta 4:llä on tällä hetkellä useita ikkunoita kyseisessä seinässä ja niitä varten on 1950-luvulla tehty rasitesopimus naapurikiinteistön kanssa. Lisäksi ikkunat on otettu huomioon naapuritontin kaavoitustyössä 1990-luvulla.

Osa Pohjoisranta 4:n asunnoista saa päivänvaloa vain näiden ikkunoiden kautta ja siksi ikkunat sallitaan asemakaavan muutoksessa. Lisäksi asemakaava mahdollistaa uusien ikkunoiden avaamisen asuinviihtyvyyden parantamiseksi. Uusia ikkunoita avatessa tarvitaan aina naapurin suostumus ja ikkunoita varten on perustettava rasite ja ne on tehtävä voimassa olevat palomääräykset täyttävinä. Naapurilla on oikeus sallia tai estää uusien ikkunoiden avaaminen asemakaavamääräyksensä huolimatta.



21.1.2010, täydennetty 10.6.2010

Asemakaavan muutoksessa ei ole otettu kantaa parvekkeiden rakentamiseen, jota valvoo rakennusvalvontavirasto. Asemakaavan muutos ei lisäksi koske ollenkaan naapuritonttia 8/1, jolla on voimassa oleva asemakaava vuodelta 1993. Tontilla 8/1 ei myöskään ole naapuritontin vastaista rajaseinää, joka ei rajautuisi rakennukseen, siten siihen ei voida avata vastaavanlaisia ikkunoita.

XXXXXXXXX ehdottaa (16.11.2009) mielipiteenään asemakaavamääräysten täsmentämistä. Hän ehdottaa, että määräyksen "Jäteasiat tulee sijoittaa rakennusrungon sisään" täydentämistä sanalla "pihatasossa". Lisäksi hän ehdottaa, että autopaikkoja ei määrättäisi sijoitettavaksi maanalaiseen pysäköintitilaan merivedestä johtuvan käytännön mahdottomuuden vuoksi ja että Pohjoisrannan pitkittäissuuntaiset kadunvarsipaikat muutettaisiin vinopaikoiksi ja osoitettaisiin pysäköintitunnuksin Pohjoisranta 4:n asukkaiden käyttöön.

Mielipiteessä ehdotetaan, että erillisen tonttijaon määräys poistettaisiin tarpeettomana. Lisäksi hän kirjoittaa, että asemakaavan muutokseen tulisi määräys vanhojen pommisuojiin käytöstä asukkaiden väestönsuojatiloina.

Vastine

Asemakaavamääräyksillä ei osoiteta tarkkaa paikkaa jätehuoneen sijoitukselle. Sijoittamista ohjaa rakennusvalvontavirasto rakennuslupahakemuksen käsittelyn yhteydessä. Jäteasioille voi tarkemman suunnittelun yhteydessä löytyä pihatason lisäksi myös muita sijoituspaikkoja. Kruununhaan alueella on autopaikkojen sijoittaminen maan alle sallittu yleisesti ja sallitaan tälläkin tontilla haastavasta rakentamisesta huolimatta. Esimerkiksi naapuritontilla 8/1 on rakennettu maanalainen pysäköintilaitos onnistuneesti ja esimerkiksi tämän laitoksen laajentaminen kaava-alueelle voisi tulla kyseeseen. Koska autopaikkoja on kadunvarsilla rajallisesti, on niiden sijoittaminen maan alle haluttu määräyksin sallia.

Pohjoisrannan pysäköintipaikat on jo tällä hetkellä osoitettu asukas-pysäköintiin tunnuksella E ja autopaikoista on alueella pulaa. Kadunvarsipysäköinnin määrää ja sijaintia on tutkittu katusuunnitelmien yhteydessä, jolloin myös viistopysäköintimahdollisuus on otettu huomioon. Viistopysäköinnillä ei kyseisellä alueella saavutettaisi suurta lisäystä paikkojen määrään. Viistopysäköinnissä läpiajo suoraan Pohjoisrannan pysäköintikadulta varsinaiselle kadulle lisääntyisi, mikä on liikenneturvallisuusriski. Tämän lisäksi yleiseltä katualueelta ei voida osoittaa autopaikkoja yksittäisen taloyhtiön käyttöön.



21.1.2010, täydennetty 10.6.2010

Helsingin kaupungin periaatteiden mukaan asemakaavassa on määräys erillisestä tonttijaosta, sillä asemakaavalla ei osoiteta tonttijakoa. Asemakaavassa ei ole tarpeellista osoittaa asukkaiden väestönsuojatiloja yksittäisillä tonteilla. Väestönsuojelusta vastaa pelastuslaitos.

Suullisissa mielipiteissä pidettiin rakennusten suojelua yleisesti hyvänä asiana ja niiden arvot tunnustettiin. Lisäksi mielipiteissä ihmeteltiin autopaikkamääräystä, mikä saattaa asukkaat eriarvoiseen asemaan alueen muihin asukkaisiin verrattuna, joilta ei vaadita autopaikkoja. Eriytisesti ihmeteltiin sitä, että rakennusta pidetään toimistorakennuksena, vaikka se on rakennettu asuinkäyttöön ja on kiinteistörekisterissä merkitty asuinrakennukseksi.

Vastine

Rakennusten suojelu on asemakaavan muutoksen lähtökohta. Asemakaavan muutoksen autopaikkavaatimus, 1 ap / 140 k-m² asuinkerrosalaa, on kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen mukainen tällaisessa tilanteessa, jossa toimitiloja muutetaan asuinkäyttöön. Rakennuksilla ei ole asemakaavassa merkittyä käyttötarkoitusta, joten käyttötarkoitus on voimassa olevien rakennuslupien mukainen. Täten suuri osa rakennuksista on tällä hetkellä toimistokäytössä. Alueen muut taloyhtiöt ovat joko rakennuslupien mukaan asuinkäytössä tai ne sijaitsevat asemakaavalla osoitetulla asuinrakennusten korttelialueella, eivätkä siten ole samassa asemassa asunto-osakeyhtiö Pohjoisranta 4:n kanssa.

Yhteenveto hankkeen esittelystä taloyhtiön hallitukselle

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä asemakaavan muutosluonnosta esiteltiin taloyhtiön hallitukselle kaupunkisuunnitteluvirastossa 21.9.2009. Hallitus suhtautui hankkeeseen ja rakennusten suojeluun myönteisesti. Tilaisuudessa ei noussut esille muutosehdotuksia luonnokseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeinen vuorovaikutus (MRL 65 §)

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 19.2.–22.3.2010.

Ehdotuksesta on tehty yksi muistutus. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistövirasto ja kaupunginmuseo.



21.1.2010, täydennetty 10.6.2010

Muistutuksen tiivistelmä ja vastine

XXXXXXXXX toistaa ja osin täydentää luonnosvaiheessa jättämänsä mielipidettä (16.11.2009). Muistutuksessaan (22.3.2010) hän toteaa, että kaupunkisuunnitteluvirasto ei ole ottanut huomioon asukkaiden esittämiä mielipiteitä.

Muistutuksessaan hän ehdottaa, että autopaikkoja ei tulisi sijoittaa maanalaiseen pysäköintitilaan merivedestä johtuvan käytännön mahdollisuuden vuoksi, vaan että Pohjoisrannan pitkittäissuuntaiset kadunvarsipaikat muutettaisiin vinopaikoiksi ja osoitettaisiin Pohjoisranta 4:n asukkaiden käyttöön asukaspysäköintitunnuksin. Lisäksi jäteastiat tulisi hänen mukaansa sijoittaa pihatasossa rakennusrungon sisään jäteautojen aiheuttamaan meluhaitan vuoksi. Hän huomauttaa, että erillisen tonttijaon määräys sekä määräys ullakolle sallitusta saunatilasta poistettaisiin tarpeettomina ja että asemakaavan muutokseen tulisi määräys vanhojen pommisuojiin käytöstä asukkaiden väestönsuojatiloina, sillä väestösuojatarve kasvaa toimistoja muutettaessa asunnoiksi.

Muistutuksen mukaan asemakaavan muutokseen tulisi lisätä määräys siitä, että tontin 1 rajalla olevasta valokuilusta on poistettava sinne luvatta rakennetut parvekkeet. Lisäksi määräykseen tulisi lisätä kaupunginmuseon luonnosvaiheessa ehdottama maininta siitä, että Kruununhaka on valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö. Kaavakartan kerroslukumerkinnyt tulisi muuttaa yhtä kerrosta pienemmiksi, sillä rakennukset ovat muistutuksen mukaan kerrosta matalampia. Lisäksi kaavakartasta puuttuvat porrashuonemerkinnyt E, F ja I. Lopuksi todetaan, että selostuksen liitteenä on valokuva sisäpihalta, jossa näkyy vastoin museoviraston lausuntoa rakennetut uudet parvekkeet. Valokuvasta saa sen käsityksen, että parvekkeet suojeltaisiin.

Vastine

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 21.1.2010 esittänyt vastineenaan mielipiteeseen mm. seuraavaa: Asemakaavamääräyksillä ei osoiteta tarkkaa paikkaa jätehuoneen sijoitukselle, vaan sitä ohjaa rakennusvalvontavirasto rakennuslupahakemuksen käsittelyn yhteydessä. Jäteasteioille voi tarkemman suunnittelun yhteydessä löytyä pihatason lisäksi myös muita sijoituspaikkoja. Kruununhaan alueella on autopaikkojen sijoittaminen maan alle sallittu yleisesti ja sallitaan tälläkin tontilla haastavasta rakentamisesta huolimatta. Koska autopaikkoja on kadunvarsilla rajallisesti, on niiden sijoittaminen maan alle haluttu määräyksin sallia. Pohjoisrannan pysäköintipaikat on jo tällä hetkellä osoitettu asukaspysäköintiin ja autopaikoista on alueella pulaa. Kadunvarsi-



21.1.2010, täydennetty 10.6.2010

pysäköintiä on tutkittu katusuunnitelmien yhteydessä. Viistopysäköinnillä ei kyseisellä alueella saavutettaisi suurta lisäystä paikkojen määrään. Tämän lisäksi viistopysäköintiä pidetään liikenneturvallisuusriskinä Pohjoisrannan pysäköintikadulla. Helsingin kaupungin periaatteiden mukaan asemakaavassa on määräys erillisestä tonttijaosta, sillä asemakaavalla ei osoiteta tonttijakoa. Asemakaavassa ei ole tarpeellista osoittaa asukkaiden väestönsuojatiloja yksittäisillä tonteilla.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 21.1.2010 esittänyt vastineenaan kaupunginmuseon luonnosvaiheen lausuntoon (20.11.2009), että: "Asemakaavamääräyksiin ei ole lisätty erillistä mainintaa Kruununhaasta kulttuurihistoriallisesti merkittävänä ympäristönä, sillä kaupunginosa ei kuulu enää 1.1.2010 voimaan tulleeseen luetteloon kaupunginosa. Alueen kulttuurihistoriallisia arvoja on käsitelty asemakaavan muutoksen selostuksen kohdasta 2 Lähtökohdat / Suojelukohteet. "

Asukkaiden mielipiteet on otettu kaavoituksessa huomioon siltä osin, kun se on ollut kaavan tavoitteet huomioon ottaen mahdollista. Kaikkiin kirjallisiin mielipiteisiin on annettu myös vastine. Jätehuoneet on sijoitettava ja suunniteltava siten, että niistä ei aiheudu haittaa asukkaille. Tätä valvoo rakennusvalvontavirasto. Määräys ullakolle sijoitettavasta saunasta on tarpeellinen, sillä se sallii asukkaiden yhteiskäyttöön tulevan saunan rakentamisen. Muistutuksessa mainittu sauna on osa huoneistoa ja laskettu tontin kokonaisrakennusoikeuteen. Asemakaavan muutosehdotuksessa ei ole annettu määräyksiä parvekkeista, sillä rakennusvalvontavirasto ohjaa ja valvoo hankkeita tapauskohtaisesti yhteistyössä kaupunginmuseon ja kaupunkisuunnitteluviraston kanssa. Parvekkeita suunniteltaessa on suojelumääräykset otettava huomioon. Kyseessä oleville valokuilun parvekkeille on myönnetty rakennuslupa nro 1-3985-95-C, jonka toteutusta on valvonut rakennusvalvontavirasto.

Kerroslukumerkinnot on laskettu olemassa olevan tilanteen mukaisesti. Nykytulkinnan mukaan suurimmaksi osaksi maan päällä oleva liiketilaa sisältävä kerros lasketaan myös kerrokseksi, vaikka sen lattia on jonkin verran katutason alapuolella. Asemakaavan muutoksen mukaan rakennuksia ei voida korottaa. Kaavakarttaan on ainoan suojeltavan porrashuoneen, A:n, lisäksi merkitty selkeyden vuoksi vain joitakin muita porrashuoneita. Selostuksen liitteenä olevien valokuvien tarkoitus on antaa käsitys suojeltavien rakennusten nykytilasta. Parvekkeet ovat osa sisäpihan tämän hetkistä miljöötä. Suojelumääräyksissä ei ole lueteltu Meritullinkatu 3:n parvekkeita.



21.1.2010, täydennetty 10.6.2010

Lausuntojen tiivistelmät

Kiinteistövirastolla ei lausunnon (20.4.2010) mukaan ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kaupunginmuseon lausunnossa (27.4.2010) museon **johtokunta** puoltaa asemakaavamuutoksen hyväksymistä.