



16.10.2012, täydennetty 5.3.2013

---

**ALBERTINKATU 27B/LÖNNROTINKATU 24,  
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 12145**

Hankenro 3221\_1  
HEL 2011-004632

**SISÄLLYS**

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos  
nähtävillä 4.9.–18.9.2012**

Viranomaisyhteistyö  
– Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet

Mielipidekirjeet  
– Tiivistelmä mielipiteestä ja vastine

**Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 9.11.–10.12.2012**

Lausunnot  
– Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet



16.10.2012, täydennetty 5.3.2013

---

Mielipiteen tai muistutuksen esittäjät on ilmaistu koodein, kun kyseessä on yksityishenkilö. Koska henkilötietojen ja henkilörekisterin esittämistä avoimessa verkossa rajoittavat henkilötietolaki ja laki viranomaistoiminnan julkisuudesta, ei koodien selitystä yksityishenkilöiden osalta ole julkaistu vuorovaikutusraportin internet-versiossa.

Jäljennökset kaikista kannanotoista ja mielipiteistä sekä koodien selitys ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos nähtävillä 4.9.–18.9.2012

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos sekä selostusluonnos olivat nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja kaupungintalolla 4.9.–18.9.2012 sekä viraston internetsivuilla. Lisäksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos lähetettiin postitse osallisille.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä kaupunginmuseon ja rakennusvalvontaviraston kanssa.

**Helsingin kaupunginmuseo** on ilmoittanut, että asemakaavan muutoslouonnos ja sen mahdollistamat muutokset rakennuksessa ovat sopivia, mutta rakennuksesta tulisi laatia suppea rakennushistoriaselvitys.

**Vastine**

Kaupunginmuseon kommentti on otettu huomioon kaavaehdotuksessa. Kaavaan on lisätty vaatimus rakennushistoriaselvityksen liittämistä lupahakemuksen yhteyteen.

**Helsingin rakennusvalvontavirasto** on suullisesti esittänyt tarkistuksia kaavaluonnoksen määräyksiin.

**Vastine**

Rakennusvalvontaviraston kanssa yhteistyössä on muokattu kaavamääräyksiä ja tarkennukset on otettu huomioon kaavaehdotuksessa.

**Helsingin rakennusvirasto** on ilmoittanut, että asemakaavaa laadittaessa ajo maanalaisiin tiloihin on suunniteltava niin, ettei jalankulkijoiden turvallisuus vaarannu.



16.10.2012, täydennetty 5.3.2013

---

### Vastine

Tontille on jo rakennettu maanalaiset tilat kahteen kerrokseen. Ajoyhteys maanalaisiin tiloihin säilyy ennallaan Albertinkadun puolella.

**Pelastuslaitos** on suullisesti ilmoittanut, ettei sillä ole tässä vaiheessa huomautettavaa. Pelastuslaitos haluaa kuitenkin nähdä tarkennetut suunnitelmat vielä rakennuslupavaiheessa.

**Helsingin Energia** on ilmoittanut, ettei sillä ole huomautettavaa.

### Esitetty mielipide ja vastine

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut yksi mielipide koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja asemakaavan muutosluonnosta. Kaavamuutoksen hakijan asiamiehenä toimiva suunnittelija esitti tarkentavia kysymyksiä ja tarkennuksia kaavamääräyksiin. Kommentit koskivat pihakannen alaisten tilojen huomiointia rakennusoikeudessa, rakennusrungon kaventamista kompensoimalla sisäänvedettyjen parvekkeiden vaatimaa kerrosalaa, sekä räystäslinjan korkoa ja kaideratkaisuja.

### Vastine

Kaavaan on tehty selventävä määräys pihakannen alaisista tiloista. Pihakannen alapuoliset pysäköintitilat saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Kaavaan tehtiin myös lisäys, joka sallii kerrosalaan laskettavien asuintilojen sijoittamisen ullakkotasolle, mikäli olemassa olevan rakennuksen pihan puolen rakennusrunkoa kavennetaan sisäänvedettävillä parvekkeilla. Ullakkotasolle sallitaan pääkäyttötarkoituksen mukaisia, kerrosalaan laskettavia, tiloja yhteenlaskettuna enintään 250 k-m<sup>2</sup> määrätysä tilanteessa. Ullakkotasolle tulee lisäksi sijoittaa yhteiskäyttöinen saunaosasto ulko-oleskelutiloineen asukkaiden käyttöön.

Räystäslinjan maksimikorkeus määräytyy ympäröivien, suojeltujen rakennusten koroista. Ulkotilojen tarkemmat kaideratkaisut käsitellään rakennuslupavaiheessa.

Julkisen nähtävilläolon jälkeinen vuorovaikutus (MRL 65 §)

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 9.11.–10.12.2012.



16.10.2012, täydennetty 5.3.2013

---

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin kiinteistölautakunnan ja rakennusviraston, rakennusvalvontaviraston, pelastuslautakunnan, ympäristökeskuksen, Helsingin Energian ja Helen Sähköverkko Oy:n sekä HSY:n lausunnot. Muistutuksia ei esitetty.

#### Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet

**Rakennusviraston** lausunnossa (22.11.2012) todetaan, ettei kaava vaikuta katualueisiin. Rakennusvirastolla ei ole huomautettavaa muutosehdotukseen.

**Ympäristökeskuksella** ei ole (19.12.2012) huomautettavaa.

**Helsingin Energialla** ei ole (20.11.2012) muutosehdotukseen huomautettavaa.

**HSY:n vesihuolto** toteaa (27.12.2012), aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi eikä muutosehdotus edellytä niiden siirtämistä.

**Kiinteistölautakunnan** lausunnossa (19.12.2012) todetaan, että kaavamuu-  
tuus korottaa Kiinteistö Oy Storckenin omistaman tontin arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontin omistajan kanssa. Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tontin omistajan kanssa on tehty sopimus. Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotuksen johdosta.

**Pelastuslautakunta** toteaa (27.12.2012) lausunnossaan, että asuntojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon asuntojen varatie- ja pelastautumisjärjestelyt. Asuntojen ikkunoiden ja parvekkeiden ei tule avautua ainoastaan pihan puolelle, koska kulkuyhteys ja pihan ahtaus voivat estää pelastustien toteuttamisen. Lisäksi pelastuslautakunta toteaa, että rakennuksessa sijaitseva väestönsuoja tulee kunnostaa nykymääräysten mukaiselle tasolle MRL (132/1999) 125 §:n mukaisen rakennuksen rakentamiseen verrattavissa olevan korjaus- tai muutostyön tai käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä.

#### Vastine

Pelastuslautakunnan lausunnossaan esille tuomat näkökohdat ovat olleet esillä ehdotusta valmisteltaessa. Kaava sallii monenlaisia ratkaisumalleja käyttötarkoituksen ja tilaratkaisujen osalta. Pelastusteiden järjestelyt ja asuntojen suuntaaminen ratkaistaan hakijan suunnitelmien tarkentuessa rakennuslupavaiheessa. Rakennusvalvontavirasto pyytää



16.10.2012, täydennetty 5.3.2013

tarvittaessa pelastusviranomaisilta lausunnon rakennusluvasta. Rakennuslupavaiheessa otetaan kantaa myös rakennuksessa sijaitsevan väestönsuojan kunnostamiseen.

**Rakennusvalvontaviraston** lausunnossa (21.1.2013) kaavaselostuksessa ja -kartalla kuvatusta asemakaavan muutosehdotuksesta todetaan seuraavaa: hakijan alustavia kiinteistön kehittämissuunnitelmia on 27.4.2011 käsitelty kaupunkikuvaneuvottelukunnassa. Ennakkolausunnossaan (4-1213-11-E) neuvottelukunta muun muassa luonnehti ehdotettuja julkisivutoimenpiteitä rajuiksi ja liiaksi vain hankkeen omista lähtökohdista laadituiksi. Suunnitelman eräistä kehityskelpoisista ajatuksista huolimatta kaupunkikuvaneuvottelukunta katsoi, ettei kehittämissuunnitelma esitellyssä muodossa ollut vielä puollettavissa.

Kaavamuutoksen jatkovalmistelussa rakennusvalvontaviraston edustaja on tehnyt yhteistyötä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa. Kaupunkikuvaneuvottelukunnan ja muiden viranomaiskannanottojen johdosta kaavamääräyksiä on tarkistettu ja täydennetty. Kaavassa on muun muassa poistettu vaatimus pihakannen aukottomuudesta huollon ja paloturvallisuuden suunnittelun helpottamiseksi. Rakennusvalvontavirasto toteaa kuitenkin pelastuslautakunnan tavoin, että jos asunnoista ei voida osoittaa hyväksyttävää pelastustietä rakennuksen sisäpihalle, tulee pelastustie suunnata kadun puolelle.

### Vastine

Kaava mahdollistaa olemassa olevan rakennuksen säilyttämisen ja määrää rakennuksen räystäskorolle ylimmän sallitun korkeusaseman. Rakennuksen julkisivujen tulee olla vaaleaa slammattua tiiltä tai rappausta. Maantasokerroksessa tulee olla ikkunallista myymälätilaa.

Kaava sallii monenlaisia ratkaisumalleja käyttötarkoituksen ja tilajärjestelyjen osalta. Tarkentuneita suunnitelmia voidaan käsitellä kaupunkikuvaneuvottelukunnassa uudelleen rakennuslupavaiheessa, jolloin ratkaistaan myös pelastustietä liittävät järjestelyt.

**Helen Sähköverkko Oy** huomauttaa (20.12.2012), että Albertinkadulla kulkee Helen Sähköverkko Oy:n Punavuori-Kamppi 110kV kaapeliyhteys, joka tulee ottaa huomioon suunnittelu- ja rakennusvaiheessa.

### Vastine

Kaavaselostuksen liitteeksi on lisätty havainnekuva kaapelin sijainnista sekä lisätty maininta kadun alla sijaitsevasta Punavuori-Kamppi 110kV:n maakaapelista, joka tulee huomioida kaapelin läheisyydessä



16.10.2012, täydennetty 5.3.2013

---

tehtävissä maanrakennustöissä. Albertinkatu ei sisälly varsinaiseen kaavamuutosalueeseen.