



07.04.2015

Kaj/2

**§ 354**

**V 22.4.2015, Ullanlinnan tontin 104/14 asemakaavan muuttaminen  
(nro 12264, Punanotkonkatu 2)**

HEL 2011-004824 T 10 03 03

**Päätös**

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 7. kaupunginosan (Ullanlinna) korttelin 104 tontin 14 asemakaavan muutosehdotuksen 25.3.2014 päivätyn ja 20.1.2015 muutetun piirustuksen numero 12264 mukaisena ja asemakaavaselistuksesta ilmenevin perustein.

**Esittelijä**

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

**Lisätiedot**

Katri Erroll, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
katri.erroll(a)hel.fi  
Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12264 kartta, päivätty 25.3.2014, muutettu 20.1.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12264 selostus, päivätty 25.3.2014, muutettu 20.1.2015, päivitetty Kslk:n 20.1.2015 päätöksen mukaiseksi
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Vuorovaikutusraportti liitteineen 25.3.2015, täydennetty 20.1.2015
- 5 Osa päätöshistoriaa
- 6 Maankäyttösopimus

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

**Otteet**

**Ote**

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

**Otteen liitteet**

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Esitysteksti



07.04.2015

Kaj/2

Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4  
Liite 5

Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä  
Helen Sähköverkko Oy  
Kaupunkisuunnittelulautakunta

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Alue sijaitsee Ullanlinnan kaupunginosassa, osoitteessa Punanotkonkatu 2. Tontilla sijaitseva kahdeksankerroksinen toimistotalo tunnetaan Kaartin poliisitalona.

Asemakaavan muutos mahdollistaa tontilla olevan toimistorakennuksen korvaamisen uudella kahdeksankerroksisella asuinkerrostalolla. Uuden asuinrakennuksen suunnittelusta järjestettiin arkkitehtikutsukilpailu ja asemakaavaa on valmisteltu kilpailutulosten pohjalta yhteistyössä tontin omistajan ja tämän valitseman arkkitehtitoimiston kanssa.

Tontin käyttötarkoitus muuttuu liikerakennusten korttelialueesta (AL) asuinrakennusten korttelialueeksi (AK). Tontille on määritelty rakennusoikeutta yhteensä 6 820 k-m<sup>2</sup>, josta vähintään 350 k-m<sup>2</sup> tulee rakentaa myymälä-, liike- ja/tai toimistotiloiksi rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa. Tontin pihakannen alla sijaitsee kaksi olemassa olevaa kellarikerrosta, joita voidaan hyödyntää pysäköinti-, väestönsuoja-, varasto- ja teknisinä tiloina. Rakennukselle määritelty räystä- ja harjakorkeus on sovitettu naapurirakennusten korkeuksiin.

## Esittelijän perustelut

Asemakaavan muutosta koskevat erityistavoitteet riittävän asuntotuotannon turvaamisesta ja valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen arvojen säilyttämisestä. Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta ja lähiympäristössä sijaitsee kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeitä alueita.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on valtakunnan keskukseksi merkittyä keskustatoimintojen aluetta ja



lähiympäristössä sijaitsee valtakunnallisesti merkittäviä, kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeitä alueita (RKY-2009) kuten Kaartin kasarmi, kirurginen sairaala ja Johanneksen kirkko.

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista asumisen ja toimitilojen aluetta, joka on lisäksi kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Alueella on voimassa asemakaava nro 5310 vuodelta 1963. Kaavassa tontti kuuluu liikerakennusten korttelialueeseen. Tonttitehokkuudeksi on määritelty  $e = 4.0$  ja rakennuksen suurin sallittu kerroskorkeus on kahdeksan. Rakennusala on Punanotkonkadun puolella vedetty sisään katulinjasta. Rakennukselle on määritelty enimmäiskorkeudet sekä kadun että sisäpihan puolella ja lisäksi kadun puolella korkeustason 37,9 m ylittävät osat on rakennettava 45° kaltevuuskulman sisäpuolelle. Tontille tulee voimassa olevan asemakaavan mukaan varata vähintään 1 autopaikka kutakin kerrosalan 100 m<sup>2</sup> kohti.

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto yleiskaavan laatimista varten. Kantakaupungin eräiden alueiden rajattu rakennuskielto nro 12259 koskee rakennusten 1. kerrosten sekä kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön.

Tontti on yksityisomistuksessa. Asemakaavan muutoksesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

#### Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty Kiinteistö Oy Helsingin Punanotkonkatu 2:n aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan muutosluonnoksesta on saatu yksi kirjallinen mielipide, joka kohdistui katutason liiketilojen käyttötarkoituksen määrittelyyn. Mielipide on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että ensimmäisen kerroksen kadulle aukeavien tilojen käyttö määritellään asemakaavaehdotuksessa mielipidekirjeessä esitetyllä tavalla myymälä-, liike- ja/tai toimistotilaksi.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 9.5. - 9.6.2014. Ehdotuksesta on tehty yksi muistutus.

#### Muistutus

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566



Keskinäinen vakuutusyhtiö Ilmarinen / Kiinteistö Oy Punanotkonkatu 2 jätti muistutuksen, jonka mukaan tontilla sijaitsevien maanalaisten kallioresurssien varaaminen on tehty tontinomistajaa kuulematta, ja on aiheuttanut ja aiheuttaa taloudellista haittaa, koska tonttia ei pystytä hyödyntämään tavanomaisessa määrin. Tontinomistajan mukaan poikkeavat olosuhteet tulisi ottaa huomioon kaavamääräyksiä huojentamalla, etenkin luopumalla määräyksestä sijoittaa tontin kaikki autopaikat tontille. Myös tontille sijoitettavaksi määrätyn myymälä-, liike- ja/tai toimisto-tilan kerrosalan määrää esitettiin pienennettäväksi. Lisäksi muistuttaja esitti, että kallioresurssien varaukset merkittäisiin kaavaan vain alueille, joihin niillä on vaikutusta, ja vaatii, että laadittavan kaavan on oltava rakentamiskelpoinen.

### Lausunnot

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistölautakunta, yleisten töiden lautakunta, pelastuslautakunta, kaupunginmuseon johtokunta, ympäristökeskus, Helen Sähköverkko Oy / Helsingin Energia, Liikennelaitos-liikelaitos (HKL), Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus).

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella ja ympäristökeskuksella ei ollut huomautettavaa.

Helen Sähköverkko Oy edellyttää lausunnossaan, että kaavakartan selostukseen lisätään teksti tontille sijoitettavaa jakelumuuntamotilaa koskien.

Liikennelaitos lausui, että raitioliikenteen sähköjohtojen ripustusten vaatima tila ja kiinnitysratkaisut tulee huomioida kiinteistössä.

Pelastuslautakunta edellyttää lausunnossaan, että jatkosuunnittelussa huomioidaan pelastusauton nostopaikat, ja porttikäytävän tulee täyttää pelastustievaatimukset.

Yleisten töiden lautakunnan lausunnossa esitetään, että katualueen yläpuolelle rakennettavaksi sallitun parvekkeen minimikorkeus kadun pinnasta on lisättävä asemakaavamääräykseen.

Kaupunginmuseo toteaa, että uusi asuinkerrostalo tulee toteutuessaan tuomaan uuden ajallisen kerroksen ympäristöön, joka on suuremmaksi osaksi vakiintunut. Uusi rakennus poikkeaa lähiympäristöstään varsinkin ylimmän kerroksen osalta. Kattokerroksen sekä mahdollisten kattolyhtyjen suunnittelu vaatii huolellista suunnittelua, mikä jää rakennusvalvontaviraston valvottavaksi rakennuslupavaiheessa.



Kiinteistölautakunta toteaa, että käyttötarkoituksen muutos korottaa tontin arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontin omistajan kanssa, eikä kaavamuutoksen käsittelyä tulisi jatkaa ennen kuin omistajan kanssa on tehty sopimus.

Lausunnot ilmenevät kokonaisuudessaan päätöshistoriasta ja niiden referaatit sekä lausuntoihin annetut vastineet ovat vuorovaikutusraportissa (liite 3).

#### Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotusta on lausuntojen ja muistutuksen johdosta tarkistettu autopaikkojen sijoittamista, kallioresurssien huomioonottamista, myymälä-, liike- ja/tai toimistotilojen vähimmäismäärää sekä jakelumuuntamoita ja raitioliikenteen sähköistystä koskevien määräysten osalta. Tehdyt tarkistukset ilmenevät yksityiskohtaisesti asemakaavan selostuksesta ja liitteestä.

Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Asemakaavan muutoksen hyväksyminen edellyttää kaupunginhallituksen 9.6.2014 vahvistamien maapoliittisten periaatteiden mukaisia maankäyttösopimusneuvotteluja tontin omistajan kanssa. Maankäyttösopimus on allekirjoitettu 27.3.2015.

Päätösehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan tarkistetun esityksen mukainen. Lautakunta oli yksimielinen.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

#### Lisätiedot

Katri Erroll, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
katri.erroll(a)hel.fi  
Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12264 kartta, päivätty 25.3.2014, muutettu 20.1.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12264 selostus, päivätty 25.3.2014, muutettu 20.1.2015, päivitetty Kslk:n 20.1.2015 päätöksen mukaiseksi
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Vuorovaikutusraportti liitteineen 25.3.2015, täydennetty 20.1.2015
- 5 Osa päätöshistoriaa
- 6 Maankäyttösopimus



07.04.2015

Kaj/2

## Otteet

### Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

### Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä  
Helen Sähköverkko Oy  
Kaupunkisuunnittelulautakunta

## Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kaupunkisuunnitteluvirasto  
Kiinteistölautakunta  
Kaupunginmuseon johtokunta  
Liikennelaitos -liikelaitos (HKL)  
Pelastuslautakunta  
Ympäristökeskus  
Yleisten töiden lautakunta

## Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.01.2015 § 4

HEL 2011-004824 T 10 03 03

Ksv 1541\_2, Punanotkonkatu 2, karttaruutu Ksv 1541\_24, G3/T1

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 25.3.2014 päivätyn ja 20.1.2015 muutetun 7. kaupunginosan (Ullanlinna) korttelin 104 tontin 14 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12264 hyväksymistä ja etteivät tehty muistutus ja annetut lausunnot anna aiheetta muihin toimenpiteisiin. Muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti

### Postiosoite

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

### Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

### Puhelin

+358 9 310 1641

### Faksi

+358 9 655 783

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

FI0680001200062637

### Alv.nro

FI02012566



esityslistan liitteestä ja kaavaselostuksesta

- ettei kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä ja vuorovaikutusraportista ilmenevän vastauksen kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyyn muistutukseen.

25.03.2014 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Kirsti Rantanen, arkkitehti, puhelin: 310 37478  
kirsti.rantanen(a)hel.fi  
Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37482  
raila.hoivanen(a)hel.fi  
Taneli Nissinen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37447  
taneli.nissinen(a)hel.fi

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) HKL-Infrapalvelut 17.11.2014

HEL 2011-004824 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt HKL-liikennelaitokselta lausuntoa Punanotkonkatu 2:n asemakaavamuutokseen. Alue sijaitsee Ullanlinnan kaupunginosassa. Tontilla sijaitsee entinen Valmet-yhtiön pääkonttori, nk. Kaartin poliisitalo. Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden asuinkerrostalon rakentamisen tontille.

Kaavoitettavaa tonttia rajaavilla kaduilla kulkee raitiotielinja 10 Punanotkonkadulla ja Kasarminkadulla.

HKL kannattaa raitiotieliikenteen aiheuttaman melun ja tärinän huomioimista rakennuksen kaavavaatimuksissa. Raitieliikenteen tarvitsemaa ratasähköistystä varten tulee huomioida ripustusten vaatima tila ja kiinnitysratkaisut kiinteistössä.

Lisätiedot

Jaakko Laurila, projekti-insinööri, puhelin: 310 22691  
jaakko.laurila(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 26.06.2014 § 384

HEL 2011-004824 T 10 03 03

Kiinteistökartta 63/672 497, Punanotkonkatu 2

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



07.04.2015

Kaj/2

## Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle Kaartin poliisitalon Punanotkonkatu 2:n tonttia koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12264 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt tontin omistaja Kiinteistö Oy Helsingin Punanotkonkatu 2/Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen.

Asemakaavan muutoksessa nykyinen liikerakennusten korttelialueen (AL) tontti muutetaan kuulumaan asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus säilyy muutoksessa entisenä (6 820 k-m<sup>2</sup>), josta vähintään 400 k-m<sup>2</sup> tulee rakentaa myymälä-, liike- ja/tai toimistotiloiksi rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa. Pysäköinti- ja tekniset tilat on mahdollista sijoittaa pääosin rakennuksen kellarikerrokseen ja pihakannen alle.

Käyttötarkoituksen muutos korottaa 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 omistajan kanssa on tehty sopimus.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotuksen johdosta.

### Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

### Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 310 36451  
kirsi.federley(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 27.05.2014 § 210

HEL 2011-004824 T 10 03 03

## Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavamuutos mahdollistaa uuden asuinrakennuksen rakentamisen Punanotkonkadun ja Kasarmikadun kulmaan.

### Postiosoite

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

### Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

### Puhelin

+358 9 310 1641

### Faksi

+358 9 655 783

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

FI0680001200062637

### Alv.nro

FI02012566





Kaavamuutoksessa on sallittu parvekkeen rakentaminen katualueen yläpuolelle. Parvekkeen korkeus kadun pinnasta tulee olla vähintään 3,2 metriä. Asemakaavamääräykseen on lisättävä tämä kadun yläpuolelle ulottuvan parvekkeen minimikorkeus.

Hankkeesta ei aiheudu kustannuksia rakennusvirastolle.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutoksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti  
Jukka Kauto

Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419  
anu.kiiskinen(a)hel.fi  
Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237  
marko.jylhanlehto(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 20.05.2014 § 174

HEL 2011-004824 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antoi ympäristökeskus.

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 19.5.2014

HEL 2011-004824 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 4.4.2014



Asemakaavan muutos koskee tonttia 14 osoitteessa Punanotkonkatu 2, Ullanlinna. Tontilla sijaitsee nk. Valmetin talo, jonka nykyinen omistaja on Keskinäinen Eläkevakuutus Ilmarinen. Talo toimi 1990-luvun alusta vuoteen 2012 Kaartin poliisitalona. Omistaja on hakenut tontille asemakaavan muutosta, joka mahdollistaa tontilla olevan rakennuksen purkamisen. Kaupunginmuseo on todennut aiemmin (2009) purkamisen olevan mahdollista, mikäli rakennuksen julkisivuja ei voida korjata sen alkuperäistä luonnetta kunnioittaen tai mikäli tarvittavat muutokset vastaisivat uudelleenrakentamista.

Asemakaavan muutosehdotuksessa tontille esitetään käyttötarkoituksen muutosta, joka mahdollistaa 8-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen. Kaavamuuos perustuu järjestettyyn arkkitehtikutsukilpailuun ja kilpailuehdotuksesta kehitettyyn viitesuunnitelmaan (2013), jonka laativat Arkkitehdit NRT Oy. Kaupunginmuseo lausuu asiasta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta seuraavan.

Punanotkonkatu 2:n tontti rajautuu kolmeen RKY 2009-kohteeseen: Kaartin kasarmiin, Johanneksen kirkkoon ympäristöineen ja Kirurgiseen sairaalaan. Yleiskaavassa 2002 alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi asumisen ja toimitilojen alueeksi, joka on lisäksi kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä. Asemakaavan tavoitteena on sovittaa uusi asuintalo mahdollisimman hyvin tiiviiseen korttelirakenteeseen ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Viitesuunnitelman mukainen uusi asuinkerrostalo tulee toteutuessaan tuomaan uuden ajallisen kerroksen ympäristöön, joka on suuremmaksi osaksi vakiintunut.

Kaupunginmuseon katsoo, että viitesuunnitelman ja asemakaavan mahdollistama uusi asuinkerrostalo poikkeaa lähiympäristöstään varsinkin ylimmän kerroksen osalta. Se on käsitelty asuinkerroksena aukotuksineen ja siten se erottuu ympäristön asuinkerrostaloista, joissa kattopinta hallitsee ylintä kerrosta eikä ullakkoa ole useimmissa taloissa otettu asuinkäyttöön. Museo on lausunnossaan 20.12.2013 asemakaavan muutosluonnoksesta huomauttanut asiasta. Lausunnossa todettiin, että Arkkitehdit NRT Oy:n viitesuunnitelmassa esitetty rakennus poikkeaa muusta ympäristöstään etenkin ylimmän kerroksensa osalta ja että ullakkokerroksen julkisivukäsittelyä tulisi vielä tarkemmin tutkia ja sopeuttaa se paremmin ympäröivään rakennuskantaan.

Kaavoittajan vastineessa museon kommentit on huomioitu ja todettu, että asemakaavan muutosehdotuksessa ylintä kerrosta koskee määräys: "Kattoikkunat tulee toteuttaa pääosin vesikaton suuntaisina



lapeikkunoina". Kuitenkaan kattolyhtyjen tai -erkkereiden rakentamista ei kielletä kokonaan. Koska kattolyhtyjen suunnittelu vaatii huolellista suunnittelua, jää asia rakennusvalvontaviraston valvottavaksi rakennuslupavaiheessa. Kaavoittajan vastineessa todetaan, että "Mikäli tyydyttävään ratkaisuun ei päästä, voidaan kattolyhtyjen rakentamisesta luopua kokonaan asemakaavan sitä estämättä".

Kaupunginmuseolla ei ole asemakaavaehdotuksesta muuta huomautettavaa.

Lisätiedot

Johanna Björkman, tutkija, puhelin: +358 9 310 36473  
johanna.bjorkman(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 06.05.2014 § 52

HEL 2011-004824 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi lausunnon kaupunkisuunnitteluvirastolle Punanotkonkatu 2 / Kasarmikatu 22 :n asemakaavan muutoksesta (nro 12264):

Pelastuslautakunta edellyttää, että jatkosuunnittelussa huomioidaan pelastusauton nostopaikat Punanotkonkadulla ja Kasarmikadulla. Pihalle johtavan porttikäytävän tulee täyttää pelastustievaatimukset.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska asia koskee lausunnon valmistelua. Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91§.

Esittelijä

pelastuskomentaja  
Simo Wecksten

Lisätiedot

Juha Rintala, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31235  
juha.rintala(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 20.12.2013

HEL 2011-004824 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 18.11.2013

Asemakaavan muutosluonnos koskee tonttia osoitteessa Punanotkonkatu 2, Ullanlinna. Tontilla sijaitsee nk. entinen Valmetin talo, jonka nykyinen omistaja on Keskinäinen Eläkevakuutus Ilmarinen. Talo toimi 1990-luvun alusta viime vuoteen 2012 Kaartin poliisitalona.

Postiosoite

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Omistaja on hakenut tontille asemakaavan muutosta, joka mahdollistaa tontilla olevan rakennuksen purkamisen. Nyt nähtävillä olevassa asemakaavaluonnoksessa tontille esitetään käyttötarkoituksen muutosta, joka mahdollistaa 8-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen. Kaavamuutos perustuu järjestettyyn arkkitehtikutsukilpailuun ja kilpailuehdotuksesta kehitettyyn viitesuunnitelmaan (2013), jonka laativat Arkkitehdit NRT Oy.

Kaupunginmuseo on antanut asiasta ennakkolausunnon (29.6.2009), jossa arvioitiin tontilla sijaitsevan, nk. Valmet-talon kulttuurihistoriallista arvoa. Valmet-talo on arkkitehti Toivo Korhosen suunnittelema ja se valmistui arkkitehtikutsukilpailun tuloksena Maaseudun keskusrakennustoimisto Oy:n ja Valmet-yhtiön pääkonttori- ja liiketaloksi vuonna 1965. Museon ennakkolausunnossa todettiin, että Valmet-talon rakentaminen liittyi 1960-luvun suomalaisen kaupunkikeskustojen saneerausideologiaan ja vanhaan modernismin ihailuun. Valmetin talon suunnittelun lähtökohtana ei ollut olemassa oleva rakennettu ympäristö, vaan rakennus oli poikkeus korttelirakenteessa ja kaupunkikuvassa. Ajan suunnitteluideologiaan kuului ajatus siitä, että vanhempi rakennuskanta vähitellen purettaisiin ja korvattaisiin modernimmalla ja tehokkaammalla. Valmet-taloa ympäröivä rakennuskanta edustaa rakentamista 1800-luvun lopulta vuoteen 1912.

Purkamisen perusteeksi on esitetty vuonna 2008 laadittu kuntoarvioraportti (Enco Oy). Raportin mukaan rakennus on runkorakennetta lukuun ottamatta pääsääntöisesti välttävissä tai huonossa kunnossa. Erityisen pulmalliseksi on todettu rakennuksen julkisivu, sillä sen tekninen ratkaisu on osoittautunut ongelmalliseksi ja kosteusvaurioille alttiiksi lukuisten ikkuna- ja elementtissaumojen vuoksi. Julkisivu muodostuu betonikuorielementeistä, jotka vuorottelevat julkisivussa lasipintojen kanssa. Alimmat kerrokset ovat lasiseiniä alumiiniprofiilein reunustettuina. Rakennuksen julkisivun korjaaminen tarkoittaisi pääsääntöisesti koko julkisivun uusimista. Museon aiemmassa lausunnossa (2009) on todettu, että ”Mikäli julkisivuja ei voida korjata sen alkuperäistä luonnetta kunnioittaen tai mikäli tarvittavat muutokset vastaisivat uudelleenrakentamista, rakennus menettäisi sen merkittävän kulttuurihistoriallisen arvonsa, jonka perusteella rakennusta voitaisiin ajatella suojeltavaksi asemakaavalla.”

Punanotkonkatu 2:n tontti rajautuu kolmeen RKY 2009-kohteeseen: Kaartin kasarmiin, Johanneksen kirkkoon ympäristöineen ja Kirurgiseen sairaalaan. Yleiskaavassa 2002 alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi asumisen ja toimitilojen alueeksi, joka on lisäksi kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin



kannalta merkittävä. Asemakaavan tavoitteena on sovittaa uusi asuintalo mahdollisimman hyvin tiiviiseen korttelirakenteeseen ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Viitesuunnitelman mukainen uusi asuinkerrostalo tulee toteutuessaan tuomaan uuden ajallisen kerroksen ympäristöön, joka on muulta rakentamiselta suuremmaksi osaksi vakiintunut.

Kaupunginmuseon arvion mukaan uusi rakennus poikkeaa eniten ympäristöstään ylimmän, eli kahdeksannen kerroksen osalta. Se on käsitelty asuinkerroksena aukotuksineen ja siten se erottuu ympäristön asuinkerrostaloista, joissa kattopinta hallitsee ylintä kerrosta eikä ullakkoa ole useimmissa taloissa otettu asuinkäyttöön. Arkkitehdit NRT Oy:n viitesuunnitelmassa rakennuksen ylimmän kerroksen ikkunat ovat sekä lapeikkunoita että kattolyhtyjä. Asemakaavassa määrätään, että kattoikkunat tulee toteuttaa pääosin vesikaton suuntaisina lapeikkunoina.

Kaupunginmuseo katsoo, että viitesuunnitelmassa esitettyä ullakkokerroksen julkisivukäsittelyä tulee vielä tarkemmin tutkia ja sopeuttaa se enemmän ympäröivään rakennuskantaan. Samoin tulee viitesuunnitelmaa vielä tutkia Kasarmikadun puoleisen julkisivun osalta, jonne määritelty yhtenäinen parvekevyöhyke saattaa muodostaa ensimmäisen kerroksen liiketilojen näyteikkunoiden kanssa kahden kerroksen korkuisen lasisen julkisivupinnan, joka poikkeaa merkittäväällä tavalla ympäristöstään.

Muilta osin museolla ei ole asemakaavaluonnoksesta huomautettavaa.

Lisätiedot

Johanna Björkman, tutkija, puhelin: +358 9 310 36473  
johanna.bjorkman(a)hel.fi

Rakennusvirasto 17.12.2013

HEL 2011-004824 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1127-00/13 ja kaavaluonnoksesta Ullanlinna, Punanotkonkatu 2 ja Kasarmikatu 22, 30.12.2013 mennessä.

Rakennusviraston edustajina kaavanvalmisteluun osallistuvat aluesuunnittelija Anu Kiiskinen ja suunnitteluinsinööri Marko Jylhänlehto.

Hankkeesta ei aiheudu kustannuksia rakennusvirastolle.



---

Rakennusvirastolla ei ole huomauttamista osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tai asemakaavaluonnokseen.

Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419  
anu.kiiskinen(a)hel.fi

Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237  
marko.jylhanlehto(a)hel.fi