



2.6.2015, täydennetty 20.10.2015

**KAISANIEMENKATU 3 JA VUORIKATU 8
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS (NRO 12325)**

Hankenro 0890_4
HEL 2012-004893

SISÄLLYS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 22.10.–12.11.2012

Viranomaisyhteistyö
- Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet

Asemakaavaluonnos nähtävillä 3.6.–17.6.2013

Viranomaisyhteistyö
- Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 7.8.2015 – 7.9.2015

Lausunnot
- Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet



2.6.2015, täydennetty 20.10.2015

Jäljennökset kaikista kannanotoista ja lausunnoista ovat nähtävillä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 22.10.–12.11.2012

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä kaupungintalon ilmoitustaululla ja kaupunkisuunnitteluvirastossa 22.10.–12.11.2012 sekä viraston internetsivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö on järjestetty neuvotteluihin ja tiedonvaihdon keinoin viranomaisten sekä suunnittelijoiden kesken. Esiin tulleet näkökohdat on otettu huomioon asemakaavan valmistelussa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kannanotot kiinteistöviraston tonttiosastolta, ympäristökeskukselta ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä.

Rakennusvalvontavirasto, rakennusvirasto ja pelastuslaitos ilmoittivat, että niillä ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Kiinteistöviraston tonttiosasto (12.11.2012) ilmoittaa, että sillä ei ole huomautettavaa, mutta se viittaa mahdolliseen maankäytösopimuksen laatimiseen asemakaavan muutoksen perusteella.

Ympäristökeskus (12.11.2012) toteaa, että kaavoituksen yhteydessä tulee ottaa huomioon alueen ilmanlaatu- ja melutilanne. Kaisaniemenkadun ja Vuorikadun kulmatontti (tontti 6) ei sovellu asumiseen huonon ilmanlaadun vuoksi. Kaisaniemenkatu on katukuilu, jossa on mitattu raja-arvopitoisuuden ylittäviä typpidioksidipitoisuuksia.

Runsas bussiliikenne tuottaa myös huomattavia pienhiukkaspäästöjä, mikä edelleen heikentää ilmanlaatua. Tontilla 4 suunnittelussa tulee huomioida myös melutilanteen asettamat vaatimukset mm. julkisivun ääneneristävyydelle, asuntojen suuntaamiselle ja ulko-oleskelutilojen sijoitukselle.

Vastine

Lausunnossa esitetyt melu- ja ilmanpuhtausasiat on otettu huomioon asemakaavan määräyksissä. Asemakaava ohjaa kaavan voimaantulon jälkeen haettavia rakennuslupia ja tehtäviä muutoksia. Kaavalla ei voi

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 http://www.hel.fi/ksv	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566



2.6.2015, täydennetty 20.10.2015

puuttua jälkikäteen lainvoimaisten rakennuslupien mukaisten tilojen käyttöön.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)

(12.11.2012) toteaa, että Kaisaniemenkadun ilmanlaatu on huono ja pakokaasuperäiset epäpuhtaudet ylittävät raja-arvot. Pitoisuudet kuitenkin laimenevat ylöspäin mentäessä ja ullakkorakentaminen on siten mahdollista. Ilmanlaatu heikentää liike- ja toimistotilojen sisäilmanlaatua ja siksi tulee tutkia ilmanvaihdon tilanne kaavavaiheessa. Tilat tulee mahdollisuuksien mukaan varustaa koneellisella ilmanvaihdolla ja sisäilman otto tulee järjestää pihan puolelta kattokorkeudella.

Vastine

Lausunnossa esitetyt melu-, ilmanpuhtaus- ja koneellisen ilmanvaihdon asiat on otettu huomioon asemakaavan määräyksissä. Asemakaava ohjaa kaavan voimaantulon jälkeen tapahtuvia rakennuslupia.

Asemakaavaluonnos nähtävillä 3.6.–17.6.2013

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä kaupungintalon ilmoitustaululla ja kaupunkisuunnitteluvirastossa 3.6.–17.6.2013 sekä viraston internetsivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö on järjestetty neuvotteluihin ja tiedonvaihdon viranomaisten sekä suunnittelijoiden kesken. Esiin tulleet näkökohdat on otettu huomioon asemakaavan valmistelussa.

Asemakaavan muutosluonnoksesta saatiin kannanotot rakennusvalvontavirastolta, Helen Oy:ltä, pelastuslaitokselta, kiinteistöviraston tonttiosastolta, kaupunginmuseolta, Liikennelaitos-liikelaitokselta (HKL) ja ympäristökeskukselta.

Rakennusvalvontavirastolla, rakennusvirastolla, Helen Oy:llä ja pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa.

Kiinteistöviraston tonttiosastolla (4.6.2013) ei ole huomautettavaa asemakaavaluonnokseen. Se ilmoittaa, että kaavanmuutos korottaa tonttien arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee mahdollisesti käydä tonttien omistajien kanssa.



2.6.2015, täydennetty 20.10.2015

Kaupunginmuseo (18.6.2013) toteaa, että Kaisaniemenkadun varren matalan ullakkotilan ensisijainen käyttötarkoitus tulisi varata talotekniikalle.

Mikäli ullakkomuutosta asuinkäyttöön suunnitellaan, tulee katonharjaa seuraavien uusien ullakonikkunoiden lähtökohdat hakea viereisen Kaisaniemenkatu 1 (W.G. Palmqvist, 1929) kiinteistön alkuperäisistä ullakon vaakasuuntaisista ikkunoista, viitesuunnitelman pystyikkunoiden sijaan. Ikkunalinja tulee sijaita sisäänvedettynä, mahdollisimman huomaamattomasti näkymien katveessa.

Kadunpuoleisille katonlapeille ei tule sallia lapeikkunoiden sijoittamista, merkintä tulee kaupunginmuseon mukaan poistaa asemakaavaluonnoksen määräyksistä. Kaisaniemenkatu 3 kiinteistön porrashuoneet on suunniteltu tyylinmukaisesti monumentaaliseksi tilasarjaksi.

Porrashuoneiden nykyinen pintakäsittely sekä huoneistojen ovien modernisointi on heikentänyt porrashuoneiden arvoa, joka kuitenkin on tulevissa muutostöissä mahdollista palauttaa. Kaupunginmuseon kannan mukaan myös Kaisaniemenkatu 3 porrashuoneet tulisi suojella asemakaavassa.

Vastine

Kaupunginmuseon esittämät rakennussuojelunäkökohdat ja muutosehdotukset sekä rakennussuojelun vaikutukset ullakkorakentamisen määrää on otettu huomioon asemakaavamääräyksissä sekä selostuksessa.

Liikennelaitos-liikelaitos (HKL) (29.10.2014) toteaa, että lisättäessä asuinkäyttöä alueella, jossa on raitio- ja metroliikennettä, niistä aiheutuu melu- ja värinähaittaa. Kiinteistön muuttaminen asuinkäyttöön pitää valmistella siten, että olemassa oleva raitioliikenne ei aiheuta haittaa asuin mukavuudelle. Lisäksi suunnittelualue on Kaisaniemen (Helsingin yliopiston) metroaseman sisäänkäynnin yhteydessä ja siitä aiheutuva haitta on otettava huomioon. Muuten HKL:llä ei ole huomauttamista suunnitelmaan.

Vastine

Asiat on otettu huomioon asemakaavan valmistelussa. Kaisaniemenkadun liikennemelusta ja värinästä on laadittu tekninen selvitys.

Ympäristökeskus (18.6.2013) toteaa, että Kaisaniemenkadun varren rakennusosaan kohdistuu huomattavia ilmanlaatu- ja meluhaittoja. Ka-



2.6.2015, täydennetty 20.10.2015

tuosuus lukeutuu niihin Helsingin katukuiluihin, joilla ilmanlaadun terveysperusteisten raja-arvojen on todettu mittauksissa ylittyneen. Kaisaniementien vilkas liikenne aiheuttaa katu ympäristöön ja rakennusten julkisivuille myös huomattavan korkeita melutasoja. Helsingin kaupungin meluselvityksen 2012 mukaan Kaisaniemenkatu 3:n kadun puoleiseen julkisivuun kohdistuva autoliikenteen päiväajan keskiäänitaso LAeq 7-22 on 71 dB ja yöajan 62 dB. Keskiäänitaso ei täysin kuvaa asukkaille aiheutuvaa meluhaittaa.

Raskaan liikenteen ohiajot etenkin yöaikaan aiheuttavat voimakasta hetkellistä melua, joka voi aiheuttaa mm. unen häirintää. Kadun raskaan liikenteen osuus, n. 20 %, on huomattavan suuri. Lisäksi Kaisaniemenkadulla kulkee kolme raitiolinjaa, jotka osaltaan lisäävät alueen melukuormitusta. Katutasossa Kaisaniemenkadulla on havaittavissa selvää raskaan liikenteen aiheuttamaa tärinää.

On mahdollista, että myös ylempänä suunnitelluissa asuinkerroksissa esiintyisi liikenneperäistä tärinää. Tärinän torjuminen olemassa olevassa, suojellussa rakennuksessa lienee käytännössä mahdotonta.

Kaisaniemenkadun huomattavien ilmanlaatu- ja meluhaittojen vuoksi ympäristökeskus ei pidä Kaisaniemenkadun puoleista rakennusosaa soveltuvana asuinkäyttöön, mikäli rakennukseen ei voida järjestää koneellista ilmanvaihtoa ja ikkunoiden ääneneristävyttä sekä muuta melun ja tärinätorjuntaa uudisrakentamista vastaavalla tavalla. Rakennuksen suojelumääräykset käytännössä estänevät tämän.

Vastine

Rakennusta ja olemassa olevia huoneistoja voidaan käyttää lainvoimaisten rakennuslupien mukaisessa tilassa ja käytössä. Hakija on teettänyt liikennemelusta ja tärinästä selvityksen, jonka tulokset on otettu valmistelussa huomioon.

Asemakaava sallii rakennuksen nykyisen sekoittuneen käytön. Asemakaava ohjaa tulevia muutoksia. Asemakaavamääräyksissä ja selostuksessa on otettu huomioon ympäristökeskuksen esittämät ikkunoiden ääneneristävyttä, sisäilman laatua ja koneellista ilmanvaihtoa koskevat asiat.

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 7.8.2015 – 7.9.2015

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kaupungin museon johtokunta, kiinteistövirasto, yleisten töiden lautakunta, Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 http://www.hel.fi/ksv	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566



2.6.2015, täydennetty 20.10.2015

kuntayhtymä (HSY), pelastuslautakunta ja ympäristölautakunta. Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia.

Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet

Kaupunginmuseon johtokunnalla (25.8.2015), Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä (HSY) (24.8.2015), yleisten töiden lautakunnalla (18.8.2015), Helen Oy:llä (17.8.2015) ja Helen Sähköverkko Oy:llä (4.8.2015) ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kiinteistövirasto (27.8.2015) ilmoittaa, että kaavamuutoksesta ei koidu tonttien omistajille kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen edellyttämää merkittävää hyötyä ja maapoliittisia neuvotteluja ei ole siten tarpeen käydä.

Ympäristölautakunta (4.8.2015) toteaa, että bussiliikenne tuottaa myös huomattavia pienhiukkaspäästöjä, mikä heikentää ilmanlaatua. Ehdotusta tulee täydentää määräyksellä koneellisesta ilmanvaihdosta. Ilmanotto tulee järjestää suodatettuna mahdollisimman ylhäältä ja etäältä Kaisaniemenkadun liikenteestä.

Julkisivulle kaavassa asetettu korkea äänitasoerovaatimus voidaan korjata vastaamaan kaavaa varten tehdyssä liikennemeluserelvityksessä esitettyä arvoa. Meluserveys tulee liittää kaavaselostukseen. Rakennusratkaisuissa on huomioitava toimitiloista muualle rakennuksiin yöaikaan tms. mahdollisesti kantautuva melu.

Vastine

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että asemakaavaan on lisätty koneellista ilmanvaihtoa koskeva määräys ja julkisivuja koskevaa ääneneritysmääräystä on muutettu ympäristökeskuksen esittämällä tavalla. Asemakaavan tausta-aineistona oleva meluserveys siirretään selostuksen liitteeksi. Selostusta on täydennetty lausunnon johdosta kohdassa Asemakaavan muutoksen kuvaus, ympäristöhäiriöt.

Pelastuslautakunta (1.9.2015) toteaa lausunnossaan, että uusien ulakkoasuntojen varatiejärjestelyissä tulee huomioida pelastustien ja nostopaikkojen vaatimukset katualueelle.



2.6.2015, täydennetty 20.10.2015

Vastine

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että selostusta on täydennetty lausunnon johdosta kohdassa Asemakaavan muutoksen kuvaus, pelastusturvallisuus.