

ULLANLINNA, KORKEAVUORENKATU 21 ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee yhtä tonttia osoitteessa Korkeavuorenkatu 21 (7/104/19)

Nykytilanne

Korkeavuorenkadun ja Punanotkonkadun kulmatontilla sijaitsee arkkitehti Axel Högborgin suunnittelema, 1889 rakennettu uusrenessanssityylinen kerrostalo, ns. Ohranan talo. Rakennus on historiallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas. Rakennus on ollut alun perin asuinkäytössä, mutta se on muutettu 1900-luvun alussa vaihteittain virastokäyttöön. Rakennus on toiminut pitkään suojelupoliisin käytössä.



Rakennuksen alkuperäinen pihasiipi korvattiin vuonna 1987 uudella kuusikerroksisella toimistosiivellä. Rakennus on nykyisin suojeltu sekä suojelupäätöksellä valtion omistamien rakennusten suojelua koskevien säännösten nojalla että asemakaavalla.

Mitä alueelle suunnitellaan

Arvorakennus on tarkoitus palauttaa asuinkäyttöön ja alimman kerroksen katutasolle avautuvat tilat liiketiläkäyttöön. Rakennuksen ullakot ja pihasiipi on tarkoitus uudistaa asuinkäyttöön. Kiinteistölle laaditaan uudet suojelumääräykset yhdessä Museoviraston kanssa, jotta rakennuksen ja ympäristön kaupunkikuvallisten ja historiallisten arvojen säilyminen voidaan turvata käyttötarkoituksen muutoksen ja kiinteistön yksityisomistukseen siirtymisen yhteydessä.



Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta.

Maanomistus

Tontti on Suomen valtion omistuksessa. Tontin siirtymisestä yksityisomistukseen on solmittu esisopimus.

Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1987 tontti on merkitty yleisten hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH). Tontille on merkitty kadunkulmaan rakennusala kuusikerroksiselle kerrostalolle ja pihan puolelle rakennusala kuusikerroksiselle pihasiivelle. Rakennusaloille osoitetut rakennusoikeudet ovat yhteenlaskettuina 3 730 k-m². Kerosalan lisäksi saa pihalle merkittyyn maanalaiseen tilaan sijoittaa tontin käyttötarkoitukseen liittyviä varasto-, kokous- ja teknisiä tiloja enintään 330 m² ja ullakolle saa sisustaa 100 m² suuruisen saunatilaa.

Tontilla oleva kerrostalo on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-1, joten sitä ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät katujulkisivujen tyyliä tai vesikaton perusmuotoa. Asemakaava on mm. sisätilojen suojelun osalta vanhentunut. Myöhemmin rakennettuun pihasiiveen ei liity erityisiä suojeluarvoja.

Tontille on sijoitettava vähintään 8 ja saadaan sijoittaa enintään 8 autopaikkaa.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi asumisen ja toimitilojen alueeksi, joka on kulttuurihistorialli-

sesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta arvokas.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Korkeavuorenkadun puoleinen osa tontista kuuluu Museoviraston inventoinnissa Johanneksen kirkon ja sen ympäristön valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009).

Kiinteistö on suojeltu valtioneuvoston suojelupäätöksellä 18.9.1980 valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen nojalla. Nykyään suojeluun sovelletaan 1.7.2010 voimaan tullutta lakia rakennusperinnön suojelemisesta. Ympäristöministeriön ja Museoviraston lausuntojen mukaan kohteen luovuttaminen pois valtion omistuksesta ei vähennä sen arvoa tai heikennä sen vaalimisen edellytyksiä, sillä riittävä suojelutaso voidaan määrittää lain nojalla.

Rakennuksen osalta on asemakaavan muutoksen kanssa samaan aikaan vireillä kiinteistön omistajan eli Suomen valtion poikkeamishakemus voimassa olevan asemakaavan määräyksistä. Hakemus koskee virastotalon muuttamista asuinkäyttöön, jolloin poikettaisiin mm. asemakaavaan merkitystä käyttötarkoituksesta, rakennusalaista ja autopaikkojen määrästä. Ullakkorakentaminen voidaan toteuttaa voimassa olevan alueellisen poikkeamispäätöksen puitteissa.

Tehdyt selvitykset

Suunnittelualueetta koskevia selvityksiä:

- rakennushistoriallinen selvitys, Arkkitehtitoimisto ark-byroo, 2013
- meluselvitys, Arkkitehtitoimisto Alpo Halme Oy, 2015
- palotekninen lausunto tekeillä





Maankäyttösopimus

Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto, Museovirasto ja tarvittaessa muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia asuolosuhteisiin, liikenteeseen sekä ympäristön kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin kaavan valmistelun yhteydessä.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille. Kaavan valmisteluaineisto on esillä 1.6.-14.8.2015

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- www.hel.fi/suunnitelmat

Samaan aikaan on nähtävillä myös asemakaavasta poikkeamishakemus asiakirjoineen. Kaavan ja poikkeamispäätöksen valmistelija on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavan valmisteluaineistosta voi esittää mielipiteen **viimeistään 14.8.2015** kirjallisesti osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,
Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10,
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13)

tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi)
tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Kaavan valmistelumateriaalin ja poikkeamishakemuksesta saadun palautteen pohjalta valmistellaan poikkeamispäätös sekä samansisältöinen kaavan muutosehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle vuonna 2016.

Lautakunnan puoltama muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavan muutosehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että lopullinen kaavamuu- tosehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsitte- lyssä vuonna 2017.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Helsingin kaupunginosayhdistykset ry Helka, Eteläiset kaupunginosat ry
- Helsingin Yrittäjät, Helsingin seudun kauppakamari
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kaupunginmuseum, rakennusvalvontavirasto, rakennusvirasto, kiinteistöviraston tonttiosasto, Helsingin kaupungin liikennelaitos-liikelaitos (HKL), ympäristökeskus, pelastuslaitos





- muut asiantuntijaviranomaiset: Uudenmaan ELY-keskus, Museovirasto, Helsingin seudun ympäristöpalvelut / Vesi, Helen Oy

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston verkkopalvelusta: www.kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- lehti-ilmoituksella Eira-Kamppi-lehdessä.
- www.hel.fi/suunnitelmat

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävyydellä tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston verkkosivuilla (www.hel.fi/ksv).

Mielipiteet

Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,
Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10,
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13)

tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi)
tai faksilla (09) 655 783
Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Kaavaa valmistelee

arkkitehti Kirsti Rantanen
puhelin 310 37074
sähköposti [kirsti.rantanen\(a\)hel.fi](mailto:kirsti.rantanen(a)hel.fi)

arkkitehti Riitta Salastie
puhelin 310 37218
sähköposti [riitta.salastie\(a\)hel.fi](mailto:riitta.salastie(a)hel.fi)

