

3.11.2015, täydennetty 5.4.2016

**KALEVANKATU 57 JA KÖYDENPUNOJANPUUSTIKKO
MUUTOSEHDOTUS NRO 12365**

Hankenro 3221_4
HEL 2011-003759

SISÄLLYS

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan muutoksen valmistelu-
aineisto nähtävillä 1.6.–14.8.2015**

Viranomaisyhteistyö

– Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet

Mielipidekirje

– Tiivistelmä mielipidekirjeestä ja vastine

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 20.11.–21.12.2015

Muistutus

– Tiivistelmä muistutuksesta ja vastine

Lausunnot

– Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet

3.11.2015, täydennetty 5.4.2016

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 internetversiossa.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto nähtävillä 1.6.–14.8.2015

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä kaupungintalon ilmoitustaululla ja kaupunkisuunnitteluvirastossa 1.6.–14.8.2015 ja viraston internetsivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä rakennusvalvontaviraston, rakennusviraston ja pelastuslaitoksen kanssa.

Pelastuslaitoksella, kaupunginmuseolla, rakennusvalvontavirastolla, rakennusvirastolla, varhaiskasvatusvirastolla, ympäristökeskuksella eikä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä (HSY) ole huomauttamista osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Kiinteistöviraston tonttiosasto toteaa, että kaavamuutos korottaa tontin arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontin omistajan kanssa.

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) lausuu kannanottonaan, että kiinteistöjen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota raitiovaunuliikenteestä aiheutuvaan meluun ja tärinään. Raitioliikenteen tarvitsemaa ratasähköistystä varten tulee huomioida ripustusten vaatima tila ja kiinnitysratkaisut kadun varren kiinteistössä. HSL:n linjastosuunnitelman arvion mukaan ko. suunnittelualueen reunalla ei tule kulkemaan säännöllistä raitiotieliikennettä vuoden 2024 jälkeen.

Vastine

Olemassa olevan kadunvarsirakennuksen julkisivuun eikä siihen liittyviin ratasähköistykseen ripustuksiin tule muutoksia. Rakennuksen korotusosa on julkisivulinjasta sisäänvedetty, eikä se ole alttiina raitiovaunuliikenteen aiheuttamalle melulle ja tärinälle. Pihan puolella Köydenpu-

3.11.2015, täydennetty 5.4.2016

nojanpuistikon rajaa vasten sijaitsevan lisärakennusosan asunnot ovat myös sen verran etäällä kadusta, ettei tärinä aiheuta ongelmia. Lisärakennusosien toteutussuunnittelussa noudatetaan Suomen rakentamismääräyskokoelman C1 määräyksiä ja ohjeita, jotka koskevat ääneneristystä ja meluntorjuntaa rakennuksissa.

Esitetty mielipide ja vastine

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 1 mielipide koskien asemakaavan muutoksen valmisteluaineistoa. Lisäksi puhelimitse on tullut kaksi yhteydenottoa.

Mielipiteen (Mi1) esittäjä toteaa, että yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi asumisen ja toimitilojen alueeksi, joka on lisäksi kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää. Mielipiteen esittäjän mielestä Kalevankatu 57 kadunvarsirakennuksen ullakon korvaaminen korotetulla ja ilmeeltään monotonisella lisäkerroksella tuhoaa 1960-luvun kerrostalorakentamista edustavan rakennuksen ilmeen, mikä on yleiskaavan vastaista. Muistuttajan mielestä asunnot ovat rakennettavissa myös nykyisen ullakon tiloihin sopiviksi, jolloin alkuperäiset kattorakenteet olisivat säilytettävissä. Lisäksi lupaukset pihan viihtyisyyden parantamisesta poistamalla autot ja rakentamalla piha oleskelupihaksi on mahdollista ilman lisärakentamistakin, samoin kuin pihatilojen yhdistäminen naapuripihojen kanssa.

Vastine

Yleiskaavassa ei oteta kantaa yksittäisten rakennusten rakennustaiteellisiin tai muihin arvoihin, vaan ne arvioidaan asemakaavatasolla.

Kalevankatu 57 kadunvarsirakennuksen ullakkokerros on todettu liian matalaksi, jotta sinne saataisiin ratkaistua asuinhuoneiden minimikorkeuden täyttäviä tiloja, jolloin on päädytty mahdollistamaan nykyistä ullakkoa korkeamman, paikoilleen luontevasti istuvan lisäkerroksen rakentaminen. Kadunvarsirakennuksen asuinkerrosten 2–6 ilme säilyy ennallaan, eikä ullakon tilalle esitetty uusi sisäänvedetty kattokerros merkittävästi muuta asuinrakennuksen ilmettä. Mielipide on kaavoitus-työssä otettu huomioon siten, että asemakaavakarttaan on kirjattu mm. vesikattojen ilmettä ja kadunvarsirakennuksen kattokerroksen ilmeikkyyttä sekä huolellista suunnittelua koskevia määräyksiä. Korotuksen ilme tarkentuu jatkosuunnittelun yhteydessä.

Tontin lisärakentaminen luo taloudelliset edellytykset oleskelupihan rakentamiselle ja sitä myötä myös mahdolliselle pihojen yhdistämiselle.

3.11.2015, täydennetty 5.4.2016

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 20.11.–21.12.2015

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 20.11.–21.12.2015.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin kaupunginmuseon, kiinteistölautakunnan, pelastuslautakunnan, rakennusvalvontaviraston, yleisten töiden lautakunnan, ympäristökeskuksen, Liikennelaitos-liikelaitoksen, HSY:n vesihuollon, Helen Sähköverkko Oy:n sekä Aurora Kaasunjakelu Oy:n lausunnot. Ehdotuksesta tehtiin 1 muistutus.

Muistutuksen tiivistelmä ja vastine

Muistutuksen (Mu1) tekijä kirjoittaa muistutuksessaan (21.12.2015), ettei kaavaehdotuksessa ole otettu huomioon aiemmin kaavaluonnoksesta annettuja mielipiteitä, ja esittää suurelta osin samat huomautukset uudelleen.

Muistuttaja toteaa samoin kuin jo aikaisemmassa mielipiteessään, että yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi asumisen ja toimitilojen alueeksi, joka on lisäksi kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää. Myös Uudenmaan maakuntakaavassa (2006) aluetta sivuaa merkintä kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta merkittävästä alueesta. Muistuttajan mielestä Kalevankatu 57 kadunvarsirakennuksen ullakon korvaaminen korotetulla ja ilmeeltään monotonisella lisäkerroksella tuhoaa 1960-luvun kerrostalorakentamista edustavan rakennuksen ilmeen, ja siten muistuttajan mukaan rikkoo yleiskaavassa kuvattua kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää kokonaisuutta. Näin ollen kaavaehdotus on selvästi yleiskaavan ja maakuntakaavan vastainen, eikä ehdotuksessa ole selvitetty perusteita tälle. Muistuttajan mielestä myöskään itse rakennuksen em. merkittäviä arvoja ei ole mitenkään selvitetty, asia on hänen mukaansa kuitattu kaavaselostuksessa vain toteamuksella vesikattojen ilmeikkyyttä ja huolellista suunnittelua koskevan määräyksen lisäämisestä.

Lisäksi muistuttajan mielestä kaikki muu ullakko- ja lisärakentaminen alueella on tehty rakennusten ulkomittoja kunnioittaen, eikä yhdelle taloyhtiölle annettua poikkeusta ole mitenkään perusteltu.

Muistuttaja vaatii, että jolleivät Aili ja Niilo Pulkan suunnittelemat katto-rakenteet ole säilytettävissä normaalin ullakkorakentamisen avulla, on koko hankkeesta luovuttava. Muistuttaja on edelleen sitä mieltä, että asunnot ovat rakennettavissa myös nykyisen ullakon tiloihin ja muotoihin sopiviksi.

3.11.2015, täydennetty 5.4.2016

Lisäksi muistuttaja toteaa, että tontille sijoitettavan kerrosalan määrä ylittää jo nykyisellään voimassa olevassa asemakaavassa määritellyn kerrosalan, eikä uuden kerrosalan määrän vähentäminen siksi olisi kohtuutonta.

Muistuttaja on edelleen sitä mieltä, että pihan viihtyisyyden parantaminen on mahdollista ilman lisärakentamistakin, samoin kuin pihatilojen yhdistäminen naapuripihojen kanssa. Lisäksi kaavaehdotuksessa virheellisesti väitetään, että vain ullakko- ja lisärakentaminen mahdollistaa taloudellisesti pihan viihtyisyyden parantamisen. Muistuttajan mielestä pihan viihtyisyyteen liittyvät asiat eivät ole millään tavalla kytköksissä ulospäin näkyvään ja talon luonteen muuttavaan lisärakentamiseen.

Vastine

Uudenmaan maakuntakaavassa (2006) suunnittelualue on keskusta-toimintojen aluetta. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (2014) suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta ja valtakunnan keskus-ta.

Yleiskaava 2002:ssa alue, jolla kohde sijaitsee, on merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi (ei kokonaisuudeksi). Yleiskaavan mukaan alueen muutos ja kehittäminen tulee tehdä siten, että alueen ominaispiirteet ja arvot säilyvät. Yksittäisten rakennusten rakennustaiteelliset tai muut arvot arvioidaan aina tapauskohtaisesti asemakaavatasolla.

Uudessa yleiskaavaehdotuksessa aluetta koskee merkintä Kantakaupunki C2: keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asu-misen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalveluiden sekä kaupunkikulttuurin alueena.

Asemakaavaehdotus on maakunta- ja yleiskaavojen mukainen.

Asemakaavan pohjana olevaa viitesuunnitelmaa tehtäessä sekä varsinaista asemakaavan muutosta laadittaessa suunnittelijat ovat arvioineet ja huomioineet kadunvarsirakennuksen arvot. Peruslähtökohtana kattokerroksen muutokselle on ollut rakennuksen suunnitteleiden arkkitehtien Niilo ja Aili Pulkan 1960-luvun tyylipuhdas asuinarkkitehtuuri, joka perustuu nauhaikkunajulkisivuun ja sisäänvedettyyn kattokerrokseen. Myös kaavaselostuksessa on todettu, että rakennuksen julkisivuille on leimallista vaalea modernismi nauhaikkunoineen.

3.11.2015, täydennetty 5.4.2016

Rakennuksen piha- ja puistojulkisivuille on lisätty parvekkeita 1980-luvulla, eivätkä ne ole enää alkuperäisessä asussaan.

Sisäänvedetty korotusosa on pyritty tekemään eleettömästi, alkuperäisen arkkitehtuurin pelkistettyä ilmettä ja mittakaavaa noudattaen ja siten, ettei se nouse naapurirakennusten harjoja korkeammalle. Asemakaavan valmisteluaineistosta sekä muutosehdotuksesta on pyydetty lausunnot myös kaupunginmuseolta. Kaupunginmuseo ei ole nähnyt tarpeelliseksi ottaa kantaa osallistumis- ja arviointivaiheessa eikä antaa lausuntoa asemakaavan muutosehdotuksesta, jolloin voidaan katsoa ratkaisun olevan linjassa rakennuksen arvojen kanssa. Alueella, jolla kaava-alue sijaitsee, ei ullakkorakentamiselle ole myöskään merkitty mitään erityisiä alueellisia määräyksiä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen antamassa poikkeamispäätöksessä, joka koskee asuinkerrostalojen ullakoiden käyttämistä asuinrakentamiseen.

Asemakaavaselostuksessa on mainittu, että Kampin alueen länsiosan rakennuskannan ikä korttelien sisälläkin vaihtelee hyvin paljon, yhteisiä alue- tai korttelikokonaisuuksia muodostamatta. Lisäksi voidaan todeta, että Kalevankatu 57 rakennuksen julkisivujen räystäskorot noudattelevat ympäristön rakennusten linjoja, mutta harjakorkeudeltaan rakennus on korttelin matalin.

Kuten aiemmin annetussa vastineessa todetaan, on Kalevankatu 57 kadunvarsirakennuksen ullakkokerros aivan liian matala, jotta sinne saataisiin ratkaistua asuinhuoneiden minimikorkeuden täyttäviä tiloja, jolloin on päädytty mahdollistamaan nykyistä ullakkoa korkeamman, paikoilleen luontevasti istuvan lisäkerroksen rakentaminen. Välipohjan välttämättömän korotuksen ja yläpohjan eristämisen myötä ullakon korkeudeksi korkeimmalta kohdaltaan jäisi arviolta vain noin 1,8 metriä.

Ullakon korvaamista uudella kattokerroksella on jo aiemmassa vastineessa perusteltu sillä, että kadunvarsirakennuksen asuinkerrosten 2–6 ilme säilyy ennallaan, eikä ullakon tilalle esitetty uusi sisäänvedetty kattokerros merkittävästi muuta asuinrakennuksen ilmettä.

Voimassa olevan asemakaavan salliman enimmäiskerrosalan olemassa oleva ylitys Kalevankatu 57 tontilla johtuu siitä, ettei kaavan laatimisajankohtana (noin 20 vuotta rakennuksen valmistumisen jälkeen) maanpäällisiä kellareita tarvinnut lainkaan laskea mukaan kerrosalaan. Kaavaehdotuksessa maantasokerroksen tilat on kuitenkin nykyisten kerrosalan laskentaohjeiden mukaan laskettu mukaan kerrosalaan, etenkin, kun on haluttu mahdollistaa niiden muuttaminen liike- ja myymälätiloiksi.

3.11.2015, täydennetty 5.4.2016

Huomattavasti suurempia kaavan mukaisen kerrosalan ylityksiä kuin Kalevankatu 57 tontilla on esim. kaikilla muilla korttelin tonteilla, sekä useimmilla tonteilla naapurustossa ja koko kantakaupungissa. Asemakaavan muutosta laadittaessa ohjeena on yleiskaava, eikä muutosta verrata esim. aiempaan asemakaavaan vaan ympäröivään alueeseen.

Muistuttaja on edelleen sitä mieltä, että pihan viihtyisyyden parantaminen on mahdollista ilman lisärakentamistakin, samoin kuin pihatilojen yhdistäminen naapuripihojen kanssa.

Kaavaehdotuksessa ei ole väitetty, että vain ullakko- ja lisärakentaminen mahdollistaa taloudellisesti pihan viihtyisyyden parantamisen, vaan että lisärakentaminen (lähinnä piharakennuksen rakentaminen, ullakkoasuntojen merkitys on taloudellisesti vähäinen) luo taloudelliset edellytykset oleskelupihan rakentamiselle ja pihojen yhdistämiselle. Luonnollisesti taloyhtiö saattaa poistaa rahalliselta arvoltaan arvokkaat autopaikat pihamaalta esim. pihakannen mahdollisen kunnostustyön yhteydessä ja investoida muutoinkin oleskelupihan rakentamiseen. Tosin ainakaan tällä hetkellä asia ei ole taloyhtiön intresseissä, eikä ilman lisärakentamisen mahdollistavaa asemakaavan muutosta ja sen mukaisista uutta rakennuslupaa voidaan nyt voimassa olevan rakennusluvan mukaisia autopaikkoja kaupungin toimesta edellyttää poistettaviksi pihalta ja pihaa rakennettavaksi oleskelukäyttöön. Siten pihan viihtyisyyteen liittyvät asiat ovat oleellisella tavalla kytköksissä lisärakentamiseen, toisin kuin muistuttaja väittää.

Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet

Kaupunginmuseolla (30.11.2015), pelastuslautakunnalla (19.1.2016), rakennusvalvontavirastolla (13.1.2016), yleisten töiden lautakunnalla (12.1.2016), ympäristökeskuksella (28.12.2015) eikä Helsingin seudun ympäristöpalveluilla (HSY) (20.1.2016) ei ole muutosehdotukseen huomautettavaa.

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) lausui (18.11.2015), että kiinteistöjen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota raitiovaunuliikenteestä aiheutuvaan meluun ja tärinään. Raitioliikenteen tarvitsemaa ratasähköistystä varten tulee huomioida ripustusten vaatima tila ja kiinnitysratkaisut kadun varren kiinteistössä. HSL:n linjastosuunnitelman arvion mukaan ko. suunnittelualueen reunalla ei tule kulkemaan säännöllistä raitiotieliikennettä vuoden 2024 jälkeen.

3.11.2015, täydennetty 5.4.2016

Vastine

Olemassa olevan kadunvarsirakennuksen julkisivuihin on jo kiinnitetty ratasähköistyksen vaatimat ripustukset, eikä ko. julkisivuihin ole esitetty muutoksia. Rakennuksen korotusosa on julkisivulinjasta sisäänvedetty, eikä se ole alttiina raitiovaunuliikenteen aiheuttamalle melulle ja värinälle. Pihan puolella Köydenpunojanpuistikon rajaa vasten sijaitsevan lisärakennusosan asunnot ovat myös sen verran etäällä kadusta, ettei täriinä aiheuta ongelmia. Lisärakennusosien toteutussuunnittelussa noudatetaan Suomen rakentamismääräyskokoelman C1 määräyksiä ja ohjeita, jotka koskevat ääneneristystä ja meluntorjuntaa rakennuksissa, joten niitä koskevat erilliset kaavamääräykset ovat tarpeettomia.

Aurora Kaasunjakelu Oy totesi lausunnossaan (10.12.2015), että katu- ja puistoalueilla kulkee kaasuputkia. Niillä kohdin mahdollisia rakennustöitä suunniteltaessa on oltava yhteydessä verkoston valvojan.

Vastine

Kaavaselostukseen on lisätty kohtaan Lähtökohdat / Yhdyskuntatekninen huolto: "Keskikäytävän kohdalla kulkee myös kaasuputki, joka on huomioitava sen läheisyydessä rakennettaessa."

Helen Sähköverkko Oy totesi lausunnossaan (13.1.2016), että puistoalueen läpi kulkee käytöstä poistettu vanha sähkökaapeli. Mikäli sitä ei ole tarvetta kaivaa esiin, saa se jäädä paikoilleen; muutoin tulee olla yhteydessä Helen Sähköverkkoon.

Vastine

Kaavaselostukseen on lisätty kohtaan Lähtökohdat / Yhdyskuntatekninen huolto: "Puistoalueen keskikäytävän länsireunassa kulkee vanha käytöstä poistettu sähkökaapeli. Mikäli kaapelia ei ole tarvetta kaivaa esiin, saa se jäädä paikoilleen. Jos kaapelin kohdalla on tarpeellista tehdä kaivuutöitä, tulee olla yhteydessä kaapelin omistajaan."

Kiinteistölautakunta totesi lausunnossaan (25.2.2016), että käyttötarkoituksen muutos korottaa tontin arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontin omistajan kanssa, eikä kaavamuutoksen käsittelyä tulisi jatkaa ennen kuin omistajan kanssa on tehty sopimus.