



16.4.2013, täydennetty 29.10.2013

**ETU-TÖÖLÖ, KORTTELI 416, TONTTI 13
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 12176**

Hankenro 0961_6
HEL 2012-001232

SISÄLLYS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos nähtävillä 8.–26.10.2012

Viranomaisyhteistyö
– Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet

Mielipidekirjeet
– Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 17.5.–17.6.2013

Lausunnot
– Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet



16.4.2013, täydennetty 29.10.2013

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 internetversiossa.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos nähtävillä 8.–26.10.2012

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan muutosluonnos olivat nähtävänä kaupungin ilmoitustaululla Kaupungintalolla, kaupunkisuunnitteluvirastossa 8.–26.10.2012 ja viraston internetsivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY Vesihuololla (13.11.2012) ei ole huomautettavaa Nervanderinkatu 13 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä kaavaluonnoksesta.

Rakennusvirasto (17.10.2012) on ilmoittanut osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta, että sillä ei ole huomautettavaa asemakaavaluonnokseen.

Museovirasto (31.10.2012) on ilmoittanut, että asemakaavamuutoksella haettava opetuskäyttö on luontevaa entiseen koulutaloon. Rakennuksen sisätiloja ei voida sellaisenaan palauttaa. Suunnittelussa on kuitenkin selvitettävä mahdollisuudet alkuperäisen tila-ajattelun hyödyntämiseen tilojen luomisessa ja käytössä. Tavoitteena voi pitää esteettisesti nykyistä korkeatasoisempia, ehyen kokonaisuuden muodostavia tiloja. Sen rajoissa on otettava kantaa olennaisten sisätilojen palauttamiseen, pääkysymyksenä ala-aulan, pääportaikon, entisen juhla-aulan ja juhlasalin keskinäisten suhteiden selvittäminen.

Tehty rakennushistoriaselvitys tulee liittää jatkossa kaavan liiteaineistoksi. Museovirasto esittää suojelumääräysten kehittämistä seuraavalla tavalla. Sr-2 määräystä "Rakennuksessa ei saa tehdä..." on hyvä tarkentaa siten, että rakennuksessa ei saa tehdä korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät sen kaupunkikuvallisia, rakennustaiteellisia tai historiallisia arvoja. Rakennuksen julkisivut on määritelty suojeltaviksi. Julkisivuja, vesikattoa ja rakennusosia koskeva määräysteksti on hyvä erottaa omaksi lauseekseen ja sisätiloja koskeva omakseen. Porras- ja aulatilojen lisäksi on selvitettävä tarve muiden valikoi-



16.4.2013, täydennetty 29.10.2013

tujen sisätilojen suojeluun ja muutosten ohjaamiseen. Kaavamääräykseen tulee sisältyä säilytettävien ja palautettavien rakennusosien alku-peräistoteutusta vastaava korjaustapa. Myös pihaan liittyvien rakenteiden suojelutarve tulee selvittää. Muutoksista on kuultava museoviranomaista. Tällä hetkellä se tarkoittaa tässä kohteessa Museovirastoa.

Kaavaratkaisussa on varmistettava, että lisärakentaminen muodostuu luontevaksi osaksi kokonaisuutta eikä heikennä rakennuksen arkkitehtonista arvoa. Kaavaluonnoksen maanalainen ja yksikerroksinen lisärakentaminen vaativat vielä harkintaa ja täsmentämistä. Lisäosan rakentaminen kiinni rakennuksen runkoon on ongelma julkisivujen suojelun ja sisätilojen käsittelyn kannalta. Koulurakennuksen aula- ja porrastilojen ominaisluonteeseen kuuluu hyvin olennaisesti niistä avautuvat näkymät ympäröivään kaupunkimaisemaan. Lisärakentaminen olisi luontevampaa pihan avonaisella, puistoon avautuvalla osalla. Tämäkin ratkaisu vaatii tiettyä keveyttä tai läpinäkyvyyttä, esimerkiksi kerroskorkeuden vaihtelua, näköaukkoja ja/tai paviljonkimaisuutta.

Kaavan liiteaineistona tulee esittää rakennuksen restaurointia ja tontin lisärakentamista koskeva viitesuunnitelma osoittamaan kaavaratkaisun yhdenmukaisuus kohteen käynnissä olevan rakennussuunnittelun päämäärien kanssa.

Kaavaratkaisun vaikutuksia tulee arvioida kaupunkikuvan ohella myös suojeltavan rakennuksen rakennustaiteellisten arvojen kannalta, mikä koskee erityisesti lisärakentamisen sovittamista sen yhteyteen.

Vastine

Museoviraston ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa siten, että kaavamääräystä on tarkennettu esitetyllä tavalla. Rakennuksen sisäpihan lisärakentamista on suunniteltu eteenpäin siten, että näkymä pääportaikosta kohti puistoa on parempi. Viitesuunnitelman havainnekuvia on kaava-aineiston liitteenä. Lisärakentamisen sijaintia ei ole muutettu. Kohteesta laadittu rakennushistoriaselvitys on lisätty kaavan aineiston liitteeksi.

Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yhteensä 5 mielipidettä koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.



16.4.2013, täydennetty 29.10.2013

Asunto Oy Oiva (Mi1) pitää hyvänä, että kaavamuutoksella saadaan uudet tilat Sibeliuksen Akatemialle, ja puoltaa tontille kaavailtua uutta käyttötarkoitusta.

Lisärakentamisesta on kuultava myös muita asiantuntijoita kuin vain kaupungin virkamiehiä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainittu kulttuuriympäristöselvitys ei ole ollut osallisten käytössä.

Luonnoksessa esitetyt rakennuksen suojelumääräykset ovat välttämättömiä ja paikallaan, mutta eivät ole riittäviä. Nyt tulisi tutkia ja toteuttaa juhlasalin palauttaminen alkuperäiseen tilaan. Koska kiinteistölle on annettu kaavaluonnoksessa huomattava lisärakennusoikeus, on kohtuullista vaatia kiinteistön kunnostamista alkuperäiseen tilaansa.

Kaavamuutosluonnos sisältää laaja-alaisen louhintatyön tontin pihalla. Räjähdytysten mahdollisesti aiheuttamiin vaurioihin halutaan kiinnittää huomiota. Halutaan selvitys tilanteen seuraamisesta ja vaurioiden estämisestä sekä louhinnan laajuudesta ja syvyydestä.

Rakennuksen kattopuutarhan alla oleva seinämä ja sen rappaus on aiheuttanut huolta Asunto Oy Oivalle. Halutaan selvitys, mitä kattopuutarhalle tapahtuu ja missä määrin suojelumääräys koskee sitä.

Kaavaluonnoksessa ei ole mainintaa paikoitusjärjestelyistä. Toivotaan selvitystä kiinteistön uuden käytön aiheuttamasta liikenteestä, sekä keveyestä että moottoriajoneuvoliikenteestä.

Asunto Oy Oiva haluaa palauttaa mieliin, että sillä on suunnittelun kohteeseen rasiteoikeus, jonka perusteella Oivan E-portaan uloskäynti kadulle sijaitsee ko. rakennuksessa.

Asunto Oy Nervanderinkatu 9 (Mi2) yhtyy Asunto Oy Oivan kannanottoon. Lisäksi Sibeliuksen Akatemia toivotaan mielellään tervetulleeksi naapurustoon ja sen toimintamahdollisuuksia parantavia muutoksia kannatetaan. Miten liikenne järjestetään? Mitkä ovat nykyisen toimitilan liikenne- ja paikoitustarpeet? Pysyvätkö ne samoina? Millä tavoin ne on tarkoitus ratkaista? Räjähdytystyö nähdään riskinä. Miten räjäytystöistä vanhoille taloille mahdollisesti koituvat vahingot vältetään.

Mielipiteen (Mi3) esittäjä (29.10.2012) katsoo, että nyt laaditussa asemakaavan muutosluonnoksessa on hyvät tarkoituserät suojelun osalta. Nyt on erityisellä huolella pyrittävä restauroimaan rakennuksen säilyneet sisätilat ja sen lisäksi palauttamaan tämän funkistalon alkupe-



16.4.2013, täydennetty 29.10.2013

räisiä sisätilojen ominaisuuksia. Juhla-aula ja juhlasali ovat olennaimmat tuhotut sisätilat joille palautettuina löytynee hyvää käyttöä Sibelius-Akatemialle.

Mielipiteen (Mi4) esittäjät (29.10.2012, 19 allekirjoittajaa) toivovat, että korjauksessa huomioitaisiin pieteetillä talossa ollut korkeatasoinen juhlasali parvekkeineen ja näyttämötiloineen sekä asiaan kuuluva hieno aula. Tällaiselle hyvällä paikalla olevalle rakennukselle luulisi olevan käyttöä nykyisinkin.

Vastine

Lisärakentamisesta, peruskorjauksesta ja rakennussuojelusta on neuvoteltu Museoviraston kanssa. Käytävätiloja ja juhlasalin aula pystytään osittain ennallistamaan. Sibelius-Akatemian tarvitseman tilan luonne ja käyttötarkoitukset estävät kuitenkin täydellisen kaikkien tilojen ennallistamisen. Juhlasalia ei ole mahdollista palauttaa. Suuri osa lisärakentamisoikeudesta on seurausta maanalaisten tilojen käyttötarkoituksen muutoksesta ja siitä seuraavaa rakennusoikeuden laskentatavan muutosta.

Hankkeen toteuttaja on vastuussa naapureille louhintatöistä johtuvista vaurioista. Louhintatyöt suunnitellaan suoritettavaksi siten, että ympäristölle aiheutuu mahdollisimman vähän häiriötä. Ennen louhintatyön aloitusta suoritetaan lähialueen rakennusten rakennekatselmuksia. Louhintatyöstä on laadittu ympäristöselvitys ja tärinäherkät kohteet on kartoitettu. Tärinän raja-arvot määritetään ohjeen RIL 253-2010 "Rakentamisen aiheuttamat tärinät" mukaisesti. Koko louhintatyön ajan tärinän voimakkuutta valvotaan naapurirakennusten perustuksissa ja rakenteissa tärinää mittaavilla mittalaitteilla. Räjätystöissä noudatetaan voimassa olevia lakeja ja asetuksia sekä räjäytys- ja louhintatyön järjestysohjeita.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämän suunnitteluohjeen mukaan tällä alueella on voimassa oppilaitosrakennuksien pysäköinnille enimmäisnormi. Sibelius-Akatemia on ilmoittanut, että se ei tarvitse autopaikkoja. Autopaikkoja ei saa sijoittaa pihalle. Autopaikat saa sijoittaa lähialueiden yleisiin pysäköintilaitoksiin. Asunto Oy Oivan sisäänkäynti asemakaavan muutosalueella huomioidaan rakennuksen korjauksen suunnittelussa sekä asemakaavan muutoksessa. Kattopuutarha on tarkoitus pitää ennallaan. Kohteesta laadittu rakennushistoriaselvitys on lisätty kaavan aineiston liitteeksi.

Mielipiteen (Mi5) esittäjien (15.1.2013, 3 allekirjoittajaa) mielestä juhlasalin myöhempi palauttaminen estyy, ellei jo tässä peruskorjauksessa



16.4.2013, täydennetty 29.10.2013

poisteta turhan massiivisia palkkeja ja välipohjaa kerrosten välistä. Maisemakonttori ei edellytä niin raskaita rakenteita. Olemassaolollaan palkit estävät konttorikerrosten suunnittelemisen tyylikkääksi, avariksi ja viihtyisiksi. Nykyaikaisilla teräs- ja lasirakenteilla voisi syntyneeseen vapaaseen tilaan saada korkeuden tuntua ja ilmavuutta, muistumia entisen juhlasalin hengestä esim. lasipinnoilla.

Vastine

Suojelumääräykseen on lisätty tavoite arvokkaiden tilojen palauttamisesta. Asemakaavan muutos ei estä mielipiteessä esitettyä toteutustapaa.

Julkisen nähtävilläolon jälkeinen vuorovaikutus (MRL 65 §)

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 17.5.–17.6.2013.

Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia. Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin kiinteistöviraston, yleisten töiden lautakunnan, ympäristökeskuksen, pelastuslautakunnan, HSY vesihuollon, Helen Sähköverkko Oy:n, ELY-keskuksen sekä Museoviraston lausunnot.

Rakennusvalvontaviraston ja Helsingin Energian taholta on ilmoitettu, ettei niillä ole huomautettavaa.

Lausuntojen tiivistelmät

Yleisten töiden lautakunta puoltaa (11.6.2013) muutosehdotuksen hyväksymistä. Muutos ei vaikuta yleisiin alueisiin, eikä siitä aiheudu kustannuksia rakennusvirastolle.

Pelastuslautakunta päätti todeta (18.6.2013), että sillä ei ole huomautettavaa pelastustoimen osalta asemakaavan muutosehdotuksesta.

Ympäristölautakunta päätti (11.6.2013), että lausunnon antaa ympäristökeskus.

Ympäristökeskuksella (20.6.2013) ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Rakennusvalvontavirasto on ilmoittanut (31.5.2013), ettei sillä ole huomautettavaa asemakaavasta. Asemakaavaluonnosta on käsitelty yhteistyössä kaavasuunnittelijan ja lupakäsittelijän kanssa. Hanke on ollut kaupunkikuvaneuvottelukunnassa 13.3.2013 poikkeamispäätök-



16.4.2013, täydennetty 29.10.2013

seen pohjautuvan rakennuslupahakemuksen käsittelyn vuoksi. Tuleva asemakaavan muutos on huomioitu lupakäsittelyn yhteydessä.

Kiinteistövirastolla (1.7.2013) ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksen suhteen. Kaavasta ei koidu tontin omistajalle kaupungin hallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen edellyttämää merkittävää hyötyä ja maapoliittisia neuvottelua ei ole siten tarpeen käydä.

HSY:n vesihuolto toteaa (27.6.2013), että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Helsingin Energia on ilmoittanut (16.5.2013), ettei sillä ole huomautettavaa tähän asiaan.

Helen Sähköverkko Oy:llä (25.5.2013) ei ole muutosehdotukseen huomautettavaa.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (17.6.2013) toteaa, että esitetty pihalle sijoitettu rakennusala on mahdollinen, mutta uudisrakennuksen suunnitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota ja se tulee toteuttaa mahdollisimman hienovaraisesti siten, että suojeltavan rakennuksen julkisivun suojeluarvoja ei vaaranneta.

Museovirasto (23.10.2013) toteaa, että esitetty asemakaavamuutos vastaa kulttuuriympäristön osalta aiemmin sovittuja linjauksia ja Sibelius-Akatemian rakennushankkeessa toteutuvaa tilannetta sekä määrittää riittävästi Nervanderinkatu 13:n rakennussuojelun muutoshankkeen valmistumisen jälkeiseen tilanteeseen.

Vastine

Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnossa käsitellään kaavaehdotukseen sisältyvän tontin uudisrakennuksen suunnitteluun liittyviä kysymyksiä, joten lausunto on toimitettu tiedoksi rakennusvalvontavirastolle.