



2.12.2014, täydennetty 28.9.2015

**POHJOINEN HESPERIANKATU 15
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 12315**

Hankenro 0961_7
HEL 2012-009892

SISÄLLYS

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos
nähtävillä 16.12.2013–17.1.2014**

- Viranomaisyhteistyö
 - Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet
- Mielipidekirjeet
 - Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 9.1.–9.2.2015

- Lausunnot
 - Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet



2.12.2014, täydennetty 28.9.2015

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos nähtävillä 16.12.2013–17.1.2014

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos olivat nähtävänä kaupungintalon ilmoitustaululla ja kaupunkisuunnitteluvirastossa 16.12.2013–17.1.2014 ja viraston internetsivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä kaupungin museon kanssa.

Viranomaislausunnot

Rakennusvalvontavirastolla ja varhaiskasvatusvirastolla ei ole lausuttavaa.

Kiinteistöviraston tonttiosasto (15.1.2014) toteaa, että kaavamuu-
tos korottaa tontin arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontin omistajan kanssa.

Vastine

Tontin omistajan kanssa tullaan käymään maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut.

Kaupunginmuseo (15.1.2014) toteaa, että asemakaavan muutosalueella sijaitseva Urlus-säätiön omistama rakennus tulee merkitä kulttuurihistoriallisesti arvokkaana suojelluksi asemakaavan muutoksen yhteydessä. Suojelumääräysten ja -tavoitteiden määrittelemiseksi ja niiden lähtötiedoiksi kaupunginmuseo edellyttää, että rakennuksesta tehdään rakennushistorian selvitys nykytilan ja säilyneisyyden arviointineen.

Vastine

Rakennuksesta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys. Arvokkaat ominaispiirteet rakennuksen ulkoasussa ja keskeisissä sisätiloissa on huomioitu kaavamääräyksissä.

Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yksi mielipide koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja asemakaavan muutosluonnosta.



2.12.2014, täydennetty 28.9.2015

Mehiläinen Oy mielestä alueen sosiaalista monimuotoisuutta tulee lisätä siten, että alueen kehittäminen tuo alueelle erikokoisia omistuksia ja vuokra-asuntoja. Aluetta tulee kehittää siten, että huomioidaan myös ikääntyvän väestön tarvitsemat palveluasumistilaruokkeet sekä alueella jo olevien palveluliiketoimintojen tarpeet.

Uusien asuinrakennusten mukanaan tuomat tarpeet lisääntyvälle asukaspysäköinnille kadunvarsilla tulisi ottaa huomioon aluetta suunniteltaessa. Pysäköinti tulee suunnitella osana alueen kehittämistä niin, etteivät uudet tarpeet pysäköinnille rasita enempää olemassa olevaa ympäristöä ja, ettei lisääntyvä liikenne lähikaduilla vaaranna jalankulkijoiden turvallisuutta.

Vastine

Asemakaavamuutoksen vaatimat autopaikat sijoitetaan kaikki rakennuksen sisälle.

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 9.1.–9.2.2015

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 9.1.–9.2.2015.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin kiinteistölautakunnan, pelastuslautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, ympäristökeskuksen, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän, kaupunginmuseon johtokunnan ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen sekä Helen Sähköverkko Oy:n lausunnot.

Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet

Kiinteistölautakunnalla (19.3.2015), ympäristökeskuksella (19.2.2015), Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä (18.2.2015) ja kaupunginmuseon johtokunnalla (24.2.2015) ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Yleisten töiden lautakunta (17.2.2015) toteaa, että asemakaavan muutos koskee Taka-Töölössä rakennushistoriallisesti arvokasta rakennusta ja sen tonttia. Tontin ajoneuvoliikenteen ja jalankulkuliikenteen liittyminen katualueeseen ei selviä asemakaavaehdotuksesta.



2.12.2014, täydennetty 28.9.2015

Asemakaavassa tulee esittää, miten maanalaisiin tiloihin ajetaan ja miten piha-alueet liittyvät katuun. Asemakaavan muutos ei aiheuta kustannuksia rakennusvirastolle. Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutoksen nro 12315 hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Vastine

Kaavakarttaan- ja selostukseen tehdään tarvittavat lisäykset, jotta ajoneuvoliikenteen ja piha-alueiden liittyminen ympäröivään katuverkostoon selviää asemakaavaehdotuksesta.

Pelastuslautakunta (20.1.2015) toteaa, että rakennuksen osan käyttötavan muutos asuinkäyttöön on otettava huomioon suunnittelussa. Mikäli asuinhuoneistojen poistumistiejärjestelyjä ei ratkaista rakenteellisin keinoin, kortteliin on varattava riittävä määrä suunnitteluohjeen mukaisia nostopaikkoja pelastuslaitoksen nostolava-ajoneuvoja varten.

Vastine

Pelastuslautakunnan lausuntoon viitaten todetaan, että rakennus tullessaan kaavamuutoksen yhteydessä suojelemaan kaavamerkinnällä sr-1. Julkisivuihin tehtäviä muutoksia on vältettävä ja hätäpoistumistiejärjestelyt tulee suunnitella toteutettavaksi ensisijaisesti nostolava-ajoneuvoja hyväksikäyttäen. Asiat otetaan jatkossa huomioon ja niitä koskevat tarkemmat suunnitteluratkaisut tehdään muutostöiden toteutussuunnittelun yhteydessä.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa lausunnossaan (26.1.2015), että asemakaavan muutos mahdollistaa 2 450 m² asumisen sijoittamisen Uurlus-säätiön omistamaan rakennukseen. Kaavassa päivitetään sekä merkintä ajan tasalle liikerakennuksen korttelialueeksi että tontin kerrosala vastaamaan nykytilannetta. Suunnittelualue on RKY-alue (Taka-Töölön kerrostaloalue, RKY 2009). Rakennus toimii nykyään liikerakennuksena, jossa on toimistoja, liiketiloja, päiväkotia ja ravintola. Nyt lausunnolla olevaa kaavaa on valmisteltu yhdessä kaupunginmuseon kanssa.

Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmässä (2014) suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta sekä sen kautta kulkee seutuliikenteen rata (Pisarakatu).

Helsingin Yleiskaava 2002:ssa (KV 2003, tullut kaava-alueella voimaan 2004) alue on kerrostalovaltaista aluetta, asuminen/ toimitila.



2.12.2014, täydennetty 28.9.2015

Kalasadaman osayleiskaavan nro 11650 (2008) mukaan alue on kerrostalovaltaista aluetta, jolla on kulttuurihistoriallisen ja maisemakulttuurin kannalta arvokkaan alueen lisämerkintä.

Alueella on voimassa asemakaava nro 8966 (vahvistettu 1985), jossa tontti on hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta.

ELY-keskus katsoo, että nyt lausunnolla oleva asemakaavan muutos noudattaa yleispiirteisempiä suunnitelmia ja täydentää jo olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Suunniteltu rakentaminen sijaitsee vilkkaasti liikennöityjen katujen läheisyydessä, jolloin rakennuksen tuloilman otto on järjestettävä etäältä päästölähteistä (kadut) eli suojan/pihan puolelta ja mahdollisimman korkealta. Asuinhuoneistojen ja päiväkodin tuloilma on suodatettava tehokkaasti.

Asemakaavamuutos huomioi arvokkaan rakennuksen suojelutavoitteet niiden edellyttämällä tavalla.

Vastine

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausuntoon viitaten todetaan, että rakennus tullaan kaavam muutoksen yhteydessä suojelemaan kaavamerkinnällä sr-1. Asuntojen korvausilma tulisi ottaa rakennuksen katolta ja julkisivuihin tehtäviä muutoksia tulisi välttää. Asuntojen terveelliseen ilmanvaihtoon liittyvät näkökohdat huomioidaan ja niitä koskevat tarkemmat suunnitteluratkaisut tehdään muutostöiden toteutussuunnittelun yhteydessä.

Helen Sähköverkko Oy (6.2.2015) toteaa, että muutosalueella Pohjoinen Hesperiankatu 15 kiinteistön kellaritiloissa sijaitsee Helen Sähköverkon jakelumuuntamo. Muuntamo palvelee muutoskiinteistön ohella alueen ulkopuolista sähkönjakelua. Helen Sähköverkolla on kiinteistöyhtiön kassa voimassa oleva muuntamotilan vuokrasopimus. Sopimus on pitkien neuvottelujen jälkeen uusittu kolmen vuoden määräajaksi kesällä 2014 ja jatkuu sen jälkeen toistaiseksi kahden vuoden irtisanomisajalla.

Sähkönjakelun kannalta nykyisen kiinteistössä sijaitsevan muuntamotilan mahdollinen korvaava ratkaisu on vaatimukset täyttävä tila kiinteistöstä tai erillismuuntamorat kaisu noin 50 metrin säteellä nykyisestä muuntamosta. Betonirakenteisen erillismuuntamorat kaisun pohjapinta-ala on noin 2,5 metriä x 4,5 metriä.



2.12.2014, täydennetty 28.9.2015

Helen Sähköverkko esittää, että asemakaavaan lisätään kaavamääräyksenä: Rakennukseen on järjestettävä muuntamotilan vaatimukset täyttävä tila jakelumuuntamolle.

Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole muutosehdotukseen huomautettavaa.

Vastine

Helen Sähköverkko Oy:n esitykseen viitaten todetaan, että kiinteistössä on jo valmiiksi olemassa muuntamon vaatima tila. Näin ollen uuden erillismuuntamon rakentaminen kaavamuutosalueen lähiympäristöön ei ole tarkoituksenmukaista.

Helen Sähköverkko Oy:n esittämä teksti lisätään kaavamääräyksiin esitetyn mukaisesti.