



VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

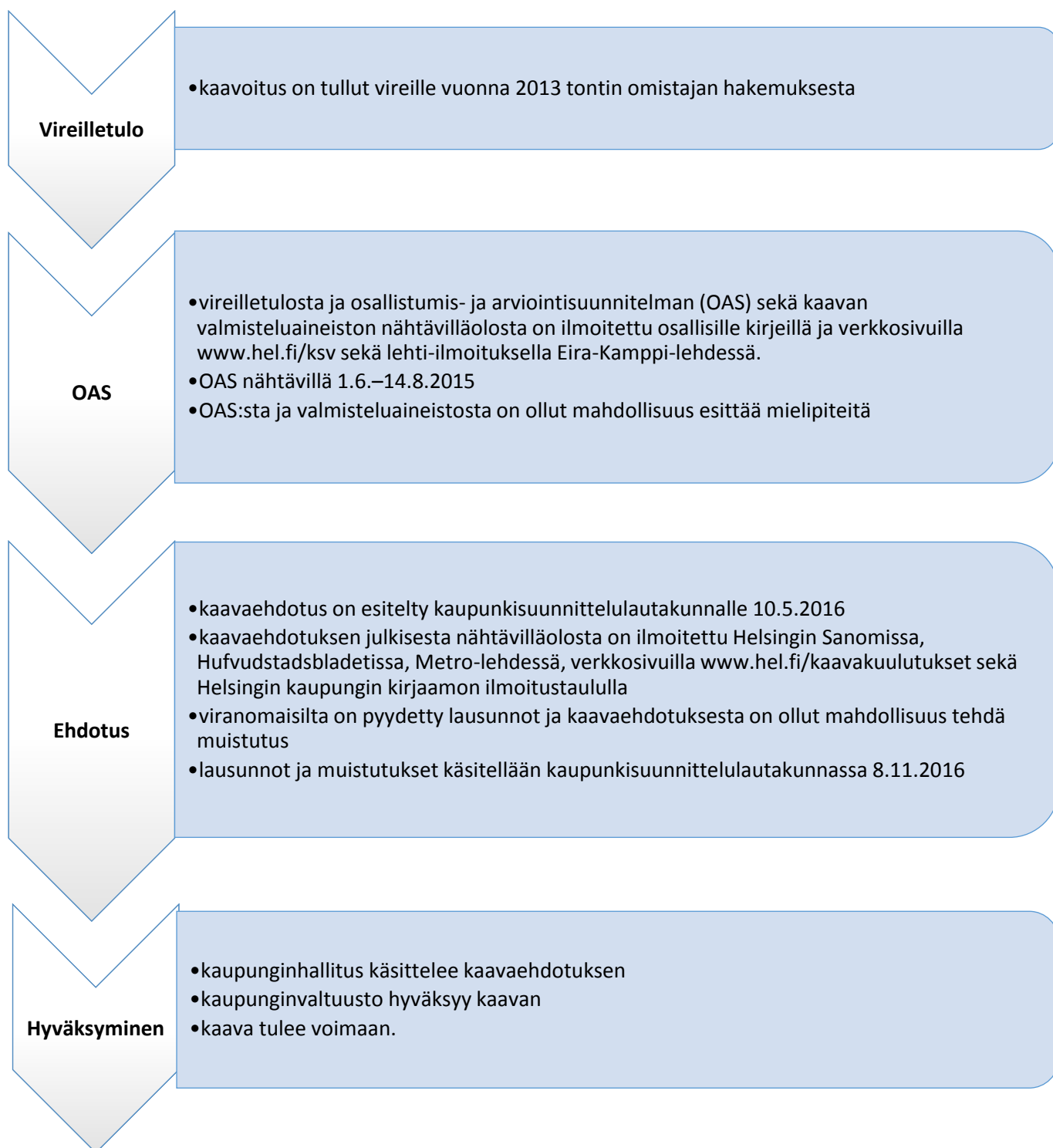
Ullanlinna, Korkeavuorenkatu 21 asemakaavan muutos (nro 12394)

Vuorovaikutusraportin sisältö

Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan muutoksen valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista (huomautukset) sekä vastineet niihin.

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

Kaavoituksen eteneminen



YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 1.6.–14.8.2015

Viranomaisten kannanotot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin kannanotot seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- pelastuslaitos
- rakennusvalvontavirasto
- ympäristökeskus
- rakennusvirasto
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)
- puolustusvoimat
- Suomen Turvallisuusverkko Oy

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista ja niiden vastineet

Kaupunginmuseo totesi, ettei ole lausunnonantaja, vaan Museovirasto, koska rakennus on valtion omistama ja asetuksella suojeltu.

Museovirasto tarkensi kannanotossaan (12.8.2015), että kiinteistö on suojeltu 18.9.1980 valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen nojalla. Kiinteistön alkuperäisen käyttötarkoituksen palauttaminen, ullakkokerroksen asunnot sekä pihasiiven ja piha-alueen muutokset ovat mahdollisia kohteen suojelun kannalta. Kohteen kulttuuri- ja rakennushistoriallisten sekä maisemallisten arvojen säilyminen voidaan turvata myös asemakaavalla, kunhan suojelumääräyksiä tarkennetaan samaan aikaan vireillä olevan asemakaavamutoksen yhteydessä.

Kadunvarsirakennuksen ulkoasun suojelun lisäksi on huomioitava sisätilojen ja rakenteiden suojelu. Asuntojen suunnittelussa on huomioitava historiallinen tilajärjestely ja kiinteä sisustus. Mahdollisten uusien hissi- ja porrastilojen sijoittamista rakennusrungon ulkopuolelle pihanpuoleiseen julkisivuun tulee tutkia. Piha-alueen muutokset eivät saa vaarantaa suojellun rakennuksen perustuksia tai muita rakenteita.

Suunnitelmat tulee esittää Museoviraston tarkastettaviksi viimeistään rakennuslupaa haettaessa. Museovirasto puoltaa poikkeamisluvan hyväksymistä ja asemakaavan muutoksen valmistelun jatkamista kun edellä esitetyt seikat huomioidaan.

Vastine

Suojelua koskeva asetus on kirjattu kaavaselostukseen oikein. Kadunvarsirakennukselle on laadittu uudet suojelumääräykset, joissa on huomioitu myös rakennuksen arvokkaat sisätilat, rakennusosat ja tilajärjestelyt.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus lausui (22.10.2015) viittaavansa Museoviraston lausuntoon.

Rakennusvalvontavirasto totesi kannanotossaan (25.9.2015), että rakennusvalvontavirasto sekä kaupunkikuvaneuvottelukunta puoltavat hanketta, joka vaikuttaa perusteellisesti valmistellulta ja suunnitelma on hallittu niin vanhan kuin uudenkin arkkitehtuurin osalta. Rakennusvalvontaviraston mukaan alkuperäisikkunoita kannattaa vaalia paikoillaan malleina mahdollisille myöhemmille ikkunamuutoksille. Julkisivuväriytyksen sopivan intensiteetin löytäminen mallikatselmusten kautta on tärkeää. Mahdollisen louhinnan myötä on otettava huomioon geotekniset seikat pohjavesikysymyksineen. Rakennusvalvontavirasto tulee suhteuttamaan rakentamismääräyksiin perustuvat vaatimukset rakennus-suojelutavoitteisiin.

Vastine

Melulle alttiille julkisivuille ei ole asetettu tarkkoja ääneneristysvaatimuksia, sillä rakentamismääräyksiin perustuvat ääneneristysvaatimukset tullaan huomiomaan ja suhteuttamaan rakennus-suojelutavoitteisiin rakennuslupavaiheessa.

Kiinteistöviraston tonttiosasto totesi kannanotossaan (27.7.2015), että hankkeesta tulee käydä maanomistajan kanssa kaupunginhallituksen 9.6.2014 päätöksen mukaiset maankäyttösopimusneuvottelut, jotka tulee saattaa päätökseen ennen aiemmin haetun poikkeamisluvan hyväksymistä.

Vastine

Jo vireillä olevan asemakaavasta poikkeamismenettelyn myötä on tontin omistajan kanssa käyty neuvottelut maankäyttökorvauksesta päätösten mukaisesti. Kiinteistölautakunta on 11.2.2016 hyväksynyt neuvottelujen tuloksena syntyneen sopimusluonnoksen edelleen kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi.

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) muistuttaa lausunnossaan (5.6.2015), että kiinteistön suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota raitiovaunuliikenteestä aiheutuvaan meluun ja tärinään. Raitiotieliikenteen tarvitsemaa ratasähköistystä varten tulee huomioida ripustusten vaatima tila ja kiinnitysratkaisut kiinteistössä.

Vastine

Asemakaavamääräyksiin on kirjattu, että katujulkisivuilla tulee rakenteellista meluntorjuntaa pyrkiä parantamaan rakennussuojelulliset tavoitteet huomioon ottaen, ja suunnittelussa tulee ottaa huomioon raitiovaunuliikenteen aiheuttaman runkomelun ja tärinän torjuntatarve.

Kaavaselostuksen kohdan Liikenne ja ympäristöhäiriöt lähtötietoihin on kirjattu kadunvarsirakennukseen kiinnitetyt raitioliikenteen ratasähköistykseen ripustukset. Ripustusratkaisuihin ei ole tulossa muutoksia.

Ympäristökeskus totesi kannanotossaan (10.7.2015), että katu- ja raitioliikenteestä aiheutuu melua, mikä tulee jatkosuunnittelussa ottaa huomioon. Ääneneristävyysvaatimuksia tarkastettaessa tulee ottaa huomioon etenkin raitioliikenteen yöaikaiset hetkelliset meluhuiput sekä varmistaa, ettei raitioliikenteestä aiheudu mahdollisia runkoääni- tai tärinähaittoja asuinkerroksiin.

Vastine

Asemakaavamääräyksiin on kirjattu, että katujulkisivuilla tulee rakenteellista meluntorjuntaa pyrkiä parantamaan rakennussuojelulliset tavoitteet huomioon ottaen, ja suunnittelussa tulee ottaa huomioon mahdollinen raitiovaunuliikenteen aiheuttaman runkomelun ja tärinän torjuntatarve.

Melulle alttiille julkisivuille ei ole asetettu tarkkoja ääneneristysvaatimuksia, sillä rakentamismääräyksiin perustuvat ääneneristysvaatimukset tullaan huomiomaan ja suhteuttamaan rakennussuojelutavoitteisiin rakennuslupavaiheessa.

Pelastuslaitoksella ei tässä vaiheessa ollut varsinaista lausuttavaa asiasta, mutta pyysi (29.5.2015) kiinnittämään paloteknisen suunnittelun yhteydessä huomiota mm. pihasiiven poistumistiejärjestelyihin, sisäpihalle mahdollisesti sijoitettavien roska-astioiden paloturvallisuusasioihin sekä parkkihallin savunpoiston tilavarauksiin.

Vastine

Vanhaan rakennukseen suunnitellut asunnot avautuvat aina myös kadun suuntaan, joten pelastuslaitoksen tikasauto pääsee asuntojen varateinä toimivien ikkunoiden tai parvekkeiden eteen. Uudistettavaan pihasiiven suunnitelluista asunnoista on mahdollisuus ratkaista käynti kahteen eri portaikkoon, jolloin erillisiä varatieratkaisuja ei tarvita.

Pelastusturvallisuus- ja esim. autonsäilytystilojen savunpoistoratkaisut selvitetään tarkemman suunnittelun yhteydessä rakennuslupavaiheessa.

Myös **rakennusvirastolta, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä (HSY), puolustusvoimilta ja Suomen Turvallisuusverkko Oy:ltä** ja on pyydetty kannanottoa. Näillä ei ollut huomautettavaa itse kaavaehdotuksesta, mutta todettiin, että rakennus- ja louhintatöitä tehtäessä on huomioitava alueella ja sen läheisyydessä olevat putki- ja kaapelilinjat, joille rakennustyö ei saa aiheuttaa häiriötä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kiinteistölle on asetettu uudet suojelumääräykset sekä mm. liikennemelua koskevia määräyksiä.

Yhteenveto mielipiteestä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 1 kpl.

Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen / Kiinteistö Oy Helsingin Punanotkonkatu 2 pyysi muistutuksessaan (11.8.2015) huomiomaan, että kiinteistöön tulee järjestää riittävät jätetilat asukkaita ja liiketiloja varten, eikä niistä saa aiheutua häiriötä naapuritontin no 14 asukkaille. Kadunvarteen on varattava riittävästi pysäköintitilaa myymälä-, liike- ja toimistotilojen asiakkaita varten. Lisäksi huomautettiin, että mahdolliset iv-konehuoneet, puhaltimet, poistoilmakanavat, terassien katokset, kaiteet tms. eivät saa nousta piharakennuksen nykyisen räystään yli varjostamaan naapuritonttia no 14.

Tontin no 14 tulevan uudisrakennuksen kellarin hätäpoistumistieportaat, pihan pyöräkatokset ym. saattavat nousta 1. kerroksen asunnoiksi muutettaviksi aiottujen tilojen ikkunoiden tasolle tai eteen, eivätkä tilojen ikkunat saa estää em. rakennelmien toteuttamista. Nykyisen piha-kannen taso saattaa säilyä ennallaan, mikä on myös otettava suunnitelmassa huomioon.

Tonttien 14 ja 19 rajalla olevan ulkoseinän ja ikkunoiden sekä näiden kohdalle myöhemmin mahdollisesti rakennettavien piharakennelmien, katosten tai portaiden erilaiset vaatimukset tulee selvittää ja niitä koskevista rasitteista sopia, samoin kuin ikkunoiden ja ulkoseinän julkisivupinnan mahdollisista muutoksista, käsittelystä ja kunnostuksesta. Ulkoseinään asennetut laitteet (lauhduttimet ym.) on purettava eikä uusia saa asentaa.

Ikkunoiden avaamista tontille no 14 tulee rajoittaa siten, että ko. tontin rakentamisen edellytykset turvataan siinäkin tapauksessa, että maan-alaiset tilavaraukset estävät tontilla 14 voimassa olevan asemakaavan viitesuunnitelman mukaisen rakentamisen.

Vastine

Mielipiteessä esitetyt asiat on huomioitu kaavatyössä mm. siten, että kiinteistölle on osoitettava riittävät yhteis- ja varastotilat asukkaiden käyttöön, eikä vesikattojen yläpuolelle saa sijoittaa teknisiä laitteita tai muita rakennelmia. Ullakkorakentamisen myötä pihasiiven kattolapetta on tarkoitus korottaa Korkeavuorenkatu 21 sisäpihan puolella, mutta lappeen harjakorkeus säilyy ennallaan. Korotuksella ei siten ole vaikutuksia tontti no 14 pihan valaistusolosuhteisiin.

Alun perin asuinrakennukseksi rakennetun kulmatalon käyttötarkoituksen muuttuessa asumiseen ei muutoksen yhteydessä edellytetä autopaikkanormin mukaisten autopaikkojen osoittamista, koska niitä ei ole edellytetty rakennuksen rakennusaikanakaan. Aluetta koskevien laskentaohjeiden mukaan myöskään myymälä- ym. asiakaspalvelutiloille ei tarvitse osoittaa erikseen autopaikkoja. Sen sijaan pihasiiven käyttötarkoituksenmuutoksen ja pienen laajennuksen osuudelle on autopaikkoja osoitettu nykyisten autopaikkojen laskentaohjeiden mukainen määrä. Alueella on erinomaiset joukkoliikenneyhteydet ja se sijaitsee kävelymatkan päässä ydinkeskustasta, mikä vähentää merkittävästi autopaikkojen tarvetta.

Hanke on kuitenkin suunnitelmissa esittänyt toteutettavaksi autopaikka-velvoitetta suurempaa autopaikkamäärää robottipysäköintijärjestelmää hyödyntäen, jolloin kannen alaisiin tiloihin saataisiin sijoitettua vähintään 33 autopaikkaa.

Tonttien rajalla sijaitsevan palomuurin ikkuna-aukotuksesta ja käsitte-lystä sekä muista rasitesopimusten alaisista asioista kiinteistöt ovat jo sopineet keskenään.

Asemakaavan muutosehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 12.8.-12.9.2016

Muistutus

Ehdotuksesta tehtiin yksi muistutus. Muistutus kohdistui tonttien 104/14 ja 104/19 väliseen rajaseinään ja sen aukotukselle, arkkitehtoniselle laadulle, teknisten laitteiden sijoitukselle ja ikkunoiden sekä julkisivupinnan kunnolle asetettaviin määräyksiin tai niiden puutteelle. Erityisesti esitettiin, että rajaseinässä sijaitsevat 1. kerroksen ikkunat on jätettävä aukotuksen sallivan kaavamääräyksen ulkopuolelle, rajaseinän arkkitehtuurille on asetettava yhtä lailla laatutavoitteita kuin tontin 104/19 omalle pihalle suuntautuvalla julkisivulla, ja teknisten laitteiden kiinnittä-

minen tonttien rajalla olevaan seinään on kiellettävä. Lisäksi huomautettiin, että osa tontin 104/19 maanalaisista rakenteista ja perustuksista ulottuu tontin 104/14 puolelle ja myös niistä on edellytettävä tehtävän rasitesopimus.

Vastine

Muistuttaja ja tontin 104/19 omistaja ovat 31.3.2016 sopineet rakennusrasitteista, joiden mukaan tontilla 104/19 on mm. oikeus pitää rajaseinässä nykyiset ikkuna-aukot 1. kerroksen ikkuna-aukkoja lukuun ottamatta. Sopimuksen mukaan kumpi tahansa osapuoli saa perustaa ja rekisteröidä rasitteet toisiaan enempää kuulematta. Erillinen asemakaavamääräys on siten tarpeeton, etenkin, kun tontin 104/14 asemakaavatyön pohjana olleessa viitesuunnitelmassa pihakansitaso (+19.576) asettautuu lähes 3,2 m alemmaksi kuin rajaseinässä olevien 1. kerroksen ikkunoiden alareunat (n. +22.75). Viitesuunnitelman leikkauksessa on esitetty ko. 1. kerroksen ikkunat, ja niiden alapuolelle on esitetty alustavasti istutuksia sekä yli 3,6 m korkea porrarakennelma, joka ulottuu yhden ikkunan tasalle, mutta suunnittelun edetessä porrarakennelman korkeus voi madaltua ja koko sijaintikin muuttua. Ko. portaalle ei tontin 104/19 asemakaavassa ole asetettu rakennusala.

Kaavaselostuksessa on todettu, että pihasiiven omalle pihalle suuntautuva julkisivu on tarkoitus purkaa ja korvata uudella, ja sille on sen takia asetettu laatumääräyksiä. Naapuritonteille suuntautuvien julkisivujen arkkitehtonisen ilmeen on tarkoitus jäädä ennalleen. Nykyiset naapuripihoille suuntautuvat julkisivut ovat 1980-luvulta ja aikansa tuotteita, mutta ovat kuitenkin arkkitehtuuriltaan harkittuja, eikä asemakaavasta poikkeamismenettelyn tai asemakaavan muutostyön yhteydessä ole katsottu tarpeelliseksi asettaa näiden julkisivujen tai esim. niiden pinnan uusimiselle ehtoja tai määräyksiä. Kaavamääräyksiin lisätään kuitenkin, että "Julkisivujen ulkopuolelle ei saa kiinnittää teknisiä laitteita".

Kaavamääräyksiin lisätään, että "Tontin 104/19 olemassa olevia maanalaisia rakenteita ja perustusrakenteita saa sijoittaa tontille 104/14". Tontinomistajat joutuvat siten sopimaan asiaa koskevan rakennusrasitteen.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
 - Museovirasto
 - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
 - kiinteistölautakunta
 - pelastuslautakunta
-

- yleisten töiden lautakunta
- ympäristökeskus
- puolustusvoimat

Yhteenveto lausunnoista

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskuksen) lausunnossa todettiin, että rakennuksen suojelutavoitteet on tunnistettu ja turvattu suojelumääräyksin ansiokkaasti. Lisäksi ELY-keskus esitti, että suojelumääräystä täydennetään kaavaselostuksessa todetulla maininnalla "Valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/1985) nojalla suojeltu rakennus. Asetuksen (480/1985) mukainen suojelu lakkaa, kun rakennuksesta on tehty rakennusperinnön suojelusta annetun lain (498/201) mukainen päätös ja se on saanut lainvoiman."

Vastine

Asemakaavakartan suojelumääräystä on täydennetty lauseella "Valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/1985) nojalla suojeltu rakennus. Asetuksen (480/1985) mukainen suojelu on voimassa, kunnes rakennuksesta on tehty rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) mukainen päätös ja se on saanut lainvoiman".

Kiinteistölautakunta lausui, että koska asemakaavan muutosehdotus on saman sisältöinen kuin aiemmin myönnetty poikkeamislupa, tontin arvo ei nouse eikä maapoliittisia neuvotteluja ole tarpeen käydä. Poikkeamismenettelyn yhteydessä tehtyä sopimusta (ED 3875) tullaan kuitenkin tarkistamaan kohdentamalla se poikkeamisluvan sijasta asemakaavan muutosehdotukseen. Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tontin omistajan kanssa on tehty sopimuksen tarkistaminen.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.
