



§ 569

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, kauppakeskus Itiksen vanhimman rakennusosan (Itäkatu 7) tarkis- tettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12535)

HEL 2017-007993 T 10 03 03

Hankenumero 0750_12

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Sakari Mentu ja arkkitehti Mikko Näveri. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Risto Rautava: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Mikko Näveri, arkkitehti, puhelin: 310 37331
mikko.naveri(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 13.11.2018 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12535 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Itäkeskus) korttelin 45173 tonttia 5 sekä liikenne- ja ka-
talueita.

Lisäksi lautakunta päättää

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville



- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on turvata kauppakeskus Itiksen vanhimman osan rakennustaiteellisesti arvokkaiden julkisivujen säilyminen. Rakennus valmistui vuonna 1984. Rakennus on merkittävä sekä osana arkkitehti Erkki Kairamon tuotantoa että osana Itäkeskuksen kaupunkirakenteellista kokonaisuutta. Itäkeskus on ollut esikuvana myöhemmille suomalaisille kauppakeskuksille.

Kaavan laatimisen taustalla on rakennuksen omistajan, viranomaisten ja järjestöjen välinen erimielisyys julkisivujen suojelun tavoitteista. Rakennustaiteen seura teki lokakuussa 2015 Uudenmaan ELY-keskukselle suojeluesityksen rakennuksen julkisivuista, joihin oltiin silloin suunnittelemassa muutoksia. Uudenmaan ELY-keskus ei ratkaisussaan alkuvuodesta 2017 määrännyt kauppakeskuksen vanhimman osan julkisivuja suojeltaviksi rakennusperintölailla ja vaan katsoi, että suojelu tapahtuu asemakaavoituksen keinoin.

Julkisivuja ja ns. pasaasin valokattoa koskeva suojelumääräys (sr-2) on ainoa merkittävä voimassa olevaan asemakaavaan esitetty muutos. Alueelle ei esitetä rakennusoikeuteen, rakennusalueen rajaukseen tai tilojen käyttöön liittyviä muutoksia. Suojelumääräyksen lisäksi vähäiset voimassa olevaan kaavaan tehtävät kaavamerkintöjen ja -määräysten muutokset ovat luonteeltaan teknisiä ja ajanmukaistavia.

Suojelumääräys ja sen taustat sekä perustelut on esitetty tarkemmin kaavaselostuksen kohdassa Suojelukohteet.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta ja kaavaratkaisun sisällöstä on neuvoteltu kiinteistön omistajan kanssa.



Kaavaratkaisulla turvataan rakennustaiteellisesti merkittävän kohteen julkisivujen ja keskeisten sisätilojen säilyminen.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Nyt laaditussa kaavaratkaisussa on myös otettu huomioon Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteet.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on kauppakeskus Itiksen vanhin rakennusosa, joka on liitoksissa kauppakeskuksen uudempaan rakennusosiin, Hansa-siltaan sekä metroaseman sisäänkäyntihalliin. Osa kauppakeskusrakennuksen rakennusosista sijaitsee pilarein kannatettuina ulokkeina tontin ulkopuolella Tallinnanaukioon sekä metro- ja bussiterminaalin aukioon kuuluvilla, kaupungin hallinnassa olevilla alueilla.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1982-2005.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Katualueet ovat kaupungin omistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat pääasiassa suojelumääräyksen sisäl-



töön. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaavaluonnoksen suojelumääräystä tarkennettiin nähtäville asetetussa kaavaehdotuksessa.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat mm. kaavamuutoksen tavoitteisiin ja rakennus-suojelun mielekkyyteen yleisesti, kuulemisen ja tiedottamiseen, suojelumääräyksen ja selostuksen sisältöön, kaava-aineistoon, sisätilojen suojeluun ja suojelusta aiheutuvaan haittaan.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavaluonnoksen suojelumääräystä on tarkistettu ja täydennetty nähtäville asetetussa kaavaehdotuksessa mm. saavutettavuuteen ja pasaasiin liittyviltä osin.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 28.8–26.9.2018

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus. Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat mm. pasaasikäytävä suojeluun, suojelumääräyksen tulkintaan ja suojelusta aiheutuvaan haittaan.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kaupunginmuseo
- Museovirasto

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan suojelumääräys on asianmukainen ja se turvaa arkkitehtuurihistoriallisesti arvokkaan kauppakeskuksen vanhimman osan arvot maankäyttö- ja rakennuslain sekä rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain tarkoittamalla tavalla.

Kaupunginmuseon lausunnossa on tehty huomioita kaavamääräyksen suhteesta alkuperäisen konstruktion ja rakennustavan sekä alkuperäisen värityksen säilyttämiseen.

Museoviraston lausunnossa on tehty huomioita olennaisten muutosten arvioinnista ja museoviranomaisten kuulemisesta.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen



Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävillälölon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävillälölon jälkeen muutoksia: Suojelumääräyksessä sana ”suojeluviranomainen” on korvattu sanalla ”Museovirasto”. Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden ja vaikutusten arvioinnin osalta.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Kaavaratkaisun johdosta ei maanomistajille koidu merkittävää hyötyä, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaiselle maankäytösopimusmenettelylle ei ole tarvetta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Mikko Näveri, arkkitehti, puhelin: 310 37331
mikko.naveri(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta 13.11.2018
- 2 Ilmakuva 13.11.2018
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12535 kartta, päivätty 13.11.2018
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12535 selostus, päivätty 13.11.2018
- 5 Tilastotiedot 13.11.2018
- 6 Vuorovaikutusraportti 20.8.2018, täydennetty 13.11.2018
- 7 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mieli piteet
- 2 Muistutus



13.11.2018

Asia/9

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 6

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola, Lindén

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 24.9.2018

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 16.4.2018