

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

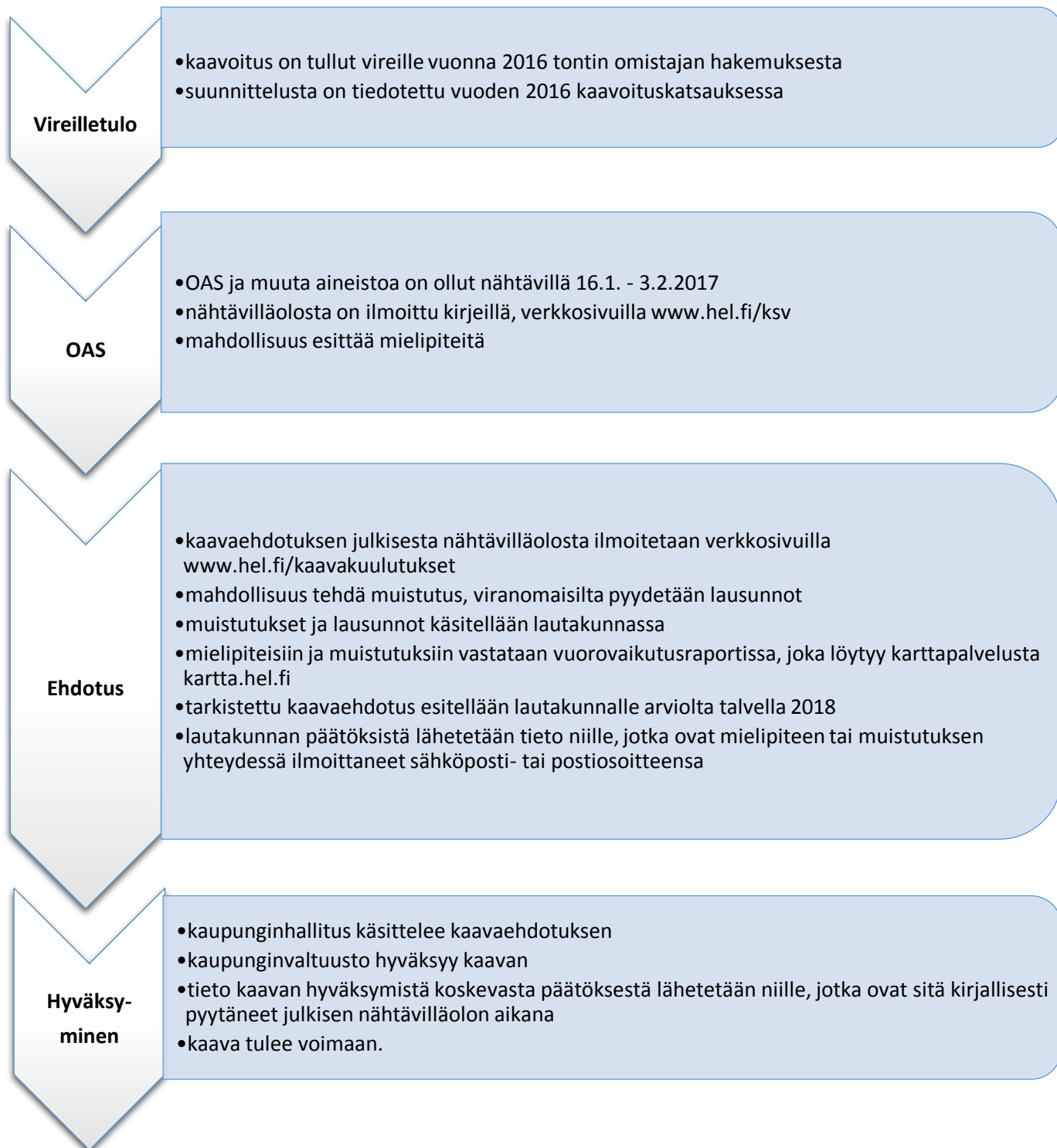
Wuorion talon (Unioninkatu 30) asemakaavan muutos (nro 12376)

Vuorovaikutusraportin sisältö

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

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista 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
16.1.–3.2.2017

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Kiinteistöviraston tilakeskuksen kannanotto kohdistui kaupungin omistaman tontin (Unioninkatu 28) rakenteiden huomioonottamiseen sekä rakennusaikaisten vaurioiden ja häiriöiden välttämiseen. Huolto-ovi kaupungin tontilla olevaan ajoluiskaan edellyttää rasitesopimusta kaupungin sekä huoltoramppia hallinnoivan tontin 1 kiinteistön (Ilmarinen) kanssa.

Kaupunginmuseon kannanotto kohdistui uudisrakentamisen laadun merkitykseen sekä suojelumääräyksen täydentämiseen koskemaan kadunvarren liiketilan interiööriä.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa. Pelastuslaitos ilmoittaa, että rakennuslupaan liittyvät palotekniset asiat tulee hyväksyttävä pelastuslaitoksella. Kiinteistöviraston tonttiosasto ilmoittaa, että muutosehdotus korottaa tontin arvoa merkittävästi, joten tontinomistajan kanssa tulee käydä maankäytösopimusneuvottelut. Neuvotteluissa sovitaan tontin huoltoliikennettä/ huoltotunnelia koskevat ehdot. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kiinteistöviraston kannanoton asiat on sisällytetty kaavaselostukseen. Suojelumääräystä ja selostusta on täydennetty kaupunginmuseon esittämällä tavalla.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helen Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston tilakeskus
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- pelastuslaitos
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Asemakaava sisältää varomääräyksen rakennusaikaisesta ympäröivien rakennusten ja rakenteiden huomioonottamisesta. Rakennusaikaisista

häiriöistä tulee sopia naapureiden kanssa etukäteen. Ne jäänevät vähäisiksi koska rakentaminen tapahtuu pääosin tontin takaosassa.

Asemakaavaratkaisu ei käsittele naapuritontteja. Asemakaava sallii aukkojen tekemistä tonttien välisiin rajaseiniin. Wuorion talon jätehuoneen sijoitus kellariin on rakennuksen toiminnan kannalta perusteltu ratkaisu. Jäteasiat siirretään kaupungin omistaman tontin ajoluiskaa pitkin kadulla odottavaan ajoneuvoon. Luiskan leveydestä johtuen jäteastioiden siirrosta ei aiheudu käytännössä ollenkaan häiriötä ajoluiskan käytölle.

Huolto-oven avaaminen ajoluiskaan ja luiskan käyttö jätehuoneen kuljetusyhteytenä edellyttää rasitesopimusta luiskaa hallinnoivat Ilmarisen sekä luiskan tontin omistaman Helsingin kaupungin kanssa. Huoltomääräystä on tarkistettu siten, että määräyksen maininta "ajoyhteys ajoluiskaan" on muutettu muotoon "kulkuyhteys ajoluiskan kautta. Asiat on sisällytetty selostuksen kohtaan "Yhdyskuntatekninen huolto".

Kaupunginmuseon selostus rakennushistorian vaiheista sekä suojeluarvoja ja suojeltavia sisätiloja koskeva kuvaus on lisätty kaavaselostukseen kohtaan "Suojelukohteet". Suojelumääräystä on täydennetty kuumalumaan kokonaisuudessaan seuraavasti:

" (sr-1) Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvan kannalta huomattavan arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamistai muutostöitä, jotka heikentävät julkisivujen, vesikaton, pääporrashuoneiden tai muiden sisätilojen tai rakennuksen rakennustaiteellista, kulttuurihistoriallista tai kaupunkikuvallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen ominaispiirteisiin hyvin soveltuvalla tavalla.

Säilytettäviä sisätiloja ovat porttikäytäväsyvennys, pääporrashuoneet ja johtokunnan 5. kerroksen kokoustilat "Mutteri" ja "Stenius" sekä katutason liiketila alkuperäisine katto- ja koristemaalauksineen sekä lasimaalauksineen.

Uudisrakennus tontin länsiosassa tulee rakentaa suojelumääräykset huomioiden. Suojelu ei koske vesikaton osalta sisäpihan matalampia siipiä.

Hankkeeseen ryhtyvän on liitettävä lupahakemukseen rakennushistoriaselvitys.

Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Esplanadi-Bulevardi)."

Rakennuksen suojelumerkinnät ja määräykset on otettu kaavaratkaisussa huomioon kaupungin museon esittämällä tavalla.

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevia mielipiteitä saapui 2 kpl.

Naapuritonttien (32/1 ja 4) omistajan (Ilmarinen) mielipiteet kohdistuivat uudisrakentamisen vaikutukseen tilojensa valoisuuteen ja näkymiin sekä siihen, että sen omistamaa ajoluiskaa kaupungin omistamalla tontilla (32/8) ei saa käyttää jätehuollon yhteytenä.

Mielipiteet on otettu huomioon siten, että hakija on teettänyt varjoisuustutkimuksen sekä lisäsuunnitelmia jätehuollon vaatimista järjestelyistä ja niiden vaikutuksesta. Selvitykset ovat selostuksen liitteenä. Asemakaavaratkaisu ei vaikuta naapurien tonttien työhuoneiden valoisuuteen.

Kiinteistön omistajat ovat päässeet ratkaisusta yhteisymmärrykseen. Ilmarinen on ilmoittanut mielipiteessään, päivätty 16.5.2017, että se hyväksyy asemakaavaehdotuksen mukaisen ratkaisun.

Vastine mielipiteisiin aiheittain

Valoisuus, näkymät ja rakennusaikaiset häiriöt

Ilmarinen toteaa, että korotettavan pihasiiven korkeudet eivät saa heikentää sen omistamien kiinteistöjen ikkunoista avautuvia maisemia eivätkä lisätä varjostusta. Rakentamisen aikaiset haitat on minimoitava ottaen huomioon kohteiden käyttäjät.

Ilmarinen toteaa uudemmassa mielipiteessään, että hakija on toimittanut heille varjostussimulaation, jonka perusteella suunniteltu rakennus ei tule vaikuttamaan heidän talonsa valaistusolosuhteisiin olennaisesti, joten siltä osin heillä ei ole enää huomautettavaa.

Vastine

Kaavaratkaisun lisärakentaminen on normaalia liikekeskustan täydennysrakentamista. Se vaikuttaa vähäisessä määrin Ilmarisen kiinteistöistä näkyviin pitkiin näkymiin matalampien rakennusten yli. Tämä ei kuitenkaan heikennä kohtuuttomasti niiden näkymiä tai olosuhteita.

Hakijan teettämä varjoisuustarkastelu osoittaa, että kaavaratkaisu ei vaikuta oleellisesti Ilmarisen tilojen valoisuuteen tai varjosta auringonvaloa. 45 asteen valokulma toteutuu naapuritonttien työhuoneiden osalla. Tontilla 32/1 olevassa lähimmän pihasiiven päätyseinässä ei ole työhuoneiden ikkunoita.

Työnaikaisista järjestelyistä on hakijan sovittava naapurien kanssa normaaliin tapaan.

Jätehuollon järjestäminen naapuritontin ajoluiskan kautta

Ilmarinen vastustaa huoltoajoyhteyden järjestämistä Unioninkadulta tontin 8:n ajoluiskan kautta. Ajoluiska palvelee tällä hetkellä sen omistamien kiinteistöjen yhteistä autohallia ja niiden tavaraliikenne sekä jätehuolto toimii kyseisen autohallin kautta. Ilmarinen vastaa yksin ajoluiskan kunnossapidosta. Luiskaan pysähtyminen ei ole mahdollista ilman että kaikki muu liikenne luiskassa estyy. Luiskan tukkiminen puolestaan aiheuttaa liikenteen jonoutumista Unioninkadulle.

Ilmarinen on nähtävillä olon jälkeen antamassaan mielipiteessään ilmoittanut, että se hyväksyy asemakaavaehdotuksen mukaisen ratkaisun todeten ajoluiskan osalta, ettei ajoluiskan huoltokäytölle ole estettä, kunhan jäteauto pysäköi Unioninkadulle siten, ettei se pysähtyessään estä luiskan käyttöä.

Vastine

Asemakaavaratkaisu ei käsittele naapuritontteja. Asemakaava ei estä aukkojen tekemistä tonttien välisiin rajaseiniin. Wuorion talon jätehuoneen sijoitus kellariin on rakennuksen toiminnan kannalta perusteltu ratkaisu. Hakijan teettämän huoltoselvityksen mukaan ajoluiskaan ei johdeta ajoneuvoliikennettä. Jäteastiat siirretään kaupungin omistaman tontin ajoluiskaa pitkin kadulla odottavaan ajoneuvoon. Luiskan leveydestä johtuen jäteastioiden siirrosta ei aiheudu käytännössä ollenkaan häiriötä ajoluiskan käytölle.

Huolto-oven avaaminen ajoluiskaan ja luiskan käyttö jätehuoneen kulkuyhteytenä edellyttää rasitesopimusta luiskaa hallinnoivat Ilmarisen sekä luiskan tontin omistaman Helsingin kaupungin kanssa. Huoltomääräystä on tarkistettu siten, että määräyksen maininta "ajoyhteys ajoluiskaan" on muutettu muotoon "kulkuyhteys ajoluiskan kautta". Asiat on sisällytetty selostuksen kohtaan "Yhdyskuntatekninen huolto".
