

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Korkeavuorenkatu 32–34 asemakaavan muutos (nro 12620)

Vuorovaikutusraportin sisältö

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

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

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2019 tontin omistajan hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 29.4.–20.5.2019
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Kamppi-Eira-lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot



Hyväksyminen

- mielipiteisiin, lausuntoihin ja muistutuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat
- kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy kaavan arviolta helmikuussa 2020
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana sekä niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa
- hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.

YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 29.4.–20.5.2019

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat suojelumääräyksen tarpeeseen osoitteessa Korkeavuorenkatu 32 sijaitsevan rakennuksen osalta ja 6. kerroksen laajennuksen kaupunkikuvallisiin vaikutuksiin.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että Korkeavuorenkatu 32:n rakennusosalalle on osoitettu suojelumääräys. Viitesuunnittelua on jatkettu ja erityisesti 6. kerroksen julkisivusuunnittelua on ohjattu yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Korkeavuorenkatu 32:n rakennusosalalle on kaavaehdotuksessa merkitty suojelumääräys sr-2. Suojelumääräyksen laatimisessa on huomioitu kaupunginmuseon kannanotto ja suojelu on kannanoton mukaisesti kohdistettu kadun puolen julkisivuun sekä pääporrashuoneeseen ja sisääntuloaulan tilasarjaan. Suojelumääräys on laadittu yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat lisärakentamisen liialliseen korkeuteen ja sen kaupunkikuvallisiin vaikutuksiin keskustan historiallisesti arvokkaassa ympäristössä sekä Korkeavuorenkatu 32–34 rakennusten muodostaman arkkitehtonisen kokonaisuuden arvojen heikentymiseen. Mielipiteissä korostettiin myös uudisosan haitallisia vaikutuksia naapuritonttien asuinhuoneistojen näkymiin ja näiden huoneistojen sekä katutilan valaistusolosuhteisiin. Lisäksi mielipiteissä katsottiin kaava-alueen olevan liian suppea, jotta muutoksen vaikutuksia pystyttäisiin riittävästi arvioimaan.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että viitesuunnitelmasta on laadittu varjotutkielma ja 3d-mallinnos, joiden avulla muutoksen vaikutuksia näkyviin ja kaupunkikuvaan on voitu arvioida laajemmin. Asemakaavassa uudisrakentamiselle on asetettu maksimikorko ja kielletty konehuoneiden tai muiden teknisten laitteiden sijoittaminen vesikaton yläpuolelle.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Lisärakentamisen vaikutus kaupunkikuvaan ja ympäristön historiallisiin arvoihin

Molemmissa jätetyissä mielipiteissä katsottiin lisärakentamisen nousevan liian korkealle. Korotuskerrokset turmelisivat rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokkaan ympäristön ja kaupunkialueen yleisilmeen sekä rikkoisivat nykyisellään tasapainoisen katulinjan. Korotuskerrosten arveltiin antavan luonnottoman ja ruman vaikutelman. Rakennukset myös varjostaisivat liikaa katualueen risteyskohtaa.

Asemakaavan muutosalueen eteläpuolella sijaitsevan naapurirakennuksen, nk. Heikelin talon (Ludviginkatu 1 / Korkeavuorenkatu 30) historiallisten ja rakennustaiteellisten arvojen katsottiin olevan vaarassa korotushankkeen takia. 1800-luvun lopulla valmistunut uusrenessanssi-rakennus erottuisi huonommin ja sen kulmakorniisi peittyisi tai pitäisi purkaa.

Toisaalta mielipiteissä muistutetaan, että muutoksen kohteena olevat rakennukset ovat arkkitehtuurikutsukilpailun tuloksia ja myös niiden arkkitehtuuria tulisi vaalia.

Vastine

Hankkeen vaikutuksia alueen huomattaviin kaupunkikuvallisiin ja historiallisiin arvoihin on arvioitu ja suunnittelua on ohjattu yhteistyössä Helsingin kaupunginmuseon kanssa. Korotuskerrokset on määrätty rakennettaviksi porrastettuna, julkisivulinjasta sisäänvedettyinä. Ottaen huomioon Helsingissä vuosien saatossa tehtyjä rakennusten korotuksia, tätä voidaan pitää Helsingissä jo lähes perinteisenä tapana toteuttaa rakennusten korotuksia. Porrastuksen johdosta korotuskerrokset eivät juuri näy katukuvassa paitsi Rikhardinkadun päätteessä. Korotukselle asetetaan asemakaavassa maksimikorko (+40,0), eikä sen yläpuolelle sallita rakennettavaksi konehuoneita tai muita teknisiä rakennelmia. Korkeusasemaltaan asemakaavan mahdollistama rakentaminen ei merkittävästi poikkea korttelin muiden rakennusten ylimmistä koroista.

6. kerroksen laajennus sen sijaan on selvästi katulinjassa näkyvä elementti ja sen suunnitteluun on kiinnitetty erityistä huomiota, jotta se sopeutuisi mahdollisimman hyvin rakennustaiteellisesti arvokkaan kohteen arkkitehtuuriin ja ympäristön kaupunkikuvaan. Muilta osin rakennusten julkisivut säilynevät pitkälti nykyisen kaltaisena. Asemakaavassa suojellaan Korkeavuorenkatu 32:n rakennuksen nykyisen travertiinijulkisivun ilme. Viitesuunnitelmassa lisärakentaminen on esitetty toteutettavaksi melko eleettömänä ja siten, että se ei juuri muuta rakennusten nykyisten julkisivujen sommittelua ja siten Korkeavuorenkadun tilallista vaikutelmaa.

Rakennukset eivät korotettuina merkittävästi poikkea alueen yleisestä korkomaailmasta. Rikhardinkadun ja Korkeavuorenkadun risteyksen kaupunkitila muuttuu jonkin verran, mutta auringonvalon pääasiallinen suunta risteysalueelle ei kuitenkaan ole hankkeen suunnasta, jolloin vaikutus katutilan valoisuuteen jää vähäiseksi.

Lisärakentamisen vaikutus naapureiden näkyymiin ja valaistusolosuhteisiin

Yhdessä mielipiteessä korostettiin erityisesti hankkeen vaikutusta Ludviginkatu 3–5 sisäpihalle päin olevien asuinhuoneistojen näkyymiin ja

viihtyisyyteen. Korotus nykyisen vesikaton tasosta on merkittävä ja rajoittaa näkymää selvästi. Näkymät Esplanadin suuntaan koilliseen ja itään menetettäisiin kokonaan, mikä alentaisi osakkeiden arvoa.

Olellaisin luonnonvalon suunta Ludviginkadun sisäpihalle on suurimman osan päivästä juuri siltä suunnalta, johon lisärakentamista suunnitellaan. Valoisuus vähenisi huoneistoissa merkittävästi ja heikentäisi asuinviihtyvyyttä.

Myös sisäpihan kattaminen ja pihasiiven korottaminen heikentäisivät sisäpihan valoisuutta.

Kaavassa ei tulisi sallia kuudennen kerroksen laajentamista, lisäkerroksien rakentamista eikä pihasiiven korottamista.

Vastine

Rakennuksia korotetaan nykyisestä vesikaton korkeudesta n. 7,0 m tai nykyisen konehuoneen korkeudesta n. 3,8 m. Ratkaisulla on kaupunkikuvallisia vaikutuksia, mutta kadun puolella korotuskerrokset on suunniteltu julkisivun linjasta sisään vedettyinä, jolloin katutasossa uudisosa näkyy pääsääntöisesti vain 6. kerroksen laajennuksen osalta. Sisäpihan puolella muutos on näkyvämpi ja vaikuttaa näkymiin korttelin muiden rakennusten sisäpihalle suuntautuvien asuntojen ikkunoista, kuten mielipiteissäkin todetaan. Tätä ei kuitenkaan voida välttää, kun otetaan huomioon kaavan tavoitteet toimitilan lisärakentamisesta ja kaupunkirakenteen tiivistämisestä.

Sen sijaan valoisuuden suhteen hankkeella ei ole merkittäviä asumisviihtyvyyttä heikentäviä vaikutuksia. Valtaosa korttelin muista tiloista on toimistoa ja mielipiteissä esiin nostetut asunnot sijaitsevat lisärakentamiseen nähden viistosti sen lounaispuolella. Viitesuunnitelmasta on laadittu varjotutkielma ja 3d-mallinnos, joiden avulla edellä mainittuja vaikutuksia on arvioitu ja niiden nojalla voidaan todeta, että suoran auringonvalon pääasiallinen suunta ei ole Korkeavuorenkatu 32–34 suunnasta.

Asemakaavassa uudisrakentamiselle on asetettu maksimikorko ja kielletty konehuoneiden tai muiden teknisten laitteiden sijoittaminen vesikaton yläpuolelle. Näillä varmistetaan uudisrakentamisen korkeuden pysyminen viitesuunnitelman mukaisessa ratkaisussa, jonka on arvioitu vaikuttavan kaupunkikuvaan ja valoisuusolosuhteisiin vain vähäisesti.

Kaava-alueen koko ja kaavan tarkoitus

Muutosta hakeneen omistajan omaisuuden arvonnousua ei tule toteuttaa aiheuttamalla kohtuutonta haittaa toisten osallisten kiinteistöjen käyttämiselle, niiden viihtyisyydelle sekä alentamalla niiden arvoa.

Toisessa mielipiteessä esitettiin myös, etteivät julkisivumuutoksia saisi ohjata kiinteistön omistajan tavoittelema hyöty tai muut näkökohdat kuin arkkitehtoniset vaatimukset säilyttää alue arvokkaana kokonaisuutena.

Kaava-aluetta pidettiin myös liian suppeana, jolloin ei ole mahdollista arvioida muutoksen vaikutuksia riittävän laajasti ja sitä, että luotaisiin edellytykset viihtyisälle ja hyvälle elinympäristölle. Ympäröiviä asuotoimintoja ei tulisi muutoksella haitata.

Vastine

Asemakaavaratkaisu on neuvoteltu yhdessä hakijan kanssa. Hanke on hakijan taloudellisten tavoitteiden lisäksi monien kaupungin strategisten tavoitteiden mukainen. Keskusta-alueen tiivistäminen ja täydennysrakentaminen ja erityisesti uuden toimistotilan sekä katutason liiketilojen lisääminen alueella on tärkeää keskustan elinvoiman säilyttämiseksi ja vahvistamiseksi.

Kaava alue käsittää ainoastaan muutoksen alaiset tontit, mutta hankkeen vaikutuksia arvioidaan tarkoituksenmukaisella laajuudella, myös asemakaava-alueen rajauksen ulkopuolella.
