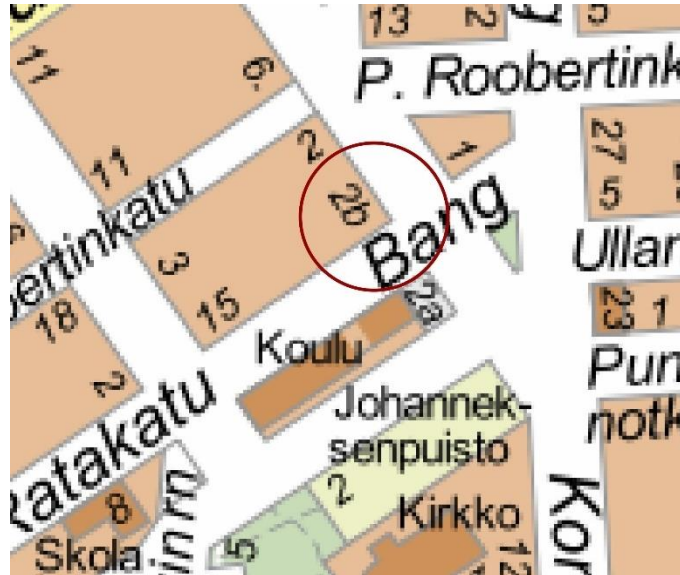


VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Ratakatu 3, asemakaavan muutos (nro 12637)



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 2016 tontin omistajan hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 2.–20.9.2019
- 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
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään lautakunnalle arviolta syksyllä 2020
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat
- lautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.
- 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 2.9.–20.9.2020

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat suojelumääräyksen uudistamiseen ja tarpeeseen selvittää mahdolliset sisätilojen koristemaalaukset. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että suojelumääräystä on tarkennettu ja siitä on neuvoteltu hakijan ja kaupunginmuseon kanssa ja sisätiloista on laadittu alkuperäisväritysten kartoitus.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Museovirasto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Suojelumääräystä on tarkennettu koskemaan julkisivujen ja vesikaton lisäksi pääporrashuonetta ja säilyneitä koristemaalauksia. Koristemaalauksista on teetetty kartoitus.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen toiminnallisen kokonaisuuden sekä liike- ja toimitilojen säilyttämiseen alimmissa kerroksissa, kulttuurihistoriallisten arvojen huomioon ottamiseen, liikenteen sujuvuuteen, alueen autopaikkojen riittävyteen sekä mahdollisen uudisrakentamisen varjostusvaikutuksiin ja 45°:n valokulman noudattamiseen. Lisäksi yhdessä mielipiteessä nostettiin esiin rakenteiden ääneneristävyys naapurirakennusten suuntaan.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavamääräyksissä edellytetään 1. kerroksen sekä Yrjönkadunpuolella maantason tilojen varaamista liike- ja toimistokäyttöön. Suojelumääräyksellä varmistetaan rakennuksen historiallisten sekä kaupunkikuvallisten arvojen säilyminen. Nykyisen vesikattoon tehtävät muutokset on pidetty kohtuullisina sekä valaistusolosuhteiden, että historiallisten arvojen vaalimisen vuoksi. Hakija on laatinut autopaikkojen ja polkupyöräpaikkojen järjestämisestä pysäköintiselvityksen.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Alueen toiminnallinen kokonaisuus ja katutason elävyys

Kohteen muuttamista asuinkäyttöön pidettiin pääosin hyvänä ratkaisuna, mutta asemakaavan laatimisessa pyydettiin kiinnittämään erityistä huomiota alueen toiminnallisen kokonaisuuden säilymiseen ja alueen säilymiseen elävänä myös päiväsaikaan siten, että alimpiin kerroksiin osoitettaisiin liike- ja muuta toimitilaa.

Vastine

Kortteli on ollut pitkään virastokäytössä ja sen muuttaminen pääkäyttötarkoitukseltaan asumiseen on katsottu mahdolliseksi. Kaavamääräyksessä edellytetään rakennuksen Yrjönkadun puoleisten maantason tilojen osoittamista liiketilaksi sekä koko 1. kerroksen osoittamista liike- tai toimistotiloiksi. Lisäksi koko tontin käyttötarkoituksmerkinnäksi osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Merkintä mahdollistaa kiinteistöön monenlaista käyttöä sekä toimitilan osuuden kasvatamisen nyt suunnitellusta, mikäli se tulevaisuudessa arvioidaan kannattavaksi.

Kulttuurihistorialliset arvot

Mielipiteissä korostetaan rakennuksen ja ympäristön kulttuurihistoriallisten arvojen ja ominaispiirteiden huomioon ottamista suunnittelussa.

Vastine

Rakennus suojellaan asemakaavassa julkisivujen, vesikaton ja osittain myös sisätilojen osalta. Suojelumerkinnästä ja suunnitteluratkaisuista on neuvoteltu Helsingin kaupunginmuseon kanssa.

Liikenteen sujuvuus ja autopaikkojen riittävyys

Mielipiteissä on ilmaistu huoli alueen autopysäköintipaikkojen riittävästä asukasmäärän lisääntyessä. Asukaspysäköintipaikkoja on vähän ja lähialueen kaikki viime vuosien asuntohankkeet huomioiden uusien asukkaiden autopaikkojen osoittamista olemassa oleviin pysäköintilaitoksiin ei voida pitää tyydyttävänä ratkaisuna. Autopaikat pitäisi osoittaa tontilta tai vaihtoehtoisesti kadunvarsien asukaspysäköintipaikkoja tulisi lisätä.

Vastine

Kaavaratkaisun autopaikkamitoitus perustuu voimassa oleviin laskentaohjeisiin (Asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohje, Kslk 15.12.2015 sekä Työpaikka-alueiden autojen ja pyörien pysäköintipaik

kamäärien laskentaohje, Kslk 28.2.2017). Ohjeissa todetaan asuintonttien osalta autopysäköinnistä seuraavaa: ”Rakennuksen asuinkäyttöön palauttamisen yhteydessä ei edellytetä autopaikkannormin mukaisia autopaikkoja, mikäli niitä ei ole edellytetty rakennuksen rakennusaikana - - Sovellettaessa asuinkäyttöön palauttamista edellytetään pysäköintiselvityksen tekemistä, joka sisältää laskennallisen paikkatarpeen ja miten paikat järjestetään”. Kohteesta on laadittu pysäköintiselvitys, jonka mukaan autopaikkoja ei voida järjestää tontilla, mutta sekä Erottajan että Kasarmitorin pysäköintilaitosten sisäänkäynnit ovat n. 300 metrin päässä ja uudet asukkaat voivat vuokrata tarvittavat autopaikat ko. laitoksista.

Valitettavasti asukaspysäköintitunnusten määrä suhteessa asukaspysäköintiin osoitettujen paikkojen määrään on, kuten mielipiteessä todetaan, suuri (vuonna 2018 alueella B oli 1787 asukaspysäköintitunnuspaikkaa ja myönnettyjä asukas- ja yritys-pysäköintitunnuksia 2783 kappaletta ja alueella C on noin 2490 asukaspysäköintitunnuspaikkaa ja myönnettyjä asukas- ja yrityspysäköintitunnuksia 3885 kappaletta). Helsingin kaupunkistrategiassa kuitenkin painotetaan kestävien liikennemuotojen – joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kulkumuoto-osuuden kasvattamista ja myös tämän kaavaratkaisun tarkoituksena on tukeutua pääasiassa muihin kulkumuotoihin kuin henkilöautoiluun. Suunnitelmassa osoitetaankin paljon pyöräpaikkoja asukkaiden ja työntekijöiden käyttöön.

Varjostusvaikutus

Lisärakentamis- ja muutostyöt eivät saisi lisätä varjostusta naapurirakennusten suuntaan ja 45 asteen valokulmasääntöä tulisi noudattaa.

Vastine

Suunnitellut muutokset rakennuksen ulkohahmoon ovat vähäisiä. Lähinnä sisäpihan puolelle on suunniteltu uusia parvekkeita ja kattoterasseja, eikä muutoksilla ole vaikutusta naapureiden valaistusolosuhteisiin. Asemakaavassa suojellaan rakennuksen julkisivut ja vesikaton perusmuoto, mikä estää suuremmat korotus- tai lisärakentamistyöt.

Ääneneristys naapureiden suuntaan

Kohteesta on aiemmin kulkeutunut häiritsevästi ääntä naapurirakennuksiin sekä ulkokautta että rakenteita pitkin. Tämä tulisi huomioida teknisten tilojen sijoittelussa ja muussa suunnittelussa.

Vastine

Ääniteknisten vaatimusten täyttymistä arvioidaan erikseen käyttötarkoituksen muutoksen rakennuslupakäsittelyn yhteydessä. Viitesuunnitelmassa IV-konehuone on osoitettu kellarikerrokseen, pihakannen alle

siten, että se ei rajaudu naapuritontteihin. Asemakaavan muutoksen hakijalle on tiedotettu naapureiden mielipiteet ja ääneneristävyyttä koskevat erityishuomiot.
