

Vuorovaikutusraportti

Kulmavuorenkatu 4:n asemakaavan muutos (nro 12647)

Päivätty 4.2.2021

Diaarinumero HEL 2018-008332

Hankenumero 2483_3

Asemakaavakartta nro 12647



Kuva 1. Suunnittelualan rajaus.

Vuorovaikutusraportin sisältö

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

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelimitse 09 310 13700 ja sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2018 tontin omistajan hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 4.–22.3.2019
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Kallio-lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



Ehdotus

- kaavaehdotus esitellään lautakunnalle arviolta keväällä vuonna 2021
- 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
- kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuu-lutukset
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- muistutukset ja lausunnot käsitellään lautakunnassa



Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.

Yhteenvedot esitetystä huomautuksista ja vastineet niihin

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston (viitesuunnitelma) nähtävilläolo 4.–22.3.2019

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuololta. Kannanotossa mainittiin, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kerrosluvun korotukseen, alueen täydennysrakentamiseen ja alueen kulttuurihistoriallisiin arvoihin sekä rakennus-suojeluun. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että asemakaavaan on osoitettu vesikatkon ylimmän kohdan korkeusasema, kaavassa on annettu määräykset rakennuksen ilmanotosta, ja täydennysrakentaminen on sovitettu tarkemmin kaupunkikuvaan ja nykyiseen rakennuskantaan.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Kerrosluvun korotus ja rakentaminen

M1 ja M2:n mielestä hanke on maankäyttö- ja rakennuslain 1§:n vastainen. Korttelin piha-alueet ovat kapeita M1 ja M2:n mielestä ja sinne jäisi huomattavia varjoalueita sisäpihojen puolelle. Auringonvalo on tärkeä osa asumisterveyttä ja viihtyisyyttä. Haettava korotus toisi lisää kaikuefektii korttelin sisäpihalle, joka on ristiriidassa korttelin viihtyisyyden parantamisen kanssa.

Mielipiteissä M1 ja M2 pyydetään tutustumaan Hämeentie 37:n sisäpihoille ja huoneistoihin jalkautumalla sekä todeta viihtyisyydessä ja asuinterveydessä huomattava tason aleneminen. Hämeentien ja Pääskylänkadun alueen sisäpihoilla ja sisäpihan puoleisissa huoneistoissa ongelmana on se, että rakennusten korkeuserot lisäävät toimivien ruokaa valmistavien ravintoloiden käryjen leijumista alueella. Joitakin naapuritalojen ravintoloiden poistohormeja jäisi niin paljon alemmaksi, että naapurustoon jäisi leijumaan käry ja haju tuulen vireen vähenemisen seurauksena, joka tekisi asumisen sietämättömäksi. Ravintolatoimintaa eivät M1 ja M2 vastusta, mutta suunnitelman mukainen rakennushanke koettelsi naapurisopua, kun ruoanvalmistuksen hajut jäisivät jatkuvasti sisäpihan ongelmaksi.

M3 ei vastusta kerrosluvun korotusta, mikäli lisäkerroksissa katon ja muiden teknisten rakenteiden ylin korko jää osoitteen Kulmavuorenkatu 2:n räystääskorkeuden alapuolelle, kuten osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa liitettyssä viitesuunnitelmassa on esitetty.

Vastine

Kaavaratkaisun tavoitteena on eheyttää ja tiivistää kaupunkirakennetta sekä hyödyntää nykyistä infrastruktuuria etenkin kantakaupungin alueella. Täydentävä rakentaminen ei muuta ympäristöä merkittävästi eikä suunnitellun rakentamisen korkeus poikkea alueella jo olevasta rakentamisesta. Kaavakarttaan on lisätty rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema ja korotettavan uudisrakennusten korkeus on vastaava kuin lähiympäristön kerrostalojen korkeus. Viitesuunnitelmassa on varjostus selvityksessä havainnollistettu, ettei rakennuksen korotus varjosta merkittävästi naapurustoa tai sisäpihaa. Lisäksi asemakaavan muutoksen mukaisella rakentamisella ei ole katsottu aiheuttavan huomattavia hajuhaittoja naapurustoon tai kaikuefektiä sisäpihalle. Rakennuksen korottaminen suojaa sisäpihaa jossain määrin korttelin ulkopuoliselta melulta, mutta vaikutus on vähäinen. Kaavaehdotuksessa on annettu määräys, että rakennusten ilmanotto tulee järjestää tehokkaasti suodatettuna mahdollisimman etäältä ja korkealta suojaisan pihan puolelta. Tällöin ravintoloiden poistohormeista kantautuvat hajuhaitat ajautuvat samalla paremmin sisäpihoilta pois.

Alueen täydennysrakentaminen

M1:n ja M2:n mukaan alueelle on mahdollistettu ullakkorakennusoi-keutta. Rakennettavaa ja jalostettavaa kiinteistömäärää täydennysrakentamiselle löytyisi siis runsaasti tässäkin korttelissa, ilman osoitteen Kulmavuorenkatu 4:n ylisuuren hankkeen lupaa. M1:n ja M2:n mielestä esitetty hanke on ylimitoitettu ja hanke olisi joko hylättävä tai löydettävä järkevämpi ratkaisu. Alueella on huomattavaa rakennustoimintaa ja alueelle on tehty täydennysrakentamista, jonka takia parkkipaikkapula on jo nyt tuntuva.

M1 ja M2 ehdottavat ullakkorakentamista kaavoitettavalle alueelle sekä mahdollisesti osittain tai kokonaan 800 k-m² kokoisen laajennuksen sijoittamista siten, että olemassa olevaa rakennusta levennetään sisäpihalta ja rakennetaan kytketty lisärakennus nykyisen porrashuoneen kohdalle enintään asuinkerroksen korkuisena. M1 ja M2 lisäävät, että ehdotettu vaihtoehto ei ole varmaankaan ensisijainen rakennushankkeeseen ryhtyvällä, sillä sen toteuttaminen olisi kalliimpaa kuin kolmen asuinkerroksen korottaminen. Tällä hetkellä rakennuksen korotushankkeessa saadaan M1:n ja M2:n mielestä haitat kokonaan tai osittain naapurikiinteistöissä asuvien ihmisten ja naapuri-osakeyhtiöiden osakaiden ongelmaksi.

M1 ja M2 huomauttaa lisäksi, että naapurustossa on ilmaistu huoli asumisviihtyvyyden lisäksi myös huoneistojen arvon alenemisesta. Naapurustossa sijaitsee M1:n ja M2:n mukaan tyypillisiä kantakaupungin työläisasuntoja, joissa on asunto-osakeyhtiöiden osakkaina monesti aivan tavallisia suhteellisen pienituloisia ihmisiä. M1 ja M2 muistuttaa, että asunto-osakeyhtiöiden osakkaiden tärkein varallisuuserä on oma asunto.

M3 mielestä kaavamääräyksen tulisi varmistaa, että esitetyn lisärakentamisen toiseksi ylin ja ylin kerros toteutetaan kadunpuoleisesta julkisivulinjasta sisäänvedettynä.

Vastine

Asemakaavan muutos on kaupungin tavoitteiden ja strategian mukainen, jonka takia hanke on toteutettavissa. Kaavanmuutosta valmisteltaessa pyritään varmistamaan, että uudet rakennukset sopisivat ympäröivään kaupunkikuvaan ja että uudisrakentamisen haitat naapuritonteille olisivat mahdollisimman vähäisiä. Kallion ja Sörnäisten kaupunginosien kaupunkirakenne on luonteeltaan ajallisesti monikerroksista. Uudisrakennuksen massoitteleva ja sijoitusta on tarkennettu siten, että se kytkeytyy osaksi olemassa olevaa rakennusrivistöä. Myös räystäskorot ja katon muodot jatkavat olemassa olevia linjoja. Rakennuksen laajeneminen kerroslukua korottamalla on myös kustannustehokkain ratkaisu. Kaupunkirakenteen tiivistäminen yleensä tukee alueen palveluiden säilymistä sekä uusien palveluiden kehittymistä ja sitä kautta voi jopa nostaa alueen arvoa.

Asemakaavassa on määrätty, että täydennysrakentaminen toteutetaan kadunpuoleisesta julkisivusta sisäänpäin vedettynä.

Alueen kulttuurihistorialliset arvot ja rakennussuojelu

M1 ja M2 huomauttaa, että alueen ja korttelin ominaispiirteinä on joitakin suojeltuja taloja, mutta valmisteltavan kaavahankkeen aineistoissa ei ole mainittu korttelin suojeltuja julkisivuja eikä sitä, että vanhemmat rakennukset muodostavat poikkeuksellisen ehyen korttelin eri aikakausia edustavista kiinteistöistä Sörnäisten alueella ja itäisessä kantakaupungissa. M1 ja M2 mielestä Kulmavuorenkatu 4 edustaa oman aikakautensa rakentamista kasvaneessa kaupungissa ja sopii nykyisellään kortteliin. Suunnitelmissa esitetty korotettu rakennus olisi ristiriidassa alueen ominaispiirteiden kanssa ja arkkitehtonisesti kaunis sisäpiha menettäisi merkityksensä.

M1 ja M2 toivovat, että kaavoituksessa huomioitaisiin Kallion alueen historiassa merkittävien naapuritalojen jääminen Kulmavuorenkatu 4:n varjoon olisi historiallisia arvoja loukkaava. Hämeentie 37:n näkyminen merelle on kaunis yksityiskohta, jota Helsingin kaupunki on M1:n ja M2:n mukaan pyrkinyt muissa yhteyksissä vaalimaan. Tällä M1 ja M2

tarkoittavat sitä, että kaupunki on pyrkinyt avoimeen näkyvyyteen mereltä saavuttaessa ja Sörnäisten kauniit 1900-luvun alun kiinteistöt tervehtivät kaupunkiin laivalla saapuvia. Tämä yksityiskohta menetettäisiin kaavamuutoksen myötä. Samalla katoasi Kulmavuorenkatu 4:n naapurikiinteistöjen asunnoista kauniit ja avarat kattonäkymät.

Vastine

Tontilla olemassa oleva rakennus ei ole nykyisin suojeltu. Sörnäisten kaupunginosien kaupunkirakenne on luonteeltaan ajallisesti monikerroksista. Uudisrakennuksen massoittelua ja sijoitusta on tarkennettu siten, että se kytkeytyy osaksi olemassa olevaa rakennusrivistöä. Alustavissa suunnitelmissa esitetyn rakentamisen ei katsota heikentävän alueen kulttuurihistoriallisia arvoja. Korttelin rakennuskanta on elänyt vuosikymmenestä toiseen ja esitetty muutos luo uuden kerroksen korttelin rakentamishistoriaan.
