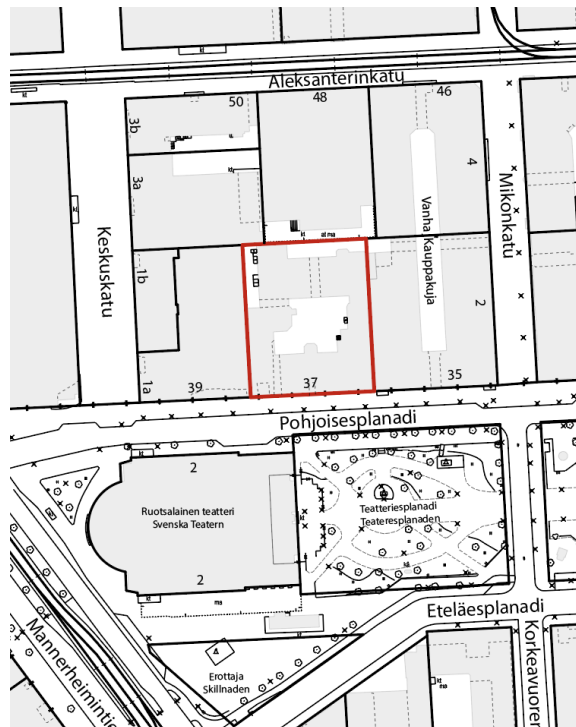


Vuorovaikutusraportti

Pohjoisesplanadi 37, asemakaavan muutos

Päivätty 4.3.2024
Diaarinumero HEL 2023-000156
Hankenumero 6284_5
Asemakaavakartta nro 12856



Kuva 1. Suunnittelualueen 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, puhelin 09 310 13700 ja sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2023 tontin omistajan hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa on ollut nähtävillä 9.–30.6.2023
- nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjellä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Helsingin Uutiset -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteen



Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle arviolta vuonna 2024
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta



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.

Yhteenvetot esitetystä huomautuksista ja vastineet niihin

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 9.–30.6.2023

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennussuojeluun ja hankkeen reuna-ehdoihin, jotka huomioivat rakennusten suojeltavat arvot. Pelastuslaitos kommentoi palo- ja pelastusturvallisuutta ja miten se jatkosuunnittelussa tulisi huomioida. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että rakennukset ja arvokkaat kokonaisuudet ja sisätilat on suojeltu suojelumerkinnöin. Lisäksi suojeltavat arvot on huomioitu erilaisilla ylimmillä korkomerkinnöillä ja hanketta sallivilla määräyksillä, jotka sovitetaan suojelu arvoihin. Kaavassa on myös määrittänyt palo- ja pelastusturvallisuuteen liittyen.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
 - kaupunginmuseo
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala
 - pelastuslaitos

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Rakennussuojelu

Kaavaehdotuksessa rakennusten rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot on huomioitu rakennuksia suojelevilla määräyksillä (sr-1 ja sr-2).

Määräyksissä on nostettu arvokkaat kokonaisuudet ja sisätilat. Kaavassa on lisäksi todettu nykyisten julkisivujen ja vesikaton korkeusasetmat ja vesikaton yli sallittu korkeusasema.

Suojelumääräyksissä sallitaan ilmanvaihtokonehuoneen toteuttaminen eli katon korotus ominaispiirteet huomioiden. Toteutettavalla valokatteella on sallittu ylikorkeusasema, jotta se ei näy rakennusten yli Esplanadin RKY-alueelle. Lisäksi valokatteen asentamisella ei saa aiheuttaa muutoksia tai rakennusten purkamista.

Palo- ja pelastusturvallisuus

Kaavaehdotus mahdollistaa kellaritilojen yhdistämisen tontin rajojen ylitse. Jos rajaseiniä ei rakenneta, kellaritilojen palotekninen turvallisuus veloitetaan tarkastelemaan yhtenäisinä kokonaisuuksina niin, että saavutetaan riittävä palotekninen turvallisuustaso.

Lisäksi rakennusluvan yhteydessä tontin rajat ylittävissä hankekokonaisuuksissa tulee esittää selvitys palo- ja pelastusturvallisuudesta tosiasialliselta vaikutusalueelta, myös rakennuslupa-alueen ulkopuolelta.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kaavamuutoksen aluerajaukseen, korttelin huolto- ja kävely-yhteyksiin, reittien esteettömyyteen, korttelien kokonaistarkasteluun ja kiinteistön omistajien tasavertaiseen kohtelun toteutumiseen.

Lisäksi mielipiteitä annettiin lasirakenteisiin ja sen lintuturvallisuuteen liittyen.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että korttelin huolto- ja kävely-yhteyksiin ja reittien esteettömyyteen on laadittu kaavamääräykset. Lisäksi kaavassa on palo- ja pelastusturvallisuuden osalta kokonaistarkasteluun ohjaavia määräyksiä.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Kaavan rajausta, vaikutusten arvio ja tavoitteiden ja toimenpiteiden toteuttaminen, kiinteistön omistajien tasavertainen kohtelu.

Kaavaa pidetään käytännössä ensimmäisen asemakaavan laatimisena ja siten osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyt vaikutusten arvioinnit ja perusselvitykset eivät ole riittävät ja vaativat laajempaa tarkastelua. Lisäksi kaavanrajausta pidetään liian suppeana kaavan tavoitteisiin ja toimenpiteisiin nähden.

Korttelista tulisi tarkastella sisäiset toiminnot, jotta kiinteistönomistajien tasavertainen kohtelu toteutuu.

Vastine

Asemakaavan tarkoitus on mahdollistaa olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämistä, suojella rakennushistorialliset arvot kiinteistöllä ja todeta kaavalla nykyinen tontin rakennettu tila. Vaikutusten arviointi on tehty kaavan tehtävä ja tarkoitus huomioiden. Vaikutusten arviointia on tehty mm. rakennetusta ympäristöstä, liikenteestä, kaupunkikuva ja kulttuuriperinnöstä, elinkeino- työllisyys- ja talousvaikutuksista. Vaikutusten arvioinnista lisää selostuksessa osiossa *Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto*. Vaikutusten arviointia varten on tehty esimerkiksi rakennushistoriaselvitys, viitesuunnitelma, alustava palotekninen suunnitelma ja huoltotunneliin liittyviä selvityksiä. Lisäksi hankkeen vaikutukset on huomioitu kaavamääräyksin.

Kaavan rajausta perustuu tontin omistajan hakemukseen ja toteutettavaan hankkeeseen perustuen. Alueen tavoitteita ja toimenpiteitä voidaan toteuttaa myös muilla keinolla ja sopimuksilla kuin maankäyttöä ohjaavalla asemakaavalla, kuten maankäytösopimuksilla ja rasitteilla.

Kiinteistöillä on yhtäläiset mahdollisuudet järjestää toimintojaan, kun koko kortteli on luonteeltaan liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelissa kiinteistöt ovat käyttäneet talojen pihoja vaihtelevasti osittain ravintoloiden terassipihoina tai huolto- ja pysäköintikäytössä. Korttelissa on ollut vastaavia hankkeita, joissa liiketiloja on laajennettu rakennuksissa eri kerroksiin, kellariin ja sisäpihoihin. Sisäpihoja on katettu lasikatteilla. Asemakaavan muutokset ovat mahdollistaneet kiinteistöjen kehittämisen ja niissä kaikissa edistetään korttelin yhteisiä tavoitteita kuten keskustan maanalaiseen huoltotunnelin liittymistä, jolloin on mahdollista ottaa huoltoliikenteeltä vapautuvaa tilaa muuhun käyttöön. Lisäksi korttelin asemakaavoissa

Korttelin kävely-yhteydet ja yhteyksien esteettömyys

Mielipiteissä on ilmaistu huoli julkisen kävely-yhteyden säilymisestä ja yhteyden pysymisestä esteettömänä. Esitetyt toimenpiteet kaava-alueella (portaat ja nostin) katsotaan heikentävän läpikulun esteettömyyttä ja olevan ristiriidassa naapuritontin kaavamääräyksen kanssa, joka velvoittaa järjestämään esteettömän jalankulun. Lisäksi suljettu ja katettu tila katsotaan katkaisevan korttelin julkisen kävely-yhteyden.

Mielipiteiden mukaan OASissa esitetyt tavoitteet elävöittää korttelia edellyttää viitesuunnitelmaa kävely-yhteyksien ja koko korttelin toimintojen osalta.

Vastine

Kaavaratkaisussa yhteys järjestetään Pohjoisesplanadilta Aleksanterinkadun ja Mikonkadun suuntaan. Julkisen kävely-yhteys ja sen esteettömyys varmistetaan kaavamääräyksellä. Kaavakartassa yleinen kävely-yhteys merkintä on merkitty koko tontin läpi.

Nykyisin reitin kaltevuus (luiska) ei täytä esteettömyys suosituksia. Esitetyt portaat ja nostin täyttää esteettömyys suositukset paremmin kuin nykyjärjestelyt. Kaavamääräys mahdollistaa myös muunlaisen esteettömän järjestelyn kuin nyt ehdotetun nostimen.

Lisäksi rakennusluvan yhteydessä palo- ja pelastusturvallisuus selvitykset on tehtävä tontin rajoja laajemmista kokonaisuuksista, kuten korttelin kävely-yhteyksistä.

Viitesuunnitelmassa on esitetty kävely-yhteydet, jotka perustuvat nykyisiin reitteihin, rasitteisiin ja kaavamutoksen kautta tuleviin velvoitteisiin. Viitesuunnitelmassa on otettu kantaa toimintojen sijoitteluun kaavamutoksen kohteena olevalla tontilla. Korttelin muiden tontit säilyvät käyttötarkoituksmerkinnöiltään edelleen K, liike- ja toimistorakennusten

korttelialueena, joka mahdollistaa korttelin elävöittämistä omien liiketoimintojen puitteiden mukaan. Kaavamuutos ei estä muiden tonttien maankäytön toteutumista.

Korttelin kiinteistöjen huolto- ja ajoyhteydet

Mielipiteiden mukaan kiinteistön ylläpidon ja huollon edellyttämät ajoyhteydet tulee varmistamista koko korttelintasolla.

Vastine

Kaavaratkaisussa varaudutaan tontin keskustan maanalaiseen huoltotunneliin liittymiseen siten että suunnitelmissa on esitettävä miten ja mistä huoltotunneliin liitytään. Yhteydet voidaan järjestää tontti- tai korttelikohtaisesti. Kaava sallii väliaikaisen huollon järjestämisen tontin 6 läpi, kunnes huoltoyhteydet maanalaiseen huoltotunneliin toteutuu. Korttelissa useammalla tontilla on vastaavanlainen määräys, jossa veloitetaan tontti- tai korttelitasoisesti liittymään maanalaiseen keskustan huoltotunneliin. Ydinkeskustan maankäytön kehityskuvan 2032 mukaisesti ydinkeskustan käveltävyyttä vahvistetaan hankkeiden yhteydessä liittymällä keskustan huoltotunneliin. Kaupungilla on myös muita mahdollisuuksia edistää keskustan huoltotunneliin liittymistä kuin asema-kaavoittamalla.

Lintujen turvallisuus

Mielipiteessä vaaditaan sisäpihan lasikatetta turvalliseksi linnuille.

Vastine

Lasikate rakentuu horisontaalisesti sisäpihalle, selväsit rakennusten vesikattojen alapuolelle, jonka perusteella lintujen törmäysriski heijastuksista on vähäinen. Ns. vihreää valhetta tontin sisällä ei pääse synty-
mään, jonne linnut pyrkisivät suojaan tai ruokailemaan. Luonnon valon pääseminen sisäpihaan, sisäpihan viihtyisyys ja rakennushistorian näkyminen sisäpihalla on tämän hankkeen kannalta olennainen. Lasika-
teista on määrätty määräyksiä edellä mainitut seikat huomioiden.

Viitesuunnitelmassa lasikatteen pinnat asettuva eri kulmiin ja tasoihin, jotka vähentävät isoja heijastuspintoja.
