



25.3.2014, täydennetty 20.1.2015

---

**ULLANLINNA, PUNANOTKONKATU 2,  
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 12264**

Hankenro 1541\_2  
HEL 2011-004824

**SISÄLLYS**

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan  
muutosluonnos nähtävillä 28.11.–30.12.2013**

- Viranomaisyhteistyö
  - Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet
- Mielipidekirjeet
  - Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet
- Yhteenveto yleisötilaisuudesta

**Asemakaavan muutosehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 9.5.–9.6.2014**

- Muistutukset
  - Tiivistelmä muistutuksesta ja vastine
- Lausunnot
  - Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet

**LIITE** Keskustelutilaisuuden 4.12.2013 muistio



25.3.2014, täydennetty 20.1.2015

Mielipiteen tai muistutuksen esittäjät on ilmaistu koodein, kun kyseessä on yksityishenkilö. Koska henkilötietojen ja henkilörekisterin esittämistä avoimessa verkossa rajoittavat henkilötietolaki ja laki viranomaistoiminnan julkisuudesta, ei koodien selitystä yksityishenkilöiden osalta ole julkaistu vuorovaikutusraportin internetversiossa.

Jäljennökset kaikista kannanotoista ja mielipiteistä sekä koodien selitys ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos nähtävillä 28.11.–30.12.2013

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos olivat nähtävänä kaupungintalon ilmoitustaululla ja kaupunkisuunnitteluvirastossa 28.11.–30.12.2013 ja viraston internetsivuilla. Suunnitelmaa koskeva yleisötilaisuus pidettiin 4.12.2013.

Viranomaisyhteistyö

**Helsingin kaupungin pelastuslaitos** ilmoittaa, ettei se ota kantaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tai asemakaavan muutosluonnokseen tässä vaiheessa.

**Museovirasto** toteaa, että asiasta lausuu kaupunginmuseo.

**Helsingin Energialla, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä, Helsingin kaupungin ympäristökeskuksella ja rakennusvirastolla** ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosluonnoksesta.

**Helsingin kaupunginmuseo** toteaa, että se on aiemmassa ennakkolausunnossaan (2009) ottanut kantaa tontilla nykyisin sijaitsevan, nk. Valmet-talon kulttuurihistorialliseen arvoon. Ennakkolausunnossa todetaan: "Mikäli julkisivuja ei voida korjata sen alkuperäistä luonnetta kunnioittaen tai mikäli tarvittavat muutokset vaatisivat uudelleenrakentamista, rakennus menettäisi sen merkittävän kulttuurihistoriallisen arvonsa, jonka perusteella rakennusta voitaisiin ajatella suojeltavaksi asemakaavassa."

Lausunnossaan kaupunginmuseo arvioi, että viitesuunnitelmassa esitetty uudisrakennus poikkeaa ympäristöstään eniten ylimmän kerroksen osalta vesikaton aukotuksineen ja kattolyhtyineen. Kaupunginmuseo katsoo, että ylimmän kerroksen julkisivukäsittelyä tulee vielä tarkemmin tutkia ja sopeuttaa se enemmän ympäröivään rakennuskän-



25.3.2014, täydennetty 20.1.2015

---

taan. Samoin viitesuunnitelmaa ehdotetaan kehitettävän Kasarmikadun puoleisen julkisivun osalta, jossa määritelty parvekevyöhyke saattaa muodostaa ensimmäisen kerroksen liiketilojen näyteikkunoiden kanssa kahden kerroksen korkuisen lasisen julkisivupinnan, joka poikkeaa merkittäväällä tavalla ympäristöstään.

### Vastine

Asemakaavan muutosehdotuksessa ylintä kerrosta koskee määräys: "Kattoikkunat tulee toteuttaa pääosin vesikaton suuntaisina lapeikkunoina". Määräyksen tarkoituksena on rajoittaa kattolyhtyjien tekemistä ylimpään kerrokseen ja siten pyrkiä sovittamaan uudisrakennus paremmin ympäristöönsä. Kattolyhtyjien / -erkkereiden tekemistä ei kuitenkaan kielletä kokonaan, sillä niiden avulla voitaisiin parantaa ylimpien kerrosten asuntojen asumisviihtyvyyttä. Kaupunkikuvallisesti kattolyhtyjien sijoittaminen, kuten myös muu vesikaton aukottaminen, on kuitenkin haastavaa ja edellyttää huolellista tutkimista ja detaljisuunnittelua rakennuslupavaiheessa. Mikäli tyydyttävään ratkaisuun ei päästä, voidaan kattolyhtyjien rakentamisesta luopua kokonaan asemakaavan sitä estämättä.

Asemakaavan muutosehdotuksessa esitetty parvekevyöhykemääräys koskee rakennuksen 3.-7. kerrosta. Toisen kerroksen osalta määräyksissä ei ole esitetty muuta kuin vaatimus julkisivun rappaamisesta. Viitesuunnitelman mukaiset kahden kerroksen korkuiset lasipinnat Kasarmikadun puolella voidaan korvata tavanomaisilla näyteikkunoilla vain ensimmäisessä kerroksessa ja toinen kerros voidaan käsitellä muun julkisivun tavoin.

**Helsingin kaupungin rakennusvalvontavirasto** esittää kannanotossaan useita tarkentavia huomioita ja teknisluonteisia muutoksia kaavaluonnokseen.

Lisäksi rakennusvalvontavirasto toteaa, että rakennukseen jätettävien kulkuaukkojen osalta olisi syytä tarkemmin määritellä niiden mitoitusta mm. pelastusreitien tilavarauksen varmistamiseksi ja kaupunkikuvallista syistä. Rakennusvalvontavirasto pitää myös aiheellisena varmistaa, ettei kulmauksen kulkuaukosta muodostu liiketilojen huoltoajon lastauspaikkaa tai lyhytaikaisen asiakaspysäköinnin ratkaisua.

Parvekevyöhykemääräystä esitetään muutettavan velvoittavasta sallivaksi ja tontin rajan ylittävän parvekkeen määräykseen "a-b" katsottiin olevan pitkälti tulkinnanvarainen. Asemakaavamääräyksen sallimista viherhuoneista huomautetaan, että kokemuksen mukaan toteutus suunnittelussa ei aina haluta pitäytyä vain parvekkeen yhteydessä. Li-



25.3.2014, täydennetty 20.1.2015

säksi rakennusvalvonnan tulkinnoissa ei enää tehdä eroa lämpimän ja puolilämpimän välillä ja Ympäristöministeriön mukaan viherhuoneet luetaankin kerrosalaan. Lisäksi kannanotossa huomautetaan, että kaavassa osoitettu valokatteinen tila voidaan määräyksen puitteissa toteuttaa lämpimänä sisätilana.

Rakennusvalvontavirasto pyytää kiinnittämään huomiota myös tontin editse kulkevan raitiovaunulinjan vaikutuksiin suunnitteluun, mm. ajolankojen vaatimiin suojaetäisyyksien, pelastusauton nostopaikkojen sijoituksen sekä liikennemelun suhteen.

Kannanotossa arvioidaan, että viitesuunnitelmassa esitetty hormivaraus vaikuttaa riittämättömältä. Kaavamääräyksissä poistoilmahormit on määritelty sijoitettavaksi rakennukseen ja että vesikaton yläpuolelle ei saa nousta teknisiä laitteita tai muita rakennelmia. Rakennusvalvontavirasto muistuttaa, että rakentamismääräysten vastaisia putkien, piippujen, hormien yms. sijoituksia ei voida hyväksyä.

Lisäksi rakennusvalvontavirasto ottaa kantaa asemakaavan muutosuunnituksen nähtävilläolon jälkeen käytyyn keskusteluun liittyen rakennuksen alemmaa kellaritasoa koskeviin louhintarajoituksiin ja mahdollisuuteen osoittaa osa kaavan vaatimista autopaikoista tontin ulkopuolelta. Rakennusvalvontavirasto katsoo, että asemakaavassa tulisi merkitä alin sallittu louhintataso lukuarvona ja kalliutilojen haltijan tulisi toimittaa tarkat tiedot hyväksyttävissä olevista louhintatasoista ja tärinärajoituksista. Rakennusvalvontavirasto suhtautuu varauksella mahdollisen alimman kellaritason toteuttamatta jättämisestä johtuvaan tarpeeseen poiketa autopaikkamääräyksestä. Autopaikkamäärään liittyvät kysymykset tulisi ensisijaisesti ratkaista kellaritasojen rakennussuunnittelulla, paikkojen ryhmittelyllä ja pihakannen muotoilulla. Muutoin asia pitää palauttaa lähtökohtaiseen tarkasteluun, jossa kerrosala- ja autopaikkamääräysten realistista suhdetta arvioidaan uudelleen.

## Vastine

Kaavaluonnokseen on tehty useita teknisluonteisia muutoksia rakennusvalvontaviraston kannanoton perusteella.

Punanotkonkadun ja Kasarmikadun kulmassa olevan kulkuaukon osalta on kaavakarttaan lisätty määräys, jossa vaaditaan kulkuaukon olevan vähintään kahden kerroksen korkuinen. Pihalle johtavan kulkuaukon toimimisesta pelastusreitinä on lisätty maininta kaavaselostukseen.



25.3.2014, täydennetty 20.1.2015

Liiketilojen huolto hoidettaneen ensisijaisesti ajorampin viereisen kulkuaukon ja pihan kautta, pysäköintikellarista ja toissijaisesti kadulta. Kulmauksen valopihalle johtavaa kulkuaukkoa ei ole suunniteltu käytettävän lastaukseen tai pysäköintiin. Asemakaavassa ei kuitenkaan ole tarkoituksenmukaista asettaa asiasta määräyksiä.

Parvekevyöhykkeen sanamuoto on osoitettu velvoittavaksi, jotta rakennuksen runkosyvyys ei kasva liian suureksi asuinkerrosten osalta. Mikäli ulkoseinälinja tulisi Kasarmikadun puolella katulinjaan kiinni, olisi rakennuksen kaavan sallima runkosyvyys ko. kohdalla jo yli 18 metriä ja parvekevyöhykkeen poisjättäminen vaikuttaisi myös kerrosalalaskelmiin. Tontin rajan ylittävän parvekkeen määräystä "a-b" on muutettu siten, että parveke on rakennettava viitesuunnitelman mukaisella tavalla "vinoksi".

Viherhuoneita koskevista määräyksistä on poistettu sana "puolilämmin" sekä määräys, jonka mukaan ne saadaan rakentaa asemakaavassa määritellyn kerrosalan lisäksi. Vaikka viherhuoneiden rakentamiseen halutaan erityisesti kannustaa tässä kohteessa, ei ole tarkoituksenmukaista, että sisätilan kaltaista lisätilaa voidaan laajamittaisesti rakentaa asuntojen yhteyteen sen vaikuttamatta kerrosalaan ja siten esim. auto-paikkavelvoitteeseen. Valokatteinen tila rakennuksen kulmassa sen sijaan sallitaan toteutettavan viitesuunnitelmassa tarkoitettulla tavalla täysin lämpimänä asukkaiden yhteisenä tilana kerrosalan lisäksi.

Raitiovaununlinjan vaikutukset meluun on huomioitu asemakaavaan merkityssä kokonaisääneneristävyysvaatimuksessa ja ajolankojen vaikutus pelastusauton nostopaikkojen sijoittamiseen on huomioitu viitesuunnitelmassa.

Kielto vesikaton yläpuolelle sijoittuvista teknisistä laitteista ja muista rakennelmista koskee suurempia iv-konehuoneita, hissien konehuoneita yms. Välttämättömät hormit, piiput, putket ja muut katolle tulevat asennukset voidaan asemakaavasta huolimatta toteuttaa rakennusmääräysten vaatimalla tavalla.

Asemakaavan muutosluonnokseen on nähtävilläolon jälkeen lisätty määräys: "Tontin alueella alin sallittu louhintataso on +12,30. Hissikui-lut ja viemärikanaalit saa tehdä tason +12,30 alapuolelle. rakentaminen ei saa aiheuttaa haitallista louhinta- eikä muuta tärinää varatuille kallioresursseille. Määräys on yleispiirteinen, sillä tiedot kalliotilojen rajauksista /koroista eivät ole julkisia, eikä niitä voida kaavassa sen vuoksi esittää. Tilojen haltijan kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella viitesuunnitelman mukainen kellarijärjestely on toteutettavissa. Tarkempi tarkastelu on kuitenkin tehtävä rakennuslupavaiheessa.



25.3.2014, täydennetty 20.1.2015

---

Merkittävä poikkeaminen kantakaupungin autopaikkojen laskentanormista ja autopaikkojen sijoittaminen tontin ulkopuolelle ei ole perusteltua, kun kyseessä on uudisrakennus.

### Mielipidekirje

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yksi mielipide koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa.

**Kanta-Helsingin yrittäjät ry (Mi1)** pyytää suunnittelussa huomioitavan katutason liiketilat. Kivijalkatoimitilojen mahdollisuus uudessa kiinteistössä olisi tutkittava ja samalla tulisi määritellä katutason tilankäyttö väljästi, mahdollistaen niin liike- kuin toimistotilatkin. Mielipidekirjeessä tuodaan esille, ettei Kasarmikatu/Punanotkonkatu vastaa asemaltaan ja ohikulkijavirroiltaan läheistä Korkeavuorenkatua, mutta kaavoituksessa tulisi silti pyrkiä luomaan elävää ja toimivaa kantakaupunkia.

### Vastine

Kaavan laatimisessa on huomioitu ensimmäisen kerroksen kadulle aukeavien tilojen käyttö mielipidekirjeessä esitetyllä tavalla. Asemakaavan määräyksissä, kohdassa *tilat* määrätään: "Katuun rajoittuvat tilat rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa tulee varata myymälä-, liike- ja/tai toimistotiloiksi. Tilojen kadunpuoleisiin julkisivuihin tulee tehdä ikkunoita." Lisäksi tontille osoitetusta rakennusoikeudesta vähintään 400 k-m<sup>2</sup> määrätään rakennettavaksi myymälä-, liike- ja/tai toimistotiloina.

### Yhteenveto yleisötilaisuudesta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, asemakaavan muutosluonnosta sekä siihen liittyvää viitesuunnitelmaa (Arkkitehdit NRT Oy, 2013) esiteltiin yleisötilaisuudessa 4.2.2013.

Esittelyssä käytiin läpi kaavan lähtökohtia ja kaavoitusprosessia sekä keskusteltiin viitesuunnitelmasta. Tilaisuudessa esitetyt mielipiteet kohdistuivat pääasiassa uusien asuntojen pohjaratkaisuihin, valoisuusolosuhteisiin ja hallintamuotoon, autopaikkamäärien mitoittamiseen ja uudisrakennuksen julkisivuarkkitehtuuriin. Lisäksi tilaisuudessa keskusteltiin lähialueen käynnissä olevista ja mahdollisista tulevista hankkeista.



25.3.2014, täydennetty 20.1.2015

## Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 9.5.–9.6.2014

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 9.5.–9.6.2014 kaupungintalon ilmoitustaululla, kaupunkisuunnitteluvirastossa ja viraston internetsivuilla.

### Viranomaisyhteistyö

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistölautakunta, yleisten töiden lautakunta, pelastuslautakunta, kaupunginmuseon johtokunta, ympäristökeskus, Helen Sähköverkko Oy, Helsingin Energia, Liikennelaitos-liikelaitos (HKL), Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus). Ehdotuksesta tehtiin yksi muistutus.

### Tiivistelmä muistutuksesta ja vastine

Keskinäinen vakuutusyhtiö Ilmarinen / Kiinteistö Oy Punanotkonkatu 2 on jättänyt muistutuksen, jonka mukaan tontilla sijaitsevien maanalaisen kallioresurssien varaaminen on tehty tontinomistajaa kuulematta, ja on aiheuttanut ja aiheuttaa taloudellista haittaa, koska tonttia ei pystytä hyödyntämään tavanomaisessa määrin. Tontinomistaja arvioi, että tontin vaikean rakennettavuuden vuoksi koko hankkeen kustannukset ovat vähintään 15–20 % korkeammat verrattuna tavanomaiseen keskustarakentamiseen.

Tontinomistajan mukaan poikkeavat olosuhteet tulisi ottaa huomioon kaavamääräyksiä huojentamalla, etenkin luopumalla määräyksestä sijoittaa tontin kaikki autopaikat tontille, jolloin riittäisi vain yhden pysäköintikellaritason rakentaminen kahden sijaan. Myös kaavaan merkittyä, myymälä-, liike- ja/tai toimistotilojen vähimmäismäärää halutaan pienentää puoleen: Kasarmikadun puoleiseen, maanpinnan tason alaiseen myymälä-, liike- ja/tai toimistotilan osaan halutaan sijoittaa aiemmin kellarisiin ajateltuja asuntojen yhteistiloja; lisäksi maantasokerroksen laajuus on pienemässä naapurikiinteistön maanalaisen tilavarausten takia, joiden ohittamiseksi Punanotkonkadun puoleista porttikäytävää joudutaan siirtämään kauemmaksi tonttien rajasta ja leventämään.

Lisäksi tontinomistaja väittää Mikonkatu 11 asemakaavan muutoksen yhteydessä annetun huojennusta maanalaisen pysäköinnin järjestämiseen tontilla puupaaluperustusten johdosta.

Tontinomistaja esittää myös, että kallioresurssein varaukset merkittäisiin kaavaan vain alueille, joihin niillä on vaikutusta, ja vaatii, että laadittavan kaavan on oltava rakentamiskelpoinen.



25.3.2014, täydennetty 20.1.2015

## Vastine

Kantakaupungissa rakentaminen on aina vaativaa ja aiheuttaa olosuhteiden vuoksi korkeampia kustannuksia kuin tyhjälle tai vapaalle tontille rakentaminen. Rakennuskustannuksia ei voida lähteä madaltamaan kaavamääräyksiä huojentamalla; etenkin autopaikkojen määrän ja sijoittelun suhteen täytyy noudattaa samoja määräyksiä ja ohjeita, mitkä koskevat muutakin uudisrakentamista alueella. Tontinomistajien tasa-vertaisen kohtelun vuoksi tästä ei voida poiketa.

Helsingin liikekeskustassa sijaitsevaa Mikonkatu 11 tonttia koskeviin asemakaavamääräyksiin ei ole tehty helpotuksia esim. puupaaluperustusten takia. Suurelta osin jo ennestään rakennetulle tontille on v. 2007 asemakaavan muutostyön yhteydessä osoitettu niin paljon autopaikkoja kuin käytettävissä olevat tilat pihalla ja maan alla ovat sallineet; pihan päälle on mm. rakennettu kokonaan uusi pysäköintitaso olemassa olleen maanalaisen pysäköintitason päälle. Punavuorenkatu 2 tontilla on hyvät mahdollisuudet sijoittaa purettavan rakennuksen maanalaisten pysäköintitasojen tilalle uudet pysäköintitasot, joille asemakaavan velvoittamat autopaikat kokonaisuudessaan mahtuvat.

Kaavassa alimmaksi sallituksi yleiseksi louhintatasoksi tontilla on määritetty +12.30, jonka alle saa tehdä hissikuiluja ja viemärikanaaleja. Vastinetta laadittaessa kaupunkisuunnitteluvirasto on tarkistanut kallioresurssin varaajalta, että näitä vähäisiä yleisestä tontille määritellystä alimmasta sallitusta louhintatasosta poikkeavia louhintatarpeita esimerkiksi hissikuiluja ja viemärikanaaleja varten voidaan ulottaa tasolle +12.00 kuitenkin huomioiden, että tämä ei saa aiheuttaa haittaa varatuille kallioresursseille. Muistutuksessa todetaan, että rakennuksen vaatimat perustukset, hissikuilujen perustukset, salaojat ja näiden toteuttamiseksi tarvittava työtila edellyttää louhintaa näiden tarpeiden osalta vähintään tasolle +12.10. Asemakaavassa sallitaan hissikuilujen ja viemärikanaalien tekeminen tason +12.30 alapuolelle, jos tämä ei aiheuta haittaa varatuille kallioresursseille. Asemakaavaehdotukseen muutetaan määräys "Hissikuiluja ja viemärikanaaleja saa tehdä tason +12.30 alapuolelle." muotoon "Vähäisiä louhintoja esimerkiksi hissikuilujen perustuksia ja putkikanaaleja varten saa tehdä tason +12.30 alapuolelle, jos siitä ei aiheudu haittaa varatuille kallioresursseille". Tällöin tontinomistajan mainitsemien tarpeiden louhiminen tontille merkityn yleisen alimman louhintakorkeuden alapuolelle on mahdollista kuitenkin huomioiden, että tämä ei aiheuta haittaa varatuille kallioresursseille. Voidaan todeta, että tällä muutoksella asemakaava mahdollistaa tontin omistajan muistutuksessa esittämät louhintatarpeet tontilla. Louhinnan suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida, että varatuille kallioresursseille





25.3.2014, täydennetty 20.1.2015

ei saa aiheuttaa haittaa. Varattujen kallioresurssien sijainnin tarkempi määrittely kaavassa on tarpeetonta, etenkin, kun ennakkoneuvotteluiden mukaan 4.12.2013 päivättyjen viitesuunnitelmien mukaiset hissikuilut voidaan louhia esitettyihin paikkoihin ja myös viemäroinnille löytyy ratkaisut. Suunnitelmat ja kallioresurssien varaukset sovitetaan tarkemmin yhteen rakennuslupavaiheessa.

Jos hankkeen edetessä kuitenkin ilmenee, että naapuritonttien rakennusten perustukset tai muut tonttia ympäröivät rakenteet asettavat tontin rakentamiselle sellaisia pakottavia rajoitteita, joiden johdosta autopaikkamäärän sijoittaminen tontille ei muiden asemakaavamääräysten puitteissa ole teknisesti mahdollista, saadaan rakennuslupaviranomaisen niin katsoessa 35 % autopaikoista osoittaa tontin ulkopuolella korkeintaan 400 metrin etäisyydellä sijaitsevaan pysäköintilaitokseen. Rakennuslupaviranomaisen harkinnassa on myös vähäinen poikkeaminen liiketilojen määrän suhteen.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että kaava mahdollistaa rakennuksen toteuttamisen, eikä kaavamääräyksiä ole syytä muuttaa lukuun ottamatta edellä mainittua määräyksen muutosta "Hissikuiluja ja viemärikanaaleja saa tehdä tason +12.30 alapuolelle" muotoon "Vähäisiä louhintoja esimerkiksi hissikuilujen perustuksia ja putkikanaaleja varten saa tehdä tason +12.30 alapuolelle, jos siitä ei aiheudu haittaa varatuille kallioresursseille"; sekä kaavamääräyksiin lisättyä ehdollista määräystä "Mikäli naapuritonttien rakennusten perustukset tai muut tonttia ympäröivät rakenteet asettavat tontin rakentamiselle sellaisia pakottavia rajoitteita, joiden johdosta autopaikkamäärän sijoittaminen tontille ei muiden asemakaavamääräysten puitteissa ole teknisesti mahdollista, saadaan 35 % autopaikoista osoittaa tontin ulkopuolella korkeintaan 400 metrin etäisyydellä sijaitsevaan pysäköintilaitokseen".

#### Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet

**Helen Sähköverkko Oy** esittää (28.5.2014), että kaavakartan selostukseen lisätään teksti: Tontille on suunniteltava ja rakennettava noin 12 m<sup>2</sup>:n suuruinen Helen Sähköverkko Oy:n ohjeiden mukainen jakelumuuntamo.

#### Vastine

Helen Sähköverkko Oy:n esittämä lisäys kaavakartan selostukseen on otettu huomioon siten, että kaavakartan määräyksiin lisätään "Rakennuksesta on varattava tila muuntamolle" ja kaavaselostukseen lisätään kohtaan Yhdyskuntatekninen huolto lause "Tontille on suunniteltava ja



25.3.2014, täydennetty 20.1.2015

---

rakennettava noin 12 m<sup>2</sup>:n suuruinen Helen Sähköverkko Oy:n ohjeiden mukainen jakelumuuntamo-tila."

**Liikennelaitos-liikelaitos** (HKL) lausui (17.11.2014), että raitioliikenteen tarvitsemaa ratasähköistystä varten tulee huomioida ripustusten vaatima tila ja kiinnitysratkaisut kiinteistössä.

Vastine

Kaavaselostuksen kohtaan Liikenne on lisätty lause raitioliikenteen tarpeiden huomioimisesta kiinteistössä.

**Pelastuslautakunta** edellyttää lausunnossaan (6.5.2014), että jatkosuunnittelussa huomioidaan pelastusauton nostopaikat Punanotkonkadulla ja Kasarmikadulla. Pihalle johtavan porttikäytävän tulee täyttää pelastustievaatimukset.

Vastine

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että kaavaselostuksessa on edellytetty, että pelastusauton nostopaikat kadun puolella tulee osoittaa hyväksyttävällä tavalla, samoin kuin että pihalle johtavan porttikäytävän mitoituksessa tulee huomioida sen toimiminen pelastusreitinä; lisäksi tarkempi pelastussuunnitelma tullaan tekemään rakennuslupavaiheessa.

**Yleisten töiden lautakunnan** lausunnossa (27.5.2014) esitettiin, että katualueen yläpuolelle rakennettavaksi sallitun parvekkeen korkeus kadun pinnasta tulee olla vähintään 3,2 metriä, ja tämä minimikorkeus on lisättävä asemakaavamääräykseen.

Vastine

Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan parvekkeiden ja muiden vastaavien, tontin rajan yli katualueelle ulottuvien ilmassa olevien rakennusosien vapaan alikulkukorkeuden tulee olla vähintään 3,2 metriä. Koska asia tullaan siten huomioimaan rakennuslupavaiheessa, sitä koskeva erillinen kaavamääräys on tarpeeton.

**Kaupunginmuseo** toteaa lausunnossaan (19.5.2014), että museon aiempi lausunto (20.12.2013) rakennuksen poikkeamisesta ympäristöstään varsinkin ylimpien kerrosten osalta on otettu asemakaavan muutosehdotuksessa huomioon siten, että kaavamääräykseen on lisätty lause "Kattoikkunat tulee toteuttaa pääosin vesikaton suuntaisina lapeikkunoina". Kaupunginmuseo kuitenkin huomauttaa, ettei kattoikkunoiden



25.3.2014, täydennetty 20.1.2015

---

tai erkkereiden rakentamista kuitenkin kielletä kokonaan, ja koska kattokerroksen että mahdollisten kattolyhtyjen suunnittelu vaatii huolellista suunnittelua, jää asia rakennusvalvontaviraston valvottavaksi. Kaupunginmuseo muistuttaakin, että aiemmassa kaavoittajan vastineessa on todettu, että mikäli tyydyttävään ratkaisuun ei päästä, voidaan kattolyhtyjen rakentamisesta luopua kokonaan asemakaavan sitä estämättä. Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa.

**Kiinteistölautakunta** (26.6.2014) toteaa, että käyttötarkoituksen muutos korottaa tontin arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontin omistajan kanssa. Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin omistajan kanssa on tehty sopimus. Itse asemakaavan muutosehdotuksen johdosta kiinteistölautakunnalla ei ole huomautettavaa.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella (ELY-keskus), ympäristökeskuksella, Helsingin Energialla eikä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä (HSY) ole asemakaavan muutosehdotuksesta huomautettavaa.

---

**Postiosoite**

PL 2100  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

**Käyntiosoite**

Kansakoulukatu 3  
HELSINKI 10  
<http://www.hel.fi/ksv>

**Puhelin**

+358 9 310 1673

**Faksi**

+358 9 310 37409

**Tilinumero**

800012-62637

**Y-tunnus**

0201256-6  
Alv. nro  
FI02012566

4.12.2013

---

ULLANLINNA, PUNANOTKONKATU 2  
ASEMAKAAVAN MUUTOS  
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA, ASEMAKAAVALUONNOS

**Paikka:** Kaupunkisuunnitteluviraston näyttely- ja infotila Laituri, Narinkka 2  
**Aika:** 4.12.2013 klo 17.30–19

**Paikalla****Kaupunkisuunnitteluvirastosta:**

Tiina Antila-Lehtonen, vuorovaikutussuunnittelija, puheenjohtaja  
Sinikka Lahti, arkkitehti, asemakaavoitus  
Ami Hillberg, sihteeri

**Lisäksi paikalla:**

Hanna Pietarila, Arkkitehdit NRT Oy  
Jyrki Tasa, Arkkitehdit NRT Oy

**Osallistujia:** 4 henkilöä

Tilaisuudessa oli esillä uudisrakennuksen pienoismalli.

Puheenjohtaja Tiina Antila-Lehtonen avasi tilaisuuden.

Arkkitehti Sinikka Lahti kertoi taustaa suunnittelualueesta ja kaavoituksen nykytilanteesta.

NRT Arkkitehdit esittelivät viitesuunnitelmaa dia-/havainnekuvien kera.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos ovat nähtävillä 28.11.–30.12.2013, mielipiteet viimeistään 30.12.2013.

*Esitysten jälkeen käytiin yleistä keskustelua. Tilaisuudessa vastattiin esitettyihin kysymyksiin, mutta näitä vastauksia ei ole kirjattu muistioon.*

**Tilaisuudessa esitetyjä mielipiteitä ja kysymyksiä:**

Sisäpihan alimpien kerrosten asunnot pimennossa, koska rakennus korkea kauttaaltaan. Länsi-aurinko ei pääse sisäpihalle.

Miltä ensimmäinen asuinkerros näyttää (dia)? Yksiöt pimeitä pihanpuolella ensimmäisessä asuinkerroksessa.

Aukeavatko huoneistot läpitalon, Kasarmikadulle?

Voiko asuntoja yhdistää siten, että saadaan läpitalon huoneistoja? Käytäväsysteemi välissä, yhdistäminen ei varmaankaan onnistu.

Voiko seitsemännen ja kahdeksannen kerroksen yhdistää yhdeksi huoneistoksi?

Parvekkeet vaikuttavat suljetuilta Kasarmikadun puoleisella julkisivulla.

Montako huoneistoa rakennukseen tulee?

Mikä tulee olemaan asuntojen huonekorkeus?

Autopaikkamäärä (48) vaikuttaa vähäiseltä.

Jos ostaa asunnon, pitää olla myös autopaikka saatavilla. Autopaikat kortilla. Naapuritalot ja kiinteistöt huomioitava. Yhteistyötä, jotta kaikille riittävästi autopaikkoja.

Nykyisessä rakennuksessa on autopaikkoja kahdessa kerroksessa, voisiko olla kolmessa tassa?

Suunnitelmissa on paljon pieniä asuntoja, mutta jos olisikin vähemmän isompia asuntoja, niin autopaikkoja suhteessa enemmän.

Minkälainen kaava Kaartin maneesiin kohdalla. Tuleeko siihenkin mahdollisesti uudisrakennus? Mitä on suunniteltu?

Voiko Kaartin maneesia ajatella museoiden käyttöön?

Suunnitelmat ihan hyvät, hieno konsepti, hyvä, että yhteisöllisyyttä ajateltu, modernia arkkitehtuuria.

Tästä kohteesta tulee varmasti hieno, julkisivuun uutta leimaa ja yhtenäisyyttä.

Tuleeko vuokra- vai omistusasuntoja?

Kahdeksannessa kerroksessa on paljon pieniä asuntoja. Ilmarinenko näin haluaa? Taloudelliset näkökohdat. Pienistä asunnoistahan saa 20–30 % paremman tuoton kuin isoista.



Tässä on varmasti kysymyksessä voiton maksimointi, eläkerahoilla pelataan ja jos rakennetaan vuokra-asuntoja, niiden vuokrat kalliita.

Kun katsoo suunnitelmia, niin kolmiot ovat pieniä koppeeroita. Niiden pitäisi olla lähempänä ohjeellista maksimikokoa kuin minimiä.

Pienistä asunnoista on kyllä pulaa, mutta mikä on tämän rakennuksen kohderyhmä, opiskelijat, yksinelävät?

Mikä on Helsingin kaupungin tahtotila. Minkälaista asukasmuotoa halutaan. Monipuolista, sekä nuoria että iäkkäämpiä, vai?

Kaikissa asunnoissa ei näytä olevan saunaa, miksi?

Julkisivuväriksi ei mielellään tummaa eikä värikästä vaan mieluummin vaaleaa.

Mikä on aikataulu tälle hankkeelle?

Designmuseon sisäpihalla on varaus rakennukselle, rakennusoikeutta jäljellä, mutta yhteiskunnalla ei nyt varaa rakentaa mitään. Mutta siihenhän saattaa joskus tulla korkea rakennus.

Ovatko uudisrakennuksen ikkunat samassa linjassa kuin naapuritalon ikkunat?

Onko lasikaton yläreunan pakko nousta kattokorkeutta ylemmäksi?

Tulevatko hormit katosta ylös, puuttuvatko pienoismallista vai tulevatko lainkaan näkyviin?

Tulevatko ilmastointilaitteet katolle?

Onko takoille varauksia, tuleeko katolle piippuja?

Tuleeko asuntokohtaisia varastotiloja?

Miten, missä jätehuone?

Katutasolle tulee liikehuoneistoja, toimistotiloja, ehkä ravintola, toivottavasti ei kuitenkaan pubia.

Onko esteettömyys huomioitu?