



22.04.2015

Kaj/9

## § 116

### Detaljplaneändring för tomten 104/14 i Ulrikasborg (nr 12264, Röddäldsgatan 2)

HEL 2011-004824 T 10 03 03

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för tomten 14 i kvarteret 104 i 7 stadsdelen (Ulrikasborg) enligt ritningen nr 12264, daterad 25.3.2014 och ändrad 20.1.2015, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Katri Erroll, stf. stadssekreterare, telefon: 310 36045

katri.erroll(a)hel.fi

Anna Villeneuve, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045

anna.villeneuve(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12264 kartta, päivätty 25.3.2014, muutettu 20.1.2015, korjattu
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12264 selostus, päivätty 25.3.2014, muutettu 20.1.2015, päivitetty Kslk:n 20.1.2015 päätöksen mukaiseksi
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Vuorovaikutusraportti liitteineen 25.3.2015, täydennetty 20.1.2015
- 5 Osa päätöshistoriaa
- 6 Maankäyttösopimus

#### Sökande av ändring

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

#### Utdrag

##### Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

##### Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Förslagstext  
Bilaga 1  
Bilaga 2



22.04.2015

Kaj/9

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 5

Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä  
Helen Sähköverkko Oy  
Kaupunkisuunnittelulautakunta

## Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

## Sammandrag

Området ligger i stadsdelen Ulrikasborg vid Röddäldsgatan 2. Kontorshuset i åtta våningar på tomten är känt som Gardets polishus.

Detaljplaneändringen gör det möjligt att ersätta kontorsbyggnaden på tomten med ett nytt bostadshus i åtta våningar. Det nya bostadshuset var föremål för en arkitekttävling för inbjudna och detaljplanen har beretts i samverkan med tomtens ägare och en arkitektbyrå som ägaren valt ut.

Tomten omdisponeras från kvartersområde för affärsbyggnader (AL) till kvartersområde för bostadshus (AK). Byggrätten på tomten är totalt 6 820 m<sup>2</sup> vy, varav minst 350 m<sup>2</sup> vy ska byggas som butiks-, affärs- och/eller kontorslokaler på byggnadens första våning. Under gårdsdäcket finns två befintliga källarvåningar som kan utnyttjas som parkeringsplatser, skyddsrum, förrådslokaler och tekniska lokaler. De för byggnaden bestämda takfots- och nockhöjderna har anpassats enligt höjden på grannbyggnaderna.

## Föredragandens motiveringar

Detaljplaneändringen berörs av specialmålen för att säkra en tillräcklig bostadsproduktion och bevara värdena i en betydande kulturmiljö av riksintresse. Detaljplaneändringen strider inte mot de riksomfattande målen för områdesanvändningen.

I landskapsplanen för Nyland är planeringsområdet område för centrumfunktioner och i näromgivningen finns områden som är viktiga med tanke på kulturmiljön eller värnandet av landskapet.

I etapplandskapsplan 2 för Nyland är planeringsområdet område för centrumfunktioner, rikscentrum, och i näromgivningen finns områden av riksintresse som är viktiga med tanke på kulturmiljön eller värnandet av landskapet (RKY-2009, byggda kulturmiljöer av riksintresse), såsom Gardeskasernen, kirurgiska sjukhuset och Johanneskyrkan.



22.04.2015

Kaj/9

I Generalplan 2002 för Helsingfors upptas området som område dominerat av flervåningshus för boende och verksamhetslokaler, som dessutom är arkitektoniskt och med tanke på landskapskulturen betydande. Den nu utarbetade detaljplaneändringen följer generalplanen.

I området gäller detaljplan nr 5310 från år 1963. I detaljplanen hör tomten till ett kvartersområde för affärsbyggnader. Tomtexploateringsstalet är 4,0 och det största tillåtna antalet våningar för byggnaden är åtta. Byggnadsytan har vid Röddäldsgatan dragits in från gatulinjen. För byggnaden har fastställts maximihöjder både vid gatan och på innergården och dessutom ska delar som överskrider höjdnivån 37,9 meter byggas innanför lutningsvinkeln 45°. Enligt den gällande detaljplanen ska det för tomten reserveras minst 1 bilplats per 100 m<sup>2</sup> våningsyta.

I området gäller byggförbud för utarbetande av en generalplan i enlighet med 38 § 1 mom. i markanvändnings- och bygglagen. Byggförbudet nr 12259 för vissa områden i innerstaden gäller ändring av butiks-, affärs- och verksamhetslokaler på första våningen eller i gatuplanet för bostadsbruk.

Tomten är i privat ägo. Detaljplaneändringen medför inga kostnader för staden.

#### Planeringsfaser och växelverkan

Planläggningsarbetet har inletts på initiativ av Kiinteistö Oy Helsingin Punanotkonkatu 2.

Deltagande och växelverkan har organiserats i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Angående utkastet till detaljplaneändring har mottagits en skriftlig åsikt som gällde definieringen av användningssyftet för affärslokalerna i gatuplanet. Åsikten har i planläggningsarbetet beaktats så att användningen av lokaler på första våningen som öppnar sig mot gatan i förslaget till detaljplan definieras som butiks-, affärs- och/eller kontorslokaler i enlighet med vad som framförs i åsikten.

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 9.5–9.6.2014. Det har kommit in en anmärkning om förslaget.

#### Anmärkning

Ömsesidiga Försäkringsbolaget Ilmarinen/Kiinteistö Oy Punanotkonkatu 2 lämnade en anmärkning enligt vilken reserveringen av de underjordiska bergsresurserna har skett utan hörande av



tomtägaren och har orsakat och fortsätter orsaka ekonomisk skada eftersom tomten inte kan utnyttjas i vanlig utsträckning. Enligt tomtägaren ska de avvikande omständigheterna beaktas genom en lindring av detaljplanebestämmelserna, särskilt genom att bestämmelsen om placering av tomtens samtliga bilplatser på tomten stryks. Dessutom föreslås att våningsytan i fråga om de butiks-, affärs- och/eller kontorslokaler som ska placeras på tomten ska minskas. Dessutom föreslår framställaren av anmärkningen att reserveringarna av bergsresurserna ska antecknas i detaljplanen endast på områden där de medför verkningar och kräver att detaljplanen som utarbetas ska vara byggduglig.

#### Utlåtanden

Fastighetsnämnden, nämnden för allmänna arbeten, räddningsnämnden, direktionen för stadsmuseet, miljöcentralen, Helen Elnät Ab/Helsingfors Energi, affärsverket trafikverket (HST), samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRT) och närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen) har gett utlåtande om förslaget.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland och miljöcentralen har ingenting att påpeka.

Helen Elnät Ab förutsätter i sitt utlåtande att det i detaljplanebeskrivningen läggs till en text om en lokal för en distributionstransformatorstation på tomten.

HST anförde att de fästningslösningar och det utrymme som elledningarna för spårtrafiken kräver ska beaktas i fastigheten.

Räddningsnämnden förutsätter i sitt utlåtande att lyftplatserna för räddningsfordon beaktas i den fortsatta planeringen och att portgången ska uppfylla räddningsvägskraven.

I utlåtandet från nämnden för allmänna arbeten föreslås att en minimihöjd från gatunivån för en balkong som får byggas ovanför gatuområdet förs in i detaljplanen.

Stadsmuseet konstaterar att det nya bostadshuset då det byggs kommer att föra med sig ett nytt tidsmässigt skikt i dess omgivning, som till största delen är etablerad. Den nya byggnaden avviker från sin näromgivning särskilt i fråga om den översta våningen. Takvåningen och eventuella lanterniner förutsätter omsorgsfull planering, vilken byggnadstillsynsverket får övervaka i bygglovsfasen.



22.04.2015

Kaj/9

Fastighetsnämnden framhåller att detaljplaneändringen höjer tomtvärdet avsevärt och att sådana förhandlingar som baserar sig på ett markpolitiskt beslut fattat av stadsstyrelsen 9.6.2014 därför måste föras med tomtägaren. Detaljplaneändringen bör inte vidarebehandlas förrän ett avtal träffats med tomtägaren.

Utlåtandena framgår i sin helhet av beslutshistorien och referaten av dem och gemälena ingår i rapporten över växelverkan (bilaga 3).

#### Ändringar i förslaget till detaljplan

Förslaget till detaljplan har med anledning av utlåtandena och anmärkningarna justerats i fråga om bestämmelserna om placeringen av bilplatser, beaktande av bergsresurser, minimiytan för butiks-, affärs- och/eller kontorslokaler och en distributionstransformatorstation och spårtrafikens elanläggningar. Noggrannare beskrivningar av justeringarna framgår av detaljplanebeskrivningen och en bilaga.

Ändringarna är inte väsentliga och förslaget behöver därför inte läggas fram på nytt.

Godkännandet av detaljplanen förutsätter att sådana förhandlingar som baserar sig på ett markpolitiskt beslut fattat av stadsstyrelsen 9.6.2014 förs med tomtägaren. Markanvändningsavtalet har undertecknats 27.3.2015.

Beslutsförslaget följer stadsplaneringsnämndens justerade förslag. Nämnden var enhällig.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Katri Erroll, stf. stadssekreterare, telefon: 310 36024

katri.erroll(a)hel.fi

Anna Villeneuve, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045

anna.villeneuve(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12264 kartta, päivätty 25.3.2014, muutettu 20.1.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12264 selostus, päivätty 25.3.2014, muutettu 20.1.2015, päivitetty Kslk:n 20.1.2015 päätöksen mukaiseksi
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Vuorovaikutusraportti liitteineen 25.3.2015, täydennetty 20.1.2015
- 5 Osa päätöshistoriaa
- 6 Maankäyttösopimus

#### Utdrag

Postadress  
PB 10  
00099 HELSINGFORS STAD  
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress  
Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon  
+358 9 310 1641  
Telefax  
+358 9 655 783

FO-nummer  
0201256-6  
Kontonr  
FI0680001200062637  
Moms nr  
FI02012566



22.04.2015

Kaj/9

**Utdrag**

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

**Bilagor till utdrag**

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Förslagstext  
Bilaga 1  
Bilaga 2  
Bilaga 3  
Bilaga 4  
Bilaga 5

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä  
Helen Sähköverkko Oy  
Kaupunkisuunnittelulautakunta

**För kännedom**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kaupunkisuunnitteluvirasto  
Kiinteistölautakunta  
Kaupunginmuseon johtokunta  
Liikennelaitos -liikelaitos (HKL)  
Pelastuslautakunta  
Ympäristökeskus  
Yleisten töiden lautakunta

**Beslutshistoria**

Kaupunginhallitus 07.04.2015 § 354

HEL 2011-004824 T 10 03 03

**Päätös**

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 7. kaupunginosan (Ullanlinna) korttelin 104 tontin 14 asemakaavan muutosehdotuksen 25.3.2014 päivätyn ja 20.1.2015 muutetun piirustuksen numero 12264 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

**Esittelijä**

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

**Lisätiedot**

**Postadress**

PB 10  
00099 HELSINGFORS STAD  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Besöksadress**

Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Telefon**

+358 9 310 1641

**Telefax**

+358 9 655 783

**FO-nummer**

0201256-6

**Kontonr**

FI0680001200062637

**Moms nr**

FI02012566



22.04.2015

Kaj/9

Katri Erroll, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
katri.erroll(a)hel.fi

Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi

## Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.01.2015 § 4

HEL 2011-004824 T 10 03 03

Ksv 1541\_2, Punanotkonkatu 2, karttaruutu Ksv 1541\_24, G3/T1

### Esitys

#### Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 25.3.2014 päivätyn ja 20.1.2015 muutetun 7. kaupunginosan (Ullanlinna) korttelin 104 tontin 14 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12264 hyväksymistä ja etteivät tehty muistutus ja annetut lausunnot anna aiheita muihin toimenpiteisiin. Muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti esityslistan liitteestä ja kaavaselostuksesta
- ettei kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä ja vuorovaikutusraportista ilmenevän vastauksen kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyyn muistutukseen.

25.03.2014 Ehdotuksen mukaan

#### Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

#### Lisätiedot

Kirsti Rantanen, arkkitehti, puhelin: 310 37478

kirsti.rantanen(a)hel.fi

Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37482

raila.hoivanen(a)hel.fi

Taneli Nissinen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37447

taneli.nissinen(a)hel.fi

## Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) HKL-Infrapalvelut 17.11.2014

HEL 2011-004824 T 10 03 03

---

**Postadress**

PB 10  
00099 HELSINGFORS STAD  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Besöksadress**

Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Telefon**

+358 9 310 1641

**Telefax**

+358 9 655 783

**FO-nummer**

0201256-6

**Kontonr**

FI0680001200062637

**Moms nr**

FI02012566



22.04.2015

Kaj/9

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt HKL-liikennelaitokselta lausuntoa Punanotkonkatu 2:n asemakaavamuutokseen. Alue sijaitsee Ullanlinnan kaupunginosassa. Tontilla sijaitsee entinen Valmet-yhtiön pääkonttori, nk. Kaartin poliisitalo. Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden asuinkerrostalon rakentamisen tontille.

Kaavoitettavaa tonttia rajaavilla kaduilla kulkee raitiotielinja 10 Punanotkonkadulla ja Kasarminkadulla.

HKL kannattaa raitiotieliikenteen aiheuttaman melun ja tärinän huomioimista rakennuksen kaavavaatimuksissa. Raitieliikenteen tarvitsemaa ratasähköistystä varten tulee huomioida ripustusten vaatima tila ja kiinnitysratkaisut kiinteistössä.

Lisätiedot

Jaakko Laurila, projekti-insinööri, puhelin: 310 22691  
jaakko.laurila(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 26.06.2014 § 384

HEL 2011-004824 T 10 03 03

Kiinteistökartta 63/672 497, Punanotkonkatu 2

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle Kaartin poliisitalon Punanotkonkatu 2:n tonttia koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12264 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt tontin omistaja Kiinteistö Oy Helsingin Punanotkonkatu 2/Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen.

Asemakaavan muutoksessa nykyinen liikerakennusten korttelialueen (AL) tontti muutetaan kuulumaan asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus säilyy muutoksessa entisenä (6 820 k-m<sup>2</sup>), josta vähintään 400 k-m<sup>2</sup> tulee rakentaa myymälä-, liike- ja/tai toimistotiloiksi rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa. Pysäköinti- ja tekniset tilat on mahdollista sijoittaa pääosin rakennuksen kellarikerrokseen ja pihakannen alle.

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.





22.04.2015

Kaj/9

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotuksen johdosta.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 310 36451  
kirsi.federley(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 27.05.2014 § 210

HEL 2011-004824 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavamuutos mahdollistaa uuden asuinrakennuksen rakentamisen Punanotkonkadun ja Kasarmikadun kulmaan.

Kaavamuutoksessa on sallittu parvekkeen rakentaminen katualueen yläpuolelle. Parvekkeen korkeus kadun pinnasta tulee olla vähintään 3,2 metriä. Asemakaavamääräykseen on lisättävä tämä kadun yläpuolelle ulottuvan parvekkeen minimikorkeus.

Hankkeesta ei aiheudu kustannuksia rakennusvirastolle.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutoksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti  
Jukka Kauto

Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419  
anu.kiiskinen(a)hel.fi  
Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237  
marko.jylhanlehto(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 20.05.2014 § 174

HEL 2011-004824 T 10 03 03

Päätös



Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antoi ympäristökeskus.

#### Muutoksenhaku

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

#### Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund

#### Lisätiedot

Eeva Pitkänen, vs. johtaja ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31517  
eeva.pitkanen(a)hel.fi

#### Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 19.5.2014

HEL 2011-004824 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 4.4.2014

Asemakaavan muutos koskee tonttia 14 osoitteessa Punanotkonkatu 2, Ullanlinna. Tontilla sijaitsee nk. Valmetin talo, jonka nykyinen omistaja on Keskinäinen Eläkevakuutus Ilmarinen. Talo toimi 1990-luvun alusta vuoteen 2012 Kaartin poliisitalona. Omistaja on hakenut tontille asemakaavan muutosta, joka mahdollistaa tontilla olevan rakennuksen purkamisen. Kaupunginmuseo on todennut aiemmin (2009) purkamisen olevan mahdollista, mikäli rakennuksen julkisivuja ei voida korjata sen alkuperäistä luonnetta kunnioittaen tai mikäli tarvittavat muutokset vastaisivat uudelleenrakentamista.

Asemakaavan muutosehdotuksessa tontille esitetään käyttötarkoituksen muutosta, joka mahdollistaa 8-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen. Kaavamuutos perustuu järjestettyyn arkkitehtikutsukilpailuun ja kilpailuehdotuksesta kehitettyyn viitesuunnitelmaan (2013), jonka laativat Arkkitehdit NRT Oy. Kaupunginmuseo lausuu asiasta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta seuraavan.

Punanotkonkatu 2:n tontti rajautuu kolmeen RKY 2009-kohteeseen: Kaartin kasarmiin, Johanneksen kirkkoon ympäristöineen ja Kirurgiseen sairaalaan. Yleiskaavassa 2002 alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi asumisen ja toimitilojen alueeksi, joka on lisäksi kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin



kannalta merkittävä. Asemakaavan tavoitteena on sovittaa uusi asuintalo mahdollisimman hyvin tiiviiseen korttelirakenteeseen ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Viitesuunnitelman mukainen uusi asuinkerrostalo tulee toteutuessaan tuomaan uuden ajallisen kerroksen ympäristöön, joka on suuremmaksi osaksi vakiintunut.

Kaupunginmuseon katsoo, että viitesuunnitelman ja asemakaavan mahdollistama uusi asuinkerrostalo poikkeaa lähiympäristöstään varsinkin ylimmän kerroksen osalta. Se on käsitelty asuinkerroksena aukotuksineen ja siten se erottuu ympäristön asuinkerrostaloista, joissa kattopinta hallitsee ylintä kerrosta eikä ullakkoa ole useimmissa taloissa otettu asuinkäyttöön. Museo on lausunnossaan 20.12.2013 asemakaavan muutosluonnoksesta huomauttanut asiasta. Lausunnossa todettiin, että Arkkitehdit NRT Oy:n viitesuunnitelmassa esitetty rakennus poikkeaa muusta ympäristöstään etenkin ylimmän kerroksensa osalta ja että ullakkokerroksen julkisivukäsittelyä tulisi vielä tarkemmin tutkia ja sopeuttaa se paremmin ympäröivään rakennuskantaan.

Kaavoittajan vastineessa museon kommentit on huomioitu ja todettu, että asemakaavan muutosehdotuksessa ylintä kerrosta koskee määräys: "Kattoikkunat tulee toteuttaa pääosin vesikaton suuntaisina lapeikkunoina". Kuitenkaan kattolyhtyjen tai -erkkereiden rakentamista ei kielletä kokonaan. Koska kattolyhtyjen suunnittelu vaatii huolellista suunnittelua, jää asia rakennusvalvontaviraston valvottavaksi rakennuslupavaiheessa. Kaavoittajan vastineessa todetaan, että "Mikäli tyydyttävään ratkaisuun ei päästä, voidaan kattolyhtyjen rakentamisesta luopua kokonaan asemakaavan sitä estämättä".

Kaupunginmuseolla ei ole asemakaavaehdotuksesta muuta huomautettavaa.

Lisätiedot

Johanna Björkman, tutkija, puhelin: +358 9 310 36473  
johanna.bjorkman(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 06.05.2014 § 52

HEL 2011-004824 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi lausunnon kaupunkisuunnitteluvirastolle Punanotkonkatu 2 / Kasarmikatu 22 :n asemakaavan muutoksesta (nro 12264):



Pelastuslautakunta edellyttää, että jatkosuunnittelussa huomioidaan pelastusauton nostopaikat Punanotkonkadulla ja Kasarmikadulla. Pihalle johtavan porttikäytävän tulee täyttää pelastustievaatimukset.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska asia koskee lausunnon valmistelua. Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91§.

Esittelijä

pelastuskomentaja  
Simo Wecksten

Lisätiedot

Juha Rintala, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31235  
juha.rintala(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 20.12.2013

HEL 2011-004824 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 18.11.2013

Asemakaavan muutosluonnos koskee tonttia osoitteessa Punanotkonkatu 2, Ullanlinna. Tontilla sijaitsee nk. entinen Valmetin talo, jonka nykyinen omistaja on Keskinäinen Eläkevakuutus Ilmarinen. Talo toimi 1990-luvun alusta viime vuoteen 2012 Kaartin poliisitalona. Omistaja on hakenut tontille asemakaavan muutosta, joka mahdollistaa tontilla olevan rakennuksen purkamisen. Nyt nähtävillä olevassa asemakaavaluonnoksessa tontille esitetään käyttötarkoituksen muutosta, joka mahdollistaa 8-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen. Kaavamuuotos perustuu järjestettyyn arkkitehtikutsukilpailuun ja kilpailuehdotuksesta kehitettyyn viitesuunnitelmaan (2013), jonka laativat Arkkitehdit NRT Oy.

Kaupunginmuseo on antanut asiasta ennakkolausunnon (29.6.2009), jossa arvioitiin tontilla sijaitsevan, nk. Valmet-talon kulttuurihistoriallista arvoa. Valmet-talo on arkkitehti Toivo Korhosen suunnittelema ja se valmistui arkkitehtikutsukilpailun tuloksena Maaseudun keskusrakennustoimisto Oy:n ja Valmet-yhtiön pääkonttori- ja liiketaloksi vuonna 1965. Museon ennakkolausunnossa todettiin, että Valmet-talon rakentaminen liittyi 1960-luvun suomalaisen kaupunkikeskustojen saneerausideologiaan ja vankkaan modernismin ihailuun. Valmetin talon suunnittelun lähtökohtana ei ollut olemassa oleva rakennettu ympäristö, vaan rakennus oli poikkeus korttelirakenteessa ja kaupunkikuvassa. Ajan suunnitteluideologiaan kuului ajatus siitä, että vanhempi rakennuskanta vähitellen purettaisiin



ja korvattaisiin modernimmalla ja tehokkaammalla. Valmet-taloa ympäröivä rakennuskanta edustaa rakentamista 1800-luvun lopulta vuoteen 1912.

Purkamisen perusteeksi on esitetty vuonna 2008 laadittu kuntoarvioraportti (Enco Oy). Raportin mukaan rakennus on runkorakennetta lukuun ottamatta pääsääntöisesti välttävissä tai huonossa kunnossa. Erityisen pulmalliseksi on todettu rakennuksen julkisivu, sillä sen tekninen ratkaisu on osoittautunut ongelmalliseksi ja kosteusvaurioille alttiiksi lukuisten ikkuna- ja elementtissaumojen vuoksi. Julkisivu muodostuu betonikuorielementeistä, jotka vuorottelevat julkisivussa lasipintojen kanssa. Alimmat kerrokset ovat lasiseiniä alumiiniprofiilein reunustettuina. Rakennuksen julkisivun korjaaminen tarkoittaisi pääsääntöisesti koko julkisivun uusimista. Museon aiemmassa lausunnossa (2009) on todettu, että ”Mikäli julkisivuja ei voida korjata sen alkuperäistä luonnetta kunnioittaen tai mikäli tarvittavat muutokset vastaisivat uudelleenrakentamista, rakennus menettäisi sen merkittävän kulttuurihistoriallisen arvonsa, jonka perusteella rakennusta voitaisiin ajatella suojeltavaksi asemakaavalla.”

Punanotkonkatu 2:n tontti rajautuu kolmeen RKY 2009-kohteeseen: Kaartin kasarmiin, Johanneksen kirkkoon ympäristöineen ja Kirurgiseen sairaalaan. Yleiskaavassa 2002 alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi asumisen ja toimitilojen alueeksi, joka on lisäksi kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä. Asemakaavan tavoitteena on sovittaa uusi asuintalo mahdollisimman hyvin tiiviiseen korttelirakenteeseen ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Viitesuunnitelman mukainen uusi asuinkerrostalo tulee toteutuessaan tuomaan uuden ajallisen kerroksen ympäristöön, joka on muulta rakentamiselta suuremmaksi osaksi vakiintunut.

Kaupunginmuseon arvion mukaan uusi rakennus poikkeaa eniten ympäristöstään ylimmän, eli kahdeksannen kerroksen osalta. Se on käsitelty asuinkerroksena aukotuksineen ja siten se erottuu ympäristön asuinkerrostaloista, joissa kattopinta hallitsee ylintä kerrosta eikä ullakkoa ole useimmissa taloissa otettu asuinkäyttöön. Arkkitehdit NRT Oy:n viitesuunnitelmassa rakennuksen ylimmän kerroksen ikkunat ovat sekä lapeikkunoita että kattolyhtyjä. Asemakaavassa määrätään, että kattoikkunat tulee toteuttaa pääosin vesikaton suuntaisina lapeikkunoina.

Kaupunginmuseo katsoo, että viitesuunnitelmassa esitettyä ullakkokerroksen julkisivukäsittelyä tulee vielä tarkemmin tutkia ja sopeuttaa se enemmän ympäröivään rakennuskantaan. Samoin tulee



22.04.2015

Kaj/9

viitesuunnitelmaa vielä tutkia Kasarmikadun puoleisen julkisivun osalta, jonne määritelty yhtenäinen parvekevyöhyke saattaa muodostaa ensimmäisen kerroksen liiketilojen näyteikkunoiden kanssa kahden kerroksen korkuisen lasisen julkisivupinnan, joka poikkeaa merkittäväällä tavalla ympäristöstään.

Muilta osin museolla ei ole asemakaavaluonnoksesta huomautettavaa.

Lisätiedot

Johanna Björkman, tutkija, puhelin: +358 9 310 36473  
johanna.bjorkman(a)hel.fi

Rakennusvirasto 17.12.2013

HEL 2011-004824 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1127-00/13 ja kaavaluonnoksesta Ullanlinna, Punanotkonkatu 2 ja Kasarmikatu 22, 30.12.2013 mennessä.

Rakennusviraston edustajina kaavanvalmisteluun osallistuvat aluesuunnittelija Anu Kiiskinen ja suunnitteluinsinööri Marko Jylhänlehto.

Hankkeesta ei aiheudu kustannuksia rakennusvirastolle.

Rakennusvirastolla ei ole huomauttamista osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tai asemakaavaluonnokseen.

Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419  
anu.kiiskinen(a)hel.fi

Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237  
marko.jylhanlehto(a)hel.fi