

## Vuorovaikutusraportti

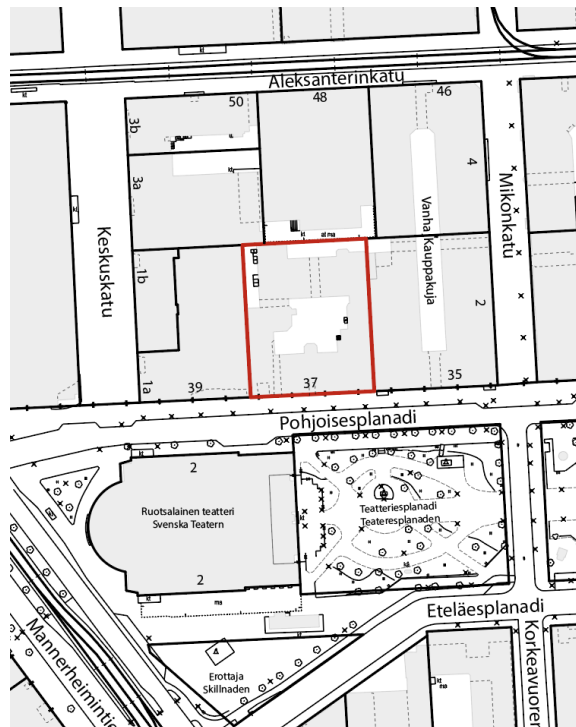
### Pohjoisesplanadi 37, asemakaavan muutos

Päiväty 4.3.2024, täydennetty 24.9.2024

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](http://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 ollut nähtävillä 4.3.–4.4.2024
- 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 esitetyistä 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 reunaehtoihin, 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 suojelumerkinnoin. Lisäksi suojeltavat arvot on huomioitu erilaisilla ylimmillä korkomerkinnoilla ja hanketta sallivilla määräyksillä, jotka sovitetaan suojelu arvoihin. Kaavassa on myös määräyksiä 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 korkeusasemat 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 tosia-asialliselta 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 rajaus, 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, kaupunkikuvasta 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 rajaus perustuu tontin omistajan hakemukseen ja toteutettavaan hankkeeseen perustuen. Alueen tavoitteita ja toimenpiteitä voidaan toteuttaa myös muilla keinolla ja sopimuksilla kuin maankäyttöä ohjaavalla asemakaavalla, kuten maankäyttösopimuksilla ja rasiiteilla.

---

Kiinteistöillä on yhtäläiset mahdollisuudet järjestää toimintojaan, kun koko kortteli on luonteeltaan liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelissa kiinteistöt ovat käyttäneet talojen pihoja vaihtelevasti osittain ravintolojen 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 kehittämiset ja niissä kaikissa edistetään korttelin yhteisiä tavoitteita kuten keskustan maanalaiseen huoltotunnelin liittymistä, jolloin on mahdollista ottaa huoltoliikenteeltä vapautuvaa tilaa muuhun käyttöön.

### **Korttelin kävely-yhteydet ja yhteyksien esteettömyys**

Mielipiteissä on ilmaistu huoli julkisen kävely-yhteyden säilymisestä ja yhteyden pysymisenä 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 esitetty 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 kaavamuutoksen kautta tuleviin velvoitteisiin. Viitesuunnitelmassa on otettu kantaa toimintojen sijoitteluun kaavamuutoksen 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 asemakaavoittamalla.

## **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 syntymään, jonne linnut pyrkisivät suojaan tai ruokailemaan. Luonnon valon pääseminen sisäpihaan, sisäpihan viihtyisyys ja rakennushistorian näkyminen sisäpihalla on tämän hankkeen kannalta olennainen. Lasikateista on määrätty määräyksiä edellä mainitut seikat huomioiden.

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

## **Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 4.3.–4.4.2024**

### **Muistutus**

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus.

Muistutuksessa esitetty huomautus kohdistui lintujen turvallisuuteen ja läpinäkyvästä lasista aiheutuvasta törmäysriskistä, kun linnut pyrkivät sisäpihalla esitettyihin kasvillisuuteen.

### **Vastine**

Viitesuunnitelmissa esitetty pihan kasvillisuus on viitteellistä, eikä kaava ota kantaa sisäpihan sisustukselliseen toteutukseen. Katettu

---

sisäpihatila on lämmintä sisätilaa, joka on kaavassa osoitettu liike- ja palvelutiloiksi. Luonnon valon pääseminen sisäpihaan, sisäpihan viihtyisyys ja rakennushistorian näkyminen sisäpihalla on tämän hankkeen kannalta olennainen. Rakentamislupavaiheessa lintujen törmäysriskiä voidaan vähentää valitsemalla lasimateriaaleja, joilla on törmäysriskejä vähentäviä ominaisuuksia.

### **Viranomaisten lausunnot**

Kaavaehdotuksesta saatiin kaksi (2) viranomaisten lausuntoa sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakennus- ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymiseen ja onnistuneeseen turvaamiseen. Rakennusten paloturvallisuusjärjestelyjä ja pelastusreittejä koskevat huomiot on jätetty jatkosuunnittelussa huomiotaavaksi.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo
- Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala / pelastuslaitos

### **Vastineet lausuntoihin**

Kaupunginmuseon lausunto merkitään tiedoksi, eikä aiheuta toimenpiteitä. Pelastuslaitoksen (PELA) huomiot koskien paloturvallisuusjärjestelyjä ja pelastusreittejä annetaan tiedoksi jatkosuunnitteluun. Rakennusluvan yhteydessä hanke on neuvoteltu sekä PELAn että rakennusvalvonnan kanssa.

Kaavaehdotukseen ei ole tehty muutoksia.

---