



§ 401

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Ratkatu 3:n tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12637)

HEL 2016-008769 T 10 03 03

Hankenumero 2121_5

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 11.8.2020 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12637 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 5. kaupunginosan (Punavuori) korttelin 94 tonttia 14.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1 tai Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111, asiakaspalvelu muuttaa elokuussa 2020, tarkistathan osoitetiedon ennen saapumistasi), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - o Senaatti-kiinteistöt: 5 000 euroa

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti todeta, ettei Noora Laak esteellisenä osallistunut asian käsittelyyn eikä ollut läsnä sitä käsiteltäessä.

Esteelliset: Noora Laak (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Sinikka Lahti, arkkitehti, puhelin: 310 37478
sinikka.lahti(a)hel.fi



11.08.2020

Asia/5

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12637 kartta, päivätty 11.8.2020
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12637 selostus, päivätty 11.8.2020
- 5 Tilastotiedot
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Vuorovaikutusraportti 19.3.2020, täydennetty 11.8.2020
- 8 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Liite 6
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee yhtä tonttia, joka sijaitsee Yrjönkadun ja Ratakadun kulmassa Punavuoreessa, osoitteessa Ratakatu 3.

Kaavaratkaisu mahdollistaa virasto- ja toimistokäytössä olleen rakennuksen muuttamisen myös asuinkäyttöön. Kellarikerroksen maantasossa olevat tilat osoitetaan liiketilaksi ja koko ensimmäinen kerros liike- tai toimistotilaksi.



Tavoitteena on mahdollistaa käyttötarkoituksen muutos rakennuksen suojeluarvoja kunnioittaen. Rakennus suojellaan rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaana merkinnällä sr-2.

Uutta asuntokerrosalaa on 4 490 k-m² ja liike- ja muuta toimitilakerrosalaa jää 1 140 k-m². Viitesuunnitelman mukaisessa ratkaisussa on 41 asuntoa. Tonttitehokkuus on 4,0.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueelle saadaan lisää asuntoja vanhaa rakennuskantaa uudistamalla ja ympäristön historiallisia arvoja kunnioittaen. Toisaalta käyttötarkoituksen muutoksen myötä alueen toimitilatarjonta vähenee.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontilla sijaistaa kolmesta eri osasta muodostuva, vuosien 1888–1890 välillä rakennettu kokonaisuus. Rakennukset olivat alun perin asuinkäytössä. Rakennuksia on myöhemmin korotettu ja ne ovat nykyään 5–6-kerroksisia. Asuintiloja muutettiin toimistokäyttöön vähitellen siten, että 1970-luvulla kohde oli kokonaan toimistoja. Viimeksi kiinteistö on toiminut Työ- ja elinkeinoministeriön toimitilana. Tällä hetkellä rakennukset ovat tyhjillään.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1987, jossa tontti on merkitty hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH).

Korttelialue on valtion omistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö



Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat suojelumääräyksen uudistamiseen ja tarpeeseen selvittää mahdolliset sisätilojen koristemaalaukset. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että suojelumääräystä on tarkennettu ja siitä on neuvoteltu hakijan ja kaupunginmuseon kanssa ja sisätiloista on laadittu alkuperäisväritysten kartotus.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen toiminnallisen kokonaisuuden sekä liike- ja toimitilojen säilyttämiseen alimmissa kerroksissa, kulttuurihistoriallisten arvojen huomioon ottamiseen, liikenteen sujuvuuteen, alueen autopaikkojen riittävyteen sekä mahdollisen uudisrakentamisen varjostusvaikutuksiin ja 45°:n valokulman noudattamiseen. Lisäksi yhdessä mielipiteessä nostettiin esiin rakenteiden ääneneristävyys naapurirakennusten suuntaan, jossa on aiemmin ollut puutteita.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavamääräyksissä edellytetään 1. kerroksen sekä Yrjönkadunpuolella maantason tilojen varaamista liike- ja toimistokäyttöön. Suojelumääräyksellä varmistetaan rakennuksen historiallisten sekä kaupunkikuvallisten arvojen säilyminen. Nykyisen vesikattoon tehtävät muutokset on pidetty kohtuullisina sekä valaistusolosuhteiden että historiallisten arvojen vaalimisen vuoksi. Hakija on laatinut autopaikkojen ja polkupyöräpaikkojen järjestämisestä pysäköintiselvityksen.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 19.3.–17.4.2020

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:



- Helen Sähköverkko Oy
- Helen Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdallisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäyttösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Sinikka Lahti, arkkitehti, puhelin: 310 37478
sinikka.lahti(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12637 kartta, päivätty 11.8.2020
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12637 selostus, päivätty 11.8.2020
- 5 Tilastotiedot
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Vuorovaikutusraportti 19.3.2020, täydennetty 11.8.2020
- 8 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpito

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai



11.08.2020

Asia/5

Kustannusten osalta

täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Liite 6
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Lindén, Hakola
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 16.3.2020

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 16.9.2019

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 13.02.2020 § 9