

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

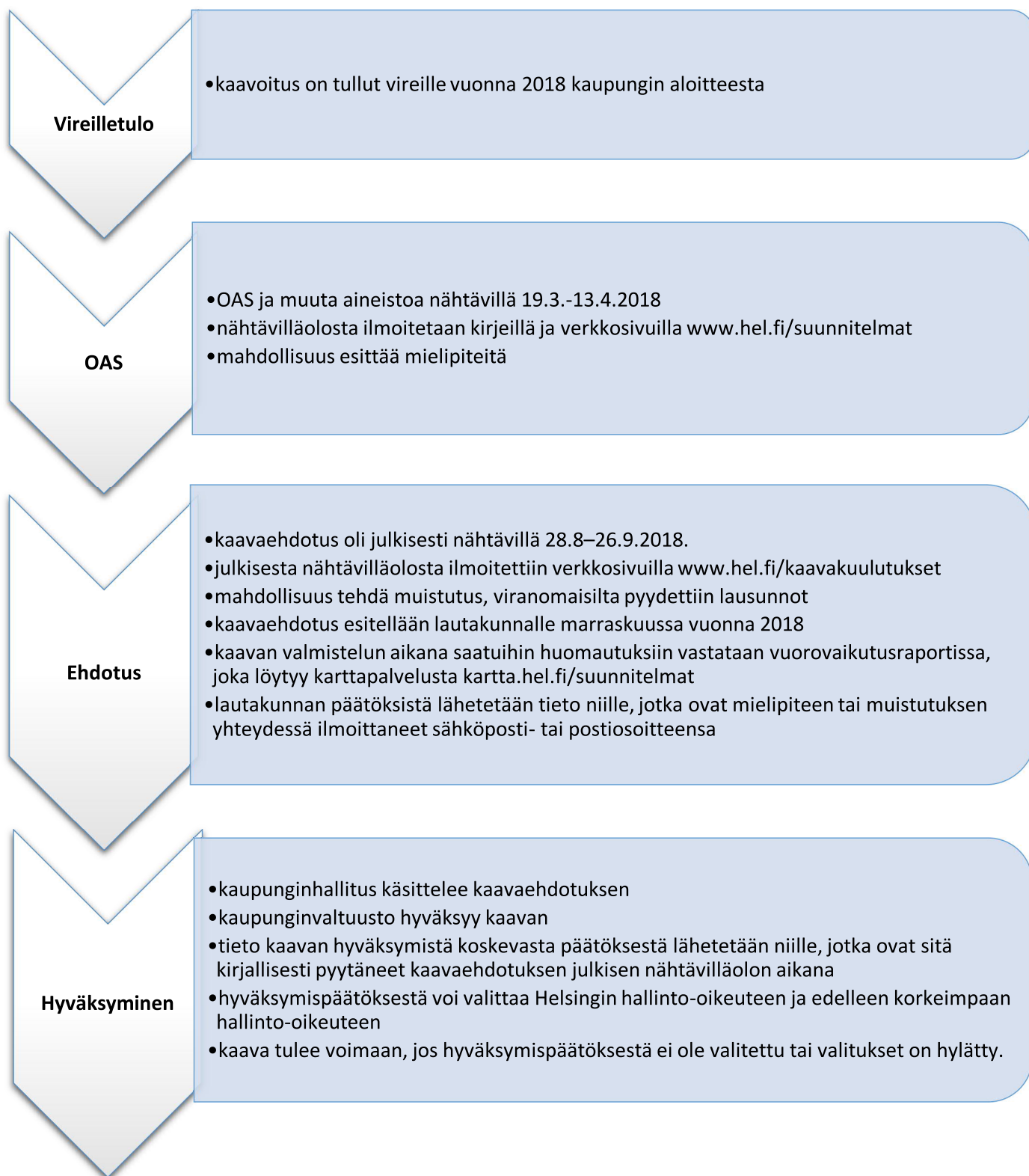
Kauppakeskus Itis, vanhimman rakennusosan suojelu (Itäkatu 7), asemakaavan muutos (nro 12535)

Vuorovaikutusraportin sisältö

Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisu) valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista (huomautukset) sekä vastineet niihin.

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

Kaavoituksen eteneminen



YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston (kaavaluonnos ja selostusluonnos liitteineen) nähtävilläolo 19.3.-13.4.2018.

Viranomaisten kannanotot

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat pääasiassa suojelumääräyksen sisältöön. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaavaluonnoksen suojelumääräystä on tarkennettu nähtäville asetettavassa kaavaehdotuksessa.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / Helsingin kaupungin museo
- Museovirasto

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Helsingin kaupungin museon kannanotto kohdistui mm. rakennuksen värityksen huomioimiseen suojelumääräyksissä ja julkisivujen alkuperäisen ehjän kokonaisuuden palauttamiseen.

Vastine

Väritys on asemakaavapalvelun käsityksen mukaan riittävästi huomioitu maininnalla alkuperäisen kaltaisten materiaalien käyttämisestä. Suojelumääräyksessä linjataan, että ”mikäli rakenteita joudutaan uusimaan, on noudatettava rakennusosien alkuperäistä mitoitusta ja käytettävä alkuperäistä vastaavia materiaaleja.”

Museoviraston kannanotto kohdistui mm. museoviranomaisten kuulemiseen ja pasaasikäytävän osuuteen suojelumääräyksessä.

Vastine

Museoviranomaisten kuuleminen muutosten yhteydessä on mainittu suojelumääräyksessä. Suojelumääräystä on tarkennettu pasaasin osalta. Kauppakeskuksen kerrostasojen välisiä liukuramppeja, jotka asemakaavapalvelun käsityksen mukaan eivät ole erityisesti kauppakeskuksen sisätilan arkkitehtuuriin sovitettuja yksilöllisiä rakenteita, ei mainita suojelumääräyksessä.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat mm. kaavamuutoksen tavoitteisiin ja rakennus-

suojelun mielekkyyteen yleisesti (Mi1), lisäksi kuulemisen ja tiedottamiseen, suojelumääräyksen ja selostuksen sisältöön, kaava-aineistoon, sisätilojen suojeluun ja suojelusta aiheutuvaan haittaan (Mi2, Kauppakeskus Itäkeskus Oy).

Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavaluonnoksen suojelumääräystä on tarkistettu ja täydennetty kaavaehdotusta varten mm. saavutettavuuteen ja pasaasiin liittyviltä osin.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Mielipiteiden antamiseen varattu aika ja kaavoituksen aikainen tiedottaminen rakennuksen omistajalle

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 19.3.2018 - 13.4.2018 ja nähtävilläoloaika on ollut asemakaavapalvelussa noudatettavan käytännön mukainen. Asiasta on tiedotettu kaikille asianosaisille kirjeitse.

Asemakaavapalvelu on omalta osaltaan ollut aloitteellinen tiedottamisessa ja neuvottelujen järjestämisessä. Rakennuksen julkisivujen suojelusta on vuodesta 2015 lähtien käyty neuvotteluja rakennuksen omistajan, rakennusvalvonnan, Uudenmaan ELY-keskuksen ja Museoviraston välillä. Asemakaavapalvelun valmisteltavaksi asia on siirtynyt ELY-keskuksen asiaa koskevan päätöksen (Itäkeskuksen kauppakeskuksen vanhimman osan julkisivut, UUDELY/6528/2015, 12.1.2017) jälkeen alkuvuodesta 2017. Ennen kaavaluonnoksen laatimista on järjestetty kolme neuvottelua kaavoittajan ja kiinteistön omistajien edustajien välillä. Kaavaluonnoksen valmistelun yhteydessä kiinteistön omistajan käyttöön on lähetetty sähköpostitse luonnoksia suojelumääräyksestä ja muusta kaavan sisällöstä ja sen liitemateriaaleista.

Valmisteluaineiston puutteellisuus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteenä olleet kaavaluonnos ja kaavaselostuksen luonnos täydennetään normaaliin toimintavan mukaan valmiiksi asiakirjoiksi kaavaehdotusvaiheessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kerrottu, miten kaavoitus prosessina etenee, miten siitä tiedotetaan ja miten kaavoitukseen osallistuminen on mahdollista.

Suojelumääräysten kohtuuttomuus ja suojelusta aiheutuva haitta

Kaavaluonnoksen suojelumääräystä on tarkistettu ja täydennetty kaavaehdotusta varten yksilöimällä sisätiloihin kohdistuvat suojelumääräykset tarkemmin.

Asemakaavapalvelun näkemyksen mukaan nähtäville laitettavan kaavaehdotuksen mukainen suojelumääräys ei aseta rakennuksen kunnostukselle normaalista peruskorjaus- ja huoltotyöstä poikkeavia tavoitteita. Määräys ei myöskään estä rakennuksen käyttämistä alkuperäiseen käyttötarkoitukseensa tai heikennä sen saavutettavuutta mm. pelastus- tai huoltoajoneuvoilla. Mahdollisuus uusien varusteiden ja mainoslaitteiden lisäämiseen on mainittu suojelumääräyksissä, joten kaava ei myöskään estä esimerkiksi valaistuksen parantamista.

Suojelumääräyksissä ei esitetä rakenteiden täydellistä ennallistamista (palauttamista alkuperäiseen asuunsa) Rakenteiden kunnostaminen siten, että niiden mittasuhteet ja väriytyvät eivät muutu, ei suorituksena olennaisesti poikkea niiden kunnossapidosta.

Edellä lausuttu huomioon ottaen voidaan todeta, että suojelumääräys ei aiheuta merkityksellistä vahinkoa tai haittaa rakennuksen omistajalle. Se ei heikennä eikä myöskään estä rakennuksen tavanomaista käyttöä.

Sisätilojen suojelu

Kaavaehdotuksen suojelumääräyksen mukaan sisätiloissa suojeltavia osia ovat vain pasaasikäytävän teräs- ja lasirakenteinen valokatto ja sitä kannattavat betonirakenteiset palkit ja pylväät. Suojelumääräys itsessään ei aseta rajoituksia pasaasin käytölle. Rajoitteet sille asettaa muut kaavamääräykset: korttelialueen käyttötarkoituksiin liittyvät määräykset ja kaavamerkintä alueen sisäiselle jalankululle varattua alueen osasta (eli pasaasista), jotka löytyvät jo alkuperäisestä ja voimassa olevasta asemakaavasta. On myös syytä huomata, että pasaasi on osittain kaavassa määrättyä yleiselle jalankululle varattua kulkutilaa, joka johtaa naapurikiinteistöön (Hansasilta).

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 28.8–26.9.2018

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus (Kauppakeskus Itäkeskus Oy). Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat mm. pasaasikäytävä suojeluun, suojelumääräyksen tulkintaan ja suojelusta aiheutuvaan haittaan.

Muistutuksen tiivistelmä ja vastineet aihepiireittäin

Pasaasikäytävän suojelu

Muistutus: Kauppakeskus Itäkeskus Oy toteaa muistutuksessaan, että kaavamääräystä on täsmennetty, eikä kauppakeskuksen muunneltavuus Itäkeskuksen tulkinnan mukaan enää ole uhattuna. Muistutuksen

mukaan määräystä tulisi joka tapauksessa selventää, jotta kaavamääräyksellä olisi mahdollisimman vähän vaikutusta liiketilojen käytölle ja muunneltavuudelle. Itäkeskus vastustaa valokaton ja kantavien betonirakenteiden suojelua.

Vastine: Määräyksen tarkoituksena on mahdollistaa pasaasikäytävän valokaton säilyminen, jota sekä Museovirasto että Uudenmaan ELY-keskus ovat lausunnoissaan edellyttäneet. Kaavamääräyksessä todetaan, että *"Pasaasin suojeltavia rakennusosia ovat käytävän teräs- ja lasirakenteinen valokatto ja sitä kannattavat betonirakenteiset palkit ja pylvää"*. Pasaasikäytävää koskevalla määräyksellä ei ole vaikutusta käytävään rajoittuvien liiketilojen käytölle ja muunneltavuudelle, kun huomioidaan, että kantavien rakenteiden muokkaaminen olisi joka tapauksessa epätodennäköinen toimenpide, ja kun huomioidaan, että valokaton alue on määritelty kaavassa alueeksi, joka tulee varata alueen sisäiselle liikenteelle (alue jk8) eikä esimerkiksi liiketiloille. Tämä määräys ja sitä koskeva aluerajaus ovat myös voimassa olevassa asemakaavassa. Asemakaavapalvelu pitää kaavamääräystä nykyisessä muodossaan kaikkien osapuolten kannalta tyydyttävänä ratkaisuna, jota ei ole aiheellista muuttaa.

Julkisivujen suojelu

Muistutus: Kauppakeskus Itäkeskus Oy toteaa muistutuksessaan, että kaavamääräys on erittäin epäselvä ja jättää liikaa seikkoja suojeluviranomaisen tulkinnan varaan ja hankaloittaa siten tulevien peruskorjaustoimenpiteiden pitkäjänteistä suunnittelua. Muistutuksessa mainitaan useita erillisiä yksityiskohtia, joita pidetään epäselvinä.

Vastine: Asemakaavapalvelu katsoo, että suojeltavat kohteet (Tallinnanaukion, Itäkadun ja metroaseman suunnan kerrostasojen 1-3 julkisivut) sekä suojelun tavoitteet (alkuperäiset mittasuhteet on säilytettävä, uusittaessa on käytettävä alkuperäisiä vastaavia materiaaleja) on esitetty selkeydellä ja tarkkuudella, joka on tarkoituksenmukainen asemakaavamääräysten tasolla; yksityiskohtaisempi määrittely tapahtuu rakennuslupaprosessin yhteydessä.

Teräsrakenteiset valopylonit kuuluvat suojellun julkisivun yksityiskohtiin ja niitä on käsiteltävä suojelumääräyksessä mainitulla tavalla. Metroaseman puoleisen kulman syvennyksen muuttaminen sisätilaksi on todettu mahdolliseksi "arkkitehtuuriin soveltuvalla tavalla" jo Museoviraston lausunnossa vuonna 2016, mutta muutoksen tarkempi määrittely edellyttää arkkitehtisuunnitelmaa ja kuuluu rakennuslupavaiheeseen, samoin Tallinnanaukion puoleisten terästolppien poiston vaikutusten arviointi.

Suojelumääräysten kohtuuttomuus ja suojelusta aiheutuva haitta

Ks. edellä oleva osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta annettu, aiheitta koskeva mielipide ja siitä annettu vastine. Kaavaselostusta on täydennetty vaikutusten arvioinnin osalta (Vaikutukset kiinteistön ja suojelumääräyksen kohteena olevan rakennuksen omistajalle).

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kaupunginmuseo
- Museovirasto

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan suojelumääräys on asianmukainen ja se turvaa arkkitehtuurihistoriallisesti arvokkaan kauppakeskuksen vanhimman osan arvot maankäyttö- ja rakennuslain sekä rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain tarkoittamalla tavalla. Mainitut arvot käyvät selkeästi ilmi kaava-aineiston liitteenä olevasta rakennushistoriaselvityksestä

Kaupunginmuseon lausunnossa todetaan, että suojelumääräykset lähtevät säilyttävän korjaamisen tavoitteista rakennussuojelun käytäntöjen mukaisesti. Rakenteen korvaaminen alkuperäistä vastaavalla materiaalilla on mahdollista ainoastaan pakottavista syistä. Konstruktivistisen arkkitehtuurin osalta alkuperäisen konstruktion ja rakennustavan säilyttäminen on tärkeä huomioida suojelumääräyksissä. Rakenteen alkuperäisellä värityksellä on tärkeä rooli osana kokonaisuutta, mikä myös tulee huomioida asiantuntevin tutkimuksin ja asemakaavan suojelumääräyksin.

Teräsrakenteen restaurointisuunnittelu edustaa uudenlaista arvoja säilyttävää korjausrakentamista, josta ei löydy edeltäviä esimerkkejä. Tehävä on poikkeuksellisen vaativa korjaussuunnittelun kohde.

Museovirasto pitää hyvänä sitä, että arkkitehtonisesti merkittävä, nuorempaa rakennusperintöä edustava kohde tulee kaavalla suojelluksi. Suojelu on kohdennettu ulkoasuun sekä olennaiseen sisätilaan eli Pasaasiin. Suojelumääräystä on tarkennettu Pasaasin osalta sen sisätilan rakenteisiin ja ominaispiirteisiin. Museovirasto pitää kaavaratkaisua ja suojelutavoitteita riittävinä kauppakeskuksen arkkitehtuurin olennaisten piirteiden vaalimiseksi. Museoviranomaisen kuulemista olisi kuitenkin edellytettävä korjaus- ja muutostöistä tai luvanvaraisista toimenpiteistä yleensäkin eikä vain olennaisista muutoksista. Rakennusperinnön ja suojelun asiantuntija voi nimittäin olla se taho, jolla on vasta näkemys

siitä, onko muutos olennainen. Harkinta voi tulla kyseeseen esim. tilanteessa, jossa on tarve etsiä korvaavia ratkaisuja vaurioalttiille rakenteille.

Vastineet lausuntoihin

Asemakaavoitus pitää kaavaehdotuksen suojelumääräystä riittävänä myös Kaupunginmuseon lausunnossa esitettyjen huomioiden ja tavoitteiden kannalta. Kokonaisuuden kannalta olennaiset materiaaleihin ja värikykseen liittyvät kysymykset ratkaistaan korjaussuunnitelmien hyväksymisen yhteydessä.

Suojelumääräystä on ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen muokattu viranomaisten kuulemisen osalta muotoon: ”Julkisivujen ja valokaton ulkonäköön olennaisesti vaikuttavista muutoksista on neuvoteltava Museoviraston kanssa.” Asemakaavoitus pitää määräystä riittävänä kohteen suojeluarvojen turvaamiseksi.
