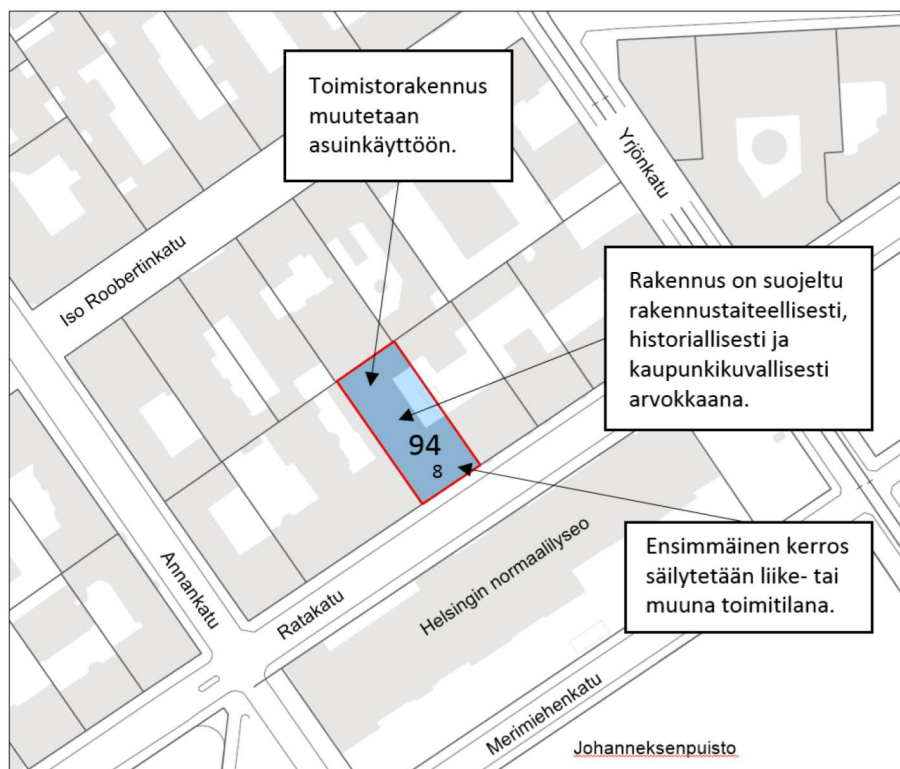


VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Ratakatu 9 asemakaavan muutos (nro 12468)



Vuorovaikutusraportin sisältö

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

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

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2017 tontin omistajan hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 15.5.–5.6.2017
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/ksv ja Kamppi-Eira -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuu-lutukset
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot



Hyväksyminen

- mielipiteisiin, lausuntoihin ja muistutuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat
 - kaupunkiympäristönlautakunta hyväksyy kaavan syksyllä 2019
 - tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
 - hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen
 - kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.
-

YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo
15.5.– 5.6.2017

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat maankäyttöneuvotteluihin, meluhaittoihin, ääneneristävyyteen, rakennuksen suojeluun ja säilymiseen. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että rakennuksen suojelumerkintä sr-1 tullaan säilyttämään asemakaavassa.

Kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helen Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- kaupunginmuseo

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Ympäristösuojeluyksikön huomio pohjakerroksessa toimivan yökerhon musiikkimelun ja muun toiminnan mahdollisesti aiheuttama viihtyvyyshaitta eivät ole asemakaavamuutoksessa käsiteltäviä asioita. Kaava mahdollistaa yökerhotoiminnan jatkumisen kellaritiloissa, vaikka ylemmät kerrokset muutetaan asuinkäyttöön ja tämän vuoksi asuntojen ääneneristävyyteen on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennuslupavaiheessa. Ottaen huomioon asuinhuoneille annetut melutason ohjearvot, jotka poikkeavat toimisto- ja liiketilojen ohjearvosta, on mahdollista, että katujulkisivulla on tarve parantaa ääneneristävyyttä liikennemelua vastaan, kuitenkin rakennussuojelulliset tavoitteet huomioon ottaen.

Kaupunginmuseon kannanotossakin mainittu toimistokäytöstä loppuminen on valitettavaa, mutta suunnitelmassa on osoitettu, että asuinkäytön sovittaminen rakennukseen on mahdollista alkuperäisarkkitehtuuria kunnioittaen. Asemakaavan suojelumääräyksen mukaan sisäänkäyntiaula ja porrashuone lasiseinineen ja pintamateriaaleineen tulee säilyttää. Muissa korjaus- ja muutostöissä tulee pyrkiä säilyttämään alkuperäinen tilajako. Jotta suojelumääräyksen tavoitteita noudatettaisiin, tulee viitesuunnitelmaa vielä kehittää kaupunginmuseon ehdottamalla tavalla, väljentämällä hissiaulaa 3.-5. kerroksissa (asunnon varaston kohdalla) sekä mahdollisuuksien mukaan leventämällä ja lyhentämällä keskikäytävää. Lisäksi talotekniikka tulee sovittaa rakennukseen hienovärisesti erityisesti hissiaulojen sekä porrashuoneiden puolella siten, että alas laskettuja kattoja ja koteloiteja vältetään mahdollisuuksien mukaan. Toisen kerroksen porrashuoneen ja hissiaulan välinen yhteys tu-

lisi palauttaa alkuperäistä suunnitelmaa mukaillen. Myös varatietikajärjestelmän muuttaminen pelastuslaitoksen edellyttämällä tavalla (selkäsuojaus) tulee suunnitella erityisen huolellisesti yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa. Muilta osin viitesuunnitelman mukaiset poikkeamiset asemakaavan mukaisesta suojelumääräyksestä ovat vähäisiä ja hyväksyttävissä.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat asukaspysäköintiin, käyttötarkoituksen muuttamiseen ja ilmastointilaitteiden melutasoon. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että asemakaavassa on annettu määräys pysäköintipaikkojen sijoittamisesta enintään 400 metrin päässä sijaitsevaan yleiseen pysäköintilaitokseen.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 6 kpl.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Pysäköinti

Kaartinkaupungin ja Punavuoren alueiden asukaspysäköintitilanne ja pysäköintipaikkojen riittävyys huolestuttaa mielipiteiden lähettäjiä. Alueen katujen liikenteen pelätään ruuhkautuvan lisärakentamisen myötä.

Vastine

Kaavaratkaisun mahdollistaman käyttötarkoituksen muuttamisen asumiseen arvioidaan synnyttävän henkilöautoliikennettä alueen katuverkkoon vain vähäisesti. Asemakaavan muutoksessa uusien asukkaiden ja vierailijoiden autopaikat osoitetaan sijoitettavaksi enintään 400 metrin päässä sijaitsevaan yleiseen pysäköintilaitokseen, eivätkä ne siten kuormita kadunvarsipysäköintiä.

Käyttötarkoituksen muuttaminen

Rakennuksen muuttamista asuinkäyttöön vastustetaan. Pohjakerroksessa toimivan yökerhon ja asumisen yhdistämistä ei pidetä lähiympäristön kannalta toimivana ratkaisuna.

Vastine

Asemakaavan muutos mahdollistaa rakennuksen asuin-, liike- ja toistokäytössä. Asemakaavan muutoksessa ei oteta kantaa rakennuksen tilojen toimijoihin. Rakennuksen suojelun ja säilymisen kannalta on tärkeää löytää uusi käyttö tyhjilleen jääneelle Insinööritalolle.

Ilmastointilaitteiden aiheuttama melu

Erilaisten ilmastointilaitteiden korttelipihalle aiheuttaman melutason vaikutusta asumisolosuhteisiin ehdotettiin selvitettäväksi.

Vastine

Kaavan mukaisen rakentamisen jatkosuunnittelussa otetaan huomioon Suomen rakentamismääräyskokoelman mukaiset säännökset ja ohjeet.

Pysäköinti

Kaartinkaupungin ja Punavuoren alueiden asukaspysäköintitilanne ja pysäköintipaikkojen riittävyys huolestuttaa mielipiteiden lähettäjiä. Alueen katujen liikenteen pelätään ruuhkautuvan lisärakentamisen myötä.

Vastine

Kaavaratkaisun mahdollistaman käyttötarkoituksen muuttamisen asuamiseen arvioidaan synnyttävän henkilöautoliikennettä alueen katuverkkoon vain vähäisesti. Asemakaavan muutoksessa uusien asukkaiden ja vierailijoiden autopaikat osoitetaan sijoitettavaksi enintään 400 metrin päässä sijaitsevaan yleiseen pysäköintilaitokseen, eivätkä ne siten kuormita kadunvarsipysäköintiä.

Käyttötarkoituksen muuttaminen

Rakennuksen muuttamista asuinkäyttöön vastustetaan. Pohjakerroksessa toimivan yökerhon ja asumisen yhdistämistä ei pidetä lähiympäristön kannalta toimivana ratkaisuna.

Vastine

Asemakaavan muutos mahdollistaa rakennuksen asuin-, liike- ja toistokäytössä. Asemakaavan muutoksessa ei oteta kantaa rakennuksen tilojen toimijoihin. Rakennuksen suojelun ja säilymisen kannalta on tärkeää löytää uusi käyttö tyhjilleen jääneelle Insinööritalolle.

Ilmastointilaitteiden aiheuttama melu

Erilaisten ilmastointilaitteiden korttelipihalle aiheuttaman melutason vaikutusta asumisolosuhteisiin ehdotettiin selvitettäväksi.

Vastine

Kaavan mukaisen rakentamisen jatkosuunnittelussa otetaan huomioon Suomen rakentamismääräyskokoelman mukaiset säännökset ja ohjeet.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 29.9.–30.10.2017

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin kaupunginmuseon lausunto sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnossa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakennuksen suojeluun.

Kaupunginmuseon lausunto

Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja esittää kantanaan seuraavaa. Ratakatu 9:ää koskevan asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa kiinteistön muuttaminen asuinkäyttöön ja rakennuksen suojeluarvojen säilyminen. Kaupunginmuseo on antanut lausuntonsa Ratakatu 9:ää koskevan asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 12.6.2017. Kyseisessä lausunnossaan kaupunginmuseo viittasi Ratakatu 9:ää koskevaan, rakennuksen toimistorakennusten muuttamisen asuinkäyttöön mahdollistavaan poikkeamispäätöshakemukseen, jota museo oli puoltanut tietyin ehdoin. Näin ollen kaupunginmuseo piti myös asemakaavan muutoksella tavoiteltavaa asuinkäyttöä mahdollisena, samoin ehdoin. Kaupunginmuseo korosti, että uusi asemakaava ei saa vaarantaa Ratakatu 9:n Insinööritalon kulttuurihistoriallisia arvoja ja sille voimassa olevassa asemakaavassa ja poikkeamispäätöshakemusvaiheessa asetettuja säilyttämistavoitteita. Riittäväillä asemakaavallisilla merkinnöillä ja suojelumääräyksillä Insinööritalon säilyminen tulee turvata jatkossakin.

Esillä olevassa Ratakatu 9:n asemakaavan muutosehdotuksessa Ratakatu 9:n tontti on muutettu nykyisestä toimistorakennusten korttelialueesta (KT) asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Rakennukselle on annettu suojelumerkintä sr-1, jonka sisältö kuuluu: ”Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä rakennuksen julkisivut, ikkunat, ovet, vesikatto ja rakenteet materiaaleineen, väreineen ja yksityiskohtineen on korjattava alkuperäistoteutuksen mukaisesti. Rakennuksen arvokkaat sisätilat; sisäänkäyntiaula ja porrashuone lasiseinineen ja pintamateriaaleineen, tulee säilyttää. Muissa korjaus- ja muutostöissä tulee pyrkiä säilyttämään alkuperäinen tilajako.” Kyseinen suojelumääräys on siten voimassa olevan asemakaavan suojelumääräyksen mukainen. Muutoksia voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna ovat käyttötarkoituksen lisäksi lä-

hinnä määräykset ensimmäisessä maanpäällisessä kerroksessa ja ensimmäisessä kellarikerroksessa sijaitsevien tilojen käytöstä liike-, ravintola-, toimitila tai kokoontumistiloina, määräys pihan kunnostamisesta leikki- ja ulko-oleskelualueeksi, huoneistoalan asuntojakaumaa koskeva määräys, yhteis-, varasto- ja huoltotiloja koskeva määräys sekä auto- ja polkupyöräpaikkoja koskevat määräykset.

Esillä olevassa Ratakatu 9:ää koskevassa asemakaavan muutosehdotuksessa suojelumääräys pysyy voimassa olevan suojelumääräyksen mukaisena. Rakennuksen suojelutasoa ei näin ollen olla muuttamassa tai heikentämässä, mikä on kaupunginmuseon asettamien tavoitteiden mukaista. Muut edellä mainitut tonttia koskevat määräykset eivät olennaisesti vaikuta rakennuksen säilyttämistavoitteisiin. Käyttötarkoituksen muutos kuitenkin antaa mahdollisuuden alun perin toimistotiloiksi suunniteltujen tilojen muuttamiseen asuinkäyttöön, mikä väistämättä tulee johtamaan merkittäviin tilallisiin ja rakenteellisiin muutoksiin näissä osissa rakennusta. Aiempien Ratakatu 9:n käyttöön ja muutossuunnitelmiin liittyvien lausuntojensa tapaan kaupunginmuseo korostaa tulevaisuudessa ymmärrystä rakennuksen ominaisluonteesta ja talon alkuperäisen suunnittelun ja toteutuksen korkeasta tasosta mukaan lukien tilaratkaisut, materiaalit ja yksityiskohdat. Alvar Aalto säätiössä tehdyt selvitykset Insinööritalon säilyneisyydestä antavat hyvän pohjan näiden rakennusten olennaisten ominaispiirteiden ymmärtämiselle. Edelleen kaupunginmuseo korostaa, että rakennuksen arvojen ja ominaispiirteiden tulee säilyä myös sisätiloissa, vaikka osassa tiloja käyttötarkoitus tulevaisuudessa muuttuisikin. Tätä säilyttävää otetta edellyttää myös Ratakatu 9:lle esitetty sr-1 suojelumääräys.

Vastine kaupungin museon lausuntoon

Uusi asemakaava ei vaaranna Ratakatu 9:n Insinööritalon kulttuurihistoriallisia arvoja tai sille voimassa olevassa asemakaavassa asetettuja säilyttämistavoitteita. Rakennuksen säilyminen on turvattu riittäväillä asemakaavallisilla merkinnöillä ja suojelumääräyksillä.
