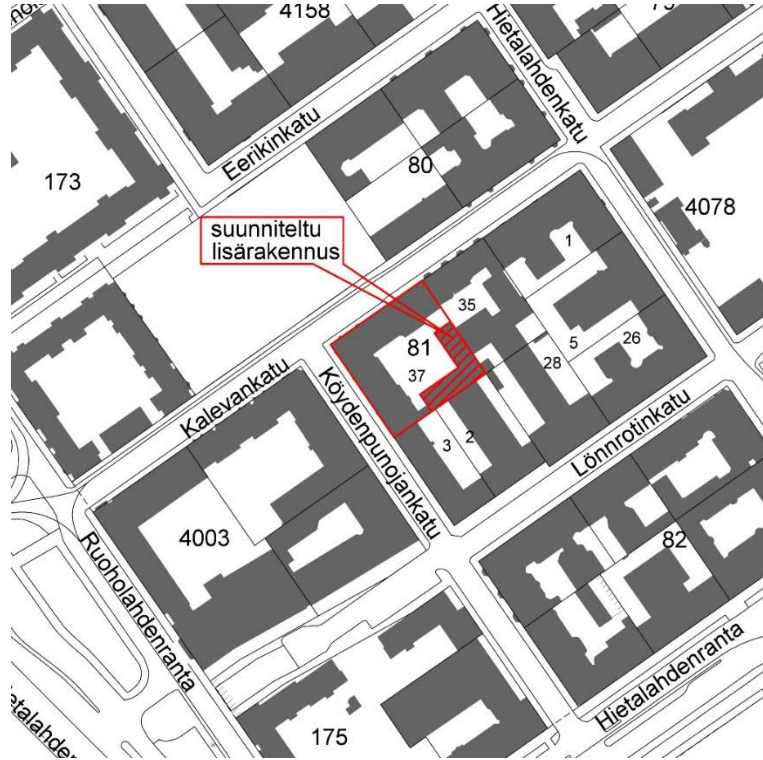


## VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

### Köydenpunojankatu 7 asemakaavan muutos (nro 12534)

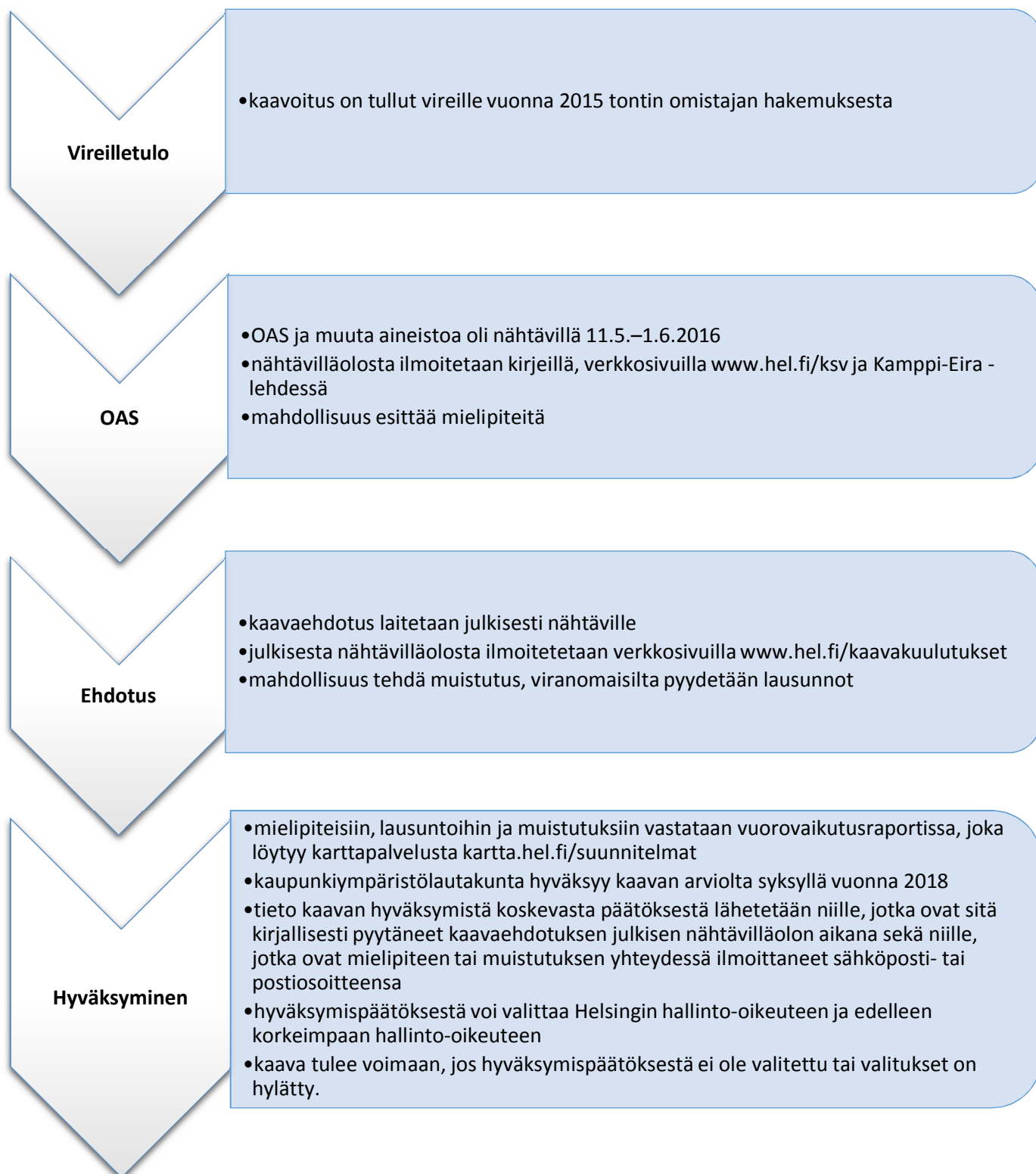


### Vuorovaikutusraportin sisältö

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



## YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 11.5.–1.6.2016

### Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat tontin arvoon ja paloteknisiin ratkaisuihin. Helen Oy:llä, Helsingin seudun ympäristöpalveluilla (HSY) eikä kiinteistöviraston geoteknisellä osastolla ollut huomautettavaa asiasta. Kaupunginmuseo ei nähnyt tarvetta lausunnon antamiseen.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helen Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kiinteistöviraston geotekninen osasto  
(nykyisin Maankäyttö ja kaupunkirakenne palvelukokonaisuuden maa- ja kallioperäyksikkö -palvelu)
- kiinteistöviraston tonttiosasto  
(nykyisin Maankäyttö ja kaupunkirakenne palvelukokonaisuuden Maanomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu)
- pelastuslaitos

### Vastineet viranomaisten kannanottoihin

#### Tontin arvonnousu

Kaavamuutos korottaa tontin arvoa merkittävästi. Maanomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa on käytävä tarvittavat neuvottelut.

#### Vastine

Tarvittavat neuvottelut käydään Maanomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa ennen kaavan hyväksymistä.

#### Pelastusturvallisuus

Pelastuslaitos katsoo, että uudisrakennuksesta ja maanalaisesta automaattiparkista ja niiden paloteknisistä ratkaisuista tulee laatia erillinen palotekninen suunnitelma, joka hyväksytetään pelastusviranomaisella. Uudisrakentamiseen liittyy haasteita asuinrakennuksen ja maanalaisen automaattiparkin ominaisuuksien sekä haastavan sijainnin suhteen. Rakennus on suunnitelmissa 5-kerroksinen ja se sijaitsee asuinrakennustalon sisäpihalla, mihin johtaa porttikäytävä. Maanalaisessa automaatti-

parkissa autoja säilytetään kahdessa kerroksessa. Alustavissa suunnitelmissa ei ole esitetty esimerkiksi poistumis- ja varatieratkaisuja tai automaattiparkin paloteknisiä järjestelyitä.

### **Vastine**

Viitesuunnitelman pohjalta on laadittu erillinen palomuistio, joka on hyväksytty pelastuslaitoksella. Viitesuunnitelmassa on esitetty alustavat pelastusjärjestelyt. Pelastus voidaan ratkaista tikkailla 10 metriin asti. 5. kerroksen osalta varatie on alustavasti ratkaistu varatieikkunalla, josta on yhteys alemmalle tasolle. Pelastusturvallisuusratkaisut tarkentuvat rakennuslupavaiheessa.

## **Yhteenveto mielipiteistä**

Mielipiteet kohdistuivat uuden piharakennuksen naapuritontteja näkymiä peittäviin ja varjostaviin vaikutuksiin, arkkitehtuurin poikkeavuuteen ympäristöstään, sadeveden ohjautumiseen mahdollisesti naapurirakennuksen katolle sekä saunatilaa kattoterassin aiheuttamiin melu- ja turvallisuushaittoihin.

Myös pysäköintihallin vaatimien louhinta- ja räjäytystöiden aiheuttamat mahdolliset vauriot naapuritalolle sekä vaikutukset pohjaveden liikkeisiin arveluttivat, samoin kuin autoilun lisääntyminen alueella pysäköintihallin rakentaminen myötä.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.

## **Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin**

### **Pysäköintihalli**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman viitesuunnitelmassa esitetty maanalainen pysäköintihalli herätti huolen viereisessä kiinteistössä. Mielipiteessä mainittiin, että hallin rakentaminen vaatii massiivisia louhinta- ja räjäytystöitä, jotka väistämättä aiheuttavat tärähtelyä taloyhtiön rakennuksissa. Pelkona oli, että seiniin, kattoihin ja lattioihin syntyy halkeamia. Lisäksi mielipiteessä huomautettiin, että talon alla kalliosta pulppuaa pohjavettä.

### **Vastine**

Suunnitelmaa on muutettu siten, että pysäköinti ratkaistaan tontin ulkopuolella eikä maanalaista pysäköintihallia tulla rakentamaan.

Olemassa oleva ympäristö, sen rakenteet ja ympäristön tuomat rajoitteet rakentamiseen tullaan huomioimaan jatkosuunnittelun ja työnaikaisen toteutuksen yhteydessä voimassa olevien lakien ja asetusten mukaisesti. Rakennustyö tulee suunnitella ja toteuttaa siten, ettei ympäröiville rakenteille aiheuteta vaurioita.

---

Uudisrakennuksen kuivatussuunnittelu tarkentuu hankkeen jatkosuunnittelun myötä.

### **Asumisviihtyisyys ja näkymät heikkenevät**

Mielipiteissä huomautettiin, että avara perinteinen helsinkiläinen sisäpiha muuttuu ahtaan tuntuiseksi, lisäksi asumisviihtyvyys ja valo-olosuhteet heikkenevät.

#### **Vastine**

Näkymät tulevat uudisrakennuksen myötä osin heikkenemään. Uudisrakennus koostuu kahdesta rakennusmassasta, joiden välistä avointa väliä on jonkin verran avarrettu. Massat liittyvät toisiinsa parvekemaisiin tasoin tai kulkuyhteyksiin, joita ei saa lasittaa, jotta pihoilta ja asunnoista säilyisi näkymiä tonttien välillä. 45 asteen valokulmasääntö toteutuu viereisen tontin asuntoihin nähden.

Sisäpihan korkeatasoiselle suunnittelulle ja toteutukselle sekä olemassa olevien puiden säilymiselle on asetettu määräyksiä, jotta pihan viihtyisyyttä voitaisiin sen pienemisestä huolimatta muutoin parantaa.

Täydennysrakentaminen on kaupungin ja yleiskaavan tavoitteiden mukaista.

### **Modernin asuinrakennuksen sijoittuminen sisäpihalle**

Mielipiteessä huomautettiin, että moderni asuinrakennus ei sovi ympäristöön lainkaan, koska muut pihapiirin rakennukset ovat 1920–40-luvulta ja edustavat sen aikaista rakennustyyliä.

#### **Vastine**

Piharakennuksen arkkitehtoninen ilme on muuttunut perinteisempään ja pelkistyneempään suuntaan. Uudisrakennuksen arkkitehtuurille ja julkisivuille on asetettu kaavassa määräyksiä, joiden mukaan uudisosan arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja se tulee sovittaa kaupunkikuvallisesti arvokkaan ympäristön ominaispiirteisiin. Uudisosa luo uuden, kantakaupungin eteläisten osien sisäpihoille tyyppillisen kerrostuman.

### **Saunatilat**

Mielipiteessä huomautettiin, että uudisrakennuksen ylimpään kerrokseen suunnitellut saunatilat terasseineen rajoittuvat viereiseen kiinteistöön. Saunatiloista aiheutuu melu- ja turvallisuushaittoja.

---

**Vastine**

Suunnitelmat ovat muuttuneet siten, että asukkaiden yhteiset saunatilat on rakennettu olemassa olevan rakennuksen pohjakerrokseen, ja uudisrakennuksen ylimmässä kerroksessa viereisen kiinteistön palomuuria vasten sijaitseva terassi on asuntokohtainen. Terassi ei siten aiheuta tavanomaiseen terassiin tai parvekkeeseen verrattuna enempää melu- tai turvallisuushaittoja.

**Vedenohjaus**

Mielipiteessä huomautettiin, että uudisrakennus on korkeampi kuin viereinen kiinteistö. Osa sadevesistä saattaa päätyä viereisen kiinteistön katolle.

**Vastine**

Uudisrakennuksen kattokerroksen massoittelua on muutettu siten, että naapurirakennuksen ja uudisrakennuksen väliin sijoittuu kattoterassi. Terassitaso jää selvästi alemmaksi kuin naapurirakennuksen vesikatopinta, joten uudisrakennuksen sadevedet eivät ohjaudu naapurikiinteistön puolelle.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 10.8.–10.9.2018

**Muistutukset**

Kaavaehdotuksesta tehtiin 6 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat uuden piharakennuksen naapuritonttien näkymiä peittäviin ja varjostaviin vaikutuksiin, piharakennuksen kokoon, piharakennuksen terasseihin ja niiltä pihapiirin asuntoihin kohdistuviin näkymiin, nykyisten asuntojen arvon alenemiseen sekä uusien asuntojen tuottamaan meluun. Muistutuksissa oli myös huolestuneita sadeveden mahdollisesta ohjautumisesta naapurirakennuksen katolle sekä ylimmän kerroksen asuntoon liittyvän kattoterassin aiheuttamista melu- ja turvallisuushaitoista.

Myös uuden rakennuksen perustamisen vaatimien louhinta- ja räjäytystöiden aiheuttamat mahdolliset vauriot naapuritalolle sekä vaikutukset pohjaveden liikkeisiin arveluttivat.

Muistutusten aiheet on otettu jo nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa huomioon, eikä merkittäviä muutoksia ole enää tarvetta tehdä.

## Vastineet aihepiireittäin

### Asumisviihtyisyys ja näkymät heikkenevät

Muistutuksissa huomautettiin, että avara perinteinen helsinkiläinen sisäpiha muuttuu ahtaan tuntuiseksi, lisäksi asumisviihtyvyys ja valo-olosuhteet heikkenevät.

Asukkaat olivat myös huolissaan asuntojen arvon alenemisesta.

### Vastine

Näkymät ja alimpien kerrosten asuntojen valaistusolosuhteet tulevat uudisrakennuksen myötä osin heikkenemään. Uudisrakennus koostuu ylempien kerrosten osalta kahdesta erillisestä rakennusmassasta, joiden välistä avointa, Kalevankatu 52 tontin taaimmaisen pihan suuntaan näkyvää ulkotilaa on kuitenkin jonkin verran levennetty verrattuna alkuperäisessä viitesuunnitelmassa esitettyyn ratkaisuun (ollut nähtävillä osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukana vuonna 2016). Lisäksi korkeammalle nousevan rakennusmassan ylintä osaa on kavennettu myös toisesta reunasta massan ollessa siltä osin alle 5 metrin levyinen.

Rakennusmassat liittyvät toisiinsa siltamaisin tasoin, joita ei saa lasittaa, jotta pihoilta ja joistain Kalevankatu 52 tontin asunnoista säilyisi näkymiä tonttien välillä eikä vaikutelma olisi aivan täyteen rakennettu. Rakennusmassojen välisistä kulkusilloista ei voida kokonaan luopua, sillä ne yhdistävät uudisrakennuksen ainoan porrashuoneen toisen osan asuntoihin. Tasojen ei ole esitetty missään vaiheessa ulottuvan tonttien rajaan kiinni. Kaavakarttaa ja -määräyksiä on tarkennettu siten, että alueen osalle saa sijoittaa ainoastaan kulkusiltoja (parvekemaisten tasojen sijaan) ja em. aluetta on kavennettu. Läpinäkyvyyden varmistamiseksi on määräyksiä tarkennettu lisäksi siten, että kulkutasot, parvekkeet ja terassit tulee varustaa teräspinnakaitein.

Lönnotinkatu 43a tontin pihan ja asuntojen suuntaan lisärakentamisella on erittäin vähän vaikutuksia, sillä ko. tontille näkyvä uudisrakentaminen sijoittuu samaan linjaan ko. tontin pihasiiven suhteen jatkaen sitä vain 6,5 metriä. Tonttien rajalle pihojen yhtymäkohtaan sijoittuva matala rakennusmassan osa on vain yhden kerroksen korkuinen ollen nykyistä autotallirakennusta lyhyempi ja matalampi.

Uudisrakentamisella on vaikutuksia suoran ja epäsuoran auringonvalon saantiin, mutta 45 asteen valokulmasääntö toteutuu edelleen Kalevankatu 52 tontin alimpiinkin asuntoihin nähden, joten voidaan katsoa, ettei uudisrakennus varjosta liikaa olemassa olevia asuntoja ja asumisen edellytykset edelleen täyttyvät.

---

Köydenpunojankatu 7 oman tontin sisäpihan korkeatasoiselle suunnittelulle ja toteutukselle, autopaikkojen pihalta poistamiselle sekä olemassa olevien puiden säilymiselle on asetettu määräyksiä, jotta pihan viihtyisyys paranisi sen kokonaispinta-alan pienenemisestä huolimatta. Kesäisin uudisrakennuksen korkeimmalla osalla on jonkin verran varjostusvaikutuksia pihan oleskelualueelle aamupäivän aikaan. Muina vuodenaikoina vaikutukset pihan valaistusolosuhteisiin ovat vähäisemmät.

Täydennysrakentaminen on kaupungin ja yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 2016) tavoitteiden mukaista ja asumisen edellytysten on katsottu olemassa olevissa rakennuksissa edelleen täyttyvän. Saman korttelin sisäpihojen olemassa oleva kattomaailma on ilmeeltään monipuolinen, ja korttelissa on myös muita yhtä korkealle nousevia pihasiiven osia. Olemassa olevien asuntojen arvon mahdollinen aleneminen tai kaavamuutoksen hakijataloyhtiöiden sisällä tapahtuva osakkaiden tasavertainen kohtelu ei ole asemakaavoituksessa varsinaisesti huomioitava seikka, toisin kuin asumisterveys ja viihtyisyys.

### **Terassien sijoittuminen ja näköyhteys asuntoihin**

Muistutuksissa huomautetaan, että kaavassa määritellään, että parvekkeet täytyy toteuttaa sisäänvedettyinä tai ranskalaisina parvekkeina, ja että tästä huolimatta piharakennuksessa on ulkonevia terasseja, joilta on näköyhteys naapureiden asuntoihin.

Valitukset koskettivat erityisesti uudisrakennuksen kahden eri rakennusmassan välisiä kulkusilloja sekä 2. kerroksen asuntoon liittyvää, Kalevankatu 52 ensimmäisen pihan suuntaan näkyvää terassia.

### **Vastine**

Uudisrakennuksen kahta eri rakennusmassaa yhdistävät tasot ovat toiminnalliselta luonteeltaan kulkusilloja, ei varsinaisia oleskeluparvekkeita. Kaavakartta ja -määräystä on täsmennetty tältä osin kaavan pohjana olleen viitesuunnitelman mukaisiksi siten, että ”parvekemais-ten tasojen” sijaan rakennusmassojen väliin saa sijoittaa ”kulkusilloja”, ja lisäksi näille on merkitty entistä kapeampi, x-kirjaimella merkitty ala, jonka kerrosluku on vain yksi kolmen sijaan. Myös viitesuunnitelmassa esitettyä, Kalevankatu 52 tontin suuremmalle sisäpihalle näkyvää pitkää terassimaista 2. kerroksen parvekettä koskien on tehty tarkennus, jonka myötä istutettavaksi merkitylle alueen osalle saa sijoittaa parvekkeen 2. kerrokseen. Alueen osa on rajattu selvästi kauemmas Kalevankatu 52 tontin rajasta, jolloin 2. kerroksen parveke ei enää häiritse pihanäkymää.

Muistutuksen kohteena olleen Kalevankatu 52 tontin pienemmän sisäpihan rajaa vasten sijaitsevan, 2. kerroksen tasalla olevan kattoterassin edessä on olemassa oleva korkea muuri (terassin tasolta katsottuna yli



1,8 m), joten terassilta ei ole näköyhteyttä pihalle tai viereisiin asuntoihin.

Ylempien kerrosten uudet asunnot ja niiden ranskalaiset parvekkeet ovat vähintään 13 metrin päässä Kalevankatu 52 tontin asuntojen ikkunoista, joten näköhaittaa ei voida katsoa kohtuuttomaksi tai poikkeukselliseksi: vastaava tilanne on nykyäänkin samalla sisäpihalla naapurien Lönnrotinkatu 41 ja 43a puolella. Lisäksi naapurin suuntaan sijoittuvat huoneet eivät tule olemaan asuntojen pääoleskelutiloja tai -parvekkeita, minkä voi hieman katsoa vähentävän haittaa.

### **Modernin asuinrakennuksen sijoittuminen sisäpihalle**

Muistutuksessa huomautettiin, että moderni asuinrakennus ei sovi ympäristöön lainkaan, koska muut pihapiirin rakennukset ovat 1920–40-luvulta ja edustavat sen aikaista rakennustyyliä.

#### **Vastine**

Asemakaavaehdotuksen mukana nähtävillä olleessa viitesuunnitelmassa piharakennuksen arkkitehtoninen ilme on jo muuttunut huomattavasti perinteisempään ja pelkistyneempään, Helsingin eteläisen kantakaupungin sisäpihojen rakentamiselle tyypillisempään suuntaan, perustuen ”aukko muurissa” -tyyppiseen julkisivuratkaisuun. Uudisrakennuksen arkkitehtuurille ja julkisivujen sekä kattojen materiaaleille ja käsittelylle on asetettu kaavassa määräyksiä, joiden mukaan uudisosan arkkitehtuurin tulee olla viitesuunnitelman tapaan korkeatasoista ja se tulee sovittaa kaupunkikuvallisesti arvokkaan ympäristön ominaispiirteisiin. Julkisivujen tulee olla ilmeeltään pelkistettyjä, materiaalin oltava vaalea kolmikerrosrappaus ja katemateriaalin konesaumattu pelti, kuten muuallakin korttelin sisäpihoilla. Uudisosa luo sisäpihalle uuden kerrostuman, kantakaupungille tyypillisen tapaan.

### **Meluhaitat nykyisissä asunnoissa**

Uudisrakennukseen rajautuvien asuntojen sekä Kalevankatu 52 tontin omistajat huomauttivat, että uusista asunnoista sekä niiden parvekkeilta ja kattoterassilta tulee naapuritaloihin lisää melua.

#### **Vastine**

Rakennuksen jatkosuunnittelun yhteydessä varmistetaan seinien toteuttaminen rakentamismääräysten mukaan siten, että melu ei kulkeudu niiden läpi muihin kiinteistöihin. Jos Lönnrotinkatu 43a tontin pihasiipirakennukseen rajautuvan rakennusosan ylimpään kerrokseen sijoittuisi saunatila, olisi se joka tapauksessa asuntokohtainen, eikä kerrokseen liittyvältä terassilta - samoin kuin muiltakaan asuntokohtaisilta ulko-oleskelutiloilta - voi katsoa aiheutuvan erityistä meluhaittaa

naapureille. Sama koskee myös Kalevankatu 52 tontin suuntaan avautuvia ranskalaisia parvekkeita (jotka eivät liity asuntojen pääoleskelutiloihin).

Rakennusaikaisen tilapäisen melun ei katsota olevan merkittävä haitta.

### **Vedenohjaus, paloturvallisuus, kallion räjäytystyöt**

Muistutuksessa huomautettiin, että uudisrakennus on korkeampi kuin viereinen kiinteistö tontilla Lönnrotinkatu 43a. Osa sadevesistä saattaa päätyä viereisen kiinteistön katolle, mikäli terassi myöhemmin lasitetaan tai katetaan.

Myös Kalevankatu 52 tonttiin kiinnirakennettavan osan palokatkojen, teknisten kiinnittymisratkaisujen sekä sadevesien ohjauksesta oltiin huolissaan, samoin kuin turvallisuudesta koskien pääsyä Lönnrotinkatu 43a tontin pihasiiven katolle.

Myös kallion louhinta- ja räjäytystöiden aiheuttamista riskeistä naapurikiinteistöille oltiin huolissaan.

### **Vastine**

Nähtävillä olleen kaavaratkaisun mukaan naapurirakennuksen ja uudisrakennuksen väliin sijoittuu naapurirakennuksen vesikattopintaa selvästi alempana oleva kattoterassi, joten uudisrakennuksen sadevedet eivät ohjaudu naapurikiinteistön puolelle. Terassin lasittaminen tai kattaminen on kielletty kaavaehdotuksessa.

Kaavamääräyksissä on edellytetty hulevesien viivyttämistä tontilla. Sadevesien tarkempi ohjaus ratkaistaan olemassa olevien määräysten mukaisesti jatkosuunnittelun yhteydessä Köydenpunojankatu 7 omalla tontilla, sama koskee esim. turvallisuuteen liittyviä ratkaisuja.

Paloteknisessä selvityksessä (L2 Paloturvallisuus Oy, 6.4.2018) edellytetään rakennettavan palomuurit tonttien rajoille. Palomuurien on ulottuttava 300 mm naapurien räystääslinjoja korkeammalle. Palo- ja pelastustekniset ratkaisut tarkentuvat jatkosuunnittelun myötä, samoin kuin palomuurien naapurikiinteistöjen palomuureihin kiinnittymisen tekniset ratkaisut.

Uudisrakennukseen ei ole tarkoitus rakentaa kellaria, mutta perustusten ja esim. viemäroinnin rakentaminen edellyttäneen kallion louhintatöitä. Jatkosuunnittelun yhteydessä tehtävien katselmusten ja ympäristöselvityksen perusteella asetetaan mm. kiinteistökohtaiset tärinärajat, jotka ehkäisevät halkeamien syntymistä, mutta kaavakarttaan on lisätty määräys: Purkamistoimenpiteet, louhinta ja rakentaminen eivät saa aiheuttaa vahinkoa rakennuksille, maanalaisille tiloille tai rakenteille tai

olemassa oleville puille. Myös pohjaveden taso selvitetään tarkemmin ja huomioidaan jatkosuunnittelun yhteydessä.

### **Viranomaisten lausunnot**

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa ei esitetty huomautuksia.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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