

Vuorovaikutusraportti

Korkeavuorenkatu 45 asemakaavan muutos

Päiväty 22.11.2023, täydennetty 11.6.2024
Diaarinumero HEL 2022-010973
Hankenumero 2461_11
Asemakaavakartta nro 12880

Vuorovaikutusraportin sisältö

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

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelin 09 310 13700 ja sähköposti helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2022 tontin omistajan hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa oli nähtävillä 16.1.–3.2.2023, kaavoittaja oli tavattavissa 19.1.2023 Rikhardinkadun kirjastossa, Rikhardinkatu 3
- nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Kamppi-Eira -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteen



Ehdotus

- kaavaehdotus laitettiin julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitettiin verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydettiin lausunnot



Hyväksyminen

- mielipiteisiin, lausuntoihin ja muistutuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy kaavan arviolta kesäkuussa 2024
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana sekä niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta
- 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 16.1.–3.2.2023

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat paloteknisen suunnitelman laatimiseen, suojeltavan rakennuksen suojelumääräykseen, korotuksen merkitykseen ennakkotapauksena piharakennusten korottamisten sallimisesta ja niiden yhteisvaikutuksesta kaupunkikuvallisiin merkityksiin sekä korotettavan rakennuksen ominaispiirteisiin. HSY totesi, että asemakaavan muutos ei edellytä vesihuollon lisärakentamista eikä johtosiirtoja. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että on tehty palotekninen suunnitelma, suojelumääräys on kirjattu ehdotuksen mukaan, sisäpihan toimistorakennuksesta on lisätty suppea osuus rakennushistorialliseen selvitykseen ja korotuksen kaupunkikuvallisia vaikutuksia on arvioitu suunnitelmissa.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala, pelastuslaitos

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Suojelumääräys

Kadunpuoleisen jugend-rakennuksen nykyistä suojelumääräystä tulee laajentaa rakennuksen ainoaan säilyneeseen porrashuoneeseen sekä eteläiseen palomuriin. Tämän lisäksi rakennuksen alkuperäiset tulisijat tulee säilyttää.

Vastine

Kaavamääräys on laadittu ehdotuksen mukaan.

Korotuksen kaupunkikuvalliset merkitykset

Hanke on kantakaupungissa erityinen koska sisäpihan puolta korotetaan kadunvarren rakennusta korkeammaksi. Tämän takia tulisi myös arvioida laajemmat potentiaaliset seurausvaikutukset ja vaikutusten arvioinnissa tulisikin tunnistaa muut vastaavan kaltaisten hankkeiden vaikutukset kantakaupungin alueella, jotta hankkeen mahdollisen ennakkotapauksen luonteesta ja reunaehdoista ollaan tarkemmin selvillä.

Vastine

Kukin yksittäinen korotushanke edellyttää tapauskohtaista vaikutustenarviointia. Pääsääntöisesti korotukset vaativat ko. alueella asemakaavan muutoksen. Nyt laadittavan asemakaavan vaikutustenarviointi keskittyy vain tontilla tapahtuvan muutoksen vaikutuksiin. Alueen ominaispiirteitä tarkastellaan vuoden 2023 aikana valmistuvassa selvityksessä. Kantakaupungissa on vireillä asemakaavojen ajantasaistamistyö, jonka yhteydessä laaditaan alueelle tarvittavat kaupunkikuvalliset reunaehdot ja suojelumääräykset, mutta laajemmat muutoshankkeet tehdään jatkossakin erillisin prosessein ja kohdekohtaiset vaikutukset arvioiden.

Korotettavan rakennuksen ominaispiirteet

Sisäpihan toimistorakennus on korkeatasoista 1980-luvun toimitila-arkkitehtuuria. Toimistorakennuksen muokkauksessa olisi hyvä hyödyntää nykyisen rakennuksen historiallista luonnetta, ja tuotaisiin esille kohteen kerroksellisuutta. Muokkaussuunnittelua tukemaan tulisi selvittää tarkemmin rakennuksen laadullisia arkkitehtonisia arvoja laatimalla kohteesta suppea rakennushistoriallinen selvitys.

Vastine

Sisäpihan toimistorakennuksesta on lisätty suppea osuus rakennushistorialliseen selvitykseen.

Palotekninen suunnitelma

Kohteeseen tehtävä ennen jatkosuunnittelua palotekninen suunnitelma mistä selviää rakennuksen osastoinnit ja uloskäytävät, jotta voidaan varmistua suunnitelman mahdollisuudesta toteuttaa.

Vastine

Rakennuksen osastoinnit ja poistumistiet on osoitettu paloturvallisuussuunnitelmassa, joka on toimitettu pelastuslaitokselle.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat liikenteen ruuhkautumiseen, rakennustyönaikaisiin liikennejärjestelyihin sekä yrittäjien toimintaedellytyksiin, rakennuksen laajuuteen sekä käytettävyyteen ja lintujen reitteihin. Yksi mielipide toteaa, että kaavaratkaisulla edistetään työpaikkojen ja palveluiden määrän ja intensiteetin kasvua ja puoltaa asemakaavan muutosta. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että lintujen törmäysriski on pyritty huomioimaan lasipintoja koskevin kaavamääräyksin.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Lintujen törmäysriski

Kaavaratkaisussa toivottiin otettavan huomioon linnut ja niiden kulkureitit alueella. Lintujen törmäysriskiin toivottiin kiinnitettävän huomiota ylimpien kerrosten suurten lasipintojen ja mahdollisten lasikaiteiden osalta.

Vastine

Kaavaratkaisussa varmistetaan kaavamääräyksellä, että mahdolliset kattokerrosten lasikaiteet ja muut pystysuuntaiset lasipinnat käsitellään siten, että ne vähentävät lintujen törmäysriskiä.

Liikenteen määrä

Katujen liikenteen pelätään ruuhkautuvan lisärakentamisen myötä, etenkin Esplanadin katukokeilujen yhteydessä.

Vastine

Kaavaratkaisun mahdollistaman uuden rakentamisen ei arvioida lisäävän alueen katuverkon henkilöautoliikenteen määrää, etenkin kun rakennuksen nykyiset 8 autopaikkaa poistetaan.

Toimistotilan määrä

Mielipiteen mukaan, etenkin Helsingin suuren määrän tyhjien toimistotilojen valossa kaavaratkaisun ehdottama rakennuksen laajennus katsottiin olevan ylimitoitettu.

Vastine

Rakennuksen laajennus katsotaan olevan kaavan tavoitteisiin nähden perusteltu. Kohde sijaitsee alueella, jolla toimistotilojen vajaakäyttöaste on pääkaupunkiseudun pienimpiä. Kaupunkistrategian mukaan Helsingissä tulee edistää keskustan työpaikkojen ja palveluiden määrän ja intensiteetin kasvua.

Uudisrakentamisen energiatehokkuus

Mielipiteessä ilmaistiin huolta työtilojen laadusta ja luonnon valon saannista, kun sisäpiha pienenee ja katetaan lasikatolla. Tällä katsottiin olevan negatiivisia vaikutuksia energiakulutukseen ja täten ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen.

Vastine

Uudisrakennuksen energiankulutus on pienempi kuin vanhan rakennuksen. Kohteen ilmanvaihto toimii koneellisesti. Työtilojen valaistus toteutetaan keinovalolla. Tämän lisäksi rakennuksen olemassa olevia

valokuiluja parannetaan. Sisäpiha katetaan valoa läpäisevällä katteella ja työtilat saavat edelleen valoa sisäpihan kautta.

Yhteenveto asukastilaisuudesta 19.1.2023

Suunnittelija oli tavattavissa Rikhardinkadun kirjastossa 19.1.2023 klo 17–19 välisenä aikana, paikalla ei käynyt osallisia.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 22.11.–21.12.2023

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus.

Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat lintujen pesäpaikkojen säilymiseen, lisäämiseen ja kartoittamiseen.

Vastineet aihepiireittäin

Lintujen pesäpaikat

Tontin suojeltavan, kadun puoleisen rakennuksen julkisivut ja kadunpuoleinen katonlape säilyvät ennallaan, eikä tilanne sen osalta kaavan toteuttamisen myötä muutu. Uutta rakentamista koskevaa, lintujen turvallisuutta käsittelevää määräystä on ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen muutettu Helsingin asemakaavoissa käytettävän vakiomääräyksen muuttuneen mallin mukaiseksi. Määräyksen tarkoituksena on vähentää lintujen törmäysriskiä, mutta siinä ei kantaa pesäpaikkoihin.

Muistutuksessa esiin nostetut asiat on tuotu kiinteistön omistajan edustajan tietoon, mutta lintujen pesintä rakennuksissa ei kuitenkaan ole kaavallinen kysymys. Kaikilla lintulajeilla on luonnonsuojelulain mukaan pesimäaikainen rauhoitus, josta poikkeaminen on mahdollista vain Varsinais-Suomen ELY-keskuksen myöntämällä luonnonsuojelulain 83 § mukaisella luvalla. Linnunpesien tuhoutumisen estäminen rakentamis- ja korjaustöissä on toiminnanharjoittajan vastuulla. Pesäkolojen mahdollinen lisääminen rakennuksiin on omistajan toimivaltaan kuuluva asia.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat paloteknisen suunnitelman tarpeeseen sekä erilliseen hulevesiviemärintiin varautumiseen. Lisäksi lausunnoissa todetaan, että suojelumääräys on laadittu kaupunginmuseon ehdotuksen mukaan ja että sisäpihan toimistorakennuksesta on lisätty suppea osuus rakennushistorialliseen selvitykseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala (pelastuslaitos)

Vastineet lausuntoihin

Palotekninen suunnitelma

Hanke on toimittanut 29.01.2024 päivätyn paloturvallisuussuunnitelman asemakaavan tausta-aineistoksi. Alustavia suunnitelmia on käyty läpi pelastuslaitoksen kanssa 7.6. 2023 ja ratkaisuja on tarkennettu saadun ohjeistuksen perusteella. Tarkistetut suunnitelmat esitetään rakennuslupavaiheessa.

Erillisviemäröinti

Kiinteistönomistajalle on annettu tiedoksi HSY:n lausunnon mukaisesti kehotus varautua eriyttämään tontilla muodostuvat hulevedet jätevesistä mahdollisten kiinteistöremonttien yhteydessä sekä mahdollinen velvoite jatkossa liittyä myös hulevesiviemäriin. Selostukseen on myös lausunnon johdosta lisätty kehotus varautua erillisviemäröintiin liittymiseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeinen vuorovaikutus

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa erillisessä työpalaverissa sekä sähköpostitse.
