

Vuorovaikutusraportti

Mannerheimintie 3 ja 5 asemakaavan muutos (nro 12695)

Päiväty 15.11.2021, täydennetty 9.5.2023

Diaarinumero HEL 2019-013385

Hankenumero 0888_25

Kaavakartta nro 12695



Kuva 1. Suunnittelualueen raja.

Vuorovaikutusraportin sisältö

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

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluajana 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 2019 tontin omistajan hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 9.–27.3.2020
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja lehti-ilmoituksella Helsingin Uutisissa
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot



Hyväksyminen

- mielipiteisiin, lausuntoihin ja muistutuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy kaavan arviolta keväällä 2023
- 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 esitetystä huomautuksista ja vastineet niihin

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 9.–27.3.2020

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennusten suojeluun, kulttuuriympäristön vaalimiseen, vesihuoltoon, sekä maanalaisiin tiloihin ja yhteyksiin Pissararadan suunnittelun alueen läheisyydessä ja kohtaamiskohdissa. Kannanotoissa esitetyt asiat ovat otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaavamääräyksillä on varmistettu rakennuksien suojeluarvot ja voimassa olevissa maanalaisissa asemakaavoissa varatut tilat ovat mahdollisia toteuttaa.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Väylävirasto
- Museovirasto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Suojelutavoitteet

Asemakaavan muutos mahdollistaa olemassa olevan rakennuksen kunnostuksen ja merkittävien sisätilojen suojelun. Uudisrakennus mahdollistaa vanhojen suojeltavien rakennusten vähäisemmät muutokset. Kaavamääräykset tarkentavat suojelukohteet.

Kaivotalon sekä Kaivopihan rakennusten ominaispiirteet tulisi säilyttää

Arvokkaiden rakennusten ominaispiirteet suojellaan kaavamääräyksillä.

Vesihuolto

Olemassa olevat vesijohdot ja viemärit sijaitsevat Mannerheimintielle ja Kaivokadulla. Asemakaavan muutos ei edellytä vesihuollon lisärakentamista. Mahdollisten uusien tonttien liitokset tulee järjestää yksityisin liittymisjärjestelyin tarvittaessa toisten tonttien kautta.

Pissararata ja maanalaiset tilat

Suunnittelun alue sijaitsee Pissararadan suunniteltujen maanalaisien tilojen läheisyydessä. Pissararadan suunnitellut ratatunnelit, huolto- ja pelastustunneli sekä teknisiä tiloja sijaitsee suoraan alueen alapuolella ja jalankulku- ja teknisiä yhteyksiä alueen ympärillä.

Lisäksi Pissararadan suunnittelussa on esitetty, että Ylioppilasaukion alapuolisiin maanalaisiin tiloihin johdettaisiin pelastusreitti ja jalankulku-yhteys. Tiloihin ilmanotto ja jäteilman poisto on suunniteltu tuotavaksi maan pinnalle Vanhan ylioppilastalon vieressä olevan matalamman ja uudemman osan katolle. Asemakaavassa on määräys, jonka mukaan ennen maanalaisen tilan rakennusluvan myöntämistä on laadittava erillinen selvitys Pissararadan maanalaisen aseman kulkuyhteyksien, teknisten tilojen ja teknisten pysty-yhteyksien rakentamiseen varautumisesta ja yhteisjärjestelyistä sekä näiden vaikutuksista suunnitelmiin ja toteuttamiseen. Väylävirastolta tulee pyytää lausunto laadittavasta selvityksestä.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat yrittäjien elinkeinon mahdollistamiseen muutosten aikana. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että esitetty mielipide on annettu hankkeelle tiedoksi jatkosuunnitelmia varten.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Asemakaava muutos

Helsingin Yrittäjät - Etelä-Helsinki ry puoltaa muutosta mutta huomauttaa, että olemassa olevien yrittäjien elinkeinon edellytykset otetaan huomioon muutosten aikana.

Vastine

Esitetty mielipide on annettu hankkeelle tiedoksi jatkosuunnitelmia varten.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 15.11.–14.12.2021

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus.

Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakennusten julkisivujen lasisuuteen ja tämän myötä lintujen turvallisuuteen etenkin kattojen yläpuolelle sijoittuvan ikkunarivin osalta.

Vastineet aihepiireittäin

Lintujen turvallisuus

Myös ydinkeskustassa tulisi rakennusten julkisivut ja niiden lasipinta suunnitella lintujen turvallisuus huomioiden. Etenkin kattojen yläpuolelle

sijoittuvan ikkunarivin tulisi pyrkiä pienentämään lintujen törmäysvaaraa.

Vastine

Mielipide on esitetty hankkeelle ryhtyvälle jatkosuunnittelua varten.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat prosessiin ja sen lainmukaisuuteen osallistumisen ja valitusoikeuden kannalta, rakennuskannan arvoihin ja suojelutavoitteisiin, kulttuuriperinnön vaalimiseen sekä Pissararataan, sen suunniteltuihin yhteyksiin ja tilava-rauksiin ja näiden toteuttamista mahdollistaviin merkintöihin ja määräyksiin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Väylävirasto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

Lisäksi Museovirasto ilmoitti, että Museoviraston ja alueellisen vastuumuseon välisen työnjaon mukaisesti Helsingin kaupunginmuseo vastaa lausunnon antamisesta.

Vastineet lausuntoihin

Lainmukaisuus osallistumisen ja valitusoikeuden kannalta

Alueen suunnitelmista on tehty poikkeamispäätös, jossa myönnetyn poikkeamisen viitesuunnitelmat ovat myös kaavaratkaisun pohjana. Katsotaan, että maankäyttö- ja rakennuslain osallistumisen ja valitusoikeuden säännösten kannalta järjestys on väärä.

Vastine

Edeltävästä poikkeamispäätöksestä huolimatta kaavamuutoksen yhteydessä on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen osallistumis- ja muutoksenhakumahdollisuus. Poikkeamispäätös on asemakaavamuutoksesta erillinen menettely ja poikkeamispäätös on lainvoimainen.

Rakennuskannan arvot ja suojelutavoitteet

Tontilla sijaitsevan rakennuskannan arvot ja suojelutavoitteet on tunnistettu ja turvattu suojelumääräyksin. Uudisrakentaminen sijoittuu jo kerrokselliselle Kaivopihan puolelle, ja kaavamuutos jatkaa tältä osin alueen rakentamisen perinnettä. Kaupunkikuvallisesti tärkein Mannerheimintien katunäkymä säilyy.

Vastine

Osana suunnittelutyötä kaupunginmuseo on ollut tiiviissä yhteistyössä hankkeeseen ryhtyvän kanssa sekä osallistunut kaavamuuostyöhön.

Pisaraaradan yhteyksien ja tilavarausten toteuttamisen mahdollistaminen

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee laajasti Pisaraaradan suunniteltuja maanalaisia tiloja. Pisaraaradan suunnitelmissa Keskustan asema sijaitsee aivan suunnittelualueen länsipuolella, sen jalankulku-yhteyksiä alueen ympärillä Kaivokadun ja Mannerheimintien alla, ja ratatunnelit, huolto- ja pelastustunneli sekä teknisiä tiloja suoraan alueen alapuolella. Lisäksi yhteyksien toteuttaminen vaatii myös suunnittelu-alueen rakennusten perustusten vahvistamisia.

Asemakaavan muutosehdotuksessa ennen rakennusluvan myöntämistä edellytetty selvitys ei varmista sitä, että Pisaraaradan ratasuunnitelman mukainen jalankulku-yhteys olisi kaikkine tarvittavine järjestelyineen suunnittelualueelle toteutettavissa. Asemakaavassa tulisi esittää jalankulku-yhteyttä koskevat kaavamerkinntät ja -määräykset, mikäli kaupunki haluaa varmistaa yhteyden toteutettavuuden.

Vastine

Mannerheimintie 3 ja 5:n kaavatyössä Pisaraaradan asemakaavan nro 12290 aineisto on otettu huomioon. Pisaraaradan suunnitelmiin ja tilavarauksiin varautumista on tehty Pisaraaradan varauksen vaikutusalueella muidenkin asemakaavamuutosten valmistelun yhteydessä.

Kaavaselostuksessa on selostettu kaava-alueen alapuolella ja sen läheisyydessä olevan voimassa Pisaraaradan asemakaava nro 12290 sekä Pisaraaradan ratasuunnitelma.

Lausunnon johdosta asemakaavaan on lisätty määräykset: ”Ennen rakennusluvan myöntämistä on laadittava Pisaraaradan maanalaisen aseman kulkuyhteyksien, teknisten tilojen ja pysty-yhteyksien rakentamiseen varautumisesta ja yhteisjärjestelyistä korttelialueella erillinen selvitys yhdessä väylähankkeesta vastaavan viranomaisen kanssa”, sekä ”Korttelialueelle tulee sijoittaa Pisaraaradan keskustan aseman Mannerheimintien uloskäyntiin liittyvä IV-tekniikan kanaali, pysty-yhteys ja poistumisreitti hyvin sovitettuna olemassa olevaan arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön”.

Kulttuuriperinnön vaaliminen

Tavoitteet rakennetun kulttuuriympäristön ja arvokkaan rakennusperinnön vaalimiseksi on huomioitu kaavan valmistelussa ja asemakaavan suojelumerkinntöissä. Kaupunginmuseo puoltaa asemakaavan muutos-ehdotusta.

Vastine

Osana suunnittelutyötä kaupunginmuseo on ollut tiiviissä yhteistyössä hankkeeseen ryhtyvän kanssa sekä osallistunut kaavamuuostyöhön.

Julkisen nähtävilläolon jälkeinen vuorovaikutus

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla.