

Vuorovaikutusraportti

Kaartin lasaretin kortteli, asemakaavan muutos

Päiväty 20.3.2023, täydennetty 26.9.2023

Diaarinumero HEL 2022-000100

Hankenumero 0809_2

Asemakaavakartta nro 12821



Kuva 1. Suunnittelualan rajaus.

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 2022 tontin omistajan hakemuksesta
- suunnittelusta on tiedotettu vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 25.4.–13.5.2022, esittelytilaisuus 27.4.2022 verkossa
- nähtävilläolosta on ilmoitettu kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Helsingin Uutiset -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



Ehdotus

- kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 20.3.-18.4.2023
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitettiin verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydettiin lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle arviolta syyskuussa 2023
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta



Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana.
- 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

Viranomaisneuvottelu 1.4.2022

Ennen osallistumis- ja arviointisuunnitelman vireilletuloa hankkeesta järjestettiin Maankäyttö- ja rakennuslain 66 § mukainen viranomaisneuvottelu. Neuvottelussa keskusteltiin pääasiassa kulttuuriympäristöarvojen huomioimisesta niin uudisrakentamisessa kuin käyttötarkoitusten muutoksissakin, ympäröivien katualueiden liikennejärjestelyistä sekä tarpeesta sijoittaa lähialueen sähköjakausta palveleva muuntamo kortteliin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 25.4.–13.5.2022

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat VTT:n Laboratoriorakennuksen suojelestarpeeseen ja rakennuksen laajentamiseen, uudisrakentamisen volyyymiin, mittasuhteisiin, kattokerrosten arkkitehtuuriin sekä sen vaikutuksiin lähiympäristön näkymiin ja toiminnallisuuteen, paviljonkirakennuksen sopimattomuuteen pihalle, asemakaavasuojelun ulottamiseen koskemaan myös sisätiloja siten, ettei rakennusperintölakia tarvitse soveltaa sekä työneuvottelujen järjestämiseen kaavaprosessin aikana. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että VTT:n talon säilyvälle osalle on myös asetettu suojelumerkintä. Suojelumääräyksiin on sisällytetty myös suojeltavat sisätilat. Pihapaviljonkivaihtoehdosta on luovuttu ja lisäksi uudisrakentamisen ratkaisuja on työstetty kulttuuriympäristöviranomaisten kanssa mm. yhteisessä työpalaverissa. Uudisrakentamisen volyyymiä ei ole pienennetty, mutta yhteistyössä on pyritty löytämään arkkitehtonisesti paikkaan paremmin sopiva ratkaisu.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

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

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Uudisrakennuksen koko, arkkitehtuuri ja vaikutus kaupunkikuvaan ja näkymiin

Valmisteluaineistona nähtävilläolleista kahdesta vaihtoehdosta valittiin jatkosuunnitteluun kannanottojen perusteella se, jossa ei esitetä pihalle paviljonkiosaa. Uudisrakennuksen kokoa ei ole kuitenkaan pienennetty kannanottojen perusteella, vaan pyritty kahden ylimmän kerroksen

muotoilulla sovittamaan rakennus hienovaraisemmin kaupunkikuvaan. Kattolyhdyt on poistettu ja korvattu ne lapeikkunoilla. Suunnitelmaa on kehitetty myös siirtämällä uudisrakennusta hieman sisäänpäin Kalevankadun linjasta siten, että Uusi varuskuntasairaala säilyy Kalevankadun katunäkymää hallitsevana elementtinä. Uudisrakennuksen arkkitehtuuria on kehitetty yhteistyössä hankkeen suunnittelijoiden, Museoviraston ja ELY-keskuksen kanssa.

Asemakaavan suojelumääräykset ja sisätilojen suojelu

Kaavaratkaisussa VTT:n laboratoriorakennuksen säilyvälle osalle asetetaan suojelumerkintä sr-2 ja nykyisin asetuksella suojelluille rakennuksille sr-1. Suojelumääräykset koskevat myös arvokkaita sisätiloja sekä pihan alkuperäisenä säilyneitä osia, kuten muureja ja kiveyksiä. Suojelun kohdentamisesta on käyty neuvotteluja yhdessä hakijan, Museoviraston ja ELY-keskuksen kanssa. Tavoitteena on, että asemakaavan suojelumääräykset olisivat riittävät siten, ettei kohteita välttämättä tarvitse suojella rakennusperintölain nojalla.

Työneuvotteluiden järjestäminen

Kulttuuriympäristöviranomaisten kanssa on käyty viranomaisneuvottelun lisäksi erillinen työneuvottelu koskien sekä uudisrakentamisen ilmettä että rakennussuojelun kohdentamista.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen elävöittämiseen ja palveluiden saavutettavuuteen, uudisrakennuksen liian suureen kokoon ja korkeuteen sekä yleisesti sen sopeutumattomuuteen arvoympäristöön, arkkitehtuuriin, näkymien ja valaistusolosuhteiden heikkenemiseen, puutalojen säilyttämiseen tai siirtämiseen, puiden kaatamiseen ja muun kasvillisuuden häviämiseen, pihan virkistyskäyttömahdollisuuksiin, Kalevankadun ja Hietalahdenkadun ruuhkautumiseen, pyöräilyn ja kävelyn olosuhteiden heikkenemiseen, liikenneturvallisuuteen, Hietalahdenkadun ääniolosuhteisiin, päivittäistavarakaupan, pysäköintilaitoksen ja uusien toimistotilojen tarpeettomuuteen, rakentamisaikaisten kaivuu- ja räjäytystöiden vanhoja rakennuksia vahingoittavaan vaikutukseen, lintujen olosuhteisiin, vuorovaikutusmahdollisuuksien vähäisyyteen ja kiinteistökehittäjän tuottojen maksimointiin.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että suunnitelmaa on kehitetty työpalaverissa Museoviraston ja ELY-keskuksen kanssa uudisrakentamisen sijainnin ja arkkitehtuurin osalta. Rakentamisen volyymi on kuitenkin säilynyt ennallaan. Suunnitelmia on kehitetty siten, että pysäköintilaitoksen sisäänajo on siirretty Hietalahdenkadun kulkemasta VTT:n Laboratoriorakennuksen Kalevankadun puoleiseen päätyyn liikenneturvallisuuden ja toiminnallisuuden parantamiseksi. Hankkeen liikennevaikutusten arvioimiseksi on laadittu toimivuustarkastelu. Kaavaratkaisussa määrätään maanalaisten rakennustöiden osalta, että

ne on toteutettava aiheuttamatta vahinkoa olemassa oleville rakennuksille. Kohteesta on lisäksi tehty rakennettavuusselvitys. Kaavaratkaisussa pihalle määrätään ohjeellisella sijainnilla laajat puin ja pensain istutettavat alueet ja lisäksi istutuksista annetaan erillisiä laadullisia määräyksiä sekä veloitetaan viherkertoimen tavoiteluvun täyttämiseen. Lintujen törmäysriskin vähentämiseksi uudisrakentamiselle on kohdistettu määräys laajojen lasipintojen käsittelystä.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 27 kpl.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Korttelin toiminnallisuus, alueen elävyys, kaupan ja toimistotilan tarpeellisuus

Alueen kehittämistä, elävöittämistä ja palveluiden lisääntymistä pidettiin valtaosin positiivisena kehityksenä.

Joissakin mielipiteissä korostettiin, että kävelyetäisyydeltä löytyy jo useita ruokakauppoja, Alko ja apteekki. Lisäksi katsottiin, että verkko-kaupan yleistymisen myötä lisätarvetta kaupallisille palveluille ole. Päivittäistavarakaupan ympäristöstä pelättiin muodostuvan epäsiisti, koska toiminnan katsottiin tuottavan epätoivottuja lieveilmiöitä.

Mielipiteissä korostetaan, että kaupungissa on runsaasti tyhjää toimitilaa mm. etätyön lisääntymisen takia, eikä lisää tarvitse rakentaa. Asuinrakentamisen olisi katsottu elävöittävän aluetta paremmin.

Vastine

Lähellä on paljon kivijalkapalveluita, mutta laajemman valikoiman päivittäistavarakaupalle pysäköintitiloineen arvioidaan olevan silti kysyntää. Alue kuuluu myös toimistotilojen kysynnän suhteen vakiintuneen kysynnän alueeseen, jossa erityisesti modernille toimitilalle on tarvetta.

Uudisrakennuksen koko, korkeus, arkkitehtuuri ja rakennusmateriaali sekä rakennuksen vaikutus kulttuuriperintöön ja arvoympäristöön ja kaupunkikuvaan

Lähes kaikissa mielipiteissä kritisoidaan uudisrakennuksen massiivisuutta. Uudisrakennuksen ei katsota sopivan korkeudeltaan, kooltaan tai ilmeeltään alueen kulttuuriympäristöarvoihin eikä korttelin tai lähialueen muuhun rakennuskantaan. Suunnitelmassa uudisrakennuksesta tulisi korttelin korkein rakennus ja selvästi ympäristöään korkeampi. Rakentaminen ei sopeudu ympäristöönsä ja maisemaan MRL 117 §:n ja 118 §:n edellyttämällä tavalla ja lisäksi uudisrakentaminen poikkeaa merkittävästi nykyisessä asemakaavassa sallitusta. Rakennusta pidettiin myös laatikkomaisena ja liian pitkänä. Kokonaisuudessaan suunnitelmaa pidettiin kolkkona ja ikävänä, eikä valmisteluaineistossa tarjota perusteluita uudisrakennuksen massiivisuudelle. Mielipiteissä korostettiin, että liiteaineistossa olisi pitänyt olla katunäkymä Kalevankadulle

samaan tapaan kuin oli Hietalahdenkadulle ja Lönnrotinkadulle suunnitelmien arvioimiseksi.

Mielipiteissä peräänkuulutetaan maltillisempaa uudis- ja täydennysrakentamissuunnitelmaa, jossa tutkittaisiin myös puurakentamisen mahdollisuus. Puurunkoinen ja -pintainen rakennus olisi esteettisesti miellyttävämpi. Viitesuunnitelmassa esitetyn sijaan maksimikorkeudeksi tulisi mielipiteestä riippuen määritellä esim. kolme kerrosta tai VTT:n räystäslinjaa vastaava korkeus. Mielipiteissä esitettiin myös uudisrakennuksen sijoittamista muuhun kohtaan tontilla. Kattokerroksen muotoilulla aikaansaattua korkeutta pehmentävää vaikutusta pidettiin joissakin mielipiteissä hyvänä.

Toisessa viitesuunnitelmavaihtoehdossa esitettyä paviljonkirakennusta yhtäältä kritisoitiin siitä, että se pirstoisi vehreän piha-alueen ja toisaalta pidettiin parempana vaihtoehtona tai jopa esitettiin paviljonkirakennuksen korottamista, jotta Hietalahdenkadun varren uudisrakennusta voitaisiin madaltaa.

Vastine

Jatkosuunnitteluun on yhteistyössä hankkeen sekä kulttuuriympäristöviranomaisten kanssa valittu viitesuunnitelmavaihtoehto, jossa pihapaviljonkia ei ole. Vaihtoehto on valittu mm. korttelin lähes symmetrisen kokonaissommitelman korostamiseksi sekä pihan käytettävyyden varmistamiseksi.

Kiinteistön omistajan lisäksi myös kaupungin tavoitteena uuden modernin toimitilan, julkisten ja kaupallisten palveluiden sekä sitä kautta työpaikkojen lisääminen keskusta-alueella, mikä edellyttää riittävää rakentamisvolyymia. Uudelle toimitilarakentamiselle on viitesuunnitelmassa pyritty löytämään mahdollisimman hienovaraiset paikat siten, että korttelikokonaisuuden arvo säilyy. Esimerkiksi maanalaisiin tiloihin osoitetaan paljon rakennusoikeutta ja suurin osa maanpäällisestä uudesta rakennusoikeudesta sijoitetaan Hietalahdenkadun varteen kohtaan, johon nykyisessäkin asemakaavassa on osoitettu rakennusala uudisrakennukselle. Korkeudeltaan uudisrakennus noudattaa ympäröivän kaupunkirakenteen vallitsevaa rakennuskorkeutta ja korttelissa se muodostaa ikään kuin parin VTT:n rakennukselle. Viitesuunnitelma-aineistoon on lisätty katujulkisivut Kalevankadulta.

Kiinteistönomistajan tarkoituksena on käyttää uudisrakentamisessa mahdollisimman paljon puuta, mutta kaavaratkaisussa ei velvoiteta puurakentamiseen.

Valaistusolosuhteet ja ympäröivien asuntojen näköalojen menetys

Korkea uudisrakentaminen varjostaisi sekä korttelin piha-alueita, että Hietalahdenkadun katutilaa ja vastapäisiä asuinrakennuksia. Hietalahdenkadun toisella puolen sijaitsevien asuntojen avarat näkymät menetetään ja asuntojen arvo laskee.

Yhdessä mielipiteessä korostettiin tarvetta oranssimman sävyiselle iltavalaistukselle ja valosaasteen vähentämiselle.

Vastine

Vastapäisten asuinrakennusten asuntojen katunäkymät tulevat muuttumaan. Uudisrakennus on 6-kerroksinen ja Hietalahdenkadun katutilan leveys on kantakaupungille tyypillinen, n. 14,5 metriä. Katutilasta muodostuu kantakaupungille tyypillinen, molemmilta reunoiltaan suljettu katutila, eikä varjostusvaikutusta pidetä kohtuuttomana.

Asemakaavassa ei määritellä pihan tai rakennusten valaistuksen voimakkuutta tai iltavalaistuksen värisävyä, mutta mielipide on välitetty hankkeen suunnittelijoille.

Pysäköintilaitos, liikenteen ruuhkautuminen ja ajoyhteydet

Pysäköintilaitosta pidettiin tarpeettomana, koska keskustan muissakin pysäköintilaitoksissa on runsaasti vapaata tilaa. Pysäköintilaitoksen ja toimistotilojen rakentamisen pelätään ruuhkauttavan Kalevankadun ja Hietalahdenkadun ja siten heikentävän myös jalankulkijoiden olosuhteita ja liikenneturvallisuutta. Liikenneturvallisuus tulisi huomioida erityisesti sijoitettaessa kortteliin päiväkotitoimintoja. Hietalahdenkadulle tulisi lisätä liikennevalot. Jatkosuunnittelussa edellytetään myös lähialueiden liikennesuunnitelmaa ja selvitystä suunnitelmien toteuttamisen vaikutuksista Kalevankadun liikennemääriin.

Huollon ajoliittymä Kalevankadulta läheltä Hietalahdenkadun risteystä vaikuttaa ahtaalta. Sisäänajoa ehdotettiin siirrettäväksi mm. Lönnrotinkadulle tai pysäköinti tulisi mieluummin toteuttaa aiemman suunnitelman mukaan Hietalahdentorin alle.

Vastine

Pysäköintilaitoksen sisäänajo on siirretty Hietalahdenkadun kulmasta VTT:n Laboratoriorakennuksen Kalevankadun puoleiseen pätyyn, mikä parantaa maanalaisen huoltoliikenteen ja kaupan järjestelyitä sekä liikenneturvallisuutta, kun huoltoliikenne ei sijoitu samaan kohtaan päiväkodin kulkuyhteyden ja pihan poikki suunnitellun diagonaalin jalankulkuväylän kanssa.

Hankkeen liikennevaikutusten arvioimiseksi on laadittu toimivuustarkastelu, jonka johtopäätöksenä todetaan, että pysäköintilaitoksen vaikutukset Kalevankadun ja Hietalahdenkadun liikenteen sujuvuuteen ovat vähäiset. Asemakaavaehdotuksen liitteenä olevasta liikenneselvityksessä tuodaan esiin ympäröivien katualueiden ehdotetut järjestelyt ja liikennemäärät. Asemakaavoituksen yhteydessä ei laadita erillistä liikennesuunnitelmaa vaan laajempaan alueeseen liittyviä liikenteellisiä tarkasteluja tehdään osana ydinkeskustan liikennejärjestelmäsuunnitelmaa, jossa esim. kävelyn ja pyöräilyn olosuhteita pyritään parantamaan.

Pyöräilyn olosuhteet

Kellariin osoitetut pyöräpaikat ovat hankalasti käytettävissä hissiyhteyden takia.

Vastine

Korttelin työntekijöiden polkupyörille on viitesuunnitelmassa osoitettu tarkoituksenmukainen sijaintipaikka ensimmäisestä kellarikerroksesta. Pyöräpysäköinti ei näin sijoitettuna vie tilaa esimerkiksi ensimmäisten kerrosten liiketiloilta. Hissiyhteyden on katsottu olevan hyväksyttävissä oleva ratkaisu yhteydeksi pyöräpysäköintitiloihin. Pyöräilyn järjestäminen ajoluiskan kautta on katsottu liikenneturvallisuuden kannalta heikommaksi ratkaisuksi pyöräilijöille. Ulkona sijaitsevia, runkolukittavia pyöräpaikkoja on sijoitettu maantasoon korttelin piha-alueelle ja ne ovat helposti käytettävissä esim. lyhytaikaisempaan asiointi- ja vieräpysäköintiin.

Piha

Pysäköintilaitoksen toteuttaminen edellyttää nykyisin vehreän sisäpihan muuttamista kansipihaksi. Puut joudutaan kaatamaan, eikä kansipihalle saada samanlaisia kookkaita puita. Lisäksi pihan virkistyskäyttömahdollisuudet jäävät vähäisiksi, uudisrakentamisen ja päiväkodin ja koulun piha-aluevarausten myötä. Mielipiteissä vaadittiin vehreyden ja mahdollisimman luonnonmukaisen ympäristön säilyttämistä.

Vastine

Piha-alue joudutaan suurelta osin uusimaan maanalaisten tilojen rakentamisen yhteydessä. Asemakaavassa annetaan kuitenkin useita pihan istuttamiseen ja laatutasoon liittyviä määräyksiä. Puin ja pensain istutettavat alueet on merkitty asemakaavaehdotukseen ohjeellisina aluevarauksina ja istutettavien alueiden kasvualustan riittävydestä puiden istuttamiseksi on annettu määräys. Lisäksi korttelialueella edellytetään Helsingin viherkertoimen tavoiteluvun täyttymistä.

Koulun ja päiväkodin leikkipihat vievät suuren osan piha-alueesta, mutta niiden välistä johdetaan julkinen jalankulun reitti. Leikkipiha on myös muiden käytettävissä päiväkodin aukioloaikojen ulkopuolella.

Puutalot ja suojele

Keskustan historiallisten 1800–1900-luvun vaihteen puutalojen purkaminen vähentäisi kaupungin kerroksellisuutta ja heikentäisi mielipiteiden esittäjien mukaan oleellisesti korttelikokonaisuuden historiallista arvoa sekä muuttaisi avointa ja pääpiirteissään matalaa kokonaisuuttä alueella. Useissa mielipiteissä todetaan puutalojen kuuluvan korttelin historiaan, kuten kaava-aineistoon kuuluvassa rakennushistoriallisessa selvityksessäkin todetaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ei asiaankuuluvalla tavalla tuotu esiin puutalojen historiallista

arvoa eikä eritelty, onko suunnitelmana molempien vai vain toisen puurakennuksen siirtäminen. Mielenpitoissa vaadittiin puurakennusten säilyttämistä ja siirtosuunnitelmia kritisoitiin tai katsottiin, että ainakin siirto pitäisi toteuttaa korttelin sisällä. Mielenpitoissa muistutetaan, että edellisen kohteessa vireillä olleen asemakaavahankkeen yhteydessä puutalojen säilyttämistä vaadittiin yli 8434 allekirjoituksen nettiaadressilla. Toisissa mielenpitoissa taas korostettiin, että puutaloille tulisi varmistaa uusi sijainti, ennen uudisrakentamisen edistämistä. Eräissä mielenpitoissa kerrottiin, että kaupungin virkamies olisi ilmaissut puutalojen olleen suojeltuja ja että myöhemmin suojelupäätös olisi kumottu.

Puutalojen purkamista vastustetaan paitsi rakennusten historiallisen arvojen takia, myös kestävyys, kiertotalouden ja vastuullisuuden näkökulmasta.

Vastine

Puutalojen paikalle on jo nykyisessä asemakaavassa osoitettu rakennusala uudisrakennukselle, eikä puutaloja ole suojeltu. Kulttuuriympäristöviranomaisten kanssa käydyissä neuvotteluissa tai Museoviraston lausunnossa ei ole edellytetty rakennusten säilyttämistä. Kiinteistön omistaja selvittää kaavaprosessin aikana molempien puutalojen siirtämistä. Tällä hetkellä neuvotteluja käydään erään tahon kanssa, joka on osoittanut kiinnostusta vastaanottaa molemmat rakennukset ja peruskorjata nämä uuteen käyttötarkoitukseen. Mahdollisessa uudelleensijoituspaikassa on käynnissä maanomistuksellinen ja kaavoituksellinen selvitystyö. Kaartin lasaretin kiinteistön omistaja osallistuu puutalojen siirtämisen järjestämiseen.

Entisen VTT:n laboratoriorakennuksen suojelu ja laajennus

VTT:n talon suojelemista asemakaavassa kannatettiin.

Laajennusosaa pidettiin monissa mielenpitoissa luontevana lisänä, mutta VTT:n talon ja Varuskuntasairaalan väliä pidettiin liian ahtaana edistääkseen tavoiteltua korttelin avautumista yleisölle.

Vastine

Kalevankadun ja Abrahaminkadun kulmaus varataan asemakaavaehdotuksessa autoliikenteen sisäänajolle sekä huoltoliikenteen tarpeisiin. Varuskuntasairaalan ja VTT:n Laboratoriorakennuksen välinen kujanne ei ole tarkoituksenmukainen reitti jalankululle, vaan korttelin läpi avataan diagonaali jalankulkuyhteys Lönnrotinkadun ja Abrahaminkadun kulmasta Hietalahdenkadun ja Kalevankadun kulmaukseen.

Laboratoriorakennuksen säilyvälle osalle on asemakaavaehdotuksessa annettu suojelumerkintä sr-2. Suojelumääräys on rajattu siten, ettei se estä sisäpihan puolen laajennusosan toteuttamista.

Hietalahdenkadun ääniolosuhteet

Uudisrakentaminen muodostaisi Hietalahdenkadusta suljetun kuilun, jossa liikenteen äänet nousisivat yli asumismukavuuden.

Vastine

Hietalahdenkadun tai muiden lähikatujen liikennemäärissä ei ole odotettavissa sellaisia suuria muutoksia, jotka vaikuttaisivat kaava-alueen lähiympäristön melutilanteeseen. Myöskään kaavaratkaisun mukaisesta uudisrakentamisesta ei arvioida aiheutuvan esim. heijastusvaikutusten kautta merkittävää meluvaikutusta lähiympäristön olemassa olevien asuinrakennuksiin.

Rakennustyöt

Räjäytys- ja kaivuutöiden pelätään vahingoittavan vanhoja rakennuksia.

Vastine

Asemakaavaehdotuksessa määrätään, että maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, että niistä tai niiden rakentamisesta ei aiheudu vahinkoa rakennuksille. Maanalaisen rakentamisen toteuttamisesta on teetetty erillinen rakennettavuusselvitys.

Vuorovaikutus ja valmistelumateriaalin puutteellisuus

Mielipiteissä kritisoiitiin sitä, ettei hankkeesta järjestetty verkkokyselyä tai -kommentointimahdollisuutta, kuten esimerkiksi Hietalahdenrannan hankkeessa. Lisäksi asia esiteltiin hyvin nopeasti Uutta Kantakaupunkia -verkkotilaisuudessa. Mielipiteissä peräänkuulutettiin avoimempaa vuoropuhelua hankkeen lähtökohdista ja kysyttiin mistä hankkeen edistymistä voi seurata ja mitkä ovat kaupunkilaisten vaikutusmahdollisuudet kyseiseen projektiin.

Vastine

Asemakaavahankkeen vuorovaikutus on järjestetty tavanomaisella tavalla ja kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Erillisiä verkkokyselyitä on yleensä järjestetty merkittävämmistä hankkeista. Uutta kantakaupunkia -verkkotilaisuudessa tarjottiin mahdollisuus esittää kirjallisia kysymyksiä chat-palstalla ja kysymyksiin myös vastattiin tilaisuuden aikana. Hankkeen edistymistä voi seurata ja siihen voi vaikuttaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kuvatulla tavalla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto on ollut nähtävillä verkossa osoitteessa <https://www.hel.fi/suunnitelmat>. Lisäksi suunnitteluaineistoa päivitetään vaiheittain Helsingin karttapalveluun <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>. Suunnitelmavahti-palvelun (<https://www.hel.fi/suunnitelmavahti>) kautta voi tilata ilmoitukset nähtäville tulevista kaavoista.

Asemakaavan valmistelussa otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon kaupunkilaisten esittämät mielipiteet ja muistutukset. Asemakaava laaditaan kiinteistönomistajan hakemuksesta ja asemakaavan tavoitteet on määritelty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, eivätkä kaikki esitetyt mielipiteet voi vaikuttaa suunnitelmien sisältöön.

Kiinteistökehitys ja talousnäkökulma

Suunnitelmaa kritisoitiin siitä, että se pyrkii maksimoimaan tehokkuuden ja tuottavuuden, eikä huomioi riittävästi muita arvoja. Tontin omistaja osti kiinteistön huomattavan halvalla ja kaavoituksessa tulisi ottaa huomioon muitakin asioita kuin rakennuttajien toiveet ja tuotot.

Vastine

Asemakaavan viitesuunnitelmaa on kehitetty kaupungin ohjauksessa ja yhteistyössä kulttuuriympäristöviranomaisten kanssa. Kaupungin tavoitteena on myös lisätä alueella modernin toimitilan sekä palveluiden määrää. Kaupunki saa arvonnoususta yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia.

Senaatti-kiinteistöt myi Kaartin lasaretin kiinteistön tarjousten perusteella, eikä asemakaavoituksessa oteta kantaa myyntihintaan.

Linnut

Uudisrakennuksen ikkunat ovat liian suuria ja linnuille tulisi tarjota pesäpaikkoja rakennuksista varmistamalla sekä suojeltujen rakennusten olemassa olevat paikat tai lisäämällä niitä uudisrakennukseen.

Vastine

Asemakaavaehdotukseen on lisätty määräys uudisrakentamisen lasipintojen käsittelystä lintujen törmäysriskin vähentämiseksi. Puutaloja lukuunottamatta tontin vanha rakennuskanta säilyy.

Yhteenveto asukastilaisuudesta 29.4.2022

Asemakaavan tavoitteita ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa esiteltiin osana Uutta Kantakaupunkia -verkkotilaisuutta 29.4.2022. Yleisölle tarjottiin mahdollisuus esittää kommentteja ja kysymyksiä tilaisuuden keskustelupalstalla. Kaarin lasarettiin liittyvä kommentteja ja kysymyksiä esitettiin toista kymmentä. Kysymyksiin vastattiin tilaisuuden aikana ja vastaukset lisäksi julkaistiin verkossa tilaisuuden jälkeen. Mielipiteitä esitettiin samoista aiheista kuin edellä kuvatuissa kirjallisissa mielipiteissä: kulttuuriympäristöarvojen vaalimisesta ja puutalojen säilyttämisestä, uudisrakennuksen koosta, pihan vehreydestä, toimitilojen tarpeellisuudesta sekä vuorovaikutusmahdollisuuksien puutteellisuudesta.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 20.3.–18.4.2023

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 17 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat uudisrakentamisen ja ulkotilojen sovittamiseen historialliseen ympäristöön, rakentamisen vaikutuksiin kaupunkikuvaan ja näkyymiin, Hietalahdenkadun varren uudisrakennuksen massiivisuuteen ja liialliseen korkeuteen, sen arkkitehtuuriin, ilmeeseen sekä sen aikaansaamiin haitallisiin vaikutuksiin ympäröivien rakennusten asuinolosuhteisiin, kuten kohtuuttomaan varjotukseen, liikennemelun heijastumiseen katutilassa ja asukkaiden yksityisyyttä heikentäviin liian suuriin ikkunoihin. Nämä seikat myös alentavat asuntojen arvoa. Lisäksi huomautukset kohdistuivat, autoliikennemäärien lisääntymiseen, uuden suojatien tarpeeseen ja jalankulkuyhteyden jatkumiseen Lönnrotinkadun yli, pysäköintilaitoksen henkilöautoliikennettä lisäävään vaikutukseen, puutalojen purkamiseen, korttelin sisäpihan avoimuuden kyseenalaisuuteen ja pihalle ja sen läpi johtavien kulkureittien hankaluuteen, olemassa olevan kasvillisuuden tuhoamiseen ja uuden istutettavan kasvillisuuden kitukasvuisuuteen johdettujen kansi- ja piharatkaisusta, hankkeen haitallisiin ilmastovaikutuksiin ja puurakentamisen ja viherkaton edellyttämiseen, asemakaavaprosessin ja vuorovaikutuksen puutteellisuuteen, kaupunkilaisten mielipiteiden sivuuttamiseen, toimitilojen ylitarjontaan, kiinteistönomistajan tontista maksamaan hintaan.

Vastineet aihepiireittäin

Uudisrakentamisen arkkitehtuuri ja ilme sekä piharatkaisun sopeutuminen historialliseen ympäristöön

Useassa muistutuksessa kritisoidaan viitesuunnitelmassa esitetyn uudisrakennuksen ulkonäköä ja arkkitehtuuria ja sitä pidetään historialliseen ympäristöön sopimattomana. Arkkitehtuuria pidetään laatikkomaisena ja mm. puurakennusta pidettäisiin paikkaan sopivampana. Muistuttajien mukaan myös ulkoalueiden suunnitelmaa tulisi kehittää siten, että se huomioisi paremmin ympäristöhistorialliset ominaispiirteet ja muotokielen.

Asemakaavassa määritellään uudisrakentamisen laajuus, korkeus ja julkisivumateriaalit: muuraus ja rappaus sekä luonnonkivi. Julkisivumateriaalit ovat perinteisiä, kaupunginosaan ominaispiirteisiin kuuluvia materiaaleja. Lisäksi annetaan määräys kattokerrosten käsittelystä sekä julkisivujen sovittamisesta kaupunkikuvaan. Uudisrakentamisen arkkitehtuuriyhtiä sen sijaan ei määrätä kaavassa, vaan ratkaisut tarkentuvat rakennuslupavaiheessa. Uudisrakentamiselle ei asemakaavamääräyksissä edellytetä viherkattoa, koska viherkatto edellyttäisi tasakattoa sekä suurempia rakennepaksuuksia ja tässä tapauksessa kattokerrosten muotoilu ja katon ilmeen sopeuttamista historialliseen ympäristöön on pidetty keskeisempänä tavoitteena. Tontilla tulee kuitenkin

noudattaa Helsingin viherketoimen tavoitelukua, mikä varmistaa ympäristön vehreyden.

Asemakaavaratkaisu mahdollistaa historiallisesti arvokkaaseen korttelikokonaisuuteen aikaisempaa tehokkaamman rakentamisen. Rakennuksiin on suunniteltu lapsimäärältään suuri koulu ja päiväkoti, joiden toiminnot sijoittuvat myös ulkotiloihin. Viitesuunnitelmassa esitetään yksi vaihtoehto piha-alueiden ratkaisuksi, jossa tavoitteena on ollut tutkia kortteliin osoitettujen toimintojen pihaan kohdistuvien tarpeiden ratkaiseminen ympäristössä, jossa esimerkiksi leikki- ja oleskelupaikkojen sijoittamiselle korttelin ulkopuolella ei ole tilaa. Asemakaavaratkaisussa istutettavat alueet ja jalankululle varatut kulkureitit on osoitettu yleispiirteisesti ja asemakaava mahdollistaa suunnitelmien kehittämisen toivottulla tavalla. Alueen ominaispiirteitä on otettu huomioon edellyttämällä asemakaavassa ulkoalueiden materiaalien ja kalusteiden sovittamista historialliseen ympäristöön sekä alkuperäisten luonnonkivipintamateriaalien säilyttämistä.

Hietalahdenkadun uudisrakennuksen massiivisuus, korkeus ja vaikutus kaupunkikuvaan sekä näkymiin

Valtaosassa muistutuksia suurimpana ongelmana pidettiin Hietalahdenkadun varren uudisrakennuksen massiivisuutta ja korkeutta. Korkeuden katsottiin poikkeavan ympäröivästä kaupunkirakenteesta ja erityisesti Kaartin lasaretin korttelin historiallisesti arvokkaasta matalammasta rakennuskannasta. Kuusikerroksinen toimistorakennus vastaisi n. 7-kerroksista asuinrakennusta, minkä katsottiin olevan poikkeus kaupunkirakenteesta. Myös uudisrakennuksen pituus peittää näkymiä ja pimentää piha-alueita. Rakennuksen koko on merkittävästi voimassa olevan asemakaavan mukaista suurempi ja muistutusten esittäjien mukaan tulisi noudattaa voimassa olevan asemakaavan periaatteita.

Uusi toimistorakennus ei merkittävällä tavalla poikkea ympäröivän rakennuskannan korkeudesta. Uudisrakennuksen ylimmäksi sallituksi korkoasemaksi määrätään kaavaratkaisussa + 33.0 ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi kuusi. Esimerkiksi vastapäisten rakennusten ylimmät korkoasemat 3d-kaupunkimallista mitattuina ovat n. +30 (Hietalahdenkatu 8), n. +32 (Hietalahdenkatu 10) ja n. +32,8 (Kalevankatu 53). Myöskään Hietalahdenkatu ei ole muistutuksessa esitetyllä tavalla poikkeuksellisen kapea, vaan vastaa tyypillistä kadun kantakaupungin ruutukaava-alueen kadun leveyttä.

Kaavamuutoksen tavoitteena on lisätä modernin toimitilan ja siten työpaikkojen määrää kuitenkin säilyttäen korttelin historiallisesti arvokkaat rakennukset. Tavoitteen mukaista uutta toimitilarakentaminen on kaava-alueella pyritty keskittämään pääosin maan alle sekä Hietalahdenkadun varteen siten, että arvokkaat vanhat rakennukset sekä piha-alue saadaan säilytettyä. Kuusikerroksisen rakennuksen on arvioitu soveltuvan ympäröivään kaupunkirakenteeseen mm. aluejulkisivujen sekä 3d-visualisointien avulla. Rakennuksen korkeusvaikutelman pehmentämiseksi asemakaavassa annetaan määräyksiä kahden ylimmän

kerroksen käsittelystä siten, että ne antavat vaikutelman kattokerroksista ja katkaisevat julkisivupinnan vertikaalisuunnassa. Uudisrakentamisen lähtökohtana ei ole noudattaa noudata vanhaa asemakaavaa vaan asemakaavan muutos laaditaan sen mahdollistamiseksi.

Haittavaikutukset ympäröiville ympäröivien asuintalojen asukkaille ja liikennemäärien lisääntyminen

Muistutuksissa arvioidaan uudisrakentamisen aiheuttavan monenlaisia haitallisia vaikutuksia ympäröivien asukkaiden elinolosuhteisiin ja alentavan asuntojen arvoa. Uudisrakennuksen katsotaan varjostavan kohutuuttomasti sekä asuntoja että katutilaa, vaikuttavan haitallisesti asuntojen näkyymiin toisaalta peittämällä pitkiä näkyymiä ja toisaalta heikentäen asuntojen yksityisyyttä vastapäisen toimistorakennuksen isojen ikkunoiden vaikutuksesta. Katutilasta pelätään muodostuvan meluisampi osin uudisrakennuksen meluheijastusvaikutuksesta ja osin lisääntyvän liikennemäärän takia. Autoliikennemäärien lisääntyminen hankkeen myötä on muistuttajien mielestä merkittävää.

Kaavaratkaisun vaikutusten arviointia on täydennetty erillisellä varjostustutkimuksella, joka on lisätty kaavaselostuksen liitteeksi. Selvityksen perusteella voidaan todeta, että uudisrakennus varjostaa vastapäisiä asuintaloja Hietalahdenkadun varrella erityisesti aikaisin aamulla valoisaan vuodenaikaan. Varjostusvaikutus ei kuitenkaan poikkea viereisten kortteleiden tilanteesta umpikorttelirakenteessa. Uudisrakennuksen varjo ei vaikuta naapurikortteleiden piha-alueiden valoisuuteen. Asemakaavassa ei ole rajoitettu uudisrakennuksen ikkunoiden pinta-alaa niiden yksityisyyttä heikentävän vaikutuksen vuoksi ja tarkemmat julkisivuratkaisut tarkentuvat rakennuslupavaiheessa. Uudisrakennus muuttaa vastapäisten asuntojen näkyymiä ja jonkin verran myös pidempiä kaupunkinäkyymiä esim. torin suunnasta; torin suuntaan näkyvä uudisrakennuksen pääty muodostaa kuitenkin symmetrisen vastinparin entiselle VTT:n laboratoriorakennukselle ja korkeusvaikutelmaa minimoidaan ylimpien kerrosten muotoilulla.

Muistutusten vuoksi kaavaratkaisun meluvaikutusten arviointia on täydennetty erillisellä lausunnolla uudisrakentamisen melun heijastusvaikutuksista, joka on lisätty kaavaselostuksen liitteeksi. Asiantuntijalausannon perusteella voidaan todeta, että uudisrakennuksen meluvaikutus Hietalahdenkadun vastapäisiin asuntoihin ei juurikaan muutu voimassa olevan asemakaavan mukaisen ratkaisun tai nyt laadittavan kaavaratkaisun mukaisen, kuusikerroksisen rakennuksen välillä eikä kaavan mukainen uudisrakennus siten merkittävästi heikennä Hietalahdenkadun varren melutilannetta. Alueen liikennemäärien kasvamista muutamilla tuhansilla ajoneuvoilla vuorokaudessa ei ole katsottu olevan merkittävää vaikutusta liikennemelun kannalta. Uuden maankäytön myötä kasvavat ajoneuvomäärät jakaantuvat useammille eri katuyhteisille ja vuorokauden eri tunneille, jolloin katu- sekä tuntikohtaisesti ajoneuvomäärien lisääntyminen jää kokonaistuotosta vähäisemmäksi ja on satojen tai kymmenien ajoneuvojen suuruusluokassa. Melutasot

eivät ole herkkiä liikennemäärän vaihteluille. Esimerkiksi 50 % kasvu liikennemäärissä aiheuttaa melutasoon 1,8 dB lisäyksen.

Hankkeen ilmastovaikutukset ja yksityisautoilun lisääntyminen

Yhdessä muistutuksessa kysytään hankkeen ilmastovaikutuksista ja siitä, miksei uudisrakentamisessa edellytetä puurakentamista. Nykyisten suurikokoisten puiden kaatamista vastustetaan myös hiilensidontan näkökulmasta. Rakennettavan pysäköintilaitoksen katsotaan lisäävän yksityisautoilua ja vähentävän kestävien kulkumuotojen osuutta vastoin kaupungin strategisia tavoitteita.

Hankkeen hiilipäästöjä on arvioitu hiililaskentaraaportissa ja se on sisällytetty asemakaavaselostuksen liitteeksi. Hiilipäästöjä on tarkoitus vähentää tuottamalla tontilla energiaa maalämmöllä, peruskorjaamalla vanhoja rakennuksia ehkäisten uudisrakentamisesta syntyvän hiilipiikin ja uudisrakennukselta vaaditaan 20 % vaatimustasoa parempaa energiatehokkuutta. Puurakentamisen mahdollisuutta on myös selvitetty, mutta uudisrakennuksen toteuttaminen kokonaan puurakenteisena ja samalla kerrosalamäärällä edellyttäisi nykyistä viitesuunnitelmaa korkeampaa rakennusta. Hakija on ilmoittanut selvittävänsä rakennuslupavaiheessa, kuinka suurelta osin uudisrakennus voidaan toteuttaa puurakenteisena, mutta asemakaavamääräyksissä ei edellytetä puurakentamista.

Tontin nykyisellä kasvillisuudella ei ole hiilen sidonnan kannalta merkittävää roolia, mutta viihtyisyyden näkökulmasta puilla on olennainen vaikutus. Olevia puita on tavoitteena säästää siellä, missä ne eivät osu maanalaisen rakentamisen alueille. Uudelle kansipihalle on määrätty uuden kasvillisuuden lisäämisestä ja kasvualustan riittävästä syvyydestä, jotta kansipihalle saadaan istutettua myös puita.

Pysäköintilaitokseen sijoitetaan kaupungin laskentaohjeiden mukainen maksimimäärä autopaikkoja uuden maankäytön tarpeisiin ja loput autopaikat toteutetaan yleisinä autopaikkoina. Lähiympäristössä on tavoitteena autopaikkojen poistaminen torialueelta ja todennäköinen tarve vähentää myös kadunvarsipaikkoja lähitulevaisuudessa. Kaartin lasarettin kortteliin rakennettavan pysäköintilaitoksen on tarkoitus vastata tähän tarpeeseen. Hietalahden torin autopaikkojen poistaminen ei edellytä sen asemakaavan muuttamista, mutta torin kunnostamisen suunnittelu on vireillä.

Sisäpihan toiminnallisuus ja avoimuus sekä kulkuyhteydet

Muistutuksissa kritisoidaan piha-alueen varaamista koulun ja päiväkodin käyttöön ja katsotaan, ettei tavoitteena ollut pihatilan avaaminen kaupunkilaisten käyttöön toteudu. Lisäksi uudisrakennuksen arvellaan varjostavan piha-aluetta ja tekevän siitä siten epävihiyisän.

Asemakaavamääräyksissä osoitetaan uusi julkinen jalankulkureitti piha-alueen läpi ja sisäpihan suuntaan viitesuunnitelmassa avautuvat

liiketilat ja terassit ovat myös kaikkien kaupunkilaisen käytössä. Koulun ja päiväkodin pihat on tarpeen aidata niiden käytön turvallisuuden takaamiseksi, mutta leikkialueet palvelevat jopa yli 300:aa lasta ja toteutavat siten myös tavoitetta piha-alueen osoittamisesta kaupunkilaisten käyttöön.

Julkinen kulkuyhteys pihalle on viitesuunnitelmassa järjestetty kolmesta suunnasta: Lönnrotinkadun ja Abrahaminkadun kulmasta, Kalevankadun ja Hietalahdenkadun kulmasta sekä Hietalahdenkadun puoleiselta sivulta, uudisrakennuksen kaakkoispäädystä.

Suojatien paikka Lönnrotinkadulla

Muistutuksessa esitetään, että Lönnrotinkadulle tulisi osoittaa uusi suojatie Vanhan lasaretin päärakennuksen idänpuoleisessa muurissa olevan kulkuaukon kohdalle, ja että asemakaavan yhteydessä tulisi laatia ympäröiville kaduille liikennesuunnitelma.

Asemakaavan valmistelun yhteydessä on katsottu, että asemakaavan muutoksen vaikutukset katualueilla ovat vähäisiä, eikä erillistä liikennesuunnitelmaa ole tarkoituksenmukaista laatia tontin asemakaavoituksen yhteydessä. Esteetön kulkuyhteys kortteliin ja diagonaalisen kulureitin suuntaan Lönnrotinkadun puolelta on hieman muistutuksessa esitettyä idempänä, säilytettävän puun ja entisen VTT:n talon välistä, mikä vastaa nykyisen suojatien paikkaa. Muurissa oleva kulkuaukko on sekundäärinen yhteys, eikä se ole esteetön.

Puutalojen purkaminen

Puutalojen paikalle on jo nykyisessä asemakaavassa osoitettu rakennusala uudisrakennukselle, eikä puutaloja ole suojeltu. Kulttuuriympäristöviranomaisten kanssa käydyissä neuvotteluissa ei ole edellytetty rakennusten säilyttämistä. Puutalojen purkamiseen ja siirtämiseen on jo haettu purkulupa nykyisen asemakaavan perusteella, eikä se ole myöskään vastoin nyt laadittavan asemakaavan tavoitteita.

Vuorovaikutusprosessi

Asemakaavaprosessi ja vuorovaikutus on järjestetty tavanomaisilla käytännöillä, osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ilmoitetulla tavalla. Kaupunkilaisten mielipiteet ja muistutukset on otettu kaavaratkaisussa huomioon siltä osin, kun se asemakaavan muihin tavoitteisiin nähden on ollut mahdollista ja niihin on laadittu vastineet.

Toimitilojen kysyntä

Hanke toteuttaa kaupungin strategista tavoitetta keskustan työpaikkojen ja palveluiden määrän ja intensiteetin kasvun edistämisestä. Keskustan ja kantakaupungin toimitilojen vajaakäyttöaste on pysynyt maltillisena siitakin huolimatta, että koko kaupungin mittakaavassa toimitilojen kysyntä on vähentynyt. Erityisesti kysyntää on edelleen uusille ja modernisoiduille toimisto- ja liiketiloille hyvin saavutettavilla paikoilla.

Asemakaava laaditaan kiinteistönomistajan hakemuksesta. Kiinteistönomistajan tavoitteena on toimitilakehittäminen.

Kiinteistönomistajan tontista maksama hinta

Muistutuksissa esitetään, että kiinteistönomistaja on saanut tontin haltuunsa edullisesti voimassaolevan asemakaavan rajoitteiden vuoksi ja että maankäytön tehostaminen ei ole siten tarpeen.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on työpaikkojen ja toimitilan määrän lisääminen kantakaupungin hyvin saavutettavalla alueella. Asemakaavan muutos ei ole kytköksissä aiempaan kiinteistökaupan hintaan, jossa tontti on siirtynyt valtiolta yksityiseen omistukseen. Kaupunki saa asemakaavan muutoksen myötä syntyvästä mahdollisesta arvonnoususta maankäyttökorvauksia.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat suojelumääräysten kattavuuteen, uudisrakennuksen kaupunkikuvallisiin vaikutuksiin, pihaa koskeviin asemakaavamääräyksiin, muuntamon sijoittamista koskevaan määräykseen sekä hankkeen ilmastovaikutusten ohjaamiseen, kuten tarpeeseen hiilijalanjälkeä ohjaavaan kaavamääräykseen ja pyöräpaikkavaatimusten kiristämiseen sekä sen varmistamiseen, että pysäköinnin rakentaminen johtaa aidosti siihen, että kaupunkitilaa siirtyy pysäköinniltä kestäville toiminnoille.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Helen Sähköverkko Oy.

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala.

Vastineet lausuntoihin

Suojelumääräykset ja uudisrakentamisen kaupunkikuvalliset vaikutukset

Asemakaavaehdotuksen suojelumääräyksiä pidetään Uudenmaan ELY-keskuksen ja Museoviraston lausunnoissa asianmukaisina. Uudisrakennuksen arvioidaan olevan suurikokoinen ja kaupunkikuvallisesti näkyvä, mutta asemakaavamääräysten katsotaan auttavan sen sovittamisessa kaupunkikuvaan.

Muuntamon sijoittuminen

Helen Sähköverkon lausunnossa esitetään, että muuntamoita koskevaa määräystä muutetaan siten, että edellytetään sen integroimista rakennuksen ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen.

Vastine

Muuntamon sijoittamisesta tontille on käyty erillisiä neuvotteluja hankkeen edustajien ja Helen Sähköverkon välillä. Jatkosuunnitteluvaiheessa muuntamotilan sijoittuminen ja muut tekniset edellytykset käydään läpi joka tapauksessa yhteistyössä noudattaen voimassa olevia ohjeistuksia. Muuntamon sijoittamista koskeva kaavamääräys on kaupunkikuvallinen ja sen tarkoituksena on ehkäistä erillisen maanpäällisen muuntamotilan rakentaminen. Kaavamääräys mahdollistaa tilan sijoittamisen Helen Sähköverkon edellyttämällä tavalla rakennuksen ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen.
