

Vuorovaikutusraportti

Kasarmitorin liikerakennus (Kasarmikatu 19a) asemakaavan muutos

Päiväty 18.1.2024, täydennetty 10.9.2024

Diaarinumero HEL 2020-010234

Hankenumero 2461_9

Asemakaavakartta nro 12762

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.

Liite

Asukastilaisuuden 2.12.2020 muistio

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2020 tontin omistajan hakemuksesta
- suunnittelusta on tiedotettu vuosien 2021, 2022 ja 2023 kaavoituskatsauksissa



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 30.11.–18.12.2020, asukastilaisuus 2.12.2020 verkossa
- nähtävilläolosta ilmoitettu 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 postiosoitteensa



Ehdotus

- kaavaehdotus laitettiin julkisesti nähtäville
- 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 10.9.2024
- 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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 30.11.–18.12.2020

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennuksen kaupunkikuvalliseen asemaan suhteessa historialliseen ympäristöön, torialueeseen ja Kaartin kasarmin päärakennukseen, johtosiirtojen tarpeen ja niiden kustannusten sekä riittävien maanalaisten tilavarausten huomioimiseen asemakaavassa, olemassa olevien turvallisuusrakenteiden ja -järjestelyjen säilymiseen sekä niiden edelleen kehittämiseen Kaartin korttelin ympärillä sekä Puolustusvoimien lisäämiseen asiantuntijaviranomaiseksi kaavan valmistelussa.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaupunginmuseon kanssa käytyjen neuvottelujen mukaiset linjaukset rakennuksen arkkitehtuurista ja korkeudesta on tuotu kaavamääräyksiin. Hankkeesta on laadittu erillinen rakennettavuusselvitys, jossa on huomioitu alueella sijaitsevat kunnallistekniset varaukset. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunto sekä Puolustusvoimilta että Senaatti-kiinteistöiltä, jotta Kaartin kortteliin liittyvät turvajärjestelyt voidaan huomioida tarkoituksenmukaisesti.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Senaatti-kiinteistöt
- Puolustusvoimat
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Kaupunkikuva, uudisrakennuksen korkeus ja vaikutukset arvoympäristöön

Asemakaavassa on rajoitettu uudisrakennuksen korkeusasemaa siten, ettei se nouse Kaartin kasarmin päärakennuksen räystäskoron yläpuolelle. Viitesuunnitelmassa rakennuksen paviljonkimaista luonnetta torilla on korostettu pyöristämällä rakennuksen kulmat. Maanpäällisen rakennusalan raja mukailee viitesuunnitelman mukaista ratkaisua. Julkisivujen sekä kattopinnan laadukkaista materiaaleista ja sovittamisesta arvoympäristöön on annettu erillinen määräys. Torialuetta koskien on annettu määräyksiä materiaaleista, mahdollisten terassialueiden sijoittamisesta ja aitaamisesta sekä ympäröivien katupuiden säilyttämisestä. Aineistoon on lisätty näkymä Kasarmikadun suunnasta etelää kohti, jotta voidaan arvioida uudisrakennuksen suhdetta Kaartin kasarmin päärakennukseen.

Yhdyskuntatekniset tunnelit ja johdot

Olemassa olevat yhdyskuntateknisen huollon tunnelit on huomioitu hankkeeseen laaditussa rakennettavuusselvityksessä, eikä asemakaavamuutos vaaranna niiden toimintaa. Asemakaavassa on lisäksi annettu määräys rakentamisesta ja louhimisesta niin, ettei olemassa oleville tiloille tai verkostoille aiheudu haittaa.

Pysäköinti ja Kaartin korttelin turvallisuusjärjestelyt

Asemakaavassa toria ympäröivät kadut merkitään katualueiksi eikä siinä oteta kantaa katualueiden pysäköintijärjestelyihin. Mahdollisista tulevista muutoksista pysäköintipaikkoihin tehdään erilliset päätökset.

Puolustusvoimien lisääminen asiantuntijaviranomaiseksi

Puolustusvoimilta pyydetään lausunto kaavaehdotuksesta.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat uudisrakennuksen korkeuteen, liialliseen massiivisuuteen, arkkitehtuuriin, maisemallisten vaikutusten arviointiin, valtakunnallisten kulttuuriympäristöarvojen vaarantumiseen, historiallisen aukiotilan sommitelman rikkoutumiseen sekä julkisen tilan yksityistämiseen, tarvittaviin asiantuntijalausuntoihin, hankkeen yleiskaavan vastaisuuteen maantasokerroksen liiketilojen osalta, katutilan ja torialueen elävyyteen, palveluiden saavutettavuuteen, vastapäisten rakennusten huoneistojen näkymien menettämiseen ja valaistusolosuhteiden huonontumiseen, uudisrakennuksen vaikutukseen lintujen olosuhteisiin ja mahdollisuuteen lisätä niiden pesäpaikkoja, rakennusaikaisten liikennejärjestelyjen sujuvuuteen, osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä siihen liittyvän valmisteluaineiston lyhyeen nähtävilläoloaikaan, hankkeiden tasapuoliseen kohteluun, havainnekuvien virheellisyyteen ja suunnitelmassa esitettyjen teknisten ratkaisujen, kuten pysäköinnin ja ilmanvaihdon huolimattomaan suunnitteluun sekä kaavamuutoksen hakijan luotettavuuteen.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kulttuuriympäristöarvojen säilymisestä sekä uudisrakennuksen sovittamisesta niin torialueen kaupunkikuvaan kuin Kaartin kasarmin korttelin arvoihinkin on keskusteltu tiiviissä yhteistyössä Helsingin kaupunginmuseon kanssa ja yhdessä sovitut reunaehdot on asetettu asemakaavamääräyksiksi. Viitesuunnitelmaa on muutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheesta siten, että Kasarmikadun puolelle maantasoon on lisätty myös kadulle aukeavia liike- ja aulakahvilatiloja sekä ikkunoita kauppakerrokseen. Sisäänkäyntien ja ikkunoiden mahdollistamiseksi rakennuksen korkoa on kasvatettu reilulla metrillä, kuitenkin siten, että kattokorko edelleen pysyy Pääesikunnan räystäskoron alapuolella. Kaavamääräyksissä liiketilavaatimus koskee sekä torin, että kadun puolta. Uudisrakennuksen julkisivujen lasipinnat on viitesuunnitelmassa

kuvioitu, mikä himmentää ympäristöön suuntautuvaa hajavaloa sekä ehkäisee lintujen törmäysriskiä ja lasipintojen käsittelystä on annettu kaavamääräys.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 9 kpl.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Uudisrakennuksen koko, arkkitehtuuri, vaikutukset kaupunkikuvaan, näkymiin ja kulttuuriympäristöarvoihin

Mielipiteissä katsottiin uudisrakennuksen olevan liian korkea ja peittävän näkymän Pääesikunnan suuntaan sekä varjostavan kadun vastakkaisella puolella sijaitsevia rakennuksia. Liian massiivisena ja korkeana toteutettu uudisrakennus turmelisi valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön historiallisia ja maisemallisia arvoja ja olisi siten maankäyttö- ja rakennuslaissa asetettujen asemakaavan sisältövaatimusten vastainen. Mielipiteissä oltiin huolissaan aukiotilan tilallisen sommitelman rikkoutumisesta, kun uudisrakennus erottaa osan torialueesta omaksi korttelikseen, peittää aukiota reunustavien julkisivurintamien näkyvyyttä ja yksityistää julkista kaupunkitilaa. Mielipiteissä tuotiin esiin useita erilaisia periaatteita, joiden mukaan kiinteistöä tulisi kehittää; nykyinen kaupparakennus tulisi kunnostaa tai uudisrakennus saisi olla korkeudeltaan ja laajuudeltaan korkeintaan nykyisen rakennuksen kokoinen tai, että uudisrakennus tulisi toteuttaa paikalla aiemmin sijainneen, vuonna 1906 rakennetun kauppahallin kaltaisena.

Vastine

Torilla nykyisin sijaitseva kaupparakennus on aikoinaan rakennettu väliaikaiseksi näyttelyhalliksi. Sen korvaamista uudisrakennuksella on käyty läpi tiiviissä yhteistyössä Helsingin kaupunginmuseon kanssa. Alueellisena vastuumuseona kaupunginmuseo myös ottaa kantaa valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen arvojen säilymiseen. Yhteistyössä museon kanssa suunnittelun lähtökohdaksi on asetettu se, että rakennus on alisteinen Kaartin kasarmin päärakennukselle; sen tulee jäädä kasarmirakennuksen räystäskoron alapuolelle ja arkkitehtuurin tulee ilmentää rakennuksen sijaintia torilla. Kaavaratkaisussa annetaan uudisrakennukselle maksimikorko ja myös viitesuunnitelman mukaisen rakennuksen ilme poikkeaa perinteisestä korttelirakentamiseen sijoitetusta uudisrakennuksesta mm. muodonannoltaan ja materiaaliratkaisuiltaan. Tärkeänä on pidetty myös sitä, että rakennus kytkeytyy toiminnallisesti torialueeseen ja maantasokerroksen toiminnoista sekä julkisivuista annettu useita kaavamääräyksiä. Aukiotilan sommitelma ei olennaisesti muutu nykytilanteesta ja toisaalta uudisrakennuksen toiminnallinen kytkeytyminen torialueeseen nykyistä paremmin tukee torin julkista luonnetta kaikille kaupunkilaisille avoimena, elävänä kaupunkitilana. Uudisrakennus tuo väistämättä uuden ajallisen kerrostuman ja kaupunkikuvallisen muutoksen torialueen ympäristöön, mutta suunnitteluratkaisussa on pyritty huomioimaan kytkeytyminen arvoympäristöön.

Uudisrakennus vaikuttaa vastapäisten huoneistojen näkymiin. Viitesuunnitelmassa rakennuksen korkeus Kasarmikadun puolella on n. 12 metriä katutasosta lukien, jolloin suurin vaikutus näkymiin kohdistuu maantasokerroksen liiketilojen yläpuolella sijaitseviin alimpiin asuinkerrokseen. Kadun poikkileikkaus on kuitenkin n. 18 metriä, jolloin 45 asteen valokulmavaatimus asuinhuoneistoihin nähden täyttyy, eikä varjostusvaikutuksen voida katsoa olevan kohtuuton.

Maantasokerroksen toiminnot, yleiskaavan mukaisuus ja palveluiden saavutettavuus

Mielipiteissä esitettiin, että nähtävillä ollut viitesuunnitelma on yleiskaavan 2016 sekä kaupunginhallituksen vuonna 2021 hyväksymän keskustavision linjausten vastainen, koska Kasarmikadun puolelle maantasokerrokseen ei ole osoitettu liiketilaa. Uudisrakennuksen katsottiin myös heikentävän palvelutarjontaa ja -rakennetta. Mielipiteissä toivottiin, että Postin palvelut sijaitsisivat jatkossakin Kasarmitorin toimitilarakennuksessa.

Vastine

Viitesuunnitelmaa on kehitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheesta siten, että torille aukeavien liiketilojen lisäksi Kasarmikadun puolelle on lisätty kadun suuntaan aukeavia liike- ja aulakahvilatiloja. Kasarmikadun puolen katutasoon on myös lisätty ikkunoita ja sisäänkäyntejä siten, että katutasosta saadaan elävämpi ja jalankulkijaystävällisempi. Sisäänkäyntien ja ikkunoiden mahdollistamiseksi rakennuksen korkoa on kasvatettu reilulla metrillä, kuitenkin siten, että sen katto korko edelleen pysyy Pääesikunnan räystäskoron alapuolella. Maantasokerroksen käytöstä ja julkisivujen ilmeestä on annettu kaavamääräyksiä. Kaavaratkaisun mukainen kauppa- ja muun liiketilamäärä on vähintään yhtä suuri, kuin nykytilanteen mukainen liiketilamäärä, joten kaavaratkaisulla ei ole haitallisia vaikutuksia palvelurakenteeseen. Työpaikkamäärän kasvu lisää alueella liikkuvien ihmisten määrää ja vahvistaa yritysverkostoja.

Asemakaavalla ei määrätä tarkemmin liiketilojen käytöstä. Kiinteistön omistaja ja Posti määrittelevät yhdessä, jatkuuko toiminta uudessa rakennuksessa. Asemakaava ei ota kantaa mahdollisiin vuokrasopimuksiin, muttei myöskään estä ko. toimintojen sijoittumista tiloihin.

Vaikutukset lintuihin

Mielipiteissä pohditaan uudisrakennuksen julkisivujen turvallisuutta lintuille. Lasiosien päälle sijoitettavaa metalliverkkoa pidettiin toivottavana. Lisäksi toivottiin rakennukseen lisättävän varpusille sopivia pesittäviä koloja.

Vastine

Uudisrakennuksen lasipintojen julkisivukäsittelystä on annettu yleispiirteinen kaavamääräys. Tarkempi materiaali ja lasipinnan käsittelytapa määritellään kuitenkin vasta rakennuslupavaiheessa. Pesäkolojen lisäämisestä on keskusteltu suunnittelijan ja kiinteistön omistajan kanssa, mutta asiasta ei ole annettu velvoittavaa kaavamääräystä.

Rakentamisaikaiset liikennejärjestelyt

Mielipiteissä pyydetään varmistamaan rakentamisaikaisten liikennejärjestelyiden sujuvuus.

Vastine

Kaavaratkaisussa ei määrätä rakentamisaikaisista liikennejärjestelyistä. Rakentaminen väistämättä aiheuttaa jonkin verran haittaa, mutta rakentaminen pystytään toteuttamaan siten, että ajoneuvoliikenteelle saadaan osoitettua tarvittavat reitit.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja valmisteluaineiston nähtävilläoloaika

Mielipiteissä hämmästellään osallistumis- ja arviointisuunnitelman lyhyttä nähtävilläoloa. Mielipiteen esittäjän mukaan kaavoitusmenettelyissä sovelletaan yleisesti 30 päivän vähimmäisaikaa.

Vastine

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineistoa oli nähtävillä 30.11.–18.12.2020. Nähtävilläoloaikana järjestettiin myös verkkotilaisuus osallisille. Maankäyttö- ja rakennuslaissa ei aseteta vähimmäisaikaa nähtävilläololle. Vireilletulosta ilmoittamisessa on kaavahankkeessa noudatettu Helsingissä vakiintunutta käytäntöä, jossa osallistumis- ja arviointisuunnitelmat ovat pääsääntöisesti nähtävillä kolme viikkoa.

Hankkeiden tasapuolinen kohtelu

Mielipiteissä tuodaan esiin, että kaupunki on muissa hankkeissa, kuten esimerkiksi ullakkohankkeissa, noudattanut ehdotonta linjaa rakennusten harjakorkeuden nostoissa ja ihmetellään, miksi se Kasarmitorilla on mahdollista

Vastine

Ullakkohankkeet perustuvat alueelliseen poikkeamispäätökseen, jonka lähtökohtana on olemassa olevan kattomuodon ja -korkeuden säilyttäminen. Silloin, kun kyse on rakennusten korottamisesta, laaditaan pääsääntöisesti asemakaavan muutos. Korotuksen mahdollistavia asemakaavoja on keskusta-alueella hyväksytty lähinnä silloin, kun rakennuk-

set ovat muuta korttelirakennetta matalampia. Kasarmitorin rakennuksen mahdollisesta korkeudesta on neuvoteltu kaupunginmuseon kanssa ja määritelty maksimikorkeudeksi viereisen Kaartin kasarmin päärakennuksen räystääskorkeus.

Havainnekuvien virheellisyys ja teknisten ratkaisujen huolimaton suunnittelu

Mielipiteissä väitetään Kasarmitorilta ja Kasarmikadun suunnasta esitettyjen perspektiivikuvien antavan tilanteesta tahallisen virheellisen vaikutelman siten, että rakennus olisi saatu vaikuttamaan todellista pienemmältä. Viitesuunnitelman pysäköinnin ja ilmanvaihdon esitetyt suunnitteluratkaisut kertovat mielipiteiden mukaan hätäisyydestä.

Vastine

Viitesuunnitelman esitystavassa ei ole havaittu tahallista virheellisyyttä. Kasarmikadun suunnasta kuvattuna rakennus voi vaikuttaa perspektiivikuvassa matalammalta, koska julkisivulinja on hieman sisempänä viereisten rakennusten julkisivulinjasta. Viitesuunnitelmassa on kuitenkin lisäksi esitetty julkisivuprojektiot, joista esitettyä korkeutta voi paremmin arvioida. Pysäköintipaikkojen sijoittumista ja ilmanvaihdon teknisiä ratkaisuja tarkennetaan jatkosuunnittelussa.

Kaavamuutoksen hakijan luotettavuus

Mielipiteissä esitetään epäilyksiä hakijatahon luotettavuudesta, sen taloudellisesta tilasta ja kerrotaan yhtiön joutuneen viranomaisvalvonta-toimien kohteeksi.

Vastine

Asemakaavan muutoksen hakija omistaa torilla sijaitsevan liiketilakiinteistön ja on siten oikeutettu hakemaan kaavamuutosta tontille. Torialue ja sitä ympäröivät katualueet on liitetty osaksi kaavamuutosaluetta kaupungin aloitteesta maanalaisten tilojen järjestelyjen vuoksi. Asemakaavoituspalvelun tehtävänä ei ole ottaa kantaa kiinteistönomistajan toimintaan tai talouteen. Tontin arvonnousuun liittyvistä maankäyttökorkvauksista kaupungille sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa tavanomaiseen tapaan.

Yhteenveto asukastilaisuudesta 2.12.2020

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana hankkeesta järjestettiin erillinen yleisötilaisuus verkossa. Tilaisuuteen osallistui 17 henkilöä. Tilaisuudessa keskusteltiin mm. liiketilojen ja palveluiden määrästä sekä sijoittumisesta, autopysäköinnistä, uudisrakennuksen arkkitehtuurista. Tilaisuuden muistio on tämän vuorovaikutusraportin liitteenä.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 18.1.–16.2.2024

Muistutukset ja kirjeet

Kaavaehdotuksesta tehtiin 8 muistutusta, joista 1 oli aiemmin jätetyn muistutuksen oikaisu. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui 1 kirje, joka oli aiemman muistutuksen täydennys.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat uudisrakennuksen liian suureen kokoon ja erityisesti korkeuteen, valtakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009) luokitellun alueen suojelutavoitteiden vaarantumiseen, aukiotilan sommitelman rikkoutumiseen ja sitä ympäröivien arvorakennusten näkyvyyden heikkenemiseen, aukiotilaa koskevan suojelumerkinnän supistumiseen, erillisen kulttuuriympäristöselvityksen tarpeeseen koskien Kasarmitorin aukiokokonaisuutta, uudisrakennuksen arkkitehtuuriin, vastapäisten asuntojen näkymien ja valaistusolosuhteiden heikkenemiseen, kaavamuuos-hankkeen käsittely- ja päätöksentekoprosessiin, yleiskaavan edellyttämän alueellisen tarkastelun puutteeseen sekä toimisto- ja liiketilojen kysyntään. Yhdessä muistutuksessa toivottiin päivittäistavarakaupalle väliaikaista korvaavaa tilaa purkutöiden ja rakentamisen ajaksi.

Kirjeessä esitetyt huomautukset täydensivät muistutuksissa esitettyjä huomautuksia ja kohdistuivat erityisesti Kasarmitorin aukiotilan tilallisen sommitelman rikkoutumiseen ja uudisrakentamisen korkeuteen sekä siihen, että viitesuunnitelman havainnekuvat eivät anna oikeaa kuvaa kaupunkikuvallisista vaikutuksista. Kirjettä on täydennetty kuvilla uudisrakennuksen volyymia havainnollistavasta 3d-massamallista.

Anmärkningar och brev

Åtta anmärkningar gjordes om planförslaget av vilka en var en rättelse till en tidigare inlämnad anmärkning. Utanför framläggningstiden inkom ett brev som var en komplettering till en tidigare anmärkning.

De yttranden som framförs i anmärkningarna riktades mot nybyggets alltför stora byggnadsvolym och i synnerhet dess höjd, mot att skyddsmålen för området som klassificerats som en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009) är hotade, att torgmiljöns arkitektoniska helhet spolieras och möjligheten att synintrycket som de omgivande värdebyggnaderna utgör skulle försämrats, att torgmiljöns skyddsmärkning skulle reduceras, på behovet av en separat kulturmiljöutredning av den helhet som Kaserntorget utgör, på nybyggets arkitektur, på den försämrade utsikten från och ljusförhållandena i bostäderna mittemot, på behandlings- och beslutsprocessen i planändringsprojektet, på avsaknaden av den regionala granskning som krävs enligt generalplanen och på efterfrågan på kontors- och affärslokaler. I en anmärkning framfördes önskemål på en tillfällig ersättningslokal för dagligvaruhandeln medan rivningen och byggarbetet pågår.

Yttrandena som framfördes i brevet kompletterade de yttranden som framfördes i anmärkningarna och riktades framför allt mot att den spatials arkitektoniska helheten som Kaserntorget utgör skulle spolierras, mot höjden på nybygget och mot det faktum att skisserna i referensplanen inte ger en realistisk bild av vilket intryck nybygget skulle ha på stadsbilden. Brevet har kompletterats med skisser av en massmodell i 3D som avbildar nybyggets volym.

Vastineet aihepiireittäin

Uudisrakennuksen korkeus, valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön arvojen vaarantuminen sekä kaupunkikuvaan ja kulttuuriympäristöön liittyvien vaikutusten arviointien ja selvitysten puutteellisuus

Muistutuksissa esitetään, että kaavaehdotuksen ja sen viitesuunnitelman mukainen uudisrakennus vaarantaa valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön arvojen säilymistä ja on siten maankäyttö- ja rakennuslain asemakaavalle asetettujen sisältövaatimusten, yleiskaavan sekä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vastainen. Muistutuksissa korostetaan, että historiallinen ja kansallisesti merkittävä Kasarmitori Engelin suunnitteleman upseerirakennuksen monumentaalisen edusaukiona on yksi RKY-inventoinnissa esiin tuotuja keskeisimpiä alueen arvoja. Suunnitelmassa esitetty uudisrakennus peittää upseerirakennuksen pääjulkisivun länsipään ja muodostaa uuden torin rajavan elementin tuhoton aukion alkuperäisen sommitelman. Erityisesti valmistelussa olisi muistutusten mukaan pitänyt arvioida, miten uudisrakentaminen vaikuttaa aukiotilan kokonaisuuteen ja sitä ympäröivien arvovien näkyvyyteen. Tärkeää olisi ollut laatia koko Kasarmitorin aukiota ja kaupunkitilaa koskeva, rakennushistoriaselvityksen tasoinen kulttuuriympäristöselvitys. Helsingin kaupunginmuseon lausuntoa ei pidetä riittävänä osoituksena siitä, etteivät RKY-luokitellun kulttuuriympäristön erityiset arvot vaarannu ja lausunnot tulisi pyytää myös Museovirastolta ja alan asiantuntijayhteisöiltä. Lisäksi muistuttajat katsovat, että viitesuunnitelmien havainnekuvat antavat puutteellisen kuvan uudisrakentamisen maisemallisista vaikutuksista sekä varjostusvaihteluista, eikä viitesuunnitelman havainnekuviissa ole näkymää torin pohjoispuolelta kulkijan silmän korkeudelta toriaukion yli Kaartin kasarmin päärakennusta kohti. Muistutusten liitemateriaalina on toimitettu havainnekuvia uudisrakennuksen massamallista kuvattuna eri suunnista.

Asemakaavaehdotuksessa esitetyn ratkaisun sijaan nykyinen rakennus tulisi peruskorjata tai uudisrakennuksen tulisi olla korkeintaan nykyisen rakennuksen korkuinen. Uudisrakennuksen korkeusaseman rajoittaminen Kaartin kasarmin päärakennuksen räystäskorkoon ei riitä siihen, että rakentaminen pysyisi hierarkkisesti alisteisessa asemassa Engelin rakennukselle. Muistutuksissa tuodaan esiin, että tontilla nykyisin sijaitseva kaupparakennus, paikalta aiemmin purettu kauppahalli sekä paikalle aiemmin laaditut toteutumattomat suunnitelmat ovat kaikki nyt esi-

tettyä selvästi matalampia, jolloin aukiotilan voidaan katsoa hahmottuvan katurakennuksiin rajautuvana tilana. Viitesuunnitelman mukaisen rakennuksen katsotaan siten rikkovan historiallisen aukion perussuunnitelman ja kaupunkikuvallisen kokonaisuuden. Mielipiteiden mukaan uudisrakentaminen ei saisi muodostaa viitesuunnitelmassa esitetyllä tavalla uutta reunaa torille, jolloin Kasarminkatu jää aukiotilan ulkopuolelle ja torin muoto muuttuu pohjois-eteläsuuntaiseksi suorakaiteeksi. Useissa mielipiteissä korostetaan, että aukiotila tulisi jatkossakin hahmottua sitä ympäröivien katurakennusten rajaamana kaupunkitilana. Useimmat näistä rakennuksista ovat itsessään myös arvokkaita, eikä niiden näkyvyyttä torille tulisi peittää. Lisäksi uudisrakennus muuttaisi Kasarmikadun kuilumaiseksi tuhoten avoimen maisematilan Kasarmikadulta Kasarmitorille sekä siitä eteenpäin Etelärantaan asti. Ehdotusvaiheen suunnitelman katsotaan aiheuttavan jopa aiemmin esitettyä vahingollisemman maisemamuutoksen, koska uudisrakennusta korotettiin edellisvaiheesta Kasarmikadun puoleisten liiketilojen mahdollistamiseksi.

Nybyggets höjd, hotet mot de kulturmiljömässiga värdena av riksintresse och bristen på bedömningar och utredningar om påverkan på stadsbilden och kulturmiljön

I anmärkningarna framhålls att nybygget i enlighet med planförslaget och dess referensplan hotar bevarandet av kulturmiljömässiga värden av riksintresse och därmed strider mot de innehållskrav som ställs för detaljplanen i markanvändnings- och bygglagen, generalplanen och de nationella markanvändningsmålen. I anmärkningarna betonas att det historiskt och nationellt värdefulla Kaserntorget som utgör den monumentala representativa öppna platsen framför officersbyggnaden som ritats av Engel, är ett av de värdefullaste objekten i området, vilket framhölls i RKY-inventeringen. Nybygget som presenteras i planen omfattar den västra gaveln av huvudfasaden på officershuset och bildar ett nytt element som avgränsar torget och spolierar därmed platsens ursprungliga komposition. Enligt anmärkningarna borde en bedömning, i synnerhet under förberedelserna, ha gjorts av hur nybygget skulle komma att påverka helheten på den öppna platsen och det visuella intrycket av de omgivande värdebyggnaderna. Det hade varit viktigt att utarbeta en kulturmiljöutredning gällande hela platsen och stadsrummet vid Kaserntorget som skulle motsvara nivån på en byggnadshistorisk utredning. Utlåtandet från Helsingfors stadsmuseum anses inte i tillräcklig utsträckning bestyrka att de särskilda värdena på den RKY-klassificerade kulturmiljön inte är hotade och utlåtanden bör också begäras från Museiverket och sakkunnigaktörer inom branschen. Dessutom anser de som lämnat in anmärkningarna att skisserna i översiktbilderna ger en ofullständig bild av nybyggets landskapsmässiga inverkan och skuggningseffekt, inte heller finns det i skisserna i översiktbilderna någon bild som skulle visa vyn över torget ifrån norr i ögonhöjd ur en fotgängares synvinkel över den öppna platsen mot Gardeskaserrens huvudbyggnad. I bilagorna till anmärkningarna finns skisser av nybyggets massmodell ur olika perspektiv.

I stället för den lösning som presenteras i förslaget till detaljplanen bör den nuvarande byggnaden renoveras eller så bör den nya byggnaden inte vara högre än den nuvarande byggnaden. För att bygget skulle bli i en hierarkiskt underställd position i förhållande till byggnaden som Engels skapat räcker det inte med att begränsa höjden på nybygget till takskäggshöjden på Gardeskasernens huvudbyggnad. I anmärkningarna poängteras att den affärsbyggnad som för närvarande står på tomten, den numera rivna saluhallen som tidigare stått där och de tidigare oförverkligade planerna för tomten är alla är klart lägre än vad som nu planerats, vilket innebär att platsen kan anses vara ett område som avgränsas av gatubyggnader. Byggnaden i enlighet med referensplanen anses därmed bryta mot det historiska torgets grundläggande komposition och mot stadsbilden som helhet. Enligt åsikterna får nybygget inte bilda en ny gränsyta till torget på det sätt som presenteras i översiktsplanen, vilket skulle innebära att Kaserngatan skulle ligga utanför platsen och torgets form bli en rektangel i nord-sydlig riktning. I flera åsikter betonas att den öppna platsen även i fortsättningen ska uppfattas som ett stadsrum som avgränsas av de omgivande gatubyggnaderna. De flesta av de här byggnaderna är också för sig värdefulla, och deras synlighet från torget borde inte skymmas. Dessutom skulle nybygget göra Kaserngatan till ett slags ravin och spoliera det öppna landskapet från Kaserngatan till Kaserntorget och vidare ända fram till Södra kajen. Planen i förslagsfasen anses orsaka en ännu mer fördärlig landskapsförändring än det tidigare förslaget, eftersom nybygget gjordes högre än den tidigare fasen för att möjliggöra affärslokaler vid Kaserngatan.

Vastine

Uudisrakennuksen tontti kuuluu Valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009) osana kohdetta Kaartin kasarmi. RKY-alueen kohdekuvauksessa alueen keskeisenä arvona tuodaan esiin Kaartin korttelin sotilastoiminnan historia ja sen ilmeneminen rakennustaiteessa. Merkityksellistä Kasarmitorin osalta on sen historiallinen asema Kasarmikorttelin päärakennuksen edusaukiona. Asemakaavan valmistelussa onkin sen vuoksi korostettu erityisesti uudisrakennuksen hierarkkisesti alisteista suhdetta torin etelälaidan upseerirakennukseen. Asemakaavan muutosehdotuksessa uudisrakennuksen korkeus oli rajattu Kaartin kasarmin päärakennuksen räystäskorkoon. Muistutusten ja lausuntojen johdosta viitesuunnitelmaa on edelleen kehitetty ja rakennusta madallettu. Kerroskorkeudet ovat uusimmassa suunnitelmassa niin matalia, kuin toimitilarakennuksessa on tavoiteltu kerrosluku säilyttäen mahdollista toteuttamiskelpoisuuden kärsimättä. Lisäksi rakennuksen kattomuoto on muutettu reunoilta viistetyn siten, että räystäskorkoa on saatu madallettua ehdotusvaiheeseen nähden jopa 2,8 metriä. Madalluksella on tavoiteltu entistä selkeämmin Kaartin kasarmin päärakennuksen säilymistä ympäristön dominanttina. Lisäksi kattomuoto tuo rakennuksen arkkitehtuuriin pienipiirteisyyttä. Kaavaehdotuksen määräyksiä on tarkistettu uuden viitesuunnitelman perusteella laskemalla ylintä sallittua korkoa (+24.8 -> +24.0) ja lisäämällä ylin sallittu räystäskorko (+22.0) merkintöihin ja määräyksiin. Kaavaan

tehdyt muutokset huomioiden suunnitelma ei vaaranna RKY-alueen arvoja, eikä sillä muutoinkaan hävitetä rakennetun ympäristön erityisiä arvoja.

Asemakaavan tavoitteet huomioon ottaen uudisrakennusta ei voida toteuttaa muistutusten vaatimalla tavalla nykyisen kaupparakennuksen korkuisena, koska kahteen maanpäälliseen kerrokseen ei saada tarkoituksenmukaista, kaavamutoshakemuksen ja kaupungin strategisten tavoitteiden mukaista uutta toimitilaa. Toimisto- ja liiketilan lisäämisellä ydinkeskustan alueella tuetaan alueen elinvoimaa lisäämällä alueen käyttäjämääriä ja toteuttamalla elinkeinoelämän tarpeisiin sopivaa, laatusoltaan korkeatasoista modernia toimitilaa, jolle on alueella paljon kysyntää.

Kuten muistutuksissa todetaan, uudisrakennus peittäisi nykyistä suuremman osan Kasarmikadun länsipuolisen korttelin julkisivujen näkyvyydestä torille. Tori hahmottuu kuitenkin jo nykyisellään kaupparakennuksen rajaamana tilana, kun julkisivut sen takana peittyvät osittain. Erityisesti torin länsiosassa kaupparakennus muodostaa jo nyt aukiotilan visuaalisen ja toiminnallisen reunan. Kaavaehdotuksen mukainen uudisrakennus ei siten perustavalla tavalla muuta vallitsevaa kaupunkitilallista sommitelmaa.

Asemakaavan muutoksen mahdollistaman uudisrakennuksen vaikutuksia arvoympäristön kaupunkikuvaan – myös Kasarmikadun länsipuolisen rakennusrivistön näkyvyyteen – on arvioitu asemakaavan viite-suunnitelman eri versioiden, sekä eri vaihtoehdoista teetettyjen pienoismallien avulla. Kaavaehdotuksen liitteenä on esitetty useita havainnekuvia eri suunnista sekä julkisivu- ja leikkauskuvia, joissa esitetään rakennuksen korkeus suhteessa ympäristöönsä. Viimeisimpään viite-suunnitelmaan on lisätty myös muistutuksissa peräänkuulutettu havainnekuva torin pohjoislaidalta kohti Kaartin kasarmikorttelia. Hanke on myös teettänyt alueesta pienoismalleja, joita on tarkasteltu yhteistyökouksissa asemakaavoituksen ja kaupunginmuseon asiantuntijoiden kanssa. Kaupunginmuseon kanssa on pidetty asemakaavan muutosehdotuksen jälkeen vielä kaksi erillistä työpalaveria, joissa on tarkasteltu lausuntojen ja muistutusten perusteella jatkokehitettyjä suunnitelmia. Helsingin kaupunginmuseo toimii alueellisena vastuumuseona, eikä Museovirastolta ole tarpeen pyytää lausuntoa, kun kyse ei ole valtion omistamista rakennuksista eikä rakennusperintölain nojalla suojellusta kohteesta.

Kasarmitorista ei ole edellytetty erillistä ympäristöhistoriallista selvitystä, koska aukiotilan sekä sitä ympäröivien rakennusten muodostaman kokonaisuuden erityiset arvot on riittävällä tavalla esitetty Kaartin-kaupungin ominaispiirreselvityksessä (Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy 2023) sekä Kaartin korttelin RKY-alueen kuvauksessa. Lisäksi nykyisestä kaupparakennuksesta on laadittu rakennushistorian dokumentointi (Ark-byroo 2018) ja se sisältyy myös Kun Helsinkiin rakennettiin City -inventointiin (Helsingin kaupunginmuseo 2014). Näiden

selvitysten perusteella on saatu riittävät tiedot kaavan merkittävien vaikutusten kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön arvioimiseksi.

Bemötande

Nybyggets tomt ingår i en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009) som en del av objektet Gardeskasernen. I objektsbeskrivningen för RKY-området lyfts Gardeskvarterets historia relaterad till militär verksamhet och hur det här manifesteras i arkitekturen som centrala värden. Det värdefulla med Kaserntorget är dess historiska läge som torget framför kasernekvarterets huvudbyggnad. Vid utarbetandet av detaljplanen har därför särskild vikt lagts vid det hierarkiskt underställda förhållandet mellan nybygget och officersbyggnaden på södra sidan av torget. I förslaget till ändring av detaljplanen hade höjden på nybyggnaden begränsats till takfoten på Gardeskasernens huvudbyggnad. På grund av anmärkningar och uttalanden har översiktsplanen vidareutvecklats och byggnaden sänkts. I den senaste planen är våningshöjderna så låga som eftersträvats i byggnaden för lokaliteter, samtidigt som antalet våningar bibehålls och möjligheten att genomföra projektet inte försämras. Dessutom har byggnadens tak fått en form med avfasade kanter vilket har sänkt takfoten med så mycket som 2,8 meter jämfört med förslagsfasen. Målet med sänkningen har varit att bibehålla Gardeskasernens huvudbyggnad som den dominerande byggnaden i omgivningen. Dessutom bidrar takformen med detaljrikedom till byggnadens arkitektur. Bestämmelserna i planförslaget har setts över på grundval av den nya referensplanen genom att sänka den högsta tillåtna höjden (+ 24,8 -> + 24,0) och lägga till den högsta tillåtna takfoten (+ 22,0) till anteckningarna och bestämmelserna. Med beaktande av de ändringar som gjorts i planförslaget äventyrar planen inte RKY-områdets värden och förstör inte heller i övrigt de särskilda värdena för den byggda miljön.

Med hänsyn till målen i detaljplanen kan nybygget inte genomföras på det sätt som anmärkningarna kräver, alltså med samma höjd som den nuvarande affärsbyggnaden, eftersom en byggnad med två våningar ovan jord inte kommer innebära att de nya lokaliteterna är ändamålsenliga och i enlighet med ansökan om planändring och stadens strategiska mål. En ökning av antalet kontors- och affärslokaler i stadskärnan stöder områdets livskraft genom att öka användarantalet i området och realisera moderna lokaliteter av hög kvalitet som lämpar sig för näringslivets behov och för vilka det finns stor efterfrågan på i området.

Som konstateras i anmärkningarna skulle nybygget täcka en större del av utsikten över fasaderna på västra sidan av Kaserngatan från torget. Torget uppfattas dock redan nu som ett utrymme som avgränsas av en affärsbyggnad, eftersom fasaderna bakom den delvis är undanskymda. Särskilt på den västra delen av torget utgör affärsbyggnaden redan nu en visuell och funktionell gränsyta för platsen. Enligt planförslaget ändrar därmed inte nybygget den nuvarande stadsrumsliga kompositionen på ett väsentligt sätt.

Den påverkan som nybygget, som möjliggörs av ändringen i detaljplanen, har på stadsbilden i värdemiljön – inklusive synligheten för raden av byggnader på västra sidan av Kaserngatan – har bedömts med hjälp av olika versioner av referensplanen för detaljplanen och miniatyrmodeller av olika alternativ. Bifogat till planförslaget finns flera skisser från olika riktningar och fasad- och snittbilder som visar byggnadens höjd i förhållande till omgivningen. En skiss av torgets norra sida mot kvarteret Gardeskasernen har även lagts till den senaste översiktsplanen, vilket har efterfrågats i anmärkningarna. Inom projektet har också miniatyrmodeller av området tagits fram, vilka har granskats i samarbetsmöten med stadsmuseets experter och experter inom detaljplanering. Efter förslaget till ändring av detaljplanen har två separata arbetsmöten med stadsmuseet hållits för att granska de planer som utvecklats vidare utifrån uttalandena och anmärkningarna. Helsingfors stadsmuseum fungerar som ett regionalt ansvarsmuseum, och det är inte nödvändigt att begära ett utlåtande från Museiverket när ärendet inte gäller en statligt ägd byggnad eller ett objekt som är skyddat enligt byggnadsarvslagen.

En separat miljöhistorisk utredning har inte krävts för Kaserntorget, eftersom de specifika värdena för platsen och de byggnader som omger den i tillräcklig grad har presenterats i särdragsutredningen för Gardesstaden (Kaartinkaupungin ominaispiirreselvitys av Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy 2023) och i beskrivningen av RKY-området Gardeskvarteret. Dessutom har dokumentation av byggnadshistorien för den nuvarande affärsbyggnaden utarbetats (Ark-byroo 2018), vilket också ingår i inventeringen Kun Helsinkiin rakennettiin City (Helsingfors stadsmuseum 2014). Baserat på de här utredningarna har tillräcklig information inhämtats för att bedöma den betydande påverkan planförslaget kommer ha på stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön.

Historiallisesti arvokkaan aukiotilan suojeltavan alueen rajauksen muuttaminen

Voimassa olevassa asemakaavassa koko Kasarmitorin katurankennusten rajaama aukiotila on merkitty kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi aukiotilaksi ja ympäristökokonaisuudeksi. Muistutuksissa kritisoidaan sitä, että asemakaavaehdotuksessa suojelualueesta on jätetty ympäröivät kadut pois ja suojelu koskee vain torin pinta.

Ändring av avgränsningen för det skyddade området för en historiskt värdefull plats

I den nuvarande detaljplanen har hela den plats som avgränsas av gatubyggnaderna vid Kaserntorget markerats som en kulturhistoriskt sett och till stadsbilden värdefull plats och omgivningshelhet. I anmärkningarna framförs kritik mot att de omgivande gatorna har utelämnats från det skyddade området i förslaget till detaljplanen, och att skyddet därmed endast gäller torgytan.

Vastine

Voimassa olevan asemakaavassa sa-merkintä toteaa aukion olevan arvokas, mutta siihen ei sisälly suojelun kohdentumista. Nyt laadittuun asemakaavaehdotukseen on suojelumerkinnän lisäksi osoitettu tarkempia määräyksiä ominaispiirteiden säilyttämisestä, torin materiaaleista, kulkureittien avoimena pitämisestä ja mahdollisten terassialueiden rajaamisesta. Tältä osin uusi suojelumääräys on aiempaa tiukempi. Asemakaavan valmistelussa on arvioitu, ettei suojelumerkintää tarvitse ulottaa toria ympäröiville kaduille, koska arvokkaan kaupunkitilan kannalta olennaista on katutilojen pitäminen avoimena, mikä toteutuu katualueella ilman suojelumerkintääkin. Katualueet ovat alueelle tyypillisiä, kivettyjä ja asfaltoituja ja niiden kalusteiden ja varusteiden suunnittelua ohjaa Helsingin kaupunkitilaohje.

Bemötande

Markeringen för skyddsområde i den aktuella detaljplanen innebär att platsen är värdefull, men markeringen inkluderar inte riktade skyddsåtgärder. Utöver skyddsmarkeringen innehåller det nya förslaget till detaljplanen mer detaljerade bestämmelser om bevarandet av särdrag, torgets material, upprätthållandet av öppna förbindelsevägar och avgränsningen av eventuella terrassområden. I det här avseendet är skyddsbestämmelserna strängare än tidigare. Vid utarbetandet av detaljplanen gjordes bedömningen att skyddsmarkeringen inte behöver utvidgas till gatorna som omger torget, eftersom det är väsentligt för det värdefulla stadsrummet att gatorna hålls öppna, vilket realiserar på gatuområdet även utan skyddsmärkning. Gatorna är typiska för området, stenlagda och asfalterade, och utformningen av möblerna och utrustningen på dem styrs av Helsingfors designmanual.

Vaikutukset asukkaiden näkymiin ja valaistusolosuhteisiin

Rakennuksen korottamisesta seuraa, että maisema Kasarmitorin yli katkeaa vastapäisten asuntojen asukkaille ja asuntojen valaistusolosuhteet heikkenevät. Muistutuksissa muutoksen katsotaan aiheuttavan lainvastaisesti kohtuutonta rasisitusta ja haittaa naapurikiinteistöjen asuntoyhtiöille. Uudisrakennus varjostaa myös Kasarmitoria.

Påverkan på invånarnas utsikt och ljusförhållanden

Att byggnaden blir högre kommer leda till att landskapet över Kaserntorget avskärmas för invånarna i bostäderna mittemot och att ljusförhållandena för bostäderna försämras. I anmärkningarna bedöms ändringen olagligen orsaka oskäligen börda och olägenheter för bostadsbolagen i de närliggande fastigheterna. Den nya byggnaden skulle också skugga Kaserntorget.

Vastine

Uudisrakennus vaikuttaa vastapäisten huoneistojen näkymiin. Kasarmikadun poikkileikkaus on kuitenkin riittävän leveä, jotta 45 asteen valokulmavaatimus asuinhuoneistoihin nähden täyttyy, eikä varjostusvaikutuksen voida katsoa olevan kohtuuton. Uudisrakennus muuttaa jonkin verran torin valaistusolosuhteita. Rakennus on kuitenkin muita toria ympäröiviä rakennuksia matalampi ja sen varjostusvaikutus on maltillinen.

Asemakaavoituksessa joudutaan sovittamaan yhteen erisuuntaisia tavoitteita ja kaavan sisältövaatimuksia, jolloin tällainen jo rakennetun ympäristön keskelle sijoittuva asemakaavamuutos väistämättä aiheuttaa muutoksia naapurikiinteistöjen näkökulmasta. Viereisten rakennusten ja torialueen lisääntyvä varjostus ei kuitenkaan aiheuta kenenkään elinympäristön laadun merkittävää heikkenemistä tai aiheuta kohtuutonta haittaa.

Bemötande

Nybygget påverkar utsikten från lägenheterna mittemot. Kaserngatans genomskärning är dock tillräckligt bred för att uppfylla ljusvinkelkravet på 45 grader i förhållande till bostadslägenheterna, och skuggningseffekten kan inte anses oskäligen. Nybygget förändrar i viss mån ljusförhållandena på torget. Byggnaden är dock lägre än de andra byggnaderna som omger torget och skuggningseffekten är måttlig.

I detaljplanen är det nödvändigt att förena olika mål och planens innehållskrav, vilket innebär att en dylik ändring i detaljplanen som ligger mitt i den redan byggda miljön oundvikligen kommer att orsaka förändringar ur grannfastigheternas perspektiv. Den ökade skuggningen av de intilliggande byggnaderna och torgområdet orsakar dock inte oskäligen olägenheter eller betydande försämring av kvaliteten på någons boendemiljö.

Uudisrakennuksen arkkitehtuuri

Uudisrakennuksen arkkitehtuuria kritisoidaan ympäristöön sopeutumattomana ja sen katsotaan ottavan kaupunkikuvallisessa hierarkiassa liian hallitsevan aseman, mitä julkisivusommitelman horisontaalisuus entisestään korostaa. Viitesuunnitelmassa esitettyjä julkisivuja pidettiin muistutuksissa monotonisina. Uudisrakennuksen arkkitehtuuri antaa mahtailevan kuvan ja vaikutelman lähiön lamellitalosta, bunkkerista tai pysäköintitalosta. Uudisrakennuksen suunnittelussa tulisi ottaa mallia paikalla aiemmin sijainneesta, 1906 rakennetusta kauppahallista. Julkisivuja koskevien määräysten katsotaan olevan liian yleispiirteisiä ja riittämättömiä varmistamaan uudisrakennuksen sopeuttaminen arvoympäristöön. Nykypäivän arkkitehtuuri koetaan ylipäänsä häiritseväksi ja laatikkomaiseksi. Torialueen tulee tarjota paikka kaupunkilaisten viihtymiseen ja uudisrakennuksen arkkitehtuurin tulee tukea viihtyisyyttä.

Nybyggets arkitektur

Nybyggets arkitektur kritiseras för att inte vara anpassad till omgivningen och den anses ta en för dominerande ställning i stadsbildshierarkin, vilket ytterligare betonas av att fasadkompositionen är horisontell. I anmärkningarna ansågs fasaderna som presenterades i referensplanen vara monotona. Nybyggets arkitektur ger en skrytaktig bild och intryck av ett lamellhus, en bunker eller ett parkeringshus i en förort. Vid planeringen av nybygget bör saluhallen som byggdes 1906 och som tidigare fanns på platsen stå som modell. Bestämmelserna gällande fasaderna bedöms vara för generella och otillräckliga för att säkerställa att nybygget anpassas till värdemiljön. Dagens arkitektur upplevs generellt som störande och lådliknande. Torgområdet bör erbjuda stadsborna en plats för njutning och nybyggets arkitektur bör stödja trivseln.

Vastine

Asemakaavan muutosehdotuksessa määrätään, että rakennuksen julkisivujen ja vesikaton arkkitehtuuri tulee sovittaa ympäristön arvokkaaseen kaupunkikuvaan. Kaikkien julkisivumateriaalien tulee olla laadukkaita ja aikaa kestäviä. Lisäksi määräykseen on lisätty vaatimus ensimmäisen kerroksen julkisivujen toteuttamisesta kiviaineisina. Lopulliset julkisivun sommittelu- ja materiaaliratkaisut tehdään kuitenkin vasta rakennuslupavaiheessa, mutta edellä mainitut kaavamääräykset turvaavat niiden sopivuuden ympäristöön. Uusimmassa viitesuunnitelmassa esitetty viistetty kattomuoto pehmentää rakennuksen yleisilmettä ja vähentää muistutuksissa kritisoitua laatikkomaisuutta.

Bemötande

I förslaget till ändring av detaljplanen föreskrivs att arkitekturen på byggnadens fasad och yttertak ska anpassas till den värdefulla stadsbilden i omgivningen. Alla fasadmaterial ska vara av hög kvalitet och hållbara. Dessutom har ett krav lagts till gällande att fasaderna på första våningen ska vara gjorda med stenmaterial. Den slutliga kompositionen och de slutliga materiallösningarna gällande fasaderna görs dock först i bygglovsfasen, men ovannämnda planbestämmelser säkerställer att de anpassas till omgivningen. Den takform med avfasade kanter som presenterades i den nya referensplanen mjukar upp byggnadens övergripande utseende och minskar den lådliknande egenskap som kritiseras i anmärkningarna.

Asemakaavaprosessi

Muistutuksissa katsotaan, että asemakaavan muutos on merkittävä ja että se olisi pitänyt tuoda kaupunkiympäristölautakunnan päätöksentekoon aiemmin, ennen julkista nähtävilläoloa. Lisäksi näin merkittävän hankkeen yhteydessä pitänyt käyttää pidempää muistutusaikaa.

Processen för detaljplanen

I anmärkningarna görs bedömningen att förändringen i detaljplanen är väsentlig och att den borde ha lämnats in till stadsmiljönämnden för beslutsfattande tidigare, innan den lades fram offentligt. Dessutom borde tiden för anmärkningar varit längre i samband med ett betydande projekt i den här stilen.

Vastine

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläoloaika ja asemakaavanmenettely muutoinkin on järjestetty maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen edellyttämällä tavalla. Asemakaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Helsingin kaupungin hallintosäännön mukaan kaupunkiympäristölautakunta päättää tietyt kriteerit täyttävän muun kuin vaikutukseltaan merkittävän asemakaavan muutoksen hyväksymisestä. Mikäli asemakaavan muutos olisi arvioitu muistutuksissa esitetyllä tavalla vähäiseksi, asemakaavan hyväksyisi kaupunkiympäristölautakunta.

Bemötande

Tidpunkten för offentlig framläggning av förslaget till detaljplanen och förfarandet för detaljplanen i övrigt har ordnats på det sätt som markanvändnings- och bygglagen och markanvändnings- och byggförordningen kräver. Ändringen av detaljplanen godkänns av stadsfullmäktige. Enligt Helsingfors stads förvaltningsstadga beslutar stadsmiljönämnden om godkännande av en ändring av detaljplanen som inte har någon väsentlig påverkan och uppfyller vissa kriterier. Om ändringen av detaljplanen hade bedömts som liten på det sätt som presenteras i anmärkningarna skulle detaljplanen ha godkänts av stadsmiljönämnden.

Käyttötarkoitus, toimisto- ja liiketilojentilojen tarve

Muistutuksessa todetaan, että yleiskaavan edellyttämää alueellista tarkastelua ei ole lisääntyvän toimistorakentamisen osalta tehty. Valmistelussa olisi pitänyt arvioida toimistotilojen tarve. Toimistorakentamisen katsotaan myös olevan vieras aihe torilla. Kaavamuutoksessa syntyvän lisätoimistotilan määrää pidetään myös pienenä suhteessa sen aiheuttamiin kaupunkikuvallisiin haittoihin ja liiketilallekin on löydettävissä korvaavia sijainteja. Yhdessä muistutuksessa toivotaan purkutyön ja uuden rakentamisen ajaksi väliaikaista päivittäistavarakauppaa torialueelle. Postin toivotaan jatkavan uudessa rakennuksessa.

Användningsändamål, behov av kontors- och affärslokaler

I anmärkningarna konstateras att den regionala granskning som krävs enligt generalplanen inte har genomförts med avseende på att öka byggandet av kontor. Under utarbetandet borde behovet av kontorslokaler ha bedömts. Byggande av kontor anses också vara främmande för torget. Mängden ytterligare kontorslokaler som planändringen ger upphov

till anses också vara liten i förhållande till den skadliga påverkan den har på stadsbilden, och även för affärslokalerna finns det ersättande platser. I en anmärkning framförs en önskan om en tillfällig dagligvarubutik på torgområdet medan byggarbetet pågår. Förhoppningen är att Posti ska fortsätta sin verksamhet i den nya byggnaden.

Vastine

Yleiskaavassa esitetty alueellisen tarkastelun vaatimus on asetettu toiminnallisesti monipuolisen kaupunkirakenteen turvaamiseksi ja koskee olemassa olevien rakennusten käyttötarkoitusten muutoksia erityisesti toimitiloista asumiseen. Kasarmitorin asemakaavan muutoksessa liike-tilan määrä säilyy tai kasvaa, mutta tontille mahdollistetaan tämän lisäksi toimistotilaa, eikä hanketta voida pitää yleiskaavamääräyksen tarkoittamalla tavalla käyttötarkoituksen muutoksena. Ydinkeskustaa koskevat toiminnalliset tavoitteet, kuten toimitilan määrän lisääminen ja toimitilan modernisointi, kuvataan mm. Ydinkeskustan maankäytön kehityskuvassa 2032 (kaupunginhallitus 22.5.2023).

Vaikka koko Helsingin alueella toimistotilasta on ylitarjontaa, kysyntää keskittyy entistä vahvemmin hyvälle sijainneille ja uudenaikaiseen, yritysten tarpeita palvelevaan toimistotilaan. Asemakaavan muutos mahdollistaa modernin toimitilan sijoittumisen erityisen keskeiselle paikalle uudiskohteeseen. Asemakaavassa ei oteta kantaa päivittäistavarakaupan mahdolliseen väliaikaiseen sijoittamiseen eikä Postin toimipisteen mahdolliseen sijoittamiseen uudisrakennukseen.

Bemötande

Det krav på en regional utredning som anges i generalplanen har ställts för att säkerställa en funktionellt mångsidig stadsstruktur och gäller för ändringar av användningsändamålet för befintliga byggnader, särskilt när ändamålet ändras från lokaliteter till bostäder. Vid ändringen av detaljplanen för Kaserntorget kommer mängden affärslokaler att bibehållas eller ökas, men därutöver möjliggör projektet kontorslokaler på tomten, och projektet kan inte betraktas som en ändring av användningsändamål i den mening som avses i bestämmelserna för generalplanen. De funktionella målen för stadskärnan, som till exempel att öka antalet lokaler och modernisera dem, beskrivs bland annat i utvecklingsbilden för markanvändningen i stadskärnan 2032 (Ydinkeskustan maankäytön kehityskuva, stadsstyrelsen den 22 maj 2023).

Även om det finns ett överutbud av kontorslokaler i hela Helsingforsområdet är efterfrågan allt mer fokuserad på gynnsamma lägen och tidsenliga kontorslokaler som tillgodoser företagets behov. Förändringen i detaljplanen gör det möjligt att placera moderna lokaliteter i en ny byggnad på en särskilt central plats. I detaljplanen tas inte ställning till eventuell tillfällig placering av en dagligvarubutik.

Kiinteistönomistajan tuotto

Mielipiteissä kritisoidaan hankkeen lähtökohtia ja katsotaan että motiivina on maksimoida rakennusoikeus ja maanomistajan tuotto, mikä johdattaa ympäristöön sopimattomaan rakentamiseen.

Fastighetsägarens avkastning

I åsikterna framförs kritik mot projektets utgångspunkter och man anser att motivet är att maximera byggrätten och markägarens avkastning, vilket leder till byggande som inte lämpar sig i omgivningen.

Vastine

Asemakaavan tavoitteena korkeatasoisen toimistotilan sijoittaminen keskustaan, hyvin saavutettavalle ja toimistokysynnän kannalta halutulle alueelle. Tämä vastaa kaupungin strategisia tavoitteita keskustan työpaikkojen ja palveluiden määrän ja intensiteetin kasvun edistämisestä. Samalla tavoitteena on myös uudisrakennuksen sovittaminen arvokkaaseen kulttuuriympäristöön sen suojeluarvoja vaarantamatta, minkä vuoksi uudisrakennuksen koolle ja ilmeelle on annettu asemakaavamääräyksessä lukusia rajoituksia ja reunaehtoja. Asemakaavan muutos vastaa hakijan tavoitteeseen toimitilan lisäämisestä, mutta samalla se on myös kaupungin tavoitteiden mukainen.

Bemötande

Målet med detaljplanen är att placera högkvalitativa kontorslokaler i centrum, i ett lättillgängligt och eftertraktat område med tanke på efterfrågan på kontor. Det här är i linje med stadens strategiska mål att främja tillväxten av antalet och intensiteten i arbetstillfällen och tjänster i centrum. Samtidigt är målet också att anpassa nybygget till den värdefulla kulturmiljön utan att äventyra dess skyddsvärden. Därför innehåller detaljplanen många begränsningar och ramvillkor gällande nybyggets storlek och utseende. Ändringen i detaljplanen motsvarar den sökandes mål att utöka kontorsytan, men är samtidigt också i linje med stadens mål.

Pysäköinti ja uudet liikennejärjestelyt

Pysäköintitilan laajentamista ja kytkemistä nykyiseen pysäköintilaitokseen pidettiin hyvänä ja ajoliikenteen poistuminen rakennuksen edustalta mahdollistaa ravintoloiden ja kahviloiden terassit.

Parkering och nya trafikarrangemang

Utbyggnaden och anslutningen av parkeringsplatsen till den nuvarande parkeringsanläggningen ansågs bra, och avlägsnandet av fordonstrafiken från framsidan av byggnaden möjliggör terrasser för restauranger och kaféer.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat uudisrakennuksen kokoon ja sen vaikutuksiin arvoympäristöön sekä kaavaehdotuksessa uudisrakennukselle osoitettuihin korkeus- ja ulkoasumääräyksiin. Lisäksi huomautukset kohdistuivat tontin kautta kulkevaan nykyiseen kaukolämpölinjaan ja sen korvaavan yhteyden tarpeeseen, nykyisessä rakennuksessa sijaitsevaan muuntamoon ja uuden muuntamotilan rakentamiseen, erilliseen hulevesiviemärointiin varautumiseen sekä palo- ja pelastusturvallisuuteen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala (pelastuslaitos)

Vastineet lausuntoihin

Uudisrakentamisen ilme sekä vaikutukset arvoympäristöön

Kaupunginmuseon lausunnossa todetaan, että uudisrakentaminen vaikuttaisi merkittäväällä tavalla arvoympäristöön. Korotuksen katsotaan olevan suuri verrattuna nykyisen rakennuksen mittasuhteisiin. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan uudisrakennuksen korkeus tulisi minimoida madaltamalla kerroskorkeuksia ja palaamalla OAS-vaiheen valmisteluaineistossa nähtävillä olleen viitesuunnitelman mukaisiin ratkaisuihin. Uudisrakennuksen tulee olla korkomaailmaltaan selkeämmin alisteinen suhteessa kasarmirakennukseen. Lausunnossa kritisoidaan myös leveärunkoisen uudisrakennuksen kappalemaista hahmoa ja vertikaalisuutta korostavaa julkisivukäsittelyä, mikä tuottaa kilpailijan kasarmirakennukselle.

Myös Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnossa painotetaan, että uudisrakennuksen tulee olla alisteinen entiselle upseerisiivelle. Uudisrakennuksen korkoasemaa ja julkisivuja koskevien kaavamääräysten katsotaan tähtäävän laadukkaaseen ja arvokkaan ympäristön huomioivaan rakentamiseen. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa, että kaavaratkaisu turvaa valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön ominaispiirteet valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamalla tavalla, eikä ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Vastine

Viitesuunnitelmaa on edelleen kehitetty ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen kaupunginmuseon lausunnossa edellytetyllä tavalla. Kerroskorkeuksia on madallettu niin paljon kuin mahdollista käyttötarkoituksen ja kerrosluvun sallimissa rajoissa. Lisäksi rakennuksen kattomuoto on muutettu osin viistetyksi, jolloin räystäskorko saadaan laskettua osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyä räystäskorkoa merkittävästi alemmas. Kaavamääräyksiin on lisätty ylin sallittu räystäskorko +22.0, joka on 2,8 metriä matalampi kuin asemakaavaehdotuksen mukainen ylin sallittu korko ja 1.1 metriä matalampi kuin osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa nähtävillä olleessa suunnitelmassa. Materiaaliin on päivitetty havainnekuvia, jotka osoittavat, että räystäskoron laskeminen vaikuttaa merkittävästi uudisrakennuksen ilmeeseen ja tekee siitä selvemmin alisteisen kasarmirakennukselle. Lisäksi vesikaton ylintä sallittua korkeusasemaa on tarkistetussa kaavaehdotuksessa laskettu +24.0:aan eli 0,8 metrillä kaavaehdotuksen määräyksestä. Kehitettyjä viitesuunnitelmia on esitelty kaupunginmuseolle työpalaverissa 8.4.2024 ja 10.4.2024. Kaupunginmuseo totesi kehitetyn ratkaisun olevan korkeudeltaan maltillistunut ja näin se paremmin vastaa Kasarmitorin arvoympäristön asettamiin kaupunkikuvallisiin tavoitteisiin. Aiempien julkisivuja koskevien määräysten lisäksi kaavaehdotukseen on lisätty määräys, jonka mukaan ensimmäisen kerroksen julkisivun tulee olla kiviaineinen.

Rakennuksessa sijaitsevan muuntamotilan purku ja korvaaminen

Helen Sähköverkko esittää, että liikerakennuksessa sijaitsevalle muuntamolle on tehtävä korvaava verkkoratkaisu ennen rakennuksen purkutöiden aloittamista. Muuntamotilasopimus on irtisanottava kirjallisesti hyvissä ajoin ennen hankkeeseen ryhtymistä.

Uudisrakennuksen suunnittelussa tulee varautua Helen Sähköverkon ohjeen mukaiseen noin 15 m² muuntamotilan rakentamiseen.

Vastine

Asemakaavaan on lisätty määräys varautumisesta alueellisen muuntamotilan rakentamiseen ja tämä on huomioitu hankkeen viitesuunnitelmien päivityksen yhteydessä. Hanketta on pyydetty olemaan suoraan yhteydessä Helen Sähköverkon yhteyshenkilöön tilan suunnittelun sekä sopimusneuvotteluiden valmistelemiseksi.

Kaukolämmön yhteys

Kiinteistön kautta kulkee kaukolämmön yhteys. Helen Oy huomauttaa, että ennen rakennuksen purkutöitä on rakennettava korvaava yhteys laskutettavana muutostyönä.

Vastine

Korvaava järjestely on mahdollista toteuttaa Kasarmikadulle. Viitteellinen sijainti on esitetty asemakaavan liitekartoissa ja alustavat kustannukset arvioitu asemakaavaselostuksessa.

Erillisviemäröinti

HSY:n lausunnossa todetaan, että tavoitteena on eriyttää alueella muodostuvat hulevedet sekaviemäriverkostosta. Erillisen hulevesiviemäroinnin toteuttamisen myötä kiinteistöille muodostuu velvollisuus liittyä myös hulevesiviemäriin, minkä vuoksi olemassa olevien kiinteistöjen on syytä varautua eriyttämään tontilla muodostuvat hulevedet jätevesistä mahdollisten kiinteistöremonttien yhteydessä mahdollisuuksien mukaan jo etukäteen. Uudiskohteissa kiinteistön tulee aina liittyä erillisillä hulevesi- ja jätevesiliitoksilla HSY:n viemäriin.

Vastine

Asemakaavan selostukseen on lisätty huomio erillisviemäröintiin varautumisesta kohdassa *Yhdyskuntatekninen huolto*. Hankkeelle on tiedotettu velvollisuudesta erillisiin hulevesi- ja jätevesiliitoksiin.

Palo- ja pelastusturvallisuus

Pelastuslaitos huomauttaa, että työmaa-aikaiset poistumis-, sammutus- ja savunpoistojärjestelyt tulee esitellä pelastuslaitokselle ennen toteutusta ympärillä olevien rakennusten ja olemassa olevan pysäköintilaitoksen osalta. Pelastuslaitos toteaa, että uudisrakennuksen palo- ja pelastusasioita käydään tarkemmin läpi rakennuslupavaiheessa.

Vastine

Hanke on teettänyt kaavoitusvaihetta varten alustavan paloteknisen suunnitelman ja sitä on käsitelty läpi pelastuslaitoksen kanssa 29.10.2021. Keskustelussa on käyty läpi myös tarvittavia rakentamisaikaisia ratkaisuja. Ratkaisut tarkentuvat rakennuslupavaiheessa.

Julkisen nähtävilläolon jälkeinen vuorovaikutus

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Kaavamuutoksen hakijan etua koskevista muutoksista on neuvoteltu erikseen mm. sähköpostilla. Kaupunginmuuseon ja hakijan kanssa on pidetty kaksi työpalaveria, joissa on käsitelty nähtävilläolon jälkeen kehitettyjä viitesuunnitelmia.

7.12.2020

Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Asemakaavoitus
Kantakaupunki

Kasarmitorin liikerakennus, Kasarmikatu 19a

2.12. järjestetyn yleisötilaisuuden kysymykset ja vastaukset

Aika 2.12.2020 klo 17.30 – 19.00
Paikka Verkkotilaisuus (Teams)
Osallistujia yhteensä: 17 henkilöä (joista 4 oli kaupungin / hankkeen edustajia)

Kysymys:

Onko tutkittu pienmyymälöiden sijoittamista Kasarminkadun varteen. Saataisiin elävyyttä katukuvaan. Nyt muodostuu varsin pitkä mykkä julkisivumaailma aika keskelle kaupunkia.

Vastaus:

Liiketilojen suhteen on tehty valinta, että ravintolapalvelut yms. on sijoitettu torin puolelle elävöittämään aukiota. Kasarmikadun puolelle on pyritty myös sijoittamaan sisäänkäyntejä ja ikkunoita mahdollisuuksien mukaan. Käyttötarkoitusten lisäksi myös kadun ja torin välinen korkeero aiheuttaa haasteita Kasarmikadun puolen julkisivun elävöittämiselle, mutta pyritään kehittämään katujulkisivua avoimemmaksi.

Kysymys:

Eiks siihen umpiseinään Kasarminkadulla voi tehdä edes näyteikkunat malliin KisaHalli?

Vastaus:

Tutkitaan asiaa.

Kysymys:

Muuttuuko pysäköintipaikkojen määrä.

Vastaus:

Pysäköintipaikkojen määrä lisääntyy hieman (uudessa tilanteessa n. 45 kpl) ja lisäksi tilanne muuttuu autopaikkojen osalta siten, että sisäänajo tullaan järjestämään Kasarmitorin pysäköintilaitoksen kautta.

7.12.2020

Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Asemakaavoitus
Kantakaupunki

Kysymys:

Onko ajateltu, että pysäköintipaikat ovat lyhytaikaista asiointia varten vai kuukausipaikkoja?

Vastaus:

Vaikea sanoa vielä tarkkaan, todennäköisesti molempia.

Kysymys:

Onko toimistotiloja mietitty tässä vaiheessa tarkemmin, useita pieniä toimistoja vai tilaa parille isommalle tms.?

Vastaus:

Asia selviää vasta myöhemmin, koska käyttäjät eivät vielä ole tiedossa. Viitesuunnitelma on kuitenkin laadittu niin, että toimistokerros voi olla avoin ja yhden toimijan käytössä tai sitä voidaan jakaa pienempiin osiin.

Kommentti/kysymys:

On annettava kiitos tästä menettelystä, jossa avoimesti kerrotaan suunnittelun lähtökohdat ja ratkaisujen perusteet. Hietalahdentorilla on valittu toisenlainen menettely, joka on aiheuttanut paljon ristiriitoja. Ruokakaupan ja myös postin säilyttäminen olisi tärkeää. Nykyinen posti on kantakaupungin viimeisiä posteja.

Vastaus:

Postin mahdollinen sijoittuminen uudisrakennukseen riippuu pitkälti Postin omista tavoitteista. Ruokakaupalle vaikuttaa olevan paljon kysyntää ja on hyvin todennäköistä, että kohteeseen saadaan laadukas päivittäistavarakauppa ja se on suunnittelun lähtökohta.

Kysymys:

Harkittiinko ruokakaupan laajentamista nykyistä suuremmaksi, esim. laajasti kahteen kerrokseen eli myös Kasarmikadun katukerrokseen? Tästä voisi tulla elämää ja julkista toimintaa myös Kasarmikadun kerrokselle. Alueella lienee vahva kysyntä isommallekin ruokakaupalle, ja samalla alueen palvelutarjonta kasvaisi.

Vastaus:

Kauppa on jo viitesuunnitelmassa niin suuri kuin mahdollista ja selvästi nykyistä suurempi. Kaupasta tulee korkeatasoinen ruokakauppa ja sellaiselle on kysyntää alueella.

7.12.2020

Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Asemakaavoitus
Kantakaupunki

Kysymys:

Miten olette ajatelleet suhteellisen kapealla Kasarmikadun puolella asuintalojen 34 ja 38 alempien kerrosten ja suunniteltujen toimistotilojen kohtaamisen? Lähinnä ajattelen miten uusi Kasarmikatu 21:n toimistotalon.

Siis jatkoa Kasarmikatu 21:n ilme, jossa toimistotalon isot ikkunat ovat todella rauhattomat, valot yötä päivää päällä ja etc....

Vastaus:

Viitesuunnitelman julkisivuratkaisu ("sälekaihdin"-mallinen lasijulkisivu) on varsin erilainen kuin Kasarmikatu 21:n rakennuksessa, eikä näin ollen suoraa avoimia näkymiä naapuritaloihin syntyisi niin helposti. Valoa lasi toki päästää jonkin verran läpi, mutta tuskin häikäisevästi. Julkisivun valot pimeään aikaan toisaalta tekevät ympäristöstä elävämmän. Pyritään tarjoamaan nykyistä paremman näköinen rakennus ja sitä kautta parempi kaupunkinäkö.

Kysymys:

Voiko asemakaavassa määrätä että ikkunoita ei teipata umpeen?

Vastaus:

Kyllä asemakaavaan voidaan laittaa määräys asiasta.

Kysymys:

Kuinka paljon korkeampi uudisrakennus on nykyiseen verrattuna?

Vastaus:

Uudisrakennus on 7 metriä korkeampi nykyisestä räystäskorkeudesta laskien, mutta jos huomioidaan nykyisen rakennuksen katolla olevat tekniset installaatiot niin vähemmän.

Kysymys:

Kysymys arkkitehdille: miltä rakennuksen kattopinta näyttäne visuaalisesti? Katon ulkoasu vaikuttaa muutaman naapuritalon asuntojen näkymiin, joten siisti ja "teknikaton" katto olisi varmasti toiveissa, mutta lieneekö realismia tämän tyypissä rakennuksessa?

7.12.2020

Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Asemakaavoitus
Kantakaupunki

Vastaus:

Tarkoituksena on nimenomaan, että katolle sijoitetaan vain aivan välttämätön tekniikka (poistoilmahajottimet). Ilmanvaihtokoneet integroidaan rakennusrungon sisään ja parkkihallin ilmanvaihto lähtökohtaisesti rakennuksen vieressä sijaitsevaan piippuun.

Kommentti:

Kuulostaa hyvältä katon tekniikan ja jäsennyksen osalta, tavoite on kohdallaan

Kommentti:

Arkkitehtisuunnitelmasta myös kiitokset, pyöristetty massa ja suht eleetön lasijulkisivu sopii mielestäni hyvin kaupunkikuvaan. Selkeä parannus nykyiseen laatikkoon. Mielestäni hyvä ja perusteltu ehdotus alueelle.

Kysymys:

Ymmärsinkö oikein, että Antti Pyötsiä mainitsi, että katosta tulee viherkatto?

Vastaus:

Kyllä, viherkattoa on tarkoitus tutkia ensisijaisesti (luultavasti matalalla kasvillisuudella).

Kysymys:

Nykyinen räystäs Kasarmikadulle on alle 4 metriä korkea. Jos ja kun räystäs nousee 7 metriä, niin rakennus tulee olemaan siis lähes kolme kertaa nykyistä korkeampi? Miten arkkitehti voi esittää, että "mataluus dominoi"?

Vastaus:

Esitetty rakennusmassa on kuitenkin selvästi horisontaalinen. Lisäksi nykyinen rakennus on katolla sijaitsevien teknisten installaatioiden takia todellisudessa korkeampi kuin 4 metriä.

Kommentti:

Kyllä IV-konehuoneen saa laskea nykyiseen korkeuteen mukaan, joten ero on pienempi kuin 7m.

7.12.2020

Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Asemakaavoitus
Kantakaupunki

Kysymys:

Jos prosessi etenee suunnitelmien mukaan, niin kuinka pitkä on rakentamisaika ja milloin rakennus olisi valmis?

Vastaus:

Kokonaisaikataulu ei ole vielä tiedossa ja nykyisten vuokralaisten kanssa on käytävä vielä neuvotteluja. Työmaan kesto purkuineen ja rakentamisineen on n. 2,5 vuotta.

Kommentti:

Oli onnistunut tapahtuma, täytti tavoitteensa. Tietoa tuli tarpeeksi. Ja luvattiin antaa lisää.

Kommentti:

Hyvä tapahtuma ja valmistelut järjestäjän puolesta, aineisto oli kattavaa ja havainnollista.

Kysymys:

Maksaako ELO kaupungille lisärakennusoikeudesta?

Vastaus:

Kyllä, asemakaavaan liittyy normaali maankäytösopimusneuvottelumenettely ja arvonnoususta maksetaan korvauksia kaupungille.

Kysymys:

Missä määrin nyt esitetty suunnitelma voi muuttua tästä vielä, miten paljon alustava luonnos sitoo toteutusta?

Vastaus:

Periaatteessa suunnitelma voi muuttua vielä paljonkin, mutta alustavasti on arvioitu, että rakennuksen koko ja käyttötarkoitukset olisivat tässä esitetyn kaltaisia, ellei esim. poliittisessa käsittelyssä nouse mitään yllättävää esiin.

Kommentti:

Kiitos tilaisuudesta, mielestäni alustava suunnitelma oli yllättävä positiivisella tavalla ja mielenkiintoinen!