

Vuorovaikutusraportti

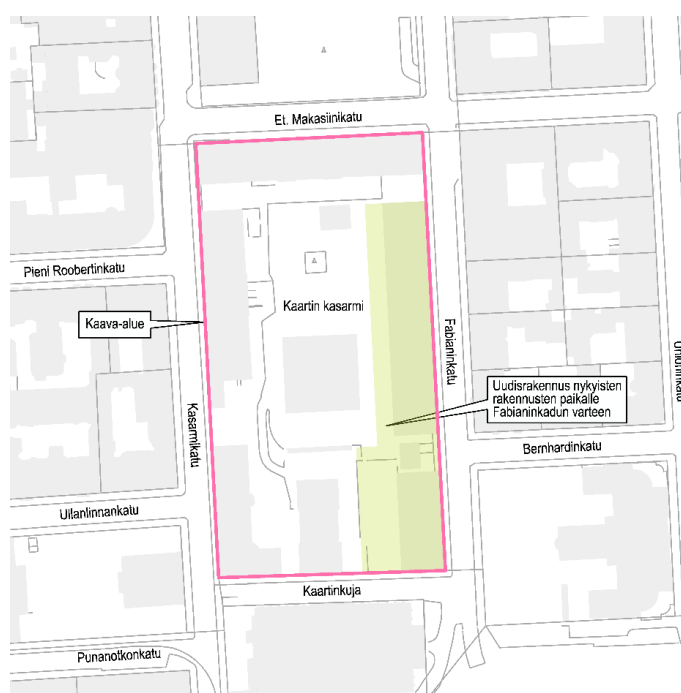
Kaartin kortteli, Kasarmikatu 17 asemakaavan muutos

Päiväty 31.5.2021, täydennetty 26.10.2021

Diaarinumero HEL 2020-012530

Hankenumero 2461_10

Asemakaavakartta nro 12729



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, puhelimitse 09 310 13700 ja sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2020 tontin omistajan hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 11.–29.1.2021
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla 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 oli julkisesti nähtävillä 31.5.–1.7.2021
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitettiin verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydettiin lausunnot



Hyväksyminen

- mielipiteisiin, lausuntoihin ja muistutuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy kaavan arviolta lokakuussa 2021
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana sekä niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen
- hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.

Yhteenveto vuorovaikutuksesta ennen asemakaavan muutoksen valmistelua

Ennen asemakaavan muutoksen vireilletuloa selvitettiin mahdollisuutta Fabianinkadun toimistorakennusten korvaamisesta uudisrakennuksella yhteistyössä Museoviraston kanssa. Uudisrakennuksen suunnittelusta järjestettiin kaupunkikuvallinen ideakilpailu ja asemakaavan muutosta on valmisteltu voittaneen ehdotuksen mukaisilla suunnitelmissa.

Yhteenvedot esitetyistä huomautuksista ja vastineet niihin

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 11.–29.1.2021

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat siihen, että purettaviksi esitetyillä rakennuksilla on rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja, jotka, samoin kuin korttelin käyttöön ja uudisrakentamiseen liittyvät tavoitteet, tulee asemakaavan muutoksessa punnita ja yhteen sovittaa maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimusten (MRL 54 §) tarkoittamalla tavalla.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että asemakaavan selostuksessa on käyty läpi asemakaavan tavoitteet ja niiden yhteensovittaminen sekä arvioitu asemakaavan vaikutuksia mm. kulttuuriperintöön.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot

Asemakaavan selostuksessa on yksityiskohtaisesti kerrottu korttelia koskevista rakennussuojelutavoitteista, käyttötarkoituksen asettamista vaatimuksista rakennuksille sekä arvioitu Fabianinkadun puoleisen vi-rastosiiven purkamisen edellytyksiä ja vaikutusta korttelia koskevien rakennussuojelutavoitteiden toteutumiseen ja kulttuuriperintöön. Lisäksi asemakaavan rakennussuojelutavoitteita on käyty läpi yhteisissä työko-kouksissa mm. Museoviraston sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen edustajien kanssa.

Senaatti-kiinteistöt on selvittänyt mahdollisuutta 1960-luvulla rakennet-tujen, Fabianinkadun puoleisten toimistorakennusten korjaamiseen ja käyttötarkoituksenmuutokseen. Rakennuksista on laadittu korjaustarve-selvitykset ja käyttöselvitys, joiden perusteella on arvioitu, ettei raken-nusrunko sovellu korkean turvaluokituksen viranomaisen käyttöön mm.

matalien huonekorkeuksien ja hoikkien kantavien rakenteiden takia. Julkisivua ei myöskään pystytä muuttamaan suojaustarpeen mukaiseksi.

Rakennusten purkamisen edellytyksistä on neuvoteltu Museoviraston kanssa. Yhteistyössä on päädytty ratkaisuun, jossa rakennukset on mahdollista korvata uudella, kaupunkikuvallisesti korkeatasoisella uudisrakennuksella. Uudisrakennuksen suunnittelusta järjestettiin arkkitehtikutsukilpailu vuonna 2017. Kaavaratkaisun viitesuunnitelma on voittaneen ehdotuksen mukainen.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat uuden arkkitehtuurin sovittamiseen historialliseen ympäristöön sekä rakennusaikaisten liikennejärjestelyjen sujuvuuteen ja alueella toimivien yrittäjien toimintaedellytysten turvaamiseen. Lisäksi mielipiteissä tuodaan esiin korkeiden ikkunoiden ja heijastavan lasipinnan vaarallisuus linnuille ja vaaditaan pesäpaikkojen tarjoamista varpusille ja tervapääskyille.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uudisrakennuksen sovittamisesta historialliseen ympäristöön on annettu asema-kaavassa useita määräyksiä.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Uuden arkkitehtuurin sovittaminen historialliseen ympäristöön

Kaartin kasarmin alue on kulttuurihistoriallisesti arvokasta ja tavoitteeksi tulee asettaa korkeatasoisen uuden arkkitehtuurin sovittaminen historialliseen ympäristöön.

Vastine

Uudisrakennuksen kaupunkikuvalliseen laatuun on kiinnitetty erityistä huomiota. Uudisrakennuksen suunnittelusta järjestettiin vuonna 2017 kaupunkikuvallinen ideakilpailu kutsukilpailuna. Kaavaratkaisun viitesuunnitelma on voittaneen ehdotuksen mukainen. Asemakaavassa annetaan rakennuksen laajuuden ja korkotasojen lisäksi useita määräyksiä, joilla varmistetaan arkkitehtuurin laatu ja sopeutuminen ympäristöön. Esimerkiksi pääasiallisiksi julkisivumateriaaleiksi on määritelty tiili ja luonnonkivi.

Rakennusaikaiset liikennejärjestelyt ja lähialueen yritysten toimintaedellytykset

Kaartin korttelin ja Kasarmitorin rakennustöiden yhteydessä liikennejärjestelyiden sujuvuus ja alueella toimivien yrittäjien toimintaedellytykset on turvattava.

Vastine

Kaartin korttelin purku- ja rakennustyöt on tarkoitus toteuttaa mahdollisimman nopealla aikataululla, heti kaavamuutoksen voimaantulon jälkeen. Kasarmitorin mahdollinen rakennushanke ajoittuu toteutuessaan todennäköisesti myöhempään ajankohtaan, mikä helpottanee työmaajärjestelyjä. Rakennusaikaisista järjestelyistä ei määrätä asemakavassa, mutta todennäköisesti vaikutukset lähialueen yritysten toimintaan ovat vähäisiä ja pääosa häiriöstä kohdistuu muutoksen kohteena olevalle tontille.

Uudisrakennuksen vaikutukset lintujen olosuhteisiin

Ikkunat ovat tarpeettoman korkeita ja heijastavaa lasipintaa tulee pienentää ja tehdä linnuille turvallisiksi turva- tai varjostuskuvioinneilla. Varpusille ja tervapääskyille tarjottava pesäpaikkoja.

Vastine

Julkisivujen lasipinta-ala vähenee kaavaratkaisussa nykyisestä, sillä olemassa olevien, purettavien rakennusten pitkät julkisivut ovat kauttaaltaan lasisia. Uudisrakennuksen pääasialliseksi julkisivumateriaaliksi sen sijaan on määritelty puhtaaksimuurattu tiili ja luonnonkivi. Lisäksi uudisrakennuksen ikkunat eivät toiminnan turvallisuusvaatimusten takia ole lainkaan läpinäkyviä vaan ne suojataan esimerkiksi lasipinnan sisäpuolelle asennettavalla säleiköllä. Muut tontilla sijaitsevat vanhat rakennukset suojellaan, jolloin mahdolliset lintujen pesäpaikat säilynevät ennallaan. Kaartin korttelin kasvillisuus on vähäistä, eikä aluetta ole luokiteltu linnustollisesti arvokkaaksi kohteeksi, pesimäalueeksi tai levähdyspaikaksi.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 31.5.–1.7.2021

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus.

Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat uudisrakentamisen vaikutuksiin lintujen olosuhteisiin.

Vastineet aihepiireittäin

Vaikutukset lintuihin

Kuten aiemmassa vastineessa todetaan, ikkunapinta-ala vähenee nykytilanteesta uudisrakentamisen myötä. Vaikka tilanne saattaa muualla kaupungissa rakennettavissa kohteissa olla toinen, ei tätä voida käyttää perusteena nyt kyseessä olevan kaavaratkaisun hylkäämiseen. Uudisrakennukseen osoitettavan toiminnan kannalta ikkunoita ei välttämättä tarvittaisi lainkaan, mutta kaupunkikuvallisista syistä niitä on pidetty tärkeänä, jottei rakennus anna ohikulkijoille liian suljettua ja siten luotaantyöntävää vaikutelmaa.

Ikkunoiden ulkopuolelle asennetut näköesteet olisivat tehokkaampia törmäysriskin vähentämiseksi, koska ne vähentäisivät heijastuksia. Kuitenkin myös viitesuunnitelman mukaiset, lasipinnan sisäpuolelle asennettavat näköesteet ehkäisevät, muistutuksessa viitatussa, New Yorkin lintuystävällisen rakentamisen ohjeessakin (*Bird Friendly Building Design & Construction Requirements Guidance document, NYC Buildings 2020*) kuvailtuja läpilennettävyysolosuhteita (fly-through conditions) ja siten vähentävät törmäysriskiä.

Asemakaavamuutoksen hakijan kanssa on neuvoteltu uusien pesäpaikkojen integroimisesta uudisrakentamiseen ja toimitettu esimerkkinä tiedoksi ko. tarkoitukseen soveltuvia rakennustuotteita. Hakijan mukaan ylimääräiset aukot ovat riski turvakriittisessä kohteessa, eikä asiasta ole katsottu tarpeelliseksi antaa kaavamääräyksiä.

Vaikka lähiympäristössä sijaitsee puistoalueita ja runsaampaa kasvillisuutta, kaavamuutosalueen kasvillisuus on vähäistä, eikä aluetta ole luokiteltu linnustollisesti arvokkaaksi kohteeksi.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat siihen, että purettavien rakennusten myötä menetetään arkkitehtonisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta modernia rakennuskantaa sekä siihen, että kaavamääräysten tulee mahdollistaa puolustusvoimien tarpeet tilojensa tila- ja kustannustehokkaan käytön mahdollistamiseksi tulevaisuudessa.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Vastineet lausuntoihin

Fabianinkadun puoleisten rakennusten säilyttämistä ja korjaamista uuteen käyttöön on tutkittu. Valitettavasti niitä ei kuitenkaan pystytä asemakaavaselostuksesta tarkemmin ilmenevin perustein kunnostamaan uuden käyttötarkoituksen edellyttämään turvallisuustasoon. Kuten lausunnoissakin todetaan, asemakaavaehdotuksessa on painotettu korttelikonaisuuden arvojen säilymistä osana valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä siten, että käyttötarkoituksmerkinnällä turvataan rakennusten säilyminen valtionhallinnon käytössä ja korttelin muut rakennukset suojellaan asemakaavassa korkeimmassa sr-1-suojelulukassa.

Puolustusvoimien toiminta korttelissa myös tulevaisuudessa on mahdollista; asemakaavan käyttötarkoituksmerkintä mahdollistaa puolustus-
hallinnon sijoittumisen kortteliin. Suojelumerkinnot turvaavat rakennus-
ten säilymisen, mutta eivät estä tilojen kehittämistä niiden historiallisia
arvoja kunnioittaen. Mahdolliset muutostyöt edellyttävät neuvotteluja
Museoviraston kanssa, kuten aiemminkin.
