

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Mariankatu 23 asemakaavan muutos (nro 12559)

Vuorovaikutusraportin sisältö

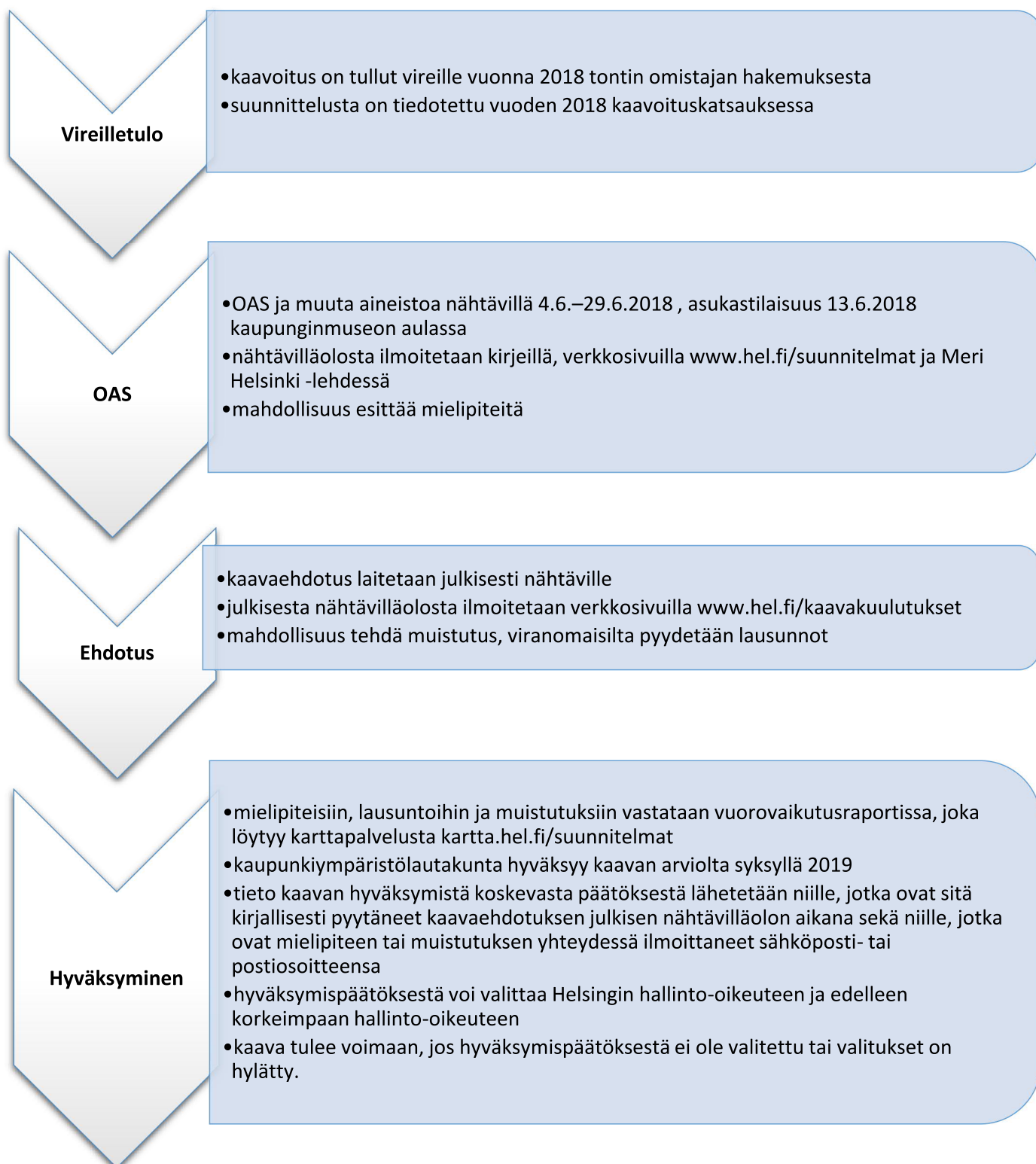
Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisu) valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista (huomautukset) sekä vastineet niihin.

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

LIITE

Asukastilaisuuden 13.6.2018 muistio

Kaavoituksen eteneminen



YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 4.6.–29.6.2018

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat Museoviraston osalta suojeluasetuksen purkamiseen ja rakennusten suojelukysymyksiin sekä kaupunginmuseon osalta arkeologisen selvityksen tarpeellisuuteen. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kuvaus suojeluprosessista on päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavaan merkitään kohteen suojeluarvojen turvaamiseksi vaadittavat kaavalliset suojelumääräykset käyttötarkoituksen muutos huomioon ottaen.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helen Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimikunta / kaupunginmuseo

Viranomaisten kannanotoissa ei ollut lausuttavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta lukuun ottamatta Museoviraston ja kaupunginmuseon lausuntoja.

Museovirasto otti lausunnossaan esiin Uudenmaan ELY-keskuksen Senaatin pyynnöstä vireille laittaman rakennusperintölain mukaisen suojeluharkinnan. Asetukseen perustuva suojelupäätös on voimassa siihen asti, kunnes rakennusperintölain mukaisessa suojeluasiassa on tehty lainvoimainen päätös. Museovirasto kehotti lausunnossaan selvittämään suojeluprosessin kulun osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Riippuen uuden rakennussuojelupäätöksen aikataulusta ja sisällöstä, voi Museoviraston mukaan olla tarpeen ottaa asia huomioon myös kaavamääräyksissä. Lausunnossa todettiin, että kaavassa toteutuvan suojelun riittävyttä tullaan arvioimaan rakennusperintölain nojalla tehtävän rakennussuojelupäätöksen valmistelussa ja näiden prosessien on tarkoituksenmukaista kulkea rinnakkain.

Museovirasto lausui nähtävillä olleesta viitesuunnitelmasta, että käyttötarkoituksen muutos toimitiloista asumiseen, hotelliin ja ravintolaan on hyväksyttävissä, mikäli samalla pystytään turvaamaan rakennusperintön kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden ominaispiirteiden säilyminen. Lausunnossa viitattiin aiempaan kommentointiin viitesuunnitelman val-

mistelun aikana. Museovirasto on esittänyt huomioon otettavia suojelutavoitteita myös viranomaisneuvotteluiden yhteydessä sekä sähköpostitse. Lausunnossa viitatussa sähköpostissa otettiin yksityiskohtaisesti kantaa viitesuunnitelman sisältöön.

Kaupunginmuseo käsitteli lausunnossaan vain arkeologisia arvoja ja niiden selvittämisen tarvetta. Alueella ei lausunnon mukaan todennäköisesti ole sellaisia arkeologisia arvoja, jotka vaatisivat lisäselvittämistä.

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Kannanotoissa esitetyt asiat otetaan huomioon kaavoitustyössä siten, että kuvaus suojeluprosessista lisätään osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Kaavassa turvataan rakennusperinnön arvot suojelumääräyksillä käyttötarkoituksenmuutos huomioon ottaen. Lisäksi kannanotot on annettu tiedoksi asemakaavan muutoksen hakijalle jatkossa huomioon otettavaksi. Museoviraston lausuntoa ja siihen liittyvää sähköpostia koskien järjestettiin erillinen kokous ja maastokatselmus Museoviraston ja ELY-keskuksen kanssa. Suojelumääräyksiä on valmisteltu yhdessä Museoviraston kanssa.

Rakennusten alkuperäisten rakenteiden ja rakennusosien, keskeisten sisätilojen kuten tilasarjojen sekä alkuperäisen kiinteän sisustuksen säilyminen on asemakaavan suojelumääräysten lähtökohta. Suojelumääräyksissä edellytetään, että rakennusten korjaus- ja muutostöiden lähtökohtana tulee olla arvojen säilyttäminen ja palauttaminen. Rakennusosien uusimisen sekä rakennus- ja taloteknisten muutosten tulee kuitenkin olla mahdollisia, jotta käytölle asetetut muut tavoitteet esimerkiksi terveellisyyden ja turvallisuuden osalta täyttyä.

Mariankatu 23:ssa ja Maneesikatu 7:ssä vesikaton rakennusosat, yksityiskohdat, materiaalit ja väriytyminen on esitetty suojeltavaksi. Kattotuoleja ja ullakkoa ei erikseen suojella. Rakenteita pitää pystyä korjaamaan ja uusimaan. Liisankatu 8 A:ssa ja G:ssä vesikattoon sallitaan aukkojen avaaminen kattoterassien upottamiseksi, mikäli katon kokonaishahmo ja siluetti edelleen säilyvät. Pihanpuoleiseen vesikattoon sallitaan kaikissa rakennuksissa tarvittavien läpivientien tekeminen siten, että rakennuksen ominaispiirteet ja vesikaton eheä ilme säilyvät. Kadunpuolen vesikattoon sallitaan läpivientien tekeminen olemassa olevien hormiryhmien kohdalle.

Parvekkeet sallitaan Liisankatu 8 A:ssa ja G:ssä pihan puolelle. Katujulkisivuihin ei saa sijoittaa parvekkeita. Mariankatu 23:ssa ja Maneesikatu 7:ssä ei sallita parvekkeita lainkaan. Parvekkeiden sijoittumisesta on laadittu tarkempi tutkielma osaksi kaavaehdotusmateriaalia.

Pihakannen alaisen pysäköinnin toteutusta ja vaikutuksia on selvitetty kaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä. Kaavassa edellytetään, että maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, ettei niistä tai niiden rakentamisesta aiheudu vahinkoa tai haittaa ympäröiville rakennuksille ja niiden kulttuurihistoriallisille arvoille.

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 5 kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä viitesuunnitelmasta kohdistuivat käyttötarkoituksen muutokseen, rakennus- ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin, alueen asukkaille aiheutuviin haittoihin (mm. meluun ja liikenteeseen), Kruununhaan alueen ominaispiirteisiin, kohteen myynti- ja kehittämisprosessiin sekä vaikutusten arviointiin. Mielipiteet jakautuivat tasaisesti hanketta kannattaviin ja vastustaviin. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakennuksen suojeluarvot turvataan kaavassa ja kaavaehdotuksen selostuksessa esitetään kaavan vaikutusten arviointi.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 5 kpl.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Käyttötarkoitus

Kolmessa mielipiteessä hyväksyttiin käyttötarkoituksen muutos, mutta toivottiin suunnittelussa huomioon otettavan Kruununhaan asuinaluemainen luonne ja täten asukkaisiin kohdistuvien häiriöiden minimoiminen. Yhdessä mielipiteessä korttelin käyttötarkoituksen muutokselle ei nähty mitään perusteita ja hanketta vastustettiin: Mariankatu 23:n käyttötarkoitusta ei pitäisi muuttaa hallinto- ja viristorakennusten kortteli-alueesta, koska rakennuksen käyttö tässä tarkoituksessa nähdään mielipiteessä mahdollisena. Yhdessä mielipiteessä taas käyttötarkoituksen muuttaminen hotelli-, ravintola ja asumistoimintaan nähtiin kannatettavana. Mielipiteessä pidettiin tärkeänä, että osa Mariankatu 23:n tiloista tulisi kaikille avoimeksi ravintola- ja kahvilatiloiksi.

Vastine

Rakennusten käyttö nykyisen asemakaavan mukaisessa toiminnassa on päättynyt ja rakennukset ovat osin tyhjiillään. Rakennusten ja tontin omistaja on päättänyt luopua rakennuksista ja tontista ja hakenut alueelle kaavamuutosta. Kaavamuutos koskee käyttötarkoituksenmuutosta, joka on pääosin ohjaavien kaavojen tavoitteiden mukainen. Kruu-

nunhakaan tulee asemakaavoitusta ohjaavien kaavojen ja muiden suunnitelmien mukaan kehittää sekoittuneena kaupunkirakenteena - ei vain asuinalueena.

Helsingin yleiskaava 2016:ssa alue on Kantakaupunki (C2) -aluetta eli aluetta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava kantakaupungille ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä.

Nähtävillä olleen viitesuunnitelman ratkaisu poikkeaa uudesta yleiskaavan tavoitteista siten, että Liisankatu 8 A:n kahta ensimmäistä kerrosta ei olla osoittamassa liike- tai toimitiloiksi. Sitä vastoin Mariankatu 23 ja Maneesikatu 7 osoitetaan kokonaisuudessaan liike-, hotelli- ja toimitilaksi. Suunnitteluratkaisun periaate on muodostettu ennen uuden yleiskaavan ja konversioperiaatteiden hyväksymistä ja siksi suunnitteluratkaisu on periaatteista poikkeava, mutta niitä pääpiirteissään noudattava ottaen huomioon rakennusten arkkitehtuurin antamat mahdollisuudet, muodostuvan toiminnallisen kokonaisuuden sekä hankkeen toteutettavuuden.

Erilaisia vaihtoehtoja korttelin kehittämiseen tutkittiin viitesuunnittelussa. Nyt esillä ollut ratkaisu todettiin rakennussuojelun, elinkeinotoiminnan ja taloudellisen kannattavuuden kannalta parhaaksi kokonaisratkaisuksi. Lisäksi Museovirasto on lausunnossaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä viitesuunnitelmasta todennut, että käyttötarkoituksen muutos hotelliksi ja asumiseen on hyväksyttävissä, mikäli samalla pystytään turvaamaan rakennusperinnön kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden ominaispiirteiden säilyminen. Erityisesti Mariankatu 23:n ja Maneesikatu 7:n osoittaminen toimi-, liike- ja hotellitilaksi eikä asumiseen on suojeluarvojen turvaamisen kannalta parempi vaihtoehto.

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia lähialueen asukkaiden asumisoloihin. Kaavamuutos parantaa yritysten toimintaedellytyksiä ja sitä kautta todennäköisesti parantaa ja monipuolistaa alueen palvelutarjontaa. Kaavamuutos ei vaikuta ympäröivien katualueiden liikennejärjestelyihin. Huoltoliikenne pyritään hoitamaan pihan kautta. Maanalaiset tilat edellytetään kaavassa sijoitettavaksi ja rakennettavaksi siten, ettei niistä tai niiden rakentamisesta aiheudu vahinkoa tai haittaa ympäröiville rakennuksille ja niiden kulttuurihistoriallisille arvoille, puille, kaduille, muille maanalaisille tiloille tai rakenteille ja kunnallistekniikan verkostoille.

Rakennussuojelu ja kulttuurihistorialliset arvot

Yhdessä mielipiteessä edellytettiin käyttötarkoituksen muutoksen vaatimien muutostöiden sovittamista hienovaraisesti arvokkaiden ja suojeltujen rakennusten ilmeeseen. Toisaalta toisessa mielipiteessä vedottiin siihen, että hanke uhkaa korttelin ainutlaatuisia korttelirakennetta, tarkoituksenmukaista sijoittumista sekä rakennussuojeluarvoja. Ulkoterasiin katsotaan turmelevan maiseman ja historiallisen miljöön yhdessä mielipiteessä. Saman mielipiteen mukaan viitesuunnitelman mukainen asuntomäärä on liian suuri ja maksimiasuntomäärä rakennuksiin on 35-40 asuntoa, jotta ne voivat sijoittua tarkoituksenmukaisesti ja rakennussuojeluarvot säilyvät.

Vastine

Rakennukset ovat jo voimassa olevassa kaavassa suojeltuja ja lisäksi Mariankatu 23 on asetuksella suojeltu. Uudenmaan ELY-keskus on käynnistänyt rakennusperintölain mukaisen suojeluharkinnan, joka tehdään asetuksen mukaisen suojelun purkautuessa, kun valtio luopuu kohteesta. ELY-keskus on laajentanut harkinnan koskemaan Mariankatu 23:n lisäksi myös kaavan muita rakennuksia.

Käyttötarkoituksen muutoksissa on siis otettava huomioon rakennusten ja niiden ympäristön suojeluarvot. Viitesuunnitelman mukainen käyttötarkoituksenmuutos ei muuta korttelirakennetta. Korttelin sijoittuminen ei muutu. Rakennussuojelukysymyksiin tullaan tarpeellisilta osin ottamaan kantaa kaavamääräyksissä ja myöhemmin rakennusluvan yhteydessä. Museovirasto on ollut ohjaamassa viitesuunnittelua ja suojelumääräyksiä on laadittu yhdessä museoviranomaisten kanssa.

Myös piha-alueen suunnittelussa historialliset arvot on otettu suunnittelussa huomioon. Sisäpiha säilyy kivipihaan sillä erolla, että sitä ei enää muutoksen myötä käytetä autojen pysäköimiseen vaan ihmisten oleskeluun ja tontin huoltoon. Mariankatu 23:n etelä- ja pohjoispäätyjen puistikot säilyvät. Kaavaehdotuksessa esitetään olemassa olevat puut säilytettäväksi.

Asuntojen lukumäärään ei kaavassa oteta kantaa. Kaava mahdollistaa asuntojen rakentamisen Liisankatu 8A:han ja G:hen, mutta ei edellytä sitä. Asuntojen kokoon sen sijaan kaavassa otetaan kantaa siten, että asuinrakentamisen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².

Liikenne

Kahdessa mielipiteessä ehdotetaan ravintolan ja hotellin syöttöliikenteen ohjaamista sisälle sisäpihan puolelta. Mariankatu koetaan ruuhkaiseksi kaduksi, joka ei kestä liikennemäärien kasvua, mitä hotelli- ja ravintolatoiminnan pelätään aiheuttavan. Yhdessä mielipiteessä oletettiin terassin aiheuttavan liikenne- ja meluhaittaa. Yhdessä mielipiteessä taas toivottiin, että pihan liikenne- ja pysäköintijärjestelyt toteutettaisiin siten, että sisäpiha säilyy mahdollisimman hyvin läpi- ja huoltoajolta rauhoitettuna ja viihtyisenä.

Vastine

Mariankatu 23 kohdalla liikennemäärä on n. 2 500 ajon/vrk. Kyseinen liikennemäärä on verrattain pieni, eikä se vaikuta liikenteen sujuvuuteen. Liikennemäärät ovat pääsääntöisesti pudonneet Helsingin niemien kaduilla viimeisten vuosikymmenten aikana. Vähenemä on ollut merkittävää. Näköpiirissä ei ole, että liikennemäärä tulisi tulevaisuudessa merkittävästi kasvamaan käyttötarkoituksenmuutoksen tai terassin myötä.

Näköpiirissä ei ole joukkoliikenteen pysäkkien tai taksiasemien osalta muutoksia. Nykyinen taksitolppa Mariankatu 23:n edustalla palvelee mahdollista hotellia ja on sijainniltaan tarkoituksenmukainen. Huoltoliikenne tullaan hoitamaan mahdollisuuksien mukaan pihan kautta. Rajoitteena ovat kaavaehdotuksessa suojeltavaksi esitetyt portit, joista isommat ajoneuvot kuten jäteautot eivät mahdu tontille ajamaan. Isompien ajoneuvojen osalta huollon on tapahduttava nykyisten käytäntöjen mukaisesti Liisankadun puolelta, missä huoltoajoneuvolle on tila pysähtyä.

Pysäköinti

Yhdessä mielipiteessä vaaditaan pysäköintialueiden varaamista hotelli-asiakkaille ja parkkihallin rakentamista sisäpihalle maan alle. Samassa mielipiteessä uusille asukkaille vaaditaan järjestettävän lähialueelle pysäköintipaikat ja lisäämään valmisteluaineistoon iso parkkihalli sisäpihan alle. Alueen pysäköintiratkaisusta toivottiin laajempaa selvitystä kahdessa mielipiteessä, koska kaavamuutoksella katsotaan mielipiteissä olevan niin suuri liikennevaikutus alueen pysäköintiin. Yhdessä mielipiteessä toivottiin sisäpihan maanalaisen pysäköintiratkaisun vaatimien rakenteiden sijoittamista yhteen paikkaan.

Vastine

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 28.2.2017 hyväksynyt laskentaohjeet käytettäväksi kaavoituksessa työpaikka-alueiden pysäköintipaikka-

tarvetta ja pysäköintipaikkojen enimmäismääriä sekä pysäköintipaikkojen rakentamisvelvoitetta määritettäessä. Kyseisen ohjeistuksen mukaan kantakaupungin alueella ei liike-, toimisto tai hotellitoiminnan yhteydessä pääasiassa edellytetä toteutettavaksi autojen pysäköintipaikkoja.

Keskusta-alueiden viihtyisyyteen panostavat kaupungit menestyvät. Tii-viistä kaupunkirakenteesta on yrityksille ja asukkaille paljon hyötyjä. Laadukkaat palvelut sijaitsevat lähellä. Liikennejärjestelmä tarjoaa monipuolisesti vaihtoehtoja. Joukkoliikenteen sekä jalankulun ja pyöräilyn palvelutaso on erinomainen. Kantakaupungissa on liikkumisen ja säävutettavuuden osalta valinnanvapaus. Työntekijät voivat aidosti valita eri kulkumuotojen välillä, jolloin yksittäinen kulkumuoto ei nouse erityisen tärkeäksi. Siten myöskään pysäköintipaikkojen määrä ei ole yhtä kriittinen tekijä kuin autoriippuvaisilla alueilla.

Asukaspysäköinti on edellytetty hoidettavaksi tontilla ei-maanpäällisenä ratkaisuna voimassa olevan autopaikkojen laskentaohjeen mukaisesti. Kaavaehdotukseen on merkitty varaukset maanalaisille pysäköintirobotteille. Koko korttelin alainen, suuri pysäköintilaitos suojeltujen rakennusten alle ei ole tarkoituksenmukainen ratkaisu tässä kohteessa.

Pysäköintiratkaisu on kokonaisuudessaan kaupungin voimassa olevien periaatteiden (laskentaohje) mukainen, eikä ratkaisu edellytä pysäköintiselvityksen laatimista.

Kruununhaan kaupunginosan luonne ja kaupunkirakenne

Kahdessa mielipiteessä Kruununhaka nähtiin asuinalueena ja edellytettiin hotellitoiminnan ja erityisesti ravintolatoiminnan suunnittelua siten, että se ei häiritse alueen asukkaita. Kahdessa mielipiteessä Mariankatu 23:a reunustavien puistikoiden ja sitä myötä ympäristön vihreyden pelättiin häviävän kaavamuutoksen myötä. Myös takorauta-aitojen poistumista pelättiin. Yhdessä mielipiteessä otettiin kantaa Liisankatu 8A ja G viitesuunnitelman mukaiseen asuntomäärään, mikä nähtiin liian suurena. Mielipiteessä ehdotettiin liikehuoneistojen sijoittamista rakennuksiin.

Vastine

Kruununhaka ei ole asuinalue vaan sekoittunutta kaupunkirakennetta ja kantakaupunkia. Liisankadun varsi olisi luonteva paikka kivijalan liiketiloille. Kaavaehdotuksessa kortteli on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Kaava siis mahdollistaa liiketilojen sijoittamisen myös Liisankatu 8 A:han.

Puistikoiden ja puiden poistamista ei ole esitetty nähtävillä olleissa suunnitelmissa. Kaavaehdotuksessa edellytetään, että kulmat tulee säilyttää osin istutettuina alueina ja että puut säilytetään. Rauta-aidat ja niihin liittyvät portit on kaavaehdotuksessa esitetty suojeltavaksi. Pohjoispäädyn puistikkoon voisi korkeintaan sijoittaa ravintolan ulkoterrassitoimintaa ja rakentaa tätä varten kevytrakenteisen terrassin. Liisankatu on yksi alueen pääkaduista, jonka varteen sijoittuu paljon kivijalkaliikkeitä ja ravintoloita. Terrassin sijoittuminen Liisankadun varteen on tästä näkökulmasta toiminnallisesti luonteva ratkaisu.

Haitat naapuritalojen asukkaille

Ravintola- ja hotellitoiminnan pelätään kolmessa mielipiteessä aiheuttavan haittaa naapuritalojen asukkaille. Erityisesti Liisankadun varteen sijoittuvalla terrassilla nähtiin kahdessa mielipiteessä aiheuttavan yöllistä meluhaittaa ja täten negatiivisia vaikutuksia alueen asuinkäytölle. Terrassien sijoittamista sisäpihan puolelle esitettiin ratkaisuna. Kahdessa mielipiteessä kaavaratkaisun ja viitesuunnitelman nähdään painottavan Mariankatu 23:n intressejä naapuritaloyhtiöiden kustannuksella. Liikenteen lisääntyminen sekä purku- ja rakennustöiden rasitteet nähtiin näissä mielipiteissä rasitteena alueella asumiselle. Kaupungin osan ilmoitustaulun säilyminen Mariankatu 23:n aidan vieressä nähtiin tärkeänä yhdessä mielipiteessä.

Vastine

Kruununhaka on keskusta-alueena ja toiminnoiltaan sekoittuneena kantakaupunkina kehitettävää aluetta. Liiketoiminnasta kuten ravintoloista aiheutuvaa haittaa voidaan minimoida kaavoituksessa ottamalla huomioon toimintojen sijoittuminen sekä myöhemmin toiminnan lupiin liittyvät asiat. Terrassin sijoittuminen Liisankadun ja Mariankadun kulmaukseen on kaupungin strategisten tavoitteiden kannalta tarkoituksenmukaista. Liisankatu on alueen vilkkaimpia katuja ja sen varteen sijoittuu kivijalkaliiketoimintaa kuten ravintoloita. Mariankatu 23:n pohjoispäättyyn sijoittuva ravintola monipuolistaa liiketilatarjontaa alueella ja elävöittää katuja. Ravintola- ja hotellitoiminnan mahdollistaminen lisää ja monipuolistaa alueen palvelutarjontaa ja parantaa yritysten toimintaedellytyksiä.

Rakennukset vaativat kunnostamista. Purku- ja rakennustöistä aiheutuva haitta asukkaille on väliaikaista ja rakennusten kunnostaminen aiheuttaisi tämän haitan joka tapauksessa. Suurimmat muutokset tapahtuvat rakennusten sisätiloissa ja sisäpihalla. Maanalaisten tilojen sijoittumiseen ja toteutukseen otetaan kantaa kaavaehdotuksessa eikä niiden rakentaminen saa aiheuttaa haittaa ympäristöönsä.

Vaikutusten arviointi

Kaavan vaikutusten arviointi koettiin puutteelliseksi tai huomautettiin, että niitä ei ole tehty. Kahdessa mielipiteessä nostettiin esiin yleiskaavan merkintä kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävästä alueesta. Tämä pyydettiin ottamaan huomioon suunnittelussa ja sen arvioinnissa. Yhdessä mielipiteistä vedottiin Mariankatu 23:n hotelliksi muuttamisen kielteisiin vaikutuksiin alueen asukkaiden elinoloihin, tunnelmalliseen elinympäristöön, historialliseen kaupunkikuvaan, yhteiseen kulttuuriperintöön ja liikenteeseen. Liisankatu 8 A ja G rakennusten muuttamisen asunnoiksi vaikutusten arvioinnin puutteellisuudesta huomautettiin.

Vastine

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetaan, mitä vaikutuksia kaavan laatimisen aikana aiotaan arvioida. Nähtävillä oli osallistumis- ja arviointisuunnitelman lisäksi viitesuunnitelma. Vaikutusten arviointi tulee nähtävillä kaavaehdotuksen nähtävillä olon yhteydessä osana kaavaselistusta.

Viitesuunnittelua on ollut ohjaamassa mm. niin liikennesuunnittelun, teknistaloudellisten asioiden kuin rakennussuojelun ja rakennusvalvonnan asiantuntijat. Lisäksi suunnittelua on ollut ohjaamassa Museovirasto. Vaikutuksia on siis pystytty arvioimaan jo varhaisessa vaiheessa ja pitkin suunnitteluprosessia ennen kaavan laadintaa.

Yleiskaava otetaan huomioon asemakaavan laadinnassa.

Prosessi

Kahdessa mielipiteessä toivottiin suunnittelua tehtävän yhteistyössä ympäröivien taloyhtiöiden kanssa, jotta niiden tulevat kehityshankkeet voidaan huomioida samalla. Yhdessä mielipiteessä nähtävillä ollutta valmisteluaineistoa pidettiin riittämättömänä ja puutteellisena. Samassa mielipiteessä kritisoitiin rakennusten myymistä ja sitten vasta kaava muutoksen tekemistä. Prosessin pitäisi mielipiteen mukaan mennä toisin päin. Yhdessä mielipiteessä kaavan nimi toivottiin muutettavaksi Uudenmaan tarkkampusjapataljoonan tai entisen maataloushallituksen rakennuksen asemakaavaksi, jotta historiallinen luonne tulisi paremmin esiin.

Vastine

Kantakaupungin alueella on käynnistynyt asemakaavojen ajantasastaaminen, missä voidaan tarkastella alueen asemakaavoitusta laajempänä kokonaisuutena.

Kaavamuutosta on hakenut Senaatti-kiinteistöt, jolla on esisopimus kiinteistökehitysyrityksen kanssa. Suunnittelua tehdään yhteistyössä näiden tahojen kanssa. Prosessi on tavanomainen.

Yhteenveto asukastilaisuudesta 13.6.2018

Kruununhaan ajankohtaisten kaavahankkeiden kaavapäivystys järjestettiin 13.6. kaupungin museon aulassa. Päivystyksessä kävi n. 10 Kruununhaan asukasta, joista kaksi edusti Mariankatu 23:n naapuritaloyhtiötä ja osa edusti Kruununhaan asukasyhdistystä.

Selkeästi suurin osa kaavapäivystyksessä kävijöistä suhtautui positiivisesti kaavamuutokseen. Ennen kaikkea hankkeen nähtiin vaikuttavan positiivisesti koko Kruununhaan palvelutarjontaan, elävyyteen ja yritysten toimintamahdollisuuksiin.

Suurin osa kysymyksistä koski hotellitoiminnan luonnetta, toteutuksen aikataulua ja Mariankatu 23:n pohjoispäättyyn sijoittuvaa ravintolatoimintaa. Ravintolan terassin koettiin pääosassa kommentteja elävöittävä aluetta positiivisesti ja avaavan korttelia yleisölle. Toisaalta naapuritaloyhtiön edustaja pelkäsi terassista koituvaa meluhaittaa.

Myös vaikutuksista Mariankadun liikenteeseen ja pysäköintiin keskusteltiin. Nykyinen tilanne nähtiin jo huonona mm. väärin pysäköityjen autojen aiheuttamien vaaratilanteiden vuoksi. Turistibussien ja taksien määrän lisääntymistä pelättiin.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 3.4.-2.5.2019.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Museoviraston lausunnossa esitettiin huomautus koskien Liisankatu 8A:n ensimmäisen kerroksen entisöityjä huoneiden jäämistä suojelun ulkopuolelle, mutta todetaan myös, että ratkaisu on ymmärrettävä käyttötarkoitus huomion ottaen. Museoviraston mukaan asemakaavarakaisu turvaa riittävästi kohteen rakennusperinnön keskeisten arvojen säilymisen. HSY halusi tuoda esiin lausunnossaan, ettei asemakaavan muutosehdotus edellytä vesijohtojen tai viemäreiden siirtämistä. Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo.

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Sähköverkko Oy ja Helen Oy.

Vastineet lausuntoihin

Lausunnot eivät aiheuta muutoksia kaavaratkaisuun. Lausunnot merkittään muistiin.

13.6.2018

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus
Eteläinen, Keskusta

Kruununhaan kaavapäivystys

Aika 13.6.2018
Paikka Kaupunginmuseon aula

Osallistujat

Helsingin kaupunki: Eveliina Harsia, Perttu Pulkka
Päivystyksessä kävi n. 10 Kruununhaan asukasta, joista kaksi edusti Mariankatu 23:n naapuritaloyhtiötä ja osa edusti Kruununhaan asukasyhdistystä

Kommentit

Mariankatu 23

Suurin osa kaavapäivystyksessä kävijöistä suhtautui positiivisesti kaavamuutokseen. Ennen kaikkea hankkeen nähtiin vaikuttavan positiivisesti koko Kruununhaan palvelutarjontaan, elävyyteen ja yritysten toimintamahdollisuuksiin.

Suurin osa kysymyksistä koski hotellitoiminnan luonnetta, toteutuksen aikataulua ja Mariankatu 23:n pohjoispäätyyn sijoittuvaa ravintolatoimintaa. Ravintolan terassin koettiin pääosassa kommentteja elävöittävän aluetta positiivisesti ja avaavan korttelia yleisölle. Toisaalta yksi naapuritaloyhtiön edustaja pelkäsi terassista koituvaa meluhaittaa.

Myös vaikutuksista Mariankadun liikenteeseen ja pysäköintiin keskusteltiin. Nykyinen tilanne nähtiin jo huonona mm. väärin pysäköityjen autojen aiheuttamien vaaratilanteiden vuoksi. Turistibussien ja taksien määrän lisääntymistä pelättiin.

Muita yksittäisiä kommentteja:

- Vesi- ja viemäriverkon kunto ja rakentamisen vaikutukset, kun rakennustyöt ja hotellin toiminta käynnistyvät, huolettaa
- Halkeamat, kun parkkirobotia louhitaan huolettavat. Metroa rakennettaessa tuli paljon halkeamia.
- Lisääntykö liikenne Mariankadulla hotellin myötä. Tuleeko esim. turistibussien ja taksien määrä ja pysähtyminen kadulla lisääntymään. Nyt jo vaarallista esim. lapsille, koska autot pysäköivät luvattomilla paikoilla kadun varrella.
- Tuleeko terassi aiheuttamaan melua asunnoille? Vastapäisen asuinrakennuksen parvekkeet ovat kadulle päin.
- Hotelli ja asuminen on toivottua toimintaa alueelle
- Toivotaan pihan avaamista yleisölle. Voisiko tulla esim. terassi?
- Minkä tyyppinen hotelli on tulossa?
- Onko hotellioperaattori tiedossa?
- Kuka on kiinteistökehittäjä? Onko suomalainen?
- Säilyykö asukasyhdistyksen ilmoitustaulu aidan vieressä?
- Minkälaisia sisätiloja on säilynyt ja kuinka tullaan huomioimaan hotelliiksi muuttamisessa?
- Minkä tyyppistä ravintolatoimintaa on tulossa hotellin ravintolatilaan?

13.6.2018

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus
Eteläinen, Keskusta

- Mitä tapahtuu pienyrittäjille, joilla nyt on toimitilat rakennuksessa?
- Mikä on rakentamisen aikataulu?
- RHS:n voisi laittaa nettiin

Tervasaaren aitta

- Pidetään hyvänä ravintolatoiminnan kehittämistä ympärivuotiseksi
- Voiko rakennuksen kunnostaminen ja laajennusten rakentaminen olla jollekin toimijalle kannattavaa?
- Yhteistyö teatterin kanssa tärkeää. Pystyykö hyödyntämään tiloja?
- Voisiko terrassipaviljongin sijoittaa aitan taakse, jotta aitta tulisi paremmin esiin.

Hakaniemen kilpailu

- Kilpailun tulokset herättivät pääasiassa positiivisia ajatuksia.
- Puisto hyvä ja tarpeellinen lisä Kruunuhaan virkistysalueisiin
- Rannan rakentaminen Hakaniemen puolella siten, että siihen jää julkista rantaa ja tulee palveluita alakerroksiin, pidettiin hyvänä
- Vesialueen (Siltavuorensalmen) tulee säilyä riittävän leveänä. Osassa ehdotuksia liian kapea vesialue Hakaniemen ja Siltavuorenrannan välillä
- Kävelysilta Pitkänsillan ja Hakaniemensillan väliin toivottiin
- Ei kaupunkivilloja Kruununhaan puolelle
- Ennen vanhaan Hakaniemen sillan alitse Siltavuorensalmella meni talvisin luistelurata (muisto vanhalta asukkaalta)
- Lisääntykö liikenne Pohjoisrannassa, kun Hämeentie muuttuu joukkoliikennekaduksi?
- Miten lähelle tulee joukkoliikennepysäkit?

Muita alueen kehittämissuhteita/ kommentteja

- Voisiko Pohjoisrantaa kehittää kuten Etelä-Helsingin rantoja?
- Tervasaarta pitäisi kehittää kokonaisuutena. Nyt olevat toiminnat tarvitsevat tiloja mm. päiväkodille ja teatterille voisi siirtää saareen vanhat aittarakennukset tiloiksi.
- Julkinen sauna Tervasaareen.
- Tervasaaren kannakselle tulisi istuttaa puita. Parkkipaikat pitäisi saada muualle. Pitäisi korvata osittain kannas sillalla, jotta saari palautuisi saareksi.
- Kortteleiden sisäpihojen roolia Kruununhaan virkistys- ja viheralueina tulisi korostaa. Yliopiston pihoja (esim. valtiotieteellinen) voisi ottaa julkiseen käyttöön. Asuinkortteleiden pihojen yhdistämistä pitäisi edistää. Todettiin, että pihojen yhdistäminen riippuu taloyhtiöiden tahtotilasta. Kaupungin puolesta on mahdollista ja pidetään hyvänä ajatuksena. Yliopiston sisäpihojen ja kortteleiden läpi kulkevien reittien avaamista voisi tutkia osana kävelykeskustan suunnittelua.
- Kruunuhakaa pitäisi elävöittää. On paljon tyhjiä liiketiloja. Joukkoliikenne ei toimi ja pysäkit kaukana. Miten matkailijat löytäisivät Kruununhaan? Todettiin, että palveluiden monipuolistuminen kuten Mariankatu 23 hotelli ja ravintola sekä Hakaniemenranta ovat sellaisia maankäytön hankkeita, jotka lisäävät Kruununhaan elävyyttä ja kävijäkuntaa. Jatkossa esim. yliopiston ja valtion rakennusten konversioissa pitää olla tarkkana, että uusi käyttö tukee tavoitetta kaupunginosan elävöittämisestä.
- Sotamuseon rakennukselle pitäisi keksiä ja kaavoittaa uutta käyttöä. Mieluiten museo. Ei mielellään asumista tai hotelleja. Onko rakennus homeessa?

13.6.2018

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus
Eteläinen, Keskusta

- Päiväkotien suunnittelusta alueelle kysyttiin. Onko tieteiden talon pihalle tulossa? Kaupunki tutki joskus. Kerrottiin, että Meritullinkatu 33:a tutkitaan nyt. Mutta hanke aluillaan.
- Miten joukkoliikenneyhteyksiä voisi parantaa alueella? Nyt pysäkit kaukana etenkin pohjois- ja koillisosassa asuvilla. Voisiko bussit ajaa pohjoisrannan kautta?
- Asukasyhdistyksellä on tekeillä Kruununhaka kävelyreittiopas.
- Asukasyhdistys järjestää tapahtumia kuten Kukkiva Kruununhaka 18.8. missä esitellään Krunan sisäpihoja sekä Kruununhaka historia-kierroksen
- Kruununhaka puhuu iltoja kerran kuussa. 6.8. seuraava. Voiko kaavoittaja tulla puhumaan sinne näistä nähtävillä olevista kaavoista?
- Kauppatorin kehittämisestä halutaan esittely esim. Kruununhaka puhuu-iltaan
- Kaavapäivystystä pidettiin hyvänä menettelytapana vuorovaikutukseen, kun useampia aineistoja on nähtävillä