

Vuorovaikutusraportti

Hämeentie 3:n asemakaavan muutos

Päiväty 26.8.2024, täydennetty 26.11.2024

Diaarinumero HEL 2022-013065

Hankenumero 4081_2

Asemakaavakartta nro 12892



Kuva 1. Suunnittelualan rajaus.

Vuorovaikutusraportin sisältö

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

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelin 09 310 13700 ja sähköposti helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2022 tontin omistajan hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 6.–24.3.2023, Uutta kantakaupunkia -verkkotilaisuus 8.3.2023 klo 17–20
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Helsingin Uutiset sekä Hufvudstadsbladet -lehdissä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle arviolta loppuvuodesta 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 6.3.–24.3.2023

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat uuden asuinrakennuksen liiketilakerrokseen, uudisrakennuksen massoitteeluun, väritykseen ja aukotukseen, olemassa olevan liikerakennuksen korotukseen ja Hämeentie ja Näkin-kujan kulmassa sijaitsevaan aukiotilaan. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että suunnitelmia on kehitetty, kaupunkikuvalliset ja -rakenteelliset kannanotossa esitetyt seikat huomioiden.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

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

Helsingin seudun ympäristöpalveluilla (HSY) ei ole huomautettavaa asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä (HSL) ei ole lausuttavaa.

Lisäksi pelastuslaitos (sosiaali-, terveys- ja pelastustoimia) ilmoitti, että heillä ei ole lausuttavaa tässä vaiheessa.

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Toimistosiiven säilyminen

Kaupunginmuseo pitää kestäväen kehityksen näkökulmasta erittäin tärkeänä, että asemakaavan muutoksen lähtökohdaksi on otettu Hämeentien 3 toimistosiiven säilyminen ja täydentäminen. Jotta toimistosiiven säilyttämisen tavoite tehdään aidosti näkyväksi, tulee sille antaa jonkinlainen suojelumääräys, esimerkiksi sr-3, jolla ohjataan rakenteiden ja materiaalien, rakennuksen hahmon ja ilmeen säilymistä.

Vastine

Asemakaavaan säilytettävä toimistorakennus on kaavassa merkitty suojelumerkinnällä sr-3 kaupunginmuseon tavoitteiden mukaisesti.

Uudisrakennuksen massoitteelu, väritys ja aukotus

Uuden siiven kahdeksan kerrosta korkea hahmo ja sen ulottaminen olevan rakennuksen päälle antavat uudisosalle kokonaisuudessa hyvinkin hallitsevan, jopa olevaa siipeä nujertavan aseman. Tätä edelleen korostavat vaalea väritys ja aukotuksen mittakaava. Kaupunginmuseo

pitää tärkeänä, ettei uudisosa nouse ympäristöään korkeammaksi, vaan noudattaa Hämeentien varren melko yhtenäistä räystäs- ja korko- maailmaa. Uudisosan ei myöskään tule esitetyllä tavalla ulottua olevan siiven päälle.

Vastine

Uudisrakennuksen räystäslinja nousee vain osittain, Hämeentien ja Näkinkujan kulmassa korkeammalle. Tässä kohtaa uudisosa muodostaa uuden päätteen aukiotilan poistuessa Kolmannelle linjalle, Kallion suunnasta. Hämeentien varrella useamman rakennuksen kulmat ovat korostettu, joko korkeampina tai muodoiltaan erilaisina, merkatien näin kadunkulman. Esimerkkinä Hämeentie 1, 2 ja 5.

Uudisrakennus on hieman sisäänvedetty Hämeentien suunnasta ja näin ollen olemassa olevan rakennuksen tien puoleisesta julkisivusta. Tämä asettaa olemassa olevan rakennuksen yhä ensisijaiseen asemaan. Samoin, uudisrakennuksen vaalea väri korostaa olemassa olevan rakennuksen punatiilijulkisivua, joka on aikakaudelleen ominainen. Uudisrakennuksen osa, joka ulottuu olemassa olevan rakennuksen päälle, on myös sisäänvedetty Hämeentien suunnasta, olemassa olevan rakennuksen julkisivupinnasta.

Näkinkujan puolella, uudisrakennus on porrastettu kahdella kerroksella Näkinkuja 3 sijaitsevan matalamman rakennuksen suuntaan. Tämä muodostaa luontevan porrastuman korkeuseroon.

Olemassa olevan liikerakennuksen korotus

Olemassa olevaa toimistosiipeä on kaupunginmuseon näkemyksen mukaan mahdollista korottaa kadun puolelta sisäänvedetyllä osalla niin, että korotus luontevasti liittyy naapuritalon palomuurin, eikä nouse sen yli.

Vastine

OAS vaiheen lisäkerros olemassa olevan toimistorakennuksen päällä on suunnittelun edetessä poistettu. IV-laitteisto on mahdollista sisällyttää rakennusten sisään. Olemassa oleva sisäänvedetty IV-konehuonekerros kuitenkin laajentuu ja muutetaan toimitila käyttöön. Tämä mahdollistaa uutta toimitilaa ylimpään kerrokseen sekä toimitilalle ulkotiloja.

Liitoskohta naapurirakennukseen suunnitellaan tarkemmin rakennuslu-pavaiheessa. Kaavaan on merkitty että *”Kadun puolelta naapuriraken-nuksen vastaista palomuuria ei saa korottaa”* sekä että *”rakennus tulee liittymäkohdissa sovittaa yhteen naapurirakennusten kanssa”*.

Hämeentien ja Näkinkujan kulman aukiotila

Kaupunginmuseo pitää myös toivottavana, että voimassa olevan asemakaavan tapaan siipien kulmaukseen jää alkuperäisen ratkaisun henkeä kunnioittava aukiomainen alue.

Vastine

Suunnitelmassa oleva aukiotila poistuu. Aukion tilalle uudisrakennuksen maantasokerrokseen suunnitellaan kadulle avautuvaa liike- tai toimitalaa.

Voimassa olevan asemakaavan voimaantumisen jälkeen Näkinkujan pääty, jossa Näkinkuja liittyy Hämeentiehen, on nostettu katutasosta ja ajo kielletty. Näin ollen Näkinkujan katualueelle on muodostunut uusi aukiotila, jossa on kausi-istutuksia ja kiinteä istuin oleskelua varten.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat olemassa olevan toimistorakennuksen korotukseen, sen terassiin ja naapuritontin liitoskohtiin, uudisrakennuksen massoitteluun, kaupunkikuvaan ja arkkitehtuuriin, naapuritalojen asuntojen näkymiin ja valoisuuteen, suojelumerkintöihin, rakennuksen ja sen ilmastointilaitteiden aiheuttamaan meluun, suunnitelmien keskenäisyyteen ja valmisteluaineiston puutteellisuuteen, Hämeentien ja Näkinkujan kulman aukioon, alueen kulttuuritarjontaan, lintujen turvallisuuteen ja pesintöihin. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että suunnitelmia on kehitetty ja muokattu esiin nostetut seikat huomioiden.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 5 kpl.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Olemassa olevan toimistorakennuksen korotus, sen terassi ja naapuritontin liitoskohta

Esitetyt muutokset ovat liian massiivisia eivätkä huomioi korttelikokonaisuutta ja erityisesti rakennusten keskinäisiä korkeusasemia. Korotus rikkoo yhtenäisyyden. Suunnitelmat eivät huomioi As-Oy Ahtolan asuntojen torni-ikkunoita ja terasseja.

Hämeentien puoleista Hämeentie 3:n rakennuksen korottamista yhdellä kerroksella vaikuttaa kaupunkikuvaan ja naapuritalojen asuntojen näkymiin sekä erityisesti naapurirakennuksen ullakkoasuntoihin. Ullakkoasuntojen ja ullakkoasuntojen tornien näkymiä ei saa sulkea tai muuttaa siten, että naapurin Hämeentien puoleinen kerroskorkeus kasvaa nykyistä ylemmäs.

Pihanpuoleisen ullakkoasunnon terassilta on ikkuna sisäpihan suuntaan sekä Hämeentie 3 suuntaan. Jos rakennusta korotetaan yhdellä

kerroksella, tarkoittaa se, että terassin itään osoittava ikkuna muurataan umpeen. Tämän lisäksi, suunnitelmissa oleva terassi vie ullakkoasunnon terassin ja makuuhuoneen yksityisyyden.

Rakennuksen vaatima LVI-tekniikka on jo nyt tosiasiallisesti vesikaton yläpuolella lisäkerroksen omaisesti. Kerroksen lisääminen väliin muuttaisi korttelin sisäpihojen ja naapureiden näkymiä aivan oleellisesti.

Vastine

Olemassa olevan toimistorakennuksen lisäkerros on OAS-vaiheen jälkeen, suunnitelmien edetessä, poistettu. Olemassa oleva IV-konehuone muutetaan toimistotilaksi, ja sisäänvedettyä kappaletta veytetään tontin rajalle. Tämä ei muuta katujulkisivua merkittävästi ja korkomaailma säilyy nykytilanteen mukaisena. Uusi IV-kalusto integroidaan kerrokseen, olemassa olevan ja uudisrakennuksen liitoskohtaan.

Naapuritontin torniosan ikkunoiden näkymät eivät muutu. Pihanpuoleisen ullakkoasunnon terassin sivulle avautuva ikkuna muurataan umpeen, vastaamaan rakennusluvan mukaisia suunnitelmia.

Liitoskohta naapurirakennukseen suunnitellaan tarkemmin rakennusluovapaiheessa. Kaavaan on merkitty että *”Kadun puolelta naapurirakennuksen palomuuria ei saa korottaa”* sekä että *”rakennus tulee liittymäkohdissa sovittaa yhteen naapurirakennusten kanssa”*.

Uudisrakennuksen massoittelu, kaupunkikuva ja arkkitehtuuri

8-kerroksinen uudisrakennus on liian korkea ja massiivinen ja muuttaa oleellisesti korttelin mittasuhteita. Aluejulkisivukuvat osoittavat hyvin, että rakennus olisi liian korkea ottaen huomioon sekä Hakaniemen että Hämeentien historiallisen miljööän ja myös Näkinpuiston uudemman rakennuskannan. Nykyisen kaavan sallima enintään 6-kerroksinen rakennus sopisi paremmin historialliseen ympäristöönsä.

Muutoksessa tontille esitetään 5 715 m² asuinkerrosalaa voimassa olevan kaavan 2 425 m²:n sijaan. Rakennusmassana määrä on yli kaksinkertainen. Muutos muuttaisi merkittävästi kaupunkimaisemaa, heikentäisi olennaisesti alueen yleiskuvaa ja muuttaa näkymiä korttelin sisällä.

Esitetty muutos ei huomioi vastapäisiä Näkinukuja 3:n tai 4:n korkoja, niiden matalampaa tai korkeampaa osaa, tai harjakorkeuksia. Muutos vähentäisi myös huomattavasti valon määrää etenkin talviaikaan kadunpuolisissa asunnoissa Hämeentien toisella puolella, osoitteissa Hämeentie 6, 8, 10 ja 12. Korkea rakentaminen muuttaa myös kadun äänimaailmaa heikentäen asuinmukavuutta.

Uudisrakennuksen julkisivujen pitäisi olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoista ja muodostaa ehyt kokonaisuus ympäröivien rakennusten kanssa. Tyyliiltään uudisrakennuksen tulisi sopia ehdotettua peremmin ympäristöönsä. Vaaleana laatikkomaisena, yksivärisenä ja isoine ik-

kuna- ja parvekelasipintoineen rakennus ei sovi Hakaniemen ja Hämeentien aiempaan arkkitehtuuriin, eikä myöskään Näkinpuiston rakennuskantaan. Uudisrakennuksen tulisi arkkitehtuuriltaan noudattaa esim. Näkinpuiston rakennustyyliä, joka hyvin sopii yhteen Hämeentien vanhan rakennuskannan kanssa. Uudisrakennuksessa tulisi osittain olla esim. punatiiltä, jotta se paremmin sulautuisi ympäristöönsä. Ik-kuna- ja parvekeaukkojen tulisi olla pienempiä.

Vastine

Uudisrakennus on suunniteltu 8-kerroksisena Näkinkujan ja Hämeentien kulmassa. Tämä luo kulmaelementin korttelille, joka on tyypillinen arkkitehtoninen aihe useassa Kallion korttelissa. Kulma on suhteessa kortteliin ja kaupunkirakenteeseen lyhyt osa, sekä Hämeentien että Näkinkujan puolella ja näin ollen on sen vaikutus näkymiin ja valoisuuteen pieni.

Näkinkujan puolella, kaksi ylintä kerrosta ovat sisäänvedettyjä ja mahdollistaa näin ollen 45-asteen valokulman säilymisen avoimena Näkinkujan puoleisiin olemassa oleviin asuinkerroksiin.

Kaavamuutoksen ei arvioida merkittävästi vaikuttavan kadun äänimaailmaan tai lähiympäristön asuinrakennusten meluolosuhteisiin esim. heijastusvaikutusten kautta.

Tontin rakennukset yhtyvät Hämeentien ja Näkinkujan korkomaailmaan liitoskohdissaan. Olemassa oleva, ja säilyvä, toimistorakennus yhtyy Hämeentien puolella viereisen rakennuksen osoitteessa Hämeentie 1 olemassa olevan mukaisesti, räystäslinjan korkeuteen. Toimistorakennuksen kattokerros on sisäänvedetty, olemassa oleva IV-konehuoneen tapaan. Näkinkujan puolella uudisrakennus terassoituu alempaan kerkoon naapuritontin Näkinkuja 3 suuntaan. Tontin rajan kohdalla uudisrakennus on 6-kerroksinen.

OAS-vaiheen jälkeen asumiseen varattu rakennusoikeus on pienentynyt. Uusi esitetty asuinkerrosala on 4 540 m², joka on vähän alle puolet siitä mitä voimassa oleva kaava mahdollistaa.

Kaavassa ohjataan tarkempaa suunnittelutyötä, materiaalipalettia, aukoitusta ja korkeaa laatutasoa, määräyksiin kuten *”Uudisrakennus tulee arkkitehtuuriltaan ja detaljikaltaan sopeutua Hämeentien kulttuurihistoriallisesti ja arkkitehtonisesti arvokkaaseen kaupunkikuvaan.”* Hämeentien varrella sijaitsee useamman aikakauden eri rakennuksia, jotka ovat sovitettu yhteen liitoskohdissa, maantasokerrosten sommittelussa sekä värityksiltään. Uudisrakennus tulee sovittaa olemassa olevaan kokonaisuuteen, mutta kuitenkin oman aikakautensa tuloksena.

Suojelumerkinnät

Selostustekstissä on kirjattu että, voimassa olevassa kaavassa alueen rakennusta tai sen ympäristöä ei ole merkitty suojelumerkinnällä. Tämä

on virheellinen, sillä naapuritontilla sijaitseva kiinteistö As-Oy Ahtola on suojeltu merkinnällä sr-2.

Vastine

OAS-vaiheen kirjaus selostuksessa ei ollut tarpeeksi tarkka. Kirjauksen tulisi sanoa, että kaava-alueen rakennusta, rakennuksen osaa tai pihaluettua ei ole merkitty suojelumerkinnällä. Kirjaus on korjattu. Korttelissa on kaksi sr-2 suojelumerkinnällä merkittyä rakennusta.

Tontin ilmastointilaitteiden aiheuttama melu

Melu-, akustisia tai ilmanvaihtoselvityksiä ei ole esitetty. Ne ovat keskeiset näin laajan lisärakentamisen ja muutostöiden yhteydessä ilmanvaihtomeluongelman välttämiseksi ja asioiden ratkaisussa jo suunnittelun alkuvaiheessa.

Nyt suunnitelmassa on esitys sijoittaa ilmastointikoneet olemassa olevien asuntojen viereen. Ilmastointikonehuonetta ja ilmahormeja ei voida sijoittaa asuntojen viereen, vaan ne tulee sijoittaa uudisrakennusosan yläosaan tai kellareihin ja hormit siten, ettei niiden ilme ja ääni ole hallitsevat korttelissa.

Kuvista ei käy ilmi, miten IV-laitteiston osat on tarkoitus sijoittaa. Nythän lauhduttimet ovat nykyisen rakennuksen Näkinkujan ja Hämeentien puoleisessa kadun kulmassa hurisemassa. Mitään kovia ääniä aiheuttavia kojeita ei saa tuoda olemassa olevien asuntoterassien lähelle.

Näin ison kiinteistön ilmanvaihtolaitteet ovat massiivisia ja kovaäänisiä ja tämä sama asia kulminoitui Hakaniemen Torin toisella laidalla Elannon tavaratalon muutoshankkeessa, kun sisäkorttelin pihojen äänimaa-ilmma muuttui. Asiasta laitettiin kaavaan ja lupaan ehtoja ja hyvä niin koska nyt on pari vuotta pyritty saamaan asioita kuntoon ja mittauksia tehty paljonkin. Emme halua samaa tilannetta tämän hankkeen yhteydessä.

Kaikessa suunnittelussa on otettava huomioon erityisesti koneellisen ilmanvaihdon laitteiden sijoittaminen ja niiden aiheuttama ääni. Kaavaan tulee asettaa ehto siitä, että korttelin ääniolosuhteet eivät tältä osin saa muuttua. Mitään huomattavaa äänihaittaa aiheuttavia laitteita ei saa sijoittaa Hämeentie 1:n kiinteistön puoleiseen päätyyn. Ullakkoasuntojen terasseille ei saa aiheuttaa teknisistä laitteista johtuvaa äänimaailman muuttumista ja äänihaittaa.

Vastine

Ehdotusvaiheen suunnitelmissa olemassa olevan toimistorakennuksen katolta on poistettu OAS-vaiheessa esitetty IV-konehuone. Tekniset tilat ovat nyt osoitettu kellariin sekä jokaiseen kerrokseen olemassa olevan ja uudisrakennuksen saumakohtaan.

Tieto on myös annettu hankkeeseen ryhtyvälle tiedoksi tarkempaa suunnittelua varten.

Taloteknisten laitteiden ja niiden meluntorjunnan suunnittelu on tärkeä osa kaavan jälkeistä jatkosuunnittelua. Uuden rakennuksen taloteknisten laitteiden aiheuttama melu ei saa ylittää ympäristöministeriön asetuksessa 796/2017 ja sen muutosasetuksessa 360/2019 annettuja lukuarvoja. Kaavaratkaisussa on annettu korttelin ääniympäristön jatkosuunnittelua ohjaamaan määräys: *”Pysäköintitilojen ja itse rakennusten ilmanvaihtojärjestelyt tulee suunnitella ja järjestää siten, ettei niistä aiheudu ilmanlaatu- tai meluhaittaa asunnoille, ulko-oleskelutiloille tai ympäristölle.”* Meluhaitan arviointikriteerinä sovelletaan ääniympäristöasetuksen mukaisia lukuarvoja. Esimerkiksi rakennusta palvelevien tai rakennuksen ilmanvaihtolaitteiden aiheuttama keskiäänitaso $L_{Aeq,T}$ saa olla enintään 45 dB saman tai läheisen asuinrakennuksen avattavien ikkunoiden ulkopuolella, oleskeluun käytettävällä parvekkeella tai virkistykseen käytettävillä piha- ja oleskelualueella.

Suunnitelmien keskeneräisyys ja valmisteluaineiston puutteellisuus

Hanke tulee suunnitella uudelleen naapuritalot paremmin huomioiden ja esittää tarkemmat leikkauskuvat korkeustietoineen ja näkymätarkasteluineen Hämeentie 1 ja 3 rajalta sekä erillinen/erilliset suunnitelmat ilmanvaihdon laitteiden sijoittelun ja äänimaailman osalta. Kaavaan tulee asettaa selkeät ehdot ääniasioiden osalta.

Suunnitelmissa olisi tullut olla valokuvamaiset kuvat myös Näkinkujalta päin kohti Hakaniemen torikadun jugendrakennuksia. Näin olisi voitu arvioida sitä, miltä uudisrakennus näyttää Näkinkujalta katsoen näihin historiallisiin rakennuksiin nähden. Lisäksi myös kuvat näistä jugendrakennuksista katsoen uudisrakennukseen päin olisi tullut olla mukana, jotta olisi nähty, miltä rakennus näyttää jugendrakennusten asukkaiden silmissä.

On huomattava, että viitesuunnitelmassa aluejulkisivujen piirroksissa uudisrakennuksen väriytyy on ruskehtavampi kuin valokuvissa, joissa väriytyy on vaaleampi. Lisäksi yllä olevissa kuvakaappauksissakin toisessa kuvassa rakennus näyttää lähes valkoiselta ja toisessa hieman vaaleanruskealta. Tällaiset värierot aineistossa saattavat johtaa väriin mielikuviin rakennuksen ulkonäöstä.

Vastine

Suunnitelmia on edistetty OAS-vaiheen jälkeen, niin että olemassa olevan rakennuksen katolle suunniteltu IV-konehuone on siirretty muualle rakennukseen. Uusi sijainti on kellarissa ja kerroksissa, uudisrakennuksen ja olemassa olevan rakennuksen saumakohtassa. Sijainti on etäämmällä naapurirakennuksista.

Ilmanvaihtolaitteiden melusta on kerrottu edellisessä kohdassa tontin ilmastointilaitteiden aiheuttama melu

Viitemateriaaliin on lisätty näkymäkuvia ja leikkauksia.

Hämeentien ja Näkinkujan kulman aukio

Teatterin edessä olevaa aukiota ei saa rakentaa umpeen. Sen säilyttäminen Näkinkujan ja Hämeentien kulmassa on kaupunkikuvallisesti perusteltua. Aukio keventää ja rytmittää rakennusmassoja ja tuo Hämeentien välittömään läheisyyteen pienen määrän vehreyttä.

Tällä hetkellä Kolmannen linjan, Näkinkujan ja Hämeentien risteys on avara, muuten niin tiukkaan rakennetulla alueella. Aukio on myös osa Kolmannelta linjalta avautuvaa pitkää näkymää, joka jatkuu Hämeentien yli Näkinkujalle.

Vastine

Uudisrakennuksen myötä aukio häviää, ja muuttuu rakennetuksi. Uudisrakennuksen kulmaan tulee kadulle avautuvaa liike- tai myymälätilaa, jonka myötä kulmassa säilyy julkisen tilan luonne. Kaavassa määrätään, että katutaso julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Uudisrakennuksesta muodostuu uusi pääte ja uusi kulmaelementti Kolmannen linjan katunäkymälle, jonka sivusta näkyy yhä Näkinkujan kadun alkupää ja puurivi.

Näkinkujan pääty, jossa Näkinkuja liittyy Hämeentiehen, on äskettäin muutettu autokadusta yhdistetyksi pyörätieksi ja jalkakäytäväksi. Alue on korotettu katutasosta ja autolla ajo kielletty. Alueelle on lisätty pyörätelineitä sekä kausi-istutuksia ja kiinteä istuin oleskelua varten. Näin ollen Näkinkujan katualueelle on muodostunut uusi aukiotila.

Alueen kulttuuritarjonta

Asemakaavanmuutos poistaa tontilta teatterin. Mielenpitoissa ei pidetä hyvänä, että Kallion kulttuuritarjontaa vähennetään.

Uudisrakennuksen alimmat kaksi kerrosta pitää jättää teatterille tai muulle kulttuuritoiminnalle, siten että kulttuurin käytössä oleva neliömäärä pysyy samana.

Vastine

Uudisrakennuksen ja olemassa olevan rakennuksen kivijalkoihin ja osittain uudisrakennuksen toiseen kerrokseen tulee liiketiloja. Näihin voi sijoittua myös teatteritoimintaa.

Lintujen turvallisuus ja pesintä

Purettavassa rakennuksessa on varpusyhdykskunnan pesintöjä (mahdollisista tervapääskyjen pesinnöistä ei tietoa), ja uudessa rakennuksessa on tarjottava korvaavia pesäpaikkoja kolopesijöille.

Uusi rakennus on viitesuunnitelmassa hahmoteltu hyvin lasiseksi ja sen turvallisuutta linnuille on parannettava. Vastaavasti säilyvän rakennuksen katon lisärakentaminen toteutettava linnuille turvallisena. Hahmoteltu lasin määrä lisää myös helposti ympäristön valosaastetta.

Vanhoilla korttelialueilla ja ympäröivissä lähipuistoissa pesii ja liikkuu paljon lintuja ja ympäristön turvallisuutta ja elinkelpoisuutta osana kaupunkiluontoa ylläpidettävä ja mahdollisuuksien mukaan parannettava.

Vastine

Tieto pesinnöistä on annettu tiedoksi hankkeeseen ryhtyvälle. He tutkivat mahdollisuutta korvaavista pesäpaikoista. Linnunpesien tuhoutumisen estäminen rakentamis- ja korjaustöissä on toiminnanharjoittajan vastuulla. Pesäkolojen mahdollinen lisääminen rakennuksiin on omistajan toimivaltaan kuuluva asia. Ympäri vuoden rauhoitettujen tervapääskyn pesintöjen varalta kaavaselostukseen on lisätty siinä tilanteessa tarvittavan toimintamenettelyn kuvaus.

Lintujen turvallisuutta on pyritty parantamaan lisäämällä kaavaan seuraava määräys *”Ikkunoiden ja muiden lasiaiheiden, kuten lasikaiteiden, koko, sijoitus, pintakuviointi, lasin ominaisuudet ja muut ratkaisut sekä valaistus on suunniteltava ja toteutettava siten, että lintujen törmääminen lasiin minimoidaan.”*

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 26.8.–24.9.2024

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 3 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat naapurirakennuksen hätäpoistumistiehen, meluasioihin, tuleviin muutoksiin korttelissa, prosessiin, aukion poistoon, aineiston puutteellisuuteen ja lintujen pesäpaikkoihin.

Vastineet aihepiireittäin

Naapurirakennuksen hätäpoistumistie

Naapurirakennuksen yksi hätäpoistumistie on sivuseinässä niin, että siitä tällä hetkellä poistuminen on tontin 10 ajoluiskalle. Tästä poistumistiestä ei turvallisuussyistä voi luopua, joten jos rakennuksen viereen nousee uusi rakennus asemakaavaehdotuksen mukaan, hätäpoistumistie viereisen tontin suuntaan tulee säilyä entisellään.

Vastine

Nykyisellään poistumisjärjestelystä on sovittu voimassa olevalla rakennusrasitteella. Asemakaava mahdollistaa nykyisen poistumistien järjestämisen tontin kautta kadulle. Asemakaavassa on osoitettu merkintä poistumistieportaalle tontin 3 puoleiselle sivulle.

Meluasiat

Uusi rakennus olisi tulossa aivan rakennuksemme viereen, joten meluasiat on tärkeä huomioida siitä näkökulmasta, että tiloissamme järjestettävät yleisötilaisuudet voivat esimerkiksi viikonloppuisin ja arki-iltaisain aiheuttaa melua / ääntä, joka voi vaikuttaa hyvin lähelle meitä tulevaan rakennukseen.

Hämeentien melulle ja ilman epäpuhtauksille ei olla tekemässä mitään, eikä niitä edes tarpeeksi huomioida. Ehdotuksessa esitetään, että raitiovaunuista ei lähde ääntä. Hämeentiellä on todella huomattavan kova raitiovaunukiskojen ulina nykyään, niin kova, että raitiovaunun ohijeltaessa keskustelijat joutuvat korottamaan ääntään tullakseen kuulluiksi. Melu on raitiovaunuliikenteelle poikkeavaa ja johtunee raitiovaunujen kovasta vauhdista Hämeentien suoralla ja/tai jostain kiskojen ja vaunujen välisestä tekijästä Hämeentiellä. Desibelimitareiden kanssa pitäisi nyt kaavoittajan joku laittaa alueelle menemään, jotta asiassa oltaisiin totuutta lähempänä kuin mitä ehdotuksessa ollaan.

Vastine

Uudisrakennus liittyy olemassa olevaan rakennukseen, jossa järjestetään säännöllisesti tilaisuuksia, tapahtumia ja konsertteja. Vaikka nämä ajoittujat pääosin päiväaikaan, ei asumiseen aiheutuvien meluhaittojen mahdollisuutta voida täysin poissulkea. Tästä syystä kaavaan on lisätty jatkosuunnittelua ohjaava määräys: *”Uudisrakennuksen ja naapurirakennuksen liittymäkohdassa tulee jatkosuunnittelun yhteydessä kiinnittää huomiota naapurirakennuksen toiminnoista ja musiikista mahdollisesti aiheutuviin meluhaittoihin.”*

Hämeentien katualue ei kuulu kaava-alueeseen. Kaava-alueelle kohdistuvia liikenteen haittoja on selvitetty kattavasti ja kaavassa on annettu selvitysten ja arvioiden perusteella määräykset, joilla varmistetaan asemakaavan sisältövaatimusten täyttyminen.

Kaavaselostuksen toteamus ”Raitioliikenteen vaikutus alueen kokonaismelutasoon on melko vähäinen” pitää paikkansa mutta on kenties ilmaisultaan epäselvä ja kohtaa on päivitetty selostukseen. Melutilanteen tarkastelussa käytetään päivä- ja yöajan keskiäänitasoja, jolloin tulosta voidaan verrata melutason ohjearvoihin (VNp 993/1992). Se, että moottoriajoneuvoliikenteestä aiheutuva keskiäänitaso Hämeentien varrella on voimakkaampi kuin raitioliikenteen keskiäänitaso ei tarkoita sitä, etteikö raitioliikenteestä aiheutuisi melua. Sen aiheuttama lisä

mootoriajoneuvoliikenteen keskiäänitasoon jää kuitenkin melko pieneksi. Raitioliikenteen keskiäänitason lisäksi kaavan meluselvityksessä on laskennallisesti arvioitu myös yksittäisistä ohiajoista aiheutuvia enimmäisäänitasoja ja ne on kaavaratkaisussa otettu huomioon.

Tulevat muutokset korttelissa

Naapurikiinteistössä on suunnitteilla kiinteistön peruskorjaus lähivuosina, ja yksi vaihtoehto on laajentaa rakennusta muutamalla lisäkerroksella. Tähän kaupungin kaavoittaja on suhtautunut alustavasti myönteisesti. Hämeentie 3 asemakaavaehdotuksessa tulee huomioida, että naapurin rakennuksen seinämään kiinni tulevalle sivulle ei tulisi laittaa ikkunoita tai muuta niin, että se estää lisäkerroksien tekemisen muihin korttelin rakennuksiin.

Vastine

Hämeentie 3:n kaavaratkaisu ei estä viereisen tontin, Näkinkuja 3, kehittämistä tai rakennuksen korottamista.

Prosessi

Ehdotuksessa tulisi perustella se, miksi luonnos-vaihetta ei järjestetty. Nämä pikajuoksuradat, joissa pitäisi ensin huomata osallistumis- ja arviointisuunnitelma internetin yläkulmasta ja sen jälkeen ehdotus, ilman luonnosvaihetta, ovat turhauttavia ja luovat kaupungin suunnittelukoneistosta ylimielisen kuvan.

Valitessaan sen esitetäänkö suunnitelma ensin luonnoksena ja sitten vasta ehdotuksena, kaupunki käyttää kuulemma vaatteiden kokoja S, M ja L. Tämä ”salainen” koodisto tulisi määritellä ja avata perusteluneen jokaisessa asemakaavassa. Koon määräytymisperusteeksi ei tule hyväksyä pelkkää kerrosalaa (sitä, kuinka paljon rakennetaan), vaan kaavan kokoa tulee arvioida myös muiden muuttujien suhteen.

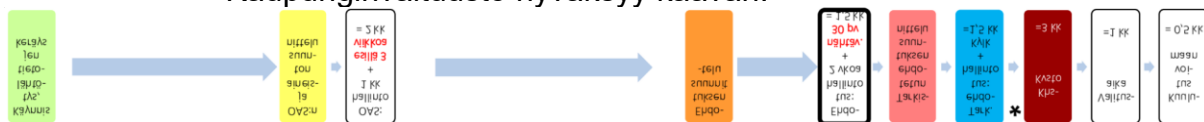
Vastine

OAS-vaiheessa suunnitelmien alustava materiaali oli nähtävillä 6.-24.3.2023. Ilmoitus nähtävilläolosta lähetettiin postitse naapureille, ilmoitettiin lehti-ilmoituksessa ja kaupungin verkkosivuilla. Suunnitelmat esiteltiin myös Uutta kantakaupunkia -verkkotilaisuudessa 8.3.2023.

Kaavasta ei esitellä luonnosvaihetta sillä kaava luokitellaan M-koon kaavamuutokseksi prosessiltaan. Asemakaavat etenevät päätöksenteon erilaisten prosessien kautta. Kaupungin hallintosäännön mukaan päätösvaltaa kaavan hyväksymisessä käyttää sen vaikutusten merkittävyydestä riippuen, joko kaupunkiympäristölautakunta tai kaupunginvaltuusto. Kaavaprojektin valmistelun keston vaikuttavat suunnittelutyön ohella kaavan edellyttämän osallistamisen ja vuorovaikutuksen laajuus, maankäyttöä koskevat neuvottelut ja sopimukset sekä toimielinten kokoukset.

M-kaavan eteneminen lyhyesti:

- OAS- ja valmisteluaineisto ovat samanaikaisesti esillä.
- Kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville ennen kuin se viedään lautakuntaan.
- Kaava viedään lautakuntaan ensimmäisen kerran nähtävilläolon jälkeen tarkistettuna ehdotuksena.
- Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan.



Prosessikuvaus on kirjattu OAS-kirjeen loppu osassa.

Aukion poisto

Kadun vartta tiivistetään entiseltään purkamalla matala rakennus, kaatamalla hieno puu ja pienentämällä puun vieressä olevan aukion kokoa.

Ehdotuksen vuorovaikutusraportissa annetaan ymmärtää, että Hämeentie 3:n vieressä, Näkinkujan päässä oleva aukio säilyy ja että siellä olisi jo ”penkkejä”. Aukio ei säily, vaan tulee ahtaaksi ja varjoiseksi, minkä lisäksi aukiolla on nyt yksi, aika karsea, yksin istuttava tuoli.

Vastine

Aukion pieneneminen ja puun poistuminen tontilta kaventavat kälytilaa ja vähentävät osaltaan hieman vehreyttä. Aukio puineen sijaitsee yksityisellä tontilla. Aukio poistuu tontin täydennysrakentamisen ja kaupunkirakenteen tiivistämisen myötä. Aukio liittyy nykyisen rakennuksen teatterin pääsisäänkäyntiin ja toimii sisäänkäynnin edustana. Olemassa oleva rakennus ja sen käyttö poistuu.

Aukiotila ei nykyisellään ole viihtyisä liikennöidyn Hämeentien vuoksi. Näkinkujan päädyn muuttumien autottomaksi kuitenkin tukee kävelyympäristöä.

Aineiston puutteellisuus

Havaintokuvia oli aineistossa liian vähän. Hämeentie 3:ssa jo olevan kiinteistön korottaminen parilla kerroksella jää hämärään: yksikään kuva ei konkretisoi korotuksen vaikutuksia katunäkymänä. Poistuvan aukion osalta ei näytetä varjostustutkielmaa. Naapuritalojen ikkunäkymien muutoksia olisi myös ollut hyvä kuvallisesti esittää.

Vastine

Hämeentien puoleinen rakennusosa ei nouse korkeammaksi kuin nykyinen iv-konehuone, mutta massa laajenee kadun suunnassa, niin että lisäkerros ulottuu naapurirakennuksen palomuriin saakka. Olemassa oleva iv-konehuonekerros poistuu ja tilalle rakennetaan yksi

uusi toimistokerros. Ylin kattokorkeus säilyy korkeudessa 26.3 m ja vanha räystäskorko säilyy korkeudessa 23.1 m (N2000).

Tämä näkyy viitesuunnitelman leikkauksessa sivulla 12 sekä katunäkymissä sivuilla 2 ja 9.

Lintujen pesäpaikat

Korkeamman rakennuksen Hämeentien puoleisen seinustan oikeanpuolimmaisissa tuuletusaukoissa on todettu ainakin kaksi tervapääskyn pesäpaikkaa. On mahdollista, että niitä on enemmänkin. Tervapääskysten pesäpaikkoja pysyvästi samaa pesäpaikkaa käytävänä lajina koskee suojele myös pesintäajan ulkopuolella, joten niiden poistaminen vaatii ELY-keskuksen luvan. Jostain syystä tätä pesäpaikkojen suojaa pesintäajan ulkopuolella ei tällä hetkellä ole varpusilla, mutta myös varpusilla on siis pysyviä pesäpaikkoja ainakin matalammassa rakennuksessa. On toivottavaa, että molempien lajien pesäpaikkoja voidaan säilyttää. Tervapääskyn osalta ne olisi hyvä saada mahdollisimman lähelle alkuperäisiä. Varpuset ottavat pesäpaikkoja käyttöön vapaammin.

Vastine

Kaavamääräyksillä ei ole määrätty kolopesälintujen, kuten varpusten ja tervapääskysten pesäpaikkojen säilyttämistä, sillä lintujen pesintä rakennuksissa ei ole kaavallinen kysymys. Kaikilla lintulajeilla on luonnonsuojelulain (69 ja 70 §) mukaan pesimäaikainen rauhoitus, josta poikkeaminen on mahdollista vain Varsinais-Suomen ELY-keskuksen myöntämällä luonnonsuojelulain 83 § mukaisella luvalla. Tervapääskyn rauhoitus on ympärivuotinen, koska se käyttää sisustamaansa pesäkoloa toistuvasti.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat työn aikaisiin järjestelyihin, alueen vesihuoltoon, yhdyskuntarakenteeseen ja kaupunkikuvaan, rakennettuun kulttuuriympäristöön, meluntorjuntaan, luonnonsuojeluun sekä ilmastovaikutuksiin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole asemakaavan muutosehdotukseen huomautettavaa.

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

Vastineet lausuntoihin

Helsingin seudun liikenne (HSL)

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä muistuttaa, että kaava-alueen vieressä on yksi tärkeimmistä joukkoliikenteen katuyhteyksistä sekä pyöräilyn yksisuuntaisista pääreiteistä. Tästä vuoksi on tarpeen kiinnittää huomiota rakennuslupaa laadittaessa erityisesti siihen, etteivät työnaikaiset järjestelyt haittaa joukkoliikenteen ja pyöräliikenteen toimivuutta alueella.

Vastine

Lausunto on välitetty hankkeeseen ryhtyvälle.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

Aluetta palvelevat yleiset vesihuoltolinjat on rakennettu valmiiksi. Asemakaavan muutos ei edellytä vesihuollon lisärakentamista eikä johtosiirtoja.

Vastine

Lausunto on välitetty hankkeeseen ryhtyvälle.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Kaavaratkaisu on yleiskaavan mukainen ja ehdotettu rakentaminen on perusteltua.

Pihakansisuunnitelma kehittää korttelia useilla tavoilla verrattuna nykytilanteeseen. Ratkaisu parantaa uusien ja nykyisten korttelin asukkaiden näkymiä sisäpihan puolelle, lisää pihan käytettävyyttä ja viihteyttä, kasvattaa korttelin viherkerrointa ja auttaa hulevesien viivyttämistä tontilla.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Hämeentien puoleiselle toimistorakennukselle on annettu kaavaehdotuksessa suojelumerkintä sr-3: *Kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus, jonka ominaispiirteet on säilytettävä. Rakennusta ei saa purkaa.* Ominaispiirteillä tarkoitettaneen kohteen julkisivuja. Viitesuunnitelman perusteella julkisivut säilytetään, mikä on hyvä.

Meluntorjunta

Uudenmaan ELY-keskus pitää asukkaiden viihtyisyyden ja asumisen laadun kannalta tärkeänä, että jokainen asunto aukeaisi ns. hiljaisen, ohjearvo (VNp 993/1992) mukaisen julkisivun suuntaan. Asuinhuoneistojen osalta tätä ei ole mahdollista toteuttaa esitetyllä ratkaisulla katujen risteysalueen asuntojen osalta.

Piha-alueen määräys melutasosta on riittävä ja se pohjautuu riittävään selvitykseen.

Runkoäänen ja tärinän osalta määräys on riittävä ja pohjautuvat riittäviin selvityksiin ja suosituksiin.

Vastine

Kaavaa varten laaditun meluselvityksen ja ilmanlaadun arvioinnin perusteella on annettu kattavat määräykset, jotka varmistavat riittävällä tavalla asemakaavan sisältövaatimusten täyttymisen.

Melun lisäksi kaavaratkaisussa on kiinnitetty erityistä huomiota ilman epäpuhtauksille altistumisen vähentämiseen ja liikenteen haittojen eniten kuormittamassa kulmassa asuminen saa alkaa vasta kolmannesta kerroksesta. Risteysalueen läheisyyteen sijoittuvien asuntojen melutilannetta on myös tutkittu tavanomaista tarkemmin. Viitesuunnitelma ja siihen pohjaava melutarkastelu osoittavat, että jatkosuunnittelussa on hyvät edellytykset luoda parvekkeiden avulla mahdollisuus aukaista ikkuna ohjearvon alittavaan suuntaan, mikä on selkeä lisä asumisen laatuun.

Luonnonsuojelu

Uudenmaan ELY-keskuksen tietojen mukaan kaavamuuotosalueella sijaitsevan toimistorakennuksen Hämeentien puoleisella julkisivulla olevissa tuuletusputkissa on pesinyt tervapääskyjä. Tervapääsky on erittäin uhanalainen ja luonnonsuojelulain 70 §:n mukaisesti rauhoitettu laji, jonka yksilöiden, pesän ja pesinnän tahallinen häiritseminen on kiellettyä. Tämän lisäksi tervapääskyillä katsotaan olevan luonnonsuojelulain 70 §:n 3 momentin tarkoittama ympärivuotista lainsuojaa nauttiva pesäpaikka, jota se toistuvasti käyttää.

Kaavan yleismääräyksiin sekä kaavaselostukseen tulee lisätä tieto tervapääskyjen pesinnästä rakennuksessa. Tervapääskyjen pesimiseen käyttämiin rakenteisiin ei saa tehdä sellaisia rakenteellisia muutoksia, jotka estävät tervapääskyä jatkossa käyttämästä kyseisiä koloja pesintään. Jos tällaisia muutoksia kaavaratkaisussa esitetään, tulee niille hakea luonnonsuojelulain 83 §:n mukainen lupa poiketa lain pesäpaikkaa koskevasta ympärivuotisesta rauhoituksesta. Lupaviranomainen on Varsinais-Suomen ELY-keskus.

Vastine

Kaavamääräyksillä ei ole määrätty kolopesälintujen, kuten varpusten ja tervapääskyjen pesäpaikkojen säilyttämistä, sillä lintujen pesintä rakennuksissa ei ole kaavallinen kysymys. Kaikilla lintulajeilla on luonnonsuojelulain (69 ja 70 §) mukaan pesimäaikainen rauhoitus, josta poikkeaminen on mahdollista vain Varsinais-Suomen ELY-keskuksen myöntämällä luonnonsuojelulain 83 § mukaisella luvalla. Tervapääskyn rauhoitus on ympärivuotinen, koska se käyttää sisustamaansa pesäkoloa toistuvasti.

Ilmastovaikutukset

Kaavaratkaisun ilmastovaikutuksia ei ole arvioitu. Kaavaehdotuksen määräyksillä on kuitenkin ansiokkaasti lievennetty haitallisia ilmastovaikutuksia. Kaavaratkaisu on ilmastovaikutusten osalta todennäköisesti hyvä, sillä se tiivistää kaupunkia kestävästi liikkumisen perustuen, ei aiheuta viheralueiden menetyksiä, on rakennettavuudeltaan hyvää ja se säilyttää olemassa olevaa. Uudisrakennuksella on kuitenkin myös haitallisia ilmastovaikutuksia.

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että kaavaselostusta on syytä täydentää ilmastovaikutusten käsittelyllä, jossa on huomioitava ilmastomuutoksen hillintä ja sopeutumisen tarpeet sekä tehdyt ilmastovaikutuksia lieventävät ratkaisut. Lisäksi kaava-aineistossa tulee mainita Helsingin kaupungin hiilineutraaliustavoite sekä arvioida, onko ratkaisu linjassa tavoitteen kanssa.

Vastine

Selostukseen on lisätty kappale 'ekologinen kestävyys' ja kappaleita 'maisema ja luonnonympäristö' ja 'ympäristöhäiriöt' on täydennetty.

Kaavaratkaisu luo edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle kehitykselle, tiivistämällä olemassa olevaa kaupunkirakennetta, tukeutuen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.

Uuden asuinkerrostalon hiilijalanjälki ei saa ylittää Helsingin kaupungin asettamaa rakennusajankohtana voimassa olevaa hiilijalanjäljen raja-arvoa.

Hulevesiä viivytetään viivytyskennostoilla kannen puoliläpäisevien ja läpäisemättömien pintojen alla (4,6 m³) sekä pysäköintihalliin sijoitettavissa viivytystankeissa 19,6 m³, ja kansipihasta suunnitellaan vihreä siten, että sinne muodostuu paahteelta suojaavia oleskelutiloja.

Kaava-alueella viherkertoimen tavoiteluvuksi on kaavaratkaisussa asetettu vähintään 0,9. Tämä mahdollistaa alueella riittävän laadukkaan viherrakenteen sekä hulevesien hallintaa parantavien ratkaisujen toteutumisen.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

Kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta erittäin tärkeää on Hämeentie 3 olevan toimistorakennuksen suojeleminen merkinnällä sr-3: *”Kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus, jonka ominaispiirteet on säilytettävä. Rakennusta ei saa purkaa.”*

Kuten kaavaselostuksessa todetaan, kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaisi Hämeentien ja Näkinkujan katukuviin. Katujen kulma muuttuisi rakennetuksi ja Näkinkujan puoleinen rakennus kaksikerroksisesta kahdeksankerroksiseksi, kaikkea ympäristön rakennuskantaa korkeammaksi. Kaupunginmuseo pitää tätä edelleen ylimitoitettuna lisärakentamisena ja korostaa rauhallisen räystäslinjan merkitystä katutilan luonteelle. Hämeentie ja Näkinkujan kulmauksen olemassa oleva aukiotila ja siinä sijaitseva puu poistuisivat uuden rakentamisen myötä.

Kaupunginmuseo kuitenkin korostaa, että niin ekologisen kuin kulttuurisen kestävän kehityksen näkökulmasta on tärkeää, että asemakaavan muutoksen lähtökohdaksi on otettu Hämeentie 3 toimistosiiven säilyminen ja täydentäminen. Salisiiven purkamisella mahdollistetaan tontin täydennysrakentaminen, toimistosiiven säilyttäminen toteuttaa tavoitteita resurssiviisaasta rakennusten käytöstä. Olevan Hämeentien puoleisen rakennuksen suojelumerkinnällä sr-3 tuodaan esiin myös Hämeentie 3 kulttuurihistoriallisia arvoja osana rakentamisaikakautensa arkkitehtuuria ja Sörnäisten kaupunginosan ja arvotun Hämeentien historiaa. Hämeentien alkupään katutilaa muodostavat pitkälti 1910- ja 1920-luvun asuin- ja liikerakennukset, joista useat ovatkin jo asemakaavalla suojeltuja. Hämeentie 3 edustaa katutilan kokonaisuudessa arkkitehtuuriltaan 1960- ja 1970-luvun laadukkainta kerrostumaa, jonka säilyminen tulee näin turvata asemakaavallisella suojelulla.

Vastine

Säilyvä toimistorakennus, Hämeentien varrella, suojellaan merkinnällä sr-3, *”Kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus, jonka ominaispiirteet on säilytettävä. Rakennusta ei saa purkaa.”*

Vaikka uudisrakennus nouseekin Hämeentien räystäslinjaa korkeammaksi, on räystäslinjaa ylittävä korotus ainoastaan osittainen. Korkeampi kohta sijoittuu tontin ja samalla korttelin kulmaan. Monessa alueen rakennuksessa korttelin kulma on korostettu, hieman korkeammalla tai pyöristetyllä elementillä. Hämeentien puoleinen toimistorakennus säilyy samassa korkeustasossa ja Näkinkujan puoleinen uudisrakennus on porrastettu alas naapurirakennuksen suuntaan sekä sisäänvedetty ylimmistä kerroksista. Ainoastaan kulmassa uudisrakennus on korkeampi.

Kaavamerkinnoilla ja -määräyksillä taataan ympäristöön sopeutuvaa ja Hämeentien katutilan vaalivaa rakentamista, esimerkiksi määräyksellä:

”Uudisrakennuksen ja olemassa olevan rakennuksen muutos- ja kunnostustyöt tulee arkkitehtuuriltaan ja detaljeiltaan sopeutua alueen kulttuurihistoriallises- ti ja arkkitehtonisesti arvokkaaseen kaupunkikuvaan.”

Korkeutta rajataan kirjaamalla rakennusten korkeudet kaavaan. Sisäänvedetyt lisäkerrokset määrätään laadultaan korkeatasoisiksi ja ilmeeltään keveiksi.

Julkisen nähtävilläolon jälkeinen vuorovaikutus

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.