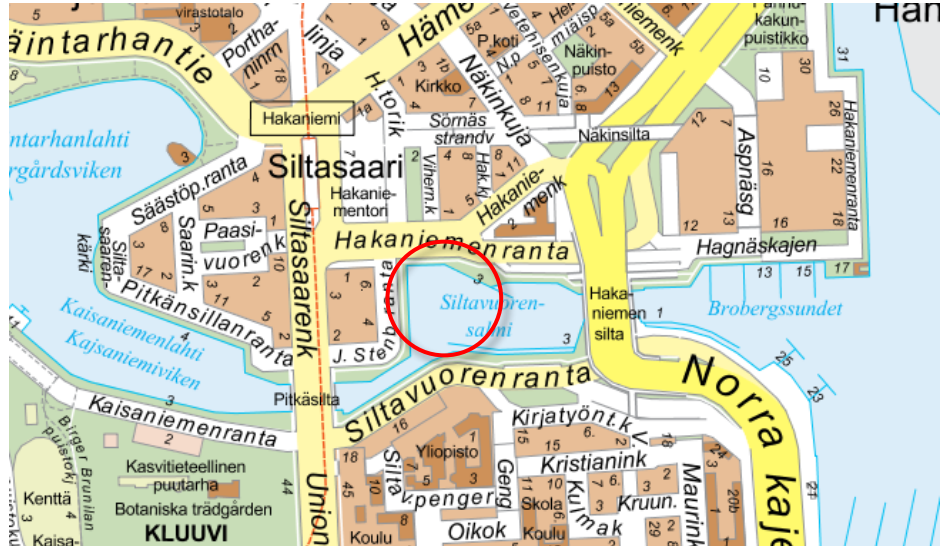


VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Hakaniemen hotellin (Hakaniemenranta) asemakaavan muutosehdotus (nro 12478)

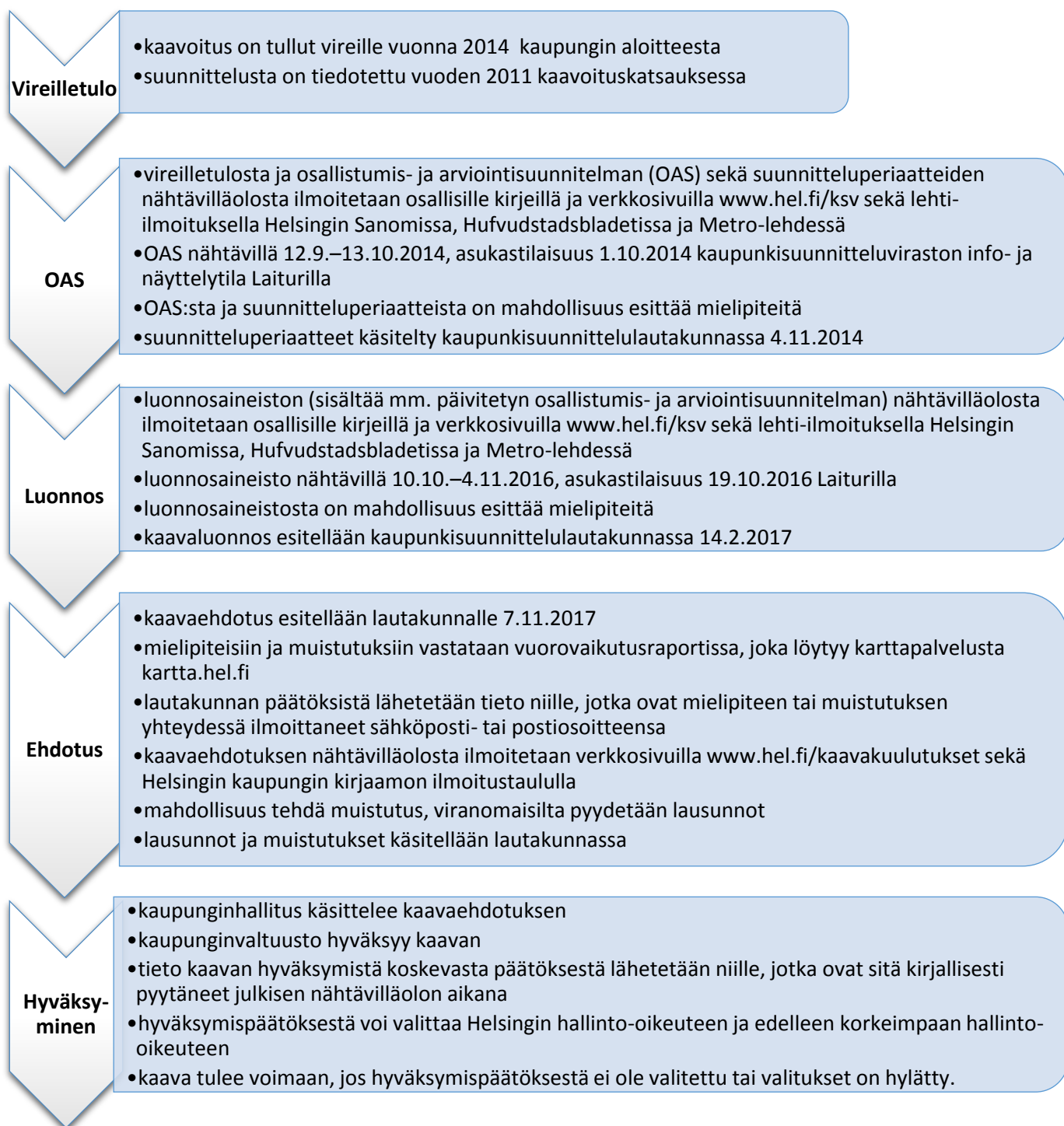


Vuorovaikutusraportin sisältö

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

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

Kaavoituksen eteneminen



YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Luonnosaineiston nähtävilläolon jälkeen tulleet mielipiteet

Yhteenveto mielipiteistä

Luonnosaineiston erillisen nähtävilläolon jälkeen saadut mielipiteet kohdistuivat hotellin vaikutuksiin. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitus-työssä siten, että selvitykset ilmanlaadusta ja veden vaihtuvuudesta teetetty, lisäksi on arvioitu hotellin kaupunkikuvallisia vaikutuksia ja varmistettu kaavamääräyksen rantojen säilyminen julkisessa käytössä. Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.

Kirjallisissa mielipiteissä kritiikkiä sai erityisesti rakennuksen sijoittuminen Hakaniementorin reunalle, jolloin näkymät torin suunnasta kapenevat. Tontin täytöt huonontavat Töölönlahden vedenlaatua sekä ilmanlaatu Hakaniementorilla heikkenee hotellin rakentamisen myötä. Mielipiteissä todetaan, ettei pääsyä rantaan voida varmistaa kun hotelli rakennetaan. Lisäksi todetaan että Maailmanrauha-patsas tulisi jättää nykyiselle paikalleen ja sille tulisi jättää tarpeeksi vapaata tilaa ympärille.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Näkymien peittyminen Hakaniementorin suunnasta

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi alueen asemakaavan muuttamisen periaatteet 4.11.2014, edellyttäen että alueen jatkosuunnittelussa tavoitellaan huomattavasti tiiviimpää rakennetta. Yleiskaavassa alue on esitetty keskusta-alueena, jossa tavoitteena on monipuolinen kaupunkirakenne. Näiden pohjalta suunnitteluperiaatteissa esitettyä maankäyttöä on kehitetty eteenpäin asemakaavan luonnokseen.

Kaupunginhallitus päätti 30.5.2016 varata AB Invest AS:lle alueen hotellin suunnittelua varten. Varaus edellytti arkkitehtuurikilpailun järjestämistä, jonka tuloksena nykyinen hotellisuunnitelma on.

Rannan rakentamisen myötä näkymät muuttuvat. Hotellin sijoittumisessa ja muotoilussa on varmistettu että näkymät Siltavuorenrantaan sekä vesialueelle säilyy.

Veden virtaus

Vesistövaikutuksista on luonnoksen laatimisen jälkeen laadittu selvitys (Hakaniemi-Merihaka asemakaavas suunnitelman mukaisten meritäytöjen ja ruoppausten vesistövaikutusten mallinnus, Luode Consulting Oy, 26.5.2017), jonka tuloksia on kuvattu selostuksen kohdassa ”Maaperän

rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen”.

Ilmanlaatu

Alueen ilmanlaadun muutoksia täydennysrakentamisen myötä on selvitetty erillisessä työssä (Autoliikenteen päästöjen vaikutus ilmanlaatuun Hakaniemenrannan ja Sörnäisten rantatien eteläosan alueella, 12.9.2017, Ilmatieteenlaitos), jonka tulokset on kuvattu selostuksen kohdassa ”Ympäristöhäiriöt”.

Rantojen julkinen käyttö

Asemakaavalla alueen rannat osoitetaan julkisiksi kävelyalueiksi.

Alueen patsaiden ja taideteosten siirtäminen

Jatkosuunnittelussa alueen taideteosten ja patsaiden uusista sijoituspaikoista neuvotellaan taidemuseon kanssa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 1.12.2017–8.1.2018

Muistutukset ja kirjeet

Kaavaehdotuksesta tehtiin kolme muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui kaksi kirjettä.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat hotellirakennuksen arkkitehtuuriin, sijaintiin sekä kaavaprosessin lainmukaisuuteen. Lisäksi kiinnitettiin huomiota rakentamisaikaisten vaikutusten huomioimiseen. Kirjeissä esitetyt huomautukset kohdistuivat veden vaihtuvuuden varmistamiseen Töölönlahdessa, hankkeen taloudelliseen kannattavuuteen sekä hotellirakennuksen sopivuuteen kaupunkikuvassa.

Vastineet aihepiireittäin

Kilpailulla on ohitettu MRL:n mukainen kaavamenettely

Asemakaavan luonnosaineiston ja päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja viraston verkkosivuilla www.hel.fi/ksv sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metro-lehdessä. Aineisto oli nähtävillä 10.10.–4.11.2016, jolloin on ollut mahdollista antaa suunnitelmista mielipiteitä.

Hotellin suunnittelukilpailu perustuu luonnoksessa esitettyihin reunaehdotoihin. Asemakaavan muutoksen ehdotusaineisto on laadittu kilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta.

Kaavaratkaisu on laadittu noudattaen maankäyttö- ja rakennuslakia.

Alueen tulisi olla rantapuistoa

Kaavaratkaisu perustuu yleiskaavan tavoitteisiin, joissa raideliikenteen asemien ympäristöjä tulee täydennysrakentaa tehokkaasti. Kaavassa mahdollistetaan rannan rakentaminen julkiseksi alueeksi. Kaavassa on osoitettu puistojen laajennuksia Merihaan eteläpuolella sekä Siltavuorenrannassa. Lisäksi lähialueen olemassa olevia puistoja kehitetään palvelemaan paremmin kaupunkilaisia.

Hotellitontin rakentaminen ei ole taloudellisesti kannattavaa

Hotellin tontin rakennuskelpoiseksi saattaminen vaatii ruoppauksia ja täyttöjä, lisäksi alueelle uusitaan kunnallistekniikkaa ja varaudutaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti tuleviin säiden ääri-ilmiöihin ja tulviin, joiden kustannukset ovat osa kaavan kustannuslaskelmia. Lisäksi kaavalla mahdollistetaan julkista rantaa, johon mahdollistetaan alusten rantautuminen.

Hotelli kaventaa merkittävästi Siltavuorensalmen vesialuetta

Hakaniemenrannan täydennysrakentamisen sekä julkisen rannan mahdollistaminen Siltavuorensalmen pohjoisrannassa siirtää rantaviivaa noin 20–40 metriä, riippuen mittauskohdasta, sillä nykyinen rantaviiva ei ole suora. Kapeimmillaan Siltavuorensalmi on nykyisellään Hakaniemensillan alapuolella, noin 80 metriä. Hakaniemenrannan kaavaratkaisu ei kavenna salmen vesialuetta nykyisestä minimileveydestä, sillä vanhan sillan eteläinen penkere poistetaan sillan purun yhteydessä, jolloin vesialueen leveys säilyy nykyisen minimin mitoissa.

Asemakaavan mukaiset ruoppaukset ja täytöt ovat osa Hakaniemen–Merihaan alueen suunnitelmaa, joka muuttaa Siltavuorensalmen nykyistä rantaa ja salmen leveyttä, syvyyttä ja muotoa. Rannan muokkauksen vaikutukset vesistöön on mallinnettu ja selvitetty asemakaavoituksen aikana. Vaikutuksia tarkasteltiin Eläintarhanlahdelle ja Töölönlahdelle saakka.

Vedenvaihtoa rajoittavien salmien virtaamissa ei havaittu merkittävää vaikutusta. Suurin kumulatiivinen vaikutus oli 1,2 % vähenemä ulos- ja sisäänvirtaamissa. Kaventunut salmi aiheuttaa kuitenkin noin tunnin viiveen virtaamiin.

Hotelli ei sovi Hakaniemen kaupunkitilaan

Hotelli on sovitettu kerrosluvun ja räystäskorkeuden osalta ympäröivään rakennuskantaan. Julkisivun mitta noudattelee alueelle tyypillistä

Pysäköinnille ei ole osoitettu paikkaa tontilta

Lähtökohtaisesti hotellin tontille ei ole osoitettu pysäköintiä. Paikkoja on kuitenkin mahdollista osoittaa pysäköintilaitoksista. Pysäköintinormin osalta kaavassa on osoitettu ainoastaan suurin sallittu pysäköintipaikkamäärä.

Kaavamerkintöjen tarkentaminen hotellin rakennusalaan jätettävän aukon osalta

Hotellin rakennusalan eteläinen osa tulee ensimmäisen kerroksen osalta olla avoin, lukuun ottamatta poistumistieporrasta joka on rajattu aukko -merkinnän ulkopuolelle. Kerrosluku merkintä koskee koko hotellin rakennusalaa.

Hotellin rakennustyömaa haittaa torikauppaa, koska toimijat ovat joutuneet hallin väistötilan takia siirtymään rantaan

Torikauppa on Hakaniemen kauppahallin peruskorjauksen yhteydessä pystytetyn väliaikaisen hallin takia joutunut siirtymään torilta ympäröiville alueille.

Ruoppaukset aiheuttavat ympäristöön haittoja

Ruoppauksen vaikutuksia on mallinnettu ja arvioitu erikseen asemakaavatyön yhteydessä laaditussa selvityksessä. Lisäksi asemakaavalla on annettu määräyksiä ruoppauksen ja täyttöjen osalta.

Rannan muokkauksen vaikutukset vesistöön on mallinnettu ja selvitetty asemakaavoituksen aikana. Vaikutuksia tarkasteltiin Eläintarhanlahdelle ja Töölönlahdelle saakka. Suolapitoisuudet nousevat lievästi Eläintarhan- ja Töölönlahdilla, sillä Vantaanjoen maksimivirtaaman aikainen pääsy näille lahdille heikkenee hieman. Kumulatiivinen vaikutus ravinteisiin lahdilla on vähäinen: ravinnetilanne Eläintarhanlahdella säilyy nykyisellään ja Töölönlahdella ravinteiden pitoisuudet tulisivat hieman vähenemään vuosien saatossa. Vaikka täytöt kaventaisivat salmeja selvästi, niin vaikutukset ovat verraten vähäiset, sillä suunnitelman mukaisissa ruoppauksissa ja täytöissä muodostuu salmen pohjaa kannava, jonka vesisyvyys on kaksinkertainen nykyiseen verrattuna. Mallinnuksesta ja tuloksista on laadittu raportti (Luode Consulting Oy, 26.5.2017).

Alueen rakentamisen yhteydessä todetut haitta-aineet ja jätepitoinen maa-aines tulee ottaa huomioon rakentamisessa. Rakentamisen yhteydessä poistettavien haitta-aineita tai jätettä sisältävien maa-ainesten käsittely ja sijoittaminen edellyttävä viranomaisen lupaa. Asemakaavassa on annettu maaperän pilaantuneisuuden selvittämistä ja puhdistamista koskeva kaavamääräys.

Merisedimenttien haitta-ainetasot edellyttävät, että suuri osa ruoppausmassoista on käsiteltävä ja sijoitettava muuten, kuin läjittämällä mereen. Asemakaavassa on annettu määräys pohja-sedimenttien haitta-aineiden selvittämisestä alueilla, joilla on asemakaavan mukaisesta rakentamisesta johtuva ruoppaustarve.

Hotellin rakentamisen aikatauluttaminen, hotelli tulisi rakentaa vasta 2020-luvulla

Hotellin rakentaminen on mahdollista aloittaa vasta kun tontti on rakentamiskelpoinen, joka vaatii ruoppauksia ja täyttöjä. Todennäköistä on, että ottaen huomioon ruoppaustyöt, täytöt sekä niiden vaatima luvitus, hotellin rakentaminen on mahdollista arviolta 2020–2021.

Hotellin rakentaminen vaurioittaa naapurirakennuksia

Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon ympäröivät rakennukset ja rakenteet.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat metroliikenteen huomioimiseen rakentamisaikana, rakentamisen vaikutuksiin arvokkaassa kulttuuriympäristössä, ympäristön ilmanlaadun huomioimiseen rakennuksessa sekä ruoppausten ja täyttöjen vaikutusten tarkempaan arviointiin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Helsingin kaupungin liikenneliikelaitos (HKL)
- kaupunginmuseo

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL).

Vastineet lausuntoihin

Metron läheisyydessä rakennettaessa on otettava huomioon metrorosta tuleva melu ja ettei metron toimintaa vaaranneta

Uusi hotellirakennuksen rakennusala sijoittuu lähimmillään noin 150 metrin päähän metroradasta. Metroliikenteen ei arvioida aiheuttavan

tällä etäisyydellä enää merkittävää runkoäänen riskiä uudisrakennuksessa.

Asemakaavaselostukseen on lisätty huomautus metron läheisyydessä rakentamisesta ja kaavamääräyksiin lisätty määräys metron toiminnan huomioimisesta.

Suunnittelualan rajautuminen RKY 2009 -alueisiin tulee esittää tarkemmin

Selostusta on täydennetty alueen nykytilanteen kuvauksen ja vaikutusten arvioinnin osalta.

Hotellin rakentamisen vaikutukset olemassa olevaan kulttuuriympäristöön ovat merkittävät, rakennuksen koko ja korkeus eivät sovi alueen rakenteeseen. Alueen historia tulee näkyä uusien suunnitelmien identiteetissä

Hotelli on sovitettu kerrosluvun ja räystäskorkeuden osalta ympäröivään rakennuskantaan. Julkisivun mitta noudattelee alueelle tyypillistä tonttijakoa. Kaupunkirakenteellisissa linjoissa on huomioitu Viherniemenkadun sekä Hakaniemenrannan julkisivulinjat. Näkymä Hakaniementorin suunnasta kohti Siltavuorenpengertä on säilytetty ja päinvastoin. Julkisivujen ja massoittelemien osalta hotellirakennus pyrkii selkeästi edustamaan omaa aikakauttaan, joka sopii ympäristön kerrokselliseen kaupunkirakenteeseen. Hakaniemenrannan uudiskorttelit tulevat muodostamaan uuden ajallisen kerrostuman Hakaniemen kerrokselliseen kaupunkikuvaan.

Ranta-alueen muuttuminen luonteeltaan yksityiseksi

Asemakaavalla mahdollistetaan rantaan uutta julkista kävelyaluetta.

Raitiotieyhteydestä aiheutuvan runkomelun torjuntatarpeen esittäminen kaavakartalla

Runkomelun torjuntatarve arvioidaan ja otetaan lähtökohtaisesti huomioon uuden raitiotien suunnittelussa ja rakentamisessa, vaikka asiasta ei erillistä kaavamääräystä annettaisikaan. Raitiotie sijoittuu kadulle, joka ei kuulu tälle kaava-alueelle, eikä katualuetta koskevaa määräystä siten esitetä tässä kaavassa.

Asemakaavassa tulee määrätä tuloilmanotto katolta ja suodatetuna

Asemakaavan määräyksiä tarkennetaan tuloilmanoton osalta.

Kaavaselostusta tulee täydentää ruoppausten ja täyttöjen vaikutusten osalta

Asemaakaavaa varten laadittujen sedimenttiselvitysten tietoja on täydennetty asemakaavaselostukseen. Ruoppausten ja täyttöjen vaikutusten arvioimiseksi laaditun mallinnuksen tietoja on täydennetty selostukseen ja mallinnuksesta laadittu raportti on liitetty asemakaava-aineistoon. Eläintarhanlahdella ravinnetaseen odotetaan mallinnuksen perusteella säilyvän nykyisellä tasolla. Töölönlahdella ravinnepitoisuuden kokonaismäärän on mallinnuksessa todettu vähenevän pitkän aikavälin tarkastelussa. Suolapitoisuuksien on sekä Töölönlahdella että Eläintarhanlahdella todettu hieman kohoavan. Vedenlaadun muutokset ovat vähäisiä ja niiden suunta, ennallaan pysyvän ja vähenevän ravinnetaseen ja hieman lisääntyvän suolapitoisuuden ei arvioitu olevan ristiriidassa alueita koskevien tavoitteiden kanssa.

Vesilupaa vaativien hankkeiden tietoja ja arviointeja tarkennetaan ja työnaikaisten vaikutukset arvioidaan lupahakemuksen edellyttämälle tasolle jatkosuunnittelun ja lupavalmistelun yhteydessä.
