



VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Kanavakatu 14, asemakaavan muutos (nro 12446)

Vuorovaikutusraportin sisältö

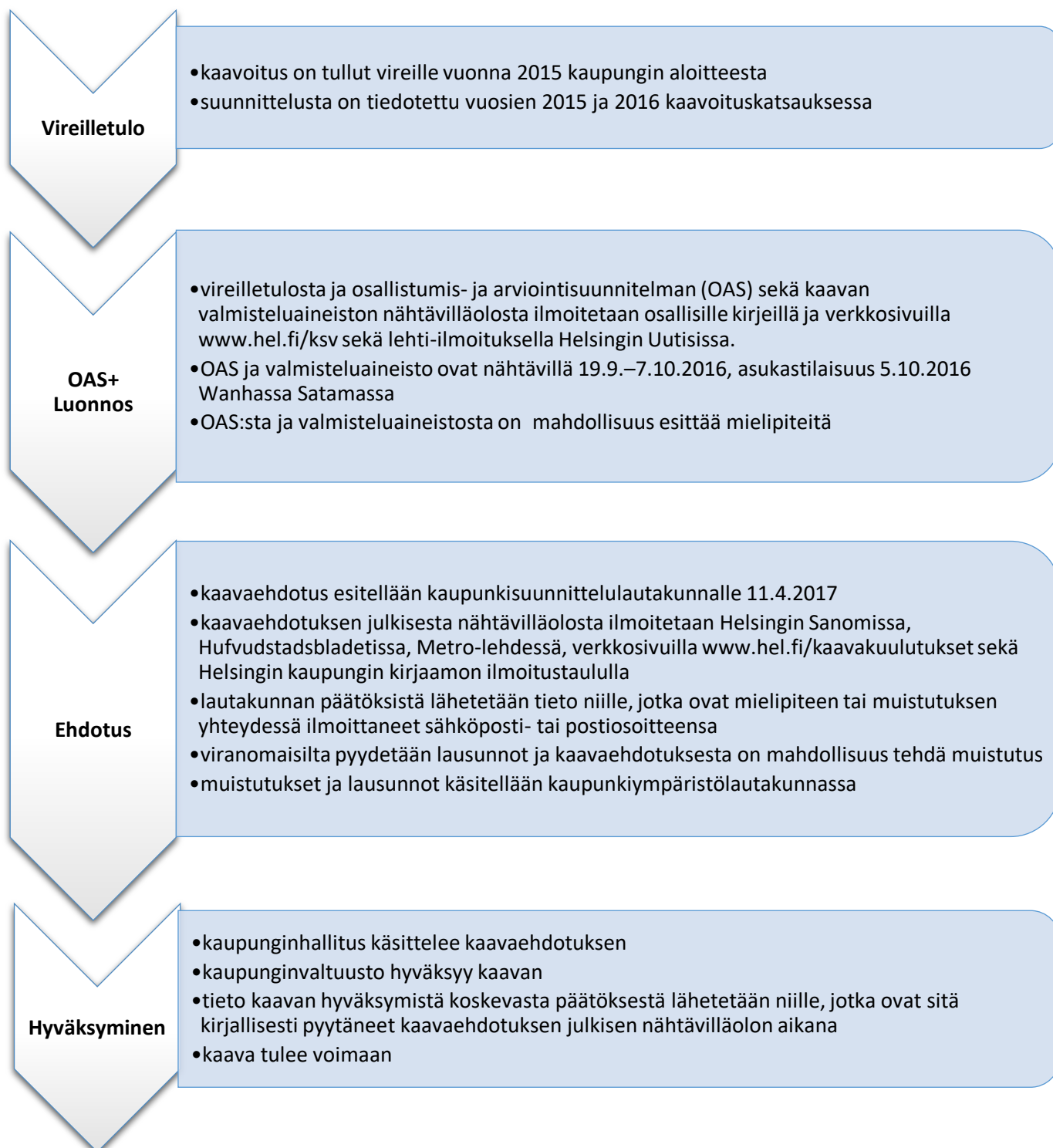
Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisu) valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista (huomautukset) sekä vastineet niihin.

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

LIITE

Asukastilaisuuden 5.10.2016 muistio

Kaavoituksen eteneminen



YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 19.9.–7.10.2016

Viranomaisten kannanotot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin kannanotot seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helen Oy
- Helsingin Satama Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston geotekninen osasto
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- pelastuslaitos
- rakennusvirasto

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Helsingin Satama Oy huomauttaa, että Kanavakatu on satamaliikenteen pääreitti ja kaavamuutoksen mukaisen hankkeen lopulliset ja rakentamisaikaiset järjestelyt tulee toteuttaa siten, ettei niistä toteudu haittaa sataman liikenteelle. Jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota myös joukkoliikenteen, pyöräilyn ja jalankulun reittien yleiseen sujuvuuteen eivätkä ne saa rajoittaa satama-toimintoja ja liikennettä. Tuleva rakentaminen tulee suojata melulta siten, että satamatoiminta voi jatkua nykyisellään. Suunnitelmat tulee käydä läpi Helsingin Satama Oy:n kanssa ja hankkeeseen ryhtyvän tulee vastata kustannuksellaan alueen rakennettavuudesta ja kunnostuksesta. Tontilla ei sijaitse satamatoimintaan liittyviä valvomotiloja.

Kaupunginmuseo pitää tärkeänä, että rakennettavalla tontilla jatketaan satama-alueella vuosikymmeniä noudatettuja suunnitteluperiaatteita laiturinsuuntaisen sommittelun, materiaalien ja korkeuden suhteen. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan viitesuunnitelman mukaisen uudisrakennuksen sijoittelu samaan julkisivu linjaan Elokuvasaatiön rakennuksen kanssa on oikea ratkaisu eheän kaupunkirakenteen luomiseksi. Sen sijaan kaupunginmuseo toivoo vielä tutkittavan rakennuksen madaltamista edes kerroksella naapuruston rakennusten mittakaava ja korkeus huomioiden. Kaupunginmuseo pitää tärkeänä tontin luoteispään suunnittelun näkymälinjan määrittämistä kaavaan, mikäli rakennuksesta tulee selvästi naapurustoaan korkeampi. Lisäksi asemakaavassa tulee määrittellä uudisrakennuksen julki-

sivujäsentelyn ja siinä käytettävät materiaalit ympäristöään kunnioittaviksi ja huomioon ottaviksi. Kulttuurihistoriallisesti huomattavan arvokkaan kokonaisuuden asettamat erityisvaatimukset tulee asemakaavassa nostaa esiin ja riittävin kaavamääräyksin varmistaa uudisrakennuksen korkea laatu ja soveltuvuus ympäristöönsä.

Kiinteistövirasto toteaa, että hanketta on tehty yhteistyössä varauksensaajan, kiinteistöviraston ja kaupunkisuunnitteluviraston kanssa. Tontille tulee suunnitella riittävän tehokas ratkaisu, jotta hanke olisi kannattava.

Pelastuslaitos pyytää suunnittelussa varmistettavan riittävät kuiluvaraukset huomioiden etenkin savunpoiston tilanvaatimus sekä pelastusajoneuvojen pääsy kuilujen, ajoluiskan ja pelastustoiminnan toimintapisteiden läheisyyteen koskien erityisesti maanalaisen pysäköintilaitoksen pelastusta. Pelastuslaitos toivoo jatkosuunnittelua tehtävän yhteistyössä heidän kanssaan.

Rakennusvirasto esittää maanalaisten rakenteiden, ilmastointilaitteiden ja julkisen aukion sovittamisessa yleisiin alueisiin ja niiden kaupunkitilaan ja rakenteisiin tehtävän yhteistyötä rakennusviraston kanssa.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä muun muassa siten, että suunnitelmaa on kehitetty toivottuun suuntaan rakennuksen korkeuden ja raskaan liikenteen kulkumahdollisuuksien osalta, ympäristön melun lähteet ja taso on selvitetty ja melulta suojautumisesta on määrätty sekä tontin ennallistamisesta on neuvoteltu asianomaisten tahojen kesken. Rakentamisen laatua ja muun muassa näkymälinjan toteutumista pyritään ohjaamaan kaavamääräyksin.

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Alueen kulttuurihistorialliset arvot ovat olleet suunnittelutyön ja sen ohjauksen lähtökohtana ja arvoihin sovittaminen pyritään varmistamaan kaavamääräyksillä. Kaavamääräyksillä pyritään varmistamaan korkea-tasoinen rakentaminen koskien sekä rakennusta että muuta ympäristöä tontilla.

Suunnittelun lähtökohtana on samoin ollut satamatoiminnan säilyminen tontin naapurissa ja suunnitteluratkaisut tehty tähän sovittaen. Hakija vastaa rakentamisaikaisista järjestelyistä, jotka pyritään toteuttamaan siten, että vaikutus liikenteeseen on mahdollisimman vähäinen. Rakennuksen suojaamisesta melulta on määrätty kaavassa.

Jatkosuunnittelua tulee tehdä yhteistyössä tarpeellisten viranomaistahojen kanssa.

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 16 kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa ja kaavoittajan tapaamisessa.

Mielipiteet kohdistuivat muun muassa tontin käyttötarkoitukseen, rakennuksen kerrosalaan, korkeuteen, sijaintiin tontilla ja soveltuvuuteen alueelle. Tontin rakentamista pidettiin kannatettavana ja aiheellisena ja ajoyhteyden tulevaan pysäköintilaitokseen katsotaan ratkaistun taitavasti.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että rakennusta on ympäristöön sovittamiseksi ja valaistusolosuhteiden huomioimiseksi madallettu kauttaaltaan kerroksella. Tämän myötä kerrosalaa on sijoitettu Kanavakadun puoleiselle saattoliikenteen sisäänkäyntiaukiolle.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Strategiset tavoitteet ja tontin ja alueen käyttötarkoitus

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta siten, että sillä varataan alue yritystoiminnan tarpeisiin ja edistetään kaupunginosan kehittämistä monipuolisena. Suunnitelma toteuttaa yleiskaavan tavoitetta alueen kehittämisestä kantakaupunkimaisena.

Tontin sijainti on ohjannut tulevan käyttötarkoituksen valintaa kuitenkin lukitsematta sitä kaavavaiheessa kokonaan. Tontti sijoittuu Katajanokan makasiinien alueelle, jolla ei perinteisesti ole sijainnut asuinrakennuksia. Tontin naapurissa on satamatoimintoja, joiden säilymistä alueella halutaan tukea.

Ehdotettu käyttö viheralueena ei ole tällä sijainnilla tavoitteellista eikä lopputulos yhdistettynä pysäköintilaitoksen ajoramppeihin ja pystykuihuihin olisi mielekäs. Nk. Kirjava Satama -hankkeen mukaisesti laajat julkiset tilat pyritään keskittämään yhtenäiseksi kokonaisuudeksi satama-altaan ranta-alueille.

Suunnitelman lähtökohtana ja kaupungin tavoitteena on alueen kaupunkirakenteen eheyttäminen. Hankelähtöisen kaavoituksen yhtenä lähtökohtana kaupungin taholta on tässä hankkeessa yritysystävällisyys. Mahdollisen hotellitoiminnan kannattavuudesta muiden alueen majoituspalvelujen rinnalla vastaa tuleva toimija. Samoin tulevalle toimijalla on jätetty liikkumavaraa kehittää toimintaansa muun muassa

matkailijat, asukkaat ja alueellinen palvelutarjonta huomioiden. Rakennuksen pohjakerros on määrätty käytettäväksi pääasiassa liiketiloiksi ja julkisiksi palvelutiloiksi, jolla pyritään varmistamaan palvelujen sijoittumisen mahdollistuminen rakennukseen tavoitteena parantaa alueen palvelutasoa. Määräämällä rasvanerottelukaivon ja ilmastointihormin toteuttamisesta pyritään mahdollistamaan yleisölle avoimen kahvila-/ravintolan toteutuminen rakennuksen maantasokerrokseen.

Tontti ei ollut osa vuonna 2011 järjestetyn Kirjava Satama -arkkitehtuurikilpailun suunnittelualuetta, joka käsitti Eteläsataman ranta-alueet ja rajoittui koillisessa Katajanokanlaituriin.

Katajanokan Huolto Oy:n huoltokaluston säilyttämisestä tulee neuvotella asiaankuuluvan viranomaistahon kanssa.

Hankkeen eteneminen ja kaavaprosessi

Kaavoitusprosessissa on noudatettu Maankäyttö- ja rakennuslakia ja myös vuorovaikutus on järjestetty lain edellyttämällä tavalla. Vuorovaikutuksen pohjaksi tuotetut luonnossuunnitelmat julkistettiin nähtävilläolon alussa ja niitä on saadun palautteen pohjalta kehitetty kaavaehdotusta varten niiltä osin, mikä on katsottu mahdolliseksi.

Kaavamuutoksen hakijan ja tontinvarauksen haltijan toimiala on rakennuttaminen. Suunnittelutoimeksianto on tilattu ja siten myös suunnittelija valittu hankkeen toimesta. Hakija käy neuvotteluja rakennuksen tulevan omistajan ja mahdollisen hotellitoimijan kanssa.

Tontinvaraus on neuvoteltu kiinteistövirastossa, joka määrittelee myös tontin hinnan markkinatasoon sovittaen.

Hanke sopii tontin ennallistamisesta ja käytöstä poistetun säiliötilalle tehtävistä muutoksista tontin ja säiliötilan omistajan ja haltijan kanssa. Säiliötilan yhdistämistä käyttötilana rakennushankkeeseen on tutkittu, mutta sopivaa käyttötarkoitusta ei ole varmistunut ja säiliö on tarkoitus täyttää.

Rakennuksen koko ja sijainti tontilla

Rakennuksen sijoittumisessa tontille on pidetty lähtökohtana kaupunkirakenteellista eheyttämistä; alueen kortteleissa rakennukset on perinteisesti rakennettu kiinni katulinjaan. Tästä poikkeuksena tontille on jätetty kulku- ja näkymäaukko Elokuvasäätien rakennusta vasten sekä tilaa saattoliikenteen järjestelyille tontin pohjoislaidalla ja pienelle kaupunkiaukiolle ilmastollisesti otollisessa ilmansuunnassa tontin kaakkokulmassa, mikä edesauttaa rakennuksen liittymistä sen itäpuoliseen kaupunkirakenteeseen. Muilta osin tontti on pyritty rakentamaan kau-

punkimaisen tehokkaasti ja jatkaen eheää katujulkisivua erityisesti Katajanokanlaiturin ja meren suuntaan samalla jäsentäen Katajanokanlaiturin vartta erityyppisten kenttämäistä tilaa vaativien toimintojen alueella. Elokuvasäätiön rakennuksen säilyttäminen irrallisena kokonaisuutena on katsottu hyväksi muun muassa sen historiallisen arvon vuoksi.

Rakennuksen sijoittumista ja muotoa on työstetty kaavatyön edetessä. Rakennuksen korkeuden lähtökohtana ovat hakijan kannattavuuslaskelmat, joskin ehdottomana maksimikorkeutena uudisrakennukselle on pidetty rakennusrivistön maksimikorkeutta (Grand Marina) ja tavoitteena on ollut meren puoleisen aluejulkisivun horisontaalinen yhtenäisyys. Luonnossuunnitelmia koskevien kannanottojen johdosta rakennusta on madallettu kerroksella. Rakennus on viisikerroksinen ja sen ylin sallittu korkeusasema viherkatolla toteutettuna on +21,00 m. Koska Helsingin kaupungin viherkattolinjaus on otettu käyttöön kesken hankkeen kaavatyön, poikkeaa korkeusasema ehdotusvaiheen viitesuunnitelmassa esitetystä (+20,55 m) viherkattorakenteen mahdollistamiseksi. Kannanotoissa esitetty luonnossuunnitelmaa merkittävästi matalampi (ehdotettu korkeus eri kannanotoissa 1-4 krs) ja samalla kerrosalaltaan pienempi rakennus ei ole hakijan laskelmien mukaan taloudellisesti mahdollinen ja rajaisi pois mahdollisia toimijoita/ostajia. Rakennuksen sisäisten järjestelyjen ja pohja-alatavoitteen vuoksi kaupunkiaukion koko ei voi olla esitettyä suurempi eikä tavoitteena ole ylipäättään rakentaa suurta torimaista aukiotilaa. Hyvällä paikalla, olemassa olevan infrastruktuurin alueella sijaitsevan tontin rakentaminen kantakaupunkimaisella tehokkuudella on ratkaisuna kestävä.

Kaava mahdollistaa muuntojoustavan rakennuksen toteuttamisen ja sisältää joustovaraa käyttötarkoituksen ja toimintojen tarkan sijoittelun suhteen.

Sovittaminen ympäristöön, muuttuvat näkymät ja valaistusolosuhteet

Katajanokan ympäristö on rakentunut useassa vaiheessa ja voimakkaassa ohjauksessa. Alueen kulttuurihistorialliset arvot ovat olleet suunnittelutyön ja sen ohjauksen lähtökohtana ja arvoihin sovittaminen pyritään varmistamaan kaavamääräyksillä. Uusvanhan tyylin sijaan uusi rakennus saa kuitenkin erottua selkeästi uudisrakennuksena, joskin sen julkisivujäsentelyä on pyritty ohjaamaan klassisoivaan suuntaan siten, että rakennuksen arkkitehtuuri istuu alueen kaupunkikuvaan. Kaavamääräyksillä pyritään varmistamaan korkeatasoinen rakentaminen koskien sekä rakennusta että muuta ympäristöä tontilla. Maisemallisesti tontin rakentamisen voidaan katsoa parantavan tilannetta suhteessa tontin nykytilaan.

Kaupungissa täydennysrakentamisen yhteydessä näkymät muuttuvat väistämättä. Suunnitelmassa on kuitenkin pyritty säilyttämään ja avaamaan näkymiä läpi tontin. Näkymä kohti Wanhan Sataman päätyä satama-alueelta ja matkustajaterminaalilta pitkin Mastokatua säilyy edelleen. Elokuvasäätien rakennuksen ja uuden rakennuksen väliin jäävää kujannetta pitkin aukeaa kerroksellinen näkymä kohti Wanhaa Satamaa ja tämän takana olevia korkeita asuinkerrostaloja. Kruunuvuorenkadun taloyhtiöistä säilyvät ylimpien kerrosten osalta edelleen merelliset näkymät Wanhan Sataman ja Elokuvasäätien rakennusten yli ja osittain pitkin kujannetta. Rakennuksen vaikutusta alueen valoisuolosuhteisiin on tutkittu varjostustutkielmilla eikä muutoksen katsota olevan kohtuuton tai ylipäättään koskevan asuinrakennuksia.

Liikenteelliset vaikutukset

Kanavakadun keskimääräinen liikennemäärä on nykyisellään 8 100 autoa vuorokaudessa. Hotellin tai toimitilan sijoittuminen tontille ei lisää liikennettä, sillä Kanavakatu 14 tontilla nyt sijaitseva purettavaksi suunniteltu huoltoasema on tuottanut tontin uutta käyttötarkoitusta enemmän liikennettä. Kanavakadun toimivuus on verrattain hyvä aamu- ja iltahuipputunnin aikana. Matkustajalaivojen purkuliikenne aiheuttaa Kanavakadulle ruuhkia etenkin keskustan suuntaan pois päin Katajanokalta. Laivojen purkuliikenteen ulkopuolella Kanavakadun liittymien kapasiteetti riittää hyvin, eikä ruuhkia muodostu.

Tontilta tuleva liikenne on väistämismuuhun liikenteeseen nähden, jolloin katuverkon liikenteen ei oleteta jonoutuvan tai uuden rakennuksen huolto- ja saattoliikenteen tai tontille sijoittuvan pysäköintilaitoksen ajorampin vuoksi.

Pysäköintilaitoksen ajorampin sijaintia on käsitelty Katajanokan pysäköintilaitoksen kaavassa. Tuolloin on todettu (Vuorovaikutusraportti) muun muassa seuraavaa: "Ramppien sijainniksi on tutkittu useita vaihtoehtoja, joista ehdotettu on todettu maaperällisten, kaupunkikuvallisten, liikenteellisten ja hallinnollisten tekijöiden kannalta parhaaksi. Suunnittelualueella on suoritettu maaperä-, porakone- ja kallionäytekairauksia. Katajanokan laiturille sijoittuvat vaihtoehdot on hylätty, sillä laajan Eteläsataman alueen maankäytölliset periaatteet ovat valmis-teilla. Katualueelle sijoittuvat ramppivaihtoehdot puolestaan aiheuttavat kuilumaisia tiloja ja ovat ristiriidassa alueen kaupunkikuvallisten arvojen kanssa."

Keskittämällä ajoneuvoliikenne Kanavakadulle paranevat jalankulun olosuhteet muun muassa Kruunuvuorenkadulla. Suunnitelma pohjakerroksen julkisine toimintoineen ja kaupunkiaukioineen tukee Katajanokanlaiturin kehittämistä ja jatkamista viihtyisänä kävely- ja pyöräliikenteen reitiksi.

Rakentamisaikaiset järjestelyt

Hakija vastaa rakentamisaikataulusta ja rakentamisaikaisista järjestelyistä sekä näihin liittyvästä tiedotuksesta ja vaadituista selvityksistä ja seurannasta. Työnaikaiset liikennejärjestelyt suunnitellaan toteutusvaiheessa.

Vastine ruotsinkieliseen mielipiteeseen

Katajanokan ympäristö on rakentunut useassa vaiheessa ja voimakkaassa ohjauksessa. Alueen kulttuurihistorialliset arvot ovat olleet suunnittelutyön ja sen ohjauksen lähtökohtana ja arvoihin sovittaminen pyritään varmistamaan kaavamääräyksillä. Kaavamääräyksillä pyritään varmistamaan korkeatasoinen rakentaminen koskien sekä rakennusta että muuta ympäristöä tontilla. Maisemallisesti tontin rakentamisen voidaan katsoa parantavan tilannetta suhteessa tontin nykytilaan.

Rakennuksen sijoittumista ja muotoa on työstetty kaavatyön edetessä. Rakennuksen korkeuden lähtökohtana ovat hakijan kannattavuuslaskelmat, joskin ehdottomana maksimikorkeutena uudisrakennukselle on pidetty rakennusrivistön maksimikorkeutta (Grand Marina) ja tavoitteena on ollut meren puoleisen aluejulkisivun horisontaalinen yhtenäisyys. Luonnossuunnitelmia koskevien kannanottojen johdosta rakennusta on madallettu kerroksella. Kannanotoissa esitetty luonnossuunnitelmaa merkittävästi matalampi (ehdotettu korkeus eri kannanotoissa 1-4 krs) ja samalla kerrosalaltaan pienempi rakennus ei ole hakijan laskelmien mukaan taloudellisesti mahdollinen ja rajaisi pois mahdollisia toimijoita/ostajia. Hyvällä paikalla, olemassa olevan infrastruktuurin alueella sijaitsevan tontin rakentaminen kantakaupunkimaisella tehokkuudella on ratkaisuna kestävä.

Kaupungissa täydennysrakentamisen yhteydessä näkymät muuttuvat väistämättä. Suunnitelmassa on kuitenkin pyritty säilyttämään ja avaamaan näkymiä läpi tontin. Näkymä kohti Wanhan Sataman päätyä satama-alueelta ja matkustajaterminaalilta pitkin Mastokatua säilyy edelleen. Elokuvasäätien rakennuksen ja uuden rakennuksen väliin jäävää kujannetta pitkin aukeaa kerroksellinen näkymä kohti Wanhaa Satamaa ja tämän takana olevia korkeita asuinkerrostaloja. Kruunuvuorenkadun taloyhtiöistä säilyvät ylimpien kerrosten osalta edelleen merelliset näkymät Wanhan Sataman ja Elokuvasäätien rakennusten yli ja osittain pitkin kujannetta. Rakennuksen vaikutusta alueen valoisuusolosuhteisiin on tutkittu varjostustutkielmilla eikä muutoksen katsota olevan kohtuuton tai ylipäättään koskevan asuinrakennuksia.

Kaavoitusprosessissa on noudatettu Maankäyttö- ja rakennuslakia ja myös vuorovaikutus on järjestetty lain edellyttämällä tavalla. Vuorovai-

kutuksen pohjaksi tuotetut luonnossuunnitelmat julkistettiin nähtävilläolon alussa ja niitä on saadun palautteen pohjalta kehitetty kaavaehdotusta varten niiltä osin, mikä on katsottu mahdolliseksi.

Tontin sijainti on ohjannut tulevan käyttötarkoituksen valintaa kuitenkin lukitsematta sitä kaavavaiheessa kokonaan. Kaavamutoksen hakijan ja tontinvarauksen haltijan toimiala on rakennuttaminen. Hakija käy neuvotteluja rakennuksen tulevan omistajan ja mahdollisen hotelli-toimijan kanssa.

Genmäle till den svenskspråkiga anmärkningen

Skatuddens miljö har byggts under många skeden och kontrollen av byggandet har varit stark. Områdets kulturhistoriska värden har varit utgångspunkt för planeringen och styrningen av byggandet. Med hjälp av detaljplanebestämmelser eftersträvas anpassning till den värdefulla miljön. Med detaljplanebestämmelser vill man också garantera högklassigt byggande, både vad gäller tomtens byggnad och den övriga miljön. Nybyggandet leder till en landskapsmässig förbättring jämfört med nuläget.

Nybyggnadens placering och utformning har utvecklats under detaljplanearbetets gång. Nybyggnadens ursprungliga höjd fastslogs på basen av sökandens lönsamhetskalkyl, dock så att nybyggnadens höjd inte fick överskrida maximihöjden för raden av byggnader (Grand Marina). Målsättningen har varit en enhetlig horisontell fasadlänga mot havet. På basen av de kommentarer som inkommit om detaljplaneutkastet har byggnaden sänkts med en våning. I kommentarerna föreslogs en betydligt lägre byggnad med betydligt mindre våningsyta än vad som föreslagits i detaljplaneutkastet (i de olika kommentarerna föreslogs 1-4 våningar). Enligt sökandens kalkyl är en betydligt lägre byggnad inte ekonomiskt genomförbar och skulle utesluta potentiella operatörer/köpare. Ett attraktivt läge och befintlig infrastruktur motiverar byggande enligt innerstadens effektivitet och är en miljömässigt hållbar lösning.

Då man förtätar staden förändras vyerna oundvikligen. I detaljplanen har man strävat att bevara och öppna utblickar genom tomten. Utsikten från hamnområdet och passagerarterminalen längs Mastgatan mot Wanha Satamas gavel bevaras. Längs gränden mellan Filmstiftelsens byggnad och den nya byggnaden öppnar sig en mångfacetterad vy mot Wanha Satama och bakomliggande höga bostadshus. Havsutsikten över Wanha Satama och Filmstiftelsens byggnad från de övre våningarna i Kronobergsgatans bostadsbolag bevaras. Nybyggnadens inverkan på områdets ljusförhållanden har undersökts med skuggstudier. Förändringen ses inte som oskälig och berör inte alls bostadshusen.

Planeringsprocessen har följt Markanvändnings- och bygglagen. Bestämmelserna om växelverkan har följts så som föreskrivs i lagen. Utkasten som uppgjordes inför processen för växelverkan offentliggjordes när planerna lades till påseende. Planerna har förbättrats enligt den feedback man fått i den utsträckning det varit möjligt.

Tomtens läge har styrt valet av kommande användningsändamål, dock utan att slutgiltigt låsa användningen i detaljplaneskedet. Sökanden av detaljplaneändringen, som också har reserverat tomten är verksam som byggherre. Den sökande förhandlar med byggnadens kommande ägare och eventuell hotelloperatör.

Yhteenveto asukastilaisuudesta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä asemakaavan muutosluonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin Wanhassa Satamassa 5.10.2016 klo 18-20.

Tilaisuudessa esiteltiin suunnittelu- ja kaavoitustilanne sekä hakijan konsultin laatima luonnostasoinen viitesuunnitelma. Keskustelu koski rakennuksen kokoa ja sijoittelua tontille, naapurikiinteistöjen valaistusolosuhteita, tontin käyttötarkoitusta ja myyntihintaa, hankkeen toimijoita, alueen liikenteellistä tilannetta ja rakentamisen vaiheistusta. Lisäksi kiinnosti hankkeen yhteys Katajanokan maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentamiseen. Tontin kehittämistä pidettiin osittain hyvänä ratkaisuna. Tilaisuudessa oli paikalla kaupungin ja hankkeen edustajien lisäksi noin 35 henkeä.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 5.5.–5.6.2017

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin yhdeksän muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat muun muassa tontin käyttötarkoitukseen, kaavamuutoksen hankelähtöisyyteen, rakennuksen kerrosalaan, korkeuteen ja soveltavuuteen alueelle, liikenteellisiin muutoksiin sekä muuttuviin näkymiin ja valoisuusolosuhteisiin. Rakennuksen madaltamista luonnosvaiheesta pidettiin hyvänä ratkaisuna.

Vastineet aihepiireittäin

Strategiset tavoitteet ja tontin ja alueen käyttötarkoitus

Kanavakatu 14 asemakaavamuutos on hankelähtöinen kaava, jossa tuleva käyttötarkoitus on karkealla tasolla määritelty keskusteluissa Helsingin kaupungin asiantuntijoiden ja hankkeen edustajien kesken. Kiinteistön tuleva käyttötarkoitus on valikoitunut muun muassa tontin

sijaintiin perustuen. Kaavan käyttötarkoituksen joustavuus luo usealle eri toimijalle mahdollisuuden sijoittua kiinteistöön eli rakennuksen käytön ja toiminnan tulevaisuutta ei ole voimakkaasti lukittu kaavoituksella.

Majoituspalveluiden ja/tai toimitilatarjonnan keskusta-alueella tai sen kupeessa voidaan katsoa lisäävän kaupungin elinvoimaisuutta. Kaavaratkaisulla on pyritty parantamaan myös alueen asukkaita ja toimijoita hyödyttäviä palveluita määräämällä liiketilojen toteuttamisesta rakennuksen pohjakerrokseen tulevasta toiminnasta riippumatta. Maantasokerros tulee varata pääasiassa liiketiloiksi ja julkisiksi palvelutiloiksi sekä kunnallistekniikkaa palveleviksi tiloiksi.

Hankkeen eteneminen ja kaavaprosessi

Hankkeen vuorovaikutus on toteutettu lain edellyttämällä tavalla ja sekä voimassa että valmisteilla oleviin yleispiirteisempiin kaavatasoihin perustuen. Asemakaavahankkeissa pyritään sovittamaan yhteen useita tekijöitä ja näkökulmia, joista asukasnäkökulma on yksi. Suunnitelmat on asetettu nähtäville ja vuorovaikutus aloitettu heti, kun suunnitelmat ovat tasoltaan ja ratkaisuiltaan tyydyttäneet sekä kaupungin että hankkeen intressejä ja niitä on kehitetty edelleen asukasvuorovaikutuksen myötä. Arkkitehtuurikilpailua ei ole katsottu kyseessä olevan tontin tilanteessa välttämättömäksi, joskin kaupunki suhtautuu myönteisesti ajatukseen kilpailun järjestämisestä toteuttajan toimesta kaavaehdotukseen perustuen.

Helsingin kaupungin tavoitteena on tehdä toteuttamiskelpoisia asemakaavoja, mikä tarkoittaa sitä, että yhtenä osa-alueena suunnittelun yhteydessä tarkastellaan taloudellisia toteutusedellytyksiä. Vertailulukuna hotellivaihtoehdon toteutettavuudelle on pidetty lähivuosina toteutuneiden hotellien kokoa.

Luonnosvaiheessa esitettyihin mielipiteisiin on vastattu aiemmin tässä raportissa. Luonnosvaiheen yleiskatsauksessa asukasmielipiteistä todetaan myönteiset näkökannat, sillä näihin ei anneta erikseen vastinetta. Kaupunkisuunnittelulautakunnalla on ollut käytettävissä muistutukset ja lausunnot kokonaisuudessaan.

Asukastilaisuudessa esitetyt näkökannat on otettu huomioon muun muassa pidentämällä mielipiteiden vastaanottoaikaa, madaltamalla rakennusta kerroksella, varaamalla rakennuksen pohjakerros pääasiassa myös asukkaita hyödyttäville palveluille sekä varmistamalla korkeatasoinen suunnittelu ja toteutus kaavamääräyksin. Kirjallisissa mielipiteissä on esitetty samoja näkökohtia, joihin on vastattu aiemmin tässä raportissa.

Rakennuksen koko ja sovittaminen ympäristöön, muuttuvat näkymät ja valaistusolosuhteet

Rakennuksen suunnittelu on perustunut kulttuurihistorialliseen ympäristöön ja olemassa olevaan rakennuskantaan sovittamiseen. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön ja kaupunkikuvallisten laatutavoitteiden huomioon ottaminen on pyritty varmistamaan useilla kaavamääräyksillä.

Katajanokan rakentaminen ja arkkitehtuuri on kooltaan, korkeudeltaan ja iältään vaihtelevaa ja kerroksellista ja kaavamutoksen mukainen hanke tuo uuden lisän monipuoliseen kaupunkirakenteeseen ja kerroksellisuuteen. Keskustan tuntumassa sijaitsevan tontin kohtuullisen tehokas rakentaminen on ratkaisuna kestävä eikä ehdotettu vanhojen makasiinirakennusten kaltainen matala rakentaminen keskeisellä paikalla olisi nykypäivän tarpeiden ja arvojen mukainen ratkaisu. Nykyisen pysäköintikentän tai huoltoaseman ulkomuodossa tai -asussa ei ole historiallisia, maisemallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja, jotka perustelisivat tontin rakentamista jättämistä.

Rakennuksen kokoa on tarkistettu vuorovaikutuksen myötä madaltamalla rakennusta kauttaaltaan kerroksella. Rakennuksen korkeutta on tarkasteltu osana Katajanokan merenpuoleista aluejulkisivua sekä Eteläsataman ja Suomenlinnan suurmaisemaa. Rakennusala ja rakentamisen korkeus on määritelty kaavassa eikä epäilty massan kasvaminen myöhemmissä vaiheissa ole siten kaavallisesti mahdollista.

Asemakaavamuutoksen mukainen rakentaminen vaikuttaa naapuruston näkymiin ja valaistusolosuhteisiin. Erityisesti vuoden- ja vuorokaudenaikoina, joina aurinko paistaa matalalta, suunnitelman mukainen rakentaminen varjostaa viereisiä rakennuksia, pääasiassa matalan Wanhon Sataman rakennuksen kattoa ja Kanavakadun puoleista julkisivua ja rakennusten välistä katualuetta. Naapurikiinteistöjen varjostus ei tule kesäaikaan lisääntymään merkittävästi. Kaupunkiympäristössä varjostuksilta ei voida välttyä.

Hankkeen myötä joidenkin asuntojen merinäkymät muuttuvat tai estyvät, mutta tätä ei voida pitää kohtuuttomana häirtana asumiselle eikä siten myöskään esteenä tontin rakentamiselle.

Elokuvasäätiön ja tulevan rakennuksen väliin jäävä kulkuyhteys toimii kävely- ja pyöräliikenteen oikoreittinä ja näkymäyhteytenä Kanavakadulta Katajanokanlaiturille ja mahdollistaa lisäksi Elokuvasäätiön arvokkaan rakennuksen säilymisen itsenäisenä ja erillisenä rakennuksena.

Liikenteelliset vaikutukset

Kanavakadun toimivuus on nykyisellään verrattain hyvä aamu- ja ilta-huipputunnin aikana. Matkustajalaivojen purkuliikenne aiheuttaa Kanavakadulle ruuhkia etenkin keskustan suuntaan pois päin Katajanokalta. Laivojen purkuliikenteen ulkopuolella Kanavakadun liittymien kapasiteetti riittää hyvin, eikä ruuhkia muodostu.

Kanavakadun eteläpuolisella reunalla on nykyisin pysäköinti kielletty. Tämä järjestely mahdollistaa kuorman lastaamisen ja purkamisen, sekä matkustajien kyytiin ottamisen ja kyydistä jättämisen. Kanavakadun ajorata on hotellin kohdalla kapeimmillaankin noin kahdeksan metriä leveä. Tonttiliikenne on väistämismuuhun liikenteeseen nähden, eli tontilta tuleva liikenne väistää Kanavakadun liikennettä.

Hotellin ja toimistorakennuksen matkatuotosta on verrattu nykyisin paikalla olevan huoltoaseman matkatuotoksiin. Huoltoasemien liikenne koostuu useimmiten lähialueilla muutenkin liikkuvasta liikenteestä. Myös hotellin liikenne koostuu osin satamaan liittyvästä liikenteestä. On myös todennäköistä, että kaikki hotelliin saapuvat eivät tule paikalle autolla, vaan ovat jalkaisin liikkuvia esimerkiksi risteilymatkustajia.

Rakentamisen aikaiset liikennejärjestelyt ovat hankkeen vastuulla ja suunnitellaan erikseen.

Vastine ruotsinkieliseen mielipiteeseen

Muistuksessa esitettyihin näkökohtiin on vastattu aiemmin tässä raportissa.

Genmäle till den svenskspråkiga anmärkningen

Synpunkterna i anmärkningen har besvarats tidigare i denna rapport.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat liikenteen luonteeseen ja liikenne- ja tontin massatasapainoon ja rakennettavaan kuntoon saattamiseen sekä kaavaehdotuksen määrittämiseen kerroslukuun ja melusuojaustasoihin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

- kaupunginmuseo
- kiinteistövirasto
- pelastuslautakunta
- rakennusvirasto

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa tai huomautettavaa:
Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy.

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Kanavakadun toimivuus on nykyisellään verrattain hyvä aamu- ja iltahuipputunnin aikana. Matkustajalaivojen purkuliikenne aiheuttaa Kanavakadulle ruuhkia etenkin keskustan suuntaan pois päin Katajanokalta. Laivojen purkuliikenteen ulkopuolella Kanavakadun liittymien kapasiteetti riittää hyvin, eikä ruuhkia muodostu.

Kanavakadun eteläpuolisella reunalla on nykyisin pysäköinti kielletty. Tämä järjestely mahdollistaa kuorman lastaamisen ja purkamisen, sekä matkustajien kyytiin ottamisen ja kyydistä jättämisen. Kanavakadun ajorata on hotellin kohdalla kapeimmillaankin noin kahdeksan metriä leveä. Tonttiliikenne on väistämismuutosten muuhun liikenteeseen nähden, eli tontilta tuleva liikenne väistää Kanavakadun liikennettä.

Hotellin ja toimistorakennuksen matkatuotosta on verrattu nykyisin paikalla olevan huoltoaseman matkatuotoksiin. Huoltoasemien liikenne koostuu useimmiten lähialueilla muutenkin liikkuvasta liikenteestä. Myös hotellin liikenne koostuu osin satamaan liittyvästä liikenteestä. On myös todennäköistä, että kaikki hotelliin saapuvat eivät tule paikalle autolla, vaan ovat jalkaisin liikkuvia esimerkiksi risteilymatkustajia.

Tontin rakentamisen massatasapaino ei ole asemakaavoituksella ratkaistava asia, asemakaavoituspalvelu suosittelee paikalla saatavan aineksen käyttämistä mahdollisuuksien mukaan. Alueella sijaitsee käytöstä poistettu maanalainen öljysäiliö, joka on sijoitettuna öljysäiliötä varten kallioon louhitussa öljysäiliötilassa. Varsinaisen öljysäiliön rakenteet tulee poistaa tai saattaa tilaan, jossa niistä ei aiheudu haittaa asemakaavan mukaiselle rakentamiselle. Kallioon öljysäiliötä varten louhittu öljysäiliötila täytetään ja uusi rakennus voidaan perustaa esimerkiksi kallionvaraisesti olemassa olevan kallioon louhitun öljysäiliötilan pohjalle.

Maaperän pilaantuneisuudesta annettu määräys on tarpeen asemakaavan osoittaman uuden käyttötarkoituksen mukaisen maaperän laadun varmistamiseksi. Asemakaavassa voidaan antaa tarpeelliset määräykset terveellisyyden ja turvallisuuden edellytysten varmistamiseksi. Määräyksellä ei oteta kantaa mahdolliseen puhdistamisen tasoon eikä tahoön, joka puhdistamisen tarvittaessa toteuttaa.

Alueen rakennettavuuteen tai kunnostukseen liittyvät sopimukset eivät ole asemakaavoituksella ratkaistavia asioita. Rakentamisen aikaiset liikennejärjestelyt suunnitellaan erikseen.

Kaavaehdotuksen melumääräykset perustuvat liikennemeluselvitykseen, jossa on laskennallisesti arvioitu eri julkisivuille kohdistuvat mitoittavat päiväaikaiset melutasot. Kaavamääräykseen on lisätty määräys rakennuksen ulkovaipan kokonaisääneneristävyyden mitoittamisesta laivaliikenteen melua vastaan kiinnittäen huomiota laivaliikenteen melun erityispiirteisiin. Melusuojaus toteutetaan osana rakentamista.

Rakennuksen korkeus ja kerrosluku on sovitettu olemassa olevaan rakennuskantaan kuitenkin tulevien käyttötarkoituksenvaihtoehtojen edellyttämät vähimmäistilarpeet huomioiden.



KANAVAKATU 14 ASUKASTILAISUUDEN MUISTIO Osallistumis- ja arviointisuunnitelma / Kaavaluonnos

Paikka: Wanhasatama H-sali

Aika: 5.10.2016

Läsnä kaupunkisuunnitteluvirastosta:

Milla Nummikoski, arkkitehti
Janne Prokkola, toimistopäällikkö
Raila Hoivanen, teknistaloudellinen suunnittelu
Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutus, puheenjohtaja

Hankkeen edustajat:

Lasse Rantanen, YIT
Aki Davidsson, Arkkitehdit Davidsson Tarkela Oy
Jannis Mikkola, Sito

Osallistujia: noin 35 henkilöä

Tilaisuuden kulku

Tilaisuuden aluksi Turunen esitteli illan ohjelman sekä paikalla olevat asiantuntijat ja hankkeen edustajat. Nummikoski esitteli suunnittelutilannetta, suunnittelualuetta ja sen reunaehdoja sekä kaavan laadinnan prosessia ja aikataulua. Davidsson esitteli viitesuunnitelman jonka jälkeen avattiin keskustelu. Tähän muistioon on tiivistetysti koottu keskeiset esitetyt näkemykset ja kysymykset.

Tilaisuudessa esitetyjä mielipiteitä ja kysymyksiä:

- mielipiteiden jättöaikaa pidettiin liian lyhyenä. Puheenjohtaja lupasi että 7.10. jälkeenkin saapuneet mielipiteet otetaan huomioon. Puheenjohtaja esitti kuitenkin toiveen, että jos mielipiteiden jättäminen venyy pidemmälle kuin kahden viikon päähän määräajasta niin siinä tapauksessa olisi hyvä, että mielipiteen jättäjä ilmoittaisi Nummikoskelle esimerkiksi sähköpostitse, että mielipiteitä on vielä tulossa.
- rakennuksen koko ja rakennusoikeuden määrä sekä rakennuksen käyttötarkoitus herätti useita kommentteja ja kysymyksiä. Tiedusteltiin mihin perustuu 10 000 kerrosneliön koko ja miksi esitetään näin suurta rakennusta. Samoin tiedusteltiin että miksi esitetään hotelleja tai toimitilaa eikä esimerkiksi asumista tai opiskelija-asuntoja joista on kova pula. Hotellin mielekkyyttä kyseenalaistettiin senkin takia että alueella on jo yksi vajaakäytöllä oleva hotelli. Kysyttiin myös mikä olisi rakentamisen mahdollinen alaraja niin että hanke olisi vielä taloudellisesti kannattava
- hankkeen taustalla olevat toimijat ja heidän roolinsa ja kytkeytyminen viereiseen pysäköintilaitoksen suunnitelmaan herättivät myös paljon keskustelua. Kysyttiin kuka on hank-



keesta vastuussa, kuka tulisi rakennuksen omistamaan ja kuka siinä toimisi ja missä rooleissa nyt mukana olevat toimijat ovat ja miten hanke liittyy suunnitteilla olevaan pysäköintilaitokseen. Talouteen liittyviä kysymyksiä oli myös useita. Tiedusteltiin että aikooko kaupunki myydä vai vuokrata tontin ja millaiseen hintaa. Puheenvuoroissa kummeksuttiin myös sitä että rakennuksen tulevasta käyttäjästä tai mahdollisesta omistajasta ei ollut vielä tietoa. Useissa puheenvuoroissa kummeksuttiin myös sitä, että hanketta suunnitellaan YIT vetoisesti ja rakennusliikkeen ehdoilla. Vaadittiin myös toisenlaista lähestymistapaa jossa avoimemmin tutkittaisiin myös toisenlaisia ratkaisuja niin, että myös Katajanokan asukkaiden intressit tulisivat paremmin huomioiduiksi. Esitettiin myös että suunnitelua pitäisi tehdä kaupunkivetoisesti, kaupungin ja paikan ehdoilla. Useissa puheenvuoroissa kuitenkin kannatettiin, että paikalle voitaisiin jotakin rakentaa.

- Suunniteltu rakennuksen korkeus herätti paljon kriittisiä puheenvuoroja. Kuutta kerrosta pidettiin liian korkeana ja sopimattomana ympäristönsä. Huomautettiin myös että kerrosmäärän sijasta pitäisi puhua varsinaisesta korkeudesta metreinä sillä kerroskorkeudet ovat harhaanjohtavia. Ihmeteltiin, miksi korkeus noudattaa alueen korkeimman rakennuksen korkeutta eikä viereisten paljon matalampien rakennusten korkeutta. Rakennuksen koettiin varjostavan liikaa ympäristöään, varsinkin talvikuukausina kun aurinko on matalalla. Sen koettiin peittävän myös liikaa näkymiä ja peittävän Wanhansataman rakennukset kokonaan mereltä päin katsottuna. Esitettiin että rakennusta voitaisiin joko lyhentää tai siirtää niin että sen pääty siirtyisi kauemmaksi Mastokadusta. Näin Wanhansataman rakennusten päädyt näkyisivät merelle päin ja läheisten asuntojen näkymät pysyisivät avarampina.
- liikenteeseen liittyen kysyttiin perusteita pysäköintilaitoksen rampin sijainnille ja muita vaihtoehtoja. Tiedusteltiin myös hankkeiden vaikutuksia liikennemääriin sekä mahdollisen rakentamisen aikaisia liikennejärjestelyjä ja oltiin huolissaan siitä, että sulkevatko tai ruuhkauttavatko ne Kanavakadun ja miten kevyenliikenteen väylät järjestetään rakentamisen aikana.
- viereen suunnitellun pysäköintilaitoksen omistuksesta ja pysäköinnin hinnasta oltiin huolissaan. Arveltiin, että jos laitoksen omistaa ja sitä pyörittää yksityinen yritys joka kuolettaa rakennuskustannuksia ja tavoittelee voittoa niin pysäköinnistä tulee niin kallista ettei laitosta käytetä
- kysyttiin miksei hankkeesta ole järjestetty suunnittelukilpailua toteutuksen laadun varmistamiseksi, varsinkin kun ollaan erittäin arvokkaassa ympäristössä. Miten varmistetaan korkeatasoinen suunnittelu tässä tapauksessa?
- esitettiin myös että paikalle ei rakennettaisi taloa vaan puisto koska Katajanokalla on varsin vähän viheralueita ja alueella on myös merkitystä matkailijoille syntyvään mielikuvaan kaupungista. Nyt laivamatkustajia tulee yksityisten kerrostalojen pihoille istuskelemaan kun puistoa ei ole. Puisto lisäisi alueen asukkaiden viihtyvyyttä - päinvastoin kuin tämä esitetty rakennus. Suunnitelmassa olevaa puistikkoa talon kulmalla pidettiin kovin pienenä.
- kaupungin papereissa lukee että arvokkaiden kulttuuriympäristöjen inventointitiedot ovat olleet yksi hankkeen suunnittelun lähtökohta. Miten ihmeessä tämä näkyy suunnitelmassa? Tiedusteltiin myös että mikä valtion viranomaisen valvoo kulttuuriympäristöjen vaalimista



- tiedusteltiin myös rakentamisen vaiheistusta eli tehtäisiinkö uusi rakennus samaan aikaan pysäköintiluolan kanssa vai eri aikaan. Oltiin huolissaan myös siitä, että alkaako entisten Keskon tilojen kunnostustyöt samaan aikaan tämän rakennustyön kanssa ja miten nämä vaikuttavat katuverkkoon ja liikenteen sujuvuuteen