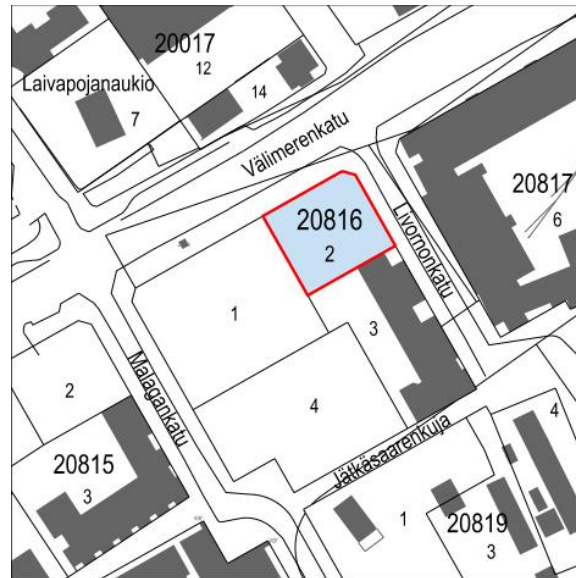


## VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

### HOTELLI VÄLIMERENKATU 18, ASEMAKAAVAN MUUTOS (nro 12496)



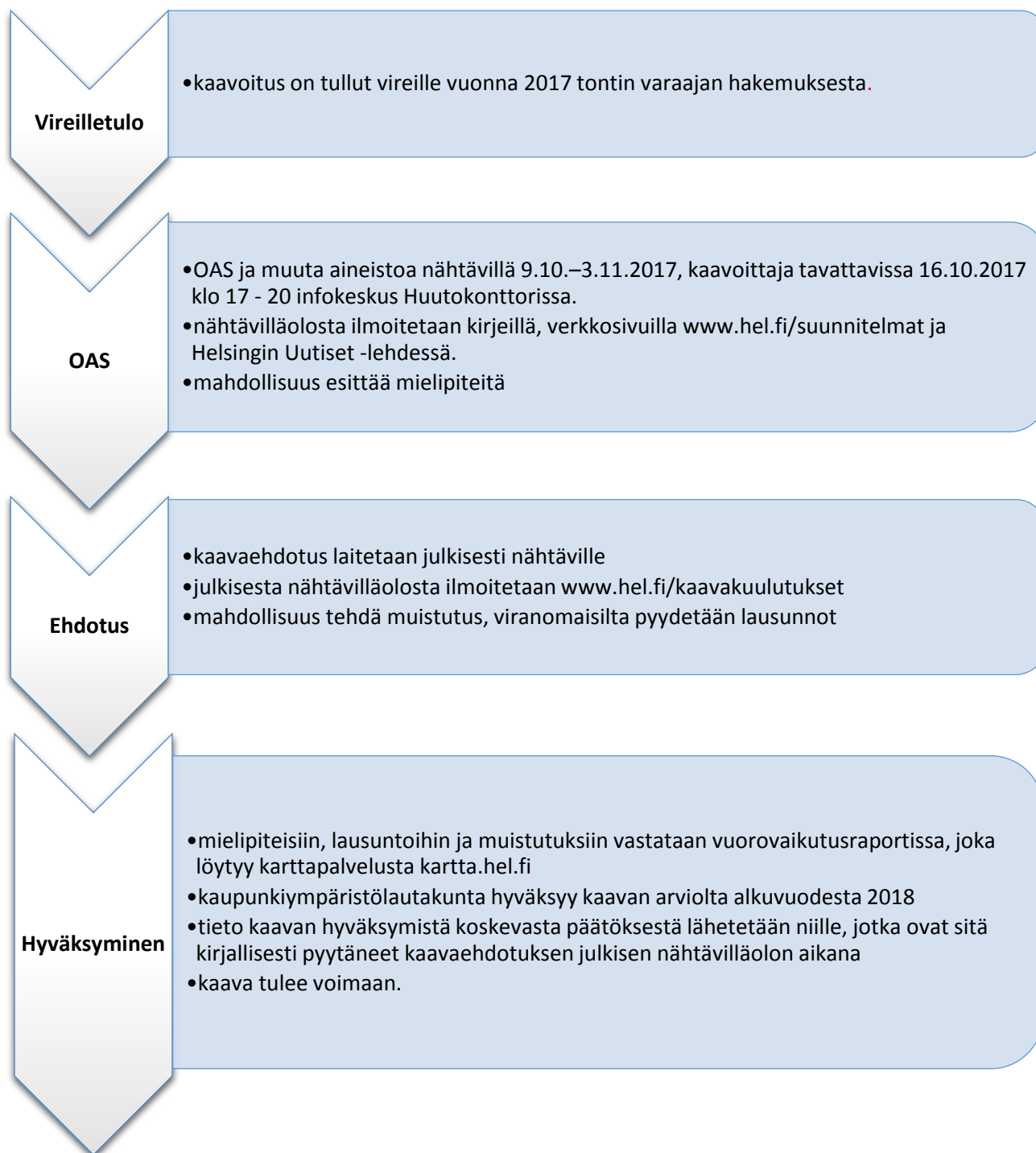
#### Vuorovaikutusraportin sisältö

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 nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

Mielipiteen tai muistutuksen esittäjät on tarvittaessa ilmaistu koodein, kun kyseessä on yksityishenkilö. Koska henkilötietojen ja henkilörekisterin esittämistä avoimessa verkossa rajoittavat henkilötietolaki ja laki viranomaistoiminnan julkisuudesta, ei koodien selitystä yksityishenkilöiden osalta ole julkaistu vuorovaikutusraportin internet-versiossa. Koodien selitys on nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa.

## Kaavoituksen eteneminen



## YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaava kaavan valmisteluaineisto oli nähtävänä 9.10.–3.11.2017 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- Infokeskus Huutokonttorissa, osoite Tyynenmerenkatu 1
- verkkosivuilla [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat).

### **Kaavan laatija tavattavissa**

Kaavan laatija oli tavattavissa 16.10.2017 Jätkäsaaren infokeskus Huutokonttorissa. Paikalla kävi noin 15 henkilöä. Tilaisuudessa esiteltiin myös hotellihankkeen suunnitelmia ja Jätkäsaaren asemakaavoitusta laajemmin. Keskusteluissa käsiteltiin hotellirakennuksen korkeutta ja sen aiheuttamaa varjostamista sekä liikennekysymyksiä.

### **Viranomaisten kannanotot**

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- pelastuslaitos
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä ei ole huomautettavaa asemakaavan muutokseen.

Pelastuslaitos katsoo, että uudisrakennuksesta ja sen paloteknisistä ratkaisuista tulee laatia erillinen palotekninen suunnitelma, joka hyväksytetään pelastusviranomaisella.

#### Vastine:

Palotekninen suunnitelma tulee hyväksyttävä pelastusviranomaisilla.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) toteaa seuraavaa:

Joukkoliikenteen palveluiden läheisyys ja kehittyminen suunnittelualueen läheisyydessä tukevat asemakaavan muutoksen tavoitetta mahdollistaa hotellin rakentaminen tontille.

HSL huomauttaa, että hotellin asiointiliikennettä varten pitää Välimerenkadulle toteuttaa riittävät pysähtymistilat, jotta asiointiliikenne ei aiheuta häiriötä Välimerenkadun raitioliikenteelle.

Muilta osin HSL:llä ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksen lähtökohtiin.

---

Vastine:

Kaava-alueeseen ei kuulu katualuetta. Välimeren- ja Livornonkadun liikenne- ja katusuunnitelmissa on varattu vieras- ja asiointikäyttöön tarkoitettuja pysäköintipaikkoja.

**Esitetyt mielipiteet**Bostad Ab Victoria 5 mielipiteessä esitettiin seuraavaa:

Taloyhtiö ei hyväksy esitettyä toimitilan maksimikerrosluvun lisäämistä esitettyyn korkeuteen. Esitetty muutos tarkoittaa, että talon korkeus poikkeaa muiden Välimerenkadun varrella olevien, alun perin samalla kaavalla toteutettujen kortteleiden maksimikorkeudesta ja siten myös kortteleiden kerrosneliöistä. Muutos ei ole sopusuhteessa vieressä olevien rakennuksien korkeuksien kanssa. Korttelimme osakkaat ovat ostaneet huoneistonsa vain kaksi vuotta sitten luottaen siihen, ettei perusteita ole suhteellisen tuoreen asemakaavan muutokseen. Muutos pienentää myös katualuetta ja heikentää Livornonkadun puoleisten huoneistojen valoisuutta. Poikkeamiselle ei ole esitetty hyväksyttäviä perusteita ja muutos ei kohtelisi kiinteistöjen yhtiöitä, osakkaita ja vuokraajia yhdenvertaisesti.

Vastine:

Jätkäsaari on jatkuvassa suunnittelu- ja rakentamisprosessissa oleva alue. Suuria kokonaisuuksia käsittelevien asemakaavojen jälkeen on jouduttu päivittämään useita yksittäisiä hankkeita koskevia asemakaavoja. Yksi niistä on mm. mielipiteen esittäjän kortteli 20817, jossa koko korttelista laadittiin Kvarteret Viktoria -hankkeen vastuuhenkilöiden kanssa yhteistyössä erillinen asemakaava. Viktoria-korttelissa mm. nostettiin rakennuskorkeutta ja lisättiin rakennusoikeutta. Samanlaista yhdenvertaista periaatetta on noudatettu yhteistyössä Art Hotel Helsinki -hankkeen kanssa. Molemmissa kortteleissa maksimikorkeus on yhdeksän kerrosta.

As.Oy Helsingin Malta esittää mielipiteessään seuraavasti:

Toivotamme Art Hotel rakennuksen tervetulleeksi naapuriksemme Jätkäsaareen, mutta toivomme, että jo kaavavaiheessa huomioidaan, että Välimerenkatu on myös asuntokatu, ja kaavaratkaisussa osoitetaan toimenpiteitä lisääntyvän liikenteen haittojen minimoimiseksi.

Jätkäsaaren kaupunkikuva on pirstoutunut ja levoton. Uudisrakennusten tulisi täydentää kaupunkirakennetta ja noudattaa samoja lähtökoh-  
tia kuin aiempikin rakentaminen, jotta alueen valmistuessa lopputulos olisi viihtyisä ja houkuttava.

Edellytämme, että kaavassa tulee osoittaa hotellille autopaikkoja siten, että pitkäaikaisemmat hotellivieraat voivat pysäköidä hotellin omille paikoille. Jo nyt Jätkäsaaren vieraspysäköinnin vähyyks aiheuttaa haasteita asukkaille, ja joudumme lähes päivittäin puuttumaan ulkopuolisten pysäköintiin pihallamme, jossa ei ole edes osoitettuja autopaikkoja.

Hotelli saattoliikenne tulee määrittää jo kaavaratkaisussa. Jätkäsaarissa jo sijaitsevan hotellin osalta suunnitteluvaiheessa ei ole paneuduttu riittävästi liikenneratkaisuihin, minkä vuoksi taksi- ja muu saattoliikenne aiheuttaa jatkuvasti haasteita jalankulkijoille. Toivomme, ettei samaa virhettä tapahdu Art hotellin kohdalla.

Kaavamuutoksessa haetaan rakennuksen kerrosluvun korottamista. Tällöin on erittäin tärkeää etenkin kaupunkikuvallisesti, ettei ylimmistä kerroksista tule liian raskaita. Siksi myös tässä kaavassa tulee edellyttää kahden ylimmän kerroksen sisäänvetoa, kuten naapurikorttelien kaavassa. Sisäänvedon tulee olla selkeä, ja ylimpien kerrosten julkisivukäsittelyn ja massoittelemisen virstä keveyttä.

Esitämme jo tässä vaiheessa myös huolemme siitä, että jalankulku- ja pyöräilyreittien sujuvuus ja niillä kulkevien turvallisuus, sekä asuinalueen yleinen siisteys tulevat hyvin huomioituiksi työmaavaiheessa.

Katsomme, että yhtiömme on maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittama naapuri, joten edellytämme kuulemista myös rakennuslupavaiheessa.

Vastine:

Määräys kahden ylimmän kerroksen sisäänvedosta julkisivulinjasta on lisätty asemakaavaan.

Asemakaava laaditaan vain korttelialueelle. Katualueita kaavassa ei ole. Hotellihanke tontille on ollut vireillä jo vuosia. Liikennesuunnitelmassa hotellin saattoliikenne on otettu huomioon. Tarpeen vaatiessa suunnitelmia voidaan muuttaa.

Pysäköinnin mitoituksista kaupungilla on ollut yleiset periaatteet, jotka koskevat myös hotelleja. Helsingin vastikään hyväksytyssä uudessa strategiassa kaupunginvaltuusto on päättänyt, että pysäköinnin mitoitus on jatkossa pääosin markkinaehtoisia.