

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Hämeentie 157 (Hämeentie 157) asemakaavan muutos (nro 12592)

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.

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2016 tontin omistajan hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 9.4.–27.4.2018
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään lautakunnalle arviolta syksyllä 2019
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat
- lautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.

YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo
9.4.–27.4.2018

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat vesihuollon lisärakentamiseen ja johtosiirtoihin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä.

Kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto (25.4.2018) toteaa ettei asemakaavan muutos aiheuta vesihuollon lisärakentamista eikä johtosiirtoja.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat uudisrakentamisen korkeuteen, kaupunkikuvaan sekä varjostusvaikutuksiin, käyttötarkoituksen muuttamiseen toimitilaja pienteollisuustilasta asumiseen, yhtiön teknisiin rasitteisiin, työmaalogistiikkaan, liikenteen ja pelastusajon järjestelyihin. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakennukseen on osoitettu toimitilaa vähintään 800 k-m² sekä katutason liiketilaa vähintään 600 k-m². Uudisrakentamisen varjostusvaikutuksia on tutkittu erillisellä varjotutkimuksella.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 5 kpl, joista yhden oli jättänyt paikallinen asukasyhdistys Artova, Arabianranta-Toukola-Vanhakaupunki –kulttuuri- ja kaupunginosayhdistys ry.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Uudisrakentamisen korkeus ja kaupunkikuva

Korkea tornitalo loisi pitkän varjon, joka peittäisi auringon kaikilta Hämeentie 156:n taloilta aamulla tai aamupäivällä. Varjo ulottuisi aamuisin myös Annalan huvilan historialliseen puutarhaan. Uudisrakentamisen

tulee sointua tyyllisesti ja korkeudeltaan olemassa olevaan rakennuskantaan. Rakentamisen täytyy olla 7-kerroksista, jottei se varjosta ympäröiviä rakennuksia.

Korkean rakennusosan muotoilua tulisi kehittää siten, että se sopisi nyt esitettyä paremmin ympäröivään rakennuskantaan tai erottuisi siitä korkealla ja veistoksellisella muotoilulla. Luonnosteltu ratkaisu ei toteuta kumpaakaan.

Vastine

Rakennushankkeesta on laadittu varjotutkielma, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä. Tutkielmasta voi havaita, että torni varjostaa aamuisin Hämeentien toisella puolella olevaa Annalan puistoa, kiinteistöjä ja piha-alueita. Suurin varjostusvaikutus kadun toiselle puolelle on kuitenkin Hämeentien nykyisellä 7-kerroksisella rakennusrintamalla.

Viitesuunnitelmassa korkeaa rakennusosaa on kehitetty julkisivuiltaan aiempaa pelkistetyimmäksi ja linjakkaammaksi. Arkkitehtuuri on sovitettu teollisuusrakennuksen luonteeseen.

Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen

Kaupunkikulttuurin kannalta on tärkeää ylläpitää ja kasvattaa pienteollisuus-design –kulttuuria kantakaupungissa. On tärkeää, että Arabianrannassa on toimitiloja innovatiivisille yrityksille. Arabianranta ja Toukola ovat olleet perinteisesti teollisuusaluetta, joka uhkaa muuttua nukumalähiöksi yritysten muuttaessa muualle. Ostovoima suuntautuu muualle, jos alueelle ei haluta yrityksiä, mikä näivettää alueen yritystoimintaa. Pienteollisuus uhkaa kadota kantakaupungista, jos yritykset ajetaan kehä kolmosen ulkopuolelle, autottomien ihmisten ulottumattomiin. Toivottavasti Hämeentie 157 säilytetään nykyisessä käytössä ja asuntorakentamisesta luovutaan.

Kaupungin pitäisi selvittää kuinka voitaisiin turvata pienten yritysten ja yhteisöjen tilat alueella. Pitäisi tutkia ehdotetun toimitilaosuuden kaksinkertaistamista.

Vastine

Nähtävilläolon jälkeen ja saadun palautteen perusteella toimitilojen määrää rakennuksessa on kasvatettu. Kaavaehdotuksessa rakennukseen on osoitettu vähintään 800 k-m² toimistotilaa, joka mahdollistaa rakennuksen monipuolisen käytön. Tämän lisäksi rakennuksen katutasoon on osoitettu vähintään 600 k-m² liiketilaa. Tavoitteena on turvata työpaikkojen ja pienyritysten säilyminen osin sekä alueen säilyttäminen

elävänä. Selostukseen on lisätty yritysvaikutusten arviointi, jossa arvioidaan yritysten toimintamahdollisuuksia alueella.

Tekniset rasitteet, työmaalogistiikka ja liikennejärjestelyt

Onko yhtiön tekniset rasitteet otettu huomioon kaavoituksessa? Yhtiöllä on naapuriyhtiön kanssa yhteinen seinä sekä pelastautumisreitti.

Kuinka työmaalogistiikka tullaan järjestämään? Huolestuneisuus logistiikan järjestämisestä ja kulusta Hämeentie 157 kiinteistölle. Tällä hetkellä liikenne ja kulku on johdettu rasitteena Hämeentie 155 kiinteistön, Arabian liiketalo Oy:n parkkialueen läpi. Asuntorakentamisen myötä tulee liikenne kasvamaan nykyisestä ja turvallisuus, esim. lasten kulkeminen kuorma-autojen seassa, vaarantumaan.

Kuinka pelastustie rakennetaan uudelle kiinteistölle. Nykyinen rasite ei voi toimia jatkossa pelastusreitteinä koska silloin alueen käyttöä rajataan merkittävästi.

Vastine

Jalankulkijoita ei ohjata viereisen tontin kautta, vaan kulku kiinteistöön tapahtuu joko Hämeentieltä tai Verkatehtaanpuistosta. Ajo pysäköintikellariin johdetaan Kaanaankadun kautta kuten tähänkin saakka. Ajo viereisen tontin kautta, nykyistä rasitetta käyttäen vähenee koska asuinrakennuksella ei ole samanlaisia tarpeita lastauspihan käytölle kuin nykyisellä toimijalla. Nykyistä yhteyttä hyödynnetään pelastusajoon, osa pelastusajoyhteydestä on osoitettu Verkatehtaanpuistoon. Työmaalogistiikan järjestelyjä ei määrätä asemakaavassa. Rakennustöistä ja niiden luvanmukaisuudesta vastaa rakennushankkeeseen ryhtyvä. Työmaan aikainen toiminta on luvanvaraista ja sitä valvovat eri viranomaistahot.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 2.9.–1.10.2019

Muistutus

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus. Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat liikenteen sujuvuuteen, katualueen ylläpitoon, työmaaliikenteen vaikutuksiin ja turvallisuuteen.

Vastineet aihepiireittäin

Liikenne

Kaanaankatu ei kuulu varsinaiseen asemakaava-alueeseen, mutta kaavoitettavan korttelin autoliikenne kulkee sen kautta ja kaavan liikenteellisiä vaikutuksia tarkasteltaessa on otettu huomioon myös liikenteen sujuvuus Kaanaankadulla. Kaanaankatu on tyypillinen tonttikatu ja sen katutilan mitoitus on riittävä liikennemäärään nähden. Hämeentie 157

autopaikoille pihakannen alle ajetaan jo nykyisin Kaanaankadun kautta, eikä liikennemäärän muutos tule olemaan merkittävä. Suoralle tonttiliit-
tymälle Hämeentielle ei siten ole liikenteellistä tarvetta, eikä ratkaisu
ole myöskään teknisesti järkevä. Kaanaankadun ympäröivien tonttien
liikennettä ei ole mielekästä ohjata Posliinikadun kautta piha-alueen ja
LPA-tonttien läpi. Runsaslumisuuuden aiheuttamat talviaikaiset häiriöt
on tunnistettu myös kaupungin puolella. Kadun hoitoluokkaa ei kuiten-
kaan määritellä asemakaavalla.

Hämeentie 157 rakennettavien liiketilojen autopaikat on veloitettu ra-
kentamaan omalle tontille eikä niitä ole tarkoitus sijoittaa Kaanaanka-
dulle.

Työmaa-aikaisen liikenteen ja työmaan vaatimien alueiden järjestämi-
nen tullaan suunnittelemaan rakennuksen toteutusvaiheessa. Asema-
kaavassa ei ole annettu määräystä rakennuksen toteutusaikataulusta.
Asemakaavalla mahdollistetaan tontin rakentaminen ja toteutuksen ai-
kataulu on rakennuttajan vastuulla. Hämeentie 153 toteutusaikataulu ei
ole tiedossa, koska maankäyttösopimusneuvottelut ovat kesken.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julki-
sesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat vie-
märöintiin, hulevesiin, kaupunkikuvaan, uudisrakentamisen sopeuttami-
seen ympäristöönsä ja rakentamisen korkeuteen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

Vastineet lausuntoihin

Hulevesien käsittely

Vastine

Hulevesien imeyttäminen ja viivyttäminen on tontin olosuhteiden takia
erittäin haastavaa. Tontille on rakennettu koko tontin laajuinen kellari-
tila, johon paikoitus sijoittuu. Helsingin seudun ympäristöpalveluiden
(HSY) esittämät asiat tullaan ottamaan huomioon hankkeen jatkosuun-
nittelussa.

Kulttuuriympäristö

Vastine

Kaupunginmuseon esityksen johdosta asemakaavaan on lisätty Hämeentien yhtenäistä rakennusrintamaa ja nykyisen katutilan säilymistä tukeva kaavamääräys: ”Kattomuoto ja räystäslinja tulee säilyttää Hämeentien varrella”.

Suunnittelualueen ympäristössä näkyvät historialliset kerrostumat ulottuvat aina Helsingin perustamisen vaiheisiin 1550-luvulle saakka, kuten kaupunginmuseo toteaa. Kaupunkisuunnittelun lähtökohtana on mahdollistaa myös uusien kerrostumien rakentaminen alueelle vanhat kerrostumat näkyviin jättäen. Kaupunkikuvallisena tavoitteena on mahdollistaa ympäristöönsä sopivan uudisosan rakentaminen. Asemakaavamääräyksellä on edellytetty, että nykyisen kattotason yläpuolelle nousevan rakentamisen, kerrosten 8-14, tulee olla arkkitehtuuriltaan ja toteutukseltaan korkeatasoista.

Asemakaavan tavoitteena on säilyttää alue toiminnoiltaan elinvoimaisena ja tarjota kehittymisen mahdollisuuksia myös tulevaisuudessa. Viimeisimpänä esimerkkinä alueelle suunnitellusta uudesta kerrostumasta on Arabian tehdaskorttelille laadittu asemakaava, jolla mahdollistetaan korttelin täydennysrakentaminen kolmella 15-22 kerrosta korkealla tornilla sekä 4-8 kerrosta korkeilla lamelleilla. Asemakaavoituksen näkemyksen mukaan esitetty 14-kerroksinen uudisrakennusosa tukee alueen elävyyttä, kerroksellisuutta ja rakennuskannan monimuotoisuutta.