

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Agricolankatu 1 (Kallio) asemakaavan muutos (nro 12626)



HPK arkkitehdit Oy

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, puhelimitse 09 310 13700 ja sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2018 tontin omistajan hakemuksesta.



OAS

- OAS nähtävillä 3.6.–28.6.2019. Kaavoittaja on tavattavissa Tapahtumatorilla Kaupungintalon aulassa 10.6.2019 klo 16–18.
- Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat, Helsingin Uutisissa ja Hufvudstadsbladetissa.
- Suunnitelmasta on mahdollisuus esittää mielipiteitä 28.6.2019 mennessä.



Ehdotus

- Kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville kesällä 2020.
- Julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset.
- Mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot.
- Kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään lautakunnalle 20.10.2020.
- 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.
- 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.

YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo 3.6.–28.6.2019

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kaava-alueen käyttötarkoituksen muutokseen, suojeluarvoihin ja täydennysrakentamisen suunnitelmiin, jatkosuunnitteluvaiheen pelastus- ja paloteknisiin suunnitelmiin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaupunginmuseo on ollut mukana viitesuunnitelman ohjauksessa ja kaavan laadinnassa. Kaavamerkinnot on laadittu yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa. Rakennuksista on laadittava palotekninen suunnitelma ja asuinrakennusten mahdolliset pelastustievaatimukset tulee huomioida jatkosuunnittelussa.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kaupunginmuseo, kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- pelastuslaitos

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Käyttötarkoituksen muutos

Kaupunginmuseo katsoo, että käyttötarkoituksen muutos asuinkäyttöön ei ole rakennuksen arvon ja alkuperäisen käyttötarkoituksen takia toivottavaa, sillä Agricolankatu on suunniteltu julkiseksi rakennukseksi. Se on toiminut oppilaitoskäytössä viime vuoteen saakka ja on säilynyt sekä julkisivuiltaan että sisätiloiltaan verrattain hyvin. Osa sisätilojen muutoksista on palautettavissa alkuperäiseen suuntaan.

Vastine

Kojamo Oyj on ostanut kaupungilta entisen Metropolian tontin ja kiinteistön. Opetustoiminnan muutettua rakennuksesta Myllypuroon uudelle Metropolian kampusalueelle, Kojamo on hakenut kaavamuutosta korttelin käyttötarkoituksen muuttamiseksi asuin-, liike- ja toimitilakäyttöön. Vanhan rakennuksen ja laajennusosan ylimpiin kerroksiin sallitaan asuin-, liike- ja toimistotilaa ja ensimmäiseen kerrokseen liike- ja toimitilaa. Vanhaan konepajaan tulee osoittaa kahvila- ja ravintolatilaa.

Rakennuksen käyttötarkoituksen muutos edellyttää huolellista ja ennakkoivaa suunnittelua, jotta uudet toiminnot voidaan sovittaa rakennuksen arvokkaisiin ominaispiirteisiin sisätilojen ja ulkoarkkitehtuurin kannalta soveltuen.

Asemakaavan suojelumääräykset

Asemakaavan muutoksessa tulee vähintään säilyttää Agricolankatu 1-3 rakennuksen nykyinen suojelumerkintä sr-2. Suojelumääräys tulee tarkistaa vastaamaan nykyisiä rakennussuojelun tavoitteita ja huomioida myös sisätilojen suojelu erityisesti sisääntuloaula, portaikko ja siihen kerroksissa liittyvät sivukäytävät sekä kolmannen kerroksen juhlatila huomioiden. Aulatilojen kattomaalaukset, kattojen kasetoinnit ja kiiltäviksi maalatut pylväät sekä sementtimosaiikkilattiat tulee säilyttää. Tulevat korjaukset ja muutokset rakennuksessa eivät saa heikentää sen ominaispiirteitä.

Vastine

Asemakaavan muutoksessa Agricolankatu 1-3 rakennuksen nykyinen suojelumerkintä sr-2 korotetaan suojeluluokkaan sr-1. Suojelumääräys tarkistetaan vastaamaan nykyisiä rakennussuojelun tavoitteita ja samalla huomioidaan myös sisätilojen suojelu erityisesti sisääntuloaula, portaikko ja siihen kerroksissa liittyvät sivukäytävät sekä kolmannen kerroksen juhlatila. Aulatilojen kattomaalaukset, kattojen kasetoinnit ja kiiltäviksi maalatut pylväät sekä sementtimosaiikkilattiat tulee kaavamääräysten mukaan myös säilyttää. Tulevat korjaukset ja muutokset rakennuksessa eivät saa heikentää sen ominaispiirteitä. Täydennysrakentaminen sovitetaan olemassa olevaan rakennukseen sopeutuen niin, että nykyinen rakennus säilyy tontilla dominanttina. Pengerpuistoon aukeavaa julkisivua ei saa kokonaan peittää uudisrakennuksella. Vanha koulurakennus ja sen siipien päädyt tulee edelleen hahmottaa. Asemakaavaa sekä rakennuksen ja ulkoalueiden suojelumääräyksiä on laadittu yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa. Lisäksi asemakaavan liitteenä olevia viitese suunnitelmia on ohjattu yhteistyössä.

Täydennysrakentamisen sovittaminen vanhaan rakennukseen

Täydennysrakentaminen tulee sovittaa olemassa olevaan rakennukseen sopeutuen niin, että nykyinen rakennus säilyy tontilla dominanttina. Pengerpuistoon aukeava pihajulkisivu ei ole sekundäärinen julkisivu eikä sitä tule ensisijaisesti peittää uudisrakennuksella. Rakennus ja sen siipien päädyt tulee edelleen hahmottaa.

Vastine

Asemakaavamuutoksen pohjana on täydennysrakentamisen osalta ollut viitese suunnitelma, jota on ohjattu kaupunginmuseon, asemakaavoituspäiväpalvelun ja rakennusvalvonnan toimesta. Kaavoituksessa, jatko-suunnittelussa ja rakennuttamisessa tullaan edelleen tekemään yhteistyötä ko. tahojen kanssa, jotta täydennysrakennettava uudisosa sopeutuu vanhan rakennuksen yhteyteen. Täydennysrakentaminen on osoitettu Pengerpuiston puolelle vanhaa rakennusta. Uudisosa on suunniteltu siten, että sillä on mahdollisimman vähän kosketuspintaa vanhaan rakennukseen. Vanhan rakennuksen päätyjen ja uudisosan väliin on

jätetty tilaa. Täydennysrakentaminen on korkeudeltaan vanhan rakennuksen viidennen kerroksen mukainen, joten kaukonäkyvässä vanhan rakennuksen kuudes kerros hahmottuu Pengerpuiston suuntaan.

Palotekninen suunnitelma ja asuinrakennusten pelastustievaatimukset

Rakennuksista on laadittava rakennuslupavaiheessa palotekninen suunnitelma, joka on hyväksyttävä pelastusviranomaisella. Lisäksi asuinrakennusten mahdolliset pelastustievaatimukset tulee huomioida jatkosuunnittelussa.

Vastine

Palotekniset suunnitelmat ja asuinrakennusten pelastustievaatimukset huomioidaan jatkosuunnittelussa.

Alueen vesijohdot ja viemärit

Asemakaavan muutosehdotus ei edellytä aluetta palvelevien vesijohtojen ja viemärien siirtämistä.

Hulevedet

Hulevesistrategian mukaisesti alueella muodostuvien hulevesien imeytys- ja viivytysmahdollisuudet tulee selvittää ja niiden vaatimat tilavauokset huomioida.

Vastine

Asemakaavamääräyksen mukaan tontilla tulee välttää vettä läpäisevämpiä pintamateriaaleja ja suosia hulevesiä pidättäviä rakenteita. Nämä huomioidaan jatkosuunnittelussa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennuksen suojeluun, koulurakennuksen muuttamiseen asuinkäyttöön ja sen lisärakentamiseen, alueen ympäristöarvoihin sekä alueen pysäköintipaikkojen puutteeseen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakennusten suojelumääräyksiä on laadittu sekä rakennusten ulkoarkkitehtuurista että tärkeistä sisätiloista. Koulurakennuksen lisärakentaminen on sovitettu siten, että vanhan rakennuksen julkisivut säilyvät. Tontin pysäköinti on suunniteltu maanalaisena.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Koulurakennuksen suojeleuarvot

Mielipiteissä ollaan huolestuneita sisätilojen suojelun puolesta. Onko rakennuksen historialliset arvot huomioitu suunnitelmissa? Ollaanko suojelumerkintää muuttamassa sr-1 -luokkaan? Mielipiteissä ollaan huolestuneita myös vanhan rakennuksen julkisivujen säilymisestä.

Vastine

Arvokkaimmat sisätilat, pinnat ja materiaalit on määritelty kaavamääräyksiin säilytettäväksi. Suojelumerkintä on muutettu sr-1 -luokkaan. Kaupunginmuseo on osallistunut viitesuunnitelman ohjaukseen ja asemakaavan laadintaan. Myös seuraavat vaiheet tullaan tekemään yhteistyössä ko. tahon kanssa.

Rakennusten käyttötarkoitusten muuttaminen

Koulurakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista asuinrakennukseksi pidetään sekä hyvänä että huonona asiana. Asuinrakennukseksi muuttaminen tuo alueelle lisää asukkaita ja sitä pidettiin hyvänä. Kahvilan, ravintolan ja liiketilojen sijoittamista rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen koettiin elävöittävän aluetta. Yhden mielipiteen mukaan koulurakennus pitäisi säilyttää kouluna ja rakennuksessa voisi olla taidekoulutusta.

Vastine

Kojamo Oyj on ostanut kaupungilta entisen Metropolian tontin ja kiinteistön. Opetustoiminnan muutettua rakennuksesta Myllypuroon uudelle Metropolian kampusalueelle Kojamo on hakenut kaavamuutosta korttelin käyttötarkoituksen muuttamiseksi asuin-, liike- ja toimitilakäyttöön. Vanhan rakennuksen ja laajennusosan ensimmäiseen kerrokseen on osoitettu liike- ja toimitilaa. Vanhaan konepajaan on esitetty kahvila- ja ravintolatilaa. Alueen koulutilatarpeita selvitettiin kaavan laadinnan yhteydessä, mutta tarvetta koululle ei ollut.

Rakennuksen käyttötarkoituksen muutos edellyttää huolellista ja ennakkoivaa suunnittelua, jotta uudet toiminnot voidaan sovittaa rakennuksen arvokkaisiin ominaispiirteisiin sisätilojen ja ulkoarkkitehtuurin kannalta.

Korttelin lisärakentaminen

Rakennuksen laajennukseen suhtaudutaan varauksellisesti. Aluetta pidetään jo täyteen rakennettuna ja lisärakentamista ei koeta tarpeelliseksi. Lisäksi ollaan huolissaan uuden rakennusosan soveltumisesta vanhaan rakennukseen. Huolta aiheuttaa myös Pengerpuiston näkymän muuttuminen vanhan koulurakennuksen suuntaan. Toivotaan, että eteläisen Helsingin suunnittelussa pyritään laadukkaaseen ympäristöön

eikä vanhaa tuhota tehokkuuden nimissä. Toisaalta yhdessä mielipiteessä korttelin täydennysrakentamista umpikortteliksi pidettiin hyvänä.

Vastine

Viitesuunnitelmaa on laadittu yhteistyössä kaavoituksen kanssa. Viitesuunnitelman ohjaustyössä on pidetty tärkeänä, että vanhan rakennuksen julkisivut ja hahmo säilyvät entisellään. Laajennusosa on suunniteltu erillisenä rakennuksena; ainoa kiinnityskohta laajennusosaan on vanhan rakennuksen päätyjen käytävien osalta. Laajennusosa muuttaa kaupunkikuvaa Pengerpuiston suuntaan peittäen nykyisen sisäpihan. Kaavan mukaisessa suunnitelmassa rakennus muodostaa umpikorttelin. Laajennusosan aukotusta ja sävyä on ohjattu soveltumaan vanhan rakennuksen luonteeseen sopivaksi.

Kaupunginmuseo ja rakennusvalvonta ovat osallistuneet viitesuunnitelmien ohjaukseen ja asemakaavan laadintaan. Myös seuraavat vaiheet tullaan tekemään yhteistyössä ko. tahojen kanssa.

Arvoympäristö

Rakennuksen todetaan oleellisesti liittyvän suojeltuun ja arvostettuun Torkkelinmäen rakennuskantaan. Rakennuksen koetaan muodostavan Torkkelinmäelle oman rauhan eristäen Pengerpuiston ja Torkkelinmäen rakennukset eloisammasta Karhupuistosta. Toivotaan, että suunnittelussa otetaan riittävästi huomioon ympäristön ainutlaatuisuus ja rauhallisuus sekä alueen asukkaat. Mielipiteissä pidetään tärkeänä nähdä alueen historia sekä tulevaisuus ja ettei mentäisi tehokkuus edellä.

Vastine

Kaupungin tavoitteiden mukainen täydennysrakentamisen mahdollistaminen on edellyttänyt yksityiskohtaista kaavaratkaisua viitesuunnitelmiseen, jotta kaavoituksessa on voitu varmistaa volyymien, mitta-kaavan ja arkkitehtuurin soveltuvuus olevaan rakennukseen ja yhteen Helsingin arvoympäristöistä. Rakennuksen asema ympäristössä tulee säilymään ennallaan.

Laajennuksen suunnittelussa tulee myös jatkossa huolehtia nykyisen rakennuksen arkkitehtuurin ja aseman säilymisestä sekä soveltuvuudesta Kallion ja Torkkelinmäen kaupunkikuvaan.

Kaupunginmuseo ja rakennusvalvonta ovat osallistuneet viitesuunnitelmien ohjaukseen ja asemakaavan laadintaan. Myös seuraavat vaiheet tullaan tekemään yhteistyössä ko. tahojen kanssa.

Asukaspysäköinti

Alueen asukaspysäköintiä kapeilla kaduilla pidetään tällä hetkellä haasteellisena. Mielipiteissä toivotaan, että tämä huomioidaan koulun käytötarkoituksen muuttuessa asunnoiksi. Toivotaan myös, että avopysäköintialue poistuu Agricolankadun varrelta. Tätä aluetta toivotaan julkiseksi puistoksi tai puolijulkiseksi pihaksi.

Vastine

Autopaikkojen määrä asuntokerrosalaa kohden on vähintään 1 ap / 150 k-m². Muiden toimintojen osalta noudatetaan 28.2.2017 hyväksytyjä laskentaohjeita. Rakennusten asukkaita ja vierailijoita varten tonteille rakennettava autopaikkamäärä perustuu kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymään laskentaohjeeseen. Pysäköintipaikkatarpeeseen vaikuttavat autotiheyden ja asumisväljyyden kehittyminen. Pysäköintipaikat tullaan osoittamaan tontille maanalaisena pysäköintinä. Loput tontin asukkaiden pysäköintipaikoista osoitetaan tontin ulkopuolelta lähialueen pysäköintilaitoksista tai maanalaisista pysäköintitiloista. Asemakaavaehdotuksessa ajo pysäköintihalliin on suunniteltu luiskaa myöten Agricolankadun suunnasta.

Nykyisen avopysäköintialueen paikalle Agricolankadun varteen on suunniteltu pihaa ja vanhan koulurakennuksen ensimmäiseen kerrokseen esitetyn ravintolan terassia.

Leikkipuisto alueelle

Korttelin alueelle toivotaan leikkipuistoa lapsille.

Vastine

Tontti on yksityisomistuksessa, joten julkista leikkipuistoa ei ole suunniteltu tontille.

Yhteenveto asukastilaisuudesta 10.6.2020

Kaavoittaja esitteli OAS:a ja valmisteluaineistoa asukastilaisuudessa Tapahtumatorilla Kaupungintalon aulassa 10.6.2019 klo 16–18.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 6.7.–14.8.2020

Muistutukset ja kirjeet

Kaavaehdotuksesta tehtiin 72 muistutusta, joista 4 oli adresseja (allekirjoittajia yhteensä 191). Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui 3 kirjettä.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat käyttötarkoituksen muutokseen, täydennysrakentamiseen, rakennetun kulttuuriympäristön huomioimiseen, rakennussuojeluun, pysäköintilaitoksen tarpeellisuuteen, rakentamisen vaikutuksista ympäristöön sekä kaavaprosessiin. Kirjeissä esitetyt huomautukset kohdistuivat täydennysrakentamiseen sekä kiinteistön myyntiin yksityiselle toimijalle.

Vastineet aihepiireittäin

Kiinteistön myynti yksityiselle toimijalle

Muistutuksissa ihmeteltiin kaupungin tekemää kiinteistökauppaa Kojamon kanssa. Todetaan, että Helsingin kaupunki ei pitkällä aikajänteellä hyödy taloudellisesti Torkkelinmäen uudisrakennuksesta, vaikka kaupungin ja Kojamon välisen sopimuksen mukainen kiinteistöjen kaappasumma riippuu myönnettävästä rakennusoikeudesta. Todetaan myös, että esteettistä määrittelyvaltaa ei tule antaa rakennusteollisuudelle eikä sijoittajille.

Vastine

Kaupunki on myynyt Metropolian kiinteistöt ja tontit Kojamolle, joka on hakenut kaavamuutosta käyttötarkoituksen muuttamiseksi asuin-, liike- ja toimitilakäyttöön opetustoiminnan muutettua rakennuksista Myllypuuroon uudelle Metropolian kampusalueelle. Kaavoitustyö on käynnistetty kaupan jälkeen.

Asemakaavoitus on ohjannut kaavahankkeen viitesuunnitelmaa yhdessä kaupunginmuseon ja rakennusvalvonnan kanssa. Myös seuraavien vaiheiden suunnitelmat tullaan tekemään yhteistyössä ko. tahojen kanssa.

Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen

Kalliossa todettiin olevan jo riittävästi asuinrakennuksia. Vuokra-asuntojen koettiin kasvattavan lieveilmiöitä ja järjestyshäiriöitä alueella. Muistutuksissa tosin oli myös käyttötarkoituksen muuttamista asunnoiksi puoltavia kannanottoja, lisäksi muistutuksessa todettiin yksiöistä olevan alueella kysyntää.

Muistutuksissa toivottiin, että kaavamuutoksen yhteydessä vanhaan rakennukseen harkittaisiin edelleen opetuskäyttöä. Muistutuksen mukaan kaupungin kannattaisi selvittää, voidaanko Kallion ala-asteen tilapuuhteeseen vaikuttaa vanhan koulurakennuksen hyödyntämisellä. Muistutuksessa kysytään, onko rakennusten säilyttämistä opetustarkoituksessa tutkittu yhteistyössä kaupungin eri toimielinten kesken. Lisärakennuksen käyttötarkoitukseksi ehdotettiin myös julkista tai yleistä käyttöä kuten tutkimuslaitosta, virastoa, toimintatilaa tai kuntosalia. Osassa muistutuksia kiiteltiin, että kaavamuutos tuo lisää palveluita Torkkelinmäelle ja vanha koulu saa monipuolista käyttöä. Muistutuksessa toivottiin, että kaavamuutos ei sallisi rakennuksiin ravintoloita kun taas toisessa muistutuksessa ravintolatiloja pidettiin hyvänä ratkaisuna.

Vastine

Tontin käyttötarkoitusta ollaan muuttamassa asuin-, liike- ja toimitilakäyttöön, joka mahdollistaa rakennuksille muutakin käyttöä kuin asuimista. Kaava mahdollistaa esimerkiksi pohjakerroksen ravintolakäytön. Kiinteistöt ja tontit omistaa kuitenkin Kojamo Oyj, jonka ydinliiketoimintaa on vuokra-asuntojen tuottaminen.

Kaavoitustyön aikana asemakaavoituspalvelu on selvittänyt kaupungin kasvatuksen ja koulutuksen toimialan sekä tilapalveluiden kanssa opetustilojen tarpeesta ja tällöin katsottiin, että tarvetta koulutontille ei tällä sijainnilla ollut.

Torkkelinmäen tiivistäminen ja tontin täydennysrakentaminen

Muistutuksessa todetaan, että Torkkelinmäellä on nyt Suomen ylivoimaisesti suurin asukastiheys 21 225 asukasta / km² ja sitä ei saisi enää entisestään tiivistää. Toisessa muistutuksessa taas tiivistämistä pidetään hyvänä ja todetaan, että yhä tiivistyvä Kallio säilyttää näin etumatkansa Suomen tiheimmin asuttuna ja monipuolisimpien palveluiden kaupunginosana. Uusia asukkaita pidetään tervetulleina.

Muistutuksissa vastustetaan Agricolankatu 1 kiinteistön yhteyteen suunniteltua lisärakennusta ja sen sallimista asemakaavan muutoksella. Rakennusta ja korttelia ei saisi muokata millään tavoin ulkoisesti.

Todetaan myös, että täydennysrakennuksen rakennustyön vaatima louhinta ja metron aiheuttaman runkomelun torjunta kasvattavat rakennuskustannuksia ja kustannukset tulevat siirtymään vuokriin, näin asuntojen hinta-laatusuhteen pelätään jäävän heikoksi. Lisäksi todetaan, että täydennysrakentamisen jälkeen sisäpiha jää ainoastaan rakennuksen asukkaiden käyttöön eikä hyödyttäisi Torkkelinmäen koko aluetta.

Vastine

Olemassa olevan kaupunkirakenteen tiivistäminen ja täydentäminen on Helsingin yleiskaavan tavoitteiden mukaista. Kaupungin strategiassa kaupunginvaltuusto on asettanut tavoitteeksi kaavoittaa 7 000 uutta asuntoa vuodessa ja 40 % uudesta kaavoitettavasta asumisesta tulee olla täydennysrakentamista. Täydennysrakentamista kaavoitetaan laajasti koko kaupungin alueella.

Jo nykyisessä lainvoimaisessa asemakaavassa nro 9699 tontille on osoitettu 1 500 k-m² lisärakennusoikeutta Pengerpuiston puolelle koulurakennusta. Rakennusala sijoittuu sisäpihan puolesta välistä alkaen levittäytyen päätyjen osalta tontin rajaan Torkkelinkadun ja Pengerpuiston puolella. Täydennysrakennukseen on osoitettu kaksi kerrosta, rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauspinnan ylin korkeus-

asema on +44.0. Lainvoimaisen asemakaavan mukaan tontille saa rakentaa lisärakennuksen nykyiseen koulurakennukseen kiinni, peittäen lisärakennuksen osalta vanhan rakennuksen julkisivut täysin. Pysäköinti on osoitettu pihatasoon Pengerkadun puolelle rakennusta.

Asemakaavamuutosehdotuksessa lisärakennusoikeutta annetaan 1 070 k-m² enemmän ja rakennus saa olla nelikerroksinen. Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema saa olla +53.0, mutta rakennusala on otettu irti rakennuksen päädyistä lukuun ottamatta lastista yhdyskäytävää ja nykyinen sisäpiha jää rakennusalan ulkopuolelle. Pysäköinti on osoitettu tontilla maanalaiseen pysäköintitilaan.

Asemakaavamuutosehdotuksen liitteenä olevaa viiteseurannetta on laadittu yhteistyössä kaavoituksen, kaupunginmuseon ja rakennusvalvonnan kanssa. Viiteseurannetta ohjaustyössä on pidetty tärkeänä, että vanhan rakennuksen julkisivut ja hahmo säilyvät entisellään. Laajennusosa on suunniteltu erillisenä rakennuksena; ainoa kiinnityskohta laajennusosaan on vanhan rakennuksen päätyjen käytävien osalta. Laajennusosa muuttaa kaupunkikuvaa Pengerpuiston suuntaan peittäen nykyisen sisäpihan. Laajennusosan aukotusta ja sävyä on ohjattu soveltumaan vanhan rakennuksen luonteeseen sopivaksi. Tontin sisäpiha on suunniteltu rakennuksen asukkaiden käyttöön.

Kaupunginmuseo ja rakennusvalvonta ovat osallistuneet viiteseurannettujen ohjaukseen ja asemakaavan laadintaan. Myös seuraavat vaiheet tullaan tekemään yhteistyössä ko. tahojen kanssa.

Pengerpuiston säilyminen

Täydennysrakentamisen koetaan vievän Pengerpuistosta liian suuren osan. Asukkaat tarvitsevat avaria näkymiä ja virkistysalueita. Puisto koetaan alueen monipuolisena ja harrastus- ja ajanvietepaikkana. Muistutuksen mukaan asukkaat eivät halua, että puisto muuttuu uudisrakennuksen takapihaksi. Muistutuksessa toivotaan, että täydennysrakentamisen sijaan Pengerpuiston viheraluetta tulee jatkaa vanhaan koulurakennukseen. Vähintäänkin puiston toivotaan säilyvän ennallaan. Asiasta oltiin myös sitä mieltä, että parkkipaikan tilalle nouseva rakennus valaisee ja läsnäolollaan rauhoittaa puistoa sekä tämän olevan toivottavaa kehitystä.

Vastine

Pengerpuisto ei sisälly asemakaavamuutoksen aluerajaukseen ja säilyy nykyisellään. Pengerpuiston viheralue ei nykytilanteessakaan jatku koulurakennukseen saakka vaan välissä on koulutontin puolella koulun takapiha ja pysäköintialue, mihin jo nykyisessä kaavassa on osoitettu mahdollisuus lisärakentamiselle. Täydennysrakentaminen on osoitettu nykyisen koulutontin pysäköintialueen paikalle. Koulutontilla eikä täy-

dennysrakennuksen paikalla ole nykyään puita. Sen sijaan asemakaavamuutokseen on osoitettu puin ja pensain istutettava alueen osa tontin Agricolankadun puolelle.

Kaavaratkaisussa esitetty laajennus sallitaan rakennettavan tontin Pengerpuiston puoleiseen rajaan kiinni. Kaavakartassa on määräys: Pengerpuiston puoleiset julkisivut on sovittava maisemallisesti arvokkaan puiston ja viereisen RKY-alueen muodostamaan kokonaisuuteen. Muistutuksen johdosta kaavakarttaan on lisätty määräys: ”Laajennuksen rakennus- ja perustustöissä arvoympäristöksi määritettyä Pengerpuistoa ei saa vaurioittaa eikä puistoon saa sijoittaa rakenteita. Rakennustöiden aiheuttamat muutokset tulee ennallistaa.”

Kaavaehdotus on ristiriidassa valtakunnallisesti tunnustettujen arvojen kanssa

Muistutuksessa todetaan, että vaikka nykyinen koulurakennus ei ole asuinympäristönä painottuvan RKY-alueen karttarajauksen sisällä, se rakentaa RKY-kohteen miljöötä sijaitessaan välittömästi RKY-rajauksen vieressä, ollen näin ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja valtakunnallisten arvokkaiden kulttuuriympäristöjen säilyttämistä painottavan valtioneuvoston päätöksen (14.12.2017) kanssa, eikä näin ollen ole asemakaavaehdotuksen mukaisesti toteutettuna hyväksyttävä. Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavaehdotus voi olla MRL:n vastainen.

Vastine

Valtioneuvoston vuonna 2017 tekemässä päätöksessä valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista todetaan, että RKY-alueet otetaan huomioon ja niiden säilyminen turvataan viranomaisten laatimien valtakunnallisten inventointien pohjalta. RKY-inventoinnissa ei arvioida yksityiskohtaisesti Pengerpuiston puoleisen alueen yhteyttä Torkkelinmäen valtakunnallisesti merkittävään kokonaisuuteen. Kaavaehdotuksen ei katsota olennaisesti vaarantavan Torkkelinmäen arvoa huolimatta siitä, että sen mahdollistama lisärakentaminen muuttaa näkymiä Pengerpuiston ja Torkkelinkadun suunnista.

Kaavaa ollaan muuttamassa vastoin kaupungin omia näkemyksiä

Muistutuksessa todetaan, että kaupunki on vuonna 1970 teetättänyt Torkkelinmäestä miljööselvityksen, joka kertoo historiallisesti tunnustetusta miljöö-arvosta. Helsingin kaupungin ”Arvoympäristöt”-luokittelussa Pengerpuisto on noteerattu ja sen on tehnyt Kaupunkiympäristön toimiala. Kaupungin maisemakulttuurikartassa teollisuuskoulu on sisällä Torkkelinmäen kokonaisuudessa.

Vastine

Mainituissa selvityksissä esitetyt aluerajaukset ja luokittelut eivät ole ristiriidassa kaavaehdotuksen kanssa.

Rakennussuojelu – vanhan koulurakennuksen muutos

Rakennussuojelun kannalta muistutuksessa esitetään huoli suojeltujen sisätilojen puolesta rakennuksen käyttötarkoituksen muuttuessa asunnoiksi. Todetaan myös, että mikäli Kojamo Oyj haluaa muuttaa koulurakennuksen käyttötarkoitusta, on se tehtävä suojellun rakennuksen arkkitehtuuria kunnioittaen ja julkisivut sellaisenaan säilyttäen.

Vastine

Asemakaavan muutoksessa rakennuksen nykyinen suojelumerkintä sr-2 korotetaan suojeluluokkaan sr-1. Samalla huomioidaan sisätilojen suojelu erityisesti sisääntuloaula, portaikko ja siihen kerroksissa liittyvät sivukäytävät sekä kolmannen kerroksen juhlatila. Aulatilojen kattomaa-laukset, kattojen kasetoinnit, pylväät sekä lattiat tulee kaavamääräysten mukaan säilyttää. Tulevat korjaukset ja muutokset rakennuksessa eivät saa heikentää sen ominaispiirteitä.

Rakennuksen vaihtoehtoinen, uusi sijoituspaikka

Muistutuksen mukaan kaupunki voisi Torkkelinmäen sijaan osoittaa Kojamo Oyj:lle jostakin muualta, missä rakentaminen mahdollistaisi kohtuuhintaisen asumisen. Asuinrakennukselle ehdotettiin muistutuksissa Torkkelinmäen sijaan vaihtoehtoisia sijoituspaikkoja Kalasatamassa, Sipoossa ja pisararadan varrelta. Vaihtoehtoiseksi uudisrakennuksen sijainniksi ehdotettiin myös koulurakennuksen itäpuolella olevaa tontin osaa, tällöin nykyistä sisäpihaa voisi hyödyntää ravintolan terassina.

Vastine

Kojamo Oyj omistaa sekä entisen Metropolian koulurakennuskiinteistön että tontin. Uudisrakennuksen sijainniksi tutkittiin myös koulurakennuksen itäpuolella olevaa tontin osaa, mutta symmetrisen koulurakennuksen täydennysosaksi soveltui kaupunkikuvallisen tarkastelun perusteella parhaiten Pengerpuiston puoleinen alue.

Uusi suunnitelma täydennysrakentamisesta – arkkitehtuurikilpailu

Muistutuksissa täydennysrakentamista pidettiin myös hyvänä, mutta toivottiin, että rakentaminen olisi matalampaa ja tyyllisesti sopivampi vanhan koulurakennuksen ja ympäröivien rakennusten arkkitehtuurin kanssa. Tontille ehdotettiin arkkitehtuurikilpailua, jotta tontin lisärakentamisesta saataisiin parempi ratkaisu alue huomioon ottaen.

Vastine

Asemakaavan liitteenä olevaa viitesuunnitelmaa tullaan kehittämään jatkosuunnittelussa. Hankkeen täydennysrakentamisesta on mahdollista järjestää jatkosuunnittelun osalta arkkitehtuurikilpailu parhaan lopputuloksen saamiseksi tontille.

Asuntojakauma

Ratkaisua, jossa vanha rakennus ja täydennysosa on suunniteltu pääosin pienasunnoilla, pidetään kaupungin asuntorakentamistavoitteiden vastaisena. Muistutuksessa todetaan, että pienasunnoista muodostuva täydennysrakennus ei paranna Torkkelinmäen asuntojakaumaa.

Vastine

Lopulliset asuntojen koot ja määrä tarkentuvat toteutussuunnittelun aikana.

Metron aiheuttama runkomeluhaitta

Muistutuksessa esitettiin huoli koulurakennuksen alla kulkevan metron aiheuttamasta runkomeluhaitasta ja siitä aiheutuvista muutoksista rakenteisiin, jotta asumisnormit täyttyvät.

Vastine

Asemakaavavaiheen runkomeluselvitystä laadittaessa tuotiin selvityksen laatijoille esille mahdollinen haaste rakennuksen suojeluarvojen ja runkomeluntorjuntaratkaisujen välillä. Tässä suunnitteluvaiheessa ei noussut esille runkomeluntorjuntaratkaisujen vuoksi syntyneitä ristiriitoja suojelutavoitteiden kanssa. Ratkaisut tarkentuvat viimeistään rakennuslupavaiheessa, jolloin runkomeluntorjuntaa ja rakennussuojelua koskevat vaatimukset tulee suunnittelussa otettavaksi huomioon asemakaavan ja muiden suunnittelua ohjaavien säädösten edellyttämällä tavalla.

Rakentamisen ja louhinnan vaikutus naapurirakennuksiin

Muistutuksessa esitettiin myös huoli rakentamisen edellyttämän louhinnan aiheuttamasta mahdollisesta vahingosta naapurikortteleiden rakennuksiin. Suojeltuihin rakennuksiin tai niiden asumisturvallisuuteen tulee kiinnittää huomiota. Muistutuksissa toivotaan myös, että tulevista räjäytyksistä sovitaan vaikutusten seurantaa ja mahdolliset vahinkojen korvausvelvollisuudet ennen louhinnan alkamista.

Vastine

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja

määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Rakennustyön aiheuttamiin mahdollisiin haittoihin otetaan kantaa rakennuttajan puolesta rakentamisen aloituksen yhteydessä.

Pysäköintilaitoksen tarpeellisuus

Muistutuksessa pohditaan pysäköintilaitoksen tarpeellisuutta tontilla, koska alueella on hyvät julkiset yhteydet. Myös tontille suunniteltua ajo-yhteyttä pysäköintilaitokseen pidettiin huonona yksisuuntaiselta Pengerkadulta käsin, sen sijaan yhteys pysäköintilaitokseen olisi perusteltua kaksisuuntaiselta Torkkelinkadulta.

Vastine

Helsingissä pysäköintipaikkamäärien laskentaa ohjaavat Asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeet (hyväksytty Kslk 15.12.2015) sekä Työpaikka-alueiden autojen ja pyörien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeet (hyväksytty Kslk 28.2.2017). Laskentaohjeet on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa. Laskentaohjeiden mukaan kantakaupungin eteläosassa autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap / 150 k-m² ja pyöräpysäköintipaikkoja vähintään 1 pp / 30 k-m² sekä paikkamäärästä voidaan tehdä laskentaohjeen sallimat vähennykset. Lisäksi pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeesta voidaan poiketa erityisten perusteluiden avulla.

Agricolankatu 1 -tontilla autopaikat voidaan osoittaa sekä kiinteistön maanalaisesta pysäköintihallista että lähellä sijaitsevista pysäköintilaitoksista tai maanalaisista pysäköintitiloista. Torkkelinkadun ja Pengerkadun katukorkojen vuoksi ajoyhteys tontin maanalaiseen pysäköintiin on luontevampi osoittaa matalammalla olevan Pengerkadun puolelta. Korkeusasemaltaan Pengerkatu on lähempänä maanalaisen pysäköintin korkoa.

Kaavaprosessi

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa pidettiin harhaanjohtavana, koska täydennysrakentaminen on ohitettu pienellä maininnalla: ”Tontille tutkitaan myös lisärakentamista”. OAS:n neljän viikon nähtävilläoloaika ke-säkuussa 2019 ja kaavaehdotuksen kuuden viikon nähtävilläoloaika kesälomakaudella 2020 pidettiin liian lyhyenä ja aikataulua muutenkin kiireellisenä. Myös asemakaavamuutoksen näkyvyyttä pidettiin huonona.

Myöskään kaavan vaikutuksista ympäristöönsä ja rakennuksen asemasta ympäristössään ei selostuksessa ole muistutuksen mukaan annettu oikeaa kuvaa, koska suunnitelmien mukainen rakentaminen muuttaa Pengerpuiston puolella vanhan rakennuksen ilmeen toiseksi. Kaavaselostus antaa muistutuksen mukaan virheellisen kuvan yhteistyöstä kaupunginmuseon kanssa, koska kaupunginmuseon lausuntoa

pidetään kielteisenä asuinkäytön ja uudisrakentamisen suhteen. Todettiin myös, että kaupunginmuseon ja Museoviraston kantaa ei ole kerrottu kaavaselostuksessa.

Vastine

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli 3.6.–28.6.2019 nähtävillä ja esillä Kallion kirjastossa, Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa sekä verkossa www.hel.fi/suunnitelmat. Kaavoittaja oli 10.6.2019 tavattavissa Tapahtumatorilla Kaupungintalon aulassa kertomassa hankkeesta. Nähtävilläolosta ja keskustelutilaisuudesta ilmoitettiin kirjeillä Pengerpuiston ympärillä oleviin kiinteistöihin, Kallio-seuralle ja Kallio-liikkeelle verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat, Helsingin Uutisissa ja Hufvudstadsbladetissa. Suunnitelmasta oli mahdollisuus esittää mielipiteitä 28.6.2019 mennessä. Kaavaehdotuksen laatimisen jälkeen se laitettiin julkisesti nähtäville 6.7.–14.8.2020.

Vuorovaikutuksesta kaavoitusmenettelyssä säädetään MRL 8 luvussa ja kaavan laatiminen on toteutettu tämän luvun mukaisesti.

Museoviraston ja maakuntamuseoiden välisen yhteistyösopimuksen mukaisesti Helsingin kaupunginmuseo vastasi tässä hankkeessa lausunnon antamisesta. Kaupunginmuseon lausunnon sisältö on kirjattu vuorovaikutusraportissa. Suojeluviranomainen on ollut mukana kaavaehdotuksen ja viitesuunnitelman ohjauksessa sekä kaavan suojelumääräysten laadinnassa.

Torkkelinmäen kiinteistöjen eriarvoinen kohtelu ja taloudelliset menetykset Torkkelinmäen kiinteistöille

Muistutuksen mukaan kiinteistöjen omistajat ovat eriarvoisessa asemassa kun Torkkelinmäen nykyisten kiinteistöjen julkisivumuutoksia ohjataan tarkasti viranomaisten puolesta, mutta samalla kaavamuutoksen alla olevalle tontille suunnitellaan lisärakentamista. Muistutuksessa todetaan myös, että kaavaehdotuksen mukainen täydennysrakentaminen aiheuttaa pysyviä taloudellisia menetyksiä Torkkelinmäen nykyisten kiinteistöjen omistajille ja asuntojen arvo ei vastaa tuotto-odotuksia, kun alueen viihtyvyys vesitetään uudisrakennuksella.

Vastine

Nykyisten kiinteistöjen muutostöiden suunnitelmat käsittelee rakennusvalvontapalvelut, jonka tehtävä on katsoa, että suunnitelmat ovat asemakaavan, rakennustapaohjeiden sekä rakennusjärjestyksen mukaiset. Hankkeen Agricolankatu 1 osalta ollaan laatimassa asemakaavaehdotusta, joka ohjaa lupavaiheen jatkosuunnittelua.

Asemakaavan laatimisen yhteydessä on arvioitu kaavahankkeen vaikutuksia ympäristön viihtyisyyteen. Asemakaavamääräysten laadullisin tavoittein on pyritty varmistamaan, ettei alueen viihtyisyys heikenny.

Kaavaehdotus on käyttötarkoituksen muutoksen osalta kestävän kehityksen mukaisen rakentamisen vastainen

Käyttötarkoituksen muutoksesta johtuvat laajat purkutyöt olevan rakennuksen sisällä tuottavat valtavat määrät rakennusjätettä. Rakentaminen on kestävän kehityksen mukaista, kun muutostöitä tehdään mahdollisimman vähän.

Vastine

Asemakaavaehdotukseen laaditut rakennuksen suojelumääräykset edellyttävät, että julkisivut säilyvät ennallaan ja arvokkaimmat sisätilat säilytetään. Purkutöitä tullaan tekemään vain tarkoituksenmukaisilta osin vanhaa rakennusta säästäen. Purkutöitä tehdään toteutusvaiheessa rakennusvalvonnan ja kaupunginmuseon kanssa hyväksytyjen suunnitelmien mukaan viranomaisten valvonnassa.

Suunnittelun lähtötiedot ovat olleet riittämättömät

Kaavan liiteaineistona ollut suppea rakennushistoriallista selvitystä pidetään muistutuksen mukaan riittämättömänä. Selvityksestä puuttuu asemakaavallinen tarkastelu ja tästä syystä kaupunkikuvallisten reuna-ehdojen määrittely asemakaavaa laadittaessa ei ole ollut riittävää. Rakennushistoriallisesta selvityksestä puuttuu myös analyysi teollisuuskoulun rakennustyyppistä ja esikuvista muualla Euroopassa.

Vastine

Rakennushistoriallinen selvitys (arkkitehtitoimisto LPV/Karoliina Periäinen 15.9.2015) on katsottu riittäväksi pohjaksi kaavaehdotuksen laatimiselle; siinä on esitetty teollisuuskoulun tontin ja sen lähiympäristön asemakaavoituksen historialliset vaiheet, rakennushankkeen tausta ja suunnittelu sekä toteutuneen rakennuksen julkisivut ja sisätilat. Rakennustyyppin laajempi kansainvälinen tarkastelu on mahdollista teettää täydentävänä selvitystyönä, mikäli rakennukseen tehtävät muutokset sellaista edellyttävät.

Alueen ominaispiirreselvityksen (2016–2020) aineisto on ollut käytettävissä kaavaehdotusta laadittaessa. Suojeluviranomainen on ollut mukana kaavaehdotuksen ja viitesuunnitelman ohjauksessa.

Lintujen elinolosuhteet

Muistutuksessa esitettiin huoli lintujen törmäysvaarasta lisärakennuksen Pengerpuiston puoleiseen julkisivuun. Tämän ja kaavamutoksen muita vaikutuksia luonnonympäristöön pitäisi muistutuksen mukaan arvioida kaavaselostuksessa.

Vastine

Suunnittelualue on rakennettua ympäristöä. Varsinaista luonnonympäristöä ei suunnittelualueella ole. Suunniteltu täydennysrakentaminen on tavanomaista rakentamista kantakaupunkialueella eikä aiheuta erityistä vaaraa linnuille.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat Torkkelinkadun puoleisen päävesijohdon, kaupungin hulevesistrategian ja jätehuoltomääräysten huomioimiseen jatkosuunnitteluvaiheessa, kaava-alueen käyttötarkoituksen muutokseen, suojeluarvoihin ja jatkosuunnitteluvaiheen suunnitelmiin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Vastineet lausuntoihin

Yhdyskuntatekninen verkosto ja hulevedet

Lausunnon mukaan kaava-alue on yhdyskuntateknisen verkoston piirissä, eikä kaavamuuotos edellytä vesihuollon lisärakentamista tai johtosiirtoja. Torkkelinkadun puolella sijaitsee VJ600 päävesijohto, joka tulee huomioida rakentamisen aikana. Kaupungin hulevesistrategian mukaisesti tulee selvittää alueella muodostuvien hulevesien imeytys- ja viivytysmahdollisuudet ja huomioida niiden vaatimat tilavaraukset.

Vastine

Päävesijohdon huomioiminen on lisätty kaavaselostukseen.

Asemakaavamääräyksen mukaan tontilla tulee välttää vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja ja suosia hulevesiä pidättäviä rakenteita. Hulevesien imeytys- ja viivytysmahdollisuudet ja niiden vaatimat tilavaraukset huomioidaan jatkosuunnittelussa. Tontin hulevesien hallinnan suunnittelussa noudatetaan Helsingin rakennusvalvonnan ohjetta ”hulevesien hallinta tonteilla”, lokakuu 2017.

Jätehuolto

Kaavassa on määritetty, että jätehuone tulee sijoittaa rakennusrungon sisään tai maanalaiseen huoltotilaan. Mikäli jätetila sijoitetaan maan-

alaiseen huoltotilaan, on huomioitava jäteautojen korkeus, jotta jäteautot pääsevät 10 m päähän jäteastioista. Jatkosuunnittelussa on huomioitava jätehuoltomääräykset.

Vastine

Jätehuoltomääräykset huomioidaan jatkosuunnittelussa.

Käyttötarkoituksen muutos ja täydennysrakentaminen

Kaupunginmuseon kanta koulurakennuksen käyttötarkoituksen muutokseen ja täydennysrakentamiseen on sama kuin OAS-vaiheen lausunnossa.

Vastineet kirjattu edelliseen vaiheeseen

Viitesuunnitelma

Kaupunginmuseon lausunnossa todetaan, että rakennuksen käyttötarkoituksen muutos asumiseen muuttaa väistämättä rakennuksen muita kuin suojeltuja sisätiloja: väliseiniä puretaan ja rakennetaan uusia sekä märkätiloja rakennetaan. Entisen oppilaitoksen pohjakaava taipuu huonosti uuteen asuinkäyttöön, koska rakennuksen runko on syvä ja luonnosteltujen asuntojen ikkunat aukeavat lähes kaikissa tapauksissa vain yhteen suuntaan. Viitesuunnitelmassa esitetyn uudisrakennuksen osalta kaupunginmuseo toteaa, että se muuttaa Pengerpuistoon rajautuvana massana olemassa olevan kulttuuriympäristön ja suunnittelualueeseen rajautuvan Torkkelinmäen RKY-alueen itäreunan vakiintunutta ympäristöä. Tämän vuoksi rakennuksen jatkosuunnitteluun tulee satsata. Rakennussuunnitelmista voidaan tarkemmin lausua rakennuslupavaiheessa.

Vastine

Kaupunki on myynyt Metropolian kiinteistöt ja tontit Kojamolle, joka on hakenut kaavamuutosta käyttötarkoituksen muuttamiseksi asuin-, liike- ja toimitilakäyttöön opetustoiminnan muutettua rakennuksista Myllypuuroon uudelle Metropolian kampusalueelle. Kaavoitustyö on käynnistetty kaupan jälkeen.

Jo nykyisessä lainvoimaisessa asemakaavassa nro 9699 tontille on osoitettu 1 500 k-m² lisärakennusoikeutta Pengerpuiston puolelle koulurakennusta. Rakennusala sijoittuu sisäpihan puolesta välistä alkaen levittäytyen päätyjen osalta tontin rajaan Torkkelinkadun ja Pengerpuiston puolella. Täydennysrakennukseen on osoitettu kaksi kerrosta, rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauspinnan ylin korkeus-asema on +44.0. Lainvoimaisen asemakaavan mukaan tontille saa rakentaa lisärakennuksen nykyiseen koulurakennukseen kiinni, peittäen lisärakennuksen osalta vanhan rakennuksen julkisivut täysin. Pysäköinti on osoitettu pihatason Pengerkadun puolelle rakennusta.

Asemakaavamuutosehdotuksessa lisärakennusoikeutta annetaan 1 070 k-m² enemmän ja rakennus saa olla nelikerroksinen. Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema saa olla +53.0. Sen sijaan rakennusala on otettu irti rakennuksen päädyistä lukuun ottamatta lasista yhdyskäytävää ja nykyinen sisäpiha jää rakennusalan ulkopuolelle. Pysäköinti on osoitettu tontilla maanalaiseen pysäköintitilaan.

Asemakaavoitus on ohjannut kaavahankkeen viitesuunnitelmaa yhdessä kaupunginmuseon ja rakennusvalvonnan kanssa. Myös seuraavien vaiheiden suunnitelmat tullaan tekemään yhteistyössä ko. tahojen kanssa. Viitesuunnitelman ohjaustyössä on pidetty tärkeänä, että vanhan rakennuksen julkisivut ja hahmo säilyvät entisellään. Laajennusosa on suunniteltu erillisenä rakennuksena; ainoa kiinnityskohta laajennusosaan on vanhan rakennuksen päätyjen käytävien osalta. Laajennusosa muuttaa kaupunkikuvaa Pengerpuiston suuntaan peittäen nykyisen sisäpihan. Laajennusosan aukotusta ja sävyä on ohjattu soveltumaan vanhan rakennuksen luonteeseen sopivaksi. Tontin sisäpiha on suunniteltu rakennuksen asukkaiden käyttöön.

Julkisen nähtävilläolon jälkeinen vuorovaikutus

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten hallintokuntien kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla. Esitetyt huomautukset kohdistuivat kaavakartassa osoitettuun rakennusoikeuteen.

Vastineet

Kaupungin ja Kojamo Oyj:n välinen puitesopimus on laadittu lainvoimaisen asemakaavan mukaan, jossa vanhaan koulurakennukseen oli osoitettu 7 200 k-m². Vaikka rakennuksen käyttötarkoitus muuttuu, tulee sama rakennusoikeus merkitä vanhan rakennuksen rakennusoikeudeksi kaavaehdotukseen merkityn 4 830 k-m² sijaan. Tarkistettuun asemakaavaehdotukseen on vanhaan koulurakennukseen osoitettu 7 200 k-m². Autopaikkojen laskentaohjeen tapaa ei kuitenkaan muuteta, vaan määräys on korjattu muotoon: "Yhteistilat sekä vanhan koulurakennuksen aulat, porrashuoneet ja käytävätilat eivät mitoiteta autopaikkoja."