

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Topeliuksenkatu 16, asemakaavan muutos (nro 12493)

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.

Kaavoituksen eteneminen



YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo
5.–30.6.2017

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat tontin läpi kulkevaan kaukolämpöjohtoon, Topeliuksenkadulla kulkevaan kaukojäähdytyslinjaan, olemassa olevan rakennuksen vanhemman osan suojeluarvoihin ja sen säilyttämiseen lähtökohtana tontista käydylle tarjouskilpailulle ja tehdylle suunnitelmalle sekä rakennusten sijoitteluun tontilla. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että tontin läpi kulkeva kaukolämpöjohto on suunniteltu reititettäväksi viereisiin kiinteistöihin uudelleen ja selvitetty tarkemmin perusteita purkavaan saneeraukseen.

Kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helen Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- pelastuslaitos

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Kaukolämpö- ja kaukojäähdytyslinjat ja johtosiirrot

Topeliuksenkatu 16 tontin ja olemassa olevan rakennuksen läpi kulkeva kaukolämpöjohto, joka syöttää kolmea muutakin asiakasta, on suunniteltu reititettäväksi uudelleen viereisiin kiinteistöihin hankkeesta vastaavan kustannuksella. Topeliuksenkatu 16 kiinteistön liittämistä Topeliuksenkadun kaukojäähdytyslinjaan voidaan selvittää jatkosuunnittelussa hankkeen niin halutessa.

Suojeluarvot ja perusteet purkavaan saneeraukseen

Olemassa olevaan rakennukseen on haettu soveltuvaa toimintaa tässä kuitenkaan onnistumatta. Rakennuksen suojelua ilman soveltuvaa toimintaa ei ole katsottu tarkoituksenmukaiseksi.

Olemassa olevan rakennuksen muuttamista asuinkäyttöön on tutkittu, mutta suunnitelmista on luovuttu osittain teknisten riskien ja peruskorjauksen kalliiden kustannusten vuoksi, mutta ensisijaisesti rakennusrungon huonon soveltuvuuden vuoksi.

Rakennuksen arvokkaimpien osien säilyttäminen ja tontin osittainen uudisrakentaminen ei ole osoittautunut mahdolliseksi, sillä uudisosa jäisi verrattain pieneksi.

Rakennusten sijoittelu tontilla

Kaavamuutoksen mukaisesta tontin länsiosassa sijaitsevasta rakennuksesta luopuminen avoimen korttelirakenteen säilymiseksi ei ole mahdollista kaavamuutoksen taloudellisen toteuttavuuden vaarantamatta. Tontin tehokas rakentaminen on myös kaupungin täydennysrakentamistavoitteiden mukaista.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat tontin käyttötarkoitukseen ja olemassa olevan rakennuksen (osittaiseen) säilyttämismahdollisuuteen, kaavamuutoksen hankelähtöisyyteen ja suunnitelmien kehittämiseen tarjouskilpailun lähtökohdista, liiketilojen sijoittamiseen tontille ja niiden asiakkaiden pysäköintimahdollisuuksiin, tontin, alueen ja kadunvarren vehreyteen ja puustoon, kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön huomioon ottamiseen ja uuden rakentamisen sovittamiseen tähän sijoittelultaan, kooltaan ja arkkitehtuuriltaan, tonttitehokkuuteen, alueen asukkaiden muuttuviin olosuhteisiin, näkymiin ja valoisuuteen liittyen, vaikutuksiin Tope-liuksenkadun liikenteeseen ja pysäköintimahdollisuuksiin alueella, tontin ajo-, huoltoajo- ja pelastusmahdollisuuksiin, havainnekuvien totuudenmukaisuuteen puuston suhteen sekä alueen muiden tonttien täydennysrakentamiseen jatkossa. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaupunkikuvallista sovittamista ohjataan useilla määräyksillä, pihan toteutuminen mahdollisimman istutettuna ja vehreänä pyritään varmistamaan määräyksillä ja kadunvarsirakennuksen ja jalkakäytävän väliin on lisätty istutusvyöhyke. Kirjallisia mielipiteitä saapui 8 kpl.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Tontin käyttötarkoitus ja asemakaavamuutos

Olemassa olevaan rakennukseen on haettu soveltuvaa toimintaa tässä kuitenkin onnistumatta. Rakennuksen suojelua ilman soveltuvaa toimintaa ei ole katsottu tarkoituksenmukaiseksi.

Olemassa olevan rakennuksen muuttamista asuinkäyttöön on tutkittu, mutta suunnitelmista on luovuttu osittain teknisten riskien ja peruskorjauksen kalliiden kustannusten vuoksi, mutta ensisijaisesti rakennusrungon huonon soveltuvuuden vuoksi.

Rakennuksen arvokkaimpien osien säilyttäminen ja tontin osittainen uudisrakentaminen ei ole osoittautunut mahdolliseksi, sillä uudisosa jäisi verrattain pieneksi.

Liiketilän osoittaminen kadunvarsirakennuksen pohjakerrokseen toteuttaa uuden yleiskaavan tavoitetta toiminnoiltaan sekoittuneesta kaupunkirakenteesta ja mahdollistaa uusien palvelujen sijoittumisen tontille.

Korttelirakenne ja uudisrakennusten sijoittuminen, korkeus ja arkkitehtuuri

Kaavaehdotuksen mukaiset uudisrakennukset on sovitettu tontille olemassa oleva kaupunkirakenne, kulttuuriympäristön arvot ja samalla kaupunkimainen rakentamistehokkuus ja suunnitelman toteuttamiskelpoisuus huomioiden. Kaupunkikuvallinen sovittaminen pyritään varmistamaan useilla määräyksillä rakennuksen kokoon, ulkoasuun ja toteutuksen laatuun liittyen. Kadunvarren uudisrakennus eheyttää Topeliuksenkadun katujulkisivua verrattuna olemassa olevaan, muusta rakennuskannasta voimakkaasti poikkeavaan ja kadun puoleiselta julkisivultaan hyvin suljettuun rakennukseen. Tontin uudisrakentaminen tulee väistämättä muuttamaan näkymiä ja valaistusolosuhteita alueella, mutta muutosta ei katsota kohtuuttomaksi nykyisten asukkaiden olosuhteiden kannalta.

Tontin sisäosa pyritään pitämään vihreänä ja istuttamaan alueelle ja tontille soveltuvia kasveja käyttäen, kuitenkin pihakannen yläpuoliset rajoitetut istutusmahdollisuudet ja pelastusreitit huomioiden. Kadunvarsirakennuksen ja jalkakäytävän väliin on vuorovaikutuksen tuloksena lisätty lähitonttien mallin mukainen istutusvyöhyke tuomaan vihreyttä katutilaan.

Tontin rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota siihen, että naapuritonttien rakennukset tai kasvillisuus eivät vahingoitu.

Liikenteelliset vaikutukset

Topeliuksenkadun kapasiteetin katsotaan riittävän myös tontin uuden käyttötarkoituksen ja rakentamisen mukaisessa tilanteessa. Tonttiliikenne on väistämismvelvollinen Topeliuksenkadun liikenteeseen nähden. Tontin pysäköintitarpeet ratkaistaan tontilla maanlaiseen pysäköintitilaan tukeutuen. Liiketilöjen asiakkaille ei ole vaadittu toteutettavaksi autopysäköintipaikkoja, sillä tilat ovat hyvin saavutettavissa kävellen, pyörällä tai julkisilla kulkuneuvoilla. Ajoväylien mitoituksessa on huomioitu huolto- ja pelastusajon tarpeet ja kalusto.

Kaavaprosessi ja esittelymateriaali

Hankelähtöisessä eli kiinteistönomistajan aloitteesta tehtävässä kaavoituksessa pyritään muodostamaan useita tahoja tyydyttävä ratkaisu, jossa huomioidaan kiinteistön omistajan tavoitteet, kaupungin tavoitteet, alueen asukkaiden olosuhteet ja olemassa olevan kaupunkiympäristön luomat lähtökohdat suunnittelulle. Alueen tonttien täydennysrakentamismahdollisuuksia tutkitaan tonttikohtaisesti kiinteistönomistajan toiveesta; kyseessä ei ole muille tonteille sellaisenaan toteutettava tai tavoiteltava ratkaisu. Esittelymateriaalin havainnekuvat ovat arkkitehdin näkemys luonnossuunnitelmien mukaisesta mahdollisesta tilanteesta. Tontin kehittämisen ei voida katsoa vaikuttavan alueen asuntojen arvoon heikentävästi, vaan parhaimmillaan paraneva ympäristö ja palvelut voivat nostaa asuntojen arvoa.

Yhteenveto asukastilaisuudesta 13.6.2017

Asukastilaisuudessa kaavoittaja esitteli lähtökohdat kaavamuutokselle, minkä jälkeen hankkeen pääsuunnittelija esitteli viitesuunnitelman suunnitteluratkaisun. Asukkaiden esittämiin kysymyksiin oli vastauksena lisäksi hakijatahon edustaja. Keskustelu keskittyi tontin käyttötarkoitukseen ja uuden rakentamiseen sijoittumiseen, määrään, kokoon ja korkeuteen sekä puustoon, istutuksiin ja ajoneuvoliikenteeseen alueella nykytilanteessa ja suunnitelman mukaisessa tilanteessa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 19.12.2017–24.1.2018

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 10 muistutusta, jotka olivat osittain samansältöisiä. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakentamisen korkeuteen, määrään ja sijoitteluun, rakennuksen kattomuotoon, kattoikkunoihin ja julkisivujäsentelyyn, kellarin laajuuteen ja autopaikkojen määrään, maanalaisen rakentamisen vaikutuksiin veden virtaamiseen maaperässä, puiden kaatamiseen tontilla ja tontin istutusmahdollisuuksiin, vaikutuksiin naapuripihojen kasvillisuuteen ja tontille ulottuvien puiden oksien ja juurten vahingoittamiseen, tontin huoltojärjestelyihin ja muun muassa lumijärjestelyihin, huoltoyhteyden leveyteen ja järjestelyihin sekä autohissin toimivuuteen, liikennevaikutuksiin Topeliuksenkadulla ja Linnakoskenkadun risteyksessä, ympäristön arvojen kartoittamiseen, naapureiden muuttuviin näkyisiin ja valaistusolosuhteisiin, naapurin puolelle ulottuviin rakennus- ja huoltotöihin, mahdollisesti naapurin puolelle tippuvaan lumeen ja veteen, havainnemateriaaliin, kaavan taloudellisen toteutettavuuden tavoitteeseen sekä naapurikiinteistöjen purkavaan saneeraukseen, täydennysrakentamiseen ja katosten ja muiden rakennelmien sijoittamismahdollisuuteen.

Vastineet aihepiireittäin

Kaavaprosessi ja esittelymateriaali

Kiinteistönomistaja on esittänyt tontin rakentamisesta useita eri vaihtoehtoja, joista vuorovaikutusta varten on valittu vaihtoehto, jonka Helsingin kaupungin asemakaavoitus katsoo mahdolliseksi. Tontin kevyemmästä rakentamisesta ei ole laadittu suunnitelmaversioita, koska suunnitelman tulee olla toteutettavissa eli myös taloudellisesti perusteltavissa.

Kaavamateriaalin yhteydessä esitetty viitesuunnitelma koostuu monipuolisesta kuvamateriaalista sisältäen myös katujulkisivuprojektioita. Pienoismallia ei ole teetetty, mutta viitesuunnitelmassa on mukana useita kolmiulotteisia kuvasovituksia.

Ympäristön arvot ja niiden huomiointi

Tontilla sijaitsevasta rakennuksesta on laadittu rakennushistoriaselvitys, joka kattaa myös laajemman alueen asemakaava- ja rakentumishistoriaa sekä alueen erityisiä arvoja.

Tontin tarjouskilpailun ohjeistus on valmisteltu yhteistyössä Museoviraston kanssa. Suunnittelun ohjauksessa on ollut mukana kaupunkisuunnittelun ja rakennussuojelun ammattilaisia.

Suunnitteluratkaisu ja muutokset ympäristössä

Suunnitteluratkaisu pyrkii käyttämään tonttimaan tehokkaasti siten, että naapureille ei aiheuteta kohtuutonta haittaa ja tontille jää riittävästi pihamaata. Kaavaratkaisun toteuttaminen edellyttää tietyn määrän kerrosalaa, jonka sijoittelua on pyritty ohjaamaan korttelirakenteeseen sovitusta. Muuttuvilta näkymiltä tai valaistusolosuhteilta tonttia kehitettäessä ei voida välttyä. Tontin istuttamisesta ja vehreän luonteen säilyttämisestä on määrätty kaavaehdotuksessa.

Kadunvarsirakennuksen julkisivulinja noudattaa viereisten rakennusten linjaa. Rakennuksen julkisivun korkeus on sovitettu Linnakoskenkadun puoleisen naapurirakennuksen korkeuteen. Harjakorkeuden ero naapuriin ei ole merkittävä eikä ole havaittavissa esimerkiksi katutasosta tarkasteltaessa. Kattomuoto ja -ikkunat on katsottu mahdolliseksi tällä sijainnilla osana esitettyä kokonaissuunnitelmaa. Julkisivujäsentelystä ei ole päädytty määräämään kaavaehdotuksessa jättäen liikkumavaraa suunnittelijalle rakennuslupavaiheessa.

Kaavaratkaisu mahdollistaa tontin rakentamisen siten, ettei se aiheuta haittaa naapurikiinteistöille esimerkiksi katolta tippuvan lumen tai veden

muodossa. Tarkempiin rakenneratkaisuihin tai kiinteistönhuoltoon tähän liittyen ei oteta kantaa kaavoituksella. Kiinteistön omistaja vastaa tulevista järjestelyistä muun muassa lumiensijoittelun osalta. Hulevesien käsittelystä tontilla on määrätty kaavassa ja tähän liittyvät ratkaisut esitetään tarkemman suunnittelun yhteydessä rakennuslupavaiheessa.

Tontin rakentaja vastaa työmaa-aikaisista ja tulevien huoltotoimenpiteiden aikaisista järjestelyistä. Ilman muuta sopimusta rakentamisalue ei ulotu tontin rajojen ulkopuolelle eikä rakentaminen siten edellytä esimerkiksi puiden kaatamista viereisillä tonteilla. Tonttien pihapuita ei kuitenkaan ole tarkoituksenmukaista suojella kaavalla eikä kaava myöskään estä kehitettävälle tontille ulottuvien juurten katkaisemista.

Pohjoispuolisten naapuritonttien täydennysrakentamisella vastaavalla tavalla ei ole mahdollista, sillä tonttien rakentamaton ala ei ole riittävä. Kaikkien naapurien mahdollisiin kehittämissuunnitelmiin otetaan kuitenkin kantaa hankekohtaisesti. Erillisten rakennelmien, kuten jäte- tai pyöräkatosten, sijoittaminen rakennusalan ulkopuolelle ei ole alueella tavoiteltavaa tai toivottavaa, vaan asumisen aputoiminnoille pyritään ensisijaisesti löytämään tila rakennuksista. Kaavaratkaisussa ei varauduta naapurikiinteistöjen kehittämiseen purkavalla saneerauksella, sillä tämä ei ole tavoitteellista eikä perusteltua.

Kaavassa osoitetaan maanalaisen pysäköintitilan enimmäislaajuus sekä autopaikkojen vähimmäismäärä. Suunnitteluratkaisut sovitetaan yhteen muun muassa hulevesien suunnittelun kanssa. tontin ajoneuvo liikenteen arvioitu liikennemäärä huipputunnissa on noin 5 ajoneuvoa. Vähäinen liikennemäärä ei tuota ongelmaa Topeliuksenkadulle.

Muita muistutusten aihepiirejä on käsitelty aiempänä tässä raportissa.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat melutasoihin ja ilmanvaihtoon rakennuksessa,

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Sähköverkko Oy, Pelastuslautakunta

Vastineet lausuntoihin aihepiireittäin

Kaavaratkaisu

Olemassa olevalle rakennukselle on etsitty uutta käyttötarkoitusta, mutta siinä ei ole onnistuttu. Prosessin pitkittäminen ei edesauta rakennuksen säilymistä, sillä se on korjaustarpeessa. Rakennuksen kuntoon liittyvät selvitykset ovat olleet kaupunkiympäristölautakunnan käytössä kaavaehdotusta käsiteltäessä.

Tontin myynnistä vastannut taho on hyväksynyt tarjouskilpailun voittajan Museoviraston ja kaupunkisuunnitteluviraston ohjeistukseen pohjaten. Kaavamuuotos tehdään hakemuksesta, jonka mukaan tontilla oleva rakennus puretaan ja tilalle rakennetaan asuinrakennuksia. Kaavaehdotus on hakemuksen mukainen. Kaavaratkaisun toteuttaminen edellyttää tietyn määrän kerrosalaa, jonka sijoittelua on pyritty ohjaamaan korttelirakenteeseen sovittaen.

Melu ja ilmanlaatu

Meluselvityksen laatimisesta ja rakenteiden mitoittamisesta liikennemelua vastaan on määrätty kaavaehdotuksessa ja tämä tulee tehdä rakennuslupavaiheessa. Kaavamääräyksiin on lisätty määräys asuntojen ilmanvaihtoon liittyen.
