

Vuorovaikutusraportti

Onnentie 18 asemakaavan muutos

Päiväty 29.11.2021 täydennetty 12.4.2022
Diaarinumero HEL 2018-010697
Hankenumero 0824_7
Asemakaavakartta nro 12765

Vuorovaikutusraportin sisältö

Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisu) valmisteluaihana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista (huomautukset) sekä vastineet niihin. Vuorovaikutusraporttia täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluaihana 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 2020 tontin omistajan hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa oli nähtävillä 24.2.–13.3.2020, asukastilaisuus pidettiin 27.2.2020 Käpylän peruskoulussa
- nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Helsingin Uutiset -lehdessä
- oli mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



Ehdotus

- kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 29.11.2021–11.1.2022
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitettiin verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>
- oli mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydettiin lausunnot
- tarkistettu kaavaehdotus esitellään lautakunnalle huhtikuussa 2022
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta



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.

Yhteenvetot esitetyistä huomautuksista ja vastineet niihin

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä viitesuunnitelma olivat nähtävillä 24.2.–13.3.2020 ja niitä esiteltiin Uutta Keski-Helsinkiä -asukastilaisuudessa 27.2.2020.

Asukastilaisuudessa yleisö esitti huolensa suunnitellun rakennuksen sopeutumisesta kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön ja sitä pidettiin liian suurena. Osa kritiikistä kohdistui kaavoitustarpeen synnyttäneeseen kiinteistökauppaan. Rakennus tulisi säilyttää kouluna tai muussa julkisessa käytössä, eikä myydä muutettavaksi asunnoiksi.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennuksen sekä Onnenpuiston historiallisiin arvoihin.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Helsingin kaupunginmuseo

HSL toteaa suunnittelukohteen sijaitsevan vilkkaiden ja monipuolisten joukkoliikenneyhteyksien äärellä ja pitää maankäytön tiivistämistä hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella kannatettavana. HSY toteaa, että alueen vesihuolto on valmiiksi rakennettu eikä suunnitelmiin ole huomautettavaa.

Kaupunginmuseo ei pidä lähtökohtaisesti hyvänä muuttaa kouluksi suunniteltua rakennusta raskain toimenpitein asuntokäyttöön asukasmäärältään kasvavalla alueella. Kaupunginmuseo edellyttää rakennushistoriallisen selvityksen laatimista, jotta sisätilojen säilyneisyyttä ja muutosten mittavuutta näihin suhteutettuna voidaan arvioida. Kokonaisuuteen kuuluvan Onnenpuiston suunnittelussa tulee ottaa huomioon arvoympäristöluokitus ja laatia kasvillisuus selvitys sekä hoito- ja kehittämissuunnitelma, jotka varmistavat puistoalueen säilymisen alueen sydämenä.

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Asemakaavan lähtökohtana on käyttötarkoituksen muutos asumiseen. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että hankkeen kerrosalaa on pienennetty ja jaettu rakennusmassa useampaan, mittakaavaltaan ympäristöön sopeutuvaan osaan. Uudisrakennusten ylin kerros on määrätty kaavassa yhdeltä sivultaan julkisivulinjasta sisäänvedetyksi ja muita kerroksia pienemmäksi. Koulurakennuksesta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman aluerajaukseen sisällytettiin Onnenpuisto sen vuoksi, että suunnitellun rakentamisen aiheuttama liikenteen kasvu saattaisi aiheuttaa muutostarpeita ympäröivään katuverkkoon. Kaavaehdotuksessa rakentamisen määrää on vähennetty, eikä liikenne edellytä katuverkon muutoksia. Asemakaavaehdotuksessa rajausta on tarkistettu, ja Onnenpuisto sekä korttelia reunustavat kadut on rajattu hankkeen ulkopuolelle.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat hankkeen yleiskaavan ja hiilineutraalisuustavoitteiden mukaisuuteen, asukkaiden tasapuoliseen kohteluun, viestinnän puutteellisuuteen, käyttötarkoituksen muutoksen perusteisiin, asema-kaavaprosessin riippumattomuuteen sekä hankkeen vaikutuksiin liikenteeseen, luonnon-, rakennettuun ja kulttuuriympäristöön. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että hankkeen laajuutta on supistettu ja uudisosien rakennusmassoja on jaettu pienempiin, ympäristön kaupunkirakenteeseen sopiviin rakennusmassoihin.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 48 kpl, joista yksi oli 1178 henkilön allekirjoittama adressi.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Yleiskaavan mukaisuus ja hiilineutraalisuustavoitteet

Mielipiteessä todetaan, että alueen enimmäiskorttelitehokkuus on 0,4 ja Korttelin nykyinen tehokkuus 0,65 nousisi hankkeen myötä 0,75:en. Yleiskaavan strateginen tavoite lisätä asukasmäärää toteutuu mielipiteen mukaan jo lähialueen vireillä olevien asemakaavojen kautta ja 0,4 ylittävä kerrosala pitäisi mielipiteen mukaan osoittaa asumisen sijaan yleiseen käyttöön, esimerkiksi liikuntatilaksi. Purkamisen ja uudisrakentamisen ilmastovaikutukset ovat mielipiteen mukaan suuret ja vastoin kaupungin hiilineutraalisuustavoitteita.

Vastine

Yleiskaavassa A4-alueen korttelitehokkuudeksi on määritelty ”pääasiassa alle 0,4”. Mitoitusta käsitellään kuitenkin suurempina korttelikokonaisuuksina, ei yhden yleiskaavan pikseliruudun tai tontin tasolla. Mitoitukseltaan väljimmät asuntovaltaiset A4-alueet tarkoittavat pääsääntöisesti nykyisenlaisten pientaloalueiden säilyttämistä ja kehittämistä omien ominaispiirteidensä pohjalta.

Onnentie 18 ympäristö on kulttuurihistoriallisesti arvokasta pientaloaluetta, jossa korttelitehokkuus on selvästi alle 0,4. Alueen asemakaava suojelee olevan rakennuskannan, eikä lisärakentaminen ole voimassa olevan kaavan mukaan mahdollista.

Koulurakennuksen tontille on myös voimassa olevassa suojelukaa-
vassa osoitettu ympäristöään suurempi tehokkuus, ja osana katujen ja
Onnenpuiston muodostamaa kaupunkirakenteellista sommitelmaa
koulu toimii dominanttirakennuksena ja maamerkinä. Asemakaavaeh-
dotuksessa kerrosala on merkitty nykyisen rakennusoikeuden suurui-
sena. Ympäristöään suurempi tehokkuus yhdellä tontilla ei nosta oleel-
lisesti alueellista tehokkuutta, joka jää edelleen selvästi alle yleiskaav-
van määrittelemän enimmäistehokkuuden.

Hankkeessa säilytetään vanhan koulurakennuksen kaupunkikuvallisesti
merkittävin, puiston puoleinen osa. Koulurakennuksen pääosan säilyt-
täminen tukee myös kaupungin hiilineutraalisuustavoitteita. Purkamisen
ympäristövaikutuksia kompensoivat uuden rakennuskannan parempi
energiatehokkuus, kaupunkirakenteessa keskeisesti sijaitsevan tontti-
maan osoittaminen uuteen ja tarpeelliseen käyttötarkoitukseen. Ase-
makaavaehdotuksessa veloitetaan aurinkoenergian hyödyntämiseen
ja mahdollistetaan maalämmön käyttö.

Tasapuolinen kohtelu

Koulutontin myyntiä Kojamolle pidettiin epätasa-arvoisena kohteluna,
koska asukkaille ei ole suostuttu myymään heidän vuokraamiaan
asuintontteja. Myös asuintonttien suojelumerkintöjä ja rakennusten kor-
jaamisen tiukkaa sääntelyä sekä lisärakentamisen kieltämistä pidettiin
epätasa-arvoisena kohteluna. Korkeaksi mielletyn rakentamisen varjos-
tuksen kohdistuminen naapurikiinteistöille katsottiin myös jakautuvan
epätasa-arvoisesti.

Vastine

Asemakaavassa ei säädellä yksittäisten tonttien vuokraus- ja myyntieih-
toja. Asemakaavassa määritellään säilytettävää koulurakennusta kos-
kevat suojeluohjeet ja kaavamääräyksillä varmistetaan vanhaa korvaa-
vien rakennusten laatutaso ja sopivuus kulttuurihistoriallisesti arvokkaa-
seen ympäristöön. Asemakaavamerkinnoillä, esimerkiksi rakennuksen
julkisivun ja vesikaton leikkauspinnan suurimmalla sallitulla kor-
keusasemalla varmistetaan, että rakennukset eivät merkittävästi var-
josta ympäristöään.

Viestintä ja vuorovaikutus

Mielipiteen mukaan kiinteistön myynnistä olisi pitänyt tiedottaa asuk-
kaille. Asukastilaisuudessa 27.2.2020 oli mielipiteiden mukaan liian
monta hanketta ja liian vähän aikaa keskusteluun.

Vastine

Onnentie 18 esiteltiin 27.2.2020 yleisötilaisuuden luonteen mukaisesti
yhtenä asemakaavahankkeena monien joukossa. Yhteisen esittelyn
jälkeen yleisöllä oli tilaisuus esittää näkemyksiään hankkeiden esittely-
pisteissä. Saatujen mielipiteiden ja adressin allekirjoittaneiden suuresta
määrästä päätellen tieto hankkeesta on tavoittanut hyvin asukkaat.

Koulukiinteistön myyminen asuinkäyttöön

Mielipiteiden mukaan kiinteistön myyminen on ollut Yhteiskoulun luovutussopimuksen vastainen toimenpide. Alueella olevaa jatkuvaa koulutilojen ja väistötilojen tarvetta korostettiin. Myös Käpylän musiikkiopisto olisi mielipiteen mukaan valmis siirtämään toimintansa Onnentie 18 kiinteistöön. Mielipiteen mukaan kiinteistökauppa pitää purkaa tai vaihtoehtoisesti siitä saatu tuotto luovuttaa kiinteistön alkuperäiselle omistajalle.

Vastine

Asemakaavoituksessa ei oteta kantaa tehtyihin kiinteistökauppoihin, kaavoituksen lähtökohtana ovat voimassa olevat omistussuhteet. Kaupungin myydessä kiinteistön arvioitiin, että rakennus ei ole tarpeellinen osa alueen kouluverkkoa. Rakennus on ollut koulukäytössä niin pitkään, että lahjoituksen ehdot ovat tulleet täytetyksi. Kaupasta käytetyt tulot on käytetty uuden Metropolian koulukampuksen rakentamiseen ja näin kiinteistövarallisuus on käytetty alkuperäisen sopimuksen mukaisesti sivistystoiminnan järjestämiseen.

Asemakaavaprosessin riippumattomuus

Mielipiteessä esitetään, että kiinteistön myyntihinta on sidottu kaavoitetavan kerrosalan määrään ja että kauppasopimus ei velvoita toteuttamaan suunnitelmaa, vaan asemakaavoitus pitäisi toteuttaa itsenäisesti. Asemakaavan laatijoita ja päättäjiä arvioitiin painostettavan suunnitelman eteenpäin viemiseen ilman kriittistä tarkastelua.

Vastine

Asemakaavan sisältö valmistellaan normaalisti virkavastuulla ja asemakaavasta päättää kaupunginvaltuusto. Kauppahinta on sidottu lopullisen kerrosalan määrään juuri siksi, että toteutuvan rakennusoikeuden määrä ei ollut asemakaavaprosessin itsenäisyyden ja riippumattomuuden vuoksi kaupantekovaiheessa tiedossa.

Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

Umpikorttelia pidettiin kulttuurihistoriallisesti merkittävälle ja suojellulle alueelle vieraana ja massiivisena, eikä sen arkkitehtuurin katsottu soveltuvan ympäristöön. Uutta rakennettaessa haluttiin säilyttää matala ja avoin rakentamistapa. Mielipiteissä puollettiin puiston puoleisen osan säilyttämistä, pihasiipien osalta mielipiteet jakautuivat säilyttämisen ja purkamisen kesken. Kuutamontien puoleista sivua ei haluta rakennettavan umpinaiseksi. Uudisrakennuksen toivottiin olevan enintään nykyisen rakennuksen suuruinen. Koulukäytössä rakennuksen ympäristöstään poikkeavaa kokoa pidettiin perusteltuna, asumiskäyttöön muutettaessa tehokkuus pitäisi määritellä yleiskaavan pohjalta.

Vastine

Vanhan koulurakennuksen kaupunkikuvallinen merkitys Onnenpuiston kokonaisuudessa perustuu sen muusta rakennuskannasta poikkeavaan kokoon sekä sijaintiin puistoakselin päätteenä. Puiston puoleinen rakennus säilytetään. Kuutamontien puolella suunniteltu rakennuskorkeus vastaa ympäristön rakennuksia. Saatu palaute on otettu huomioon mm. siten, että yhtenäinen rakennusmassa on jaettu neljään pienempään osaan ja ylin kerros on toteutettu sisäänvedettynä. Näiden toimenpiteiden vaikutuksesta uudisrakennusten rooli kokonaisuudessa jää vanhalle säilytettävälle rakennukselle alisteiseksi.

Asemakaavan muutoksessa tontin rakennusoikeudeksi on määritelty enintään nykyisten rakennusten kerrosala.

Vaikutukset liikenteeseen

Mielipiteissä esitettiin huoli uusien asukkaiden aiheuttaman liikenteen vaikutuksista ja lisääntyvän liikenteen pelättiin ruuhkauttavan kapeita katuja ja liittymiä, heikentävän alueen ja erityisesti lähitonttien olosuhteita, vaarantavan pelastusajoneuvojen liikkumisen, lisäävän melua ja vaarantavan liikenneturvallisuutta erityisesti lasten osalta. Suunniteltujen autopaikkojen ei uskottu riittävän asukkaille ja pelättiin, että kadunvarsipysäköinti lisääntyy. Tontille haluttiin varattavan vähintään yksi maksuton pysäköintipaikka asuntoa kohden.

Vastine

Kaavassa edellytetty autopaikkojen lukumäärä perustuu-asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeisiin, jotka kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt vuonna 2015, ja edelleen Helsingin pysäköintipolitiikkaan, jonka kaupunginhallitus on hyväksynyt vuonna 2014. Autopaikkamäärä lasketaan kerrosalan eikä asuntojen lukumäärän mukaan. On selvää, että laajamittainen kadunvarsipysäköinti ei sovi ympäristöön, eikä sitä tulla sallimaan kuin hyvin rajoitetusti. Alueelta on hyvät yhteydet joukkoliikenteellä ja polkupyörällä.

Pysäköintipaikkojen lukumäärä vaikuttaa suoraan liikennemääriin. Keskimääräisen arkivuorokauden liikenteen arvioidaan kasvavan noin 100 ajoneuvolla. Alueen kadut ovat ja tulevat jatkossakin olemaan erittäin hiljaisia.

Vaikutukset luonnonympäristöön

Mielipiteissä tuotiin esiin Taivaskalliolla ja Onnenpuistossa oleva monipuolinen kasvillisuus ja eläimistö sekä alueen merkitys tärkeänä virkistysalueena. Arvokkaat puistoalueet tulee säilyttää eikä ottaa niistä tilaa rakentamisen tai liikenteen tarpeisiin. Tontin kasvillisuutta arvioitiin jäävän rakennuksen alle ja alueelle ominaisen vehreyden pelättiin katoavan. Mielipiteissä huomautettiin, että tontilla kasvaa ryhmä suojeltuja

jättiläishaapoja, jotka jäävät osin suunnitellun rakentamisen alle ja muillakin osin kärsivät. Alueella ilmoitettiin olevan myös havaintoja liito-oravasta.

Vastine

Kaavahankkeen rajausta on tarkistettu ja kaava-alue käsittää ainoastaan korttelialuetta. Muutoksia puisto- ja katualueisiin ei esitetä. Uudet rakennukset sijoittuvat pääosin nykyisten rakennusten paikalle. Jättiläishaapojen säilyminen on varmistettu merkitsemällä puuryhmä asemakaavaan säilytettävänä. Lisäksi kaavamerkinnot istutusalueista sekä vaatimus viherkertoimen toteuttamisesta varmistavat alueen vehreyden säilymisen tontilla.

Sosiaaliset vaikutukset

Alueelle toivottiin suunniteltujen pienasuntojen sijaan perheasuntoja. Vuokra-asuntojen pelättiin tuovan alueelle levottomuutta sekä huumeiden ja päihteiden käyttäjiä. Toisaalta nähtiin, että lisääntyvä asukasmäärä mahdollistaa palveluiden ja infrastruktuurin kehittämisen ja että vuokra-asunnot rikastuttavat alueen kulttuuria. Huolenaiheena oli myös vuokralaisten mahdollinen nopea vaihtuvuus, jolloin he eivät sitoudu ympäristöönsä.

Vastine

Uudisrakentamisen määrä Käpylässä on vähäistä, jolloin myös sosiaaliset vaikutukset ovat vähäisiä. Nykyinen rakennuskanta sisältää pääasiassa yhdenperheen omakotitaloja. Hissilliset pienvuokra-asunnot mahdollistavat monipuolisemman asukasjakauman. Uudet asukkaat tukevat osaltaan alueen palveluiden säilymistä ja kehittämistä.

Taloudelliset vaikutukset

Lisärakentamisen pelättiin laskevan asuntojen arvoa. Mikäli rakentaminen toteutetaan, tämä pitäisi mielipiteen mukaan ottaa huomioon tontin vuokrissa. Mielipiteessä mainitaan, että tonttien vuokrasopimuksia uudistettaessa uudisrakentamishanketta ei otettu huomioon, vaikka Onnentie 18 kiinteistön myynti oli jo tehty.

Vastine

Hanke suunnitellaan ympäristöön sopeutuvaksi ja sen ominaispiirteitä tukevaksi. Kerrosala ei myöskään kasva nykyisestä. Hankkeella ei arvioida olevan vaikutusta ympäröivien asuntojen arvoon eikä tontinvuokran määräytymisperusteisiin.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 29.11.2021– 11.1.2022

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 39 muistutusta, joista yksi oli adressi (allekirjoittajia yhteensä 1815).

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat käyttötarkoituksen muutoksen tarpeellisuuteen, hankkeen mitoittamiseen suhteessa yleiskaavaan, sopeutumiseen ympäristöön, vuokra-asuntokannan lisääntymiseen alueella sekä vaikutuksiin liikenteeseen ja luonnonympäristöön.

Vastineet aihepiireittäin

Käyttötarkoituksen muutos ja koulun tarve

Helsingin kaupunki myi kaupunginvaltuuston 11.5.2016 tekemällä päätöksellä koulukiinteistön Kojamo Oyj:lle vuonna 2017. Kaavatyö on käynnistetty kiinteistönomistajan hakemuksesta mahdollistaa kiinteistön käyttötarkoituksen muutos asumiseen. Opetustoiminta kiinteistössä on päättynyt ja siirtynyt Metropolian Myllypuron kampukselle.

Helsingin kaupunginhallitus totesi lausunnossaan Metropolia-ammattikorkeakoulun tilastrategiasta 25.6.2012, että ”vanhojen rakennusten muuttaminen tilastrategian mukaisiksi monikäyttöisiksi oppimisympäristöiksi on osoittautunut mahdolliseksi rakennusten ominaisuuksien ja suojeluarvojen vuoksi.” Samassa lausunnossa kaupunginhallitus linjasi myytävien kiinteistöjen myyntituotot käytettäväksi Myllypuron kampuksen rakentamiseen.

Ks. myös OAS-vaiheen vastine kohtaan "Koulukiinteistön myyminen asuinkäyttöön".

Yleiskaavan mukaisuus

Ks. myös OAS-vaiheen vastine kohtaan ”Yleiskaavan mukaisuus ja hiilineutraalisuustavoitteet”

Asemakaavan muutosehdotuksessa kaavakarttaan on rakennusaloille merkitty yhteensä saman suuruinen kerrosala kuin voimassa olevassa asemakaavassa.

Yleiskaava ohjaa asemakaavoitusta. Tällä kaavaratkaisulla ei muuteta nykyisen asemakaavan rakentamistehokkuutta, mutta mahdollistetaan käyttötarkoituksen muutos asumiseen, mikä on yleiskaavan mukaista. Kaavaratkaisu on yleiskaavan mukainen.

Rakennusten sopeutuminen ympäristöön

Ks. myös OAS-vaiheen vastine "Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön" sekä "Vastine kaupunginmuseon lausuntoon"

Kaavaratkaisussa on rakennuksen ja sen ympäristön suunnitteluun liittyviä laatutasoa ja kaupunkikuvaan sopeutumista varmistavia määräyksiä, jotka on sopeutettu Käpylän alueen kulttuuriympäristöön. Rakennusten arkkitehtuurin yksityiskohdat hyväksytään rakennuslupamenettelyssä.

Kaava sallii kerrosalan lisäksi eräiden aputilojen ja avoimien luhtikäytävien rakentaminen kaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Tämä on Helsingin kaupungin asemakaavoituksen yleisten käytäntöjen mukaista ja koskee kaikkia asemakaavoja. Luhtikäytävät sijoittuvat rakennuskokonaisuuden sisäpihalle, eivätkä näy ympäristöön.

Vuokra-asuntokannan lisääntyminen alueella

Alueiden asuntojen hallintamuotojakaamaa tarkastellaan useilla eri tasoilla, joista olennaisimpia ovat oppilaaksiottoalueet sekä tilastolliset alueet (osa-alue ja peruspiiri). Myös uuden kohteen sijainti alueen sisällä voi olla merkityksellinen, eli onko alueelle muodostunut tai muodostumassa keskittymiä jonkin erityisesti seurattavan hallintamuodon suhteen. Oleellista tässä yhteydessä ovat myös alueen muut ominaisuudet kuten sosioekonominen tila.

Käpylän alueella vuokra-asuntojen määrä on aluejaosta riippumatta yli 50 %, mutta juuri kaavahankkeen ympäristössä, Taivaskallion pientalo-alueella vuokra-asuinrakennuksia ei ole. Käpylän vuokra-asunnot ovat lähes kaikki valtion korkotukemia ja vapaarahoitteisia vuokrakerrostoja alueella on vain muutama.

Käpylän osa-alueen sosioekonominen rakenne (AM-ohjelman sosioekonominen summaindeksi) on huomattavasti kaupungin keskitasoa parempi. Tämän indikaattorin perusteella vuokra-asumisen määrä ei ole tällä alueella heikentänyt asukasrakennetta.

Vaikutukset liikenteeseen

Ks. OAS-vaiheen vastine "Vaikutukset liikenteeseen"

Tarkistetun ehdotuksen viitesuunnitelmaan on lisätty autopaikkojen määrää, joka on nyt yhdenmukainen kaavamääräyksen kanssa. Esi-tetty määrä edellyttää, että kiinteistö liittyy yhteiskäyttöautojärjestelmään ja pyöräpysäköinti toteutetaan tavallista laadukkaampana. Viitesuunnitelmaa on täsmennetty myös pyöräpysäköinnin osalta.

Vaikutukset viheralueisiin ja suojeltaviin jättiläishaappoihin

Ks. OAS-vaiheen vastine "Vaikutukset luonnonympäristöön"

Kaupungin maapolitiikka

Onnentie 18:n koulukiinteistön omistaa yksityinen yritys, joka on hakenut asemakaavan muutosta tontilleen käyttötarkoituksen muuttamiseksi. Tontti ei ole enää kaupungin hallinnassa. Asemakaavan muutoksella määritellään maankäyttöä, ei maanomistusta.

Kaupungin maapoliittisista linjauksista päätetään erikseen.

Kallioaurinko-teos

Onnentie 18 pihamaalla on Matti Peltokankaan peruskallioon hakattu Kallioaurinko-teos, joka on siirtynyt kaupan yhteydessä kiinteistön omistajalle.

Vaikutukset kiinteistöjen arvoon ja tontinvuokriin

Kaavaratkaisu säilyttää tontin kerrosalan nykyisellään, eikä rakentamisen arvioida muuttavan alueen luonnetta tai tonttien arvoa merkittävästi.

Anmärkning

En av anmärkningarna är skriven på svenska.

Enligt påminnelsen planförslaget borde upphävas eftersom byggnaden har donerats till staden för undervisnings- och utbildnings bruk. Behovet av undervisningslokaler har ökat på grund av att skolorna i området är i behov av renovering. Försäljningen av fastigheten är inte jämlik eftersom övriga invånare i området inte har fått en möjlighet att köpa sina hyrestomter. Det finns redan mycket hyresbostäder i området och antalet bör inte utökas. Det föreslagna byggandet passar inte in vid Himmelsbergets värdefulla kulturmiljö.

Genmäle till anmärkning

Försäljningen av fastigheten

Helsingfors stad sålde skolfastigheten till Kojamo Abp enligt stadsfullmäktiges beslut den 11 maj 2016. Undervisningsverksamheten i fastigheten har avslutats och flyttats till Metropolias Kvarnbäckens campus. Då staden sålde fastigheten fanns det inte ett behov för den som en del av stadens skolnät. Intäkterna från säljandet av fastigheten har använts för att bygga Metropolias nya Kvarnbäckens campus och därmed ändvänder den donerade förmögenheten i enlighet med det ursprungliga avtalet. Planläggningen påbörjades på grund av Kojamo Abp:s ansökan för att förändra fastighetens användningssyfte till boende. Detaljplanens utgångspunkt är tomtens nuvarande ägande och i detaljplanen behandlas inte de beslut som lett fram till nuvarande situationen.

Detaljplaneområdet är en del av Gammelstadens distrikt (Kottby, Forsby, Gammelstaden) där andelen hyresbostäder är 57,3 %. Målet i genomförandeprogrammet för boende och härmed sammanhängande markanvändning är att andelen hyresbostäder inte skall vara större än 50 %.

Andel hyresbostäder i området

Andelen hyresbostäder granskas på flera olika nivåer. Läget av den nya byggnaden inom området kan också varar betydelsefull. Även andra egenskaper i området, såsom det socioekonomiska läget, är betydelsefulla i sammanhanget.

I Kottby området är andelen hyresbostäder större än 50 %, men det finns inga hyreshus i Himmelsbergets småhusområde. Kottbys hyresbostäder är nästan alla subventionerade av statens räntestöd och det finns endast ett fåtal icke subventionerade hyreslägenheter i området. Den socioekonomiska strukturen i Kottby området (socioekonomiska summaindex i genomförandeprogram för boende och härmed sammanhängande markanvändning) är betydligt bättre än stadens medeltal. Utifrån denna indikator har antalet hyresbostäder i området inte försvagat befolkningsstrukturen.

Stadsbild och anpassning till kulturmiljön

Byggrätten för tomten definieras som den maximala våningsytan för befintliga byggnader. Skolbyggnadens betydelse för stadsbilden vid Lyckoparken baserar sig på byggnadens storlek, som skiljer sig från det övriga byggnadsbeståndet, oavsett vilket ändamål byggnaden används för. Den planerade bygghöjden på Månskensvägens sida motsvarar de omgivande byggnadernas höjder. Den inkomna feedbacken har beaktats bland annat så att byggnadsmassan delades i fyra delar och översta våningen görs indragen från fasaden. Dessa åtgärder resulterar i att nya byggnadernas roll som helhet förblir underordnad gentemot den gamla byggnaden.

Detaljplanen innehåller planbestämmelser med vilka man säkerställer byggnadens och dess omgivnings kvalitetsnivå. Detaljerna om byggnadernas arkitektur kommer att godkännas i samband med bygglovsförfarandet.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin kaupunginmuseon lausunto sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseen, siipirakennusten kulttuurihistoriallisten (vanha siipi) ja rakennustaiteellisten (uusi siipi) arvoihin sekä umpikortteliratkaisun sopimattomuuteen alueelle.

Lausunnossa todettiin, että suunnitelmaa on parannettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa esillä olleesta. Esitetyt rakennukset muodostaisivat kuitenkin käytännössä alueelle vieraan umpikorttelin. Purettavaksi esitetyillä vanhimmalla siiven osalla sekä uusimmalla siivellä on kaupunkikuvallisen arvon lisäksi myös kulttuurihistoriallisia arvoja. Rakennuksen käyttö aluetta yhdistävänä opetuksen paikkana on keskeinen osa sen ominaisuutta ja rakennuksen merkitystä osana Taivaskallion kulttuuriympäristöä. Museo toteaa tärkeäksi, että rakennuksille etsitään uutta käyttöä, mutta tällöin rakennuksen ominaisuuteen tulisi asettaa reunaehdot uudelle käytölle. Museo katsoo, etteivät asemakaavaehdotuksen lähtökohdat ja tavoitteet ole kulttuuriympäristön näkökulmasta onnistuneita eikä näe perusteltuna, että alueen haastavassa koulu- ja päiväkotitilojen tilanteessa koulurakennus osittain purettaisiin ja muutettaisiin asuinkäyttöön.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) lausui, että alueen verkostot on rakennettu valmiiksi, eikä hanke vaikuta niihin.

Helen Sähköverkko Oy ja Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) ja ilmoittivat ettei heillä ole huomautettavaa.

Vastine Helsingin kaupunginmuseon lausuntoon

Asemakaavalliset lähtökohdat ja tavoitteet

Asemakaavatyön lähtökohtana on kiinteistönomistaja Kojamo Oyj:n hakemus kaavamuutoksesta koulukäytöstä asuinkäyttöön. Opetustointi kiinteistössä on päättynyt ja siirtynyt Metropolian Myllypuron kampukselle. Hakemuksen johdosta kaavahankkeessa ei tutkita rakennuksen käyttöä muuhun kuin asumiseen.

Purkaminen

Ratkaisussa esitetty purkaminen hävittää osan vanhimmasta rakennusvaiheesta sekä uusimman rakennusvaiheen, jolloin menetetään kulttuurihistoriallisia arvoja. Purkamalla saavutetaan kuitenkin kokonaisratkaisu, jossa tontin autopaikat ja pyöräpysäköinti voidaan sijoittaa pihakannen alle rakennettavaan autohalliin. Tämä on merkittävä parannus nykytilanteeseen myös kaupunkiympäristön kannalta, sillä tällä hetkellä kiinteistöllä on vain neljä piha-autopaikkaa. Myös jätetilat sijoittuvat rakennuksen sisätiloihin.

Purkamisen ja uudisrakentamisen tuloksena leveärunkoiset koulusiivet korvautuvat kapearunkoisilla asuinrakennuksilla, jolloin naapurien vastaisten julkisivulinjojen pysyessä paikallaan rakennusten välinen sisäpiha laajenee nykyisestä noin kaksinkertaiseksi. Tällöin pihatoiminnot ja kiinteistön sisäinen liikenne sijoittuvat suurelta osin sinne, eivätkä tuota häiriötä naapurustoon. Rakennukset ulottuvat nykyistä lähemmäs Kuutamotietä, ollen kuitenkin siitä samalla etäisyydellä kuin viereisillä tonteilla.

Kaavaratkaisussa on arvioitu, että purkamalla huonosti tilarakenteeltaan asuinkäyttöön soveltuvat pihasiivet ja korvaamalla ne uudisrakennuksilla saavutetaan merkittäviä etuja, jotka ylittävät purettavien rakennusten arvot.

Kaupunkikuva

Umpikortteli on nykytilanteeseen nähden uusi elementti, mutta sillä on juurensa jo alueen ensimmäisessä asemakaavassa. Tontin rakennuskanta on täydentynyt vuosikymmenten aikana, kun alkuun I-muotoinen rakennus on laajennettu ensin L-muotoiseksi ja viimeisessä vaiheessa U-muotoon. Tässä kaavaratkaisussa rakennuskokonaisuus täydentyy muodostaen O-muotoisen hahmon. Tontin rakennusten ympäristöstään erottuva koko ja siitä juontuva nykyinen kerrosala on yksi alueen alkuperäisen asemakaavan ominaispiirteistä. Koulurakennuksen kaupunkikuvallisesti merkittävimmälle Onnenpuiston puoleiselle rakennusmasalle on kaavaratkaisussa osoitettu sr-3 -merkintä, joka varmistaa tämän ominaispiirteen säilymisen. Kuutamontien puolella, jossa kokonaisuuden kaupunkikuvallinen rooli on toinen kuin monumentaaliseksi suunnitellun Onnenpuiston puolella, kaavaratkaisun osoittama rakennusten korkeus ja mittakaava on sopeutettu ympäröivään rakennuskantaan. Muistutusten johdosta uudisosien räystäskorkeutta on edelleen madallettu, jolloin uusien rakennusten alisteisuus säilytettävään osaan nähden korostuu edelleen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeinen vuorovaikutus

Julkisen nähtävilläolon jälkeen Käpylä-seura kutsui kaupunkiympäristölautakunnan ja kaupungin edustajia kaavakävelylle, joka toteutettiin 3.3.2022. Tilaisuudessa seuran edustajat korostivat, että kaupungin osan kasvaessa kiinteistö tulisi palauttaa koulukäyttöön, esimerkiksi alueen koulujen ja päiväkotien peruskorjausten väistötilana. Lisäksi seura toisti muistutuksissa esitettyjä näkökohtia uudisrakentamisen sopimattomuudesta ja liian suuresta määrästä.