

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Työpajankatu 12 asemakaavan muutos (nro 12462)

Vuorovaikutusraportin sisältö

Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisu) valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista (huomautukset) sekä vastineet niihin.

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2017 tontin omistajan hakemuksesta.



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 18.4.–12.5.2017
- 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



Hyväksyminen

- mielipiteisiin, lausuntoihin ja muistutuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat
 - kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy kaavan arviolta keväällä 2019
 - tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana sekä niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa
 - 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 18.4.–12.5.2017

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat vesihuollon huomioimiseen sekä viherkertoimen käyttöön, ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen liittyviin kaavaratkaisuihin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu asemakaavan muutoksen valmistelun yhteydessä huomioon niiltä osin kuin se tässä kaavaprosessissa on mahdollista.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helen Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä (HSY) vesihuolto
- asuntotuotantotoimisto (ATT)
- Helsingin kaupungin liikenneliikelaitos (HKL)
- pelastuslaitos
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- sosiaali- ja terveysvirasto
- ympäristökeskus

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) esitti (10.5.2017), että korttelia ympäröivä vesihuolto on suunniteltu ja osin myös rakennettu. Suunniteltu ja rakennettu vesihuolto tulee ottaa huomioon kaavoituksessa.

Vastine

Rakennussuunnittelu on kaava-alueella varsin pitkällä ja rakentamisen yhteydessä suunnitellut ja rakennetut vesihuollon verkostot tullaan huomioimaan.

Ympäristökeskus esitti (12.5.2017), että asemakaavan valmistelussa tulisi kiinnittää huomiota viherkertoimen käyttöön, ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen liittyviin kaavaratkaisuihin sekä pyrkiä myös mahdollistamaan uusiutuvan energian hyödyntämisen.

Vastine

Kaava-alueelle rakennetaan toimitaloa, johon sijoittuu Kesko Oyj:n pääkonttori. Kesko Oyj:llä on oma ympäristö- ja energiapoliittinen ohjelma, jonka piiriin myös kaava-alueelle rakennettava toimitilarakennus tulee.

Tämä asemakaavan muutos on hankekaava, jossa osittain rakenteilla olevaan hankkeeseen mahdollistetaan lisää rakennusoikeutta. Ympäristökeskuksen esittämät tavoitteet ovat kannatettavia ja ne huomioidaan laajempia kokonaisuuksia kaavoitettaessa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui varjostukseen, rakennuksen enimmäiskorkeuden määrittämiseen ja IV-laitteiden aiheuttamaan meluun. Mielipide on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakennuksen pohjoisreuna on suunniteltu irti tontinrajasta ja kaavakarttaan on lisätty rakennuksen enimmäiskorkeudet.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

Vastineet mielipiteisiin

Kiinteistöyhtiö Ars Longa Oy esitti (12.5.2017), että esitetyssä muutoksessa sallitaan käytännössä yksi lisäkerros aiempaan kaavaan verrattuna. Lisäkerros aiheuttaa lisävarjostusta rakennuksen ainoalle oleskelualueelle. Muutosta rakennuksen korottamiseksi tulisi vielä harkita, ja kaavaan tulisi merkitä rakennuksen maksimikorkeus kerroslukumäärän lisäksi. Kortteliin esitetään 20 % kerrosalan lisäystä. Vaikka ylin kerros jätettäisiin pois, olisi kerrosalan lisäys edelleen merkittävä.

Koska toimistorakennuksen kerroskorkeus on asuinrakennuksen kerroksia korkeampi, nousisi toimistotalo aiemmin sallittua enemmän varjostamaan senioreiden oleskelualueita. Toimistotalon tontin pohjoista rakennusalan rajaa tulisikin siirtää etelämmäksi, jotta kattoterassin käyttö pihatilaa korvaavana alueena olisi luontevaa.

Huoli koskee erityisesti seniorien katolla sijaitsevan ulkotilan käyttömahdollisuuksia. Kaavassa tulisi varmistaa asuintalon kattoterassin rauhallinen käyttö siten, että kaavamääräyksellä estetään äänihaittaa aiheuttavien ilmanvaihto- tai muiden teknisten laitteiden sijoittaminen senioritalon puoleiselle julkisivulle.

Vastine

Kaava-alueen rakennussuunnittelu on pitkällä. Suunnitelmassa rakennus on vedetty suurimmaksi osaksi tontin pohjoisreunasta irti n. 10 m.

Hankkeen suunnittelija on päätenyt ratkaisuun, jota mielipiteessä on esitetty.

Suunniteltu ratkaisu avartaa Tukutorinkujan katutilaa lainvoimaisen kaavan mahdollistamaan tilanteeseen verrattuna. Rakennus on varsinaisesti kuusikerroksinen, mutta IV-konehuoneen tasoon on sijoitettu vähäisessä määrin muita tiloja. Rakennus poikkeaa voimassa olevan asemakaavan sallimasta kerrosluvusta kattoterasseihin liittyvien neuvottelutilojen osalta. IV-konehuoneen saisi joka tapauksessa rakentaa rakennuksen katolle. Hankkeen kerrosalan lisäys lainvoimaiseen asemakaavaan verrattuna on seurausta talon runkosyvyyden kasvattamisesta sisäpihan suuntaan. Siltä osin poikkeamisella ei ole kaupunkikuvallisia vaikutuksia. IV-konehuoneiden melutasot ja niiden rajoittaminen huomioidaan lupaprosessin yhteydessä.

Kaavakarttaan on lisätty rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 7.3.–5.4.2019

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnossa esitetyt huomautukset kohdistuivat yleisiin vesijohtoihin ja viemäreihin, jotka on rakennettu valmiiksi, eivätkä muutokset edellytä niiden siirtämistä.

Lausunto saatiin seuraavalta taholta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)

Lisäksi seuraava taho ilmoitti, ettei ole lausuttavaa: Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
