

ETU-TÖÖLÖN KORTTELIN NRO 13001 JA KATUALUEEN (LEPPÄSUO)
SEKÄ KAUPUNGINOSAN RAJAN ASEMAKAAVAN MUUTTAMINEN
(NRO 12012)

HEL 2011-001230

Kaupunkisuunnitteluvirasto (28.6.2011)

13. kaupunginosan (Etu-Töölö) korttelin 13001 tonttia 1 ja katualuetta tason -2.0 yläpuolella koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta (muodostuu uusi kortteli 4013) annetut lausunnot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 4.11.2010 puoltaa 4.11.2010 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan asuntolatyypisten kerrostalojen korttelialueeksi kaavoitetun tontin sekä katualueeksi kaavoitetun aukion osan muuttaminen asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle rakennetaan 5- ja 7-kerroksiset asuinkerrostalot. Kaavamuutoksella alue liitetään Kampin kaupunginosaan, jolloin muodostuu uusi kortteli 4013. Osoitteistoa selkeytetään liittämällä lyhyt Rautatiekatu sen jatkeena olevaan Pohjoiseen Rautatiekatuun. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan myös kiinteistön autopaikkojen ja jätehuollon sijoittaminen tontille maanalaisiin tiloihin.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 26.11.–27.12.2010.

Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistölautakunta, ympäristölautakunta, yleisten töiden lautakunta, pelastuslaitos ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Lausunnoissa esitettiin, että melutilanteen vuoksi kaikkien asuntojen tulisi suuntautua myös hiljaisemman julkisivun suuntaan sisäpihalle. Lisäksi esitettiin tutkittavaksi jatkosuunnittelun yhteydessä jalankulkijoiden ja polkupyöräilijöiden yhteydet nykyisestä katuverkosta Baanalle ja etteivät hulevedet pääse ratakuilusta virtaamaan kellariin. Todettiin myös, että porrasyhteyden tulee olla palo-osastoitu liikenneverkon maanalaisista tiloista ja sen tulee olla erillinen rakennuksen porrashuoneista.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus totesi lausunnoissaan, että asemakaava on hyvin laadittu ja täyttää sille asetetut vaatimukset valtaosin. Mikäli rakennuksen yksikerroksiseen osaan sijoitetaan asuntoja, määräys rakenteiden ääneneristävyydelle tulee ulottua koskemaan myös sitä. Muutoin kaavaratkaisu on tyydyttävä melun ja

ilmanlaadun osalta. Lausunnot on referoitu tarkemmin ja niihin on annettu vastineet liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotukseen on Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnon tehty seuraavat muutokset:

- Rakennuksen yksikerroksiseen osaan on merkitty rakennusala, jolle saa sijoittaa vain liike-, toimisto- ja niihin verrattavia tiloja.
- Asemakaavamääräyksiä on täsmennetty niin, että rakennuksen katusoon Rautatiekadun ja Lapinlahdenkadun varrella ei saa sijoittaa asuntoja.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkisuunnitteluviraston mielestä tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Yleisten töiden lautakunta (22.2.2011)

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutos ei aiheuta kustannuksia rakennusvirastolle.

Kellarikerroksen suora yhteys ratakuilussa kulkevan kevyen liikenteen väylälle tulee sovittaa rakennuksen korkeustasoon tontin alueella. Näin huolehditaan siitä, ettei tontin rajalle synny liian korkeaa kynnystä ja etteivät hulevedet pääse ratakuilusta virtaamaan kellariin.

Jalankulkijoiden ja polkupyöräilijöiden yhteydet nykyisestä katuverkosta Baanalle tulee tutkia jatkosuunnittelun yhteydessä.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä mainituin ehdoin.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle ja katu- ja puisto-osastolle.

Merkittiin, että esittelijä lisäsi päätösehdotukseen seuraavan uuden kolmannen kappaleen:

”Jalankulkijoiden ja polkupyöräilijöiden yhteydet nykyisestä katuverkosta Baanalle tulee tutkia jatkosuunnittelun yhteydessä.”

Pelastuslaitos (22.2.2011)

Kaupunginhallitus on pyytänyt pelastuslaitoksen lausuntoa koskien 13. kaupunginosan (Etu-Töölö) korttelia 13001 ja katualuetta tason -2,0 yläpuolella sekä kaupungin osan rajaa koskevaa asemakaavan muutosehdotusta.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan asuntolatyypisten kerrostalojen korttelialueeksi kaavoitetun tontin sekä katualueeksi kaavoitetun aukion osan muuttaminen asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle rakennetaan 5- ja 7-kerroksiset asuinkerrostalot.

Asemakaavan muutosehdotuksen mukaan tontille tulee mahdollistaa Pohjoisen Rautatiekadun varrella porrasyhteys liikenneverkon maanalaisista tiloista. Porrasyhteyden tulee olla palo-osastoitu kaikista rakennuksen tiloista ja sen tulee olla erillinen rakennuksen porrashuoneista.

Kiinteistölautakunta (22.2.2011)

Lautakunta päätti antaa Leppäsuon korttelin 13001 ja katualueen asemakaavan muutosehdotuksesta (nro 12012) kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutosehdotuksen kohteena oleva tontti nro 13001/1 (uusi tontti 4013/1) on ollut varattuna vuodesta 2004 lähtien Paavo Nurmen Säätiölle vapaarahoitteisten vanhuksille tarkoitettujen vuokra-asuntojen rakennuttamista varten ehdolla, että alueen asemakaavan muutos saa lainvoiman. Varausaikaa on jouduttu useita kertoja jatkaamaan, koska asemakaavan muutos ei ole edennyt eri syistä. Nyt puheena oleva kaavasuunnitelma pantiin virallisesti vireille 11.11.2005.

Tontin varaajan toimesta ovat useat johtavat asuntosuunnittelijat laatineet tontille luonnossuunnitelmia, joiden perusteella kaupunkisuunnitteluvirasto on laatinut kortteliin kaavavaihtoehtoja. Kuitenkin on pelättävissä, että ehdotuksesta tehdään vielä valituksia, jotka voivat lykätä kaavan muutoksen lainvoimaisuuden saavuttamista vielä 2 - 3 vuodella.

Tontin 4013/1 rakennusoikeus on 6 200 k-m². Asemakaavan muutoksessa tontin rakennusoikeus vähenee 600 k-m², mikä on kaupungin talouden kannalta valitettavaa. Kaavan muutosehdotusta ei kuitenkaan liene syytä esittää enää muutettavaksi, koska se edelleen lykkäisi tontin rakentamista.

Tontti 13001/1 (uusi tontti 4013/1) on varausehtojen mukaan tarkoitus myydä. Myynnistä päätetään erikseen myöhemmin esim. kaavan muutoksen saatua lainvoiman. Varausehtojen mukaan tontin myyntihinta

olisi 80 % viereisen korttelin 13414 tarjouskilpailuissa muodostuneista hinnoista.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotukseen ja se puoltaa sen hyväksymistä.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle.

Merkittiin, että esittelijä muutti ehdotustaan kohteen varattuna olemisen alkuaikojen osalta.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (8.2.2011)

Asemakaava mahdollistaa 5- ja 7-kerroksisten asuinkerrostalojen rakentamisen Marian sairaalan viereen.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen mielestä asemakaava on hyvin laadittu ja täyttää sille asetetut vaatimukset pääosin.

Melun osalta Uudenmaan ELY-keskus toteaa seuraavaa. Mikäli rakennuksen yksikerroksiseen osaan sijoitetaan asuntoja, määräys rakenteiden ääneneristävyydelle tulee ulottua koskemaan myös sitä. Muutoin kaavaratkaisu on tyydyttävä melun ja ilmanlaadun osalta.

Ympäristölautakunta (1.2.2011)

Ympäristölautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon.

Uudet asuinrakennukset sijoittuvat vilkkaasti liikennöityyn kantakaupunkiin. Asemakaavaselostuksessa kerrotaan, että liikenteestä johtuvan meluhaitan ehkäisemiseksi on rakennusten ulkovaipan ääneneristävyyden liikennemelua vastaan oltava Pohjoisen Rautatiekadun varrella ja Mechelininkadun suuntaan vähintään 35 dBA. Ääneneristävyydemääräys on aiheellinen samoin kuin määräys parvekkeiden lasittamisesta.

Ympäristölautakunnan mielestä suunnitteluratkaisulla saadaan pihatilat suojattua hyvin melulta. Melutilanteen vuoksi tulisi kaikkien asuntojen suuntautua myös hiljaisemman julkisivun suuntaan, mikä tarkoittaa pienten asuntojen sijoittamista pelkästään pihan puolelle. Kaavaehdotukseen tulee ottaa luonnosvaiheessa ollut kaavamääräys, jonka mukaan asuntoja ei saa suunnata yksinomaan Pohjoiselle Rautatiekadulle päin. Kaavaehdotuksen määräys ”Mahdollisimman usean asunnon tulee suuntautua melulta suojaisemman sisäpuolen suuntaan.” on epämääräisyytensä vuoksi sekä rakennusten suunnittelijoille että rakennusvalvontaviranomaisille vaikeasti tulkittava.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle (PL 1), pöytäkirjanote ympäristönsuojelu- ja tutkimusyksikölle (Pulkkinen).

Kaupunkisuunnittelulautakunta (4.11.2010)

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 4.11.2010 päivätyn 13. kaupunginosan (Etu-Töölö) korttelia 13001 ja katualuetta tason -2.0 yläpuolella sekä kaupunginosan rajaa koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12012 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että

- asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Alueen sijainti

Alue sijaitsee Rautatiekadun, Eteläisen Rautatiekadun ja Lapinlahdenkadun rajaamassa korttelissa Marian sairaalan pohjoispuolella. Alueeseen kuuluu myös Rautatiekatu ja osa Mechelininkadun ja Rautatiekadun kulmaan kaavoitetusta Mechelininaukiosta.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan asuntolatyypin kerrostalojen korttelialueeksi kaavoitetun tontin sekä katualueeksi kaavoitetun aukion osan muuttaminen asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle rakennetaan 5- ja 7-kerroksiset asuinkerrostalot. Kaavamuutoksella alue liitetään Kampin kaupunginosaan, jolloin muodostuu uusi kortteli 4013. Osoitteistoa selkeytetään liittämällä lyhyt Rautatiekatu sen jatkeena olevaan Pohjoiseen Rautatiekatuun. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan myös kiinteistön autopaikkojen ja jätehuollon sijoittaminen tontille maanalaisiin tiloihin.

Lähtökohdat

Päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 26.11.2009 palauttaa Leppäsuon korttelin 13001 ja katualuetta koskevan asemakaavan muutosehdotuk-

sen nro 11935 uudelleen valmisteltavaksi siten, että rakennusten ilme ja pintamateriaalit luovat vahvan kantakaupunkimaisen kokonaisuuden. Uuden suunnitelman tulee olla kantakaupunkiin sopiva ja toimia siltana uuden ja vanhan rakennuskannan välillä. Uudessa suunnitelmassa tulee säilyttää kaavaehdotukseen sisältyvä pudotettu rakennusoikeus.

Kiinteistölautakunta on 21.12.2004 alkaen varannut tontin 13001/1 Paavo Nurmen Säätiölle vapaarahoitteisten, vanhuksille tarkoitettujen vuokra-asuntojen rakentamista varten.

Kaavoitustilanne

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on asumiseen tai toimitiloina käytettävää kerrostalovaltaista aluetta sekä kaupunkipuistoa. Alue rajautuu pääkatuun, jonka toisella puolella on virkistysalue, sekä pääliikennekadun maanalaiseen osuuteen, jonka päällä on kaupunkipuisto. Tontti on pääosin yleiskaavan kaupunkipuiston aluetta. Alue on kuitenkin kaavoitettu asumiseen jo ennen yleiskaavan voimaan tuloa ja yleiskaavan tavoitteen mukainen virkistysyhteys säilyy.

Alueella on voimassa asemakaavat nro 10002 (vahvistettu 29.11.1995) ja nro 10438 (vahvistettu 25.2.1998).

Mechelininaukio on merkitty katuaukioksi. Rautatiekatu ja Eteläinen Rautatiekatu ovat katualuetta, jonka alle saadaan sijoittaa huolto- ja varastotiloja sekä autopaikkoja, ja jonka ali saadaan johtaa eri tasossa jalankulku- ja ajoneuvoliikenne sekä satamarata.

Tontti 13001/1 on asuntolatyypisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AKS). Tontin rakennusoikeus on 6 800 kerrosalaneliömetriä, joka vastaa tonttitehokkuutta $e = 3,21$. Rakennuksen korkeus on kaavassa määriteltä korkeusasemilla +29.6...+32.6, joka vastaa kyseisellä rakennuspaikalla 5–6-kerroksista asuintaloa.

Osalla aluetta on voimassa myös maanalainen metron asemakaava nro 8277 (vahvistettu 22.10.1980).

Maanomistus

Alue on Helsingin kaupungin omistuksessa.

Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalue on tällä hetkellä rakentamaton ja toimii Rautatiekadun toisella puolella sijaitsevan korttelin 13414 rakentamisen vuoksi työmaan väliaikaisena tukikohtana. Mechelininkadun länsipuolella sijaitsee hautausmaa-alue. Alueen eteläpuolella on Marian sairaala-alue,

joka poistuu sairaalakäytöstä. Tilalle on kaavailtu terveyskeskusta ja tilojen muuttamista asuinkäyttöön. Kaavamuuotosalueen itäreunassa sijaitsee entinen ratakuiilu, jonka muuttamista kevyen liikenteen väyläksi valmistellaan parhaillaan.

Kaavamuuotosalueen eteläpuolella sijaitsevan Marian sairaalan pääraKENNUS ja itäpuolella sijaitsevat Eteläisen Rautatiekadun varren rakennukset on suojeltu voimassa olevissa asemakaavoissa.

Kaava-alueen maanpinnan korkeus on pääosin noin +13,0...+13,5 m ja entisen satamaradan ratakuilun kohdalla noin +6,4 m. Ratakuilun muutostöiden yhteydessä sen lopullinen korkeus kaava-alueella tulee olemaan noin +8,3...+9,4 m. Suurin osa alueesta on sorapäällysteistä ja osa on kestopäällystetty liikenteen tarpeisiin. Ratakuilun varren luiskalla kasvaa puita ja luonnontilaista vesakkoa.

Ympäristöhäiriöt

Kohteessa on todettu olevan pilaantunutta maata. Alueen maaperä puhdistetaan ja kunnostetaan asunto- ja katurakentamisen yhteydessä. Katurakentaminen on parhaillaan käynnissä. Ratakuilun osalta pilaantuneiden maiden kunnostuksesta huolehtii Liikennevirasto.

Aluetta rajaavista kaduista Mechelininkatu on pääkatuna vilkasliikenteisin. Mechelininkadun vuorokausiliikenne on noin 35 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Rautatiekadun (n. 6 000) ja Lapinlahdenkadun (n. 4 600) liikennemääriä voidaan pitää tyypillisinä kantakaupungin pääkaduille johtavilla kaduilla. Ratakuilun itäpuolella sijaitsevan Eteläisen Rautatiekadun vuorokausiliikennemäärä (n. 500) on vähäinen.

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutoksessa rakentamaton asuntolatyypipisten kerrostalojen korttelialue (AKS) muutetaan ja laajennetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kaavamuuotoksella muodostuu uusi kortteli nro 4013. Muodostettava kortteli liitetään 4. kaupunginosaan (Kamppi). Lyhyt Rautatiekatu liitetään Pohjoiseen Rautatiekatuun.

Asemakaavan muutosehdotus on laadittu viitesuunnitelman pohjalta, jonka on laatinut Arkkitehtitoimisto Huttunen - Lipasti - Pakkanen. Rakennusmassojen suunnat jatkavat Pohjoisen Rautatiekadun ja Lapinlahdenkadun suuntia osittain sisäänvedettynä täydentäen ja selkeyttäen moninaista kaupunkirakennetta.

Mitoitus

Kaavamuuotosalueen kokonaispinta-ala on 1,41 ha, josta asuinrakennusten korttelialuetta on 0,25 ha ja katualuetta 1,16 ha. Tontin raken-

nusoikeus on 6 200 k-m². Muodostettavan tontin kerrosala vähentyy 600 k-m² verrattuna tontin voimassa olevaan asemakaavaan. Tonttitehokkuus AK-korttelialueella on $e = 2,54$.

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa korttelin 13001 ja Mechelininaukion osan muuttaminen kantakaupunkia täydentäväksi asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja liittää kortteli ympäristön kevyen liikenteen verkostoon. Tavoitteena on myös selkeyttää osoitteistoa liittämällä lyhyt Rautatiekatu jatkeena olevaan Pohjoiseen Rautatiekatuun sekä liittämällä muodostettava kortteli Kampin kaupunginosaan.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan asuntolatyypisten kerrostalojen korttelialueeksi kaavoitetun tontin sekä katualueeksi kaavoitetun aukion osan muuttaminen asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Kaava-muutoksella muodostuu uusi kortteli 4013, jolle rakennetaan 5- ja 7-kerrokset asuinkerrostalot, joita yhdistää yksikerroksinen rakennus.

Rakennusten rakennusala on määritelty viitesuunnitelman mukaisesti. Mittakaavaltaan rakennukset on sovitettu viereisten asuinrakennusten ja Marian sairaalan korkeuksiin.

Rakennusten katutasossa tulee olla liike-, toimisto- tai työtilaa yhteensä vähintään 350 m².

Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää kolmi-kerrosrappausta. Rakennuksen maantasokerrokset tulee varustaa ikkunoilla.

Korttelin pysäköintitilat sijoitetaan korttelipihan ja rakennusten alle kahteen tasoon rakennettavaan pysäköintihalliin. Pysäköintitilaan on rakennettava autopaikkoja asuntoja varten 1 ap/125 k-m² ja liike- ja toimistotiloja varten 1 ap/350 k-m².

Autopaikkoja tai jätehuollon tiloja ei saa sijoittaa pihamaalle.

Tontille on sijoitettava kulkuyhteys jalankulku- ja polkupyöräilyväylälle.

Liikenteestä johtuvan meluhaitan ehkäisemiseksi on rakennusten ulko-vaipan ääneneristävyyden liikennemelua vastaan oltava Pohjoisen rautatiekadun varrella ja Mechelininkadun suuntaan vähintään 35 dBA. Mahdollisimman usean asunnon tulee suuntautua melulta suojaisamman sisäpihan suuntaan.

Tontin keskiosan leikki- ja oleskelualueelle tulee istuttaa puita ja pensaita

Tontille tulee mahdollistaa Pohjoisen Rautatiekadun varrella porrasyhteys liikenneverkon maanalaisista tiloista.

Katualue

Katualueella sijaitseva aukio on rakennettava materiaaleiltaan ja yksityiskohdiltaan korkeatasoisesti. Materiaalina tulee käyttää luonnonkiveä.

Liikenne

Maanalaiseen pysäköintitilaan johtava ajoluiska sijoitetaan eteläisemmän rakennuksen suuntaisesti ja kulku sinne tapahtuu Lapinlahdenkadulta kuten myös pihalle suuntautuva huolto- ja hälytysajoneuvoliikenne.

Entinen ratakuilu muutetaan kevyen liikenteen väyläksi. Väylälle on suora yhteys rakennuksen kellarikerroksesta.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alueella on olemassa oleva teknisen huollon verkosto. Asemakaavan toteuttaminen edellyttää tontilla sijaitsevan sekavesiviemärin siirtoa.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Olemassa olevan tiedon mukaan alueen maaperä on kitkamaata, jossa kallionpinta on lähellä maanpintaa. Rakennukset perustetaan maan tai kallion varaan. Alueella sijaitsee yhteiskäyttötunneli sekä metron kääntöraide, rakentaminen ei saa aiheuttaa vaaraa maanalaisille tiloille.

Maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuus on selvitettävä ennen rakennusluvan myöntämistä. Tontti ja sen välitön ympäristö on kunnostettava ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueelle kohdistuvaa liikennemelua on arvioitu mallintamalla. Mallinnuksessa on käytetty suurimpia arvioituja liikenne-ennusteita alueen ympäristössä. Laskennan mukaan Pohjoisen Rautatiekadun puoleisille julkisivuille kohdistuu päiväaikana suurimmillaan hieman alle 65 dB keskiäänitaso. Rakennusmassojen ja ratakuilun rajaamalla alueella alitetaan melutason ohjearvo ulkona, joten sinne voidaan hyvin sijoittaa ulko-oleskelualueita.

Kaavassa on annettu rakennukselle julkisivun ääneneristävyysvaatimus, jolla varmistetaan katuliikennemelun osalta hiljaiset ja viihtyisät asuinhuoneet. Parvekkeet on määrätty lasitettavaksi niiden käytettävyyden ja viihtyisyyden parantamiseksi. Mahdollisimman usean asunnon tulee suuntautua melulta suojaisamman sisäpihan suuntaan.

Nimistö

Nimistötoimikunta päätti 16.9.2009 esittää Rautatiekadun uudeksi nimeksi Pohjoinen Rautatiekatu (Norra Järnvägsgatan). Nimistötoimikunnan perusteluna on Pohjoisen Rautatiekadun jatkeena olevan lyhyen Rautatiekadun liittäminen Pohjoiseen Rautatiekatuun osoitteiden selkeyttämiseksi.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan

Asuntokortteli on kaupunkikuvallisesti ja liikenteellisesti hyvin näkyvällä paikalla ja tulee muodostamaan alueelle uuden kaupunkijulkisivun. Asemakaavan muutoksen mukaiset asuinrakennukset lisäävät alueen asuntotarjontaa ja eheyttävät keskeneräistä kaupunkikuvaa. Asemakaavan muutosehdotuksen mukainen rakentaminen säilyttää näkymiä Lapinlahden suuntaan enemmän kuin voimassa olevan kaavan mahdollistama rakentaminen.

Vaikutukset liikenteeseen

Uuden korttelin 4013 ajoneuvoliikenne tapahtuu Lapinlahdenkadulta. Pysäköinti sijoitetaan korttelipihaan ja rakennusten alle. Uusien asukkaiden tulevilla ajoneuvoliikenteellä ei ole suurta vaikutusta liikennemäärään.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen ja eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä

Asuntorakentaminen edellyttää pilaantuneen maaperän kunnostamista. Entisen ratakuilun kunnostaminen ja kehittäminen jalankulku- ja polkupyöräilyväyläksi lisää alueen turvallisuutta ja kevyen liikenteen yhteyksiä.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan muutoksen toteuttamisesta ei koidu kustannuksia kaupungille. Alueen katurakenteiden ja teknisen huollon verkoston järjestelyt on esitetty alueen muissa aikaisemmissa suunnitelmissa.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 11.11.2005).

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 26.11.2009 palauttaa asemakaavan muutosehdotuksen nro 11935 uudelleen valmisteltavaksi.

Osallisille lähetettiin uusi asemakaavan muutosluonnos (kirje päiväty 21.9.2010).

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 27.9.–15.10.2010.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin Energian, pelastuslaitoksen, Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen, rakennusviraston, rakennusvalvontaviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston ja talous- ja suunnittelukeskuksen kanssa.

Hanke on ollut käsiteltävänä kaupunkikuvaneuvottelukunnassa 1.9.2010. Kaupunkikuvaneuvottelukunta piti suunnitelmaa lähtökohditaan mielenkiintoisena ja lupaavana. Lausuntonaan neuvottelukunta päätti puoltaa suunnitelmaa eräin huomautuksin.

Helsingin kaupungin ympäristökeskus on ilmoittanut (14.10.2010), että suunnitellulla rakennusten massoitteella leikki- ja oleskelualue on hyvin suojattu liikenteen melulta. Kaavamääräys parvekkeiden lasittamisesta on hyvä, koska etenkin eteläisemmän rakennuksen läntisemmät parvekkeet ovat hyvin meluisia. Kaavamääräys, jonka mukaan asuntoja ei saa suunnata yksinomaan Pohjoiselle Rautatiekadulle päin on aiheellinen. Asuntojen olisi hyvä avautua myös hiljaisemman julkisivun suuntaan. Ympäristökeskuksen mielestä kaavamääräys ääneneristävyydestä tulisi ulottaa myös Mechelininkatuun suuntautuvaan julkisivuun.

Vastine

Ympäristökeskuksen ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse viisi mielipidettä, joista yksi koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja neljä asemakaavan muutosluonnosta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu mielipide kohdistui alueen virkistysalueiden vähäisyyteen. mielipiteessä toivottiin, että tontti 13001 Marian sairaalan edessä säilytettäisiin puistomaisena virkistysalueena ja muistona Leppäsuon puutarhasta sekä kukkien myyntipaikana. Mielipiteessä oltiin myös huolissa ruuhkaisten katujen varteen kaavoitettujen asuintalojen terveellisyydestä.

Kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet kohdistuivat rakennusten kokoon ja korkeuteen sekä näkymien peittymiseen. Haluttiin toisaalta avonaisempaa ja matalampaa ja toisaalta korkeampaa ja umpinaisempaa. Mielipiteissä oltiin huolissaan nykyisten näkymien muuttumisesta. Alueella haluttiin säilyvän puita ja istutuksia. Turvallisuutta ja siisteyttä tulisi lisätä sekä alueen rakentamistyöt tulisi ajoittaa samalle lyhyelle ajalle. Toivottiin autopaikkoja lisää, jotta niitä voitaisiin vuokrata alueen muillekin asukkaille.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmä ympäristökeskuksen kannanotosta ja mielipiteistä sekä niiden vastineet laajemmin.

Tilastotiedot

Voimassa oleva asemakaava

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
Asuntolatyypisten kerrostalojen korttelialue (AKS)	2 113	6 800
Katualue ja -aukio	11 995	0
Yhteensä	14 108	6 800

Asemakaavan muutosehdotus

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)	2 437	6 200
Katualue	11 671	0
Yhteensä	14 108	6 800

Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle sekä

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12012 kartta, päivätty 4.11.2010
- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12012 selostus, päivätty 4.11.2010
- vuorovaikutusraportti 4.11.2010

Pöytäkirjanote ja vuorovaikutusraportti niille mielipiteensä esittäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa