



4.11.2010, täydennetty 28.6.2011

**LEPPÄSUON KORTTELIA 13001 JA KATUALUETTA KOSKEVA
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 12012**

Hankenro 0803, Kslk 2005-1887

SISÄLLYS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 21.11.–9.12.2005

Viranomaisyhteistyö

Mielipidekirje

- Tiivistelmä mielipidekirjeestä ja vastine

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman pohjalta laadittiin ensimmäinen kaavaluonnos, joka oli nähtävillä 8.–26.6.2009. Kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet käsiteltiin kaavaehdotuksen yhteydessä kaupunkisuunnittelulautakunnassa 26.11.2009. Lautakunta päätti tällöin palauttaa kaavaehdotuksen nro 11935 uudelleen valmisteltavaksi.

Kaavaluonnos nähtävillä 27.9.–15.10.2010

Viranomaisyhteistyö

- Tiivistelmä viranomaisten kannanotosta ja vastine

Mielipidekirjeet

- Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 26.11.–27.12.2010

Lausunnot

- Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet



4.11.2010, täydennetty 28.6.2011

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 21.11. – 9.12.2005

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 21.11.–9.12.2005 ja viraston internetsivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Kaavan laadittaessa on tehty yhteistyötä kiinteistöviraston, pelastuslaitoksen, ympäristökeskuksen, rakennusviraston, rakennusvalvontaviraston, Helsingin Veden ja Helsingin Energian kanssa.

Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Kampin kaupunginosayhdistys ry (11.12.2005) oli huolissaan alueen virkistysalueiden vähäisyydestä. 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.

Vastine

Alueella on voimassa asemakaavat vuosilta 1995 ja 1998. Kaavan mukaan tontti 13001/1 on asuntolatyypipisten asuinkerrostalojen kortteli- aluetta (AKS).

Kaupungilla ei ole suunnitelmia muuttaa asuinkerrostalolle kaavoitettua aluetta puistoksi, vaan kehittää Leppäsuon aluetta kokonaisuutena tämän päivän vaatimuksin. Leppäsuon alueen toteuttamis- ja ideasuunnitelmissa laadittiin suuntaviivat alueelle, jonka toteuttaminen on jo käynnistynyt Rautatiekadun toisella puolella korttelissa 13414. Kaavassa on määräykset koskien liikennemelun torjuntaa sekä rakennuksen ilmanvaihtoa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman pohjalta laadittiin ensimmäinen kaavaluonnos, joka oli nähtävillä 8.–26.6.2009. Kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet käsiteltiin kaavaehdotuksen yhteydessä kaupunkisuunnittelulautakunnassa 26.11.2009. Lautakunta päätti palauttaa asemakaavan muutosehdotuksen nro 11935 uudelleen valmisteltavaksi siten, että rakennusten ilme ja pintamateriaalit luovat vahvan kanta-kaupunkimaisen kokonaisuuden. Uuden suunnitelman tulee olla kanta-kaupunkiin sopiva ja toimia siltana uuden ja vanhan rakennuskannan välillä. Uudessa suunnitelmassa tulee säilyttää kaavaehdotukseen sisältyvä pudotettu rakennusoikeus.



4.11.2010, täydennetty 28.6.2011

Asemakaavan muutosluonnos nähtävillä 27.9.–15.10.2010

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 27.9.–15.10.2010 ja viraston internetsivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Helsingin kaupungin ympäristökeskus on ilmoittanut (14.10.2010), että suunnitellulla rakennusten massoittelulla 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 hiljaisemmän julkisivun suuntaan. Ympäristökeskuksen mielestä kaavamääräys ääneneristävyyydestä tulisi ulottaa myös Mechelininkatuun suuntautuvaan julkisivuun.

Vastine

Ympäristökeskuksen ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa. Kaavamääräystä julkisivujen ääneneristävyyydestä on täydennetty ottaen huomioon myös Mechelininkadun suunta.

Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yhteensä neljä mielipidettä koskien asemakaavan muutosluonnosta.

Asunto Oy Raide ilmoittaa (29.9.2010), että se vastustaa kaavamuutosta. Kaavamuutoksen mukaisten 5- ja 7-kerroksisten talojen myötä alueen arkkitehtuurinen kuva muodostuu levottomaksi, koska suunnitelma ei ota huomioon alueen läheisyydessä olevien rakennusten ominaispiirteitä ja koska suunniteltu kokonaisuus on liian mittava kaavan mukaiselle erittäin pienelle tontille. Alueen suunnittelussa tulisi odottaa kokonaisuuden kannalta tärkeän Töölön Stage -korttelin valmistumista, joka edustaa rohkeasti erilaista asuntorakentamista. Kaavamuutoksen takia tämän asuinkorttelin uudenlaiset ja persoonalliset ratkaisut vesittyvät sekä sekoittuvat rauhattomaan ja ahtaaseen yleiskuvaan. As Oy Raide esittää, että kaavan suunnittelu käynnistetään uudestaan siten, että suunnitelma kunnioittaa paremmin alueen kulttuurihistoriallisesti arvokasta luonnetta ja ehjää kaupunkikuvaa. Rakennusten kokoa tulisi pienentää, rakennuksia madaltaa ja muuttaa niiden muotoa siten, että



4.11.2010, täydennetty 28.6.2011

rakennukset sijoittuisivat lähemmäksi Lapinlahdenkatua ja Mechelinaukiota.

Raiteen omistaman rakennuksen ja suunnitteilla olevien rakennusten väliin on jätettävä riittävä etäisyys. Tälle alueelle tulisi istuttaa puita ja muita kasveja. Autopaikkojen rakentaminen maanalaisiin tiloihin on kannatettavaa. Autopaikkoja tulisi rakentaa kuitenkin niin paljon, että niiden vuokraaminen olisi mahdollista myös muille Leppäsuon asukkaille. Alueella jo tällä hetkellä käynnissä olevat rakennustyöt ovat haitanneet merkittävästi Raiteen asukkaiden elämää. Leppäsuon alueelle sijoittuvat rakennustyöt tulisi ajoittaa samalle, mahdollisimman lyhyelle ajalle.

Asunto Oy Helsingin Töölön Oscar ilmoittaa (14.10.2010) vastustavansa suunnitteilla olevaa kaavamutosta. Suunniteltu kaavamuutos muuttaisi merkittävästi Töölön Stage -korttelin ympäristöä ja sen arkkitehtuuria tavalla, joka ei edistä alueen yhtenäistä ja toimivaa kaupunkikuvaa. Erityisesti kaavassa esitetty talojen kerroskorkeus on ympäristöön nähden sopimaton rikkoen Lapinlahden alueelta kohti ydinkeskustaa nousevan kaupunkisilhuetin muurin lailla.

Asunto Oy Helsingin Töölön Oscar yhtyy Asunto-osakeyhtiö Raiteen omassa lausunnossaan esittämiin perusteluihin.

Vastine

Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontti 13001/1 on asuntolatyypisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AKS). Tontin rakennusoikeus on 6 800 kerrosalaneliömetriä, joka vastaa tonttitehokkuutta $e = 3,21$. Rakennuksen korkeus on kaavassa määritelty korkeusasemilla +29.6...+32.6, joka vastaa kyseisellä rakennuspaikalla 5–6-kerroksista asuintaloa. Rakennusalueen rajojen mukaan tontille olisi mahdollista rakentaa pääosin 6-kerroksinen rakennusmassa, joka kiertyisi miltei U-kirjaimen mallisena Rautatiekadun, Mechelininaukion ja Lapinlahdenkadun reunojen mukaisesti peittäen näkymät koko alaltaan.

Asemakaavan muutosehdotuksen tavoitteena on muokata voimassa olevan kaavan mukaisesta suunnitelmasta avonaisempi ja tarjota vapaita näkymiä useammalle Lapinlahden suuntaan. Mittakaavaltaan ja korkeuksiltaan rakennukset on sovitettu viereisten asuinrakennusten korkeuksiin kaupunkikuvan ja valaistusolosuhteiden vuoksi.

Kaupunkinäkymien muuttuminen olemassa olevassa rakennuskannassa on täydennysrakentamisen yhteydessä väistämätöntä. Asemakaavan muutosalueen uudisrakennusten etäisyys olemassa olevaan ra-



4.11.2010, täydennetty 28.6.2011

kennuskantaan on kuitenkin kantakaupungissa tavanomainen. Väliin jäävä ratakuilu ja rakennusten sijoittelu kantakaupungin umpikorttelirakenteesta poikkeavalla tavalla siten, että niiden välistä avautuu näkymiä, säilyttävät kuitenkin jossain määrin aiempaa, rakentamattomana esteettömänä ollutta maisematilaa. Avonainen ja korkeuksiltaan vaihteleva konsepti tuottaa ratkaisun, jossa näkymät ja luonnonvalo-olosuhteet paranevat voimassaolevaan kaavaan verrattuna.

Huomioitavaa on, että rakennusoikeus on vähentynyt voimassa olevaan kaavaan verrattuna 600 k-m². Tontin kokoa on myös suurennettu, jolloin tonttitehokkuus AK-korttelialueella on $e = 2,48$, joka on selvästi vähemmän kuin nykykaavan mahdollistama $e = 3,21$.

Eteläisen Rautatiekadun rakennusten ja kaavamuutoksen mahdollistaman pohjoisemman 7-kerroksisen uudisrakennuksen päädyn väliin jää vähimmillään noin 18 metriä. Eteläisemmän 5-kerroksinen rakennusmassan pääty on vähimmillään noin 21 metrin etäisyydellä Eteläisen Rautatiekadun rakennuksista. Etäisyydet ovat kantakaupungissa riittäviä, varsinkin kun rakennusmassojen etäisyydet lisääntyvät tontin keskiosan kohdalla aina yli viiteenkymmeneen metriin ja rakennusten välillä on avointa ja tyhjää tilaa. Valaistusolosuhteita voidaan pitää riittävinä. Kaavaratkaisu mahdollistaa tontin keskiosaan entisen ratakuilun puolelle yhteinäisen rakentamattoman alueen, jossa on mahdollista säilyttää nykyistä kasvillisuutta sekä lisätä istutuksia.

Suunnitelman arkkitehtuuri ottaa ympäristön huomioon luoden paikalle kuitenkin oman identiteetin. Töölön Stagen rakennusten valmistumista ei ole syytä odottaa alueen muiden asemakaavojen muuttamiseksi. Käytössä on korttelin 13414 kokonaissuunnitelma sekä sen kärkitontin (13414/19) uusi asemakaava vuodelta 2008 määräyksineen, jolloin korttelin hahmo voidaan arvioida riittävällä tarkkuudella suunniteltaessa korttelia 13001.

Autopaikkojen määrä perustuu kantakaupungin pysäköintipaikkojen laskentaohjeeseen, jossa autopaikkavelvoite suhteutetaan kerrosalaan. Pysäköintitilaan on rakennettava autopaikkoja asuntoja varten 1 ap/125 k-m² ja liike-, toimisto- ja työtilaa varten 1 ap/350 k-m². Kantakaupungissa autopaikat on mahdollista sijoittaa yleensä vain maan alle, tällä turvataan hyvät asumisolosuhteet maan päällä. Autopaikat tulevat vain tontin omaan käyttöön. Ulkopuolisille vuokrattavia ylimääräisiä autopaikkoja ei ole tarkoituksenmukaista tehdä, jotta tontille voidaan jättää myös rakentamaton vyöhyke olemassa olevia puita ja tulevia istutuksia varten.



4.11.2010, täydennetty 28.6.2011

xxxx xxxxx mielestä (30.9.2010) kaksi epämääräistä ja matalaa lähiömäistä rakennusta ovat liian vaatimattomia Helsingin keskustaan. Hänen mielestä paikalle tulisi rakentaa naapurikortteleiden mukaan suljettu kaupunkikortteli esimerkiksi 10-kerrosta korkeana.

Vastine

Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontille olisi mahdollista rakentaa pääosin 6-kerroksinen umpinainen. Asemakaavan muutosehdotuksen tavoitteena on aiempaan vuorovaikutukseen perustuen muokata rakennusmassoista avonaisempi kokonaisuus, joka tarjoaa vapaampia näkymiä useammalle jo alueella asuvalle asukkaalle. Mittakaavaltaan ja korkeuksiltaan rakennukset on sovitettu viereisten rakennusten korkeuksiin kaupunkikuvan ja valaistusolosuhteiden vuoksi. 10-kerroksinen umpikortteli olisi liian korkea nykyisessä kaupunkikuvassa ja muuttaisi liikaa naapureiden olosuhteita.

xxxx xxxxx mielestä (10.10.2010) rumat 5- ja 7-kerroksiset asuintalot peittäisivät hänen viereisen talon 2. kerroksen asunnosta nykyisen ilta- ja ilpäiväauringon. Tontilta poistettaisiin rakentamisen tieltä puut ja uusien kasvaminen kestää liian pitkään. Hän kauhistelee sitä ahtautta, mikä tulee täyttämään tähän asti avaran kaupungin. Rakentamisen vuoksi ympäristö joutuu kestävämpään tärinää vuosikausia. Alue gettoutuu ja entisestä ratakuilusta tulee roskakuilu ja Mechelininkatu tukkeutuu.

Vastine

Voimassa olevan kaavan mukainen ratkaisu mahdollistaisi pääosin 6-kerroksisen miltei umpikorttelimaisen rakennusmassan rakentamisen, jolloin näkymä- ja valaistusolosuhteet muuttuisivat enemmän kuin nyt esitetyssä suunnitelmassa. Juuri tästä syystä nykykaavaa muutetaan ja rakennusoikeutta pienennetään. Kaavaratkaisu mahdollistaa tontin keskiosaan entisen ratakuilun puolelle yhteinäisen rakentamattoman alueen, jossa on mahdollista säilyttää nykyistä kasvillisuutta sekä lisätä istutuksia. Entinen ratakuilu kunnostetaan viihtyisäksi kaupunkia halokaisevaksi kevyen liikenteen väyläksi, Baanaksi. Kaava-alueella tontin ja Baanan välinen vyöhyke kunnostetaan ja rajataan luonnonkivimuurilla. Alueen turvallisuus lisääntyy siisteyden, valaistuksen ja valvonnan lisääntyessä.



4.11.2010, täydennetty 28.6.2011

Julkisen nähtävilläolon jälkeinen vuorovaikutus (MRL 65 §)

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 26.11.–27.12.2010.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin kiinteistölautakunnan, ympäristölautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, pelastuslaitoksen ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnot. Ehdotuksesta ei tehty yhtään muistutusta.

Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet

Kiinteistölautakunnalla ei ole (22.2.2011) huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen ja se puoltaa sen hyväksymistä. Tontin 4013/1 rakennusoikeus on 6 200 k-m², jolloin rakennusoikeus vähenee 600 k-m². Uusi tontti on varausehtojen mukaan tarkoitus myydä.

Yleisten töiden lautakunta toteaa (22.2.2011) lausunnossaan, että asemakaavan muutos ei aiheuta kustannuksia rakennusvirastolle. Tämän lisäksi lautakunta toteaa, että jalankulkijoiden ja polkupyöräilijöiden yhteydet nykyisestä katuverkosta Baanalle tulee tutkia jatkosuunnittelun yhteydessä. Yhteys kellarikerroksen kautta rakennukseen tulee sovittaa rakennuksen korkotasoon, jotta hulevedet eivät pääsisi virtaamaan kellariin. Yleisten töiden lautakunta puoltaa kaavaehdotusta edellä mainituin ehdoin.

Vastine

Rakennuksen jatkosuunnittelun yhteydessä korkotasot, hulevesien hallinta ja yhteydet tutkitaan tarkemmin sovittaen ne ympäristöön.

Ympäristölautakunta toteaa (1.2.2011) lausunnossaan, että äänen-eristävyysmääräys on tarpeellinen samoin kuin määräys parvekkeiden lasittamisesta. Suunnitteluratkaisulla saadaan pihatilat suojattua hyvin melulta. Melutilanteen vuoksi tulisi kaikkien asuntojen suuntautua myös hiljaisemman julkisivun suuntaan, eli pienten asuntojen tulisi sijaita pelkästään pihan puolella. Lautakunnan mielestä kaavaehdotukseen tulee ottaa luonnosvaiheessa ollut määräys, jonka mukaan asuntoja ei saa suunnata yksinomaan Pohjoiselle Rautatiekadulle päin. Kaavaehdotuksen määräys "Mahdollisimman usean asunnon tulee suuntautua melulta suojaisemman sisäpuolelle" on epämääräisyytensä vuoksi sekä rakennusten suunnittelijoille että rakennusvalvontaviranomaisille vaikeasti tulkittava.



4.11.2010, täydennetty 28.6.2011

Vastine

Pihan hyvin melulta suojaava ratkaisu tuottaa konseptin, jossa rakennukset ovat melko pitkiä runkosyvyiteensä nähden. Porrashuoneita ja hissejä lisäämällä rakennukseen saadaan kahteen suuntaan avautuvia suurempia asuntoja. Porrashuoneiden lisääminen ei ole rakennuksen ratkaisun kannalta tarkoituksenmukaista. Riittävä melunsuojaus julkisivuissa on hoidettavissa rakenteellisin keinoin.

Pelastuslaitos toteaa (22.2.2011) lausunnossaan, että 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.

Vastine

Porrashuoneyhteyden palo-osastointi ratkaistaan jatkosuunnittelun yhteydessä.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa (8.2.2011) lausunnossaan, että asemakaava on hyvin laadittu ja täyttää sille asetetut vaatimukset pääosin. Melun osalta ELY-keskus toteaa seuraavaa. Mikäli rakennuksen yksikerroksiseen osaan sijoitetaan asuntoja, määräys rakenteiden ääneneristävyydelle tulee ulottaa koskemaan myös sitä. Muutoin kaavaratkaisu on tyydyttävä melun ja ilmanlaadun osalta.

Vastine

Rakennuksen yksikerroksiseen osaan ei saa sijoittaa asuntoja. Kaavamääräyksiin on tehty tämän osalta seuraavat tarkennukset: "Rakennusala, jolle saa sijoittaa vain liike-, toimisto- ja niihin verrattavia tiloja" sekä "Rakennuksen katutasoon Rautatiekadun ja Lapinlahdenkadun varrella ei saa sijoittaa asuntoja". Määräys ei koske sisäpihan puolta.