

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

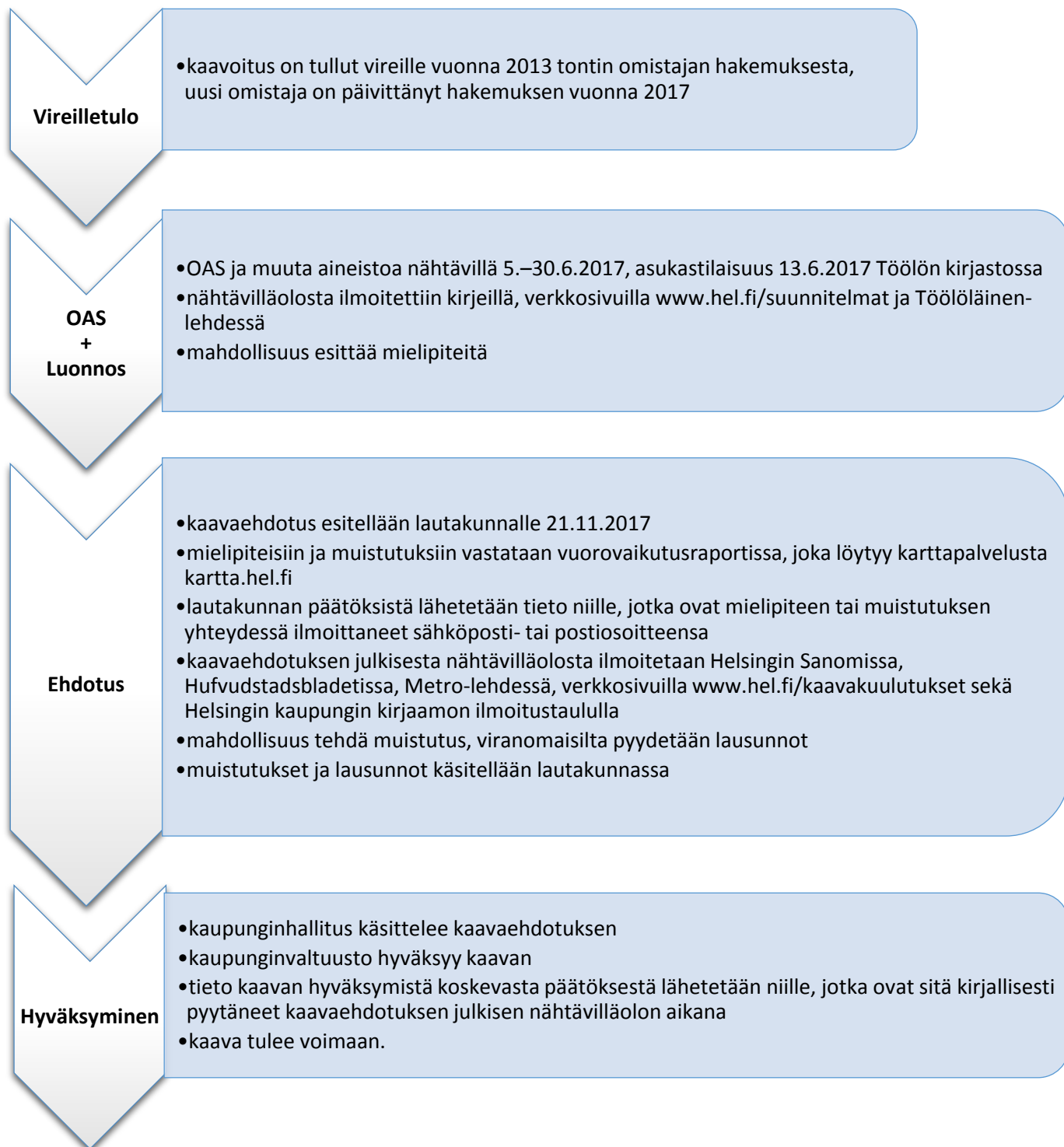
Topeliuksenkatu 16, asemakaavan muutos (nro 12493)

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



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 perusrakenteen 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 kaavotustyössä 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 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.

Liiketilan 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 väistämismuuttaminen Topeliuksenkadun liikenteeseen nähden. Tontin pysäköintitarpeet ratkaistaan tontilla maanlaiseen pysäköintitilaan tukeutuen. Liiketilojen 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.
