

**VUOROVAIKUTUSRAPORTTI**

## Leppäsuonkatu 7 asemakaavan muutos (nro 12596)

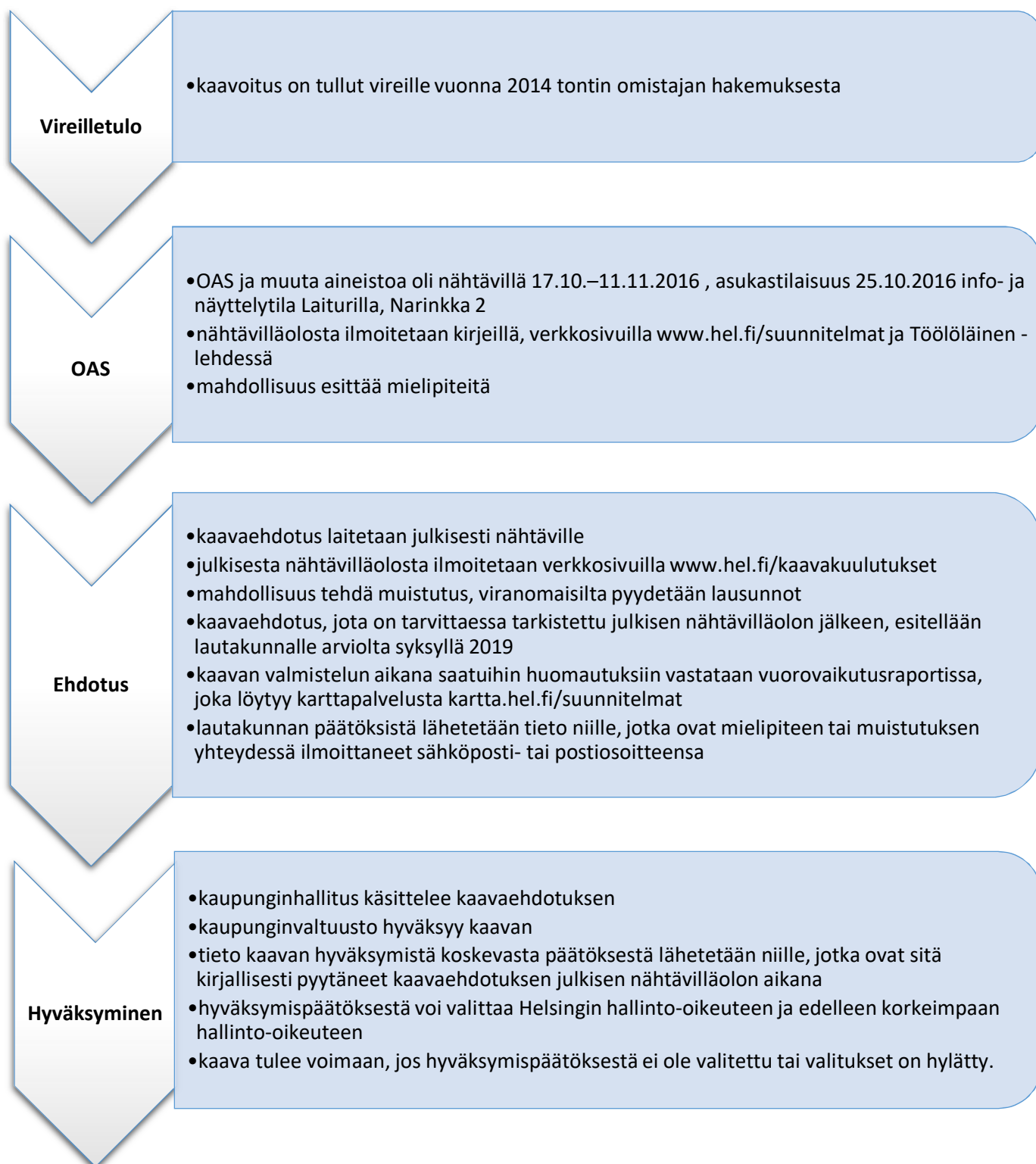


## Vuorovaikutusraportin sisältö

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

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

## Kaavoituksen eteneminen



## YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 17.10.–11.11.2016

### Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat tontin arvoon, tontin läpi kulkevaan kaukolämpöjohtoon sekä kulttuuriympäristön vaalimiseen.

Kaupunginmuseo totesi lausunnossaan (8.11.2016), että se pitää mahdollisena tontin täydennysrakentamista viitesuunnitelman mukaisesti. Kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta on keskeistä, että suojellut rakennukset säilyttävät kulttuurihistoriallisen ja kaupunkikuvallisen merkityksensä lähiympäristön tiivistyessä. Helen Oy huomautti lausunnossaan (6.10.2016), että tontin läpi kulkee kaukolämpöjohto, jonka säilyminen on huomioitava suunnittelussa. Kiinteistöviraston tonttiosasto totesi, että kaavamuutos korottaa tontin arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontin omistajan kanssa. Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että uudisrakennuksen rakennusala, korkeus ja kattomuoto on sovitettu ympäröivään kaupunkirakenteeseen suojeltujen rakennusten hallitseva asema katukuvassa säilyttäen. Lisäksi on annettu määräyksiä koskien uudisrakennuksen arkkitehtuuria ja sen sovittamista kaupunkikuvaan.

Kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helen Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- pelastuslaitos
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto

### Vastineet viranomaisten kannanottoihin

#### Kulttuuriympäristön vaaliminen

Uudisrakennus sovitetaan ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja mitatakaavaan siten, että se täydentää luontevasti olemassa olevaa kau-

punkirakennetta. Uudisrakennus noudattelee naapurirakennusten korkeuksia ja kattomuoto mukailee ympäristön kattomuotoja. Ylimmän kerroksen avoin terassi mahdollistaa näkymän kohti olemassa olevan rakennuksen omintakeista kattoa Leppäsuonkatua pitkin lähestyttäessä.

### **Kaukolämpöjohto**

Ajoyhteyden alla kulkevan kaukolämpöjohdon säilyminen vahingoittomattomana huomioidaan rakennustyömaavaiheessa.

## **Yhteenveto mielipiteistä**

Mielipiteet kohdistuivat etenkin uudisrakennuksen naapuriasuntoja ja -pihoja pimentävään vaikutukseen ja kaupunkikuvallisen kokonaisuuden rikkomiseen. Myös asuntojen näkymien heikkeneminen tuotiin esiin sekä kysymys tontinomistajien tasavertaisesta kohtelusta lisärakentamisoikeutta annettaessa. Lisäksi viereisellä tontilla sijaitsevan autokorjaamon toimintaedellytysten säilymisestä kannettiin huolta. Lisärakentamisella saavutettava hyöty katsottiin aiheutettuja haittoja vähäisemmäksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 5 kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa.

## **Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin**

### **Kaupunkikuvalliset arvot**

Mielipiteissä tuotiin esiin, että Leppäsuon alueen kaupunkikuva on muuttunut suuresti viimeisen noin kymmenen vuoden aikana, kun Pohjoisen Rautatiekadun ja Mechelininkadun varret on rakennettu, eikä alueelle mahdu enää lisää täydennysrakentamista. Etu-Töölö on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, jonka arvoja ei saa vaarantaa. Nykyiset, suojellut opiskelija-asuntolat 1940-luvulta sekä suunniteltu uudisrakennus ovat jäämässä kaupunkikuvassa "takapihalle" viereisiltä kaduilta katsottuina: uudisrakennus peittäisi Leppäsuonkadun itäpuolelta avautuvan arkkitehtonisesti merkittävän kaupunkimaiseman opiskelija-asuntoloille, eivätkä ne enää olisi alueen dominantteja. Myös Hietaniemenkadun puoleisten rakennusten pihajulkisivut muodostavat paikalle nyt kauniin ja yhtenäisen kokonaisuuden, joka jäisi uudisrakennuksen piiloon. Pieniä vihreitä henkireikiä ei tulisi pilata rakentamalla kaupunki liian tiiviisti.

Uudisrakennuksen katsottiin sijaitsevan liian lähellä Hietaniemenkatu 6 ja 8 rakennuksia sekä olevan liian korkea, ja sitä ehdotettiin madallettavaksi ja pienennettäväksi. Sinne ehdotettiin myös sijoitettavaksi toimisto- huolto- ym. monitoimitiloja HOAS:in naapurirakennuksista, jolloin niistä voisi vapautua tiloja asunnoille. Opiskelija-asumista esitettiin vaihtoehtoisesti sijoitettavan myös Hietaniemenkadun ja Mechelininkadun kulmassa sijaitsevan matalan rakennuksen tilalle (ent. Helsingin ylioppilaskunnan kirjasto).

Lisärakentamisella saatavan hyödyn ei katsottu olevan riittävä siihen nähden, miten suuria haittoja se aiheuttaisi alueen arkkitehtuuriin, elävyyteen ja monimuotoisuuteen.

### **Vastine**

Vanhojen opiskelija-asuntoloiden alkuperäinen, kaupunkikuvallisesti hallitseva asema avoimen kaupunkitilan laidalla on jo muuttunut täysin Pohjoisen Rautatiekadun varren rakentamisen myötä, kun ne ovat jääneet Leppäsuon kortteliston sisään. Korttelisto muodostuu hyvin erikäisistä ja -tyyppisistä rakennuksista, eikä se kuulu Etu-Töölön RKY-alueeseen.

Asemakaavan muutoksen pohjalla olevaa viitesuunnitelmaa on kuitenkin muutettu siten, että tontilla sijaitsevan vanhan opiskelija-asuntolan pyöreä kattomuoto näkyy uuden lisärakennuksen yli ja vanhan rakennuksen hallitseva asema katukuvassa säilyy paremmin myös Leppäsuonkatua idästä päin lähestyttäessä. Samalla rakennuksen varjotusvaikutukset hieman vähenevät.

Hietaniemenkadun puoleisten rakennusten pihajulkisivut muodostavat yhdessä vanhan lehmusrivin kanssa korttelin sisään aiheen, johon säilyy vielä viistonäkymä Leppäsuonkadulta. Tonttien rajalla sijaitseva lehmusrivi säilyy ja sen lähiympäristöstä tulee entistä vihreämpi ja viihtyisämpi, kun Leppäsuonkatu 7 tontin puolelle tulee istutettua piha-alueita. Jotta uudisrakennuksesta tulisi ilmeeltään positiivinen lisä Leppäsuonkadulle, annetaan asemakaavassa rakennuksen julkisivuja ja niiden laadukasta ilmettä koskevia määräyksiä.

Hietaniemenkadun ja Mechelininkadun kulmassa sijaitseva rakennus on Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan (HYY) omistuksessa ja suojeltu asemakaavalla.

### **Vaikutukset naapuritonttien olosuhteisiin**

Mielipiteissä tuotiin esiin huoli viihtyisyyden ja valon määrän vähentymisestä naapuritonttien asunnoissa ja piha-alueilla, sekä asuntojen avarien näkymien menetyksestä.

Lisärakentamisella katsottiin olevan suuri alentava vaikutus naapurien ja koko alueen asuntojen hintatasoon ja aiheuttavan merkittävän taloudellisen tappion asukkaille. Lisärakentamisen vaikutukset naapuruston asuntojen arvoon tulisi arvioida tarkemmin.

### **Vastine**

Kaupungin tavoitteiden ja strategian mukainen täydennysrakentaminen johtaa väistämättä joidenkin asuntojen näkymien huononemiseen. Kaa-vaehdotuksessa uudisrakennus haittaa eniten Leppäsuonkatu 7 omalla tontilla sekä saman omistajan Pohjoinen Rautatienkatu 29:n tontilla sijaitsevien asuntojen näkymiä ja osin valoisuutta. Pohjoisen naapuritalon As. Oy Hietaniemenkatu 8:n asuntojen päätilojen (olohuoneiden) näkymiä on pyritty väistämään sijoittamalla uudisrakennuksen kapea pääty ko. naapurirakennuksen porrashuone- ja keittiösiiven kohdalle. Etäisyys rakennussiiven ja uudisrakennuksen välillä on reilut 19 metriä, mitä voi pitää eteläisen kantakaupungin sisäpihoilla varsin kohtuullisena ja myös valokulmasääntö täyttyy. Lisäksi välissä säilyy vanha komea lehmusrivi. Vaikka pitkät näkymät tonttien rajalla sijaitsevien lehmusten lehvistöjen läpi osasta huoneista menetetään, niin lähinäkömää etenkin alempien kerrosten asunnoissa sekä pihalla paranevat lähiympäristön laatutason paranemisen myötä.

Hietaniemenkatu 8 ja 10 tonteilla ei ole oleskelupihaa, jota uudisrakennus voisi varjostaa, eikä niillä ole tilaa sellaista järjestää. Naapureiden on mahdollista sopia keskenään yhteispihan järjestämisestä Leppäsuonkatu 7 tontin puolelle. Hietaniemenkatu 6 tontilla sijaitsevan autokorjaamon päällä olevaa kantta on tarkoitus tulevaisuudessa kehittää entistä enemmän oleskelupihan suuntaan. Uudisrakennus on vedetty 8 metrin etäisyydelle tonttien välisestä rajasta, ja pienehkön uudisrakennuksen varjostusvaikutus ei kata koko pihaa eikä ole pitkäaikaista.

Lisärakentamisen aiheuttamia näkymien menetyksiä ei voi pitää kohtuuttomina eikä sen mahdollisesta vaikutusta asuntojen hintoihin voi arvioida. Kaupunkirakenteen tiivistäminen yleensä tukee alueen palveluiden säilymistä sekä uusien palveluiden kehittymistä ja sitä kautta voi jopa nostaa alueen arvoa.

### **Autokorjaamon toimintaedellytysten vaarantaminen**

Mielipiteissä on ilmaistu huoli naapuritontilla (Hietaniemenkatu 6) sijaitsevan keskustan ainoan autokorjaamon toimintaedellytysten säilymisestä, jos se menettää Leppäsuonkatu 7 tontilla sijaitsevat autopaidat.

## **Vastine**

Leppäsuonkatu 7 tontilla sijaitsevat autopaikat on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistön omaan käyttöön, eikä autopaikkojen osoittamisesta Hietaniemenkatu 6 tontin käyttöön ole olemassa ratiesopimusta. Autokorjaamo on vuokrannut käyttöönsä autopaikkoja myös Pohjoinen Rautatiekatu 29 kiinteistön pysäköintitiloista, josta niitä on mahdollisuus hankkia myös lisää. Kyseessä ei ole keskustan ainoa autokorjaamo.

Leppäsuonkadun luonteen (etupäässä kävelylle ja polkupyöräilylle varattu katu) takia olisi toivottavaa, että autokorjaamon asiakaspysäköinti siirtyisi Hietaniemenkadulle, mistä suunnasta on myös toinen sisäänkäynti- / ajoyhteys autokorjaamotilaan. Kadun varrelta ei kuitenkaan voi varata paikkoja vain autokorjaamolle.

## **Tontinomistajien tasavertainen kohtelu lisärakentamisoikeutta annettaessa**

Yhdessä mielipiteessä tuotiin esiin, että on tarpeen pohtia, mitä rakennusoikeus rahallisesti merkitsee ja onko arvoltaan suuren lisärakennusoikeuden antaminen tasapuolista muita tontinomistajia, lähinnä naapureita, kohtaan. Lisäksi todettiin, että olisi ollut asiallista ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijan nimi osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

## **Vastine**

Helsingissä on kaupungin tavoitteiden ja strategian mukaisesti suhtauduttu myönteisesti vastaaventyypisiin täydennysrakentamishankkeisiin. As. Oy Hietaniemenkatu 6 ei ole ollut kiinnostunut tutkimaan lisärakentamismahdollisuuksia tarkemmin tämän asemakaavan muutoksen yhteydessä. Kaavaratkaisussa on kuitenkin varauduttu mahdollisuuteen, että myös Hietaniemenkatu 6 tontille voidaan tulevaisuudessa sijoittaa lisärakentamista, taloyhtiön niin halutessa.

Naapuritontit Hietaniemenkatu 8 ja 10 ovat erittäin pieniä, eikä niillä ole tilaa edes oleskelupihoihin. Tehokkaasti rakennetuilla tonteilla ei ole täydennysrakentamismahdollisuuksia.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteenä olleesta kaavanvalmisteluaineistosta ilmenee, että kyseessä on Helsingin ylioppilassäätiön (HOAS) hanke. HOAS on myös tontinomistaja.

## **Yhteenveto asukastilaisuudesta 25.10.2016**

OAS-vaiheen yleisötilaisuus järjestettiin näyttely- ja infotila Laiturilla 25.10.2016. Paikalla oli 12 henkeä läheisistä taloyhtiöistä sekä kaupunkisuunnitteluviraston edustajat.

Useammassa puheenvuorossa tuotiin esiin, että suunnitelma on mennyt parempaan suuntaan aikaisemmin esitetystä, kun rakennusta on madallettu ja muotoa muutettu sekä kavennettu. Uudisrakennuksen koettiin edelleen peittävän näkymiä, mm. viereisiä suojeltuja rakennuksia ja koettiin että lisärakentaminen varsiin tiiviiseen ympäristöön on väkinäistä. Uudisrakennus jättäisi alleen nykyistä viheraluetta, pääasiassa nurmikkoa; parhaiten nykyisiä olosuhteita parantaisi, jos tontille tehtäisiin puistoa.

Lisäksi koettiin, että uudisrakennuksella saavutetaan suhteellisen vähän uusia asuntoja mutta että se vaikuttaa negatiivisesti hyvin monien maisemaan ja viihtyvyyteen. Myönteisenä koettiin, että naapuritontin mahdollisuudet tulevaisuudessa hyödyntää rakennusoikeuttaan on otettu huomioon eikä kaava estä sitä.

Keskusteltiin myös mahdollisuuksista pihojen yhteiskäyttöön sekä läpikulkuun Leppäsuonkadulta Hietaniemenkadulle.

Tilaisuudessa esitetty aineisto luvattiin laittaa Karttapalveluun taloyhtiöiden käytettäväksi ja luvattiin myös, että mielipiteitä hankkeesta voi tarvittaessa toimittaa myös nähtävilläoloajan jälkeen.

---