

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Agricolankatu 10 (Kallio) asemakaavan muutos (nro 12626)



HPK arkkitehdit Oy

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 ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelimitse 09 310 13700 ja sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2018 tontin omistajan hakemuksesta.



OAS

- OAS nähtävillä 3.6.–28.6.2019. Kaavoittaja on tavattavissa Tapahtumatorilla Kaupungintalon aulassa 10.6.2019 klo 16–18.
- Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat, Helsingin Uutisissa ja Hufvudstadsbladetissa.
- Suunnitelmasta on mahdollisuus esittää mielipiteitä 28.6.2019 mennessä.



Ehdotus

- Kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville alkusyksystä 2020.
- Julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset.
- Mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot.
- Kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään lautakunnalle syksyllä 2020.
- Kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat.
- Lautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa.



Hyväksyminen

- Kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen.
- Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan.
- Tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana.
- 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 nähtävilläolo 3.6.–28.6.2019.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kaava-alueen käyttötarkoituksen muutokseen, suojeluarvoihin ja täydennysrakentamisen suunnitelmiin, jatkosuunnitteluvaiheen pelastus- ja paloteknisiin suunnitelmiin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaupunginmuseo on ollut mukana viitesuunnitelman ohjauksessa ja kaavan laadinnassa. Kaavamerkinnot on laadittu yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa.

Kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kaupunginmuseo
- pelastuslaitos

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Käyttötarkoituksen muutos

Kaupunginmuseo katsoo, että käyttötarkoituksen muutos asuinkäyttöön ei ole rakennuksen arvon ja alkuperäisen käyttötarkoituksen takia toivottavaa, sillä Agricolankatu on suunniteltu julkiseksi rakennukseksi. Se on toiminut oppilaitoskäytössä viime vuoteen saakka ja on säilynyt sekä julkisivuiltaan että sisätiloiltaan verrattain hyvin. Osa sisätilojen muutoksista on palautettavissa alkuperäiseen suuntaan.

Vastine

Kojamo Oyj on ostanut kaupungilta entisen Metropolian tontin ja kiinteistön. Opetustoiminnan muutettua rakennuksesta Myllypuroon uudelle Metropolian kampusalueelle, Kojamo on hakenut kaavamuutosta korttelin käyttötarkoituksen muuttamiseksi asuin-, liike- ja toimitilakäyttöön. Vanhan rakennuksen ja laajennusosan ylimpiin kerroksiin sallitaan asuin-, liike- toimitilaa ja ensimmäiseen kerrokseen liike- ja toimitilaa. Vanhaan konepajaan tulee osoittaa kahvila- ja ravintolatilaa.

Rakennuksen käyttötarkoituksen muutos edellyttää huolellista ja ennakkoivaa suunnittelua, jotta uudet toiminnot voidaan sovittaa rakennuksen arvokkaisiin ominaispiirteisiin sisätilojen ja ulkoarkkitehtuurin kannalta soveltuen.

Asemakaavan suojelumääräykset

Asemakaavan muutoksessa tulee vähintään säilyttää Agricolankatu 1-3 rakennuksen nykyinen suojelumerkintä sr-2. Suojelumääräys tulee tarkistaa vastaamaan nykyisiä rakennussuojelun tavoitteita ja huomioida myös sisätilojen suojelu erityisesti sisääntuloaula, portaikko ja siihen kerroksissa liittyvät sivukäytävät sekä kolmannen kerroksen juhlatila huomioiden. Aulatilojen kattomaalaukset, kattojen kasetoinnit ja kiiltäviksi maalatut pylväät sekä sementtimosaikkilattiat tulee säilyttää. Tulevat korjaukset ja muutokset rakennuksessa eivät saa heikentää sen ominaispiirteitä.

Vastine

Asemakaavan muutoksessa Agricolankatu 1-3 rakennuksen nykyinen suojelumerkintä sr-2 korotetaan suojeluluokkaan sr-1. Suojelumääräys tarkistetaan vastaamaan nykyisiä rakennussuojelun tavoitteita ja samalla huomioidaan myös sisätilojen suojelu erityisesti sisääntuloaula, portaikko ja siihen kerroksissa liittyvät sivukäytävät sekä kolmannen kerroksen juhlatila. Aulatilojen kattomaalaukset, kattojen kasetoinnit ja kiiltäviksi maalatut pylväät sekä sementtimosaikkilattiat tulee kaavamääräysten mukaan myös säilyttää. Tulevat korjaukset ja muutokset rakennuksessa eivät saa heikentää sen ominaispiirteitä. Täydennysrakentaminen sovitetaan olemassa olevaan rakennukseen sopeutuen niin, että nykyinen rakennus säilyy tontilla dominanttina. Pengerpuistoon aukeavaa julkisivua ei saa kokonaan peittää uudisrakennuksella. Vanha koulurakennus ja sen siipien päädyt tulee edelleen hahmottaa. Asemakaavaa sekä rakennuksen ja ulkoalueiden suojelumääräyksiä on laadittu yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa. Lisäksi asemakaavan liitteenä olevia viitesuunnitelmia on ohjattu yhteistyössä.

Täydennysrakentamisen sovittaminen vanhaan rakennukseen

Täydennysrakentaminen tulee sovittaa olemassa olevaan rakennukseen sopeutuen niin, että nykyinen rakennus säilyy tontilla dominanttina. Pengerpuistoon aukeava pihajulkisivu ei ole sekundäärinen julkisivu eikä sitä tule ensisijaisesti peittää uudisrakennuksella. Rakennus ja sen siipien päädyt tulee edelleen hahmottaa.

Vastine

Asemakaavamuutoksen pohjana on täydennysrakentamisen osalta ollut viitesuunnitelma, jota on ohjattu kaupunginmuseon, asemakaavotuspalvelun ja rakennusvalvonnan toimesta. Kaavoituksessa, jatko-suunnittelussa ja rakennuttamisessa tullaan edelleen tekemään yhteistyötä ko. tahojen kanssa, jotta täydennysrakennettava uudisosa sopeutuu vanhan rakennuksen yhteyteen. Täydennysrakentaminen on osoitettu Pengerpuiston puolelle vanhaa rakennusta. Uudisosa on suunniteltu siten, että sillä on mahdollisimman vähän kosketuspintaa vanhaan rakennukseen. Vanhan rakennuksen päätyjen ja uudisosan väliin on

jätetty tilaa. Täydennysrakentaminen on korkeudeltaan vanhan rakennuksen viidennen kerroksen mukainen, joten kaukonäkyvässä vanhan rakennuksen kuudes kerros hahmottuu Pengerpuiston suuntaan.

Palotekninen suunnitelma ja asuinrakennusten pelastustievaatimukset

Rakennuksista on laadittava rakennuslupavaiheessa palotekninen suunnitelma, joka on hyväksyttävä pelastusviranomaisella. Lisäksi asuinrakennusten mahdolliset pelastustievaatimukset tulee huomioida jatkosuunnittelussa.

Vastine

Palotekniset suunnitelmat ja asuinrakennusten pelastustievaatimukset huomioidaan jatkosuunnittelussa.

Alueen vesijohdot ja viemärit

Asemakaavan muutosehdotus ei edellytä aluetta palvelevien vesijohtojen ja viemärien siirtämistä.

Hulevedet

Hulevesistrategian mukaisesti alueella muodostuvien hulevesien imeytys- ja viivytysmahdollisuudet tulee selvittää ja niiden vaatimat tilavaraukset huomioida.

Vastine

Asemakaavamääräyksen mukaan tontilla tulee välttää vettä läpäisevää pintamateriaalia ja suosia hulevesiä pidättäviä rakenteita. Nämä huomioidaan jatkosuunnittelussa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennuksen suojeluun, koulurakennuksen muuttamiseen asuinkäyttöön ja sen lisärakentamiseen, alueen ympäristöarvoihin sekä alueen pysäköintipaikkojen puutteeseen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakennusten suojelumääräyksiä on laadittu sekä rakennusten ulkoarkkitehtuurista että tärkeistä sisätiloista. Koulurakennuksen lisärakentaminen on sovitettu siten, että vanhan rakennuksen julkisivut säilyvät. Tontin pysäköinti on suunniteltu maanalaisena.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Koulurakennuksen suojeluarvot

Mielipiteissä ollaan huolestuneita sisätilojen suojelun puolesta. Onko rakennuksen historialliset arvot huomioitu suunnitelmissa? Ollaanko suojelumerkintää muuttamassa sr-1 –luokkaan? Mielipiteissä ollaan huolestuneita myös vanhan rakennuksen julkisivujen säilymisestä.

Vastine

Arvokkaimmat sisätilat, pinnat ja materiaalit on määritelty kaavamääräyksiin säilytettäväksi. Suojelumerkintä on muutettu sr-1 –luokkaan. Kaupunginmuseo on osallistunut viitesuunnitelman ohjaukseen ja asemakaavan laadintaan. Myös seuraavat vaiheet tullaan tekemään yhteistyössä ko. tahon kanssa.

Rakennusten käyttötarkoitusten muuttaminen

Koulurakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista asuinrakennukseksi pidetään sekä hyvänä että huonona asiana. Asuinrakennukseksi muuttaminen tuo alueelle lisää asukkaita ja sitä pidettiin hyvänä. Kahvilan, ravintolan ja liiketilojen sijoittamista rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen koettiin elävöittävän aluetta. Yhden mielipiteen mukaan koulurakennus pitäisi säilyttää kouluna ja rakennuksessa voisi olla taidekoulu-tusta.

Vastine

Kojamo Oyj on ostanut kaupungilta entisen Metropolian tontin ja kiinteistön. Opetustoiminnan muutettua rakennuksesta Myllypuroon uudelle Metropolian kampusalueelle Kojamo on hakenut kaavamuutosta korttelin käyttötarkoituksen muuttamiseksi asuin-, liike- ja toimitilakäyttöön. Vanhan rakennuksen ja laajennusosan ensimmäiseen kerrokseen on osoitettu liike- ja toimitilaa. Vanhaan konepajaan on esitetty kahvila- ja ravintolatilaa. Alueen koulutilatarpeita selvitettiin kaavan laadinnan yhteydessä, mutta tarvetta koululle ei ollut.

Rakennuksen käyttötarkoituksen muutos edellyttää huolellista ja ennakkoivaa suunnittelua, jotta uudet toiminnot voidaan sovittaa rakennuksen arvokkaisiin ominaispiirteisiin sisätilojen ja ulkoarkkitehtuurin kannalta.

Korttelin lisärakentaminen

Rakennuksen laajennukseen suhtaudutaan varauksellisesti. Aluetta pidetään jo täyteen rakennettuna ja lisärakentamista ei koeta tarpeelliseksi. Lisäksi ollaan huolissaan uuden rakennusosan soveltumisesta

vanhaan rakennukseen. Huolta aiheuttaa myös Pengerpuiston näkyvän muuttuminen vanhan koulurakennuksen suuntaan. Toivotaan, että eteläisen Helsingin suunnittelussa pyritään laadukkaaseen ympäristöön eikä vanhaa tuhota tehokkuuden nimissä. Toisaalta yhdessä mielipiteessä korttelin täydennysrakentamista umpikortteliksi pidettiin hyvänä.

Vastine

Viitesuunnitelmaa on laadittu yhteistyössä kaavoituksen kanssa. Viitesuunnitelman ohjaustyössä on pidetty tärkeänä, että vanhan rakennuksen julkisivut ja hahmo säilyvät entisellään. Laajennusosa on suunniteltu erillisenä rakennuksena; ainoa kiinnityskohta laajennusosaan on vanhan rakennuksen päätyjen käytävien osalta. Laajennusosa muuttaa kaupunkikuvaa Pengerpuiston suuntaan peittäen nykyisen sisäpihan. Kaavan mukaisessa suunnitelmassa rakennus muodostaa umpikorttelin. Laajennusosan aukotusta ja sävyä on ohjattu soveltumaan vanhan rakennuksen luonteeseen sopivaksi.

Kaupunginmuseo ja rakennusvalvonta ovat osallistuneet viitesuunnitelmien ohjaukseen ja asemakaavan laadintaan. Myös seuraavat vaiheet tullaan tekemään yhteistyössä ko. tahojen kanssa.

Arvoympäristö

Rakennuksen todetaan oleellisesti liittyvän suojeltuun ja arvostettuun Torkkelinmäen rakennuskantaan. Rakennuksen koetaan muodostavan Torkkelinmäelle oman rauhan eristään Pengerpuiston ja Torkkelinmäen rakennukset eloisammasta Karhupuistosta. Toivotaan, että suunnittelussa otetaan riittävästi huomioon ympäristön ainutlaatuisuus ja rauhallisuus sekä alueen asukkaat ja. Mielipiteissä pidetään tärkeänä nähdä alueen historia sekä tulevaisuus ja ettei mentäisi tehokkuus edellä.

Vastine

Kaupungin tavoitteiden mukainen täydennysrakentamisen mahdollistaminen on edellyttänyt yksityiskohtaista kaavaratkaisua viitesuunnitelmiseen, jotta kaavoituksessa on voitu varmistaa volyymien, mitta-kaavan ja arkkitehtuurin soveltuvuus olevaan rakennukseen ja yhteen Helsingin arvoympäristöistä. Rakennuksen asema ympäristössä tulee säilymään ennallaan.

Laajennuksen suunnittelussa tulee myös jatkossa huolehtia nykyisen rakennuksen arkkitehtuurin ja aseman säilymisestä sekä soveltuvuudesta Kallion ja Torkkelinmäen kaupunkikuvaan.

Kaupunginmuseo ja rakennusvalvonta ovat osallistuneet viitesuunnitelmien ohjaukseen ja asemakaavan laadintaan. Myös seuraavat vaiheet tullaan tekemään yhteistyössä ko. tahojen kanssa.

Asukaspysäköinti

Alueen asukaspysäköintiä kapeilla kaduilla pidetään tällä hetkellä haasteellisenä. Mielipiteissä toivotaan, että tämä huomioidaan koulun käyt-

tötarkoituksen muuttuessa asunnoiksi. Toivotaan myös, että avopysäköintialue poistuu Agricolankadun varrelta. Tätä aluetta toivotaan julkiseksi puistoksi tai puolijulkiseksi pihaksi.

Vastine

Autopaikkojen määrä asuntokerrosalaa kohden on vähintään 1 ap/150 k-m². Muiden toimintojen osalta noudatetaan 28.2.2017 hyväksyttyjä laskentaohjeita. Rakennusten asukkaita ja vierailijoita varten tonteille rakennettava autopaikkamäärä perustuu kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymään laskentaohjeeseen. Pysäköintipaikkatarpeeseen vaikuttavat autotiheyden ja asumisväljyyden kehittyminen. Pysäköintipaikat tullaan osoittamaan tontille maanalaisena pysäköintinä. Loput tontin asukkaiden pysäköintipaikoista osoitetaan tontin ulkopuolelta lähialueen pysäköintilaitoksista tai maanalaisista pysäköintitiloista. Asemakaavaehdotuksessa ajo pysäköintihalliin on suunniteltu luiskaa myöten Agricolankadun suunnasta.

Nykyisen avopysäköintialueen paikalle Agricolankadun varteen on suunniteltu pihaa ja vanhan koulurakennuksen ensimmäiseen kerrokseen esitetyn ravintolan terassia.

Leikkipuisto alueelle

Korttelin alueelle toivotaan leikkipuistoa lapsille.

Vastine

Tontti on yksityisomistuksessa, joten julkista leikkipuistoa ei ole suunniteltu tontille.

Yhteenveto asukastilaisuudesta 10.6.2020

Kaavoittaja esitteli OAS:a ja valmisteluaineistoa asukastilaisuudessa Tapahtumatorilla Kaupungintalon aulassa 10.6.2019 klo 16–18.
