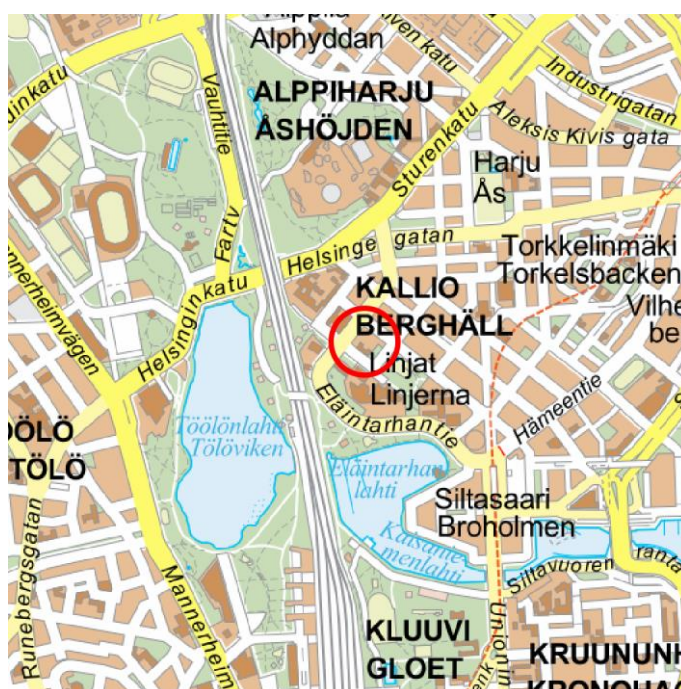


Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus

Vuorovaikutusraportti

Toinen linja 10 asemakaavan muutos

Päiväty 11.10.2021
Diaarinumero HEL 2021-001405
Hankenumero 3161_6
Asemakaavakartta nro 12716



Kuva 1. Suunnittelualueen rajaus.

Vuorovaikutusraportin sisältö

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

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 2021 tontin haltijan hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 20.4.–10.5.2021
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteen



Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot



Hyväksyminen

- mielipiteisiin, lausuntoihin ja muistutuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
 - kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy kaavan arviolta syksyllä 2021
 - tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana sekä niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta
 - hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.
 - kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.
-

Yhteenvedot esitetyistä huomautuksista ja vastineet niihin

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 20.4.–10.5.2021

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat jätetilojen käyttökapasiteetin riittävyyteen sekä rakennuspaikan ja ympäröivien tonttien kaupunkikuva- ja suojeluarvoihin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä rakennussuojelumerkinnällä sekä uudisosan julkisivumateriaalia ja värytystä koskevin kaavamääräyksin.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kaupunginmuseo.

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

HSY:n esittämät kannanotot tullaan huomioimaan hankkeen jatkosuunnittelussa.

Kohteelle on VI-kerroksisen rakennusalan osalta osoitettu suojelumerkintä sr-3, kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus, jonka ominaispiirteet on säilytettävä. Rakennusta ei saa purkaa. Lisäksi kaavassa on määrätty, että uudisosa tulee sovittaa julkisivumateriaalien ja värytyksen osalta ympäröivän korttelin rakennuskantaan.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kattoterassin ja muun lasituksen vaikutukseen linnuille sekä uudisrakennusosan kaupunkikuvallisiin vaikutuksiin, vieriselle päiväkotitontille aiheutuvaan varjostukseen, maaperän rakennettavuuteen, vaihtoehtoiseen tapaan lisätä asuntoja sekä lisärakentamisen tuottamaan asukasmäärän vähäiseen kasvuun suhteessa haittoihin. Mielipiteissä esitetyillä asioilla ei ole ollut vaikutusta asemakaavaehdotuksen sisältöön.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.

Mielipiteet

Mi1: Kattoterassin ja muun lasituksen vaikutus lintuihin

Kattoterassin laatu ei tule esiin suunnitelmista. Läpinäkyviä lasikaiteita ei voi käyttää vaan ne on tehtävä linnuille turvallisiksi vähintään tehokkaalla turvakuvioinnilla tai muulla toteutuksella. Huomioitava myös muissa lasituksissa. LUMO-ohjelmasta: "Luonnon monimuotoisuuden

turvaaminen kaikessa kaupungin toiminnassa." (5) "Vähennämme lintujen törmäysriskejä rakenteisiin neuvonnalla, ohjauksella ja esimerkkien avulla." (28)

Mi2: Vastustan pihasiiven korottamista mutta en ullakkotilojen muutosta asuin- tai saunatiloiksi.

Mi2: Kaupunkikuvalliset syyt

Rakennus on toteutettu vanhan 1901 asemakaavan ja 1930-luvulla voimassa olleiden rakennusjärjestyksen määräysten mukaan. Niiden yhteistuloksena syntyi hyvin tiiviisti rakennettuja tontteja, joille jäi hyvin vähän vapaata piha-aluetta mm. juuri pihasiipien runsauden takia. Nykyistä kivirakennusta ennen paikalla sijaitsi matalia puutaloja. Asemakaava olisi sallinut viereisten osoitteiden n:o 8 ja 12 rakentamisen vastaavan kokoisilla kivitaloilla, mutta niitä ei ole uudisrakennettu, vaan tonteilla ovat säilyneet alkuperäiset puutalot. Tämän takia nykyisellään Toinen linja 10 muodostaa korttelissa kaupunkikuvallisesti yksinäisen suuren massan matalien rakennusten vierellä. Kaupunkikuvallisesti olisi ennemminkin perusteltua korvata nykyinen 6-kerroksinen rakennus viereisten puutalojen korkuisella rakennuksella, ei laajentaa sitä entisestään. Katutasoa matalampi pihasiipi kuitenkin sopii mittakaavaltaan paremmin ympäröiviin rakennuksiin, vaikka sen korotettua pihakantta voi pitää esteettisesti epätyytyttävänä. Pihasiiven ansio nykyisellään on kuitenkin se, että se jää harjakorkeudeltaan viereisen vanhan Sokeainkoulun rakennuksen harjaa alemmaksi, jolloin kaupunkikuvallisesti erittäin arvokas entinen koulurakennus on kaupunkikuvassa hallitsevampi. Suunnitellun korotuksen jälkeen pihasiipi ylittää reilusti koulurakennuksen harjakorkeuden ja siten alentaa koulurakennuksen hallitsevuutta ympäristössään. Rakennustaiteellista syistä myös kadun varrella olevan rakennuksen osalta voisi olla perusteltua harkita Toisen linjan puoleisten puolikaari-ikkunoiden palauttamista.

Mi2: Korotetun pihasiiven tuottama lisävarjostus päiväkotipihalle osoitteessa Toinen linja 12

Korotussuunnitelmien kohteena oleva pihasiipi sijaitsee päiväkodin pihan kaakkois- ja eteläpuolella, ja päiväkodin ulkoilutoiminta ajoittuu aamu- ja päiväaikaan. Päiväkotipiha sijaitsee kuopassa suhteessa nykyiseen Toinen linja 10 pihakanteen ja pihasiipeen. Pihakansi rajoittuu päiväkotipihaan vastaten korkeudeltaan yhtä asuinkerrosta. Kannen päällä olevan 3-kerroksisen pihasiipirakennuksen etäisyys on päiväkotipihan rajasta alle 10 metriä. Jo nykyisellään muodostaa päiväkotipihalta katsottuna noin neljä kerroksista rakennusta vastaavan varjostus ja muurimaisen seinähaitan. Mikäli rakennusta korotetaan suunnitellut kaksi kerrosta, tämä pahentaa huomattavasti päiväkotipihan varjoisuushaittaa. Tilanne olisi etenkin pimeinä kuukausina todella huono.

Mi2: Maaperän heikko kantavuus ja pohjaveden korkea pinta.

Onko tutkittu lisäkerrosten rakentamisen soveltumista tontin maaperään? Viereiselle Sokeainkoulun tontille kaavaillun toteutumattoman henkilöstöasian uudisrakennushankkeessa (kaavamuuotos n:o 9276) todettiin Toinen linja 10 vastaisen seinän olevan rakentamisen kannalta haasteellinen: ”Perustamissuunnitelmavaiheessa oletettiin kaupungin maaperäkartan ja paikalla tehtyjen havaintojen nojalla, että rakennuksen perusmaa olisi verraten hyvää, osittain kitkamaata, osittain kalliota. Luonnosvaiheessa tehdyissä pohjatutkimuksissa kävi kuitenkin ilmi, että pääosin rakennuksen kohdalla on 4 - 7 m syvä kalliopainanne, joka on täyttynyt heikosti kantavilla savi- ja silttikerrostumilla ja jossa pohjaveden korkeus ulottuu n. 1 m:n syvyyteen maan pinnasta. Kustannuslaskelmat osoittivat, että oletettua heikommat pohjaolosuhteet kallistaisivat perustöiden ja kellarin rakennuskustannuksia...” (Valtuuston päätös 2.3.1988 n:o 21: Henkilöstöasiainkeskuksen uusien toimitilojen kustannustavoitteen korottaminen, s 340).

Mi2: Vaihtoehtoinen tapa lisätä kiinteistön asuntoja

Onko tutkittu vaihtoehtoisesti pihakannen purkamista ja uusien asuntojen sijoittamista nykyisen pihasiiven kellarikerrokseen, josta siis tulisi muutoksen jälkeen ensimmäinen asuinkerros. Pohjapiirrosten mukaan kellarikerros on pihakannen ja pihasiiven alapuolella pääasiallisesti autohallitilaa, ja mielestäni kaupungin ei tarvitse vuokra-asunnoissaan tukea halvempien vuokrien lisäksi vielä erikseen asukkaiden autopaikkoja, varsinkin kun alueella on käytössä asukaspysäköinti ja kaduilla riittää tilaa. Pihakannen purkaminen pihasiiven molemmilta puolilta ympäröivien tonttien tasolle olisi kaupunkikuvallisesti huomattava parannus. Samalla asuntoja saataisiin rakennuksen leikkauspiirrosten mukaan toteutettua nykyiseen kellariin yksi kerros. Myöskään edellä mainittuja mahdollisia kantavuusongelmia ei todennäköisesti tulisi vastaan. Purkamisen yhteydessä nykyinen pihasiiven päässä oleva kulkuväylä voitaisiin muuttaa asuintilaksi ja toteuttaa tarpeellinen kulkuväylä kerrosta alemmaksi rakenteellisesti ja asuntojen pohjapiirroksien huomioiden sopivimpaan kohtaan. Samassa yhteydessä voitaisiin avata pihasiiven päätyyn uusia kapeita ikkunoita Sokeainkoulua vastaan päätyasuntojen valoisuuden parantamiseksi (vrt. pihasiiven olemassa olevat korkean osan pystyikkunat). Tässä kohdassahan sijaitsee pohjapiirrosten mukaan ennestään pihasiiven ainoa läpitalon melko syvärunkoinen asunto. Mielestäni ikkunoiden lisääminen olisi myös esteettinen parannus verrattuna nykyiseen tyhjään, kolkkaan päätyseinään, jota siis mielipiteeni kohteena olevassa suunnitelmassa on entisestään ajateltu korottaa ilman aukotuksia.

Mi2: Läheisten rakennusten näköalojen heikkeneminen

Osoitteissa Toinen linja 19, 23 ja 25 sijaitsevat asuintalojen länsisivustojen näköalat sijoittuvat kohti suunniteltua pihasiiven korotusta. Tilaanne on sama osoitteiden Toinen linja 33 ja 35 asuintalojen etelään/lounaaseen sijoittuvien huoneistoiden osalta. Suunniteltu korotus

peittää kaikkien mainittujen talojen näköaloja ja vapaata taivasta ja sen tuottamaa valoa.

Mi2: Vähäinen asukasmäärän lisäys suhteessa haittoihin

Rakennuslupapiirroksen mukaan pihasiiven olemassa oleviin kerrokseen kuuluu 4 kpl 1h + k + alkovi, 1 kpl 1h + ks ja 1 kpl 2h + kk. Tämän perusteella kerroksen maksimi asukasmäärä on 7 henkilöä (yksi huone = yksi asukas) ajateltua. Suunniteltujen asuinkerrosten huoneistokoostumus on julkisivupiirrosten ikkuna- ja ransk.parvekejaotuksen perusteella yhtenäinen vanhojen alapuolisten kerrosten kanssa. Kahden uuden lisäkerroksen tuottama maksimi asukasmäärä on siis vain 14 henkilöä. Näin vähäisen asukasmäärän takia edellä kuvattu kaupunkikuvan huonontaminen ja päiväkodin pihan lisävarjostaminen ei mielestäni ole perusteltua. Lisäksi voidaan ajatella lisäsiiven korottamisen tuottavan ennakkotapauksen, jonka perusteella kantakaupungin vanhojen korttelien lukuisia vastaavia pihasiipiä voitaisiin korottaa tämän tapauksen perusteella.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Kattoterassin ja muun lasitusten vaikutus lintuihin

Kaavamuutoksessa ei määritellä uusien rakennusten ikkunoiden tai lasitettujen parvekkeiden kokoa eikä sijaintia. Rakennusvalvontapalvelut ottaa kantaa julkisivuihin rakennuslupavaiheessa.

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Kaavaratkaisussa pihasiiven korotus on tarkoitus jättää rakennuksen Toisen linjan suuntaisen päämassan harjakorkeutta matalammaksi, millä on tavoiteltu rakennuksen kattomaiseman sulautumista olemassa olevaan rakennushistorialliseen ympäristöönsä. Nykyinen pihasiipi on osittain 6-kerroksinen, joten matalan osan korottaminen 5-kerroksiseksi on arvioitu kaupunkikuvallisilta vaikutuksiltaan vähäiseksi.

Korotetun pihasiiven tuottama lisävarjostus päiväkotipihalle osoitteessa Toinen linja 12

Hankkeesta on laadittu varjostustutkielma. Tontin 11302/8 piha-alue ja rakennusten pihanpuoleiset julkisivut saavat suoraa auringonvaloa kaikkina vuodenaikoina keskitalvea lukuun ottamatta. Kaavaratkaisussa esitetty pihasiiven lisärakentaminen aiheuttaa nykyistä pidemmän varjon aamupäivän tunteina, mutta sen ei voida katsoa heikentävän oleellisesti päiväkodin ulkoiluolosuhteita.

Maaperän heikko kantavuus ja pohjaveden korkea pinta

Rakennuspaikan maaperän kantavuus ja rakennustekniset vaatimukset on tutkittu viitesuunnitelmien laatimisen yhteydessä, ja kaavaehdotus on laadittu näiden pohjalta.

Vaihtoehtoinen tapa lisätä kiinteistön asuntoja

Kaavaratkaisu noudattaa asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjetta (Kslk 15.12.2015 § 411), ja autopaikkojen määrissä on huomioitu mm. kaupungin vuokra-asuntoja koskevat paikkavähennykset. Olemassa olevan pysäköintihallin purkaminen esitettyjen tavoitteiden saavuttamiseksi ei ole realistista.

Läheisten rakennusten näköalojen heikkeneminen

Toisen linjan asuinkerrostalojen suunnasta pihasiiven korotus jää osittain tai kokonaan olemassa olevien rakennusmassojen taakse. Pihasiiven korotus tulee näkymään osasta ympäröiviä rakennuksia. Voidaan kuitenkin katsoa, että Toisen linjan asunnoista on poikkeuksellisen hyvät näkymät kaupungin ylitse, ja rakennettava pihasiiven korotus on vaikutuksiltaan hyvin vähäinen.

Vähäinen asukasmäärän lisäys suhteessa haittoihin

Kaavaratkaisu tiivistää jonkin verran yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa sekä nykyisten että uusien asuntojen toteuttamisen esteettöminä.
