

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus

Vuorovaikutusraportti

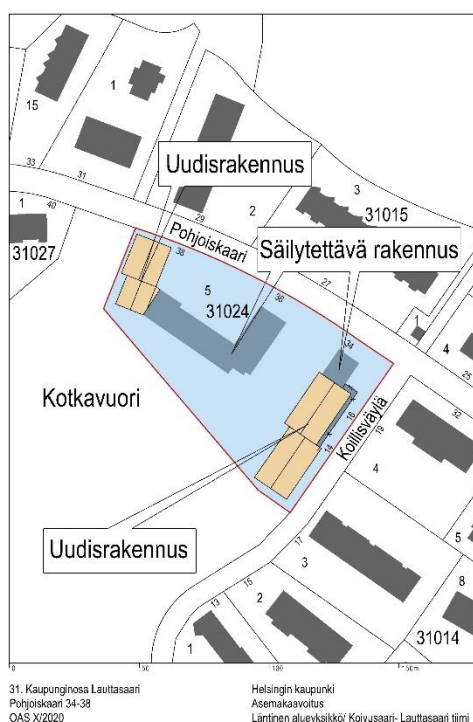
Lauttasaari, Pohjoiskaari 34–38, asemakaavan muutos

Päivätty 25.5.2021

Diaarinumero HEL 2019-010330

Hankenumero 0830_9

Asemakaavakartta nro 12640



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 2019 tontin omistajan hakemuksesta
- suunnittelusta on tiedotettu vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 4.2.–26.2.2020
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Lauttasaari-lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



Ehdotus

- kaavaehdotus esitellään lautakunnalle arviolta vuonna 2021
- 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
- kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuu-lutukset
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- muistutukset ja lausunnot käsitellään lautakunnassa



Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
 - kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
 - tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
 - 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 esitetystä huomautuksista ja vastineet niihin

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 4.2.–26.2.2020

Yhteenvedo viranomaisten kannanotoista

Viranomaisilla ei ollut huomautettavaa kannanotoissaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, eikä valmisteluaineistosta.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Museovirasto
- Puolustusvoimat

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Yhteenvedo mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat ympäristön ominaispiirteisiin, arvoihin ja suojeluun: Kotkavuorella sijaitsevien Litorina-meren rantakivikon ja kallioiden sekä tontilla sijaitsevien rakennusten säilyttämiseen kokonaan ja suojelun riittävyteen, nykyisen tontin ja rakennusten kokonaisuuden suojelemiseen asemakaavalla, kulttuurihistoriallisen arvon ja alueen omaleimaisuuden säilyttämiseen.

Mielipiteet kohdistuivat läheisten puistoalueiden virkistyskäyttöön ja ympäristön vehreyden säilyttämiseen: Kotkavuoren puistonäkymien sulkeutumiseen ja puiston käytön heikentämiseen, luonnontilaisen alueelle ja viheralueen rajalle rakentamiseen, Kotkavuoren kalliorinteen ja kasvillisuuden sekä pihakasvillisuuden säilyttämiseen.

Mielipiteet kohdistuivat rakentamisen ratkaisuihin: ympäristöstään ja sen arvoista poikkeavaan suurempaan rakentamisen tehokkuuteen ja kerroslukumääriin, räystäskorkoihin, harjakorkeuteen, kattomuotoihin sekä rakentamisen massoittelun kömpelyyteen ja laaduttomuuteen, syvärunkoisuuteen, arkkitehtuurin tyylikkyyteen, julkisivujen eheyteen ja materiaaleihin sekä väreihin, asuntokokoon, asuntojen ja rakennusten laadultaan heikkoon suunnitteluun, suuntaukseen ja aukotukseen, ullakkorakentamiseen mahdollisuuteen, ulko-oleskelutilojen viihtyisyyteen ja järkevään pysäköintiratkaisuun.

Mielipiteet kohdistuivat lisäksi kaavan arviointiin ja vaikutuksiin: viitesuunnitelmien havainnekuvien ja julkisivupiirrosten virheelliseen laatuun mittakaavan ja suunniteltujen rakennusten koon ja kaupunkikuvallisten vaikutusten arvioimiseksi, rakentamisen määrän osalta yhdenvertaiseen kohteluun, näkymien menettämiseen, varjostamiseen, ja

varjotutkielman tarpeellisuuteen, ympäristön asumismukavuuden vähenemiseen, autopaikkojen riittävyteen, liikenteen lisääntymiseen rakentamisen myötä, liian korkeiden pihamuurien näkymäestevaikutukseen, katusuunnitelmiin, liikenneratkaisuihin, ajoneuvoliittymien ja liikenteen turvallisuuteen, rakentamisen aikaisiin haittoihin ja niiden korvaamiseen.

Lisäksi yhdessä mielipiteessä esitettiin kysymyksiä, jotka eivät koskeneet vireillä olevaa asemakaavaa vaan liittyivät yleisesti maankäytön suunnitteluun ja kaavojen valmistelutyöhön sekä epäilykseen korruptiosta:

"a) Mikä on Helsingin kaupungin strategia täydennysrakentamiselle? Miten mitataan uuden kaavoituksen laatu? Miten taataan laadukas ympäristö myös oleville asukkaille? Väitetään, että nykykaavoituksessa ei kaupungin tarvitse ottaa huomioon nykyisiä naapureita, koska nämä menevät joka tapauksessa pian vaihtoon. Onko tämä ihan julkinen strategia Helsingin kaupungilla?"

b) Mikä on Helsingin kaavoituksen suhde rakennusliikkeisiin? Saako kaavoitus /kaavoittajat taloudellista hyötyä suhteessa kerrosalaan, jonka he tuottavat asemakaavoihin? Jos näin ei ole, miksei asuinympäristön laatua edesauteta hyvällä suunnittelulla?"

c) Miksi näin erinomaista rakennuspaikkaa ei osata tai haluta suunnitella paremmin tuottaen nykyistä laadukkaampaa ympäristöä, ei sitä heikentäen?"

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että suunnitelmaa on ohjattu mahdollisuuksien mukaan tulleiden mielipiteiden perusteella ja alueelle sekä rakennuksille esitettyjen arvojen ja ominaispiirteiden säilyttämisen ja suojelun osalta yhteistyössä Helsingin kaupunginmuseon kanssa sekä rakenneavaus-tutkimus raportin terveellisyyteen ja turvallisuuteen perustuen. Suunnittelualue kuuluu Helsingin kaupunginmuseon Lauttasaaren inventoinnissa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen alueeseen ja tontilla sijaitsevat rakennukset ovat kulttuurihistoriallisesti arvokkaita.

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Lauttasaaren rakennusinventointi 2001-2002, (Hilla Tarjanne, 2002)
- Rakenneavaustutkimus Pohjoiskaari 34-38, Helsinki 3.4.2018, (A-insinöörit)

Rakenneavaustutkimuksen mukaan rakennuksiin ei voi tehdä käyttötarkoituksmuutosta ilman vähintään osittaista purkamista ja perusparannusta. Rakennuksissa on riskirakenteita ja terveydelle vaarallisia haitta-aineita. Tontilla sijaitseva päärakennus ja majoituskäytössä olleen ra-

kennuksen pohjoisin osa säilytetään ja suojellaan asemakaavalla. Kalliomaasto ja sillä kasvava kasvillisuus on merkitty kaavassa säilytettäväksi suojeltavaksi. Tontilla olevaa muuta kasvillisuutta säilytetään maanvaraisilta osiltaan. Uudisrakentaminen on sijoitettu tontille siten, että Kotkavuoren puistosta avautuu näkymiä tontin läpi.

Suunnitelmasta on laadittu varjoisuustutkielma sekä päivitetty meluselvitys. Uudisrakennusten suunnittelua on ohjattu siten, että rakentaminen sopeutuu maaston korkeusasemat, ympäristö ja sen rakenne sekä arvot huomioon ottaen toiminnallisesti, sijoitukseltaan, laajuuksiltaan, massoiltaan, korkeuksiltaan, kattomuodoiltaan, materiaaleiltaan, väreiltään, pysäköinti- ja liikennöintiratkaisultaan mahdollisimman tarkoituksenmukaisesti.

Pohjoiskaaren ja pihakansien välinen korkeusero on määrätty rakennettavaksi istutettavin maapenkerein, joka osaltaan lisää kaupunkitilan ja pihan vehreyttä. Oleskelualueet on sijoitettu melulta suojaisalle tontin osalle. Viitesuunnitelmien kuvamateriaali pyrkii havainnollistamaan tulevaa rakentamista.

Asemakaavoja valmistellaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Asemakaavojen suunnittelua ohjaa Helsingin yleiskaava, jossa tontti on osa Kantakaupunki C2-aluetta, joka tarkoittaa keskustaa, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Kaupunkibulevardeihin rajautuvilla alueilla korttelitehokkuus tulee olla pääsääntöisesti yli 1,8. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty kaavoituksen eteneminen ja kaavatyöhön osallistumisen mahdollisuudet.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 10 kpl.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Ympäristön ominaispiirteet, arvot ja suojelu: Kotkavuoren Litorinameren rantakalliot esitetään säilytettäväksi ja tontilla sijaitsevat rakennukset sekä väliin jäävä rinnepiha säilytettäväksi kokonaisuudessaan ja suojeltavaksi asemakaavalla. Lisärakentamisen tulisi mielipiteiden mukaan olla maltillisempaa, jotta kulttuurihistorialliset arvokkaat kohteet ja alueen omaleimaisuus säilyisivät.

Vastine

Uudisrakennusten ja piharakenteiden ja istutusten suunnittelua sekä tontin käyttöä ja toiminnallisia ratkaisuja on ohjattu tulleiden mielipiteiden sekä, Lauttasaaren rakennusinventoinnin ja rakenneavaustutkimusraportin terveellisyyteen ja turvallisuuteen liittyvien arvioiden perusteella. Arvojen ja ominaispiirteiden säilyttämisen sekä suojelun osalta suunnittelua on ohjattu yhteistyössä Helsingin kaupunginmuseon kanssa. Näiden perusteella asemakaavaan on määritelty tontin käyttö-

tarkoitukseksi asuinkerrostalojen korttelialue, joka on kaupunkikuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti, paikallishistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas (AK/s). Säilytettävät rakennukset on merkitty suojeltaviksi määräyksellä: Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja ja vesikattoa sekä sen sisätiloja. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen suojeltavia sisätiloja ovat porrashuoneet ja aulatilat. (sr-2). Oleskelualueeksi merkitty piha-alue on puolestaan suojeltu määräyksellä: Alueen osa, jolla olemassa olevat kalliot kasvillisuuksineen pyritään säilyttämään (s). Arvokas piha-alue on merkitty määräyksellä: alueen osa, jolla olemassa olevat kalliot ja kasvillisuus tulee säilyttää (slk). Tonttia ei saa aidata. Liittyminen toiseen tonttiin tai puistoon tulee toteuttaa saumattomasti.

Puistoalueiden virkistyskäyttö ja ympäristön vehreyden säilyttäminen: Kotkavuoren puistonäkymien koetaan uudisrakentamisen myötä sulkeutuvan ja siten heikentävän virkistyskäyttöä, metsäarvoa ja linnustoa, huolestuttavana pidetään lisäksi luonnontilaisen alueelle ja viheralueen rajalle rakentamista. Länsirajalla esitetään rakennus sijoitettavaksi kauemmaksi rajasta. Liian korkeita näkymäesteitä luovia pihamuureja esitetään korvattavaksi avoimemmilla ratkaisuilla. Kotkavuoren kalliorinteen ja kasvillisuuden sekä pihakasvillisuuden ja -puuston säilyttämistä pidetään tärkeänä.

Vastine

Uudisrakennusten ja piharakenteiden ja istutusten suunnittelua sekä tontin käyttöä ja toiminnallisia ratkaisuja on ohjattu tulleiden mielipiteiden perusteella. Näiden tavoitteiden saavuttamiseksi on kaavakarttaan merkitty lisäksi seuraavia määräyksiä:

Vaikka rakennusala on esitetty lähelle puiston rajaa näkymäesteiden vähentämiseksi, on kaavassa määräyksiä puiston luonnontilaisen maiseman jatkumiseksi tontilla. Liittyminen toiseen tonttiin tai puistoon tulee toteuttaa saumattomasti, eikä tonttia saa aidata. Muurien päälle sijoitettavien kaiteiden tulee olla kevytrakenteisia ja läpinäkyviä.

Lisäksi on määrätty, että pihat muodostavat puistoalueiden kanssa saumattoman kokonaisuuden, joka tulee säilyttää ja hoitaa niin, että sen kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvallinen arvo säilyy. Kasvillisuuden ja maiseman säilyttämiseksi luonnontilaisena ja vehreänä tulee mahdollisimman suuri osa tontista säilyttää puustoisena ja maisemallisesti arvokkaat puut tulee säilyttää. Rakentamatta jäävät tontinosat tulee istuttaa ja niillä oleva elinvoimainen puusto säilyttää.

Leikki- ja oleskelualue on rakennettava ympäristöön sopivia istutuksia ja materiaaleja käyttämällä. Tontille tulee istuttaa puita ja pensaita. Pihakansi tulee rakentaa ja istuttaa viereiseen pihaan liittyväksi. Pohjois-

kaaren puoleisella rajalla pihatason korkeuserot on merkitty kaavakarttaan muurien sijaan rakennettavaksi maanvaraisina istutettavina rinteinä.

Uudisrakentamisen ratkaisut: Suunnitelmien mukainen rakentaminen koetaan olevan liian tehokasta ja poikkeavan kulttuuriympäristöstään. Uudisrakennukset esitetään suunniteltavaksi korkeuksiltaan matalampina 2–3-kerroksisina, sopeutettavaksi kattomuodoiltaan, massaltaan, julkisivuiltaan, väritykseltään ympäristöönsä ja suojeltaviin 50-luvun rakennusosiin, räystäskorkona esitetään olemassa olevien rakennusten räystäskorkoa ja enimmillään harjan nousevan 1,9 metriä nykyisistä. Suunniteltavien asuntojen vaaditaan olevan suuria perheasuntoja, joita jokaista kohden vaaditaan pysäköintiratkaisussa rakennettavaksi 1,2 autopaikkaa maanalaisiin tiloihin. Ullakotilat esitetään otettavaksi asuinkäyttöön. Epäillään viihtyisien ulko-oleskelualueiden riittävyttä.

Vastine

Luonnontilaisen kalliomaaston säilyttämiseksi on Koillisväylän varrella sijaitsevan uudisrakennuksen sijaintia ja rakennusmassan muotoa muutettu. Maanalaisen pysäköinnin kokoa on pienennetty maanvaraisen piha-alueen säilyttämiseksi mahdollisimman suurena ja vehreänä. Viihtyisien ulko-oleskelualueiden osalta viitataan edelliseen vastineeseen.

Mielipiteissä esitetty uudisrakentamisen rakennusoikeuden, kerrosluvun ja korkeuden vähentäminen on ristiriidassa yleiskaavan tavoitteiden kanssa, jossa esitetään kaupunkibulevardeihin rajautuville alueilla vähintään $e=1.8$ rakentamisen tehokkuutta. Esitetty kerrosala tontilla on kaikkiaan 5 040 k-m², joka on vähemmän kuin puolet edellä mainitusta rakentamisen vähimmäistehokkuudesta.

Koillisväylän varrella olemassa olevan 2-kerroksisen rakennusosan räystäskorkeus on +19.0 merenpinnan tasosta, tähän kiinni suunnitellun 4–5-kerroksisen uudisosan räystäskoroksi on kaavaan merkitty +25.0 ja +29.5. Olemassa olevan 1–2-kerroksisen päärakennuksen räystäskorkeus on kaavaan merkitty +17.0 ja +19.5, tähän kiinni suunnitellun 3–4-kerroksisen uudisosan räystäskorkeus on +23.0 ja +20.0. Alueen suurista korkeuseroista johtuen, asettuvat ympäristön olemassa olevat rakennukset vaihteleville kattokorkeuksille kuten +19.6, +21.0, +28.0, +31.5 kerroslukumäärästä huolimatta.

Tontin lounaispuolelle sijoittuva Kotkavuoren lakipiste on +32.1 korkeudella merenpinnasta. Tontille suunnitellut ja olemassa olevat rakennukset sijoittuvat Kotkavuoren pohjoisrinteeseen räystäskorkeuksien ollessa lakipisteen alapuolella. Uudisrakentaminen on suunniteltu sijoitettavaksi tontille keskitetysti, jotta olemassa olevaa pihaa jää mahdollisimman paljon rakentamatta, ja että näkymät tontin läpi säilyvät ratkaisun puitteissa laajasti avoimena.

Perheasuntojen toteutumiseksi määrätään kaavassa asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % toteutettavaksi asuintoimistoissa, joissa on keittiön tai keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

Vaikutusten arvioinnit:

Kaupunkikuvalliset vaikutukset, näkymät, vaikutukset asumismukavuuteen ja yhdenvertainen kohtelu: Viitesuunnitelmien havainnekuvia ja julkisivupiirroksia pidettiin virheellisenä laadun, mittakaavan ja suunniteltujen rakennusten koon osalta, jotta kaupunkikuvallisia vaikutuksia voisi arvioida. Piirustusten koetaan luovan mielikuvaa todellista pienemmästä rakentamisvolyymista. Suunnitellun rakentamisen koetaan johtavan näkymien menettämiseen, ympäristön asumismukavuuden vähenemiseen. Rakentamisen määrän osalta koetaan, että suunnitelma ei takaa ympäristönsä yhdenvertaista kohtelua.

Vastine

Suunniteltu uudisrakentaminen rajaa Koillisväylästä kaakkoon ja Pohjoiskaarelta koilliseen sijaitsevien kiinteistöjen näkymiä nykyisestäään. Uudisrakentaminen on kuitenkin suunniteltu sijoitettavaksi tontille keskitetysti, jotta olemassa olevaa pihaa jää mahdollisimman paljon rakentamatta, ja että näkymät tontin läpi säilyvät ratkaisun puitteissa laajasti avoimena. Esitettyä matalampi rakentaminen saman kerrosalan toteuttaen sijoittuisi tontille tiiviisti rakennusalan laajetessa myös luontoarvoiltaan arvokkaille tontinosille, eikä visuaalista viheryhteyttä ja ratkaisun puitteissa avoimia näkymiä olisi mahdollista säilyttää kuten nyt esitetyllä kaavaratkaisulla. Helsingin yleiskaava ohjaa suunnittelua koko alueella rakentamisen tehokkuuden, kuin myös täydennysrakentamisen osalta. Muilta osin viitataan edellisiin vastineisiin.

Varjostaminen: Korkeiden uudisrakennusten koetaan olevan ympäristössään vierasta ja aiheuttavan huomattavaa varjostamista useiden naapurikiinteistöjen asunnoille, parvekkeille, ja piha-alueille, josta aiheutuu haittaa, jonka vuoksi vaaditaan tekemään kaikki vuodenaikat huomioon ottava varjoisuustutkimus, jonka perusteella voidaan tehdä suunnitelmiin tarvittavat muutokset, jotta varjostamista ei tapahdu.

Vastine

Mielipiteissä esitetyt vaatimukset varjotutkielman laatimisesta on otettu huomioon. Varjotarkastelut on laadittu olemassa olevasta rakenteesta sekä suunnitelmien mukaisesta rakenteesta kevät- ja syyspäivänsauksen aikaan, kesäpäivän seisauksen aikaan ja talviaikaan. Varjotutkielman vertailu nykytilanteessa ja suunnitellun rakentamisen mukaisessa tilanteessa osoittaa ympäristöön kohdistuvan varjostuksen suunnitelman mukaisella uudisrakentamisen laajuudella. Eroja nykytilanteeseen olemassa olevien rakennusten aiheuttamiin varjoihin nähden syntyy varjoisuustutkielmien mukaisesti. Suunnittelun alueen tontille ja tontin luoteispuoleiselle kulmalle puiston reunalle syntyy varjostusta. Tontin

ympäristössä havaittavat erot olemassa olevien rakennusten aiheuttamiin varjoihin nähden syntyvät varjotutkielmissa esitetyn mukaisesti. Erityisesti kesäpäivän seisauksen klo 19 aikaan Koillisväylän suuntaan ja talviaikaan klo 12–14 välillä Pohjoiskaaren suuntaan.

Liikenne ja liikenneturvallisuus: Tulevan lisärakentamisen myötä lisääntyvä liikenne esitetään otettavaksi huomioon kadun suunnittelussa. Ajoneuvoliittymien sijainti katutilassa herättää huolta Pohjoiskaaren liikenteen sujuvuudesta ja turvallisuudesta, jonka ei haluta heikentävän.

Vastine

Vaikka Lauttasaaren väkiluku on kasvanut 30 % vuosina 2000–2018, on liikennemäärä silti vähentynyt Lauttasaassa. Tämä johtuu lauttasaarelaisten siirtymisestä kestäväen kehityksen kulkumuotoihin. Seuraavan kymmenen vuoden aikana Lauttasaari kasvaa väestöennusteen mukaan 7–8 %. Myös jatkossa kestäväen kehityksen kulkumuotojen %-osuus matkoista tulee kasvamaan, eli autoliikenteen %-osuus kaikista matkoista vähenemään.

Liikenneturvallisuuden parantamiseksi tontilla olevat poikittaiset pysäköintipaikat (n. 6–7 ap) poistetaan. Nykyisten keskellä olevien tonttiliittymien lisäksi tontin luoteiskulmaan tulee uusi pysäköintihallin ajoliittymä. Koillisväylän ajoliittymä siirtyy lähemmäs Pohjoiskaarta ja muuttuu ajoliittymäksi pysäköintihalliin. Ajoliittymien suunnittelussa on otettu huomioon näkemäalueet.

Rakentamisen aikaiset haitat: Rakentamisen aikaiset haitat esitetään kartoitettavaksi, rakentamisen liikenne aikataulutettavaksi ja naapuri-kiinteistöt katselmoitavaksi, sekä haitat korvattavaksi.

Vastine

Rakentamisen aikaisten järjestelyjen luvista ja valvonnasta huolehditaan rakennusluvan myöntämisen ja valvonnan yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

Lisäksi yhdessä mielipiteessä esitettiin kysymyksiä, jotka eivät koskeneet vireillä olevaa asemakaavaa vaan liittyivät yleisesti maankäytön suunnitteluun ja kaavojen valmistelutyöhön sekä epäilykseen korruptiosta:

”a) Mikä on Helsingin kaupungin strategia täydennysrakentamiselle? Miten mitataan uuden kaavoituksen laatu? Miten taataan laadukas ympäristö myös oleville asukkaille? Väitetään, että nykykaavoituksessa ei kaupungin tarvitse ottaa huomioon nykyisiä naapureita, koska nämä menevät joka tapauksessa pian vaihtoon. Onko tämä ihan julkinen strategia Helsingin kaupungilla?

b) Mikä on Helsingin kaavoituksen suhde rakennusliikkeisiin? Saako kaavoitus /kaavoittajat taloudellista hyötyä suhteessa kerrosalaan,

jonka he tuottavat asemakaavoihin? Jos näin ei ole, miksei asuinympäristön laatua edesauteta hyvällä suunnittelulla?

c) Miksi näin erinomaista rakennuspaikkaa ei osata tai haluta suunnitella paremmin tuottaen nykyistä laadukkaampaa ympäristöä, ei sitä heikentäen?”

Vastine

Vahvistettu voimassa oleva Helsingin yleiskaava ohjaa mm. rakentamisen tehokkuuden osalta tarkempaa maankäytön suunnittelua kuten asemakaavoitusta. Kaupunkibulevardeihin rajautuvilla alueilla korttelitehokkuus tulee olla pääsääntöisesti yli 1,8. Helsingin kaupungin strategian tavoitteet otetaan huomioon maankäytön suunnittelussa. Asemakaavamuutos tulee vireille yksityisessä omistuksessa olevien kiinteistöjen tekemien hakemusten perusteella. Asemakaavoitus ohjaa tarvittaessa yksityisen kiinteistönomistajan teettämää viitesuunnittelua. Ohjauksessa otetaan huomioon ja sovitetaan yhteen erilaisia keskenään ristiriitaisiakin tavoitteita ja lähtökohtia, jotka luovat suunnittelulle vaativia haasteita. Tarvittaessa asemakaavoihin lisätään yksityiskohtaisempia määräyksiä laadukkaamman ympäristön toteutumisen varmistamiseksi. Asemakaavoja valmistellaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty kaavoituksen eteneminen ja kaavatyöhön osallistumisen mahdollisuudet. Asemakaava ohjaa alueensa rakentamista, mutta ei velvoita toteuttamaan asemakaavan mukaista rakennusoikeutta. Asemakaavoittajat eivät saa taloudellista eivätkä mitään hyötyä hakijoilta eivätkä miltään yhteistyötahoilta.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 8.3.2021.–6.4.2021

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 12 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat asemakaavan muutokseen, täydennysrakentamiseen, uudisrakentamisen suunnitelmaan ja arkkitehtuuriin, maisemaan, näkymien menetykseen Kotkavuoren puistoon, Kotkavuoren virkistyskäyttöön ja luontoon, kulttuurihistoriallisen arvon heikkenemiseen ja vaatimukseen kokonaisvaltaisesta suunnittelusta, varjostamiseen ja varjotutkielman puutteellisuuteen, rakentamisen aikaisiin haittoihin ja niiden korvaamiseen, liikenneturvallisuuden ja autopaikkamäärään.

Yhteenvedot muistutuksista ja vastineet aihepiireittäin

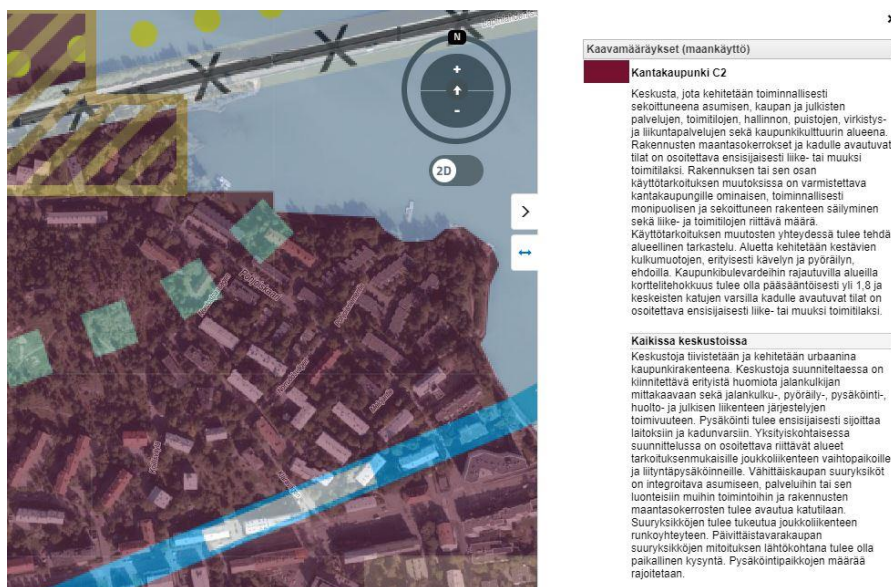
Asemakaavan muutokseen, jonka mahdollistamaa uudisrakentamista pidetään positiivisena asiana ja toivotaan, että kaupunki tekee omalta osaltaan kaikkensa edesauttaakseen vastaavien asemakaavamuutosten etenemistä tulevaisuudessa. Osassa mielipiteitä asemakaavamuutosta pidetään kannatettavana, mutta kohtuuttomana sen maksimoidessa tontin rakentamisen tehokkuuden.

Täydennysrakentamiseen, jota pidetään hyvänä toivottavana ja kannatettavana asukkaille seuraavien lukemattomien hyötyjen ja etujen vuoksi sekä Lauttasaaren elinvoimaisuutta parantavana. Nykyisen asukasmäärän ei katsota riittävän ylläpitämään osa-alueen palveluja. Täydennysrakentamisella on mahdollista vaikuttaa osaltaan myös alueella vallitsevaan asutopulaan ja siten monille ihmisille liian korkeiksi karanteisiin asuntojen hintoihin. Muistutuksissa toivotaan, että rakentamista vastustavat eivät onnistu vähentämään rakentamisen määrää ja palvelujen säilymistä.

Uudisrakentamisen suunnitelmaan ja arkkitehtuuriin, jonka katsotaan sopivan hyvin kaupunkikuvaan ja ympäristöönsä. Rakennusten korkeuteen, joiden kerrotaan pysyvän maltillisena suhteessa naapurirakennuksiin ja että ne eivät myöskään nouse Kotkavuoren lakea ja kasvillisuutta korkeammalle siten, että ne poikkeaisivat ympäristöstään merkittävästi. Uudisrakennusten sovittamiseen säilytettävän rakennuksen osan arkkitehtuuriin, joka arvioidaan hyvin toteutetuksi. Yleisesti ottaen uudisrakennusten tyyliin, jonka kerrotaan sopivan hyvin lähiympäristön rakennuskantaan.

Toisaalta paikkaansa nähden massiiviseen suunnitelmaan erityisesti Koillisväylän varrella, joka tiivistää alueen asutusta liikaa, ehdottaen lähtökohdaksi nykyisten rakennusten kunnostusta, harjakorkeutta ja rakennusoikeutta tai pienimuotoisempaa uudisrakentamista korkeutta vähentäen. Suunnitelmissa esitettyihin arkkitehtonisesti tyylikkääksi, mutta ympäristöönsä liian korkeiksi koettuihin rakennuksiin, jotka arvioidaan jopa 2 kerrosta ympäristöään korkeammiksi. Selostuksessa virheellisesti mainitun viitesuunnitelmassa esitetyn Koillisväylän yhden uudisrakennusosan harjakaton harjan korkeusaseman +32,5 ylittäessä 40 sentillä Kotkavuoren maantason ylimmän korkeuden koetaan maiseman merkittävästi muuttuvan. Suunnitelmaa esitetään muokattavaksi siten, että uudisrakennusten kerrosmääriä kohtuullistetaan Koillisväylän varrella enintään 3- tai 3 - 4-kerrokseen ja Pohjoiskaarella kahteen, joka vaaditaan lisäksi vedettävän etäämmälle jalkakäytävästä. Lisäksi esitetään, että rakennusten sijoittelua tontilla vielä hiotaan, siten uudisrakennukset arvioidaan saatavan istumaan alueen nykyiseen yleisilmeeseen kaikkia tyydyttävällä tavalla.

Vastine asemakaavan muutokseen, täydennysrakentamiseen sekä uudisrakentamisen suunnitelmaan ja arkkitehtuuriin



Voimassa oleva Helsingin yleiskaava ohjaa mm. rakentamisen tehokkuuden osalta tarkempaa maankäytön suunnittelua kuten asemakaavoitusta. Kaupunkibulevardeihin rajautuvilla alueilla korttelitehokkuus tulee olla pääsääntöisesti yli 1,8. Helsingin kaupungin strategian tavoitteet otetaan huomioon maankäytön suunnittelussa.

Muistutuksessa esitetyt vaatimukset uudisrakentamisen rakennusoi-keuden, kerrosluvun ja korkeuden sekä tontin tehokkuuden vähentämisestä ovat ristiriidassa yleiskaavan tavoitteiden kanssa, jossa esitetään kaupunkibulevardeihin rajautuvilla alueilla vähintään $e=1.8$ rakentamisen tehokkuutta. Esitetty kerrosala tontilla on kaikkiaan $5\,040\text{ k-m}^2$, $e=0,84$, joka on rakennusten ja luonnonympäristön suojelutavoitteiden vuoksi vähemmän kuin puolet edellä mainitusta rakentamisen vähimmäistehokkuudesta. Tontin arvokkaimmat osat ja rakennukset säilytetään, suojelu koskee myös arvokkaita sisäosia.

Asemakaavan pohjaksi on huolellisesti laadittu yksityisen kiinteistön-omistajan teettämä viitesuunnitelma, jota asemakaavoitus on ohjannut tarvittaessa. Ohjauksessa otetaan huomioon ja sovitetaan yhteen erilaisia keskenään ristiriitaisiakin tavoitteita ja lähtökohtia, jotka luovat suunnittelulle vaativia haasteita. Tarvittaessa asemakaavoihin lisätään yksityiskohtaisempia määräyksiä laadukkaan ympäristön toteutumisen varmistamiseksi.

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä tulleet mielipiteet on otettu huomioon ohjaamalla suunnittelua maankäytölle asetettujen tavoitteiden mukaisesti seuraavilta osin: rakennuksen sijainti, korkeusasema, maanalainen pysäköinti ja sen maisemointi, pysäköintiin ajo, istutukset ja tontin liittyminen Kotkavuoren puistoalueeseen. Luonnontilaisen kalliomaaston säilyttämiseksi laajemmin on mie-

lipiteiden perusteella siirretty Koillisväylän varrella sijaitsevan uudisrakennuksen rakennusala lähemmäs Koillisväylän reunaa. Rakennuksen massoittelua ja korkeutta muutettu sovittaen maastoon siten, että rakennuksen eteläisin osa jää osittain maan alle. Uudisrakennusosien arkkitehtuuri on sovitettu suojeltaviin rakennuksiin ja ympäristöönsä. Kaavakartta sisältää määräykset koskien rakennusten ylitä räystäskorkeutta, kattomuotoa ja sen suurinta kaltevuuskulmaa. Kaavakartta ei sisällä määräystä rakennusten harjakorkeudesta. Koillisväylän varrella olemassa olevan 2-kerroksisen rakennusosan räystäskorkeus on +19.0 merenpinnan tasosta, tähän kiinni suunnitellun 4–5-kerroksisen uudisosan räystäskoroksi on kaavaan merkitty +25.0 ja +29.5. Olemassa olevan 1–2-kerroksisen päärakennuksen räystäskorkeus on kaavaan merkitty +17.0 ja +19.5, tähän kiinni suunnitellun 3–4-kerroksisen uudisosan räystäskorkeus on +23.0 ja +20.0. Alueen suurista korkeuseroista johtuen, asettuvat ympäristön olemassa olevat rakennukset vaihteleville kattokorkeuksille kuten +19.6, +21.0, +28.0, +31.5 kerros- lukumäärästä huolimatta.

Tontin lounaispuolelle sijoittuva Kotkavuoren lakipiste on +32.1 korkeudella merenpinnasta. Tontille suunnitellut ja olemassa olevat rakennukset sijoittuvat Kotkavuoren pohjoisrinteeseen räystäskorkeuksien ollessa lakipisteen alapuolella. Uudisrakentaminen on korkeimmillaan 5-kerroksista. Uudisrakentaminen on suunniteltu sijoitettavaksi tontille keskitetyksi, jotta olemassa olevaa pihaa jää mahdollisimman paljon rakentamatta, ja että näkymät tontin läpi säilyvät ratkaisun puitteissa laajasti avoimena. Esitettyä matalampi rakentaminen saman kerrosalan toteuttaen sijoittuisi tontille tiiviisti rakennusalan laajetessa myös luontoarvoiltaan arvokkaille tontinosille, eikä visuaalista viheryhteyttä ja ratkaisun puitteissa avoimia näkymiä olisi mahdollista säilyttää kuten nyt esitetyllä kaavaratkaisulla. Maanalaisen pysäköinnin kokoa on pienennetty maanvaraisen piha-alueen säilyttämiseksi mahdollisimman suurena ja vehreänä. Pihakansi veloitetaan istutettavaksi viereiseen pihaan liittyvänä. Pohjoiskaaren puoleisella rajalla pihatason korkeuserot maisemoidaan muurien sijaan rakennettavilla maanvaraisilla istutettavilla rinteillä Pohjoiskaaren suuntaan. Kotkavuoren puistoon liittyen istutuksia säilytetään mahdollisuuksien mukaan ja täydennetään alkuperäisiä lajeja käyttäen.

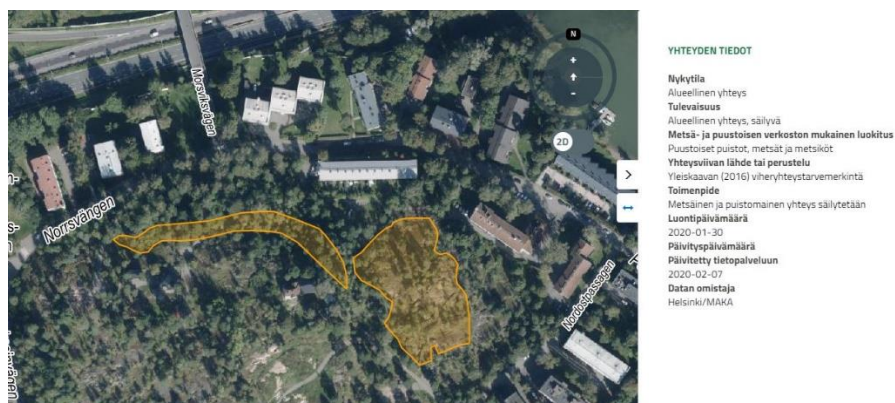
Muilta osin viitataan edellisiin vastineisiin.

Kotkavuoren näkymiin, virkistyskäyttöön ja luontoon, jota erittäin hyvin tukee kaavassa esitetty Kotkavuoren kalliorinteen luonnontilaisen ilmeen säilyttäminen tontilla nykymuodossaan. Suunnitelman koetaan uhkaavan Kotkavuoren luonnon virkistyskäyttöä valtaamalla tontilta luonnontilaa ja sulkemalla Kotkavuoren laelta katsoen avaria näkymiä kaupungin keskustan suuntaan ja siten myös vähentäen Kotkavuoren lähiluonnon virkistysarvoa. Koillisväylän suuntaisen uudisrakennuksen katsotaan aiheuttavan kaakkoispuolella sijaitsevista rakennuksista näkymien menetyksen Kotkavuoren puistoon. Tontilla olevista näyttäivistä korkeista koivuista mahdollisimman moni vaaditaan säilytettäväksi. Aikutlaatusena jääkauden ajan muinaisjäännöksenä muinaisen Litorina-

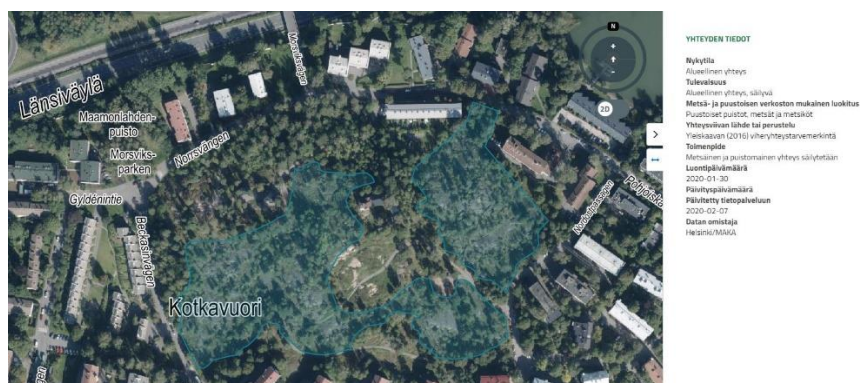
meren rantavyöhyke vaaditaan säilytettäväksi kuten myös Kotkavuoren metsäalue. Puiston kerrotaan edustavan alueella harvinaista lähiluontoa, jonka merkitys asukkaiden hyvinvoinnille on korvaamaton. Uusi tieto luonnon terveysvaikutuksista ja ekosysteemipalveluista vaaditaan otettavaksi huomioon siten että täydennysrakentamisessa huolehditaan riittävien lähivirkistysalueiden säilymisestä.

Vastine Kotkavuoren näkymiin, virkistyskäyttöön ja luontoon

Kotkavuoren puisto ei kuulu asemakaavan muutosalueeseen. Tontti rajautuu Kotkavuoren puistoon. Maisemallisesti merkittävä kallioalue, jonka geologinen arvo on suuri (kuva alla) sijaitsee puiston sisällä.

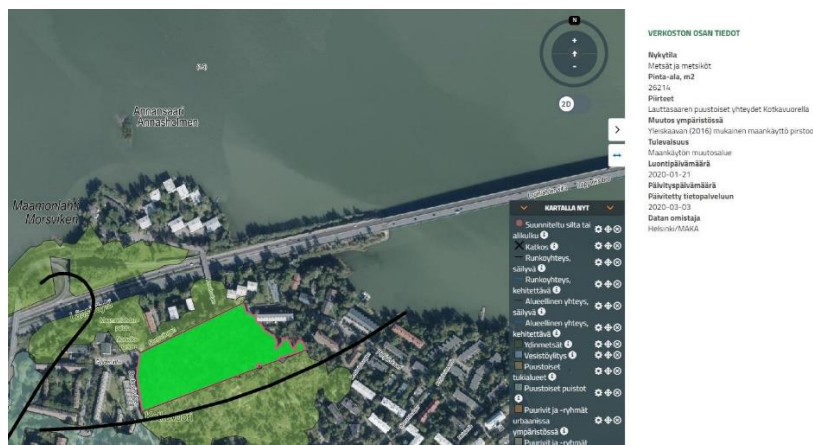


Asemakaavassa on annettu määräyksiä koskien liittymisestä Kotkavuoren metsä- ja puustoinen verkostoksi merkittyyn alueeseen (kuva alla), joka ei kuitenkaan sisällä metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä, eikä luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisia suojeltuja luontotyyppejä. Luonnonsuojelun kannalta alueella on arvokkainta paahdeympäristö ja mäntylahopuu. Alueen sijainti asutuksen keskellä ja sen mukanaan tuoma runsas virkistyskäyttö kuitenkin vähentää alueen arvoa ja esimerkiksi puuston uudistuminen on hankalaa. Virkistyskäyttö ei tue Kotkavuoren alueen luontoarvojen säilymistä.



Kotkavuoren puiston pohjois- ja luoteisosa on merkitty metsät ja metsiköt alueella maankäytön muutosalueeksi, jota yleiskaavan (2016) mukainen maankäyttö pirstoo (kuvan vihreä alue). Samalla kartalla on esitetty tavoite säilytettävästä metsäisestä ja puistomaisesta visuaalisesta

yhteydestä (kuvassa musta paksu viiva) Kotkavuoren puistosta rantaan. Tavoitteen mukaisesti on annettu kaavassa määräyksiä. Kulkuyhteys on esitetty yleiskaavan tavoitteissa Koillisväylää pitkin.



Uudisrakennusten sijoittelua, massoja ja tontin käyttöä sekä liittymistä Kotkavuoren puistoalueeseen on ohjattu jo tulleiden mielipiteiden perusteella. Näiden tavoitteiden saavuttamiseksi on kaavakarttaan merkitty määräyksiä näkymäesteiden vähentämiseksi ja luonnontilaisen maiseman jatkumiseksi. Liittyminen toiseen tonttiin tai puistoon tulee toteuttaa saumattomasti, eikä tonttia saa aidata. Muurien päälle sijoitettavien kaiteiden tulee olla kevytrakenteisia ja läpinäkyviä.

Lisäksi on määrätty, että pihat muodostavat puistoalueiden kanssa saumattoman kokonaisuuden, joka tulee säilyttää ja hoitaa niin, että sen kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvallinen arvo säilyy. Kasvillisuuden ja maiseman säilyttämiseksi luonnontilaisena ja vehreänä tulee mahdollisimman suuri osa tontista säilyttää puustoisena ja maisemallisesti arvokkaat puut tulee säilyttää. Rakentamatta jäävät tontinosat tulee istuttaa ja niillä oleva elinvoimainen puusto säilyttää. Leikki -ja oleskelualue on rakennettava ympäristöön sopivia istutuksia ja materiaaleja käyttämällä. Tontille tulee istuttaa puita ja pensaita. Pihakansi tulee rakentaa ja istuttaa viereiseen pihaan liittyväksi. Pohjoiskaaren puoleisella rajalla pihatasojen korkeuserot on merkitty kaavakarttaan muurien sijaan rakennettavaksi maanvaraisina istutettavina rinteinä.

Suunniteltu uudisrakentaminen rajaa Koillisväylästä kaakkoon ja Pohjoiskaarelta koilliseen sijaitsevien kiinteistöjen näkymiä nykyisestäään. Uudisrakentaminen on kuitenkin suunniteltu sijoitettavaksi tontille keskitetysti, jotta olemassa olevaa pihaa jää mahdollisimman paljon rakentamatta, ja että näkymät tontin läpi säilyvät ratkaisun puitteissa laajasti avoimena. Esitettyä matalampi rakentaminen saman kerrosalan toteutuksen sijoittuiksi tontille tiiviisti rakennusalan laajetessa myös luontoarvoiltaan arvokkaille tontinosille, eikä visuaalista viheryhteyttä ja ratkaisun puitteissa avoimia näkymiä olisi mahdollista säilyttää kuten nyt esitetyllä kaavaratkaisulla. Helsingin yleiskaava ohjaa suunnittelua koko alueella rakentamisen tehokkuuden, kuin myös täydennysrakentamisen osalta.

Muilta osin viitataan edellisiin vastineisiin.

Kulttuurihistoriallisen arvon heikkenemiseen ja vaatimukseen kokonaisvaltaisesta suunnittelusta, jota perustellaan sillä, että laajalla alueella on voimassa rakennuskielto, eikä alueen kehittämisestä ole olemassa kokonaisvaltaista suunnitelmaa. Rakennusala, joka arvioidaan olevan kaksinkertainen kohteessa ja ympäristöönsä verrattuna, esitetään vähennettäväksi, jotta kohteen Suomen sodanjälkeiseen historiaan liittyvä kulttuurihistoriallinen arvo säilyy.

Vastine kulttuurihistoriallisen arvon heikkenemiseen ja vaatimukseen kokonaisvaltaisesta suunnittelusta

Vahvistettu voimassa oleva Helsingin yleiskaava (kuvaote alla) ohjaa mm. rakentamisen tehokkuuden osalta tarkempaa maankäytön suunnittelua kuten asemakaavoitusta. Kaupunkibulevardeihin rajautuvilla alueilla korttelitehokkuus tulee olla pääsääntöisesti yli 1,8. Helsingin kaupungin strategian tavoitteet otetaan huomioon maankäytön suunnittelussa.



Lauttasaaren koillisosa on rakennuskiellossa asemakaavan (kuva alla) muutoksen valmistelun jatkamiseksi. Kaava on ollut nähtävillä aikaisemmin 1.6.2010.



Yleiskaava ohjaa asemakaavoitusta, jotka ovat maankäyttö- ja rakennuslain määrittelemiä maankäytön suunnittelutasoja. Maankäyttö- ja rakennuslain määrittelemien maankäytön suunnittelutasojen välille laadittavia suunnitelmia, kuten suunnitteluperiaatteet tai kaavarunko tarvitaan silloin, kun alueella on laajasti painetta maankäytön muutoksiin ja jos yleiskaava tavoitteita on tarve tarkastella yhdenvertaisuuden osalta tai jollakin tavalla tarkentaa ennen asemakaavan muutosten valmistelua.

Uudisrakennusten ja piharakenteiden ja istutusten suunnittelua sekä tontin käyttöä ja toiminnallisia ratkaisuja on ohjattu tulleiden mielipiteiden sekä, Lauttasaaren rakennusinventoinnin ja rakenneavaustutkimusraportin terveellisyyteen ja turvallisuuteen liittyvien arvioiden perusteella. Arvojen ja ominaispiirteiden säilyttämisen sekä suojelun osalta suunnittelua on ohjattu yhteistyössä Helsingin kaupunginmuseon kanssa. Näiden perusteella asemakaavaan on määritelty tontin käyttötarkoitukseksi asuinkerrostalojen korttelialue, joka on kaupunkikuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti, paikallishistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas (AK/s). Säilytettävät rakennukset on merkitty suojeltaviksi määräyksellä: Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja ja vesikattoa sekä sen sisätiloja. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa Rakennuksen suojeltavia sisätiloja ovat porrashuoneet ja aulatilat. (sr-2). Oleskelualueeksi merkitty piha-alue on puolestaan suojeltu määräyksellä: Alueen osa, jolla olemassa olevat kalliot kasvillisuuksineen pyritään säilyttämään (s). Arvokain piha-alue on merkitty määräyksellä: alueen osa, jolla olemassa olevat kalliot ja kasvillisuus tulee säilyttää (slk). Tonttia ei saa aidata. Liittyminen toiseen tonttiin tai puistoon tulee toteuttaa saumattomasti.

Muilta osin viitataan edellisiin vastineisiin.

Varjostamiseen ja varjotutkielman puutteellisuuteen, tarkoitushakuisuuteen ja johtopäätösten vähättelyyn. Suunnitellun harjakorkeuden

arvioidaan varjostavan ympäri vuorokauden, syksystä kevääseen, erityisesti etupihoilla ja illalla osoitteissa Pohjoiskaari 25, 27, 29, 31 ja Koillisväylä 19. Klo 19 kesäpäivänseisauksen aikaan arvioidaan varjon Koillisväylän suuntaan olevan yli kaksinkertainen nykytilaan verrattuna. Klo 20 varjon arvioidaan peittävän täysin suunnitellun asuinrakennuksen kaakkois-itäpuolelle jäävien kiinteistöjen pihat. Vaatimukseen varjotutkielman täydentämisestä talvipäivänseisauksen tutkielmalla ja lakipisteen virheen oikaisemiseen.

Vastine varjostamiseen ja varjotutkielman puutteellisuuteen

Mielipiteissä esitetyt vaatimukset varjotutkielman laatimisesta on otettu huomioon. Varjotarkastelut on laadittu olemassa olevasta rakenteesta sekä suunnitelmien mukaisesta rakenteesta kevät- ja syyspäivänseisauksen aikaan, kesäpäivän seisauksen aikaan ja talviaikaan. Varjotutkielmaa on täydennetty talvipäivänseisauksen mukaisella tilanteella. Varjotutkielman vertailu nykytilanteessa ja suunnitellun rakentamisen mukaisessa tilanteessa osoittaa ympäristöön kohdistuvan varjostuksen suunnitelman mukaisella uudisrakentamisen laajuudella. Eroja nykytilanteeseen olemassa olevien rakennusten aiheuttamiin varjoihin nähden syntyy varjoisuustutkielmien mukaisesti. Suunnittelualueen tontille ja tontin luoteispuoleiselle kulmalle puiston reunalle syntyy varjostusta. Tontin ympäristössä havaittavat erot olemassa olevien rakennusten aiheuttamiin varjoihin nähden syntyvät varjotutkielmissä esitetyn mukaisesti. Erityisesti kesäpäivän seisauksen klo 19 aikaan Koillisväylän suuntaan ja talviaikaan klo 12–14 välillä Pohjoiskaaren suuntaan. Varjotutkielmaa on täydennetty talvipäivän seisauksen aikaan olemassa oleva rakenteen mukaisella ja viitteesuunnitelman mukaisella tilanteella.

Muilta osin viitataan edellisiin vastineisiin.

Rakentamisen aikaisiin haittojen minimoimiseen (melu, pöly, tavaraliikenne, räjäytysvauriot) vaaditaan kiinnitettäväksi erityistä huomioita ja naapuritalojen rakenteille (esim. räjäytysvauriot), pinnoille (esim. pöly) tai muulle omaisuudelle aiheutuva haitta vaaditaan korvattavaksi ja korjattavaksi viipymättä.

Vastine rakentamisen aikaisiin haittoihin

Rakentamisen aikaisten järjestelyjen luvista ja valvonnasta huolehditaan rakennusluvan myöntämisen ja valvonnan yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

Liikenneturvallisuuteen ja autopaikkamäärään, joita katsotaan tarvittavan puolet enemmän kuin tontille on esitetty. Pysäköintipaikkojen sijoittaminen pihakannen alle koetaan hyvänä, jotta kadunvarsipaikkojen kysyntä ei kasvaisi. Toisaalta Pohjoiskaarella esitetään liikkuvaksi jopa 1 300 polkupyöräilijää ja 800 autoa vuorokaudessa ja että kohtavat autot eivät pysty ohittamaan toisiaan koukkaamatta jalkakäytävälle tai katuparkkipaikkojen taskuihin. Muistutuksissa arvioidaan, että ka-

tuun kiinni rakentaminen, nykyiset kadunvarsipaikat, sekä kaavaehdotuksen perusteella alueelle muuttavien noin 150 uuden asukkaan ja heille kaavassa lähes 50 autopaikan ja 170 pyöräpaikan toteutuminen johtaisivat ajoneuvojen määrän merkittävään kasvuun alueella ja että tällainen kasvu lisäisi olennaisesti liikennettä Koillisväylän sekä Pohjoiskaaren kapeilla tonttikaduilla vaarantaen liikenneturvallisuuden erityisesti Pohjoiskaarelle sijoitetun uudisrakennuksen kohdalla.

Vastine liikenneturvallisuuteen ja autopaikkamäärään OLG A

Kaupunginhallitus on asettanut liikennesuunnittelun tavoitteeksi (Khs 12.1.2015) ohjata liikenteen kasvua kestävien kulkumuotojen saavutettavuuden nostamiseksi siten, että ne ovat arjen matkoilla kilpailukykyisiä autoliikenteen saavutettavuuden kanssa. Suunnittelun yleisenä periaatteena on huolehtia ensimmäisenä kävelijöiden tarpeista. Tämän jälkeen huomioidaan järjestyksessä pyöräliikenteen, joukkoliikenteen, elinkeinoelämän kuljetusten ja henkilöautoilun tarpeet.

Vaikka Lauttasaaren väkiluku on kasvanut 30 % vuosina 2000–2018, on liikennemäärä silti vähentynyt Lauttasaarella. Tämä johtuu lauttasaarelaisten siirtymisestä kestäväen kehityksen kulkumuotoihin. Seuraavan kymmenen vuoden aikana Lauttasaari kasvaa väestöennusteen mukaan 7–8 %. Myös jatkossa kestäväen kehityksen kulkumuotojen %-osuus matkoista tulee kasvamaan, eli autoliikenteen %-osuus kaikista matkoista vähenemään.

Tontille on rakennettava asuntoja varten yksi autopaikka 135 k-m² kohden (38 ap) ja vieraspysäköintiä varten yksi autopaikka 1 000 k-m² kohden. Lautakunnassa hyväksytyjen asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeiden mukaan, kyseiset pysäköintinormit on katsottu riittäväksi. Asuntojen pysäköintipaikat 39 autopaikkaa sijoitetaan asemakaavassa ma-merkittyyn kahteen kannenalaiseseen tilaan. Pihalla on viisi autopaikkaa ja 1 autopaikka liikuntaesteiselle.

Pohjoiskaari on tonttikatu, jolla on 30 km/h nopeusrajoitus. Jalkakäytävät ovat molemmilla puolilla katua. Julkisen liikenteen yhteydet ja pysäkit sekä metrolla että bussilla sijaitsevat pääosaltaan noin 700 metrin kävelyetäisyydellä sijaitsevassa Lauttasaaren liikekeskuksessa. Autoliikenne on vähäistä: keskimääräinen arkivuorokausiliikenne on noin 800 autoa vuorokaudessa. Kaavamuutoksen tuoma autoliikennemäärälisäys on vähäinen.

Pohjoiskaaren ajoradan leveys on noin kuusi metriä, mikä mahdollistaa toispuoleisen pysäköinnin vähäliikenteisellä kadulla. Risteysalueet ja tonttiliittymät toimivat väistötiloina ja näin helpottavat ajoneuvojen kohtaamista. Sallimalla kadunvarsipysäköinti tuetaan alhaista ajonopeutta, jolloin ajoneuvot joutuvat hidastamaan tai jopa väistämään vastaan tulevia autoja. Lisäksi vilkas pyöräily ajoradalla hillitsee luontaisesti ajoneuvoliikenteen nopeuksia.

Nykyisten keskellä olevien tonttiliittymien lisäksi tontin luoteiskulmaan tulee uusi pysäköintihallin ajoliittymä. Koillisväylän ajoliittymä siirtyy lähemmäs Pohjoiskaarta ja muuttuu ajoliittymäksi pysäköintihalliin. Tonttiliittymästä tulo kadulle edellyttää aina varioivaisuutta ja huolellisuutta. Ajoliittymien suunnittelussa on otettu huomioon näkemäalueet. Liikenneturvallisuus paranee, kun tontilla olevat poikittaiset pysäköintipaikat (n. 6–7 ap) poistetaan, jolloin autot eivät enää peruuta kadulle.

Muilta osin viitataan edellisiin vastineisiin.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat huomioon otettavaan sähköverkon liittymisjohdon sijaintiin tontilla ja meluntorjuntaan, sekä suunnittelijan miljöötä ja sen ominaispiirteitä kunnioittavaan paikan ymmärryksen, taidon ja näkemyksellisyyden vaatimukseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL), Museovirasto, kasvatuksen ja koulutuksen toimiala.

Vastineet lausuntoihin

Museovirasto ilmoittaa lausunnossaan, että museoviraston ja alueellisten vastuumuseoiden välisen työnjaon mukaisesti Helsingin kaupungin museo antaa asiasta lausunnon.

Helen Sähköverkko Oy esittää, että tontilla sijaitseva sähköverkon liittymisjohto tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa, sijaintitieto on kaupungin ylläpitämällä sijaintikartalla. Liittymä palvelee kalliosuojan ohella Pohjoiskaari 34–38 rakennusten nykyistä sähköjakelua. Uudet asuinrakennuksia palvelevat liittymisjohdot liitetään sähköverkkoon Pohjoiskaaren suunnasta.

Vastine

Sähköverkon liittymisjohto otetaan huomioon hankkeen jatkosuunnittelussa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä ilmoittaa, että aluetta palvelevat vesihuoltolinjat on rakennettu valmiiksi. Asemakaavan muutos ei edellytä vesihuollon lisärakentamista.

ELY-keskus pitää valitettavana, että asuntolarakennusta ei ole voitu hyödyntää sen kunnan ja siitä löytyneiden haitta-aineiden vuoksi. Sen korvaaminen uudisrakentamisella vähentää kulttuurihistoriallista merkittävyyttä. Toisaalta on positiivista, että arkkitehtuuri- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset, entinen koulu ja rehtorin asuinrakennus, säilyvät muistumana oppilaitoskokonaisuudesta. Suojelumääräykset ovat asianmukaiset.

Huomioiden alueen tuulettavuus ja etäisyys Länsiväylään, ilmanlaatu ei aseta kaavalle erityisvaatimuksia tai tarvetta kaavamääräyksille.

Meluservelyksessä ei ole selvitetty julkisivuihin kohdistuvaan melun tasoa eri kerroksissa, vaan osoitettu julkisivulle kohdistuva maksimimelutaso. ELY-keskus muistuttaa, että asuinhuoneistojen tulisi aueta, terveellisyys ja viihtyisyys näkökulmat huomioiden, myös rakennuksen hiljaiselle puolelle 55 dB:stä (LAeq 7-22) lähtien (Vnp 993/1992). Kaavamääräyksissä asuntojen avautumisesta hiljaisen, ohjearvojen mukaisen, julkisivun suuntaan ei ole kuitenkaan annettu määräystä.

Kaavakartasta/-määräyksistä puuttuu suojeltujen rakennusten (sr2) osalta määräys sisätilojen melun ohjearvojen alittamisesta ja riittävästä ääneneristävyyden mitoittamisesta, vaikka asiasta on mainittu kaavaselostuksessa. Suojeltuja rakennuksia koskeva määräys sr-2 asettaa korjausrakentamiselle myös rajoitteita. Kaavaselostuksessa on syytä avata suojeltavien rakennusten melusuojausta tarkemmin.

Kaavamääräyksiin lisätä tulee lisätä yleismääräys ”Leikkiin ja oleskeluun tarkoitetut piha-alueet sekä oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.” Oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.”, tulee tarkentaa niin, että julkisivuille, joilla ylittyy 60 dB keskiäänitaso päivällä ei saa rakentaa parvekkeita.

Kaavaehdotusta varten on laadittu meluserveys, mutta meluun liittyvää vaikutusarviota ei ole tehty. Vaikutusarviossa tulisi arvioida mm. kuinka moni huoneisto avautuisi vain meluisan, ohjearvot ylittävän julkisivun suuntaan sekä mahdolliset terveysvaikutukset. Lisäksi tulee esittää, mitkä erityiset tekijät estävät ko. asuntojen avautumisen myös ohjearvojen mukaisen julkisivun suuntaan ja mitkä muut kaavaan liittyvät tekijät puoltavat esitettyä ratkaisua, jossa asunnot tai osa asunnoista aukeaisivat vain meluisaan suuntaan. Lisäksi tulisi arvioida millä keinoilla melun haittavaikutuksia voidaan vähentää ja on pyritty suunnittelulla vähentämään mahdollisimman tehokkaasti.

Vastine

Lausunnon johdosta asemakaavaan on lisätty määräys, jonka mukaan suojeltujen rakennusten julkisivujen ääneneristävyys tulee mitoittaa siten, että saavutetaan melutason ohjearvot sisällä. Lisäksi lausunnossa

ehdotetun mukaisesti on kaavaan lisätty määräys, jonka mukaan leikkiin ja oleskeluun tarkoitettut piha-alueet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

Edellä mainitut täydennykset huomioon ottaen, asemakaavassa on annettu riittävät määräykset liikenteen meluhaittojen huomioon ottamiseksi ja jatkosuunnittelun ohjaamiseksi. Kaavan arvioidaan luovan edellytykset terveellisen ja viihtyisän asuinympäristön jatkosuunnittelulle ja toteuttamiselle.

Kaupunginmuseo toteaa, että tavoiteltu rakentamistehokkuus ja -talous sekä nykyinen rakentamistapa valitettavasti johtavat olemassa oleviin rakennuksiin verrattuna syvärunkoisempiin uudisrakennuksiin, minkä asemakaavan uudet rakennusalat myös mahdollistavat. Jotta muodostuvasta kokonaisuudesta saadaan mahdollisimman tasapainoinen ja olemassa olevaa miljöötä ja sen ominaispiirteitä kunnioittava, vaaditaan uudisosien suunnittelijalta asemakaavamääräysten noudattamisen lisäksi erityistä paikan ymmärrystä, taitoa ja näkemyksellisyyttä.

Edellä mainittuun viitaten kaupunginmuseo toteaa, että sen osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta asettamat tavoitteet Pohjoiskaari 34–38 tontin rakennuskannan, maaston ja maiseman sekä kasvillisuuden ja piha-alueiden muiden erityispiirteiden osalta on riittäväällä tavalla otettu huomioon esillä olevassa asemakaavan muutosehdotuksessa.