

## Vuorovaikutusraportti

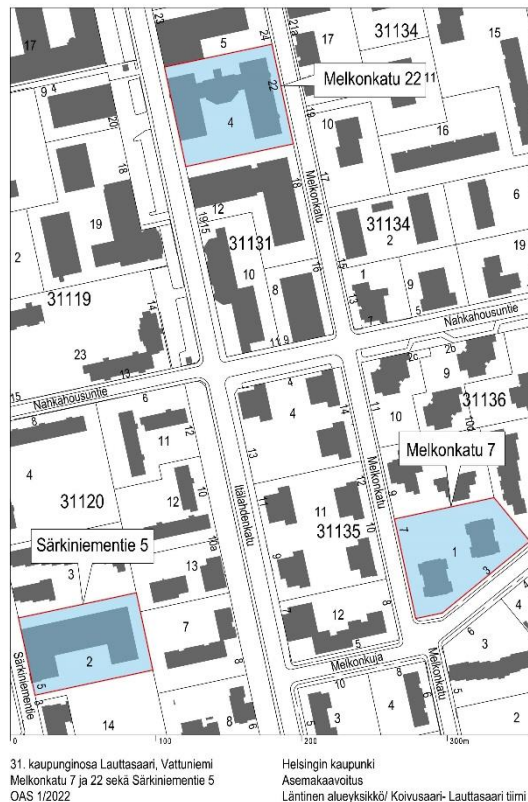
### Melkonkatu 7 ja 22 sekä Särkiniementie 5 asemakaavan muutos

Päiväty 1.8.2022, täydennetty 22.11.2022

Diaarinumero HEL 2017-000216

Hankenumero 0790\_24

Asemakaavakartta nro 12494



Kuva 1. Suunnittelualueen raja.

## 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, käytösöite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelin 09 310 13700 ja sähköposti [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi).

---

## Kaavoituksen eteneminen

### Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2021 tontin omistajan hakemuksesta



### OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 24.1.–11.2.2022
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Lautasaari-lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



### Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle arviolta syksyllä vuonna 2022
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta



### 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.

## Yhteenvetot esitetystä huomautuksista ja vastineet niihin

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 24.1.–11.2.2022

#### Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat Melkonkatu 7 tontin rakennusalan ja –oikeuden määrittelyyn niillä ehdoin, että piha-alueiden vehreys ja tontin vapaa vyöhyke ovat riittävät. Melkonkadun varren nykyinen vehreä ilme tulee säilyä ja varmistaa tämä riittävä, myös puita koskevilla istutusmääräyksillä. Muutoin kerrostalon rakentamista puolletaan.

Osoitteessa Melkonkatu 22 kannanotot kohdistuivat tontin eteläreunalla sijaitseviin käytössä oleviin yleisiin vesihuoltolinjoihin, joita varten asemakaavassa tulee olla vähintään 6 metriä leveä johtokuja. Asemakaavanmuutos ei edellytä vesihuollon lisärakentamista. Kaupunginmuseo puoltaa olemassa olevan rakennuksen säilyttämistä.

Osoitteessa Särkiniementie 5 kannanotot kohdistuivat paikallishistoriallisiin arvoihin ja niiden huomioimiseen. Kaupunginmuseo piti tärkeänä ja positiivisena, että tonttia on lähdetty kehittämään olevan rakennuskannan antavista lähtökohdista. Suunnitelmissa esitettyjä kerroslukuja pidettiin mahdollisina. Rakennuksen uusia parvekkeita pidettiin kiinnostavina, mutta samalla rakennuksen alkuperäistä arkkitehtuuria voimakkaasti muokkaavina. Huomautettiin, että Särkiniementien suuntainen julkisivu tulee säilyttää alkuperäisen nauhamaisen jäsentelynsä.

Yleisesti pidettiin positiivisena asiana Vattuniemen rakennetun kulttuuriperinnön ja kestävän kehityksen näkökulmasta, että tonttien suunnittelun lähtökohtina olivat olemassa olevan rakennuskannan säilyminen joko kokonaan tai pääsääntöisesti. Huomautettiin, että Melkonkatu 7 ja Särkiniementie 5 tonteilla tulee huomioida nykyisillä tonteilla sijaitsevien rakennusten ominaisuusluonne, joihin uudisrakennus tai uudistus sovitetaan. Ympäristöön tulisi täydentämisellä tai muutoksella tuoda lisäarvoa, joka tukee tai korostaa paikan parhaita ominaisuuksia. Mainittiin myös, että kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta asemakaavanmuutoksen tavoitteena on, että tonteilla sijaitsevat rakennukset edustavat Vattuniemen rakentamisen moninaista historiaa.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että Melkonkatu 7 tontin suunnitteilla oleva asuinkerrostalo tulee noudattamaan tehokkuudellaan Vattuniemen suunnitteluperiaatteita. Rakennus asemoidaan tontille niin, että tarvittavat turvaetäisyydet naapurirakennuksiin sekä mahdollisimman viihtyisä pihatila toteutuu. Tontilla on tarkoitus säilyttää olemassa olevaa puustoa niin paljon kuin mahdollista. Uuden rakennuksen ympäristöä täydennysistutetaan. Melkonkatu 22 tontilla lisätään kaavaan johtokuja. Särkiniementie 5 kadun puolei-

nen julkisivun suunnittelussa tullaan huomioimaan alkuperäisen rakennuksen arkkitehtoninen luonne ja rakennuksen nauhamainen ikkuna-aukotus tulee säilymään.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

### **Vastineet viranomaisten kannanottoihin**

Osoitteessa Melkonkatu 7 kaavaratkaisussa uusi rakennus sijoittuu enimmäkseen nykyisen asfalttipintaisen pysäköintialueen paikalle. Uuden kerrostalon sijoitteluun vaikuttaa etäisyys naapurirakennuksiin sekä tontilla sijaitsevat olemassa olevat talot ja näiden väliin jäävä leikkialue. Melkonkadun varresta poistuu muutama suurikokoinen puu. Muilta osin viherympäristö tontilla pyritään säilyttämään entisellään ja uudenrakennuksen ympäristöä täydennysistutetaan.

Melkonkatu 22 tontin eteläreunalla sijaitsee käytössä olevia yleisiä vesihuoltolinjoja, joita varten asemakaavassa määritellään 6 metriä leveä johtokuja.

Särkiniementie 5 rakennuksen Särkiniementien puoleisen julkisivun nauhamainen ilme tullaan säilyttämään ja parvekkeiden ulkonäköä kehitetään jatkosuunnittelussa enemmän rakennuksen arkkitehtoniseen ilmeeseen sopivaksi.

Tonttien täydennysrakentaminen kehittää alueen kaupunkikuvaa ja moninaistaa sitä. Kaavamuuotos vastaa alueen muuttuneisiin tarpeisiin tarjoamalla asukkaille monipuolisesti erilaisia asumisvaihtoehtoja.

### **Yhteenveto mielipiteistä**

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennusten korkeuteen ja massoitteeluun, rakennusten sijaintiin tontilla, piha-alueisiin ja luontoon, kaupunkikuvaan ja arkkitehtuuriin, liikenteeseen, pysäköintipaikkoihin ja katujen ylläpitoon sekä rakentamisesta aiheutuviin purkamis- ja rakentamistöihin.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakennusten korkeutta ja massoitteelua on tutkittu varjoisuustarkastelun avulla. Melkonkatu 7 suunnitteilla olevaa rakennuksen ilmastointikonehuone muutetaan suunnitelmissa niin, että se poistetaan vesikaton yläpuolelta ja sijoitetaan rakennuksen runkoon. Tavoite on, että tonteilla säilyy mahdollisimman paljon olemassa olevaa puustoa ja kasvillisuutta. Uudisrakennusten ympäristöä täydennysistutetaan. Kaavassa määrätään tonttien istuttamisesta ja tonttien vihertehokkuudesta viherkertoimen avulla, jonka kautta voidaan edistää kaupunkiluonnon monimuotoisuutta, vi-

---

hersuunnittelun laatutasoa sekä ilmastonmuutoksen hillintää ja sopeutumista koskevia tavoitteita. Rakennusten arkkitehtonisessa ja kaupunkikuvallisessa ilmeessä huomioidaan alueen rakennetun ympäristön ajallinen kerrostuma ja uudisrakennukset sovitetaan ympäristöönsä mahdollisimman hienovaraisesti. Liikenneratkaisuissa huomioidaan turvallisuustekijät. Kohteiden autopaikoitusta on tarkasteltu kokonaisuutena huomioiden oleva rakentamisen ja suunnitellun uudisrakentamisen määrä.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 16 kpl, puheluita 1 kpl.

## **Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin**

### **Rakennusten korkeus ja massoittelu**

Melkonkatu 7 suunnitteilla olevaa uudisrakennusta pidettiin liian korkeana suhteessa tontilla sijaitseviin kerrostaloihin. Yksi taloyhtiö vastusti minkäänlaisen uuden kerrostalon rakentamista tontille. Kerroskorkeutta toivottiin madallettavan kahdeksasta vähintään seitsemään, mutta jopa neljään kerrokseen. Ehdotettiin myös uuden asuinkerrostalon terassoituvaa rakennetta, jotta yleisvaikutelma keventyisi. Vaihtoehtona pidettiin myös olemassa olevien rakennusten kerrosluvun kasvattamista. Toivottiin, että kaavoittaja laatii perus- ja vaikutusselvitykset suunnitelmien pohjalta. Asukas piti suunnitelman mukaista pihapiiriä liian ahtaana. Huolena oli uudisrakennuksen aiheuttama varjoisuus, naapurirakennusten asuntojen näkymien ja yksityisyyden menetys, rakennuksen massoittelu sekä asuntojen arvon aleneminen.

Esitetyissä mielipiteissä arvioitiin, että alueelle muuttaa 100-150 ihmistä uuden asuinkerrostalon myötä. Kritisoitiin myös sitä, miten yksittäinen taloyhtiö voi hyötyä taloudellisesti muiden taloyhtiöiden kustannuksella ja ihmeteltiin miten taloyhtiö voi olla niinkin suuressa roolissa kaupunkikuvan kehityksessä. Yleisellä tasolla Lauttasaaren rakennuskantaa pidettiin liian tiiviisti rakennettuna.

Särkiniementie 5 osoitteessa sijaitsevan rakennuksen korottamista kerroksella vastustettiin. Esitettiin, että rakennuksen harjakorkeus tulisi säilyä ennallaan. Asukas oli huolissaan asunonäkymien ja pihan viihtyisyyden menetyksestä. Mielipiteessä esitettiin myös huoli rakennuksen runkosyvyyden kasvamisesta pohjoiseen, naapuritaloyhtiöön päin. Suunnitelman pohjoisjulkisivun uusia ulokeparvekkeita vastustettiin. Pyydettiin myös kiinnittämään huomiota parvekeritilöihin ja niiden läpinäkyvyyteen sekä asukkaiden yksityisyydentarpeeseen. Naapuri-asukas toivoi ritilöiden suojaavan avointa näkymää asunnosta toiseen mahdollisimman paljon. Huomautettiin myös, että rakennuksen käyttötarkoituksenmuutos ei saisi aiheuttaa lisähaittaa naapurustolle.

### **Vastine**

Melkonkatu 7:ssä sijaitsevan uudisrakennuksen suunnitelmiin tuli paljon huomautuksia rakennuksen korkeudesta. Suunnitelmien pohjalta

laadittiin varjoisuustarkastelu sekä tutkittiin naapuripihojen näkymiä visualisointikuvilla. Kerrostalon vesikaton yläpuolella sijaitseva ilmanvaihtokonehuone määrätään asemakaavassa sijoitettavaksi vesikaton alapuolelle, jolloin rakennuksen kokonaiskorkeus madaltuu. Uudisrakennuksen ja naapurirakennuksen räystääskorot ovat suunnitelmissa samalla korkeudella. Olemassa olevia taloja voidaan korottaa enintään kerroksella, jotta muutos olisi Vattuniemen suunnitteluperiaatteiden sekä yleiskaavan mukainen. Vattuniemen suunnitteluperiaatteissa on linjattu, että alueen asuinkerrostalot voivat olla enintään kahdeksankerroksisia. Tämänhetkissä suunnitelmissa olemassa oleviin taloihin ei ole suunnitteilla lisäkerroksen rakentamista. Uudisrakennuksen rakennusmassan ja kerroskorkeuden välinen suhde on optimoitu niin, että rakennusmassa pysyy hoikkana. Tämä mahdollistaa väljemmät näkymät naapuritontin suunnalta, kuin jos rakennus olisi 7-kerroksinen ja runko syvempi.

On arvioitu, että Melkonkatu 7 asukasmäärä kasvaa noin 80 henkilöllä.

Tarkemmat rakentamisen vaikutukset ja selvitykset on esitetty kaavaselostuksessa ja sen liitteissä.

Lauttasaaren asuntojen hintakehitys on ollut viime vuosina nousujohtainen. Yleiskaavan mukainen täydennys- ja tiivistysrakentaminen muuttaa väistämättä alueen naapurirakennusten olosuhteita. Muuttuvassa kaupungissa ikkunanäkymät tai asunnon auringonvalon määrä eivät aina ole pysyviä.

Särkiniementie 5 suunnitteilla oleva uusi asuinkerrostalo on korotuksen jälkeen korkeimmalta osaltaan kuusikerroksinen ja kerroskorkeuden suhteen Vattuniemen suunnitteluperiaatteiden mukainen. Nykyisen rakennuksen räystääskoroista laadittiin selvitys. Rakennuksen katon ylin korkeusasema pysyy osittain samana kuin aiemmin, koska katto muuttuu pulpettikatosta tasakatoksi. Runkosyvyyttä ei muuteta vaan parvekkeet lisätään julkisivuun ulokeparvekkeina. Parvekkeiden suunnittelua jatkokehitetään ja niiden massoitelussa sekä rakenteissa tullaan huomioimaan mahdollisuuksien mukaan se, että naapuritaloyhtiö sijoittuu lähelle Särkiniementie 5 pohjoisjulkisivua. Kaavassa tullaan määräämään, että parvekkeiden julkisivussa tulee olla rakenteellista näkösuojaa naapurirakennusten suuntaan.

Suurin osa Lauttasaaren kaavoitetuista tonteista on yksityisessä omistuksessa. Tontin omistajilla on oikeus hakea asemakaavan muutosta. Asemakaavamuutokset käsitellään tasapuolisesti ja muutoshakemuksissa huomioidaan, mikäli alueelle on tehty suunnitteluperiaatteet. Suunnitteluperiaatteilla pyritään ohjaamaan rakennuskannan muodostumista kyseisellä alueella, huomioiden maankäytön muuttamisen paineet, kaupungin strategia ja Helsingin yleiskaava. Uudet, osoitteen Melkonkatu 7 ja Särkiniementie 5 suunnitteilla olevat asuinkerrostalot ovat yleiskaavan, Vattuniemen suunnitteluperiaatteiden ja kaupungin strategisten tavoitteiden mukaisia.

## Rakennusten sijainti tontilla

Melkonkatu 7 uudisrakennuksen sijoittumista tontilla pidettiin ongelmallisena. Rakennusta esitettiin siirrettäväksi kauemmaksi Melkonkadusta, samaan linjaan tontilla olemassa olevan talon kanssa. Toivottiin myös, että rakennusta siirrettäisiin kauemmaksi Melkonkatu 9 tontin rajasta. Rakennuksen autohallin ajoramppia pidettiin myös vaarallisena siinä olevien näkyvyyttä häiritsevien muurien ja lyhyen katuyhteyden takia.

## Vastine

Osoitteessa Melkonkatu 7 sijaitseva suunnitteilla oleva asuinkerrostalo sijaitsee samassa linjassa naapurirakennuksen kanssa. Olemassa oleva tila tontilla on optimoitu huomioiden naapurirakennukset, tontilla olemassa olevat rakennukset sekä niiden väliin jäävät pihatilat. Ajoliittymien suunnittelussa otetaan huomioon riittävät näkymäalueet. Muurien päälle sijoitettavien kaiteiden tulee olla kevytrakenteisia ja läpinäkyviä. Myös tontilla olevat viheristutukset eivät saa heikentää ajoliittymien näkymiä. Autohallin ajoliittymä siirrettiin suunnitelmissa pihan puolelle, jolloin ajoliikennehalliin on turvallisempi.

## Luonto ja piha-alueet

Mielipiteissä vastustettiin Melkonkatu 7 pihapiirissä sijaitsevien puiden poistamista uudisrakennuksen tieltä. Toivottiin, että alueen vähäisiä luontoarvoja ei heikennettäisi. Aukkaat esittivät huolensa vehreän ympäristön menettämisestä. Koettiin, että suunnitelma ei vähennä painetta viheralueiden rakentamiseen, vaan vähentää jo olemassa olevaa viheraluetta. Mainittiin, että puut vaimentavat Melkonkadun kaikuisuutta ja vähentävät tuulisuutta. Suunnitteilla olevan uudisrakennuksen idän puoleista leikki- ja oleskelualueutta vastustettiin. Sen koettiin aiheuttavan haittaa erityisesti naapuritaloyhtiön maantason terassipihoille. Toivottiin, että tontilla olevien vanhojen leikkialueiden paikat pysyisivät samoina.

Mielipiteissä pidettiin valitettavana, että suunnitelmissa suuri osa Särkiniementie 5 pihan vehreydestä sijaitsee rakennuksen kattoterasseilla. Oltiin huolissaan myös yleiskaavan edellyttämästä korttelimaan puuttumisesta, joka vaikuttaa hulevesien imeytymiseen tontilla. Toivottiin, että Särkiniementie 5 suunnitelmissa huomioidaan tontin rajojen osalta huoliteltu ilme ja läpikulkemisen estäminen. Huomautettiin, että naapuritaloyhtiöiden huoneistoissa on niin maantason terassipihoja kuin terassiparvekkeita.

Yleisellä tasolla todettiin, että tiivis rakentaminen johtaa vaikeuksiin lumen varastoinnissa ja kaavoituksessa tulee huomioida tämä.

Myös lintujen turvallisuudesta oltiin huolissaan. Esitettiin, että kaikki läpinäkyvät lasikaiteet turvakuviodaan tai käytetään muuta materiaalia kuin lasia. Ikkunoissa toivottiin käytettävän ulkopuolisia varjostusratkaisuja ja turvakuviointeja. Toivottiin myös, että säilytettäisiin rakennetun

---



ympäristön lintulajien elinympäristöjä ja pesintämahdollisuuksia. Huomautettiin, että valosaastetta tulisi vähentää ja valaistuksessa tulisi käyttää lämpimiä sävyjä.

### **Vastine**

Melkonkatu 7 osoitteessa sijaitseva, suunnitteilla oleva, asuinkerrostalo rakennetaan nykyisen pysäköintialueen paikalle, jolloin kaupunkirakenteen tiivistämisen vaikutukset sijoittuvat jo valmiiksi rakennettuun ympäristöön, ja ovat mahdollisimman vähäiset. Kaavassa määrätään tontin istuttamisesta ja tontin vihertehokkuudesta viherkertoimen avulla, jonka kautta voidaan edistää kaupunkiluonnon monimuotoisuutta, vihersuunnittelun laatutasoa sekä ilmastomuutoksen hillintää ja sopeutumista koskevia tavoitteita. Asemakaavan muutosprosessin jälkeen kaupunkiluonnon monimuotoisuutta voidaan edistää tontin jatkosuunnittelussa ja käytössä esimerkiksi pihasuunnittelulla ja kasvivalinnoilla, pölyttäjiä ja perhosia houkuttelevilla rakenteilla sekä muistutuksessa mainittujen lintujen ja lepakoiden pesäpaikkojen rakentamisella. Näistä ei kuitenkaan määrätä kaavassa.

Uudisrakennuksella ei katsota olevan merkittävää vaikutusta kadun tuulisuuteen, koska kyseessä ei ole korkea rakentaminen. Tontille jää myös olemassa olevia puita ja poistettujen tilalle lisätään mahdollisuuksien mukaan lisää puita ja kasvillisuutta, jotka vaimentavat katutilan kaikuisuutta ja tuovat tuulensuojaa. Uudisrakennuksen leikkipaikka siirrettiin tontin eteläosaan.

Särkiniementie 5 tontilla ei ole nykytilassaan lainkaan kasvillisuutta ja asemakaavan muutoksella tontti muuttuu nykyistä huomattavasti vehreämmäksi myös maantasossa. Maisema-arkkitehti on ottanut pihasuunnitelmissa huomioon hulevesien imeytyksen. Maantasossa kansi-rakenteella sijaitsevan sisäpihan pintavesiä ohjataan tasauksen avulla kouruihin/linjakuivaimiin ja edelleen maanvaraisille alueille viivytystä ja imeytystä varten. Rakennuksen kattovedet ohjataan maanalaiseen viivytysrakenteeseen tontin maanvaraisilla alueilla.

Tonttien väliin ei saa rakentaa aitoja, mutta tonttien mahdollinen läpikulkuliikenteen minimointi tullaan huomioimaan pihasuunnitelmissa.

Pihasuunnitelmissa on huomioitu lumen varastoinnin tarve.

Mielipiteessä on nostettu esiin huomio, että lasirakenteet voivat aiheuttaa ongelmia linnuille. Kaavassa ei ole tarkoitus ohjata uudisrakentamisen aukotusta tai määrätä laajoista lasipinnoista. Uudet asuinrakennukset eivät ole lasijulkisivuisia vaan normaaliin tapaan aukotettuja asuinkerrostaloja. Jako luontoalueiden ja kaupunkialueiden välillä on ihmisen luoma ja moninainen. Kaupunkialueilla rakentaminen, liikennejärjestelmät ja muu infrastruktuuri kohtaavat luonnon kanssa kaikkialla.

## **Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri**

Osoitteessa Melkonkatu 7 sijaitsevan, suunnitteilla olevan uudisrakennuksen ei koettu parantavan kaupunkikuvaa vaan sen koettiin heikentävän sitä. Huomautettiin, että Melkonkatu ei ole ydinkeskustaa, joten suunnitelman mukainen rakennus ei ole perusteltu. Suunnitteilla olevaan uudisrakennukseen toivottiin lisää perheasuntoja.

Osoitteessa Särkiniementie 5 sijaitsevan rakennuksen olomuodon todettiin muuttuvan täysin. Pelättiin, että rakennuksen historia ei näy enää julkisivumuutoksen jälkeen.

Yleisesti huomautettiin, että alueelle voitaisiin suunnitella muitakin kuin tasakattoisia taloja.

## **Vastine**

Helsingin kaupungin uusi kaupunkistrategia linjaa, että kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä. Tavoitteena on myös asu-  
miskustannusten nousun hillintä, tasapainoisten kaupunginosien luominen ja asumistiheyden nousu. Sekä Melkonkatu 7, että Särkiniementie 5 suunnitteilla olevien rakennusten suunnitelmat vastaavat näitä tavoitteita. Suunnittelua tullaan ohjaamaan niin, että uudisrakennusten asuntojen huoneistoalasta vähintään 50% on perheasuntoja. Rakennusten arkkitehtuuri on pyritty sovittamaan ympärillä olevaan rakennettuun ympäristöön mahdollisimman hyvin.

Melkonkatu 7 tontille suunniteltu täydennysrakentaminen ei ole rakentamistavaltaan kantakaupunkimaista, vaan noudattaa Vattuniemelle tyypillistä puoliavointa rakentamistapaa.

Särkiniementie 5 julkisivu tulee säilyttämään vaalean ja nauhamaisen ilmeensä. Rakennuksen parvekkeiden ulkonäköä pyritään jatkosuunnittelemaan niin, että kokonaisuus pysyy arkkitehtonisesti ehyenä.

Alueen rakennusten kattomuodot kuvastavat aikansa arkkitehtuurin tyyli-  
lisuuntia ja ihanteita. Täydennysrakentamisessa yksittäisillä tonteilla kattomuodon valintaan vaikuttaa mm. ympäristössä olevat rakennukset.

## **Liikenne, parkkipaikat ja katujen ylläpito**

Melkonkadun jalkakäytävää pidetään kapeana ja tontilla olevat pensaat kaventavat käytävää entisestään. Oltiin myös huolissaan vehreän ympäristön menettämisestä, kun Melkonkatu 7 piha-alueelle jätetään parkkipaikkoja. Esitettiin, että kaikki parkkipaikat siirretään kaksitasoiseen autohalliin, maan alle, niin kuin viereisissäkin taloyhtiöissä on toimittu. Oltiin myös huolissaan siitä, onko autopaikkoja varattu tarpeeksi uusille asukkaille. Esitettiin huomio siitä, että suunnitelma lisää liikennettä, päästöjä ja että autoja parkkeerataan kaduille enemmän.

---

Kysyttiin myös, kenen vastuulla ovat talvella jäätyneet ritaläkaivot. Jäävesi ei pääse valumaan kaivoihin, kun ne ovat tukossa. Tämä aiheuttaa vaaratilanteita jalankulkijoille.

### **Vastine**

Pihasuunnitelmissa tullaan huomioimaan, että Melkonkadun jalkakäytävän leveys ei kavennu. Katualueen leveysteen ja tontin rajoihin ei tule muutoksia. Suunnitteilla olevan, osoitteessa Melkonkatu 7 sijaitsevan asuinkerrostalon pysäköintipaikat suunnitellaan rakennuksen alle pysäköintilaitokseen.

Kaavaratkaisun mahdollistaman uuden rakentamisen arvioidaan synnyttävän henkilöautoliikennettä alueen katuverkkoon vähäisesti. Melkonkatu on tonttikatu, jolla on 30 km/h nopeusrajoitus. Jalkakäytävät, joiden leveys on n. 2 metriä ovat molemmilla puolilla katua. Ajouradan leveys on 10 metriä. Pyöräily on ajoradalla.

Tontin pysäköintiä on tarkastelu kokonaisuutena oleva rakentamisen määrä ja suunniteltu uudisrakentamisen määrä huomioituna. Tontille rakennetaan asuntoja varten vähintään yksi autopaikka 135 k-m<sup>2</sup> kohden eli 65 autopaikkaa. Yhteiskäyttöautopaikasta saa vähentää 5 autopaikkaa, kuitenkin enintään 10% asemakaavamääräyksen mukaisesta autopaikkojen vähimmäismäärästä. 50 keskitetystä nimeämättömästä autopaikasta saa vähentää 10 % ja yli 200 nimeämättömästä autopaikasta 15 % autopaikkojen vähimmäismäärästä. Tuetussa vuokra-asuntotuotannossa saa vähentää kokonaisuudessaan enintään 40 % ja muussa tuotannossa enintään 25 % asemakaavamääräysten mukaisen autopaikkojen vähimmäismäärästä.

Vieraspaikat ovat kadulla. Pysäköintipaikkojen mitoitus on suunniteltu kaupunkiympäristölautakunnassa hyväksytyjen asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeiden mukaisesti.

Nykyisin pysäköintipaikkoja sijoittuu autotalleihin ja pihalle avonaiselle pysäköintialueelle. Autotallipaikat säilyvät. Pihalle sijoittuva pysäköintipaikkojen määrä vähenee olennaisesti ja paikat osoitetaan pysäköintilaitokseen uudisrakennuksen alle. Suunnitelmassa autopaikkoja on sijoitettu kaksitasoiseen autohalliin ja maantasoon yhteensä 49 autopaikkaa. Tontilla olevissa rakennuksissa on 13 autotallipaikkaa. Yhteenlaskettuna viitesuunnitelmassa on 62 autopaikkaa. Maanpäällisten autopaikkojen määrää vähennettiin suunnitelmissa neljällä paikalla.

Täydentävä rakentaminen säilyttää ja täydentää kaupunkirakennetta olemassa olevia infrastruktuuria, joukkoliikenneyhteyksiä ja palveluja hyödyntäen. Mahdollisuudet joukkoliikenteen käyttöön ja olemassa olevien kävelyetäisyydellä sijaitsevien palveluiden käyttöön vähentävät tarvetta yksityisautoiluun ja hillitsevät ilmastomuutosta. Kaavaratkaisussa annetut meluntorjuntaa koskevat määräykset luovat edellytykset terveellisen ja viihtyisän asuin ympäristön toteuttamiselle.

---

Vastuu katujen kunnossapidosta on kaupungilla. Katujen kunnossapitoon kuuluu muun muassa auraus, liukkauden torjunta, puhdistus sekä päällysteiden ja liikennemerkkien korjaus. Katujen ritiläkaivojen kunnossapito kuuluu katualueiden ylläpitoon. Katujen kunnossapidosta ei määrätä kaavassa.

### **Purkamis- ja rakentamistyöt**

Vaadittiin, että Särkiniementie 5 rakennuksen työmaan purkamis-, räjäytys- ja louhintatöitä suunnitellaan ja valvotaan huolella. Rakentamisaikana tulee myös huolehtia siitä, että rakentamisesta aiheutuva meluhaitta ei yllä kohtuuttomaksi.

### **Vastine**

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

## **Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 1.8.–30.8.2022**

### **Muistutukset**

Kaavaehdotuksesta tehtiin 6 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat osoitteessa Melkonkatu 7 suunnitteilla olevan asuinkerrostalon korkeuteen, sijaintiin ja varjostavuuteen, hankkeen laillisuuteen ja ihmisten elinympäristön vaikutuksiin, viheralueisiin ja leikkipaikkoihin, kaupunkikuvaan ja rakennusoi-keuteen sekä autopaikoitukseen. Muistutuksissa vastustettiin uudisrakentamisen sijoittamista tontille.

### **Vastineet aihepiireittäin**

#### **Rakennuksen korkeus, sijainti ja varjostavuus**

Melkonkatu 7 uuden asuinkerrostalon massoittelu, muoto ja sijainti perustuu olemassa olevan tontin ja siinä olevien rakennusten sekä naapurirakennusten kokonaisuuteen. Täydennysrakentamisessa on erilaisia mahdollisuuksia; lisärakentamista, laajentamista ja korottamista. Tällä tontilla asemakaavamuutoksen hakija on lähtenyt siitä asetelmasta, että tontille rakennetaan uusi asuinkerrostalo, eikä olemassa olevia kerrostaloja lähdetä korottamaan yhdellä lisäkerroksella. Nykyisin voimassa olevassa asemakaavassa olemassa olevat rakennukset on merkitty kuusikerroksisiksi, koska asemakaavojen laatimisen aikaan maanpäällistä kellarikerrosta ei tulkittu kerrokseksi. Asemakaavamuutoksessa olemassa olevat talot tullaan merkitsemään 7-kerroksisiksi. Kaavoitusvaiheessa pyritään ohjaamaan suunnittelua niin, että sekä asemakaavamuutoksen hakija, että naapuritonttien yhtiöt ja asukkaat huomioidaan. Kaava tehdään kaikkia osapuolia kuunnellen, yleiskaavaa, maankäyttö ja rakennuslakia sekä alueen suunnitteluperiaatteita noudattaen. Rakennuslupavaiheessa huolehditaan muun ohella siitä,

että rakennukset suunnitellaan ja rakennetaan siten, että rakennus soveltuu paikalle ja että se on teknisten ja muiden vaatimusten mukainen.

Kaavamuutoksessa esitetty uusi asuinkerrostalo noudattaa Vattunien suunnitteluperiaatteiden asuintonttien täydennysrakentamisen alueen ohjeistusta kerroskorkeuden osalta, jonka enimmäiskerroskorkeus on 8 kerrosta ja tontin rakentamisen enimmäistehokkuus on 1,9. Naapuritontilla, osoitteessa Melkonkatu 9 sijaitsevan, asuinkerrostalon räystäskorkeus on samassa tasossa Melkonkatu 7 suunnitteilla olevan kerrostalon kanssa. Uusi asuinkerrostalo on asemoitu Melkonkadun suuntaan samaan linjaan kuin Melkonkatu 9 naapurirakennus ja näin ollen rajaa katutilaa johdonmukaisesti.

Osoitteessa Melkonkatu 7 laadittiin varjoisuustutkielma, jossa tutkittiin suunnitteilla olevan uuden asuinkerrostalon varjostavuusvaikutuksia lähiympäristöön. Tutkielmasta käy ilmi, että uusi kerrostalo tulee varjostamaan ympäristöään. Kasvava ja tiivistyvä kaupunki muuttuu ja väijäämättä muutokset vaikuttavat ympäristössä asuviin ihmisiin. Asemakaavamuutos pyrkii kuitenkin istuttamaan uuden kerrostalon toimintoihin mahdollisimman optimaalisesti ympäristöönsä.

Ympäristöministeriön asetuksessa asuin-, majoitus ja työtiloista todetaan seuraavaa: *"Etäisyyden asuinhuoneen pääikkunan edessä samassa tai naapurikiinteistössä olevaan vastapäiseen rakennukseen on oltava vähintään yhtä suuri kuin vastapäisen rakennuksen korkeus huoneen lattiatasolta mitattuna, ellei asemakaavasta muuta johdu."* Tästä asetuksesta voidaan poiketa, tapauskohtaisesti. Melkonkatu 7 tontin tila on rajallinen, ja uudisrakennuksen asemointi tontille haasteellista. Rakennuksen asemointi on pyritty optimoimaan, huomioiden kaikki osapuolet, joihin kaavamuutos vaikuttaa. Varjostamista tai näkemäesteitä, joita rakentaminen kaupunkialueella säännönmukaisesti aiheuttaa, ei voida lähtökohtaisesti pitää asemakaavan sellaisena vaikutuksena, jonka vuoksi kaava ei täyttäisi MRL 54 §:ssä säädettyjä sisältövaatimuksia. Oikeuskäytännössä on katsottu, että tiivistyvässä kaupungissa varjostumista tai näkemäesteitä aiheutuu ja sen ei voida katsoa aiheuttavan merkittävää haittaa. Naapurirakennusten huoli kuitenkin ymmärretään ja varjoisuustilanteen parantamiseksi asemakaavaa ja suunnitelmia on muutettu niin, että uudisrakennuksen rakennusalueen rajaa on siirretty 1 m etelään (Melkonkadun suuntaan) päin. Tällöin uuden asuinkerrostalon etäisyys tontin pohjoispuolen rajasta on 5 metriä. Suurempi siirto ei ole mahdollinen pelastusautojen kääntötilojen toimivuuden kannalta.

### **Hankkeen laillisuus ja vaikutukset ihmisten elinympäristöön**

Asemakaavan tavoite on Melkonkatu 7:ssä mahdollistaa uuden kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen. Melkonkatu 22:ssa kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa nelikerroksisen toimistotalon käyttötarkoituksen muuttaminen hoivakodiksi, päiväkodiksi, liiketiloiksi sekä asunnoiksi. Särkiniementie 5:ssä kaavaratkaisun tavoitteena

on mahdollistaa viisikerroksisen toimistotalon käyttötarkoituksen muuttaminen asunnoiksi.

Asemakaavaa laadittaessa joudutaan punnitsemaan MRL 54 §:n mukaisia sisältövaatimuksia ja ristiriitatilanteessa niitä tulee sovittaa yhteen. Laadittavan asemakaavan tehtävänä on sovittaa yhteen erilaiset kaava-alueeseen kohdistuvat intressit, jotka eivät kaikki voi toteutua täysimääräisesti.

Asiassa ei ole kyse elinympäristön laadun sellaisesta merkityksellisistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomiioon ottaen.

Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista siten, että se edistää asuntotuotantoa ja kaupungin kestävästä kasvua. Kaavaratkaisu edesauttaa myös kaupunkistrategian tavoitteita uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä kestävästi huomioiden alueen erityispiirteet.

Kaavan vaikutusten arvioinnissa on selvitetty vaikutuksia mm. yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, liikenteeseen, kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön, ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen.

Särkiniementie 5 sijaitsevasta Lauttasaaren Pienteollisuustalosta on tehty rakennushistoriallinen selvitys sekä paloturvallisuusselvitys ja räystäskorkotutkielma.

Osoitteessa Melkonkatu 7 laadittiin varjoisuustutkielma, jossa tutkittiin suunnitteilla olevan uuden asuinkerrostalon varjostavuusvaikutuksia lähiympäristöön.

### **Viheralueet ja leikkipaikat**

Osoitteessa Melkonkatu 7 Melkonkadun varresta poistuu muutama suurikokoinen puu uudisrakentamisen myötä. Muilta osin viherympäristö tontilla pyritään säilyttämään entisellään ja uuden rakennuksen ympäristöä täydennysistutetaan. Tontin idänpuoleinen viheralue tullaan säilyttämään. Uusi leikkipaikka on sijoitettu tontille mahdollisimman valoisaan paikkaan. Pihan oleskelupaikka sijoittuu leikkipaikan pohjoispuolelle.

### **Kaupunkikuva ja rakennusoikeus**

Kasvavassa ja muuttuvassa kaupungissa kaupunkikuva muuttuu. Muutokset vaikuttavat väistämättä ihmisiin, jotka asuvat tai oleskelevat alueella. Kyseisen tontin asemakaavamuuksien tiivistää alueen rakennuskantaa, mutta samalla poistuu tonttia aiemmin dominoitua asfalttoitu

suuri pysäköintialue. Melkonkadun katutilaa rajataan kaupunkimaisemaksi rakennuksella pysäköintipaikan sijaan. Asemakaavojen laatimissa noudatetaan yleiskaavaa, maankäyttö ja rakennuslakia sekä alueen suunnitteluperiaatteita. Kaava tehdään kaikkia osapuolia kuunnellen.

Kaavamääräyksissä määrätään rakennusoikeudesta seuraavaa:

*AK-korttelialueella asukkaiden käyttöön tulee riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila. Kaikki asumisen aputilat, yhteistilat sekä varasto-, huolto-, tekniset- ja pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi.*

Määräys noudattaa nykymääräysten mallia AK-korttelialueella. Vastavanlaisia määräyksiä aputilojen rakentamisesta rakennusoikeuden ylityksen osalta on myös naapuritonttien 31136/4 ja 31136/2 kaavamääräyksissä.

### **Autopaikoitus**

Melkonkuja 7 kaavaehdotussuunnitelmassa autopaikkoja on sijoitettu kaksitasoiseen autohalliin, pihakannen alle, autotalleihin ja maantsoon. Muistutuksissa ilmenneiden huomioiden myötä pihamaalla sijaitseva autopaikoitus vähenee viidestä neljään. Autopaikkojen määrä vähenee kokonaisuudessaan 62:sta 60:een. Autopaikoituksen normina on käytetty 1ap/135 k-m<sup>2</sup>, jonka lisäksi on huomioitu yhteiskäyttöauton autopaikkavähennys. Tällöin autopaikkojen vähimmäismääräksi tontille muodostuu 60 ap.

Kohteen rakenteellinen autopaikoitus on erittäin haastava teknisesti ja toteutukseltaan täten myös kallis. Vaativuus aiheutuu pienestä tilasta, tarpeesta sijoittaa autopaikkoja kahteen tasoon, sekä päälle rakentavasta kerrostalosta, jonka kuormat tulee sovittaa autohallin kerrosten läpi. Tämän seurauksena kaikkien pihamaan autopaikojen siirto autohalliin ei ole mahdollista. Maanpäälle jätetään vain ne muutamat autopaikat, jotka pysäköintinormia noudatettavasta laskelmasta eivät ole muualle sijoitettavissa. Ajoneuvot on sijoitettu lisäksi niin, että ne käytävä samaa ajorataa ja peruutustilaa kuin säilyvät autotallit. Nykyiseen tilanteeseen verraten tilanne paranee paljon, koska koko rakennusalue on tällä hetkellä maanpäällistä paikoitusta. Tulevaisuudessa - liikennevälineiden tyyppien ja hallinnan kehittymisen myötä - maanpäälliset autopaikat ovat helposti muutettavissa pihan käyttöön, mikäli tarve autopaikoille tulevaisuudessa vähenee. Tämä tukee myös kestävästä kehityksen sekä muuntojoustavuuteen perustuvaa suunnittelua.

## Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat vesihuoltoon sekä osoitteessa Särkiniementie 5 suunnitteilla olevan asuin-kerrostalon julkisivuihin ja muuntamoon.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

## Vastineet lausuntoihin

### Vesihuolto

Aluetta palvelevat yleiset vesihuoltolinjat on rakennettu valmiiksi. Asemakaavan muutos ei edellytä vesihuollon lisärakentamista.

### Julkisivut

AK-tonteilla (31136/1 ja 31120/2) rakennusten julkisivut on määrätty olevan paikallamuurattua tiiltä tai muurauksen päälle tehtyä rappausta. Lämpörappausta ei sallita. Osoitteessa Särkiniementie 5 tavoitteena on mahdollistaa viisikerroksisen toimistotalon käyttötarkoituksen muuttaminen asunnoiksi. Lisäksi rakennukseen voidaan sijoittaa palveluasumista. Rakennuksen olemassa olevaa runkoa hyödynnetään uudisrakentamisessa. Rakennuksen julkisivuun lisätään parvekkeita sen käyttötarkoituksen muuttamisen yhteydessä. Kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta tavoitteena on ollut, että suunnittelualueeseen kuuluvilla tonteilla mahdollistettavien muutosten jälkeen Vattuniemen rakennushistoria säilyisi tunnistettavana. Särkiniementie 5 suunnitelmien pohjoisen puolen julkisivujen parvekkeita tullaan vähentämään. Muutos rauhoittaa julkisivua ja paljastaa enemmän rakennuksen alkuperäisen aukotuksen rytmiä.

### Muuntamo

Melkonkatu 7 ja Melkonkatu 22 tonttien lisärakentaminen ja muutokset eivät aiheuta sähköverkossa merkittäviä muutostarpeita. Uudet liittymisjohdot ja vahvistamiset tehdään nykyisiin muuntopiireihin. Särkiniementie 5 kiinteistö on liittynyt sähköverkkoon keskijänniteasiakkaana kiinteistöön sijoitetusta muuntamosta. Kun sähköliittymä halutaan vaihtaa asuinkiinteistössä tyyppilliseksi pienjänniteliittymäksi, niin kiinteistössä on varauduttava Helen Sähköverkon ohjeen mukaisen muuntamotilan rakentamiseen tai vaihtoehtoisesti tilan järjestämiseen erillis- muuntamolle. Muuntamotilan lopullinen tarve ratkaistaan jatkosuunnittelussa.