

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Puotilan ostarin asemakaavan muutos (nro 12595)

Vuorovaikutusraportin sisältö

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

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

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2018 tontin haltijan hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 4.2.–1.3.2019, asukastilaisuus 13.2.2019 Stoassa
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Helsingin uutisten itäpainoksessa
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



Ehdotus

- kaavaehdotus esitellään lautakunnalle elo-syyskuussa 2019
- 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/kaavakuulutukset
- 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
- hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.

YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo
4.2.–1.3.2019

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat vesihuoltolinjoihin, ostarin purkamiseen ja uudisrakentamisen kaupunkikuvalliseen vaikutukseen. Vesihuoltoon liittyvässä kannanotossa esitetyt asiat on otettu huomioon mm. yhdyskuntateknisten verkostojen sijoittumista tonteille koskevin määräyksin ja merkinnöin. Uudisrakentamisen kaupunkikuvallista vaikutusta koskeva kannanotto on otettu huomioon siten, että rakennusosien massoittelua ja korkeuksia on muokattu kaavaehdotusta varten.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / Kaupunginmuseo

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Vastine HSY:n kannanottoon

Kannanotossa esitetyt asiat on otettu huomioon mm. yhdyskuntateknisten verkostojen sijoittumista tonteille koskevin määräyksin ja merkinnöin.

Vastine kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan / kaupunginmuseon kannanottoon

Kohteen keskeinen sijainti lähellä metroasemaa luo perusteet ja tavoitteet täydennysrakentamisen varsin korkealle tonttitehokkuudelle ja siten kohteen rakentamisen määrälle ja rakennusosien korkeuksille. Kaavaehdotuksen ratkaisulla luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Kohde sijaitsee uuden yleiskaavan mukaan asuntovaltaisella alueella A2, jota koskevan määräyksen mukaan *”aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 1,0–2,0. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin.”* Korttelitehokkuus on kaavaehdotuksessa noin 1,5.

Viitesuunnitelmaa, jonka mukaan kaavaratkaisu on laadittu, on muokattu OAS-vaiheen jälkeen. Rakennusosien korkeuksia on muutettu

osittain matalammiksi, massoittelua on selkeytetty ja samalla uudisrakennuksen kansipihan avaruutta ja viihtyisyyttä on parannettu.

Kaavaehdotuksessa uudisrakennuksen osien enimmäiskorkeus vastaa Rättärinpolkuun rajautuvien, 2000-luvulla rakennettujen naapurirakennusten korkeutta lukuun ottamatta Rusthollarintien ja Klaavuntien kulmaan sijoittuvaa 8-kerroksista osaa. Kaupunkikuvallinen korostus paikallisesti tärkeässä kadunkulmassa ja Rusthollarintien puistoakseliin avautuvassa paikassa on katsottu olevan perusteltu.

Kaavaselostukseen on liitetty rakennushistoriaselvitys kohteesta.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat voittopuolisesti rakennusten massoitteeluun ja korkeuteen, joita pidettiin paikkaansa sopimattomina ja liian korkeina. Runsaasti kriittisiä mielipiteitä esitettiin myös nykyisen ostarirakennuksen purkamisesta ja sen perusteista. Useammassa mielipiteessä esitettiin lisäksi huomioita ja toiveita asuntotyypeistä ja hallintamuodoista, pysäköinnistä, sekä nykyisten liikeyrittäjien mahdollisuudesta jatkaa toimintaa kohteessa. Lisäksi on esitetty mielipiteitä mm. julkisten ulkotilojen laadusta ja käytöstä, katuvihreän määrästä, huoltoliikenteen turvallisuudesta, Puotilan asukkaiden käyttöön toivotusta yhteistilasta, tontin varauksesta, varauksen ehdoista ja varaukseen liittyvän vuorovaikuttamisen puutteesta.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakennusosien massoitteelu ja korkeuksia on muokattu kaavaehdotusta varten, vain yleiseen pysäköintiin osoitettavien kadunvarsipaikkojen määrää on lisätty, kohteeseen rakennettavien liiketilojen vähimmäismäärästä on annettu määräys ja tontilla olevien julkisten ulkotilojen ja erityisesti liiketilakerroksen julkisivujen laadusta on annettu kaavassa määräyksiä. Liikennesuunnitelmassa on huomioitu Klaavuntien ja Rusthollarintien risteyksen turvallisuuden lisääminen ajoradan korotuksella.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 14 kpl.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Rakentamisen tehokkuus, massoitteelu ja korkeus

Kohteen keskeinen sijainti lähellä metroasemaa luo perusteet ja tavoitteet täydennysrakentamisen varsin korkealle tonttitehokkuudelle ja siten kohteen rakentamisen määrälle ja rakennusosien korkeuksille. Kaavaehdotuksen ratkaisulla luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssi-

tehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Kohde sijaitsee uuden yleiskaavan mukaan asuntovaltaisella alueella A2, jota koskevan määräyksen mukaan ”*aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 1,0–2,0. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin.*” Korttelitehokkuus on kaavaehdotuksessa noin 1,5.

Viitesuunnitelmaa, jonka mukaan kaavaratkaisu on laadittu, on muutettu OAS-vaiheen jälkeen. Rakennusosien korkeuksia on muutettu osittain matalammiksi, massoittelemia on selkeytetty ja samalla uudisrakennuksen kansipihan avaruutta ja viihtyisyyttä on parannettu.

Kaavaehdotuksessa uudisrakennuksen osien enimmäiskorkeus vastaa Rättärinpolkuun rajautuvien, 2000-luvulla rakennettujen naapurirakennusten korkeutta lukuun ottamatta Rusthollarintien ja Klaavuntien kulmaan sijoittuvaa 8-kerroksista osaa. Kaupunkikuvallinen korostus paikallisesti tärkeässä kadunkulmassa ja Rusthollarintien puistoakseliin avautuvassa paikassa on katsottu olevan perusteltu.

Ostarin purkaminen

Nykyisen ostarirakennuksen omistaja ja vuokraoikeuden haltija, Puotilan Ostoskeskus Oy on hakenut kaavamutosta. Omistajat ovat katso-
nut, että nykyiset rakennukset ovat tulleet teknisen käyttöikänsä päähän. Rakennukselle on kerääntynyt runsaasti korjausvelkaa. Rakennus ja sen lähiympäristö ovat ulkoisesti rähjäisessä kunnossa, mikä ei ole omiaan lisäämään alueen viihtyisyyttä. Kaupungin kanssa käydyissä neuvotteluissa on ostarin omistajien kanssa päädytty ratkaisuun, joka perustuu nykyisen rakennuksen purkamiseen ja maankäytön tehostamiseen. Suunnittelun alkuvaiheessa pohdittiin myös osittaista purkamista ja siten tontin osittaista täydennysrakentamista, joka mahdollistaisi tuottoja säilyvän osan peruskorjaamiseen, mutta tämä vaihtoehto todettiin tehottomaksi, pysäköinnin ja pihojen järjestämisen kannalta hankalaksi ja ennen kaikkea arkkitehtonisesti ongelmalliseksi, koska nykyinen ostarirakennus ei luontevasti jakaudu erillisiin osiin.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi arvioidun rakennuksen purkaminen on valitettavaa. Kokonaisarviossa asemakaavoitus on kuitenkin katso-
nut, että rakennuksen suojelulle ja sen käytännössä edellyttämälle mit-
tavalle peruskorjaukselle ei ole riittäviä edellytyksiä, ja toisaalta, että
alueen keskeinen sijainti asettaa yleiskaavallisen ja strategisen tavoit-
teen maankäytön tehostamisesta. Kaupunginvaltuuston hyväksymässä
kaupungin strategiaohjelmassa 2013–2016 todetaan mm., että *kaupun-
ginosien keskuksia vahvistetaan monipuolisella täydennysrakentami-
sella ja kaupunkiympäristön uudistamisella. Painopistealueena ovat*

poikittaiset joukkoliikenneyhteydet ja niiden mahdollistamat uudet toimitusten tiivistymät. Kaupunkisuunnitteluviraston ympäristöohjelmassa 2015–2017 tavoitteeksi on ilmoitettu mm. *autoriippuvuuden vähentäminen suunnittelemalla kestäviin liikkumismuotoihin, perustuvaa liikennejärjestelmää.* Tätä voidaan ohjelman mukaan tavoitella mm. *tehokkaalla korttelirakenteella joka mahdollistaa lähipalvelut ja hyvän joukkoliikenteen, kantakaupunkimaisen kaupunkirakenteen laajentamisella ja asemaseutujen voimakkaalla tiivistämisellä.*

Asemakaavoitus katsoo, että nykyiseen ostarirakennukseen liittyvien kulttuuriarvojen lisäksi vähintään yhtä arvokasta on sen nykyinen toiminta ja asema lähiympäristönsä kaupallisena, sosiaalisena ja kaupunkirakenteen keskuksena. Kaavaratkaisu antaa edellytykset edellä mainittujen ominaisuuksien ja niihin liittyvien arvojen säilymiselle korvaavan rakentamisen jälkeenkin uudessa muodossa ja monipuolisemmin toiminnoin.

Kaavaselostukseen on liitetty rakennushistoriaselvitys kohteesta

Liiketilojen määrä ja nykyisten yritysten jatko kohteessa

Kaavamuutos mahdollistaa nykyisen kaltaisen liiketoiminnan jatkumisen ostarin tontilla. Liiketilojen määrä vähenee nykyisestä noin 500 k-m², mutta toisaalta toiminta voi jatkua uusissa, teknisesti moderneissa ja nykyisiä avarammissa tiloissa. Kaavalla ei voi kuitenkaan vaikuttaa siihen kenelle tiloja tullaan vuokraamaan ja minkälaista liiketoimintaa niissä harjoitetaan. Todennäköinen kohteen toteuttaja on neuvotellut nykyisten osakkaiden kanssa ja on laatinut esisopimuksia.

Asuntojen keskikoko, asuntojen hallintamuodot

Ostarin tontti on kaupungin omistuksessa, joten vakiintuneen tavan mukaan asemakaavan sijasta mm. asuntojakaumaan tullaan ottamaan kantaa tontin luovutuksen yhteydessä. Kaava varten tehdyssä viitesuunnittelussa on varauduttu siihen, että noin 30 % asunnoista toteutetaan välimuodon asuntotuotantona ja että 70 % voidaan toteuttaa vaarahoitteisena asuntotuotantona, joka voi olla sääntelemätöntä vuokra- tai omistusasumista. Lukemat perustuvat tontin varausehtoihin.

Tontin varaukseen liittyvän vuorovaikutuksen puute

Varaus on luonteeltaan kaupungin tahdonilmaisu alueen kehittämiseksi ja kaikki merkittävät maankäytölliset ratkaisut tehdään varauksen jälkeen tapahtuvan asemakaavoittamisen yhteydessä. Asemakaavoitukseen liittyy aina normaali vuorovaikutus, kuten tässäkin tapauksessa.

Aukion ja Rättärintien luonne, katuvihreän määrä, terassit

Viitesuunnitelma ja kaavaratkaisu perustuvat liiketilojen rakentamiseen siten, että osa rajautuu Rusthollarintien ja rakennuksen väliin jäävään etuaukioon ja osa Rättärintien polkuun – ts. korttelin ohi kulkevien vilkkaimpien jalankulkuvirtojen varrelle. Liiketiloihin tulee nykyistä rakennusta korkeammat näyteikkunajulkisivut, jotka luovat katutasoon avaran ja julkisen vaikutelman vaikka rakennusosien kokonaiskorkeus kasvaakin. Kaavassa rakennettavaksi määrätty etuaukio vastaa kooltaan nykyisen ostarin atriumpihaa. Etuaukio avautuu suosiolliseen ilmansuuntaan, on helposti saavutettavissa ja luonnollisten kulkuvirtojen varrella ja mahdollistaa terassitoiminnan myös katetuissa, mutta avarissa arkaditiloissa. Asuntojen rakentaminen liiketilojen päälle tyypillisesti lisää sosiaalista kontrollia ja parantaa turvallisuutta asuntoihin rajautuvissa julkisissa ulkotiloissa. Kaavassa on määrätty puuistutuksia Rusthollarintien laitaan. Rättärintien polulla vähintäänkin nykyisen kaltaiset pensasistutukset ovat jatkossakin mahdollisia. Istutusten määrä ja tarkempi sijoitus selviävät tarkemmin katujen toteutus suunnittelun yhteydessä.

Julkisivumateriaalien laadukkuus

Kaavamääräyksiin pyritään turvaamaan aikaa, käyttöä ja katsetta kestävä uudisrakentaminen kaupunginosan kannalta tärkeälle paikalle. Rakennusten julkisivupintojen tulee olla paikalla tiilimuurattuja ja rapattuja ja värin vaalea. Sokkeleiden ja maantasokerroksen muiden umpiosien tulee olla luonnonkiveä tai keraamista laattaa.

Huoltotaskun liikenteellinen turvallisuus

OAS-vaiheen viitesuunnitelman ratkaisuun sijoittaa huoltotasku Klaavuntien puoleiselle sivulle ei ole tehty muutosta, sillä huollon on sijaittava etenkin päivittäistavarakaupan kannalta järkevällä paikalla ja lähtökohtaisesti katetussa, suljettavissa olevassa tilassa, mikä lisää myös ympäristön siisteyttä. Sijainti on liikenteellisesti vähemmän haitallinen ja kaupunkikuvallisesti parempi kuin Rusthollarintien tai Rättärintien puoli. Ajoyhteys taskuun on leveä eikä kadun laidalla ole puita, mitkä lisäävät peruuttamisen turvallisuutta.

Klaavuntien ja Rusthollarintien risteyksen turvallisuus

Kaavan liitteenä olevassa liikennesuunnitelmassa risteykseen on esitetty turvallisuutta parantava ajoradan ja suojatiealueiden korotus.

Pysäköinti

Kaavan autopaikkojen määrä perustuu lautakunnan hyväksymiin laskentaohjeisiin, joissa on huomioitu metron läheinen sijainti ja erilaisia

mahdollisuuksia vähentää pysäköintipaikkojen määrää kuten yhteiskäyttöautot. Osa uudisrakentamisen autopaikoista sijoittuu Klaavuntien laidalle sijoitetulle LPA-alueelle teknisesti ja taloudellisesti järkevän autopaikkaratkaisun johdosta. Maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentamisen edellytyksiä heikentää merkittävästi kohteen maaperä- ja pohjavesiolosuhteet ja läheisten talojen puupaaluperustukset. Yleiseen pysäköintiin osoitettavien kadunvarsipaikkojen määrää on lisätty OAS-vaiheen viitesuunnitelmaan nähden.

Alueen asukkaille yhteistila kohteeseen

Kaava periaatteessa mahdollistaa jonkin kohteeseen rakennettavan liiketilan vuokraamisen kaupunginosan asukkaiden yhteistila- tai kokoon-tumistilakäyttöön. Tällaisen tilan rakentamisen määräämistä kaavalla ei ole nähty tarkoituksenmukaisena.
