

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

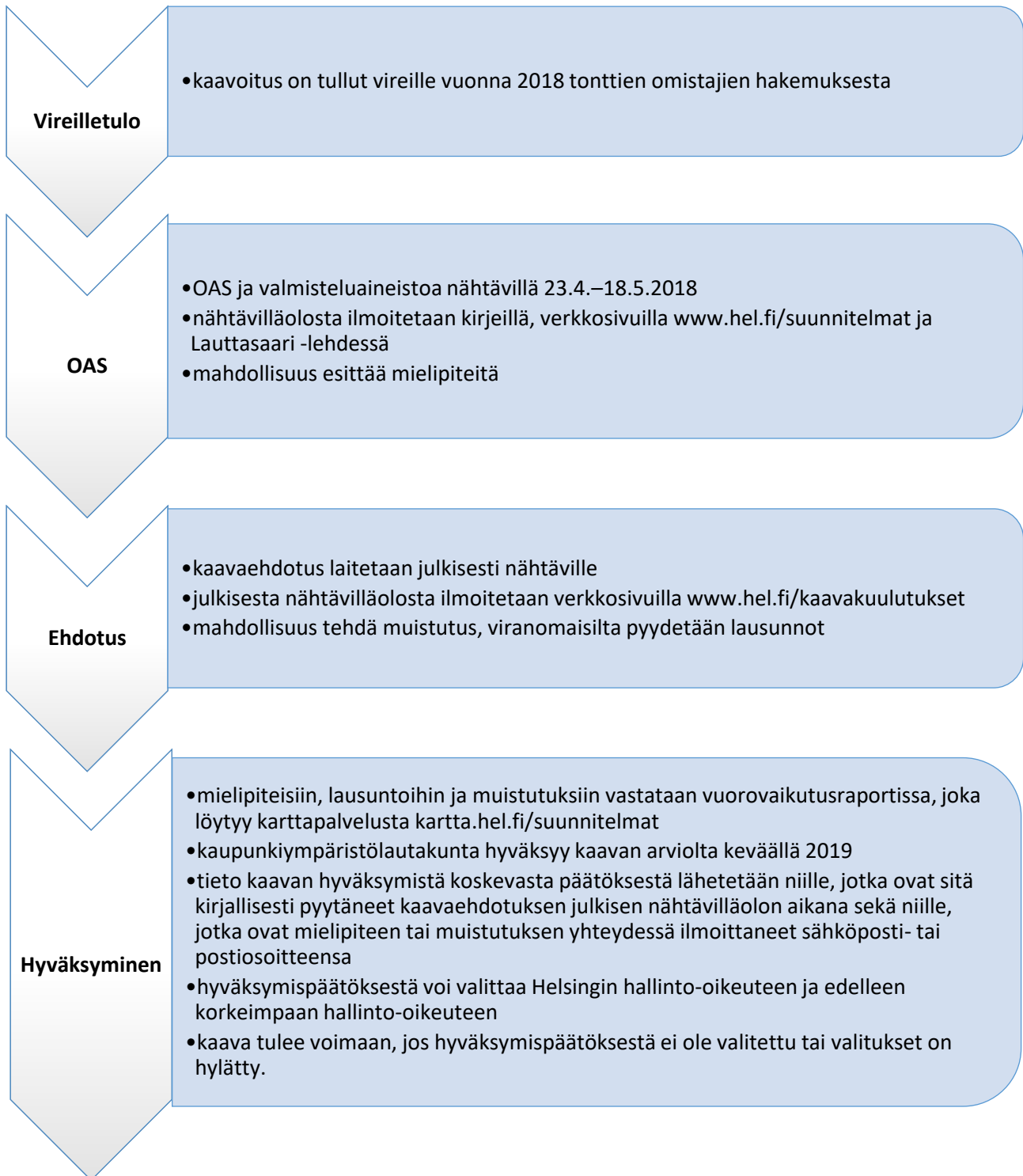
Lauttasaaren luoteisosan neljä tonttia (Luoteisväylä 14, Katajaharjuntie 2–4 ja Puistokaari 11) asemakaavan muutos (nro 12511)

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



YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 23.4.–18.5.2018

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat viitesuunnitelma-aineistossa esitettyihin asuinkerrostalojen korotussuunnitelmiin mm. lisäkerroksen laajuuden, massoittelem, parvekeratkaisujen ja kattomuodon osalta. Pientalotonttien osalta kannanotot kohdistuivat rakennusoikeuden määrään.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaupunginmuseon kanssa on neuvoteltu kaavan tavoitteista ja päästy yhteisymmärrykseen viitesuunnitelmia koskevista tarkoituksellmukaisista muutoksista, joista on keskusteltu myös asianomaisten hakijoiden kanssa. Korotushankkeiden arkkitehtuuria ohjataan lisäksi mm. julkisivumateriaaleja ja rakennusten korkeutta säätelevillä asemakaavamääräyksillä.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

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

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Koska Luoteisväylä 14:ssä sijainnut suojeltu ateljeerakennus on purettu jo ennen asemakaavan muutoshakemuksen saapumista, on tontin suunnittelun lähtökohdaksi otettu nykytilanteen mukainen tyhjä tontti. Tavoitteena on ollut uudisrakentamisen sovittaminen ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja rakennusoikeuden sopiva määrä on muodostunut suunnittelun kautta. Heterogeenisessä ympäristössä viitesuunnitelman mukaista tonttitehokkuutta $e=0,29$ tai autonsäilytystilat mukaan lukien $e=0,35$ voidaan pitää alueen pientalotonteille varsin tyyppillisenä. Ympäröivien tonttien asemakaavoihin ei ole merkitty rakennusoikeuksia, joita voitaisiin käyttää perusteena Luoteisväylä 14:n kaavamuutoksen mitoituksessa. Asemakaavoitus ei näe tapausta esimerkkinä, joka johtaisi suojeltujen rakennusten purkamiseen lisärakennusoikeuden toivossa laajemmin.

Kaavaratkaisun tavoitteena on Katajajarjuntie 2–4:ssä mahdollistaa olemassa olevan asuinkerrostalon korottaminen yhdellä lisäkerroksella. Korotuskerroksen laajuus vaikuttaa olennaisesti lisärakentamisen taloudellisiin edellytyksiin. Tontille on jo laadittu yhden kerroksen korottamisen nykyistä suppeampana mahdollistava asemakaava (2000),

mutta lisäkerrosta ei ole toteutettu. Lisäkerroksen viitesuunnitelmaa on ohjattu yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa ottamaan nykyisen rakennuksen arkkitehtuuri paremmin huomioon. Ylimmän kerroksen sisäänvetoa hakija pitää teknisesti hankalana ja riskialttiina ratkaisuna.

Asemakaavoitus pitää Puistokaari 11:n korotuskerroksen viitesuunnitelmaa nykyisen rakennuksen arkkitehtuuriin sopivana ja julkisivun sisäänvetoa arkkitehtonisesti ja rakenneteknisesti tarpeettomana ratkaisuna. Nykyisen rakennuksen tasakaton muuttamista pulpettikatoksi voidaan pitää perusteltuna, koska kaikki naapurirakennukset ovat harjakattoisia.

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta ei saapunut kirjallisia mielipiteitä.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 26.10.–26.11.2018

Muistutukset ja kirjeet

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui 1 kirje.

Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat Puistokaaren varrella sijaitsevien tonttien omistajien tasapuolisiin mahdollisuuksiin saada vastaava asuinkerrostalon korottamisen mahdollistava kaavamuutos ja siitä seuraava taloudellinen hyöty, kuin Puistokaari 11:ssä. Muistuttaja huomauttaa, että maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun mahdollistavan, koko Puistokaarta koskevan asemakaavan muutoksen laatimisedellytyksiä ja vaikutuksia ei ole tutkittu riittävän tarkasti. Lisäksi muistutuksessa esitetyt huomautukset koskevat Puistokaari 11:ssä sijaitsevan asuinkerrostalon korottamisen aiheuttamia negatiivisia vaikutuksia muistuttajan asuinviihtyvyyteen ja asunnon arvoon.

Kirjeessä esitetyt huomautukset kohdistuivat Luoteisväylä 14:ään esitettyjen rakennusten muuttamiseen paritaloiksi.

Vastineet aihepiireittäin

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

Yhdenvertaisuusperiaatteen noudattaminen edellyttää maanomistajien tasapuolista kohtelua siltä osin, kuin se muiden maankäyttöliiden perusteiden puitteissa on mahdollista. Puistokaari 11:n lisäksi myös muilla

alueen tonteilla on mahdollista saavuttaa vastaavia tehokkuuksia kuitenkin niin, että alueelle tehdyt selvitykset ja kulttuurihistorialliset arvotukset otetaan huomioon hankekohtaisesti arvioiden.

Kantakaupunkialueella sijaitsevan kerrostalotontin rakennusoikeuden lisäämiseen on kaupunkirakenteen tiivistämisestä johdettavat maankäytölliset perusteet, jotka on kirjattu mm. kaupungin strategiaan ja yleiskaavan tavoitteisiin. Helsingin yleiskaavassa (2016) suurin osa Puistokaaresta on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi A3, jossa korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4–1,2. Puistokaaren pohjoisosan pohjoispuoleiset tontit on merkitty Länsiväylän vartta seuraavaksi kantakaupunkialueeksi C2, jossa korttelitehokkuuden tulee pääsääntöisesti olla yli 1,8. Yleiskaavan pikseleitä ei kuitenkaan ole tarkoitettu tulkittavaksi tarkkoina rajoina, ja Puistokaarta voidaan nykytilanteessa tarkastella kokonaisuutena, joka mahdollistaa maksimissaan noin 1,2 korttelitehokkuuden.

Arvioitaessa mahdollisen lisärakentamisen määrää tontilla tulee yhtenä kriteerinä tarkastella voimassa olevan asemakaavan mukaista tonttitehokkuutta. Puistokaari 11:ssä tonttitehokkuus (0,78) on Puistokaaren ulkokehällä sijaitsevien tonttien keskiarvoa (0,85) matalampi ja sopeutuu korottamisen jälkeenkin (1,0) hyvin ympäröivien tonttien tehokkuuksiin jääden tehokkaimpien tonttien alapuolelle. Tältä osin asemakaavoitus on katsonut, että tontille on mahdollista sijoittaa lisärakentamista. Alueelle soveltuva rakentamisen tehokkuus on tutkittu ja selvitetty yleiskaavassa ja tämän pohjalta asemakaavan muutos on laadittu.

Asemakaavaehdotusta on laadittu yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa. Kaupunginmuseo ei ole kannanotossaan nähnyt estettä rakennuksen korottamiselle. Asemakaavaehdotukseen on lisäksi sisällytetty yksityiskohtaisia räystäskorkeutta, kattomuotoa ja julkisivumateriaaleja ja pihojen kasvillisuutta koskevia määräyksiä, joiden tarkoituksena on varmistaa, että lisärakentaminen kunnioittaa Puistokaaren arvokasta rakennettua ympäristöä ja on kaupunkikuvallisesti laadukasta.

Kaupunginmuseo on lisäksi laatinut selvityksen ”Lauttasaaren rakennusinventointi 2001–2002”, jossa useita Puistokaaren varrella sijaitsevia rakennuksia on arvotettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi. Puistokaari 11:tä ei ole selvityksessä todettu arvokkaaksi. Kulttuurihistoriallisesta näkökulmasta monimuotoisella alueella kaikille maanomistajille ei voida taata samoja mahdollisuuksia lisärakentamiselle, vaan inventoinnin perusteella lisärakentamisen mahdollisuuksia arvioidaan kunkin hankkeen kohdalla erikseen.

Asemakaavan muutos on Helsingin kaupungin strategisten tavoitteiden mukainen, koska sillä täydennetään olemassa olevaa kaupunkirakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Helsingin yleiskaava

(2016) on ollut maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla ohjeena laadittaessa asemakaavan muutosta. Rakennuksen korottaminen yhdellä kerroksella asemakaavan muutoksessa esitetyllä tavalla noudattaa Puistokaaren aluekokonaisuudelle tyypillistä rakentamista, jolle tyypillistä ovat katutilaan näkyvät rakennusten harjakattoiset päädyt ja pitkänomaisten rakennusten vapaa sijoittelu tontille. Korotukseen suunniteltu loivasti kallistettu kattomuoto yhtenäistää Puistokaaren kaupunkikuvaa. Korotus on sovitettu luontevaksi osaksi Puistokaaren korttelikokonaisuutta ja toisaalta 1960-luvulla rakennetun asuinkerrostalon arkkitehtuuria.

Paritalojen rakentaminen Luoteisväylä 14:ään

Asemakaavamerkintä AO – erillispientalojen korttelialue mahdollistaa yksi- tai kaksiasuntoisten pientalojen rakentamisen asumistarkoituksiin. Asemakaavaehdotuksessa tonteilla sijaitseville rakennusaloille on siis sallittua rakentaa joko yhden asunnon erillispientalot tai paritalot, vaikka asemakaavan muutosta on haettu viitesuunnitelmalla, jossa tonteille on esitetty kaksi yhden asunnon erillispientaloa.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat julkisivujen ääneneristävyysmääräykseen, pihojen oleskelualueiden melutasoon ja rakennusoikeuden määrään suhteessa purettuun rakennukseen Luoteisväylän pientalotonteilla.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

Vastineet lausuntoihin

Ääneneristävyysmääräykset ja pihojen melutaso

Kaavamääräyksissä ei mainita yksittäistä päätöstä tai lukuarvoja, sillä ne voivat muuttua. Maininta ”melutason ohjearvo” ohjaa soveltamaan kulloinkin voimassa olevaa kansallista säädöstä.

Kaavaselostuksessa on kerrottu tonteilla 31052/13 ja 14 oleskelupihojen olevan sijoitettavissa siten, että melutason ohjearvot alittuvat. Arviointi on tehty Helsingin kaupungin meluselvityksen 2017 perusteella.

Katajaharjuntie 2–4:n ja Puistokaari 11:n kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa olemassa olevan 5-kerroksisen asuinkerrostalon korottaminen yhdellä lisäkerroksella, mikä on pienimuotoista täydennysrakentamista. Tonttien piha-alueiden melutilannetta on arvioitu Helsingin kaupungin meluselvityksen perusteella. Puistokaari 11:n piha-alueesta valtaosalla alittuu melutason ohjearvot. Katajaharjuntie 2–4:n kohdalla tilanne on heikempi ja nykytilanteessa pihan leikkialueen kohdalla on vain hyvin pieni alue, jolla ohjearvot alittuvat. Näiden kohteiden piha-alueisiin ei tehdä muutoksia ja nykyiset olosuhteet eivät muutu. Pääasiallinen melulähde on Länsiväylä, jonka meluntorunnasta vastaa ELY-keskus.

Rakennusoikeuden määrä Luoteisväylän pientalotonteilla

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on Lauttasaaren luoteisosan kaupunkirakenteen tiivistäminen täydennysrakentamalla. Luoteisväylä 14:ssä sijaitsevien tonttien täydennysrakentamisessa tulee ottaa huomioon Puistokaaren eteläosan pientaloalueen erityinen luonne. Tontin suunnittelun lähtökohdaksi on otettu nykytilanteen mukainen tyhjä tontti ja tavoitteeksi uudisrakentamisen sovittaminen ympäröivään kaupunkikuvaan ja tonttitehokkuuksiin. Luoteisväylän pientalotonteilla kaavan mukaiseksi tonttitehokkuudeksi on laskettavissa noin $e=0,4$ ja toteutuneet tonttitehokkuudet ovat pääosin $e=0,2-0,4$ välillä. Asemakaavaehdotuksessa tonteille 31052/13 ja 14 suunniteltua tonttitehokkuutta $e=0,29$ (autonsäilytystilat mukaan lukien $e=0,35$) voidaan pitää tästä näkökulmasta perusteltuna.

Tontilta 31052/14 purettua ateljeerakennusta suuremman rakennusoikeuden ei tässä tapauksessa katsota kannustavan suojeltujen rakennusten purkamiseen laajemmin, koska täydennysrakentamisen mahdollisuuksia ja rakennusoikeuden määrää harkitaan aina tapauskohtaisesti.